
Colonial

Resultados semestrales Enero-Junio 2015

29 de Julio de 2015



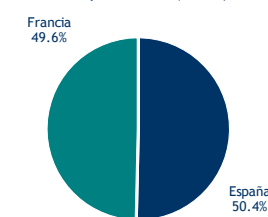
A cierre del primer semestre 2015, el EPRA NAV del Grupo Colonial asciende a 54,5 cts€/acción, un aumento del 21% en 12 meses (+14% vs. el NAV a diciembre 2014)

- Resultado neto recurrente: 11€m, +39% vs. año anterior
- Ingresos por rentas: 111€m, +5,3% Like-for-like vs. año anterior
- EBITDA Recurrente Grupo: 80€m, +5,7% Like-for-like vs. año anterior
- Valor Activos Grupo Colonial: 6.291€m, +12,6% Like-for-like vs. año anterior (+7,6% Like-for-like 6 meses)

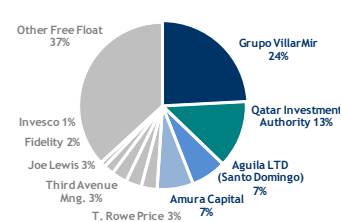
Estructura Capital - 30/06/2015

GAV Matriz (€m) ⁽¹⁾	2.776
EPRA NAV ⁽²⁾ - €m	1.736
EPRA NAV ⁽²⁾ - céntimos de €/acción	54,5
Prim./Desc. NAV (30/06/15)	16%
LTV Matriz ⁽³⁾	34%
LTV Grupo ⁽⁴⁾	42%
Rating S&P	BBB- Perspectiva estable

Valoración - por mercado (Matriz)-06/2015



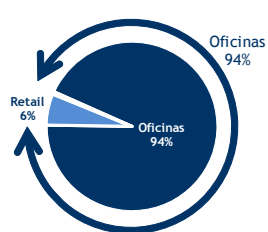
Estructura accionarial Colonial



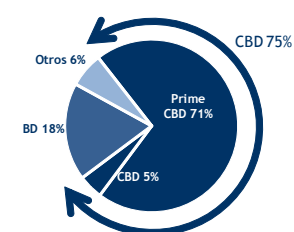
Portafolio - 30/06/2015

GAV Grupo (€m)	6.291
Nº activos España	33
Nº activos Francia	20
Total Nº activos ⁽⁵⁾	53
Superficie alquilable s/ rasante	652.439
Superficie proyectos s/ rasante ⁽⁶⁾	88.465
Superficie s/ rasante (m ²)	740.904

Valoración - por usos - 06/2015



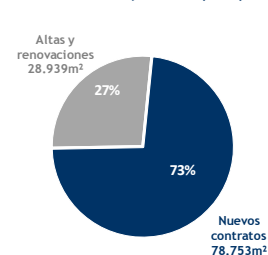
Valoración - por zona - 06/2015



Principales magnitudes de negocio - 30/06/2015

	Total	Barcelona	Madrid	Paris
Nuevos contratos	78.753	17.986	4.623	56.144
Revisiones y renovaciones	28.939	7.609	9.787	11.543
Esfuerzo comercial total (m ²)	107.692	25.595	14.410	67.687
Ocupación EPRA Oficinas ⁽⁷⁾	86%	85%	93%	85%
Ocupación EPRA Oficinas proforma incl. In&Out ⁽⁸⁾	93%	85%	93%	95%
Ingresos por rentas (€m)	111	13	17	81
% Variación Like-for-like	5,3%	(0,2%)	7,8%	5,7%

Detalle contratos firmados - por tipo



Principales magnitudes económico-financieras - 30/06/2015 (€m)

	2015	2014	Var.	Var. LFL
Ingresos por Rentas	111	105	6%	5%
EBITDA Rentas	96	94	2%	5%
EBITDA/ Ingresos por Rentas	87%	90%	-	-
EBITDA Recurrente	80	79	2%	6%
Resultado Neto Recurrente ⁽⁹⁾	11,0	7,9	39%	-
Resultado Neto Atribuible al Grupo	202	559	na	-

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

⁽²⁾ EPRA NAV según cálculo recomendado por la EPRA

⁽³⁾ Deuda Financiera Neta Holding excluyendo caja comprometida 06-2015 / GAV Matriz (incl. Transfer costs) 06-2015

⁽⁴⁾ Deuda Financiera Neta Grupo excluyendo caja comprometida 06-2015 / GAV Grupo (incl. Transfer costs) 06-2015

⁽⁵⁾ No incluye pequeños locales no estratégicos, ni adquisiciones realizadas con posterioridad al 30/06/2015

⁽⁶⁾ Proyectos y rehabilitaciones. No incluye adquisiciones realizadas con posterioridad al 30/06/2015

⁽⁷⁾ Ocupación EPRA: Ocupaciones financieras según cálculo recomendado EPRA (superf.ocupadas x la renta de mercado / superf.explotación a renta mercado)

⁽⁸⁾ Incluye el alta del contrato firmado en el activo In&Out, que entrará en vigor en Septiembre de 2015

⁽⁹⁾ Resultado Neto Recurrente = EPRA Net Profit post ajustes específicos compañía

Aspectos clave

1 Resultados 1S 2015

Los resultados del Grupo Colonial muestran una evolución muy positiva en todas las variables, tal y como observamos en la tabla a continuación:

	1S 2015	Var. vs. año anterior
Resultado Neto Recurrente	11€m	+39%
Resultado Neto Atribuible al Grupo	202€m	+347€m ⁽¹⁾
GAV Grupo	6.291€m	+12.6% LFL
EPRA NAV	54,5 cts€/acción	+21%

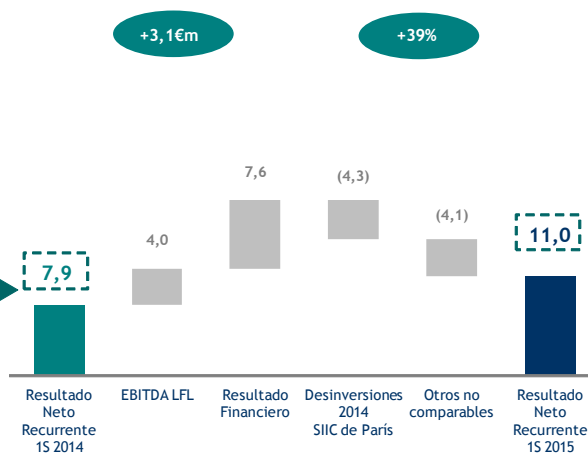
(1) Variación excluyendo actividades discontinuadas de 2014

El Resultado Neto Recurrente del Grupo Colonial asciende a 11,0€m a cierre de primer semestre 2015, 3,1€m superior al mismo periodo del año anterior, un aumento del 39%

Cuenta de Resultados		
Análisis del Resultado - €m	1S 2015	1S 2014
Ingresos por Rentas	111	105
Gastos de explotación netos ⁽¹⁾	(14)	(10)
Gastos estructura	(17)	(16)
EBITDA Recurrente	80	79
Resultados asociados a SIIC de Paris - recurrente	0	4
Resultado Financiero Recurrente	(44)	(52)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(5)	(4)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(20)	(19)
Resultado Neto Recurrente	11,0	7,9
Provisiones & variación de valor de los activos	348	33
Gasto financiero no recurrente / MTM	(29)	(94)
Impuestos & otros	(27)	(23)
Minoritarios	(101)	(68)
Resultado Neto Atribuible antes de act. discontinuadas	202	(144)
Actividades discontinuadas	0	704
Resultado Neto Atribuible al Grupo	202	559

(1) Incluye otros ingresos

Variación Resultado Neto Recurrente

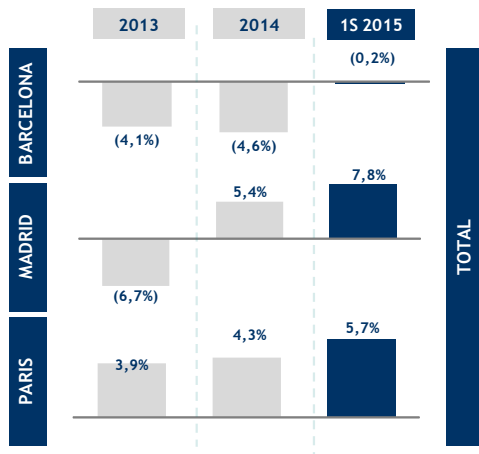


El incremento del resultado recurrente se debe principalmente a dos aspectos:

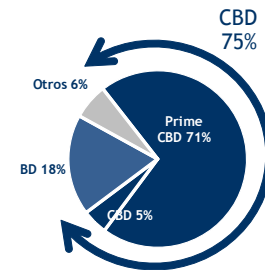
- Un incremento Like-for-like del 5,3% de los ingresos por rentas. Destacan el importante crecimiento en el porfolio del mercado de Madrid (+7,8% Like-for-like) y de París (+5,7% Like-for-like). En Barcelona, los ingresos por rentas aún se sitúan en niveles del año anterior.
- Una mejora importante de los gastos financieros, gracias a las sucesivas optimizaciones de la estructura financiera en los últimos 12 meses.

El crecimiento de los ingresos por rentas es claramente superior a los dos años anteriores y muestra la fuerte capacidad de recuperación de un portfolio Prime CBD como es el de Colonial.

Crecimiento "Like for Like" Ingresos por Rentas



GAV Grupo



El resultado neto atribuible al Grupo asciende a 202€m. Excluyendo el efecto positivo contable de la “desconsolidación”⁽¹⁾ de Asentia del año anterior, el resultado neto ha aumentado en 347€m, principalmente debido al aumento del valor de los activos.

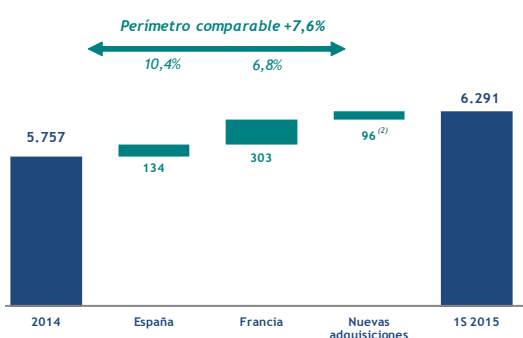
El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2015 asciende a 6.291€m, lo que supone un aumento del +12,6% Like-for-like en 12 meses (+7,6% Like-for-like en 6 meses).

En España, el incremento de valor ha sido de un +17,3% Like-for-like en 12 meses (+10,4% Like-for-like en 6 meses), debido principalmente a una compresión de yields. El portfolio de Madrid ha incrementado un +20,7% Like-for-like (+11,3% Like-for-like en 6 meses) y el de Barcelona ha incrementado un +14,2% Like-for-like (+9,6% Like-for-like en 6 meses).

