
Colonial

Resultados trimestrales Enero-Septiembre 2014

13 de Noviembre de 2014



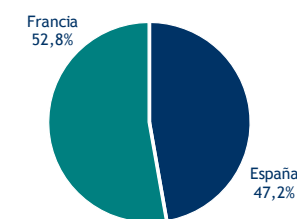
El Grupo Colonial ha registrado un resultado neto atribuible de 563€m, principalmente debido al impacto extraordinario positivo único de 704€m, por la “desconsolidación” de Asentia.

- El EPRA net profit recurrente asciende a 12,9€m, +11€m vs. año anterior
- EBITDA Recurrente Grupo: 120€m, +6% Like-for-like vs. año anterior

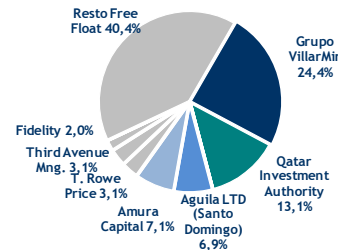
Estructura Capital

GAV Holding (30/06/2014) ⁽¹⁾	2.423
Deuda Neta Holding ⁽²⁾	963
LTV Holding ⁽³⁾	39,8%
EPRA NAV (30/06/2014) ⁽⁴⁾ - €m	1.430
EPRA NAV (30/06/2014) ⁽⁴⁾ - €/acción	0,45
Prim./Desc. NAV (30/09/2014)	25%

Valoración - por mercado (Holding) - 06/14



Estructura accionaria Colonial



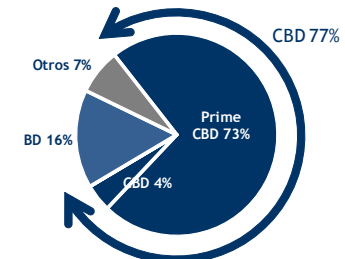
Portfolio - 30/09/2014 - Valores a 30/06/2014 excl SIIC de París ⁽⁵⁾

GAV Grupo (30/06/2014) excl. SIIC de París ⁽⁵⁾	5.287
Nº activos España ⁽⁶⁾	31
Nº activos Francia	18
Total Nº activos	49
Superficie alquilable s/rasante	606.167
Superficie proyectos s/rasante ⁽⁷⁾	91.126
Superficie s/rasante	697.293

Valoración - por usos - 06/14 excl. SDP



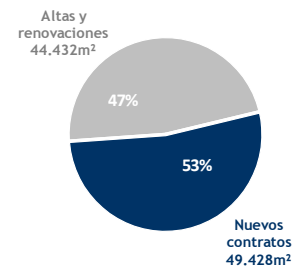
Valoración - por zona - 06/14 excl. SDP



Principales magnitudes de negocio 3T 2014

	Total	Barcelona	Madrid	Paris
Nuevos contratos	49.428	16.202	19.652	13.574
Revisiones y renovaciones	44.432	12.094	15.552	16.786
Esfuerzo comercial total	93.860	28.296	35.204	30.360
Ocupación Oficinas EPRA ⁽⁸⁾	84%	78%	85%	85%
Ingresos por rentas	158	21	24	113
Variación Like-for-like	2,6%	(5,5%)	6,8%	3,4%

Detalle contratos firmados



Principales magnitudes económico-financieras 3T 2014

	2014	2013	Var.	Var. LFL
Ingresos por rentas	158	160	(1%)	3%
EBITDA rentas	143	143	0%	5%
EBITDA/ Ingresos por Rentas	91%	89%	1,1 pp	-
EBITDA recurrente	120	120	(0%)	6%
Resultado Neto EPRA recurrente ⁽⁹⁾	12,9	1,7	-	-
Resultado neto atribuible al Grupo	563	(369)	-	-

⁽¹⁾ GAV Holding: Valor de los activos ostentados directamente + NAV de la participación del 55% en JV de Torre Marenostrum + NAV de la participación del 53,1% en SFL

⁽²⁾ Deuda neta Holding excluyendo caja comprometida

⁽³⁾ Deuda Financiera neta Holding excluyendo caja comprometida / GAV Holding

⁽⁴⁾ EPRA NAV según cálculo recomendado por la EPRA

⁽⁵⁾ Valores a Junio 2014 excl. el valor de la participación de SIIC de París desinvertida en julio 2014

⁽⁶⁾ No incluye pequeños locales no estratégicos. El complejo Centro Norte se ha reclasificado en dos activos (Agustín de Foxá, 29 & Hotel Tryp Chamartin)

⁽⁷⁾ Proyectos y rehabilitaciones

⁽⁸⁾ Ocupación EPRA: Ocupaciones financieras según cálculo recomendado EPRA (superf.ocupadas x la renta de mercado / superf.explotación a renta mercado)

⁽⁹⁾ Resultado neto EPRA recurrente post ajustes específicos compañía

Aspectos clave

1 Resultados 3T 2014

Los ingresos por rentas del Grupo Colonial han aumentado un 2,6% en términos like for like. El portfolio de España ha tenido un crecimiento positivo del 0,8% like for like, gracias al buen comportamiento del portfolio de Madrid (+6,8%) que ha compensado el descenso del 5,5% en el portfolio de Barcelona. En París, los ingresos por rentas han aumentado un 3,4% like for like.

El incremento like for like de los ingresos por rentas corresponde principalmente a los nuevos contratos firmados en los años 2013 y 2014, en los activos de Martínez Villergas, Recoletos, Washington Plaza y Edouard VII.

Los gastos de estructura han disminuido un 5% respecto al año anterior.

El EBITDA recurrente asciende a 120€m, cifra en línea con el año anterior. En términos like-for-like, dicha cifra ha aumentado un 6,3%, debido a mayores ingresos por rentas comparables junto con los menores gastos de estructura.

El EPRA Net Profit recurrente es positivo y asciende a 12,9€m, un incremento de 11€m, respecto al mismo periodo del año anterior.

El resultado neto atribuible al Grupo es positivo y asciende a 563€m, debido principalmente al impacto positivo extraordinario de la “desconsolidación”⁽³⁾ de Asentia.

Análisis del Resultado - €m	2014	2013	Var.	Var. % ⁽¹⁾
EBITDA recurrente	120	120	(0)	(0%)
Resultados por método de participación - SIIC de París - recurrente	4	9	(5)	(54%)
Resultado financiero recurrente (excl. método participación)	(77)	(91)	14	15%
Impuestos - resultado recurrente	(5)	(7)	2	28%
Minoritarios - resultado recurrente	(30)	(30)	0	1%
EPRA Net Profit Recurrente⁽²⁾	12,9	1,7	11	-
Resultado Neto no recurrente	550	(371)	921	-
Resultado neto atribuible al Grupo	563	(369)	932	-

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

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

⁽³⁾ Desconsolidación de Asentia entendida como salida del perímetro de consolidación o en su caso consideración de empresa asociada

2 Hechos relevantes de la cartera de alquiler

I. Contrataciones - Esfuerzo comercial

Durante los nueve primeros meses del ejercicio 2014, el Grupo Colonial ha formalizado contratos de alquiler por 93.860m², de los cuales un 53% (49.428m²), corresponde a nuevos contratos.

Dicha cifra supera en un 76% el volumen de nuevos contratos firmados durante todo el año 2013 (28.041m²). Respecto al mismo periodo del año 2013, el volumen de contratos nuevos firmados por Colonial se ha duplicado (+117%).

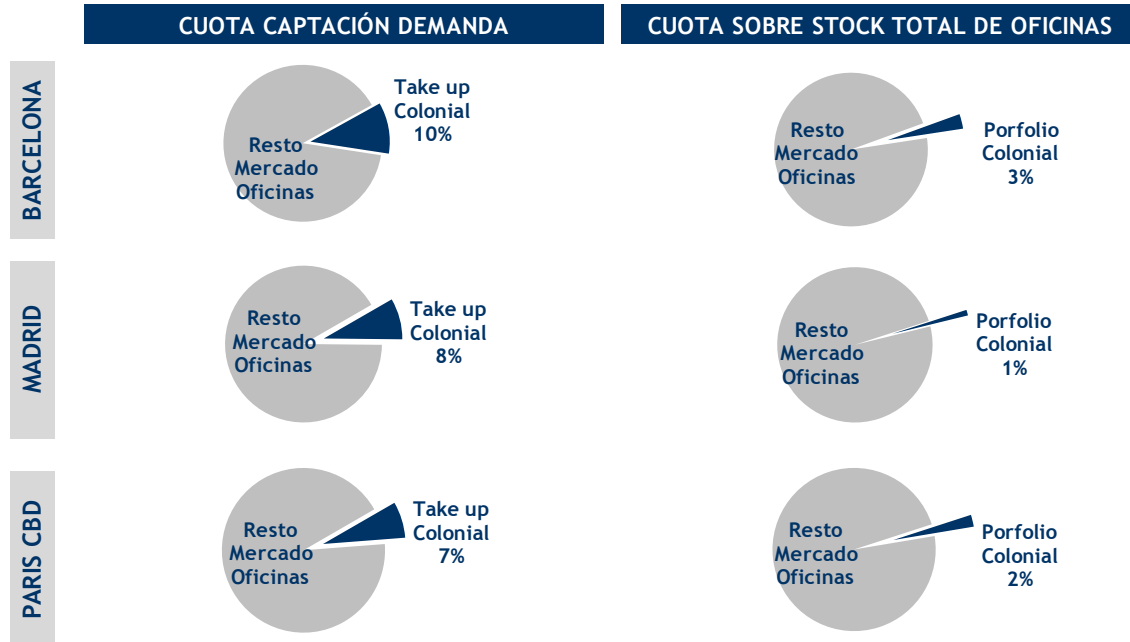
En España, los contratos más importantes corresponden a altas en edificios rehabilitados/recién entregados, como por ejemplo Martínez Villergas, Paseo de los Tilos y Alfonso XII. Cabe destacar, que los contratos se han firmado con empresas de primer nivel, líderes en sus respectivos sectores.

En Francia, el volumen de contratación se ha concentrado en edificios prime CBD, con precios de alquiler, en la mayoría de los casos por encima de los 700€/m²/año, situándose claramente en el rango alto de los precios de mercado para dicha zona.

Las principales actuaciones del Grupo Colonial se muestran a continuación:

Principales Contratos Firmados España			Principales Contratos Firmados París		
Inmueble	Arrendatario	m ²	Inmueble	Arrendatario	m ²
CAPITAN HAYA, 53	Loterías y Apuestas del Estado	12.375	LOUVRE ST. HONORE	Fast Retailing France	7.495
MARTINEZ VILLERGAS, 49	Empresa líder en infraestructuras	5.775	90 AV.CH.ELYSÉES	Empresa consultora 1er nivel	5.733
PASEO DE LOS TILOS, 2-6	Abertis Infraestructuras	5.143	EDOUARD VII	Ashurst + Flusin	4.347
TORRE BCN	Empresa tecnológica	4.800	EDOUARD VII	Comgest	2.426
ALFONSO XII, 62	Entidad Financiera	4.100	CEZANNE ST. HONORE	Apax Partners	1.940
AV. DIAGONAL, 530	Entidad Financiera	2.555	CEZANNE ST. HONORE	Sumitomo Mitsui Banking	1.880
LLACUNA 22@	Empresa líder subastas por internet	2.130	WASHINGTON PLAZA	SPB	1.415
AV. DIAGONAL, 609-615	Oracle Ibérica	1.948	WASHINGTON PLAZA	VTG France	1.100

Cabe destacar que Colonial ha captado una cuota de demanda superior a su cuota sobre el stock total de oficinas en Barcelona, Madrid & París CBD. Este hecho ilustra igual que en trimestres anteriores, la elevada capacidad del portfolio de Colonial de atraer demanda, debido al buen posicionamiento de sus inmuebles que ofrecen prestaciones de alta calidad, máxima eficiencia energética y en ubicaciones atractivas.



Durante el tercer trimestre del ejercicio, se ha entregado el inmueble de Travessera de Gracia / Amigó, complejo de oficinas ubicado en Barcelona CBD, con acabados de máxima calidad y energéticamente eficiente, con certificación LEED Gold (“Green Building”). Actualmente, dicho inmueble se encuentra en fase de comercialización.

Adicionalmente, se entregaron durante el primer trimestre de 2014, el inmueble Alfonso XII en Madrid (edificio con certificación “Breeam”) y el inmueble Diagonal 409 en Barcelona (edificio con certificación “Leed Silver”). Cabe destacar, que a cierre del tercer trimestre del ejercicio, se han firmado 5.717m² en Alfonso XII (44% de ocupación) y 1.015m² en Diagonal 409 (41% de ocupación) y que la comercialización va avanzando satisfactoriamente, dada la acogida muy positiva de estos activos en el mercado de alquiler.

BARCELONA

Travessera / Amigó



Diagonal, 409



MADRID

Alfonso XII



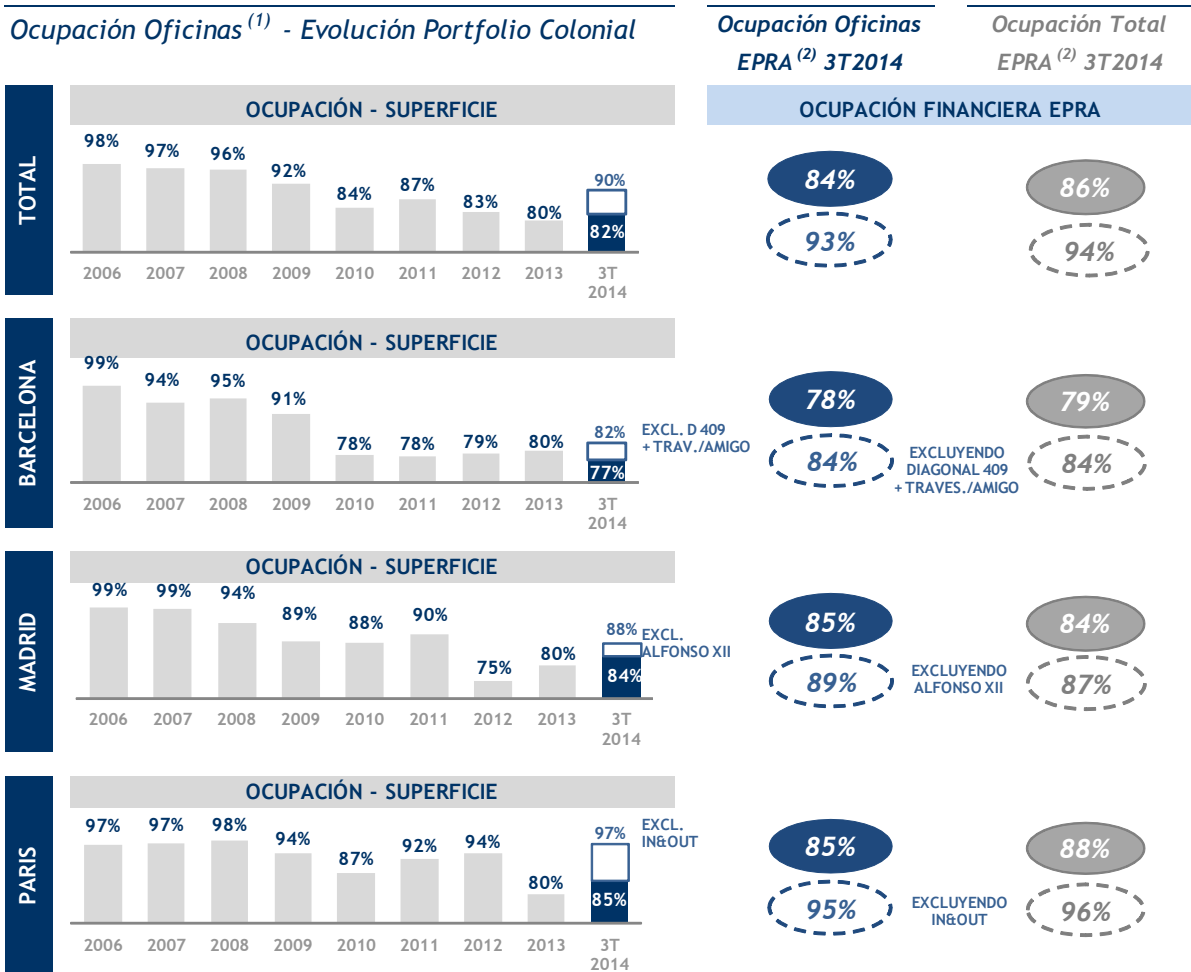
II. Ocupación

La ocupación del portfolio de oficinas de Colonial a cierre del tercer trimestre del ejercicio 2014, se sitúa en un 82% (84% según ocupación financiera EPRA), cifra superior a la ocupación alcanzada a finales del año anterior, gracias a la mejora de la ocupación en los portfolios de Madrid y de París.

En España, si excluimos el impacto de la entrega de los proyectos de Travessera de Gracia/Amigó, Alfonso XII y de Diagonal 409, la cifra de ocupación aumenta en términos homogéneos en 5pp en Barcelona y en 4pp en Madrid, alcanzando una ocupación del 82% y del 88%, respectivamente.

En Francia, la ocupación del portfolio se ve afectada por la entrega del activo IN/OUT a finales del año 2013, inmueble actualmente en fase avanzada de comercialización. Excluyendo dicho inmueble, la ocupación del portfolio de oficinas de París se sitúa en el 97%.

La ocupación financiera EPRA es del 84% (86% incluyendo todos los usos) y se sitúa en niveles por encima del 90% excluyendo los activos Travessera/Amigó, Alfonso XII, Diagonal 409 e IN/OUT.



⁽¹⁾ Superficies ocupadas / Superficies en explotación

⁽²⁾ 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).

3 Estructura de Capital

Con fecha 23 de julio de 2014, SFL formalizó la venta de su participación en SIIC de París, por un precio de 23,88€/acción (304€m) una vez descontado el dividendo cobrado en julio 2014. El precio alcanzado se sitúa en línea con el NAV a Diciembre 2013 (incluyendo los dividendos cobrados en mayo y julio 2014).

La venta de SIIC de París se enmarca dentro del proceso continuo de gestión activa del portfolio del Grupo Colonial. En particular ha supuesto:

1. La desinversión de un activo a precios máximos después de haber aprovechado todo el recorrido de valor
2. La liberación de fondos para nuevas inversiones que permitan maximizar el valor para los accionistas del Grupo Colonial

La deuda neta Holding a Septiembre 2014 asciende a 928€m y la deuda neta Grupo es de 2.220€m. Los ratios de endeudamiento LTV (Loan to Value) son del 39,8% para el LTV Holding⁽¹⁾ y del 40,4% a nivel del Grupo⁽²⁾.

En caso de utilizar el valor de los activos sin descontar los costes de adquisición (valor incluyendo transfer costs), los ratios de LTV son del 37,7% y del 38,7% respectivamente.

En términos de liquidez, la disponibilidad del Grupo asciende a un total de 964€m (cuentas corrientes y depósitos por 114€m⁽³⁾ y deuda no dispuesta por 850€m) de los cuales 80€m corresponden a España y 884€m a Francia.

(1) *Calculado como deuda financiera neta Holding excluyendo caja comprometida / GAV Holding*

(2) *Calculado como deuda neta consolidada excluyendo caja comprometida / GAV consolidado*

(3) *Una vez deducida la caja destinada a pagos ya comprometidos por importe de 37€m*

Índice

1. Resumen de los estados financieros
2. Mercados de oficinas
3. Evolución del negocio
4. Estructura financiera
5. Evolución en bolsa y Accionariado
6. Anexos

1. Resumen de los estados financieros

Cuenta de Resultados Consolidada

Septiembre acumulado - €m	2014	2013	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por rentas	158	160	(2)	(1%)
Gastos de explotación netos ⁽³⁾	(15)	(17)	2	12%
EBITDA rentas	143	143	0	0%
Otros ingresos	1	2	(2)	(64%)
Gastos estructura	(24)	(25)	1	5%
EBITDA recurrente	120	120	(0)	(0%)
EBITDA "like for like"	113	106	7	6%
Resultados por método de participación - SIIC de Paris	6	14	(8)	(54%)
Ventas de Activos en renta	0	308	(308)	-
Coste de Ventas	(0)	(311)	311	-
EBITDA venta de activos en renta	(0)	(3)	3	-
Extraordinarios	(5)	(31)	(36)	-
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses (incl. método de participación)	121	101	21	21%
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	189	34	155	-
Amortizaciones y Provisiones	(158)	(1)	(158)	-
Resultado Financiero	(174)	(157)	(17)	(11%)
Resultado de act.continuadas antes de impuestos	(22)	(23)	1	6%
Impuesto de sociedades	(18)	(21)	3	12%
Resultado de actividades Discontinuas	704	(274)	978	-
Socios minoritarios	(100)	(51)	(49)	(97%)
Resultado neto atribuible al Grupo	563	(369)	932	-

Analisis del Resultado - €m	2014	2013	Var.	Var. % ⁽¹⁾
EBITDA recurrente	120	120	(0)	(0%)
Resultados por método de participación - SIIC de Paris - recurrente	4	9	(5)	(54%)
Resultado financiero recurrente (excl. método participación)	(77)	(91)	14	15%
Impuestos - resultado recurrente	(5)	(7)	2	28%
Minoritarios - resultado recurrente	(30)	(30)	0	1%
EPRA Net Profit Recurrente ⁽²⁾	12,9	1,7	11	-
EBITDA - Ventas de activos	(0)	(3)	3	90%
Resultados por método de participación - SIIC de Paris - no recurrente	2	5	(3)	(59%)
Extraordinarios	(5)	(31)	26	84%
Amortizaciones, provisiones & variación valor de los activos	31	33	(3)	(7%)
Variaciones de valor instrumentos financieros	(8)	(14)	6	44%
Resultado financiero no recurrente	(89)	(53)	(37)	(70%)
Impuestos - resultado no recurrente	(13)	(13)	1	4%
Actividades discontinuadas	704	(274)	978	-
Minoritarios - resultado no recurrente	(71)	(21)	(50)	(235%)
Resultado Neto no recurrente	550	(371)	921	-
Resultado neto atribuible al Grupo	563	(369)	932	-

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

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

(3) Gastos repercutibles netos de ingresos por repercusión + gastos no repercutibles

Resultado operativo recurrente

- A cierre del tercer trimestre del ejercicio 2014, el Grupo ha alcanzado un EBITDA recurrente de 120€m, en línea con el mismo periodo del año anterior.
El EBITDA recurrente “like for like”^(*) es de 113€m, cifra un 6% superior al tercer trimestre del año anterior.
- El resultado operativo de la cartera de inmuebles (EBITDA rentas) ha aumentado un 5% en términos homogéneos.

Este incremento se debe principalmente a un aumento de los ingresos por rentas en términos homogéneos en el portfolio de Madrid y en el de París.

Dichos incrementos compensan la bajada de rentas en el portfolio de Barcelona. Esta variación se analiza con más detalle en el apartado de ‘Evolución del negocio’.

Asimismo, destaca una disminución del 5% en gastos de estructura.

Resultado Operativo

Septiembre acumulado - €m	2014	2013	Var. % ⁽¹⁾
EBITDA rentas Like for Like	136	130	5%
EBITDA Estructura	(24)	(25)	5%
EBITDA Otros ingresos Like for Like	0	1	(81%)
EBITDA recurrente Like for Like	113	106	6%
EBITDA No comparable	7	14	(48%)
EBITDA recurrente	120	120	(0%)

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

Resultado operativo no recurrente

Los resultados extraordinarios son positivos y ascienden a 550€m, principalmente debido al impacto positivo de la “desconsolidación⁽²⁾” de Asentia, impacto positivo de 704€m. Más detalles en relación con los resultados extraordinarios a Septiembre 2014, se explican en el anexo 6.6.

(*) EBITDA comparable, ajustando las desinversiones realizadas, variaciones en la cartera de proyectos y otros efectos extraordinarios

(2) Desconsolidación de Asentia entendida como salida del perímetro de consolidación o en su caso consideración de empresa asociada

Resultados financieros

- Con fecha 4 de Abril de 2014 Colonial firmó un nuevo préstamo sindicado por importe de 1.040€m, que junto al importe de la ampliación de capital de 1.263€m le permitió, con fecha 6 de mayo, el repago de la totalidad de la deuda sindicada así como de la práctica totalidad de sus préstamos bilaterales y situar su LTV en niveles cercanos al 40% (39,75% a 30 de septiembre).
- El resultado financiero total del Grupo hasta el 30 de septiembre ha ascendido a (174€m) de los cuales (77€m) corresponden a gasto financiero recurrente y (97€m) a gasto financiero no recurrente:

Resultado Financiero

Septiembre acumulado - €m	ESP	FR	2014	2013	Var. % ⁽¹⁾
Ingreso financiero recurrente	0	0	0	3	(100%)
Gasto financiero recurrente España	(36)	0	(36)	(55)	(35%)
Gasto financiero recurrente Francia	0	(46)	(46)	(48)	(4%)
Activación de financieros	0	5	5	9	(44%)
Resultado financiero recurrente (excl. método participación)	(36)	(41)	(77)	(91)	(15%)
Ingreso financiero no recurrente	0	0	0	5	(100%)
Gasto financiero no recurrente	(89)	0	(89)	(57)	56%
Variaciones de valor instrumentos financieros	(1)	(7)	(8)	(14)	(43%)
Resultado financiero (excl. método participación)	(126)	(48)	(174)	(157)	11%

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

- En el siguiente cuadro se detalla el coste financiero de la deuda del Grupo. Hay que tener en cuenta que el cambio en la estructura de financiación de Colonial es efectivo a partir del 6 de mayo de 2014.

Septiembre acumulado - €m	2014			2013	Var. %
	Coste medio de la deuda	Comisión disponibilidad	Coste comisiones		
Coste financiero % España	3,22%	0,00%	0,00%	3,22%	3,03% (19pb)
Coste financiero % Francia	3,57%	0,45%	0,30%	4,32%	4,14% 18pb
Coste financiero % Total	3,37%	0,22%	0,14%	3,73%	3,48% (25pb)

- Los gastos financieros activados ascienden a 5,4€m, y corresponden a la financiación de un proyecto en Francia.
- El Gasto financiero no recurrente corresponde principalmente al registro contable de los intereses capitalizables de 686 p.b. sobre el principal del antiguo préstamo sindicado de Colonial (41€m), a la cancelación de la periodificación de las coberturas y gastos asociados a dicho préstamo (13,5€m) y a los gastos asociados a la formalización de la nueva financiación (31,8€m). Las Variaciones de valor de instrumentos financieros corresponden, principalmente, al impacto de la cancelación anticipada por parte de SFL de operaciones de cobertura NON IAS Compliance.

2. Mercados de oficinas

Contexto macroeconómico ⁽¹⁾

La economía global poco a poco va recuperando la normalidad. Los datos macroeconómicos confirman que la economía mundial prosigue su curso previsto de intensificación paulatina del crecimiento. Si bien, es cierto que los principales focos de riesgo persisten, la percepción de los mismos por parte de los inversores ha entrado en una fase de mayor estabilidad. Durante el periodo vacacional, tuvieron lugar algunos episodios de inestabilidad de diverso origen y distinta naturaleza, pero es importante precisar que el alcance de las turbulencias ha sido limitado. Según el nuevo escenario de previsiones del FMI, el crecimiento mundial alcanzará el 3,4% en 2014 y el 3,8% en 2015. La aceleración del crecimiento global será resultado, principalmente, de la reactivación de las economías avanzadas.

En la eurozona, se observa una recuperación a medio gas y dispar. Durante los últimos meses se han mostrado signos de debilitamiento de los indicadores de actividad que se han materializado en un estancamiento de la economía de la eurozona. La caída de la confianza industrial sugiere un menor impulso de la inversión, y la demanda externa carga con la debilidad del comercio mundial de principios de año y con la intensificación de las tensiones geopolíticas. La recuperación de la eurozona ha perdido fuerza y se observa un avance muy desigual de las cuatro principales economías de esta zona.