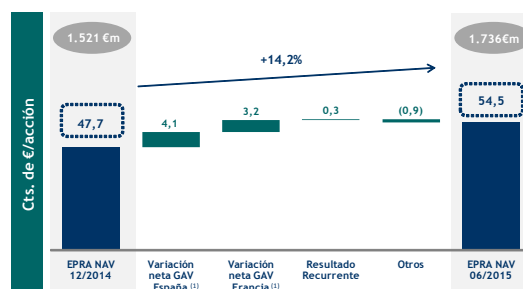
Francia ha incrementado un +11,2% Like-for-like en 12 meses (+6,8% Like-for-like en 6 meses). Dicho aumento de valor es consecuencia del progresivo reposicionamiento de la cartera de inmuebles con impactos positivos en rentas y yields, en el contexto de un mercado de inversión con mucho interés en oficinas prime en París.

El incremento del valor de los activos ha permitido un aumento del EPRA NAV de Colonial hasta los 54,5 céntimos de €/acción, +14,2% en 6 meses.

Análisis variación valor 6 meses - €m



EPRA NAV Colonial



(1) GAV neto de capex e intereses minoritarios

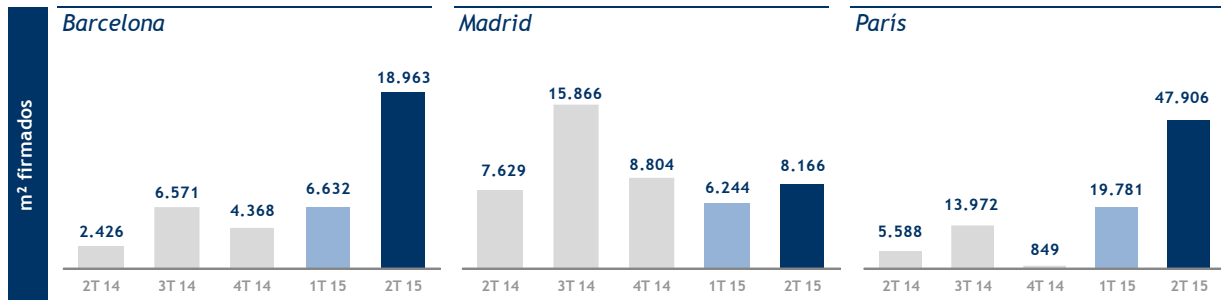
(1) Desconsolidación de Asentia entendida como salida del perímetro de consolidación

(2) El valor de las nuevas adquisiciones incluyendo “transfer costs” asciende a 101€m

2 Hechos relevantes de la cartera de inmuebles - "Trading Trends"

I. Contrataciones - Esfuerzo comercial

Fuerte "momentum" de contratación en todos los mercados.



Durante los primeros 6 meses del ejercicio 2015, el Grupo Colonial ha formalizado contratos de alquiler por 107.692m². Dicha cifra corresponde al 100% del volumen de contratos firmados durante los 12 meses del año 2014. Del total del esfuerzo comercial, un 73% (78.753m²), corresponde a nuevos contratos.

En **España**, se han firmado más de 40.000m² en los primeros 6 meses del ejercicio 2015, de los cuales destacan los 18.963m² firmados en Barcelona durante el 2T 2015. En particular, se han firmado más de 6.000m² con una filial del Banc Sabadell, casi 3.400m² con Affinity Petcare en el edificio de Sant Cugat y más de 2.500m² con una empresa de servicios por internet en el edificio de Ausiàs March. En Madrid, destacamos la firma de casi 4.100m² con una entidad financiera.

En **Francia**, se han firmado casi 68.000m² en estos primeros 6 meses del año, cifra récord en comparación con trimestres anteriores.

Destaca, en particular, la firma de un contrato de alquiler con la Organización de Cooperación y Desarrollo Económico (OCDE), para la totalidad del inmueble In&Out, activo situado en la calle Alphonse le Gallo en Boulogne-Billancourt. Dicha transacción ha sido la mayor operación de alquiler realizada durante el primer semestre del ejercicio 2015 en todo el mercado de París.

Asimismo, es importante resaltar la firma de más de 10.000m² en el proyecto de #Cloud con la empresa Exane, pre-alquiler de aproximadamente un 33% del inmueble 8 meses antes de la entrega del proyecto.

Estas transacciones que hemos comentado, se han cerrado con rentas en la banda alta del mercado.

Las principales actuaciones del Grupo Colonial se muestran a continuación

Principales Contratos Firmados en España			Principales Contratos Firmados en Francia		
Inmueble	Arrendatario	m ²	Inmueble	Arrendatario	m ²
SANT CUGAT	Business Service for information (Banc Sabadell)	6.036	IN&OUT	OCDE	32.614
RECOLETOS, 37-41	Entidad financiera de primer nivel	4.092	#CLOUD	Exane	10.827
SANT CUGAT	Affinity Petcare	3.368	131 WAGRAM	TV5 Monde	7.549
AUSIAS MARC - LEPANT	Empresa de servicios por internet	2.550	LE VAISSEAU	Revolution 9	6.026
JOSE ABASCAL, 56	Roca Junyent	2.209	LOUVRE SAINT HONORE	Proparco	3.994
RECOLETOS, 37-41	Despacho de abogados	1.910	EDOUARD VII	Empresa multimedia	1.879
BERLIN NUMANCIA	Consultora multinacional	1.509			
SANT CUGAT	Accenture	1.502			
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	Empresa farmacéutica	1.488			

II. Ocupación

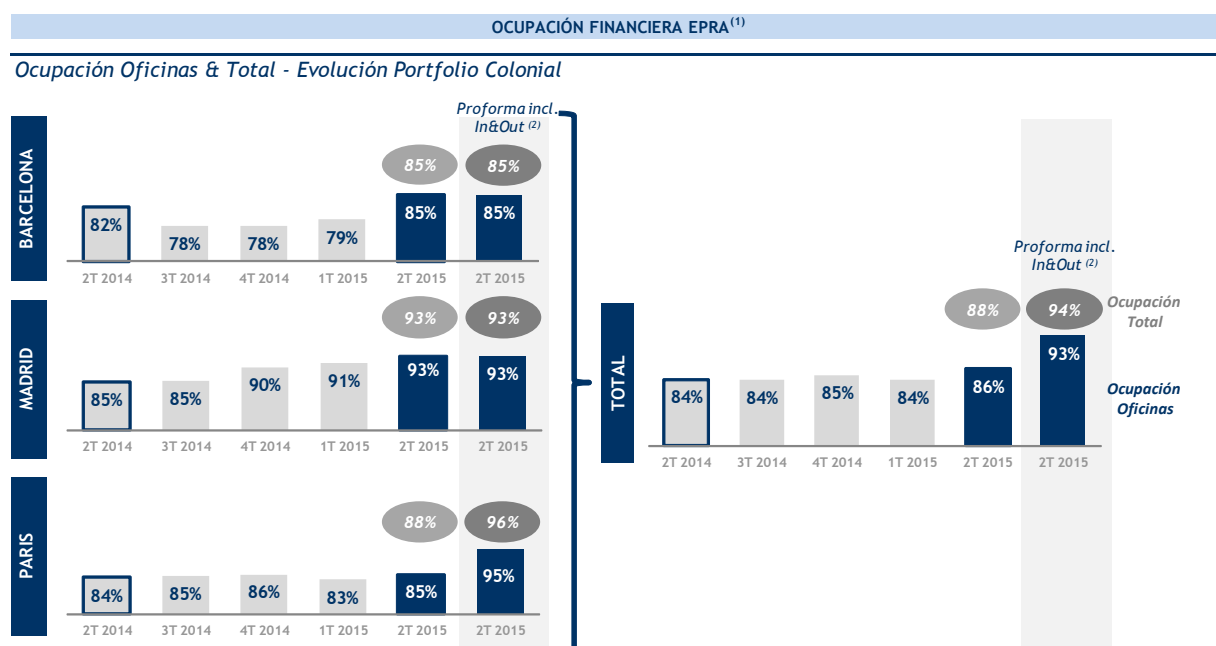
El elevado volumen de nueva contratación del segundo trimestre del ejercicio 2015, ha permitido un importante incremento en la ocupación.

En **Barcelona**, la ocupación financiera EPRA de oficinas ha aumentado 537 puntos básicos en 3 meses, alcanzando un ratio del 85%. En **Madrid**, el ratio de ocupación se sitúa en un 93%.

En **París**, la ocupación EPRA es del 85% y alcanza con la firma de In&Out una ocupación EPRA proforma del 95%.

La ocupación financiera EPRA de oficinas proforma del Grupo Colonial incluyendo la firma de In&Out alcanza un 93% (94% incluyendo todos los usos).

El gráfico a continuación, muestra la evolución de la ocupación financiera EPRA del portfolio



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

(2) *Incluye el alta del contrato firmado en el activo In&Out, que entrará en vigor en Septiembre de 2015*

3 Nuevas adquisiciones & inversiones

Durante los primeros meses del año 2015, el Grupo Colonial ha invertido 165€m en nuevas adquisiciones (67€m se han realizado con posterioridad al cierre del primer semestre del ejercicio 2015).

Colonial ha adquirido 3 inmuebles de oficinas en el centro de Madrid por un importe total de 97€m y un inmueble en el centro de París por 68€m.

Las cuatro adquisiciones se han realizado a través de operaciones fuera de mercado (“off market transactions”).

Adquisiciones “Prime Factory”

Durante los primeros meses del año 2015, el Grupo Colonial ha adquirido los activos Estébanez Calderón, 3-5 y Príncipe de Vergara, 112 (este último con fecha posterior a cierre del primer semestre de 2015). Dichas compras supondrán la creación de más de 20.000m² de inmuebles de oficinas únicos de primera calidad en Madrid CBD.

ESTÉBANEZ CALDERÓN, 3-5 Madrid Prime CBD	PRÍNCIPE DE VERGARA, 112 Madrid CBD		
Precio	30,0 €m	Precio	30,5 €m
Capex	13,2 €m	Capex	14,8 €m
Inversión total	43,2 €m	Inversión total	45,3 €m
Inversión total (€/m ²)	4.130€/m ²	Inversión total (€/m ²)	3.983€/m ²
Superficie	10.458 m ²	Superficie	11.368 m ²
Plazas de Parking	110 unidades	Plazas de Parking	110 unidades
Fecha prevista de entrega	2017	Fecha prevista de entrega	2017




Estas operaciones subrayan la capacidad de creación de valor del Grupo Colonial, a través de un enfoque de inversiones “Prime Factory”.

El Grupo Colonial dispone del “know how” para identificar y crear nuevo producto en zonas Prime con rentabilidades muy atractivas, dada la escasez de oferta de calidad y la demanda para este tipo de espacios.

Esta estrategia de inversiones “Prime Factory” supone una clara ventaja competitiva en el mercado de oficinas y permite maximizar la creación de valor.