La economía española sale reforzada de los meses de verano. Si bien, las principales economías europeas han presentado registros peores de lo esperado, y en ciertos casos preocupantes, la economía española muestra una recuperación que poco a poco gana fuerza y que, finalmente, ya se hace notar en el mercado laboral. Por tanto, hay motivos para el optimismo, aunque la cautela debe ser máxima, como mínimo por tres motivos. Primero, parte del repunte de la actividad está impulsado por factores temporales, como la implementación de las decisiones de consumo e inversión pospuestas durante los años de crisis. Segundo, la recuperación está recayendo casi en exclusiva en la demanda interna. Tercero, aunque de momento la economía española está logrando mantenerse relativamente aislada de la debilidad europea, su capacidad de resistencia es limitada. Los analistas esperan un crecimiento del PIB del 1,2% para el año 2014 y un crecimiento del 1,7% para el año 2015, situándose por encima del crecimiento medio de la Eurozona (1,4% para 2015).

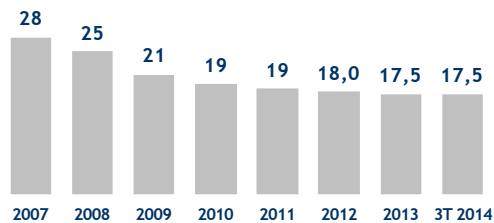
En Francia, en lo que llevamos de año, el crecimiento ha sido nulo. Los principales indicadores disponibles del tercer trimestre confirman la debilidad de la recuperación. Tales resultados alimentan las dudas sobre la capacidad de crecimiento de dicho país a medio plazo y el escepticismo en torno a las reformas estructurales implementadas. Los analistas prevén un crecimiento del PIB del 0,4% en 2014 y del 1,0% en 2015.

(1) Fuentes: Informe mensual de "la Caixa"

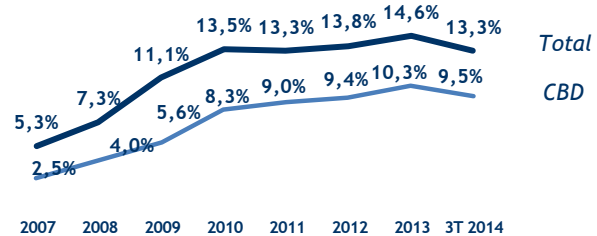
Situación del mercado de alquiler - oficinas ⁽¹⁾

Barcelona

Precios Prime CBD (€/m²/mes)

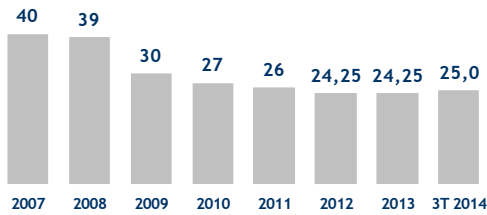


Desocupación (%)

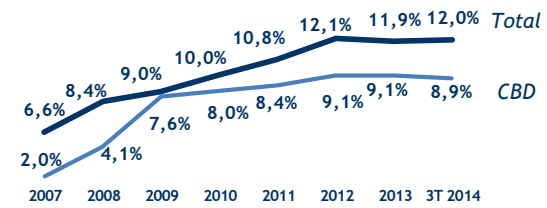


- Según los principales brokers, la contratación de oficinas en Barcelona se ha situado en más de 51.000m² en el tercer trimestre de 2014 (niveles similares a Madrid), un 78% más que el mismo trimestre del año anterior y un 3% más que el segundo trimestre del año 2014. La contratación acumulada desde enero a septiembre de 2014 es de más de 150.000m².
- En cuanto a la totalidad de los m² contratados, el 50% corresponden a cinco operaciones de más de 2.000m². Las nuevas áreas de negocios han acogido el 53% de la superficie contratada y el centro de la ciudad el 19%.
- La tasa de disponibilidad continúa su descenso por tercer trimestre consecutivo, alcanzando el 13,3%. En lo que llevamos de año, ocho edificios de oficinas que suman casi 80.000m², han reconvertido su uso (la mayoría de ellos a hotel). Los principales brokers afirman que este descenso de superficie en el stock de oficinas, unido a la falta de oferta futura, tiene un impacto directo en la tasa de disponibilidad. Las opciones de edificios disponibles para gran demanda van reduciéndose conforme avanzan los trimestres. Aunque se está rehabilitando algún edificio en el centro ciudad, las opciones de inmuebles de buena calidad todavía siguen siendo escasas. En CBD la tasa de disponibilidad ha descendido ligeramente y se sitúa en un 9,5%.
- La renta máxima en la zona Prime de Paseo de Gracia / Diagonal permanece estable en 17,50€/m²/mes, por cuarto trimestre consecutivo. Pese a ello, los principales brokers prevén que el repunte de los precios se materialice en breve, debido a la escasez de oferta y a que se pueden alcanzar rentas máximas en algunos edificios nuevos de centro ciudad y nuevas áreas de negocio. Destacar que se observan muchas diferencias de rentas en la misma zona, dependiendo de la tipología de propietario y la calidad del inmueble. Dichos brokers prevén que Barcelona se sitúe, como la quinta ciudad de Europa con mayor crecimiento de rentas por año en los próximos cinco años, a niveles de un 3,5% cada año.

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

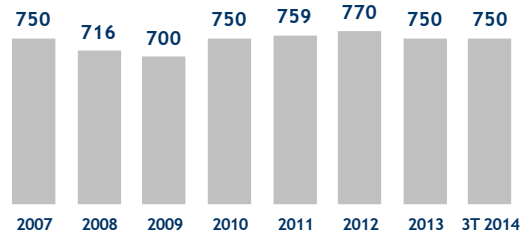
Madrid ⁽¹⁾Precios Prime CBD (€/m²/mes)

Desocupación (%)

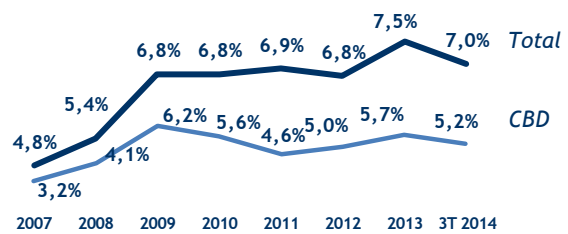


- Durante el tercer trimestre de 2014, se han contratado aproximadamente 65.000m² con un total de 83 operaciones, mejorando los niveles de los trimestres estivales tanto del año pasado como del año 2012.
- Las operaciones pequeñas (inferiores a 1.000m²) son el rango de tamaño principal del trimestre, con un 81% de la contratación total. Las operaciones grandes siguen siendo bastante escasas. La única superior a 5.000m² se ha firmado en Paseo de la Castellana, 278 por el Grupo Vip's.
- La tasa de disponibilidad de oficinas en el mercado de Madrid, se sitúa en el 12%. La escasez de terminaciones de productos exclusivos de oficinas desde 2012, ha ido reduciendo la proporción de edificios nuevos, con menos de 5 años, hasta el 5% desde el 16,4% del año 2004. Tan solo se han terminado 2 edificios, uno en CBD y el segundo en Periferia, sumando un total de 23.000m². La disponibilidad sigue la tendencia descendente comenzada a principios de este año 2014, tanto en productos exclusivos de oficinas como en High-Tech. La tasa de disponibilidad en la zona CBD se sitúa en un 8,9%.
- Respecto a las rentas, se ha observado en la zona CBD una subida en las rentas máximas respecto a las firmadas en el pasado trimestre, alcanzando los 25€/m²/mes, iniciando de esta manera la senda ascendente.
Según los principales brokers, esta circunstancia se debe a dos motivos fundamentales: la mejora de las expectativas de crecimiento de España y la confianza inversora en el mercado. El resto de zonas siguen sin despegar, manteniendo rentas muy bajas a causa de la escasez de transacciones en el mercado.

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

París ⁽¹⁾Precios Prime CBD (€/m²/año)

Desocupación (%)

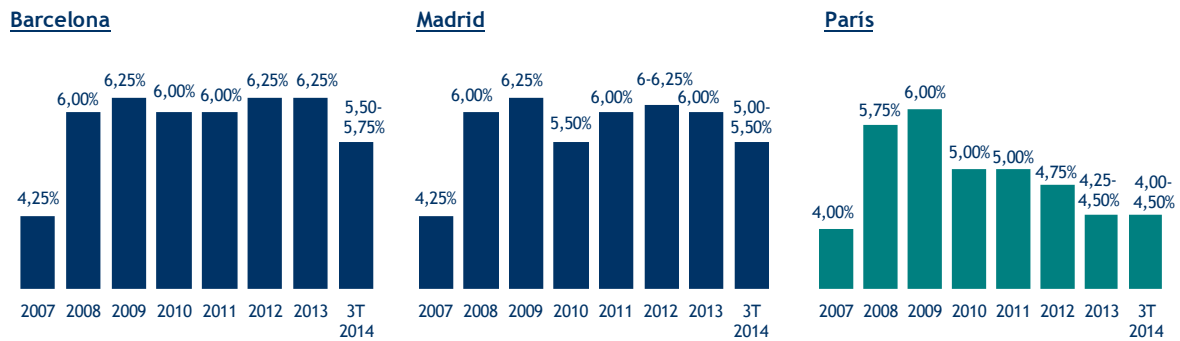


- La contratación de oficinas en la región de París durante el primer semestre del ejercicio 2014, se ha situado en un 1.500.000m², un ascenso del 13% si se compara con el mismo periodo del ejercicio anterior. En la zona CBD, la contratación ha mejorado por encima de la media, en particular ha incrementado un 28% desde el inicio del año, 64.000m² más que los primeros 9 meses del ejercicio anterior. Esto se debe, a que lejos de ser visto como una zona cara, hay cada vez más compañías interesadas en situarse en el centro de París.
- En cuanto al número de operaciones, se han realizado 45 transacciones de más 5.000m² frente a las 40 que se realizaron en el ejercicio anterior durante el mismo período. Las operaciones de segmento intermedio (1.000m² a 5.000m²) son las que mayor incremento han tenido durante el ejercicio 2014, con un crecimiento del 30%. En cuanto a las transacciones de segmento pequeño también aumentaron en un 20%.
- Están en marcha 5 nuevos proyectos, que ofrecerán en el espacio de un año, 70.000m² nuevos en la zona CBD, zona que actualmente sufre de escasez de nueva oferta. El principal proyecto corresponde al complejo de oficinas de #Cloud, del Grupo Colonial, proyecto que implica 35.000m² renovados de oficinas.
- En el mercado de París, la tasa de disponibilidad se sitúa prácticamente igual a la del trimestre anterior con una oferta inmediata entorno a los 3.900.000m², lo que supone una tasa de desocupación del 7% para la región de París. En la zona CBD, la tasa se mantiene estable en niveles del 5%
- Las precios de alquiler prime en la zona CBD se mantienen en rangos similares a trimestres anteriores, alcanzando en algunas transacciones, niveles máximos de 750€/m²/año. La media de precios para inmuebles “Grade A” en CBD se sitúa en 650€/m²/año.

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

Situación del mercado de inversión - oficinas

Prime Yields ⁽¹⁾



- Barcelona:** Esta segunda mitad de año está siendo muy activa en cuanto a la demanda por parte de inversores. El fuerte incremento que se produjo en la primera mitad de año, se ha consolidado este tercer trimestre. La importancia que están teniendo la actividad inversora de las SOCIMIs se está viendo reflejada en un goteo de operaciones constantes. A ello se le suma el interés en aumento por parte de la inversión internacional, dispuesta a comprar a rentabilidades ajustadas permitiéndoles ser competitivos. Este tercer trimestre de 2014 ha sido especialmente activo, produciéndose 9 operaciones de inversión en edificios de oficinas en Barcelona que suman un volumen de más de 586€m. El volumen acumulado de inversión este año alcanza los 790€m, frente a los 289€m que se alcanzaron en 2013. En cuanto a la rentabilidad, la presión compradora hace que tengamos una compresión de las yields y nos situemos a día de hoy en el 5,50-5,75%, para el eje Paseo de Gracia/Diagonal.
- Madrid:** Existe un elevado interés por producto prime en zonas céntricas, si bien, la falta de oferta adecuada de producto ha hecho emerger a fondos Value Added, que en base a una esperada subida de rentas, están dispuestos a asumir mayores riesgos, analizando la adquisición de edificios vacíos. Se puede apreciar un cambio de tendencia en el perfil del comprador, ya que en este último trimestre prácticamente el 80% de las operaciones son de inversores nacionales o fondos de capital riesgo. Durante el tercer trimestre se han firmado en Madrid operaciones de inversión en oficinas que ascienden a un volumen de 472€m (750€m el acumulado del año 2014). La rentabilidad prime se sitúa en el 5-5,50%, con lo que se consolida una tendencia, marcando un nuevo mínimo desde el comienzo de la crisis.
- París:** La inversión total durante este tercer trimestre ha sido de 2.700€m, lo que supone un volumen acumulado de 11.300€m, dándose un incremento del 40% si se compara con el mismo periodo del ejercicio anterior. Cabe destacar que oficinas es el producto que más inversores atrae en el mercado de París (83% sobre el total de inversiones, alcanzando los 9.355€m). Las rentabilidades prime se mantienen estables en la horquilla del 4,00-4,50%. En caso de activos singulares - “Trophy Assets”, se sitúan incluso por debajo del 4%

(1) Los consultores de mercado en España reportan yields brutas y en Francia yields netas (ver definición en glosario en anexo 6.10)

Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE

3. Evolución del Negocio

Ingresos por rentas y EBITDA de la cartera

- Los ingresos por rentas han alcanzado los 158€m, un 1% inferiores a los del año anterior. Este descenso se debe principalmente a activos desinvertidos durante el año 2013. Destacan Torres Ágora en Madrid y el Hotel Mandarin en París.

En términos homogéneos, es decir, ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos & rehabilitaciones, los ingresos por rentas del Grupo han aumentado un 2,6% like for like. En París, los ingresos por rentas han aumentado un 3,4% like for like. En España, los ingresos por rentas like for like han aumentado un 0,8%, principalmente debido al portfolio de Madrid, el cual ha aumentado un 6,8%.

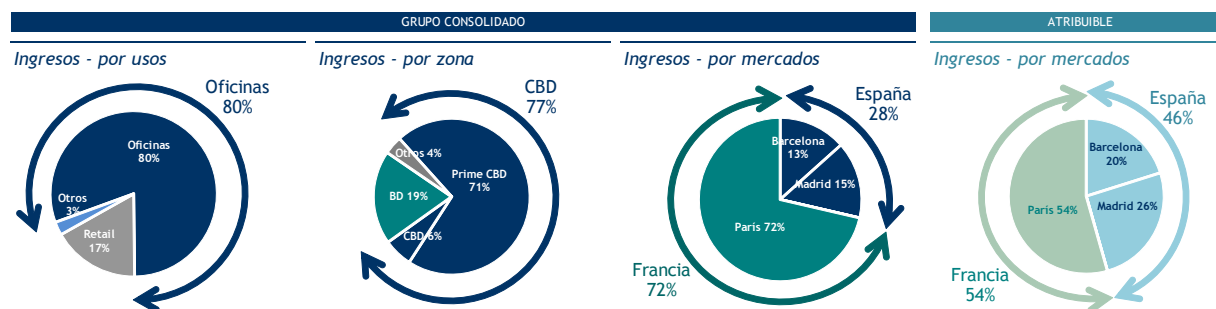
El incremento like for like de los ingresos por rentas corresponde principalmente a los nuevos contratos firmados en los años 2013 y 2014, en los activos de Martínez Villergas, Recoletos, Washington Plaza y Edouard VII.

Var. Rentas (2014 vs. 2013) €m	Barcelona	Madrid	París	Total
Ingresos Rentas 2013R	22	26	112	160
<i>Like for Like</i>	(1,1)	1,4	3,5	3,8
<i>Proyectos / Rehab.</i>	(1,4)	0,4	(3,1)	(4,1)
<i>Desinversiones</i>	(0,4)	(4,1)	(1,2)	(5,7)
<i>Indemnizaciones y Otros</i>	2,4	0,3	1,5	4,2
Ingresos Rentas 2014R	21	24	113	158
<i>Variación Total (%)</i>	(2,2%)	(8,1%)	0,7%	(1,2%)
<i>Variación Like for Like (%)</i>	(5,5%)	6,8%	3,4%	2,6%

- Distribución - Ingresos por Rentas:** La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 80%, se concentra en edificios de oficinas.

Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados CBD (77%). Un 71% en términos consolidados de los ingresos por rentas (112,7€m) provienen de la filial en París y un 29% han sido generados por inmuebles en España.

En términos atribuibles, el 54% de las rentas se ha producido en Francia y el resto en España.



- El EBITDA de los inmuebles ha alcanzado los 143€m, aumentando un 5% en términos like for like, con un margen sobre ingresos del 91%.

Cartera de Inmuebles

Septiembre acumulado - €m	2014	2013	Var. %	Like-for-like %
Ingresos por rentas Barcelona	21	22	(2%)	(6%)
Ingresos por rentas Madrid	24	26	(8%)	7%
Ingresos por rentas París	113	112	1%	3%
Ingresos por rentas	158	160	(1%)	3%
EBITDA rentas Barcelona	18	19	(4%)	(6%)
EBITDA rentas Madrid	20	22	(8%)	11%
EBITDA rentas París	105	102	2%	6%
EBITDA rentas	143	143	0%	5%
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>86%</i>	<i>88%</i>	<i>(1,7 pp)</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>83%</i>	<i>82%</i>	<i>0,6 pp</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>93%</i>	<i>91%</i>	<i>1,6 pp</i>	
EBITDA/ Ingresos por Rentas	91%	89%	1,1 pp	

Pp: puntos porcentuales

Es importante tener en cuenta que gran parte de la diferencia entre los ingresos por rentas y el EBITDA rentas se debe a los costes no repercutidos por niveles de ocupación actualmente bajos. Teniendo en cuenta que el Grupo Colonial repercute la mayoría de gastos de los inmuebles a sus inquilinos, progresivas mejoras en la ocupación de los activos tendrán un importante impacto positivo en el EBITDA rentas, alcanzando ratios elevados de EBITDA/ingresos, tal y como sucedía en años anteriores a la crisis (ver anexo 6.5).

Gestión de la cartera de contratos

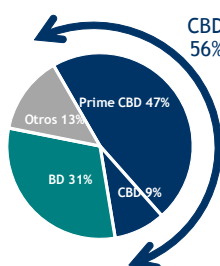
- Desglose de la cartera actual por superficie:** Al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2014, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 984.369m² (697.293m² sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas.

El 86% de dicha cartera se encuentra en explotación a 30 de septiembre de 2014 y el 14% corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones, que se explica con más detalle en el apartado de proyectos.

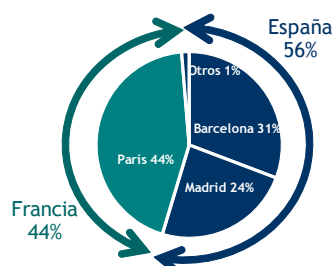
Superficie - por estado



Superficie - por zona



Superficie - por mercados



- **Contratos firmados:** Durante los nueve primeros meses del ejercicio 2014 el Grupo ha formalizado un total de 93.860m² de contratos (68% en España y 32% en Francia).

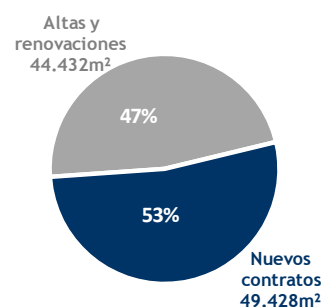
Nuevos Contratos: Del total del esfuerzo comercial, un 53% (49.428m²) corresponde a superficies de nuevos contratos. Dicha cifra supera en un 76% el volumen de nuevos contratos firmados durante todo el año 2013 (28.041m²). Respecto al mismo periodo del año 2013, el volumen de nuevos contratos firmados por Colonial se ha duplicado (+117%).

Renovaciones: Se han realizado 44.432m² de renovaciones de contratos. Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un descenso del 7% respecto a las rentas anteriores.

No obstante, los precios firmados en las contrataciones del portfolio, tanto en España como en Francia, se sitúan en línea con los precios de mercado estimados por los tasadores independientes a junio 2014.

Gestión de Contratos

Septiembre acumulado - m ²	2014	% nuevas rentas vs.ant.	Vencimiento Medio
Revisiones y renovaciones - Barcelona	12.094	(17%)	6
Revisiones y renovaciones - Madrid	15.552	(11%)	2
Revisiones y renovaciones - París	16.786	(3%)	6
Total revisiones y renovaciones	44.432	(7%)	5
Nuevos Contratos - Barcelona	16.202		5
Nuevos Contratos - Madrid	19.652		5
Nuevos Contratos - París	13.574		6
Total Nuevas Superficies	49.428	na	5
Esfuerzo comercial total	93.860	na	5



La totalidad del esfuerzo comercial de Colonial, se encuentra repartido entre los tres mercados en los que opera la compañía, destacando los siguientes contratos:

Principales actuaciones

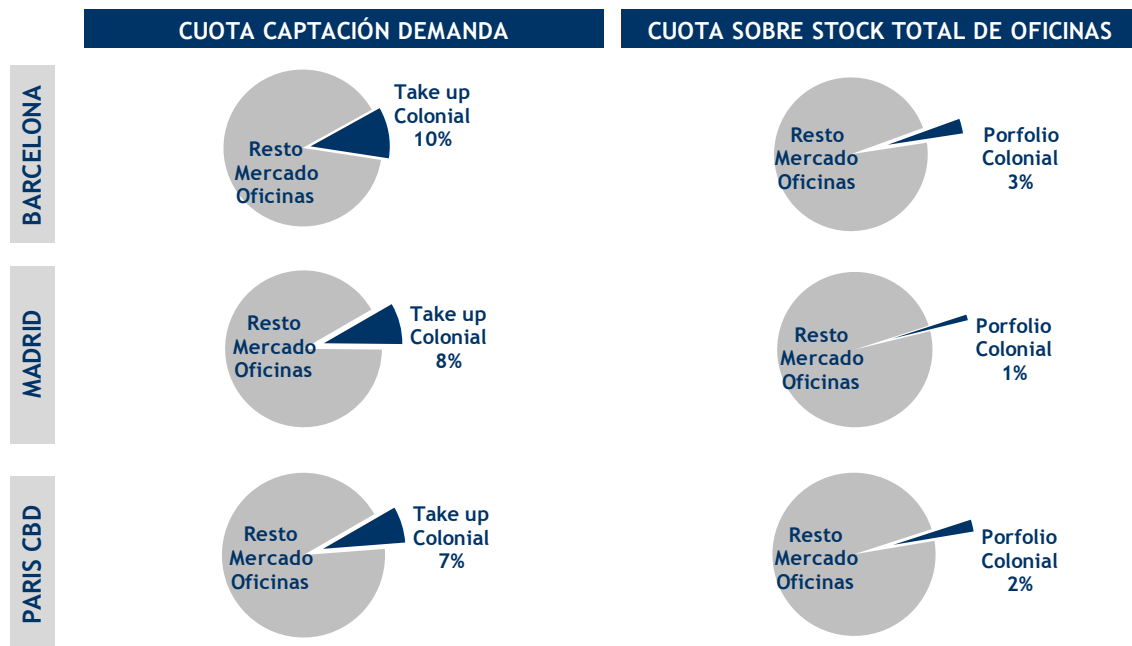
	Activo	Arrendatarios	Superficie
BARCELONA	Torre BCN	Empresa tecnológica & otros	5.600
	Paseo de los Tilos	Abertis Infraestructuras	5.143
	Berlín - Numancia	Infojobs, Alcatel & Audi Retail	3.566
	Av. Diagonal, 609-615 (DAU)	Oracle Ibérica & otros	2.933
MADRID	Capitan Haya, 53	Loterías y Apuestas del Estado & otros	12.970
	Martínez Villergas, 49	Empresa líder en infraestructuras de generación	5.775
	Alfonso XII	Entidades financieras	5.717
	Miguel Ángel, 11	Adveo Group International, Hill International & otros	2.837
PARÍS	Edouard VII	Comgest, Ashurst+Flusin & otros	7.930
	Louvre Saint Honoré	Fast Retailing France & otros	7.520
	90 Av. Champs Elysées	Empresa consultora de primer nivel & otros	6.019
	Cezanne Saint Honoré	Apax Partners, Sumitomo Mitsui Banking & otros	3.899
	Washington Plaza	SPB, VTG France & otros	2.942

De este esfuerzo comercial, destacamos en **Madrid** el contrato firmado en el inmueble de Capitán Haya con Loterías y Apuestas del Estado y en **Barcelona** el contrato firmado con Abertis en el inmueble de Paseo de los Tilos y con TecnoCom España Solutions en el inmueble Torre BCN.

En **París**, es importante mencionar un contrato firmado con Fast Retailing France en el inmueble Louvre Saint Honoré y otro contrato firmado con una empresa de consultoría de primer nivel en el inmueble 90 Av. Champs Elysées, inmueble actualmente en proceso de rehabilitación.

- **Análisis nuevas superficies firmadas:** En Barcelona, el Grupo Colonial ha captado un 10% de la demanda, en Madrid un 8% (un 12% si solo se consideran los segmentos del mercado de Madrid en los que está presente el Grupo) y en París CBD un 7%.

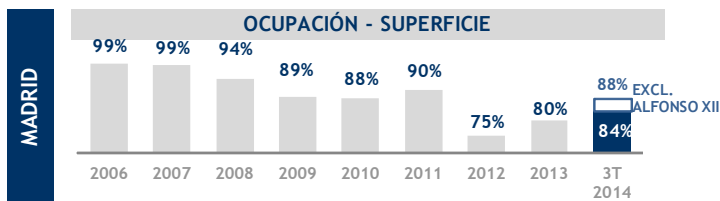
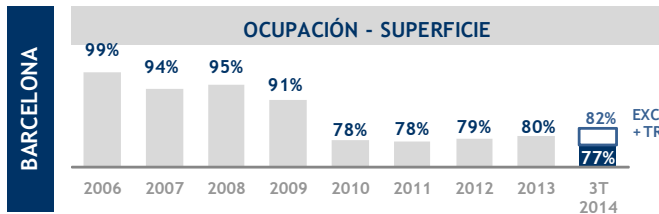
Por tanto, Colonial ha captado una cuota de demanda superior a su cuota sobre el stock total de oficinas en Barcelona, Madrid y París CBD. Este hecho ilustra igual que en trimestres anteriores, la elevada capacidad del portfolio de Colonial de atraer demanda, debido al buen posicionamiento de sus inmuebles que ofrecen prestaciones de alta calidad, máxima eficiencia energética y en ubicaciones atractivas.



Ocupación del portfolio

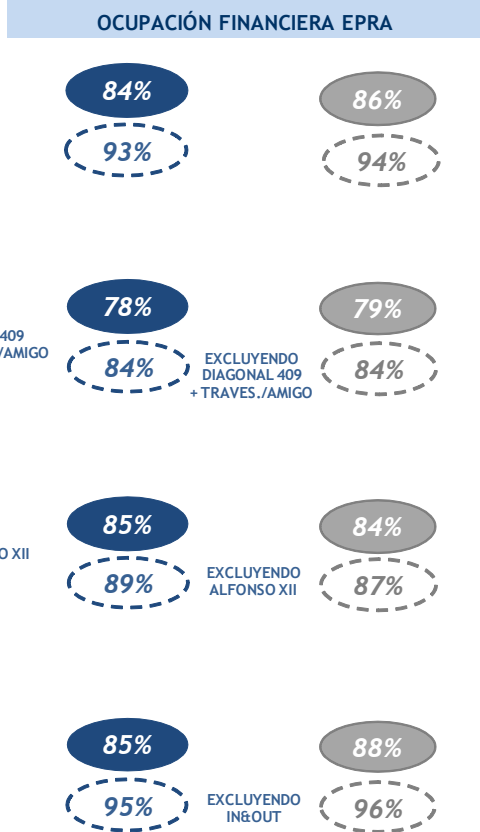
- La ocupación financiera EPRA del portfolio de oficinas del Grupo Colonial a finales del tercer trimestre del ejercicio 2014 es del 84%, incluyendo otros usos la ocupación EPRA alcanza un 86%.