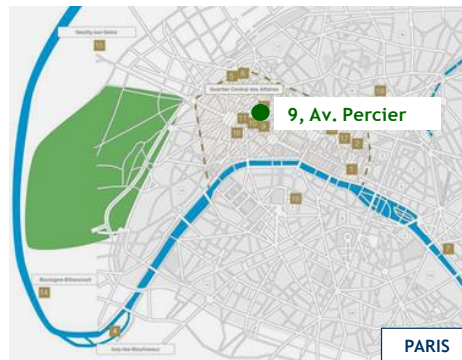
Adquisiciones “Core”

Por otra parte, el Grupo Colonial ha adquirido dos inmuebles “Core”, Génova, 17 en Prime CBD Madrid y 9 Avenue Percier en Prime CBD París.

INVERSIONES “CORE”			
GÉNOVA, 17 Madrid Prime CBD		9 AVENUE PERCIER Paris Prime CBD	
Precio	36,1 €m	Precio	68 €m
Superficie	4.776 m ²	Superficie	6.000 m ²
Plazas de Parking	70 unidades	Plazas de Parking	5 unidades
Breem Excellent		Edificio de Máxima Calidad	
Ocupación	66%	Ocupación	64%

Estas dos adquisiciones “Core” representan inmuebles de oficinas de máxima calidad en ubicaciones prime que permitirán atraer demanda de calidad a precios de alquiler máximos. Dichos activos tienen una importante capacidad de generar rentas de manera inmediata.

Las cuatro adquisiciones se han realizado en el centro ciudad, incrementando de manera importante la exposición prime de Colonial.



Dichas adquisiciones generarán a pleno rendimiento, unas rentas anuales estimadas en 11,4€m (rentas en base a precios de mercado actuales sin incluir impactos positivos de la recuperación del ciclo), y suponen unas rentabilidades muy atractivas para el Grupo.

Inversiones cartera actual

Adicionalmente, el Grupo Colonial ha invertido durante los primeros 6 meses del año 2015, más de 76€m (71€m en Francia y 5€m en España) en proyectos de rehabilitaciones y reposicionamientos de activos.

Estas inversiones han permitido y permitirán atraer demanda de alquiler de primer rango, tal y como ilustran 4 ejemplos de reposicionamiento recientes.

90 Champs Elysées



#Cloud



Paseo de los Tilos, 2-6



Jose Abascal, 56



4 Estructura de Capital & Financiera

Durante el mes de mayo del ejercicio 2015, Colonial ha cerrado con éxito una emisión de bonos de 1.250€m, operación sin precedentes en el mercado inmobiliario español.

Dicha operación supone un hito muy importante para el Grupo Colonial y ha sido posible gracias a ser la primera inmobiliaria y única cotizada española en obtener una calificación crediticia “Investment Grade” por parte de Standard & Poor’s.

La emisión de bonos ha permitido alargar el vencimiento medio de la deuda y supondrá un ahorro del 50% del gasto financiero en España equivalente a 20€m anuales.

Adicionalmente, durante el mes de julio se ha revisado al alza la calificación de la filial francesa, hasta alcanzar un rating BBB con perspectiva estable.



Exitosa emisión de bonos por 1.250€m

	4 años	8 años
Tamaño	750€m	500€m
Cupón	1,863%	2,728%
Spread con el benchmark	ms + 160 pb	ms + 200 pb
Maturity	5 Junio 2019	5 Junio 2023

Emisión de 1.250€m

con un cupón medio de 2,2%

ESPAÑA

BBB- con perspectiva estable (S&P)

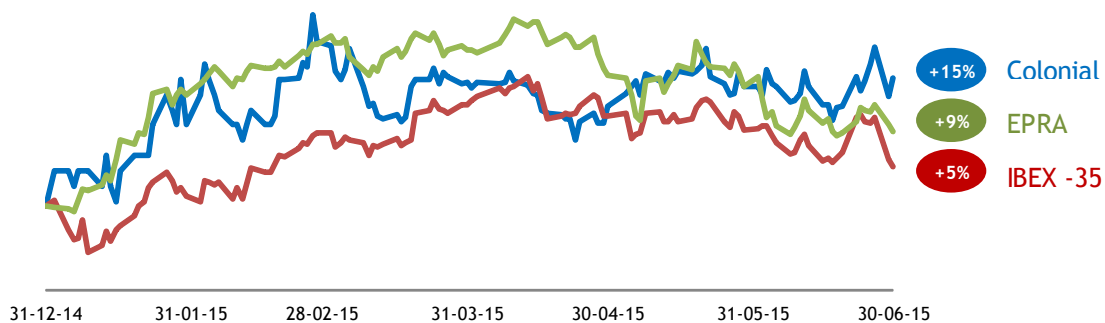
FRANCIA

BBB con perspectiva estable (S&P)

El LTV del Grupo Colonial a 30 de junio de 2015 es del 34%⁽¹⁾ para la matriz y del 42%⁽²⁾ en términos consolidados. Los saldos disponibles del Grupo a 30 de junio ascienden a 750€m.

La acción de Colonial cerró a 30 de junio de 2015 en 63,1 céntimos de €/acción y acumula una revalorización anual del 15%, superior a la del Ibex35 y a la del índice de la EPRA.

Evolución cotización de Colonial vs. EPRA & Ibex 35 (ejercicio 2015)



(1) Deuda financiera neta Matriz excluyendo caja comprometida 06-2015 / GAV Matriz (incluyendo transfer costs) a 06-2015.

(2) Deuda financiera neta Grupo excluyendo caja comprometida 06-2015 / GAV Grupo (incluyendo transfer costs) a 06-2015.

Índice

1. Análisis de la cuenta de resultados
2. Mercados de oficinas
3. Evolución del negocio
4. Estructura financiera
5. EPRA Net Asset Value & Evolución en bolsa
6. Anexos

1. Análisis de la cuenta de resultados

Cuenta de Resultados Analítica Consolidada

Junio acumulado - €m	2015	2014	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por rentas	111	105	7	6%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾	(15)	(10)	(5)	(46%)
EBITDA rentas	96	94	2	2%
Otros ingresos	1	0	0	85%
Gastos estructura	(17)	(16)	(1)	(3%)
EBITDA recurrente	80	79	2	2%
Resultados asociados a SIIC de París	0	(2)	2	(100%)
EBITDA venta de activos en renta	0	0	(0)	-
Extraordinarios	(2)	(4)	(5)	55%
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses (incl. resultados asociados a SIIC de París)	79	73	6	8%
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	350	189	161	85%
Amortizaciones y Provisiones	(2)	(156)	154	99%
Resultado Financiero	(74)	(146)	73	50%
Resultado de act.continuadas antes de impuestos	353	(41)	394	964%
Impuesto de sociedades	(30)	(16)	(14)	(85%)
Resultado de actividades Discontinuas	0	704	(704)	-
Socios minoritarios	(120)	(87)	(33)	(38%)
Resultado neto atribuible al Grupo	202	559	(357)	(64%)

Análisis del Resultado - €m	2015	2014	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por Rentas	111	105	7	6%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾ y Otros ingresos	(14)	(10)	(4)	(44%)
Gastos estructura	(17)	(16)	(1)	3%
EBITDA Recurrente	80	79	2	2%
Resultados asociados a SIIC de París - recurrente	0	4	(4)	(100%)
Resultado Financiero Recurrente	(44)	(52)	8	15%
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(5)	(4)	(2)	(51%)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(20)	(19)	(0)	(1%)
Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía ⁽³⁾	11,0	7,9	3,1	39%
EPRA Earnings - pre ajustes específicos compañía ⁽⁴⁾	9	652	(642)	n.a.
Resultado Neto Atribuible al Grupo	202	559	(357)	(64%)

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

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

(3) Resultado Neto Recurrente = EPRA Earnings post ajustes específicos compañía

(4) EPRA Earnings = Resultado Neto Recurrente pre ajustes específicos compañía

Para detalles de la reconciliación entre el resultado recurrente y el resultado total ver anexo 6.1

- Los ingresos por rentas del Grupo Colonial al cierre del primer semestre del ejercicio 2015 ascienden a 111€m, cifra un 6% superior al mismo periodo del año anterior. En términos like for like, es decir, ajustando inversiones, desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones y otros extraordinarios, los ingresos por rentas incrementan en un 5,3%.
- El EBITDA recurrente del grupo asciende a 80€m, un 2% superior al del mismo periodo del año anterior, +5,7% en términos Like-for-like.
- Los gastos extraordinarios corresponden principalmente a asesoramientos en relación con la emisión del bono en España.
- El resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses es de 79€m, cifra un 8% superior a la alcanzada el mismo periodo del año anterior.
- El impacto en la cuenta de resultados por revalorización de las inversiones inmobiliarias, ha ascendido a 350€m. Esta revalorización, que se ha registrado tanto en Francia (217€m) como en España (133€m), es consecuencia del aumento del valor de tasación de los activos del 7,6% Like-for-like en 6 meses.
- El gasto financiero neto ha sido de 74€m, cifra inferior en un 50% al mismo periodo del año anterior.

El resultado financiero recurrente del grupo asciende a (44)€m, un 15% inferior al mismo período del año anterior, debido al menor volumen de deuda, consecuencia de la recapitalización realizada durante el año 2014.

El resultado financiero no recurrente asciende a (30)€m y recoge, en España, el impacto de las comisiones de cancelación del préstamo sindicado de Colonial mientras que, en Francia corresponde a las variaciones de valor de los instrumentos financieros, debido, principalmente, al impacto de la cancelación anticipada por parte de SFL de operaciones de cobertura NON IAS Compliance.
- El resultado de actividades continuadas antes de impuestos, a cierre del primer semestre de 2015 asciende a 353€m, cifra claramente superior a la alcanzada durante el mismo periodo del año anterior como consecuencia, principalmente, del impacto de las revalorizaciones de activos, así como de la reducción de gastos financieros.
- El impuesto de sociedades asciende a 30€m, debido, principalmente, al registro de los impuestos diferidos en relación con las revalorizaciones de activos del primer semestre de 2015.
- Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de (120)€m, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 202€m.

2. Mercados de oficinas

Contexto macroeconómico ⁽¹⁾

El crecimiento global se mantiene. A medida que nos alejamos de Europa, el impacto de la crisis de Grecia se diluye y otros factores toman el relevo. En EEUU, tras un 1T 2015 atípicamente débil, los indicadores de actividad del segundo trimestre sugieren una recuperación apreciable del crecimiento y la permanencia de dos fuerzas centrales: inflación contenida y dinamismo laboral. Con esta perspectiva, los principales analistas esperan que la Reserva Federal empiece a subir el tipo de referencia y que después continúe la senda de normalización monetaria de forma gradual.

Europa ha estado marcada por la incertidumbre sobre la situación de Grecia, pero la expansión macroeconómica europea no peligra. A pesar de los vaivenes del proceso, el impacto en la bolsa europea y en las primas de riesgo ha sido contenido, debido a la existencia de cortafuegos que el Banco Central Europeo ha ido implementando en los últimos años, y por los avances institucionales en la unión económica y monetaria, que mitigan la probabilidad de contagio financiero. El conjunto de analistas prevén un crecimiento de la eurozona del 1,5% en 2015.

Cada trimestre que pasa, los datos confirman que la recuperación de la **economía española** es un hecho incuestionable. Incluso se afirma que se trata de una recuperación sorprendentemente vigorosa. Crece a buen ritmo el PIB y también el empleo. Crecen las ventas minoristas, el turismo, el consumo de la electricidad, el comercio exterior e incluso el consumo de cemento. Después de siete años de grandes dificultades, durante los cuales se ha producido una fuerte reducción del empleo, caídas de la facturación de las empresas y contracciones de los salarios, el inicio de una bonanza se recibe con alivio pero también va acompañado de algunas advertencias. Cabe destacar que el dinamismo de la economía española en este primer semestre ha sido notable. Tras registrar un fuerte crecimiento en el 1T 2015, los indicadores disponibles apuntan a un ritmo similar en el segundo trimestre. Ello justifica revisar al alza la previsión de crecimiento del conjunto del año hasta el 3,1%, a pesar de que los analistas esperan que la economía se desacelere moderadamente en la segunda mitad de 2015 y en 2016, a causa del paulatino agotamiento de los factores de apoyo temporal (petróleo y euro, en particular). Esta suave ralentización no empaña el hecho de que se haya entrado en una dinámica positiva, que incluye elementos como la mejoría de las rentas de los hogares (que se benefician del buen tono del mercado laboral), la inflación (que empieza, finalmente, a reflejar el tono más vigoroso de la demanda interna), la ampliación del superávit exterior, la recuperación inmobiliaria y la reactivación del crédito.

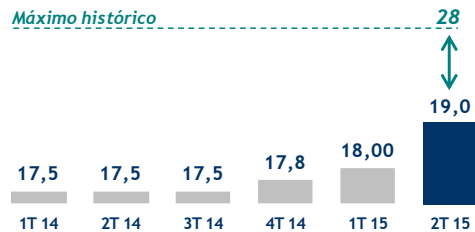
En Francia, destaca la aceleración de la actividad, que registró su mayor expansión del índice PMI compuesto desde el 3T 2011, lo que augura un buen ritmo de crecimiento del PIB en el 2T de 2015, la previsión para el año 2015 es del 1,1%.

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

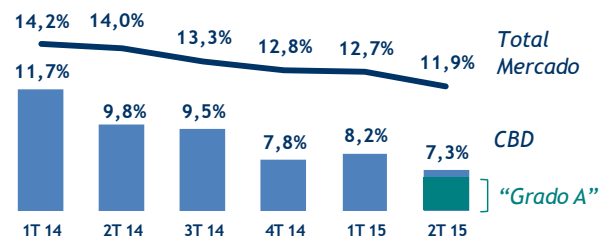
Situación del mercado de alquiler - oficinas ⁽¹⁾

Barcelona - Mercado de Alquiler

Rentas Prime CBD (€/m²/mes)

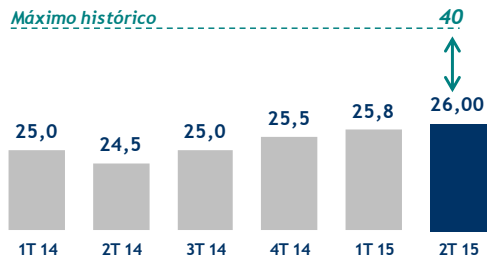
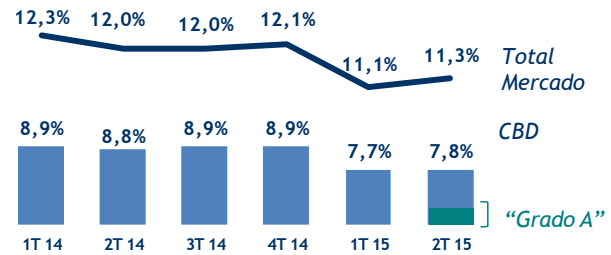


Desocupación (%)



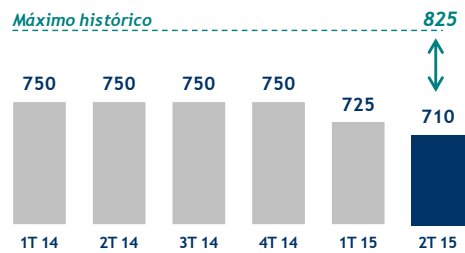
- Según los principales brokers, el 2T 2015 ha sido el de mayor contratación de oficinas desde el año 2007. Se han alcanzado los 106.500m², un 87% más que el mismo trimestre del año anterior y un 51% más que el primer trimestre de este año. Durante este periodo se han producido unas 120 operaciones, y de éstas, 25 han sido mayores de 1.000m².
- Desde que, a finales de 2013 la tasa de disponibilidad de oficinas en Barcelona empezó su descenso, se ha pasado del 14,5% de superficie disponible al 11,9% actual. Sólo en el último semestre la tasa de disponibilidad ha bajado casi un punto y se prevé que la tendencia continúe.
- En Paseo de Gracia/Diagonal la tasa de disponibilidad se sitúa en el 7,25% y en Centro Ciudad y Nuevas Áreas de Negocio la tasa se encuentra alrededor del 11%. La falta de oferta nueva de oficinas para gran demanda es evidente en la ciudad condal. A modo de ejemplo, en el tramo de Avda Diagonal, entre Francesc Macià y Maria Cristina, las pocas oficinas disponibles se van alquilando y reservando muy rápidamente. Una compañía grande que necesite más de 2.000m² no tiene actualmente opciones y no existe ningún proyecto futuro de oficinas a modo de nueva oferta.
- La presión al alza en las rentas de alquiler de oficinas en Barcelona es ya un hecho y por tercer trimestre consecutivo los ascensos se producen en todas las zonas excepto en Periferia. La subida de rentas prime este trimestre es mayor que en otros trimestres alcanzando un ascenso medio del 6%.
- La renta máxima de alquiler en la zona de Paseo de Gracia/Diagonal ha subido este trimestre a 19€/m²/mes.

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

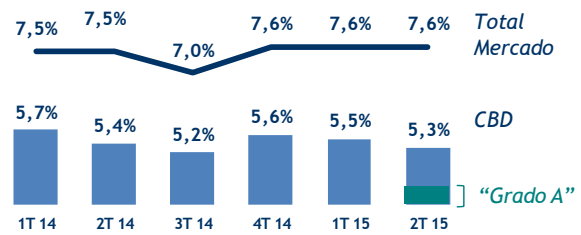
Madrid - Mercado de Alquiler ⁽¹⁾**Rentas Prime CBD (€/m²/mes)****Desocupación (%)**

- Durante el segundo trimestre de 2015 se han contratado más de 92.000m² entre oficinas y high-tech, lo que devuelve al take up a cifras similares del mismo trimestre de años anteriores. Las operaciones de más de 1.000m² superan los 45.000m², repartidos en 20 transacciones. En la actualidad no hay un sector económico claro liderando la recuperación del mercado, repartiéndose entre servicios a empresas y compañías relacionadas con internet o tecnología. Sin embargo, sí que se nota una mejoría general de la demanda que comienza a reflejar la senda creciente de la economía española.
- En CBD y centro ciudad se han contratado más de 27.000m², equivalentes a un 29% de la contratación total.
- La tasa de disponibilidad se mantiene en entornos del 11% para el mercado total. En CBD la tasa de desocupación se sitúa en un 7,8%. Mientras que los niveles de contratación todavía no ejercen una gran presión a la baja sobre la oferta, las superficies liberadas al mercado tampoco impactarán de manera importante. De un total de algo más de 96.000m² de edificios terminados este segundo trimestre, tan solo 11.000m² están disponibles.
- Las rentas máximas dentro de la M-30 siguen incrementándose tanto en la zona CBD como en la zona BD, subiendo un 1% y un 1,7% trimestral, respectivamente. Las rentas máximas de la zona CBD continúan en ascenso hasta los 26€/m²/mes. Existe una clara escasez de producto de calidad en la zona más céntrica unido a una demanda todavía en reactivación. No se han producido prácticamente transacciones de alquiler de grandes corporaciones tanto en Periferia como en Satélite, lo que ha contribuido al estancamiento de los precios en estas zonas más alejadas del CBD.

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

París - Mercado de Alquiler ⁽¹⁾Rentas Prime CBD (€/m²/año)

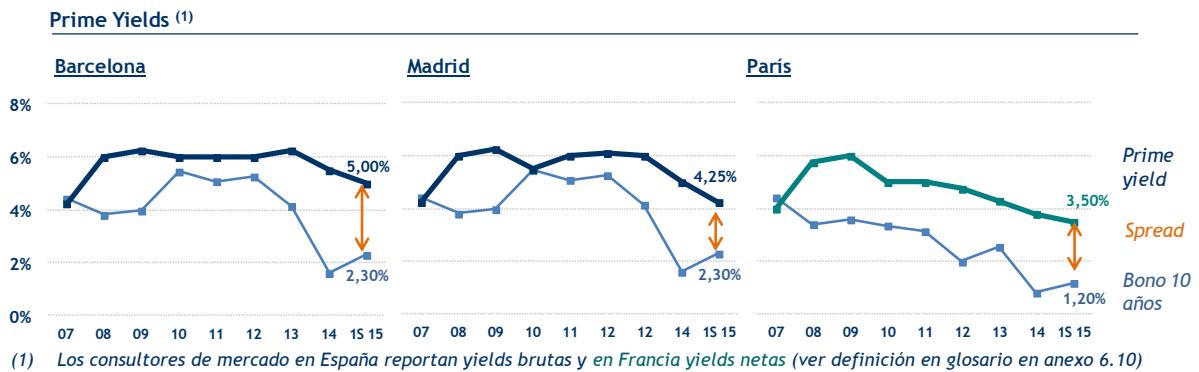
Desocupación (%)



- La contratación de oficinas en la región de París ha sido de 503.000m², lo que supone un acumulado para este año 2015 de 915.000m². Las transacciones de más de 5.000m² solo han registrado 9 operaciones durante este segundo trimestre, destacando la operación de In/Out con el alquiler de la totalidad del edificio (33.000m²) a la OCDE, siendo la mayor operación que se ha realizado en lo que va de año en todo el mercado de París.
- La superficie de oficinas disponibles a finales del segundo trimestre del ejercicio 2015, se ha mantenido estable, lo que ha supuesto una tasa de desocupación del 7,6% para la región de París.
Sin embargo, en la zona CBD la oferta es escasa y la tasa de desocupación se ha situado en niveles del 5,3%, siendo aún más baja en las zonas de París 5-6-7, del centro de París.
- Los precios de alquiler prime en la zona CBD se sitúan en los 710€/m²/año. Los precios de alquiler medios para inmuebles en CBD se han recuperado ligeramente y se sitúan en los 675€/m²/año.