Ocupación Oficinas ⁽¹⁾ - Evolución Portfolio Colonial



Ocupación Oficinas EPRA ⁽²⁾ 3T2014

Ocupación Total EPRA ⁽²⁾ 3T2014



Los portfolios de oficinas de Madrid y Barcelona alcanzan una ocupación financiera EPRA ⁽²⁾ del 85% y 78%, respectivamente.

En Madrid, la ocupación de oficinas ha aumentado principalmente por altas realizadas en activos varios, como es el caso de Martínez Villergas, Miguel Ángel, López de Hoyos y Recoletos (activo alquilado al 100%).

Por contra, cabe destacar la entrada en explotación del inmueble Alfonso XII, rehabilitado en su totalidad que dispondrá de la certificación “BREEAM” (edificio sostenible). Si excluimos dicho efecto, la ocupación financiera EPRA del portfolio de oficinas de Madrid es del 89%.

⁽¹⁾ Superficies ocupadas / Superficies en explotación

⁽²⁾ 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).

En **Barcelona**, la ocupación de oficinas ha disminuido principalmente debido a la entrada en explotación del inmueble de Travessera de Gracia / Amigó, complejo de oficinas ubicado en plena zona prime, con acabados de máxima calidad y energéticamente eficiente, que ha permitido obtener la certificación LEED Gold (“Green Building”). Actualmente dicho inmueble se encuentra en fase de comercialización.

Adicionalmente, destacamos la entrada en explotación durante el primer trimestre del ejercicio, de la rehabilitación del inmueble de oficinas de Diagonal, 409 (41% de ocupación).

Si excluimos dichos inmuebles, la ocupación financiera EPRA de oficinas de Barcelona alcanza un 84%. Cabe destacar que a cierre del tercer trimestre, la comercialización va avanzando satisfactoriamente dada la acogida muy positiva de las nuevas entregas en el mercado de alquiler.

En **París**, el portfolio de oficinas alcanza una ocupación financiera EPRA del 85%, cifra superior a la alcanzada a finales del ejercicio 2013. Dicho aumento se debe principalmente por altas realizadas en los inmuebles de Edouard VII y Washington Plaza. La ocupación del portfolio de oficinas de París, se ve afectada por la entrada en explotación del complejo de oficinas In/Out, actualmente en fase avanzada de comercialización. Excluyendo dicho efecto, la ocupación financiera EPRA de oficinas de París es del 95%.

A continuación se presenta un análisis de la superficie desocupada de oficinas por ciudades.

Aproximadamente un 60% de la superficie desocupada corresponde a proyectos que han entrado en explotación o a rehabilitaciones recientes.

<i>Superficie desocupada oficinas</i>				
Superficie sobre rasante (m2)	Entradas en explotación ⁽¹⁾	Zona BD y otros	Zona CBD	Septiembre 2014
Barcelona	19.336	11.270	8.681	39.287
Madrid	9.843	4.909	8.579	23.331
París	28.873	0	5.471	34.344
TOTAL	58.052	16.179	22.731	96.962

(1) Proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación

En cuanto a las entradas en explotación recientes, destacan en particular los siguientes inmuebles en España (mas detalles en anexo 6.4)

BARCELONA

Travessera / Amigó



Diagonal, 409



MADRID

Alfonso XII



Cartera de proyectos y rehabilitaciones

- Actualmente la compañía tiene en cartera proyectos, casi 50.000m² sobre rasante, que entrarán en explotación entre 2015-2018. La cartera de proyectos en curso del Grupo Colonial, se muestra a continuación:

Proyectos	Entrada en explotación	% Grupo	Mercado	Uso	Superficie s/rasante (m ²) ⁽¹⁾
Parc Central 22@ A.1.6 - A.1.7 - A.1.2	>2016	100%	Barcelona	Oficinas	14.737
España					14.737
#Cloud (rue Richelieu)	2S 2015	100%	Paris	Oficinas	33.200
Francia					33.200
Total					47.937

(1) Superficie una vez finalizado el proyecto

Parc Central 22@ - BARCELONA



#Cloud (rue Richelieu) - PARÍS



En **España**, se prevé a medio plazo, el desarrollo de un complejo de oficinas de casi 15.000m², situado en pleno distrito 22@, frente a Avenida Diagonal, una de las zonas de mayor proyección de la ciudad de Barcelona.

En **Francia**, se avanza satisfactoriamente en la ejecución del proyecto de #CLOUD (rue Richelieu). En este complejo de oficinas se está realizando un proyecto de rehabilitación integral, que supondrá la creación de 33.200m² de oficinas únicos en el centro de París, para clientes de primer rango y que tendrán la certificación energética “Breeam”.

Además de la cartera de proyectos descrita, 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 Francia, destacan rehabilitaciones importantes en el inmueble de Louvre des Antiquaires y en el inmueble de 90 Champs Elysées. A fecha de este informe, el inmueble de 90 Champs Elysées está ya alquilado al 100%, destacando la firma de más de 6.000m², de los cuales más de 5.000m² se han firmado con una firma de consultoría de primer nivel.

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

Desinversiones / Rotación del portfolio

- Durante el ejercicio 2014 no se han realizado desinversiones de activos
- Desinversión SIIC de París: con fecha 23 de julio de 2014, SFL formalizó la venta de su participación en SIIC de París, por un precio de 23,88€/acción (304€m) una vez descontado el dividendo cobrado en julio 2014. El precio alcanzado se sitúa en línea con el NAV a Diciembre 2013 (incluyendo los dividendos cobrados en mayo y julio 2014).

La venta de SIIC de París se enmarca dentro del proceso continuo de gestión activa del portfolio del Grupo Colonial.

En particular ha supuesto:

1. La desinversión de un activo a precios máximos después de haber aprovechado todo el recorrido de valor
2. La liberación de fondos para nuevas inversiones que permitan maximizar el valor para los accionistas del Grupo Colonial.

4. Estructura financiera

Principales magnitudes de deuda

La deuda financiera neta del Grupo a 30 de septiembre de 2014 asciende a 2.220€m, siendo su detalle el siguiente:

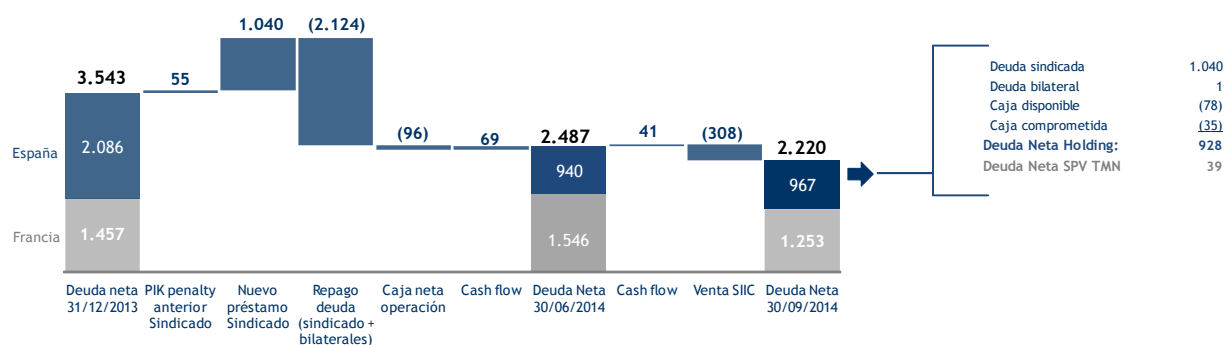
Desglose Deuda Financiera Neta Grupo Colonial	Septiembre 2014			Diciembre 2013			Var.
	ESP	FR	Total	ESP	FR	Total	Total
Préstamo Sindicado	1.040	0	1.040	1.759	50	1.809	(769)
Deuda Hipotecaria / Leasings	44	234	278	299	237	536	(258)
Deuda Subordinada	0	0	0	42	0	42	(42)
Deuda No Hipotecaria y Otros	0	53	53	11	199	210	(157)
Bonos	0	1.000	1.000	0	1.000	1.000	0
Total Deuda Bruta	1.084	1.287	2.371	2.111	1.486	3.597	(1.226)
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes (*)	(117)	(34)	(151)	(25)	(29)	(54)	(97)
Deuda neta consolidada	967	1.253	2.220	2.086	1.457	3.543	(1.323)
Vida media de los saldos dispuestos (años)	4,2	2,5	3,3	1,3	2,8	2,7	0,6
Coste financiero %	3,22%	4,32%	3,73%	3,02%	4,05%	3,43%	(25pb)

(*) sin deducir la caja destinada a pagos ya comprometidos por importe de 37€m

Con relación a 30 de junio el endeudamiento neto del Grupo se ha reducido en 267€m (-10,7%), debido principalmente a los ingresos recibidos por la venta de SIIC de París.

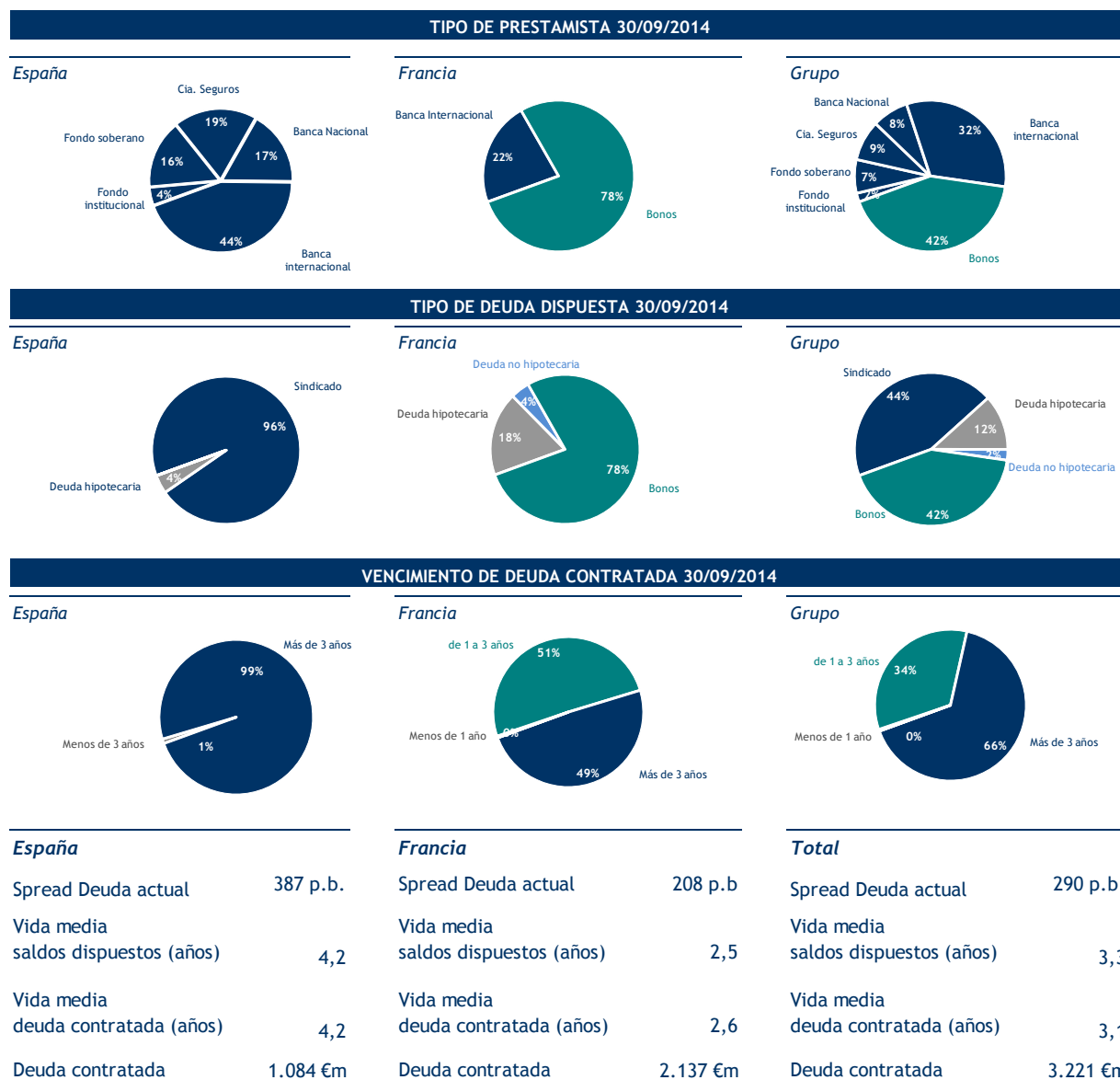
La evolución de la deuda de Colonial desde el 31 de diciembre de 2013 hasta el 30 de septiembre de 2014 ha sido la siguiente:

Movimiento Deuda Neta €m - Diciembre 2013-Septiembre 2014



El Grupo Colonial dispone de un mix de deuda adecuadamente diversificado, con vencimientos a largo plazo que le permitirán aprovechar futuras oportunidades de crecimiento.

Las principales características de la deuda del Grupo se muestran a continuación.



Los ratios de endeudamiento LTV (Loan to Value) a 30/09/2014, son del 39,8% para el LTV Holding⁽¹⁾ y del 40,4% a nivel del Grupo⁽²⁾.

En caso de utilizar el valor de los activos sin descontar los costes de adquisición (valor incluyendo transfer costs), los ratios de LTV son del 37,7% y del 38,7% respectivamente.

A 30 de septiembre la disponibilidad del Grupo asciende a un total de 964€m (cuentas corrientes y depósitos por 114€m⁽³⁾ y deuda no dispuesta por 850€m) de los cuales 80€m corresponden a España y 884€m a Francia.

Más detalles sobre la estructura financiera se describen en el anexo 6.7.