(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, CBRE, BNP Paribas

Situación del mercado de inversión - oficinas



- Barcelona:** Se ha alcanzado un volumen de inversión en oficinas de 158€m, un 24% menos que el mismo periodo del año anterior. Entre abril y junio se cerraron 3 operaciones por un valor de 65€m. Los compradores continúan interesados en adquirir productos core en zonas consolidadas donde se espera que la subida de rentas continúe tanto en 2015 como en los próximos años. Cabe destacar el especial interés por los activos Value-added, debido a la compresión de rentabilidades de los activos core. No obstante, cabe tener en cuenta que, según los cálculos de JLL, el producto en venta en Barcelona no cubre ni una décima parte de las necesidades de compra por parte de los inversores. Respecto a la rentabilidad Prime se sitúa este trimestre en el 5%, alcanzando niveles de 2008 y siguiendo con mucha presión a la baja.
- Madrid:** Los compradores continúan interesados en adquirir productos core o value added en zonas consolidadas y con recorrido a corto, medio o largo plazo respecto de otras zonas. La tipología del vendedor ha sido en gran parte de carácter institucional. Los portfolios siguen siendo el producto estrella del mercado. El resto de las operaciones se han realizado en áreas periféricas como Julián Camarillo, Campo de las Naciones, o Parque Empresarial de Las Rozas. El volumen de inversión acumulado en este año en activos de oficinas, ha superado los 1.000€m, lo cual representa casi la totalidad del volumen de inversión de 2014, que sumó algo más de 1.100€m. La compresión de las rentabilidades sigue acentuándose, marcando bajadas en todas las zonas y especialmente en mínimos en zonas de CBD, con una rentabilidad Prime del 4,25%. Sigue habiendo incluso algunos casos en que las rentabilidades se han situado por debajo del mínimo.
- París:** Las perspectivas de crecimiento económico en Francia se están consolidando y se prevé una tasa de crecimiento del PIB del 1,1%. La inversión acumulada asciende a 5.385€m lo que supone un descenso si se compara con el mismo trimestre del ejercicio anterior. No obstante, teniendo en cuenta que en 2014 hubo 2 transacciones por encima de 1.000€m, cabe destacar que en el segmento de operaciones hasta 500€m, sigue el “momentum” de mercado con un incremento del 10% del volumen de inversión. Las rentabilidades prime se sitúan en niveles del 3,5%.

Cabe destacar que en los tres mercados, el diferencial entre las prime yields y los bonos a 10 años se sitúa en niveles elevados.

3. Evolución del Negocio

Ingresos por rentas y EBITDA de la cartera

- Los ingresos por rentas han alcanzado los 111€m, un 6% superiores a los del año anterior. En términos homogéneos, es decir, ajustando inversiones, desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones y otros extraordinarios, los ingresos por rentas del Grupo han aumentado un 5,3% like for like.

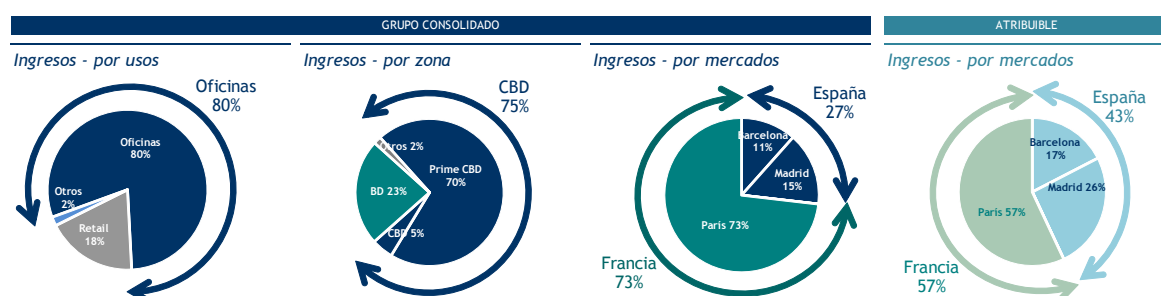
En París, los ingresos por rentas han aumentado un 5,7% like for like. En España, los ingresos por rentas like for like han aumentado un 4,3%, principalmente debido al portfolio de Madrid, el cual ha aumentado un 7,8%.

El incremento like for like de los ingresos por rentas corresponde principalmente a los nuevos contratos firmados en los activos de Alfonso XII, Martínez Villergas, Miguel Ángel, 131 Wagram, Edouard VII y Washington Plaza.

Var. Rentas (2015 vs. 2014) €m	Barcelona	Madrid	París	Total
Ingresos Rentas 2014R	14,8	16,0	73,8	104,7
<i>Like for Like</i>	<i>(0,0)</i>	<i>1,2</i>	<i>3,8</i>	<i>5,1</i>
<i>Proyectos / Altas</i>	<i>0,3</i>	<i>0,0</i>	<i>(0,7)</i>	<i>(0,4)</i>
<i>Inversiones & Desinversiones</i>	<i>0,2</i>	<i>0,0</i>	<i>4,4</i>	<i>4,5</i>
<i>Otros e Indemnizaciones</i>	<i>(2,4)</i>	<i>(0,3)</i>	<i>0,0</i>	<i>(2,6)</i>
Ingresos Rentas 2015R	12,9	17,0	81,4	111,2
<i>Variación Total (%)</i>	<i>(13,2%)</i>	<i>6,1%</i>	<i>10,2%</i>	<i>6,2%</i>
<i>Variación Like for Like (%)</i>	<i>(0,2%)</i>	<i>7,8%</i>	<i>5,7%</i>	<i>5,3%</i>

- 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 (75%).

Un 73% en términos consolidados de los ingresos por rentas (81€m) provienen de la filial en París y un 27% han sido generados por inmuebles en España. En términos atribuibles, el 57% de las rentas se ha producido en Francia y el resto en España.



- El EBITDA de los inmuebles ha alcanzado los 96€m, aumentando un 5% en términos like for like, con un margen sobre ingresos del 87%.

Cartera de Inmuebles

Junio acumulado - €m	2015	2014	Var. %	Like-for-like %
Ingresos por rentas Barcelona	13	15	(13%)	(0%)
Ingresos por rentas Madrid	17	16	6%	8%
Ingresos por rentas París	81	74	10%	6%
Ingresos por rentas	111	105	6%	5%
EBITDA rentas Barcelona	10	12	(19%)	(1%)
EBITDA rentas Madrid	14	13	10%	11%
EBITDA rentas París	72	69	4%	4%
EBITDA rentas	96	94	2%	5%
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>79%</i>	<i>84%</i>	<i>(5,2 pp)</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>84%</i>	<i>81%</i>	<i>2,6 pp</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>88%</i>	<i>93%</i>	<i>(5,0 pp)</i>	
EBITDA/ Ingresos por Rentas	87%	90%	(3,6 pp)	

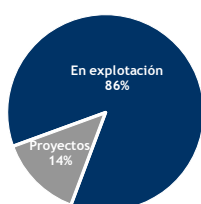
Pp: puntos porcentuales

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 6.6).

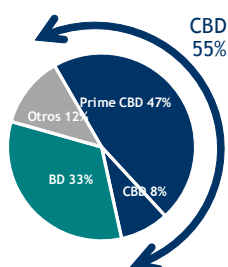
Gestión de la cartera de contratos

- Desglose de la cartera actual por superficie:** Al cierre del primer semestre del ejercicio 2015, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.044.820m² (740.904m² sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas. El 86% de dicha cartera se encuentra en explotación a 30 de junio de 2015 y el 14% corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones.

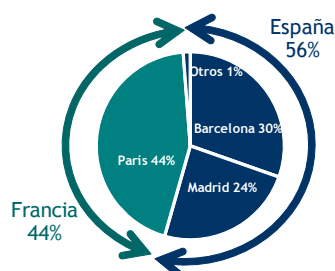
Superficie - por estado



Superficie - por zona



Superficie - por mercados



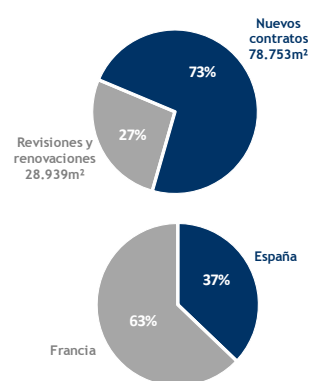
- **Contratos firmados:** Durante el primer semestre del ejercicio 2015, el Grupo ha formalizado un total de 107.692m² de contratos, cifra en línea a la alcanzada durante todo el ejercicio 2014 (de los cuales un 37% se ha realizado en España y 63% restante en Francia).

Nuevos Contratos: Del total del esfuerzo comercial, un 73% (78.753m²) corresponde a superficies de nuevos contratos. Cabe destacar, que en el portfolio de oficinas de París, la contratación en este primer semestre duplica el volumen de nuevos contratos firmados en París durante todo el ejercicio 2014 (24.816m²)

Renovaciones: Se han realizado 28.939m² de renovaciones de contratos. Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un descenso del 10% respecto a las rentas anteriores.

Gestión de Contratos

Junio acumulado - m ²	2015	% nuevas rentas vs.ant.	Vencimiento Medio
Revisiones y renovaciones - Barcelona	7.609	(8%)	1
Revisiones y renovaciones - Madrid	9.787	(14%)	2
Revisiones y renovaciones - París	11.543	(8%)	11
Total revisiones y renovaciones	28.939	(10%)	6
Nuevos Contratos - Barcelona	17.986		3
Nuevos Contratos - Madrid	4.623		2
Nuevos Contratos - París	56.144		11
Total Nuevas Superficies	78.753	na	9
Esfuerzo comercial total	107.692	na	8



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 (m ²)
BARCELONA	Sant Cugat	Business Service for Information & otros	11.748
	Ausias Marc - Lepanto	Empresa de servicios por internet	2.550
	Av. Diagonal, 609-615 (DAU)	Empresa farmacéutica & otros	3.790
	Berlín - Numancia	Consultora multinacional	1.509
MADRID	Recoletos, 37-41	Entidad financiera de primer nivel & otros	6.002
	Jose Abascal, 56	Roca Junyent & otros	3.005
PARÍS	In & Out	OCDE	32.614
	#Cloud	Exane	10.827
	131 Wagram	TV5 Monde	7.549
	Le Vaisseau	Revolution 9	6.026
	Louvre Saint Honoré	Proparco	3.994
	Edouard VII	Empresa multimedia y otros	2.024

En **España**, se han firmado más de 40.000m², de los cuales destacan 25.595m² en **Barcelona**. En particular, se han firmado más de 6.000m² con una filial del Banc Sabadell y casi 3.400m² con Affinity Petcare en el edificio de Sant Cugat, así como la firma de más de 2.500m² con una empresa de servicios por internet en el edificio de Ausià March, entre otros.

En **Madrid**, se han firmado más de 14.000m². Destacamos la firma de más de 4.000m² con una entidad financiera y más de 1.900m² con un despacho de abogados en el inmueble Recoletos, así como la firma de 2.200m² con Roca Junyent en el inmueble José Abascal.