(1) Calculado como deuda financiera neta Holding excluyendo caja comprometida / GAV Holding

(2) Calculado como deuda neta consolidada excluyendo caja comprometida / GAV consolidado

(3) Una vez deducida la caja destinada a pagos ya comprometidos por importe de 37€m

Coberturas

La estructura de la cartera de derivados a 30 de septiembre de 2014 es la siguiente:

30 Septiembre 2014 Instrumento derivado - €m	Clase de protección	España	Francia	Total	%	MTM (Excupón)
SWAP	Tipo fijado Variable - Fijo	142	185	327	14%	(14)
CAP	Tipo variable con un máximo	2.080	0	2.080	86%	0
Total nominal coberturas variable- fijo		2.222	185	2.407	100%	(14)
Vida Media (años)		1,9	3,0	2,0		
% Cobertura s/ Deuda Bruta (*)		85%	65%	81%		
% Deuda a tipo fijo o cubierta s/ Deuda Bruta (*)		85%	92%	89%		

(*) En el caso de Colonial únicamente se han considerado los nuevos CAPs contratados (780€m) para dar cobertura al nuevo préstamo sindicado

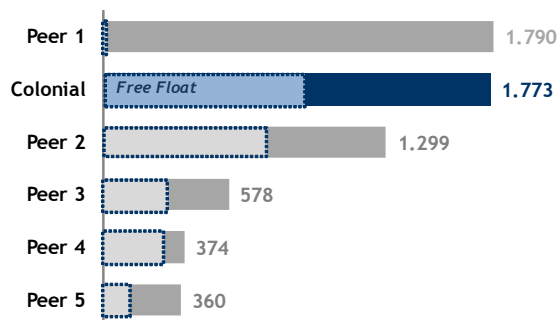
- El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo reducir como mínimo en un 50% la exposición a la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Adicionalmente la política del Grupo es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en la norma IFRS 39, y cuya variación del valor de mercado (MtM) se registre directamente a patrimonio neto.
En este sentido, con fecha 9 de mayo de 2014 Colonial procedió a la contratación de CAPs por importe de 780€m, con un strike o nivel de cobertura del 1,25% y vencimiento 31 de diciembre de 2018, con el objetivo de cubrir el 75% del principal del nuevo préstamo sindicado.
- El ratio de cobertura efectivo a 30 de septiembre (coberturas/deuda a tipo variable) se sitúa en el 81% (85% en España y 65% en Francia).
- A 30 de septiembre de 2014 el porcentaje total de deuda cubierta o a tipo fijo sobre el total de la deuda se sitúa en el 89% por el efecto de las emisiones de obligaciones de SFL a tipo fijo (en España el ratio se mantiene en el 85% mientras que en Francia aumenta hasta el 92%).

5. Evolución en bolsa y Accionariado

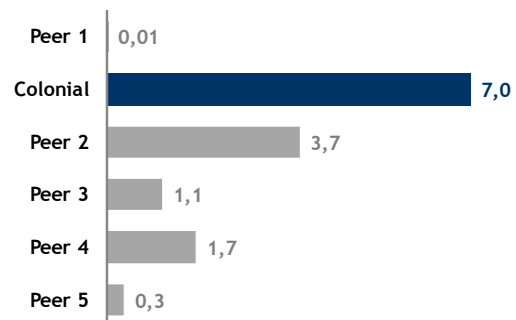
Evolución bursátil

La exitosa ejecución de la ampliación de capital, ha permitido a Colonial posicionarse como una de las primeras inmobiliarias cotizadas españolas en términos de capitalización (30/09/2014) y volumen negociado.

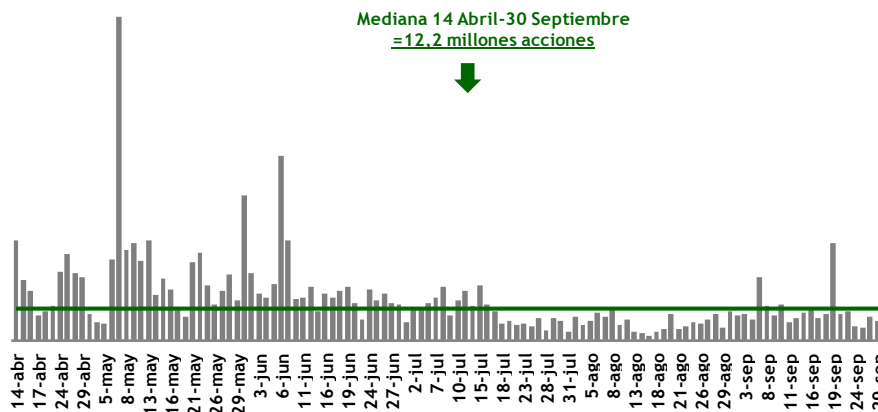
Capitalización bursátil a 30/09/2014



Vol. medio diario - €m (Septiembre - 30 días)



Volumen diario negociado (acciones)

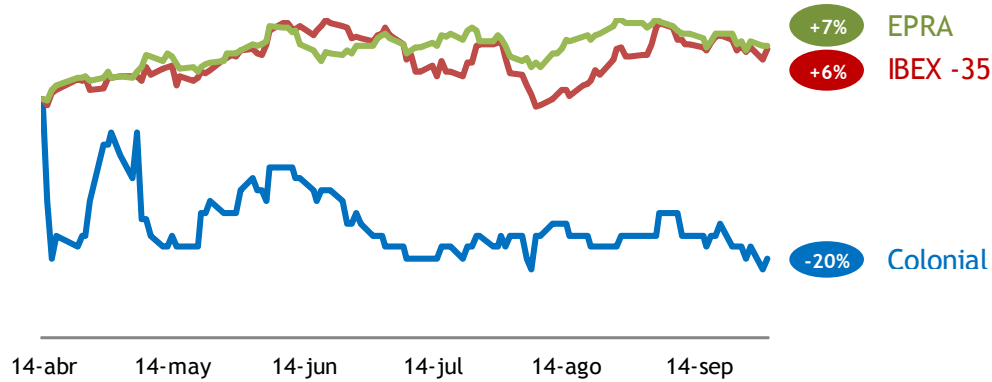


Debido al elevado free float, así como al importante volumen medio diario negociado de la acción, Colonial ha sido incluida, en dos índices de la EPRA: el FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe y el FTSE EPRA/NAREIT Developed Eurozone. Adicionalmente, Colonial se ha incluido en el Global Property Index 250 (GPR 250 Index). Dichos índices constituyen índices inmobiliarios de referencia para empresas cotizadas internacionales.



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

La exitosa ampliación de capital fue acogida muy positivamente por el mercado de capitales, hecho que se reflejó en que la demanda triplicó la oferta. Colonial, actualmente, está cotizando con prima sobre el NAV.



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

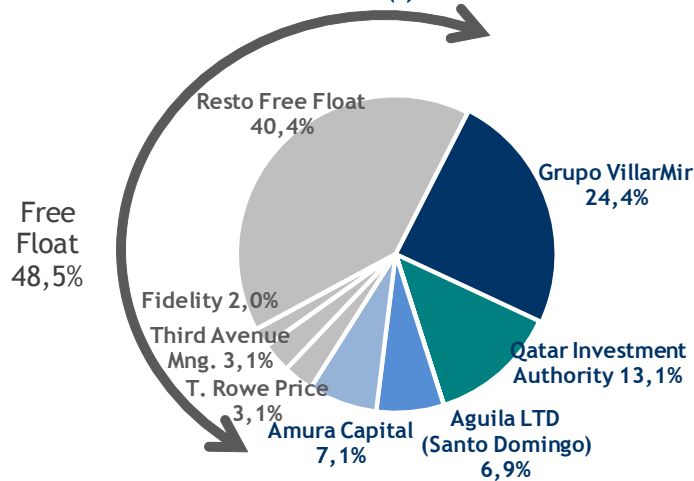
Los precios objetivos y recomendaciones son los siguientes:

Institución	Analista	Fecha publicación	Recomendación	Precio objetivo (€/acción)
Kempen	Boudewijn Schoon	15/04/2014	Infraponderar	0,53
Ahorro Corporación	Juan Moreno	07/05/2014	Vender	0,47
Morgan Stanley	Bart Gysens	17/06/2014	Neutral	0,65
Interdin	Pablo Ortiz de Juan	17/07/2014	Comprar	0,70
N+1 Equities	Rodrigo Vázquez	30/10/2014	Comprar	0,70
Promedio 2014				0,61

Estructura accionarial de la compañía

La ampliación de capital ha permitido crear una estructura accionarial con inversores de reconocido prestigio, así como un free float amplio, en entornos del 50%.

Estructura accionarial a 30/09/2014 (*)



(*) Datos según comunicaciones a la CNMV y comunicaciones recibidas por la sociedad

Consejo de Administración

Nombre	Título		Comisión Ejecutiva	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoría y Control
Juan José Brugera Clavero	Presidente		Presidente		
Grupo Villar Mir S.A.U. representada por Juan-Miguel Villar Mir	Vicepresidente - Consejero Dominical		Vicepresidente		
Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado		Vocal		
Juan Villar-Mir de Fuentes	Consejero Dominical			Vocal	Vocal
Silvia Villar-Mir de Fuentes	Consejero Dominical				
Juan Carlos García Cañizares	Consejero Dominical		Vocal	Vocal	
Francesc Mora Sagués	Consejero Dominical		Vocal	Vocal	
Ana Sainz de Vicuña	Consejero Independiente				Vocal
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Independiente		Vocal	Presidente	Vocal
Javier Iglesias de Usset Ordís	Consejero Independiente			Vocal	Presidente
Luis Maluquer Trepas	Otro Consejero Externo				Vocal
Francisco Palá Laguna	Secretario - No Consejero		Secretario	Secretario	Secretario
Nuria Oferil Coll	Vicesecretaria - No Consejera				

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 Series históricas

6.6 Resultado operativo no recurrente - Detalles

6.7 Estructura Financiera - Detalles

6.8 Estructura Societaria

6.9 Información adicional

6.10 Glosario

6.11 Datos de contacto

6.12 Disclaimer

6.1 Anexo - Balance Consolidado

Balance consolidado

€m	30/09/2014	31/12/2013
ACTIVO		
Fondo de comercio de Consolidación	0	120
<i>En explotación</i>	4.917	4.602
<i>En curso, anticipos</i>	323	314
Inversiones Inmobiliarias	5.240	4.916
Inversiones método de participación	0	302
Resto activos no corrientes	185	216
Activos no corrientes	5.425	5.554
Deudores y otras cuentas a cobrar	104	66
Otros activos corrientes	156	57
Activos Disponibles para la Venta	20	843
Activos corrientes	280	966
TOTAL ACTIVO	5.705	6.520
PASIVO		
<i>Capital Social</i>	791	226
<i>Otras reservas</i>	146	36
<i>Resultados del Ejercicio</i>	563	(547)
<i>Otros instrumentos de patrimonio</i>	1	2
<i>Diferencias de Cambio</i>	0	(1)
<i>Valores Propios</i>	(21)	(60)
Fondos propios	1.480	(344)
Minoritarios	1.355	1.273
Patrimonio Neto	2.835	929
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	997	996
Deuda financiera no corriente	1.354	547
Pasivos por impuestos diferidos	182	169
Otros pasivos no corrientes	140	121
Pasivos no corrientes	2.674	1.833
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	21	14
Deuda financiera corriente	14	2.057
Acreedores y otras cuentas a pagar	126	88
Otros pasivos corrientes	36	62
Pasivos asociados a activos para la venta	0	1.538
Pasivos corrientes	197	3.758
TOTAL PASIVO	5.705	6.520

6.2 Anexo - Ubicación activos

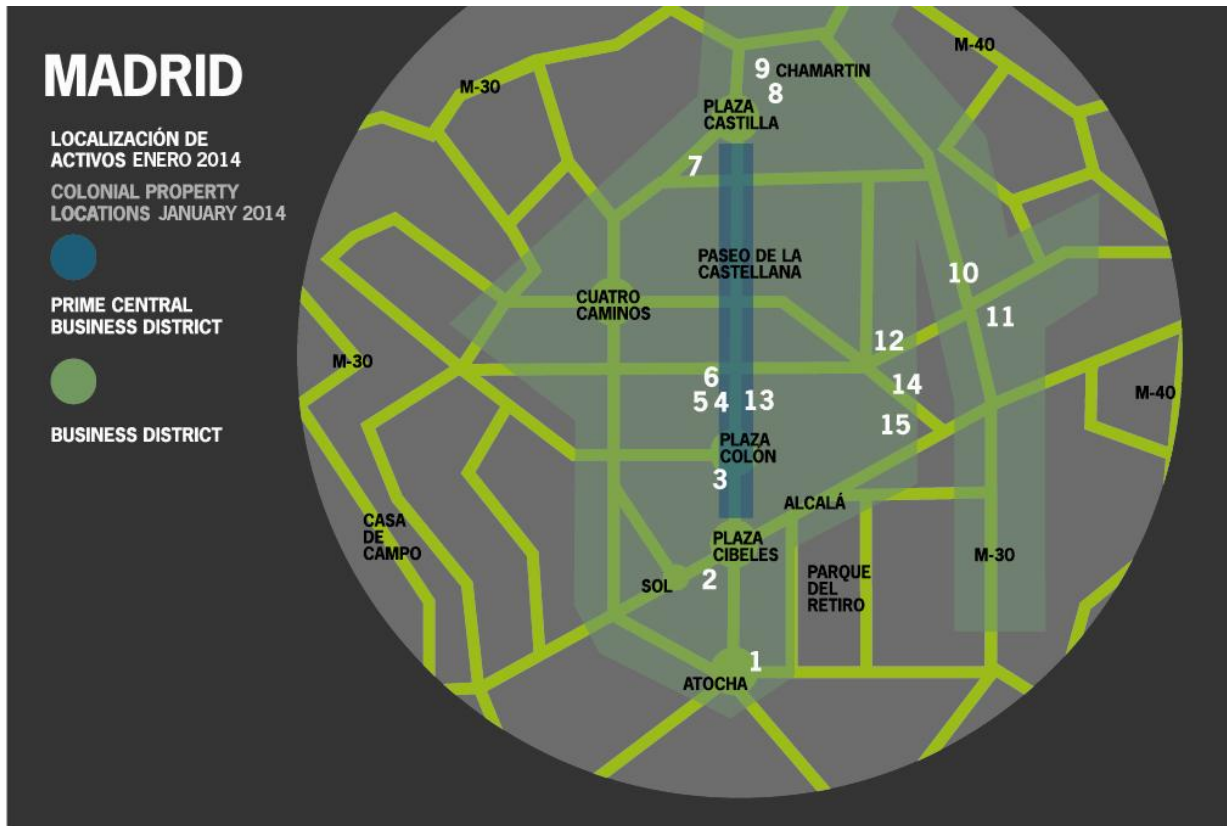
Barcelona



 <p>1 TORRE BCN</p>	 <p>6 TRAVESSERA GRÀCIA 11</p>	 <p>11 TORRE MARE NOSTRUM</p>	 <p>15 COMPLEJO DE OFICINAS ILLACUNA</p>
 <p>2 PG. DELS TIL·LERS 2-6</p>	 <p>7 AMIGÓ 11-17</p>	 <p>12 AUSIÀS MARC 148</p>	 <p>16 COMPLEJO DE OFICINAS CUGAT NORD</p>
 <p>3 AV. DIAGONAL 682</p>	 <p>8 AV. DIAGONAL 530-532</p>	 <p>13 DIAGONAL GLÒRIES</p>	
 <p>4 AV. DIAGONAL 609-615</p>	 <p>9 AV. DIAGONAL 409</p>	 <p>14 COMPLEJO DE OFICINAS PARC CENTRAL</p>	
 <p>5 BERLÍN 38-48 / NUMÀNCIA 46</p>	 <p>10 VIA AUGUSTA 21-23</p>		