En **París**, se han firmado más de 67.000m², cifra récord en comparación con trimestres anteriores. Destaca, en particular, la firma del contrato de alquiler con la Organización de Cooperación y Desarrollo Económico (OCDE), para la totalidad del inmueble In&Out, activo situado en la calle Alphonse le Gallo en Boulogne-Billancourt. Dicha transacción ha sido la mayor operación de alquiler durante el primer semestre 2015 de todo el mercado de París. Este inmueble, de 35.000m², fue enteramente rehabilitado y dispone de instalaciones y calidades de altas prestaciones energéticamente eficientes, que han permitido obtener las certificaciones LEED Platinum, BREEAM y HQE. El alquiler tendrá efecto a partir del 1 de septiembre de 2015 y tendrá una duración de 12 años de obligado cumplimiento.

Asimismo, es importante resaltar la firma de más de 10.000m² en el proyecto de #Cloud con la empresa Exane, transacción que ha supuesto el pre-alquiler de aproximadamente un 33% del inmueble 8 meses antes de la entrega del proyecto, situado en el centro de París con máximas certificaciones energéticas (HQE, Breeam & LEED Gold).

Adicionalmente, destacamos, la firma de un contrato con 12 años de obligado cumplimiento de 7.500m² en el inmueble de 131, Wagram con TV5 Monde, y la firma de un contrato de 6 años de duración para la totalidad de superficie del inmueble Le Vaisseau (más de 6.000m²) con el grupo Revolution 9. El alquiler se hará efectivo a principios del ejercicio 2016, una vez finalizados los trabajos de rehabilitación que se están llevando a cabo en el inmueble, tras la salida de su principal tenant en marzo de 2015.

Estas transacciones que hemos comentado, se han cerrado con rentas en la banda alta del mercado.

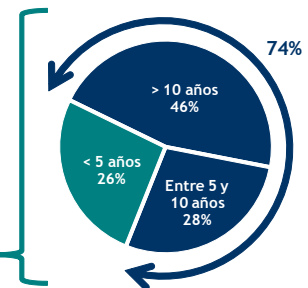
▪ Análisis cartera de arrendatarios

En cuanto a la cifra de renovaciones de la cartera de contratos, se han firmado 17.396m² de renovaciones en España y 11.543m² en Francia.

Este elevado volumen de renovaciones, ilustra la capacidad del Grupo Colonial de retener clientes. Este hecho se refleja también en la antigüedad de los tenants, un 74% de los principales arrendatarios llevan más de 5 años como clientes del Grupo.

Ranking de los 20 principales arrendatarios (46% Renta Total)

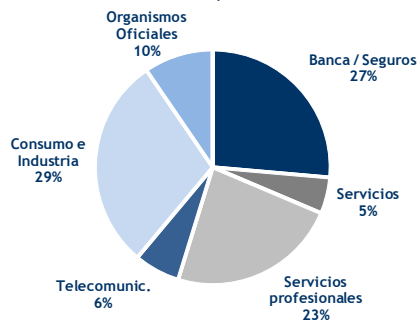
RK	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acum.	Antigüedad - Años
1	NATIXIS IMMO EXPLOITATION	París	5%	5%	11
2	LA MONDIALE GROUPE	París	4%	10%	8
3	GRDF	París	4%	14%	150
4	FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER	París	4%	17%	11
5	HENNES & MAURITZ / H & M	París	3%	21%	5
6	ZARA FRANCE	París	3%	23%	3
7	GAS NATURAL SDG	Barcelona	3%	26%	9
8	TV5 MONDE SA	París	2%	28%	10
9	KLEPIERRE MANAGEMENT	París	2%	31%	1
10	GRUPO CAIXA	Barcelona / Madrid	2%	33%	23
11	MISYS FRANCE	París	2%	35%	3
12	McKINSEY & COMPANY Inc. France	París	2%	37%	1
13	GRUPO COMUNIDAD DE MADRID	Madrid	2%	39%	19
14	SOCIEDAD ESTATAL LOTERIAS Y APUESTAS DEL ESTADO	Madrid	2%	40%	10
15	AYUNTAMIENTO DE MADRID	Madrid	1%	41%	12
16	IBERIA, LINEAS AEREAS DE ESPAÑA	Madrid	1%	43%	2
17	SIMOSA -SERV. INTEGRALES MANTENIMIENTO	Madrid	1%	44%	2
18	CASINO DE JUEGO GRAN MADRID	Madrid	1%	44%	3
19	AJUNTAMENT DE BARCELONA	Barcelona	1%	45%	18
20	MELIA HOTELS INTERNATIONAL	Madrid	1%	46%	13
Promedio					16



Cabe destacar que Colonial cuenta con una base de clientes solvente y diversificada.

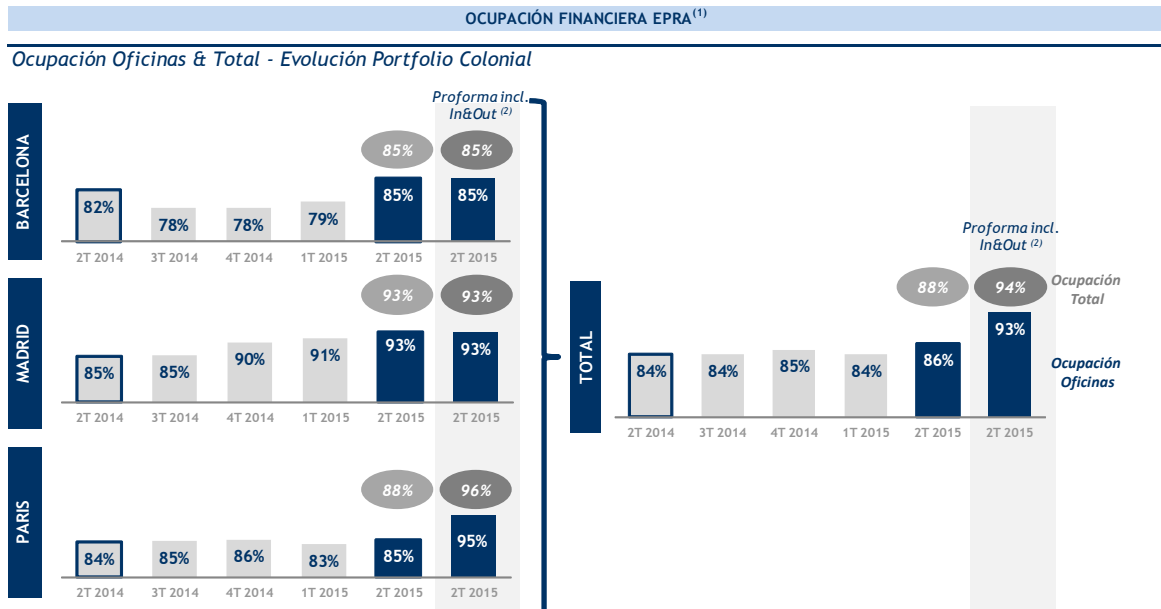
Por sectores de actividad destacan aquellos que, por la tipología de su negocio, precisan de oficinas de calidad ubicadas en las zonas centrales de negocio.

Distribución de Clientes - por sector de actividad



Ocupación del portfolio

- La ocupación financiera EPRA⁽¹⁾ del portfolio de oficinas del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2015 es del 86%. La ocupación de oficinas proforma incluyendo el alta del contrato firmado en el activo In&Out es del 93%⁽²⁾, (incluyendo otros usos la ocupación EPRA proforma es del 94%⁽²⁾).



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

⁽²⁾ Incluye el alta del contrato firmado en el activo In&Out, que entrará en vigor en Septiembre de 2015

Los portfolios de oficinas de Madrid y Barcelona alcanzan una ocupación financiera EPRA del 93% y 85%, respectivamente.

En Madrid, la ocupación de oficinas ha aumentado principalmente por altas realizadas en los activos de Jose Abascal, Francisco Silvela & López de Hoyos, esto ha permitido una mejora de 206 pb en un trimestre, hasta alcanzar un 93% de ocupación.

En Barcelona, la ocupación financiera ha aumentado 537 pb en un trimestre, hasta alcanzar un ratio del 85%. Este incremento se ha producido, principalmente por altas realizadas en los activos de Sant Cugat, Ausiàs March, Berlín Numància, Avinguda Diagonal 609-615 (DAU), Avinguda Diagonal 409 & Travesera/Amigó, entre otros.

París: Ocupación financiera EPRA de oficinas del 85% (95% proforma incluyendo In&Out).

En París, la ocupación financiera EPRA de oficinas alcanza el 85%. Incluyendo el alta del contrato firmado en el activo In&Out, que entrará en vigor el 1 de septiembre de 2015, el portfolio de oficinas de París tiene una ocupación financiera EPRA proforma del 95% (96% incluyendo todos los usos).

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

En Francia, quedan después de la firma del contrato en In&Out, 11.330m² por ocupar que corresponden principalmente a superficies reposicionadas en los inmuebles Washington Plaza, Call·lda & Edouard VII. En Barcelona quedan 27.385m² por ocupar, de los cuales un 40% corresponde a proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación y en Madrid quedan 11.211m² por ocupar.

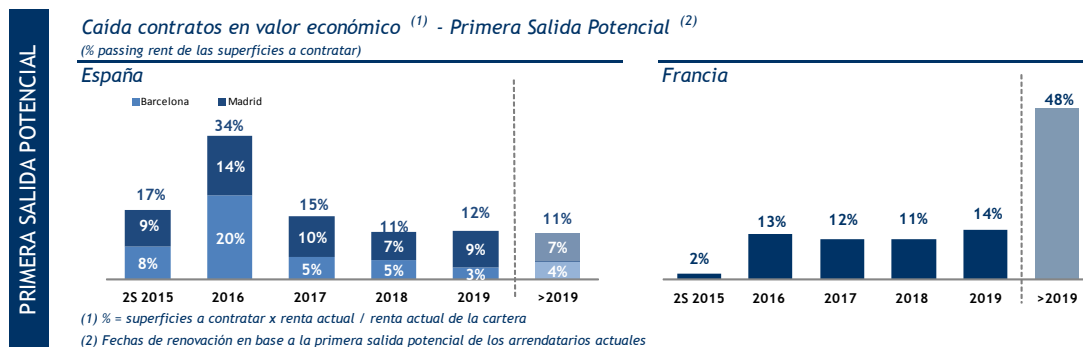
Superficie desocupada oficinas					
Superficie sobre rasante (m ²)	Entradas en explotación ⁽¹⁾	Zona BD y otros	Zona CBD	Junio 2015	Desocupación oficinas EPRA
Barcelona	10.825	9.152	7.408	27.385	15%
Madrid	1.308	4.965	4.938	11.211	7%
París	28.873	0	11.330	40.203	15%
TOTAL	41.006	14.117	23.676	78.799	14%
↓					
Nuevo contrato en inmueble In&Out	(28.873)			(28.873)	
PROFORMA (incl. In&Out)	12.133	14.117	23.676	49.926	7%

(1) Proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación

Caída de contratos y potencial de reversión

- **Caída de contratos:** Los siguientes gráficos muestran la caída de contratos para los próximos años en los portfolios de España y Francia.