6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

Madrid



BREEAM[®] ES



1 ALFONSO XII, 62



2 ALCALÁ, 30-32



3 PASEO DE RECOLETOS, 37-41



4 PASEO DE LA CASTELLANA, 43



5 MIGUEL ÁNGEL, 11



6 JOSÉ ABASCAL, 56



7 CAPITÁN HAYA, 53



8 AGUSTÍN DE FOXÁ, 29



9 HOTEL TRYP CHAMARTÍN



10 RAMÍREZ DE ARELLANO, 37



11 MV 49 BUSINESS PARK



12 LÓPEZ DE HOYOS, 35



13 PASEO DE LA CASTELLANA, 52



14 FRANCISCO SILVELA, 42



15 ORTEGA Y GASSET, 100

6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

París

Toda la cartera de París dispone de certificaciones energéticas



1
LDE-LDA



2
WASHINGTON PLAZA



3
GALERIE DES CHAMPS-ÉLYSÉES



4
90, CHAMPS-ÉLYSÉES



5
92, CHAMPS-ÉLYSÉES-OZONE



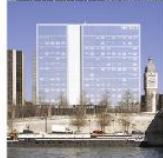
6
CÉZANNE SAINT-HONORÉ



7
EDOUARD VII



8
176, CHARLES DE GAULLE



9
RIVES DE SEINE



10
IN/OUT



11
96, IENA



12
131, WAGRAM



13
103, GRENELLE



14
104-110, HAUSSMANN



16
ILOT RICHELIEU



17
LE VAISSEAU



18
112, WAGRAM

6.3 Anexo - Detalles activos

España

CARTERA DE ALQUILER ESPAÑA	Superficie sobre rasante					Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
	Oficinas	Retail	Resid.	Logist.	Hotel				
AV. DIAGONAL, 409	4.531					4.531		4.531	
AV. DIAGONAL, 530	11.781					11.781	1.688	13.469	99
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	19.304					19.304	18.839	38.143	438
AV. DIAGONAL, 682	8.622					8.622	516	9.138	43
PEDRALBES CENTRE		5.558				5.558	1.308	6.866	
AUSIAS MARC / LEPANT	6.430					6.430	1.521	7.951	64
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	11.308					11.308	1.692	13.000	99
GLORIES - Diagonal	11.672					11.672	536	12.208	40
GLORIES - Llacuna	20.451					20.451	13.620	34.071	480
TILOS	5.143					5.143	3.081	8.224	79
VIA AUGUSTA, 21-23	4.838					4.838		4.838	
TRAVESSERA DE GRACIA, 11	4.515					4.515	1.994	6.509	55
AMIGÓ	3.580					3.580	1.766	5.346	70
TORRE BCN	9.035					9.035	3.398	12.433	88
TORRE DEL GAS	22.750					22.750	19.370	42.120	609
SANT CUGAT NORD	27.904					27.904	20.627	48.531	690
P. CASTELLANA, 52	7.523					7.523	588	8.111	49
RECOLETOS, 37	17.202					17.202	5.340	22.542	175
CASTELLANA, 43	5.998					5.998	2.442	8.440	81
MIGUEL ANGEL, 11	6.300					6.300	2.231	8.531	81
JOSE ABASCAL, 56	12.325					12.325	6.437	18.762	219
ALCALA, 30-32	9.088					9.088	1.700	10.788	52
ALFONSO XII, 62	13.135					13.135	2.287	15.422	78
FRANCISCO SILVELA, 42	5.725					5.725	3.654	9.379	105
ORTEGA Y GASSET 100	7.792					7.792	2.563	10.355	96
CAPITAN HAYA	16.015					16.015	9.668	25.683	295
LOPEZ DE HOYOS, 35	7.140					7.140	4.105	11.245	111
CENTRO NORTE	7.233					7.233	2.557	9.789	159
CENTRO NORTE HOTEL					8.458	8.458	11.089	19.547	
MARTINEZ VILLERGA, 49	24.135					24.135	14.581	38.716	437
RAMIREZ DE ARELLANO, 37	5.988					5.988	4.923	10.911	160
EDIFICIOS SINGULARES	317.462	5.558			8.458	331.478	164.121	495.599	4.952
ORENSE 46-48		5.010				5.010	1.295	6.305	51
RESTO LOCALES		1.029				1.029	350	1.379	
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	317.462	11.597			8.458	337.517	165.765	503.283	5.003
PARC CENTRAL	14.737					14.737	14.737	29.474	184
SANT CUGAT NORD							435	435	
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	1.509					1.509	12	1.521	
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	2.692					2.692	150	2.842	
TORRE BCN	800					800	0	800	
PEDRALBES CENTRE							18	18	
HOTEL MARINA DE LA TORRE					11.519	11.519	0	11.519	
ORENSE							93	93	
JOSE ABASCAL, 56	12					12	0	12	
MIGUEL ANGEL, 11							818	818	
AV. DIAGONAL, 682							84	84	
PROYECTOS & REHABILITACIONES	19.752				11.519	31.271	16.346	47.617	184
TOTAL ESPAÑA	337.214	11.597			19.977	368.788	182.111	550.900	5.187
BARCELONA	191.604	5.721				197.325	105.392	302.717	3.038
MADRID	145.610	5.010			8.458	159.078	76.370	235.448	2.149
OTROS		866			11.519	12.385	350	12.735	

6.3 Anexo - Detalles activos (cont.)

Francia

CARTERA DE ALQUILER FRANCIA	Superficie sobre rasante					Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
	Oficinas	Retail	Resid.	Logist.	Hotel & otros				
CALL-LDA	21.418	962			2.134	24.514	5.730	30.244	236
EDOUARD 7	27.730	15.996	4.509		4.202	52.438	10.145	62.582	523
HANOVRE LB	3.325		0			3.325	1.246	4.571	
C. ELYSEES 8288		4.489				4.489	3.789	8.278	125
C. ELYSEES 90	1.148	981				2.129		2.129	99
C. ELYSEES 92	4.110	3.089				7.199		7.199	
CEZANNE SAINT HONORE	23.369	1.849				25.219	3.337	28.556	128
PRONY-WAGRAM	7.100				449	7.549	3.119	10.668	124
IENA	7.505					7.505	4.711	12.217	264
108-112 WAGRAM	4.470	892				5.362	546	5.908	29
WASHINGTON PLAZ	34.780	460			2.241	37.481	13.271	50.752	662
HAUSS. 104-110	11.683	791				12.474	2.650	15.124	104
NEULLY	5.102	389				5.491	2.739	8.230	145
QUAI LE GALLO	28.873					28.873	14.567	43.440	581
ISSY LES MOULINEAUX	6.026					6.026	2.321	8.347	124
RIVES DE SEINE	20.270				1.760	22.030	6.589	28.619	366
103 GRENELLE	15.176	258			1.052	16.486	1.872	18.357	100
SAINT DENIS			60			60	16	76	1
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	222.087	30.155	4.569		11.838	268.649	76.649	345.298	3.611
WASHINGTON PLAZA	4.425					4.425	2.678	7.103	
CALL-LDA	7.085	5.719				12.804	8.462	21.266	
108-112 WAGRAM						0	562	562	
GRENELLE						0	2.996	2.996	
C. ELYSEES 8288		110				110	2.304	2.414	
C. ELYSEES 92						0	493	493	
CEZANNE SAINT HONORE	1.043					1.043	1.504	2.547	
C. ELYSEES 90	7.604					7.604	1.609	9.213	
QUAI LE GALLO							3.741	3.741	
ILOT RICHELIEU	33.187					33.187	1.609	34.796	99
NEULLY	647					647	861	1.507	
PRONY-WAGRAM						0	532	532	
IENA						0	930	930	
EDOUARD 7		36	0			36	0	36	
HANOVRE LB						0	36	36	
PROYECTOS & REHABILITACIONES	53.990	5.865	0			59.855	28.316	88.171	99
TOTAL FRANCIA	276.077	36.020	4.569		11.838	328.504	104.965	433.469	3.710
TOTAL GRUPO COLONIAL	613.291	47.617	4.569		31.815	697.293	287.076	984.369	8.856

6.4 Anexo - Cartera de proyectos

1 Proyectos en curso

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.

#CLOUD (Rue Richelieu)



Inmueble adquirido por SFL en abril de 2004, y que se encuentra situado a dos pasos del Palais Brongniart, dentro de la “Cité Financière” y que estaba ocupado por un gran banco francés. Durante el tercer trimestre del ejercicio 2012 ha entrado en rehabilitación. En este complejo de oficinas se está realizando un proyecto de rehabilitación integral, #Cloud, que supondrá la creación de 33.200m² de oficinas únicos en el centro de París para clientes de primer rango.

6.4 Anexo - Cartera de proyectos (cont.)

2 Proyectos entregados recientemente

Travessera de Gràcia / Amigó



Complejo de dos edificios de oficinas de un total de 8.095m² sobre rasante, situado en Travessera de Gracia en su confluencia con la calle Amigó, a escasos metros de Avenida Diagonal, en una zona de intensa actividad comercial y perfectamente comunicada. Complejo de oficinas 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”).

Alfonso XII



Complejo de oficinas que cuenta con más de 13.000m², distribuidos en 8 plantas de hasta 2.000m², ofreciendo espacios totalmente diáfanos y flexibles, además el inmueble posee un alto nivel de luminosidad y excepcionales vistas sobre la ciudad. El activo está situado en una zona privilegiada de Madrid, frente al Parque del Retiro, a escasos metros del Paseo del Prado y del eje de la Castellana. Dispone de excelentes comunicaciones: junto a la estación de Atocha, con acceso directo al aeropuerto y con conexión a las principales líneas de metro y de autobús. Dispone de aparcamiento propio. El activo ofrece alta calidad, con altas prestaciones y es un activo energéticamente eficiente, obteniendo la certificación “BREEAM” (edificio sostenible).

6.4 Anexo - Cartera de proyectos (cont.)

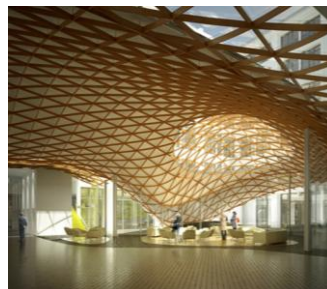
2 Proyectos entregados recientemente (cont.)

Diagonal 409



Edificio con certificado LEED Gold de 7 plantas diáfanas de unos 500 m² aproximadamente, muy luminoso y perfectamente situado en la confluencia de Av.Diagonal con Balmes. Ideal para las compañías que deseen combinar la elegancia de lo clásico con la funcionalidad del más moderno edificio de oficinas

In/Out



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 ha convertido el inmueble en un complejo de oficinas de alto rendimiento completamente nuevo. El edificio principal se utiliza para oficinas, pero se ve reforzado por una nueva extensión que alberga 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.

6.5 Anexo - Series históricas

€m	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Barcelona										
Ocupación Oficinas	97%	100%	99%	94%	95%	91%	78%	78%	79%	80%
Ingresos por Rentas	55	53	56	60	51	49	39	32	31	28
EBITDA	53	51	55	58	49	47	37	28	27	25
Ebitda / Ingresos Rentas	95%	96%	97%	97%	96%	97%	93%	88%	89%	89%
Madrid										
Ocupación Oficinas	93%	98%	99%	99%	94%	89%	88%	91%	75%	80%
Ingresos por Rentas	37	44	68	70	56	50	47	45	44	35
EBITDA	34	42	66	66	52	46	42	41	40	30
Ebitda / Ingresos Rentas	93%	94%	96%	95%	92%	92%	90%	90%	90%	86%
París										
Ocupación Oficinas	97%	96%	98%	99%	98%	94%	87%	92%	94%	80%
Ingresos por Rentas	157	153	162	170	182	183	175	152	150	149
EBITDA	147	145	153	162	171	173	162	141	138	137
Ebitda / Ingresos Rentas	94%	95%	95%	95%	94%	94%	93%	93%	92%	92%

6.6 Resultado operativo no recurrente - Detalles

Los resultados extraordinarios son positivos y ascienden a 550€m, principalmente debido al impacto positivo de la “desconsolidación⁽¹⁾” de Asentia (impacto positivo de 704€m)

- Con fecha 25 de febrero de 2014, Asentia procedió a ampliar su capital social, ampliación que fue suscrita íntegramente mediante la compensación de créditos por parte de tres entidades acreedoras de su préstamo sindicado.
- Como consecuencia de dicha ampliación de capital, la participación de Colonial en Asentia se redujo hasta el 18,99%, suponiendo la pérdida de control de Asentia y la salida de ésta y de sus sociedades dependientes (“Grupo Asentia”) del perímetro de consolidación del Grupo Colonial.
- Colonial valoró, ya en 2010, su participación en el Grupo Asentia por 0 euros. En el momento de la desconsolidación ha registrado la baja del conjunto de activos y pasivos vinculados a las sociedades integrantes de dicho grupo, los cuales se encontraban registrados en los epígrafes del estado de situación financiera consolidado “Activos no corrientes mantenidos para la venta”, “Pasivos asociados a activos mantenidos para la venta” e “Intereses minoritarios”.
La contrapartida de dicha baja ha supuesto el registro de un ingreso por actividades interrumpidas derivado de la “desconsolidación⁽¹⁾” por importe de 711 millones de euros, tras el cual el Grupo Colonial no deberá integrarse ningún resultado adicional derivado de su participación en Asentia.
- Durante los últimos meses, se procedió a unas nuevas ampliaciones del capital social de Asentia, íntegramente suscritas por otra de las entidades acreedoras de su préstamo sindicado, que ha supuesto la reducción de la participación mantenida por Colonial en Asentia hasta el 3,79%.

Adicionalmente, y siguiendo un criterio de máxima prudencia, durante el primer semestre del ejercicio 2014, ha sido íntegramente deteriorado el importe de la cuenta por cobrar con antiguos accionistas, generada por los pasivos fiscales asociados a determinados activos que fueron aportados por éstos en el ejercicio 2006.

En el epígrafe “revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias” se han registrado 189€m debido al incremento de valor de la cartera de inmuebles, consecuencia de la actualización de las valoraciones de los activos realizada por tasadores independientes a junio 2014.

A 30 de junio de 2014, los Administradores de la Sociedad reevaluaron la recuperabilidad del fondo de comercio asignado íntegramente al negocio inmobiliario en Francia, considerando fundamentalmente, el efecto de la venta de la participación mantenida en SIIC de París que se materializó en julio de 2014. Como consecuencia de dicha comprobación, se registró el deterioro de la totalidad de dicho fondo de comercio, por importe de 120€m.

(1) Desconsolidación de Asentia entendida como salida del perímetro de consolidación o en su caso consideración de empresa asociada

6.7 Estructura Financiera - Detalles

Estructura financiera a 30 de septiembre de 2014

Las principales características de la deuda son:

1. Un préstamo sindicado de Colonial de 1.040€m. Este préstamo, formalizado con fecha 4 de Abril de 2014, y la ampliación de capital de 1.263€m permitieron, con fecha 6 de mayo, el repago por parte de Colonial de la totalidad de la deuda sindicada así como de la práctica totalidad de sus préstamos bilaterales y situar el LtV por debajo del 40%.

Este nuevo préstamo fue suscrito por diversas entidades, entre ellas Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Sucursal en España, GIC, AXA, ING y Banc Sabadell.

Sus principales características son:

- o Vencimiento el 31 de diciembre de 2018, bullet
- o Garantía hipotecaria sobre los activos de Colonial
- o Prenda sobre las acciones de SFL y las participaciones sociales de TMN
- o Margen: 400 p.b. sobre Euribor 3 meses
- o Amortizaciones voluntarias: permitidas a partir del primer aniversario de la deuda
- o Covenants de mercado: LtV inferior al 58% e ICR (ratio de cobertura del servicio de la deuda) superior a 1,25x

2. Dos préstamos sindicados de SFL:

- a) Un préstamo sindicado de nominal 400€m, cuyo banco agente es “BNP PARIBAS”, con vencimiento julio 2018 y un margen aplicable comprendido entre 180 p.b. y 230 p.b., sujeto al nivel del LtV.
- b) Préstamo sindicado, cuyo banco agente es “Natixis Banques Populaires” por 350€m y vencimiento Diciembre 2015 (margen aplicable 215 p.b.).

A 30 de septiembre de 2014, se encuentran íntegramente disponibles.

3. Obligaciones de SFL por importe de 1.000€m, de las cuales 500€m fueron emitidas el 17 de mayo de 2011 y 500m€ el 28 de noviembre de 2012. Devengan un cupón fijo de 4,625% y 3,50%, respectivamente, pagadero anualmente y siendo sus vencimientos respectivos el 25 de mayo de 2016 y el 28 de noviembre de 2017. Dichos bonos constituyen obligaciones no subordinadas y sin ninguna preferencia entre ellas, y se encuentran admitidos a cotización en el mercado regulado de Euronext París.

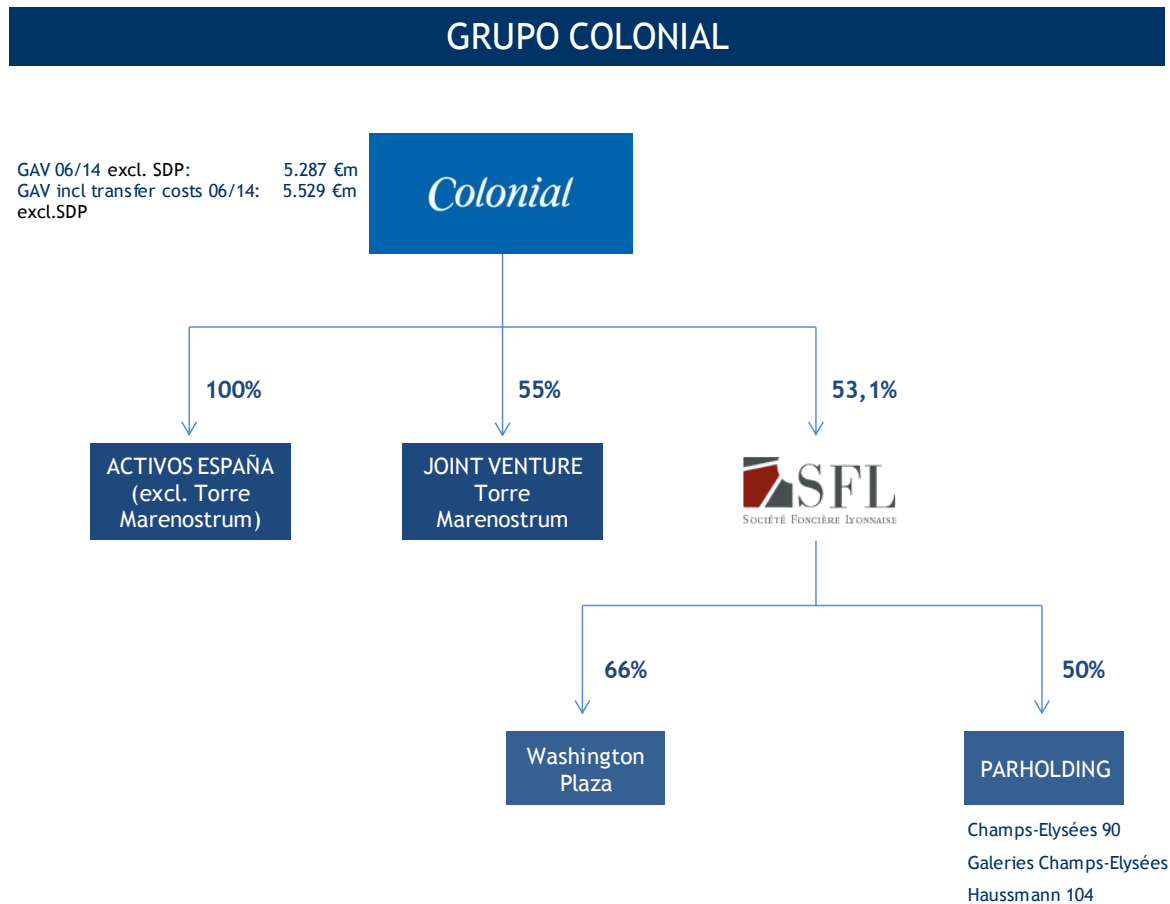
4. Préstamos bilaterales con garantía hipotecaria:

- a) El Grupo Colonial en España mantiene 44€m en dos préstamos bilaterales, con garantía hipotecaria sobre dos activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 5,6 años y el spread medio de financiación asciende a 80 p.b.
- b) SFL mantiene un total de 234€m de préstamos bilaterales con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 2,7 años y el spread medio de financiación asciende a 187 p.b.

5. Préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria:

SFL mantiene diversos préstamos por importe de 53€m con una vida media de 4,2 años y un spread medio de financiación de 159 p.b.

6.8 Anexo - Estructura societaria



Colonial mantiene adicionalmente una participación minoritaria del 3,79% en Asentia

Valor de los activos a junio 2014, excluyendo el valor de la participación en SIIC de Paris, desinvertida en julio 2014. Las valoraciones de los activos se actualizan por tasadores independientes semestralmente (en junio y diciembre), siguiendo las mejores prácticas de mercado.

6.9 Anexo - Información adicional

Epra Net Profit

Resultado EPRA - Septiembre acumulado - €m	2014	2013
Resultado neto atribuible al Grupo según NIIF	563	(369)
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(31)	(33)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, desarrollo de proyectos de inversión y otros intereses	0	3
(iii) Extraordinarios	5	31
(iv) Impactos de deterioro del crédito fiscal	13	13
(v) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	97	66
(vi) Ajustes de (i) a (iv) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	(2)	(5)
(vii) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	71	21
EPRA NET PROFIT pre ajustes específicos compañía	716	(272)
(viii) Ajuste específico compañía: Impactos de actividades discontinuadas	(704)	274
EPRA NET PROFIT recurrente post ajustes específicos compañía	12,9	1,7

6.10 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 cierre.
Desconsolidación Asentia	Salida del perímetro de consolidación del Grupo Colonial o en su caso consideración como empresa asociada.
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 excl. Transfer costs	Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, deduciendo “transfer costs” / costes de transacción
GAV incl. Transfer costs	Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, antes de restar costes de transacción.
GAV Holding Colonial	Valor de los activos ostentados directamente + NAV de la participación del 55% en el JV de Torre Marenostrum + NAV de la participación del 53,1% en SFL
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.

6.10 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 de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA
EPRA NNNAV	El EPRA NNNAV se calcula ajustando en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando la bonificación por reinversión y el crédito fiscal registrado en balance considerando el criterio de empresa en funcionamiento
Ocupación - superficies	Porcentaje: Metros cuadrados ocupados de la cartera / superficie en explotación de la cartera
Ocupación EPRA	Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).
Potencial de Reversión	Resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes. No incluye proyectos
Proyectos en curso	Inmuebles en desarrollo a la fecha de cierre.
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors.
SFL	Société Foncière Lyonnaise.
TMN	JV entre Colonial (55%) y Gas Natural (45%) en relación al activo Torre Marenostrom.
Valuation Yield	Tasa de capitalización aplicada por los tasadores independientes en la valoración
Yield on cost	Renta de mercado 100% alquilado / Valor de mercado al inicio del proyecto, neto del deterioro de valor, añadiendo el capex invertido.
Yield ocupación 100%	Passing rents + espacios vacíos alquilados a renta mercado/valor de mercado
Yield bruta	Rentas Brutas/Valor de Mercado excl. Transfer costs
Yield neta	Rentas Netas/Valor de Mercado incl. Transfer costs
€m	Millones de euros

6.11 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, EPRA (FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe y FTSE EPRA/NAREIT Developed Eurozone)

6.12 Anexo - Disclaimer

Esta presentación incluye estimaciones a futuro. Todas las afirmaciones que no sean declaraciones sobre hechos históricos recogidos en esta presentación, incluyendo, sin limitación, las relativas a la situación financiera, estrategia comercial, planes de gestión y objetivos en relación a futuras operaciones de Colonial, son estimaciones a futuro. Las estimaciones a futuro que se incluyen en esta presentación no han sido verificadas por una entidad independiente por lo que no debe asumirse su exactitud e integridad. Estas estimaciones a futuro incluyen riesgos conocidos y desconocidos, incertidumbres y otros factores, que pueden hacer que nuestros resultados, rendimiento o consecución de nuestros objetivos, o resultados industriales, sean sustancialmente distintos a los indicados expresa o implícitamente en estas estimaciones a futuro. Estas estimaciones a futuro se basan en numerosas asunciones relativas a las estrategias comerciales actuales y futuras de Colonial y al entorno en el cual se espera operar en el futuro. Las estimaciones de futuro se expresan únicamente a la fecha de esta presentación y Colonial rechaza expresamente cualquier obligación o compromiso que implique realizar cualquier actualización o revisión de cualquier estimación a futuro de esta presentación, cualquier cambio en sus expectativas o en los acontecimientos, condiciones o circunstancias en las cuales se basan estas estimaciones a futuro.

Ni la Compañía ni ninguno de sus asesores o representantes asumirán ningún tipo de responsabilidad por daños o perjuicios derivados por cualquier uso de este documento y su contenido.

ESTA PRESENTACIÓN NO CONSTITUYE NI FORMA PARTE DE NINGUNA OFERTA DE VENTA O SOLICITUD DE NINGUNA OFERTA DE COMPRA DE VALORES.

This presentation includes forward-looking statements. All statements other than statements of historical facts included in this presentation, including, without limitation, those regarding the financial position, business strategy, management plans and objectives for future operations of Colonial are forward-looking statements. Forward-looking statements included in this presentation have not been verified by an independent entity and therefore their accuracy and completeness should not be assumed. These forward-looking statements involve known and unknown risks, uncertainties and other factors, which may cause such actual results, performance or achievements, or industry results, to be materially different from those expressed or implied by these forward-looking statements. These forward-looking statements are based on numerous assumptions regarding the present and future business strategies of Colonial and the environment in which they expect to operate in the future. Forward-looking statements speak only as of the date of this presentation and Colonial expressly disclaims any obligation or undertaking to release any update of, or revisions to, any forward-looking statements in this presentation, any change in their expectations or any change in events, conditions or circumstances on which these forward-looking statements are based.

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

THIS PRESENTATION DOES NOT CONSTITUTE OR FORM PART OF ANY OFFER FOR SALE OR SOLICITATION OF ANY OFFER TO BUY ANY SECURITIES.