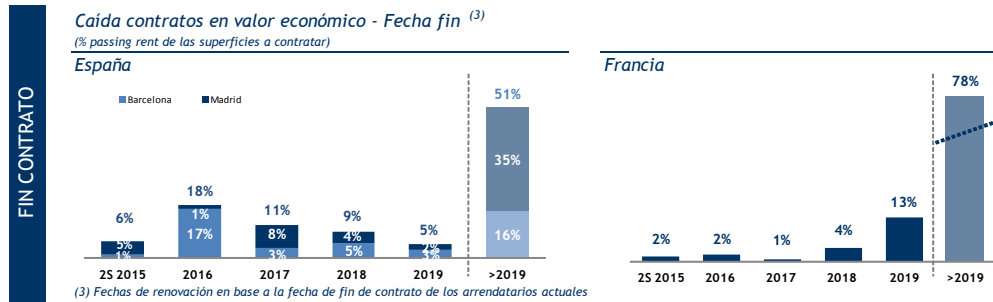
El primer gráfico muestra la caída de contratos en el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en la primera fecha posible (sea break option o fin de contrato).



En este supuesto, se podrían producir en la cartera de España en los próximos 18 meses, aproximadamente un 45% de renovaciones de la cartera de contratos, que permitirían aprovechar el efecto positivo del cambio de ciclo en las rentas.

En Francia, la estructura de contratos es a más largo plazo, en línea con el comportamiento de los actores en dicho mercado.

El segundo gráfico refleja la evolución de la cartera de contratos si los inquilinos se mantienen hasta el vencimiento del contrato, siendo la estructura de contratos en España a más corto plazo que en Francia.



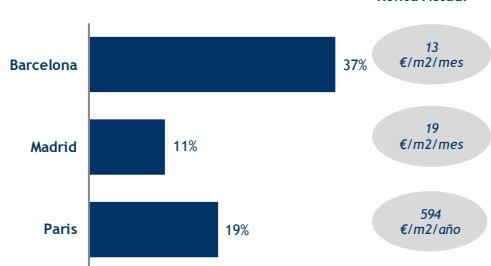
- **Potencial de reversión.** La cartera de contratos del Grupo Colonial tiene un importante potencial de reversión.

Éste es el resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes a junio 2015 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos, ni rehabilitaciones sustanciales en curso, ni nuevas adquisiciones del ejercicio que se analizan en el apartado de nuevas adquisiciones y proyectos).

El potencial de reversión estático de los ingresos por rentas (considerando rentas actuales sin impactos del cambio de ciclo) de los inmuebles en explotación a cierre del primer semestre del ejercicio 2015 se sitúa en un +37% en Barcelona, +11% en Madrid y +19% en París.

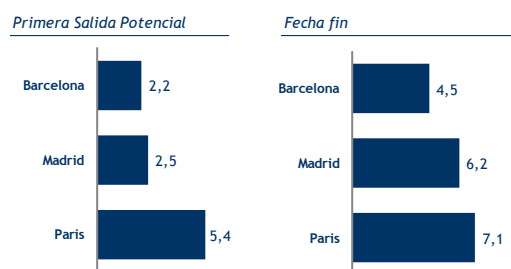
Cifras Junio 2015

Potencial de reversión de rentas



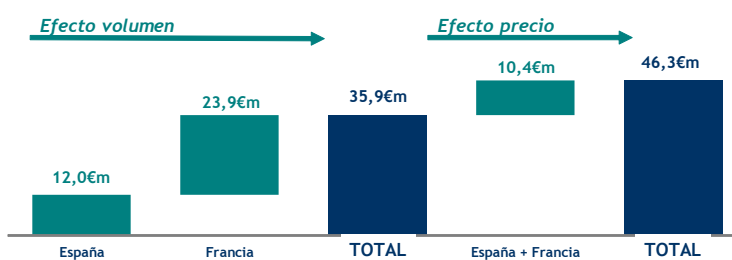
(1) Renta actual de las superficies ocupadas de oficinas

Vencimiento medio de los contratos (años)



En particular, el potencial de reversión estático⁽²⁾ de la cartera actual supondría aproximadamente 46€m de ingresos anuales por rentas adicionales.

Potencial de reversión de ingresos por rentas



(2) Sin incluir impactos de cambio de ciclo en las rentas

Nuevas adquisiciones, cartera de proyectos & rehabilitaciones

- **Nuevas adquisiciones:** Durante los primeros meses del año 2015, el Grupo Colonial ha invertido 165€m en nuevas adquisiciones (67€m se han realizado con posterioridad al cierre del primer semestre del ejercicio 2015).

Colonial ha adquirido 3 inmuebles de oficinas en el centro de Madrid por un importe total de 97€m y un inmueble en el centro de París por 68€m.

Las cuatro adquisiciones se han realizado a través de operaciones fuera de mercado (“off market transactions”).

- **Estébanez Calderón, 3-5 - Madrid Prime CBD:** Colonial ha cerrado una transacción de compraventa de un edificio de oficinas a escasos metros del Paseo de la Castellana, en la calle Estébanez Calderón 3-5. Dicha operación contempla la demolición del edificio actual para construir un inmueble singular de nueva planta, que incorporará las últimas tecnologías e innovación en materiales y contará con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas. El nuevo edificio de oficinas ofrecerá un total de 10.500m² de superficie sobre rasante, repartidos en plantas que permitirán obtener una elevada eficiencia de espacios así como la certificación energética “Leed Gold”.

INVERSIÓN “PRIME FACTORY”		Estébanez Calderón 3-5	
Madrid Prime CBD		Creación de valor a través de un producto único en ubicación prime	
Precio (excl. costes adq.)	30,0 €m	✓ Ubicación Prime en Madrid CBD a unos metros de Paseo de la Castellana	
Capex	13,2 €m	✓ Proyecto de reposicionamiento creando un inmueble singular de oficinas “Leed Gold”	
Inversión total	43,2 €m	✓ Repercusión incluyendo capex de 4.130 €/m ²	
Superficie	10.458 m ²	✓ Refuerza el posicionamiento de oficinas prime del Grupo Colonial	
Plazas de Parking	110 unidades		
Fecha prevista de entrega	2017		
		Creación de valor a través de un enfoque de inversiones “Prime Factory”	



- **Príncipe de Vergara, 112 - Madrid CBD:** Inmueble adquirido en julio de 2015, que se encuentra situado en la calle Príncipe de Vergara, 112 en Madrid. Se prevé la demolición del edificio actual para construir un inmueble singular de nueva planta, que incorporará las últimas tecnologías e innovación en materiales y contará con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas. El nuevo edificio de oficinas ofrecerá un total de 11.400m² de superficie sobre rasante, repartidos en plantas que permitirán obtener una elevada eficiencia de espacios así como la certificación energética “Leed Gold”.

INVERSIÓN “PRIME FACTORY”		Príncipe de Vergara 112	
Madrid CBD		Creación de valor a través de un producto único de oficinas Prime	
Precio (excl. costes adq.)	30,5 €m	✓ Ubicación en el eje de oficinas Príncipe de Vergara	
Capex	14,8 €m	✓ Proyecto de reposicionamiento, creando un inmueble singular de oficinas “Leed Gold”	
Inversión Total	45,3 €m	✓ Repercusión incluyendo capex de 3.983 €/m ²	
Superficie	11.368 m ²	✓ Refuerza el posicionamiento de oficinas Prime del Grupo Colonial	
Plazas de Parking	110 unidades		
Fecha prevista de entrega	Final 2017		
		Creación de valor a través de un enfoque de inversiones “Prime Factory”	

	Activo actual 	Nuevo Proyecto en imagen 3D 
------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- Las compras de Estébanez Calderón, 3-5 y Príncipe de Vergara, 112 (este último con fecha posterior a cierre del primer semestre de 2015) supondrán la creación de más de 20.000m² de oficinas de primera calidad en Madrid CBD.
- Dichas adquisiciones subrayan la capacidad de creación de valor del Grupo Colonial, a través de un enfoque de inversiones “Prime Factory”. El Grupo Colonial dispone del “know how” para identificar y crear nuevo producto en zonas Prime con rentabilidades muy atractivas, dada la escasez de oferta de calidad y la demanda para este tipo de espacios. Esta estrategia de inversiones “Prime Factory” supone una clara ventaja competitiva en el mercado de oficinas y permite maximizar la creación de valor.

- 9 Avenue Percier - París Prime CBD:** Colonial ha adquirido, a través de su filial Société Foncière Lyonnaise (SFL), un edificio de oficinas de 6.000m², situado en la Avenida Percier número 9 en el distrito 8 de París, por un importe de 68€m (precio incluyendo costes de adquisición). Este nuevo edificio de estilo Art Decó y ubicado en el distrito central de negocios, ofrece plantas de oficinas flexibles y eficientes y cuenta con las mejores prestaciones que definen un edificio de calidad prime en la capital francesa.

INVERSIÓN "CORE"	9, Avenue Percier
París Prime CBD	Activo único en ubicación Prime CBD
9 Avenue Percier - París (distrito 8)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Edificio de 6.000m² situado en el corazón del Distrito Central de negocios ✓ Edificio prime de estilo Art Deco, con excelentes cualidades intrínsecas ✓ Activo Multi-Tenant con plantas eficientes y flexibles de 900m² ✓ Inmueble complementario al portfolio de Colonial
Principal tenant - EDF Foundation (31%)	
Precio (incl. Costes adq.)	68 €m
Precio (excl. Costes adq.)	64 €m
Superficie	6.000 m²
Ocupación actual	63,5%

Activo Prime con un encaje perfecto dentro de la cartera del Grupo




- Génova 17 - Madrid Prime CBD:** Colonial ha adquirido un inmueble de oficinas de casi 5.000m², situado en la calle Génova, 17 en Madrid, por un importe de 36€m. En dicho inmueble, se ha realizado recientemente la renovación integral del edificio que ha permitido obtener la certificación Breeam Very Good. Actualmente el activo se encuentra en plena fase de comercialización, con una ocupación del 67%

INVERSIÓN "CORE"	Génova, 17
Madrid Prime CBD	Activo único en ubicación Prime CBD
Génova, 17 - Madrid	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Edificio de 5.000m² situado en la calle Génova, 17 en Prime CBD Madrid ✓ Activo totalmente rehabilitado con certificación Breeam Very Good ✓ Producto único para captar rentas máximas en Madrid
Precio	36 €m
Superficie	4.776 m²
Plazas de Parking	70 unidades
Ocupación	67%

Activo Prime con un ajuste perfecto dentro de la cartera del Grupo

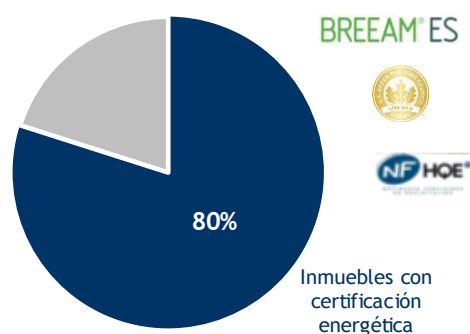



Las cuatro adquisiciones generarán a pleno rendimiento, unas rentas anuales de más de 11,4€m (rentas en base a precios de mercado actuales sin incluir impactos positivos de la recuperación del ciclo), y suponen unas rentabilidades muy atractivas para el Grupo.

- **Cartera de proyectos y rehabilitaciones:** Durante el primer semestre del ejercicio 2015, se han invertido, principalmente en Francia, 76€m en rehabilitaciones y proyectos del Grupo Colonial para optimizar el posicionamiento de la cartera de inmuebles.

Estas inversiones han permitido y permitirán atraer demanda de alquiler de primer rango, optimizando el perfil de caja y el valor de los activos.

- Como consecuencia de la política de reposicionamiento del Grupo Colonial, actualmente un 80% de los activos poseen certificación de máxima calidad energética, hecho que le proporciona al Grupo Colonial, un posicionamiento competitivo diferencial para atraer demanda de calidad y maximizar la creación de valor del portfolio.



En cuanto a los proyectos del Grupo, destacamos, 3 proyectos, con más de 55.000m² sobre rasante, que entrarán en explotación entre 2015-2018, y que se muestran a continuación:

Proyectos	Entrada en explotación	% Grupo	Mercado	Uso	Superficie s/rasante (m ²) ⁽¹⁾
Estébanez Calderón	2017	100%	Madrid	Oficinas	10.458
Príncipe de Vergara ⁽³⁾	2017	100%	Madrid	Oficinas	11.368
España					21.826
#Cloud (rue Richelieu)	2S 2015	100%	Paris	Oficinas	33.200
Francia					33.200
Total					55.026
Yield on cost²					6,0%

(1) Superficie una vez finalizado el proyecto

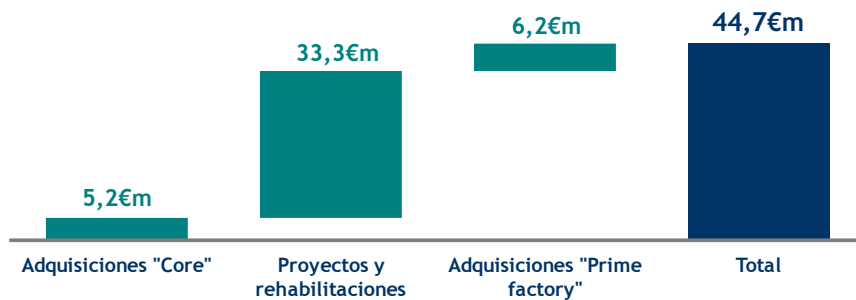
(2) Yield on cost: Renta de mercado 100% alquilado/valor de mercado al inicio del proyecto neto del deterioro de valor + capex

(3) Inversión realizada con posterioridad a 30/06/2015

- En España, destacamos los proyectos de Estébanez Calderón y de Príncipe de Vergara (inmueble adquirido con posterioridad al cierre del primer semestre del ejercicio 2015). En París, se avanza satisfactoriamente en la ejecución del proyecto de #CLOUD (Rue Richelieu), actualmente, el inmueble está pre-alquilado en un 33%.
- 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. Cabe destacar rehabilitaciones importantes en los inmuebles de Louvre des Antiquaires, Le Vaisseau, Percier, Washington Plaza y Cézanne St. Honoré, entre otros.

- La cartera de proyectos, así como las nuevas adquisiciones supondrán unos ingresos por rentas adicionales de aproximadamente 45€m^(*) anuales en los próximos años.

Ingresos por rentas adicionales de proyectos y grandes rehabilitaciones



() Rentas estimadas a precios de mercado actuales, sin incluir impactos positivos de la recuperación del ciclo*

Valoración del portfolio

- El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2015 ha sido valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate en 6.291€m (6.588€m incluyendo "transfer costs"). Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas del mercado.

Valor activos - Excluyendo "transfer costs"

Valoración de Activos (€m)	30-jun-15	31-dic-14	30-jun-14	Jun 15 vs Dic 14		Jun 15 vs Jun 14	
				Total	LfL ⁽¹⁾	Total	LfL ⁽¹⁾
Barcelona	639	582	526	9,8%	9,8%	21,5%	13,4%
Madrid	765	687	634	11,3%	11,3%	20,7%	20,7%
París	4.477	4.025	3.832	11,2%	5,3%	16,8%	8,4%
Cartera en Explotación ⁽²⁾	5.881	5.294	4.992	11,1%	6,6%	17,8%	10,6%
Proyectos	400	454	284	(11,7%)	22,4%	40,9%	40,8%
Otros	9	10	11	(5,9%)	(5,9%)	(18,5%)	(17,7%)
Total Negocio Patrimonial	6.291	5.757	5.287	9,3%	7,6%	19,0%	12,6%
Valor participación SIIC de París			295			(100,0%)	
Total Grupo Colonial	6.291	5.757	5.582	9,3%	7,6%	12,7%	12,6%
España	1.458	1.292	1.206	12,9%	10,4%	20,9%	17,3%
Francia	4.833	4.466	4.376	8,2%	6,8%	10,4%	11,2%

Valor activos - Incluyendo "transfer costs"

Total Grupo Colonial	6.588	6.033	5.824	9,2%	7,5%	13,1%	12,7%
España	1.501	1.330	1.242	12,9%	10,3%	20,8%	17,3%
Francia	5.087	4.703	4.582 ⁽³⁾	8,2%	6,7%	11,0%	11,3%

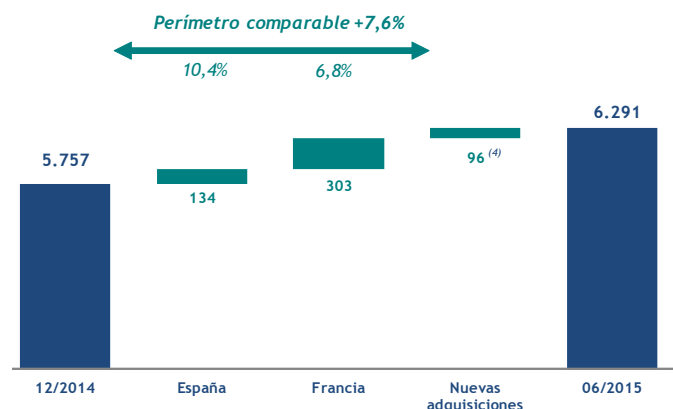
(1) Cartera en términos comparables

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

(3) Incluye participación de SIIC de París

- La valoración de los activos del Grupo Colonial a junio 2015 ha aumentado un +7,6% en términos comparables respecto a diciembre de 2014 (+12,6% en 12 meses).

Análisis variación valor 6 meses - €m

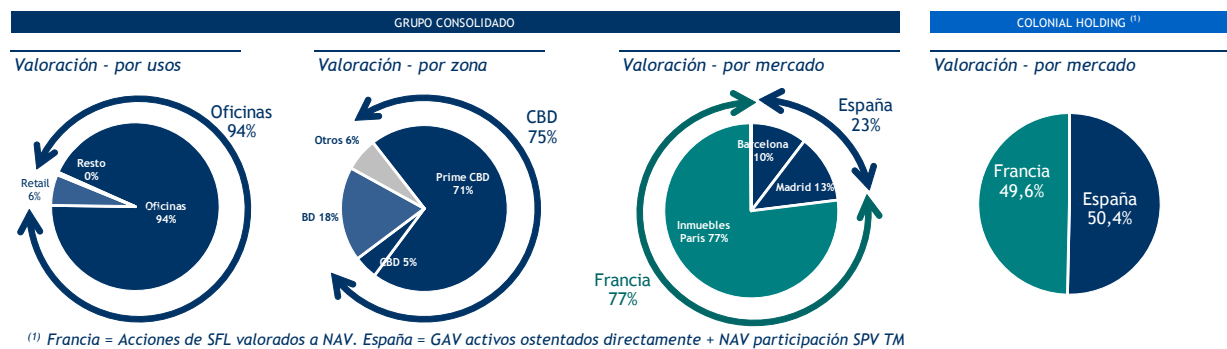


(4) El valor de las nuevas adquisiciones incluyendo "transfer costs" asciende a 101€m

La cartera de activos de **España** ha aumentado un 10,4% en términos comparables en los últimos 6 meses (17,3% en 12 meses). Dicho aumento se debe principalmente a una compresión de yields dado el creciente interés de inversores por activos prime en Madrid y Barcelona, así como los efectos positivos del reposicionamiento de los inmuebles. El portfolio de Madrid ha incrementado un +20,7% Like-for-like (11,3% Like-for-like en 6 meses) y el de Barcelona ha incrementado un +14,2% Like-for-like (+9,6% Like-for-like en 6 meses).

El valor de los activos en **Francia** ha aumentado un 6,8% en términos comparables en los últimos 6 meses (11,2% en 12 meses). Dicho aumento de valor es consecuencia del progresivo reposicionamiento de la cartera de inmuebles con impactos positivos en rentas y yields, en el contexto de un mercado de inversión con mucho interés en oficinas prime en París.

- La clasificación del valor de la cartera de alquiler del grupo por usos, por mercado y por tipo de producto se muestra a continuación:



- Respecto a la valoración del portfolio en explotación, los principales parámetros de valor son los siguientes:

Principales parámetros de valoración

Cartera en explotación	€m	m ² s/rasante (*)	€/m ² (*)	Valuation Yield
Barcelona	639	187.297	3.409	5,75%
Madrid	765	159.079	4.811	5,14%
París	4.477	370.753	12.076	4,40%

Yields brutas (Barcelona, Madrid)
Yield neta (París)

Para comparar los parámetros de la valoración de los activos de Colonial con datos de mercado hay que tener en cuenta los siguientes aspectos:

- En España los consultores publican, en sus informes de mercado **yields brutas** (Yield bruta = rentas brutas / Valor excl. transfer costs).
- En Francia los consultores publican, en sus informes de mercado **yields netas** (Yields netas = rentas netas / Valor incl. transfer costs).

(*) En Barcelona los m² para el cálculo de la repercusión, corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos que asciende a 202.134m², excluyendo 14.737m² de Parc Central, y 100m² de locales no estratégicos. En Madrid, los m² corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de 169.536m², excluyendo el proyecto Estébanez Calderón de 10.458m². En Francia, los m² corresponden a la superficie s/rasante del total de la cartera, que asciende a 356.848m², excluyendo el proyecto #Cloud (33.187m²) e incluyendo adicionalmente determinadas superficies alquilables bajo rasante de la cartera (47.092m²). El resto de la superficie bajo rasante, corresponde principalmente a plazas de parking

4. Estructura financiera

Principales magnitudes de deuda

Colonial ha obtenido por parte de Standard & Poor's (S&P) la calificación crediticia (rating) de "BBB" a largo plazo y "A-3" a corto plazo lo cual ha permitido, con fecha 27 de mayo, la emisión de bonos por importe de 1.250€m que, a su vez, ha sido también calificada por S&P con la misma calificación crediticia de Colonial.

La emisión se ha estructurado en dos tramos de 750€m y 500€m, con vencimientos a cuatro años y ocho años y un cupón del 1,863% y 2,728%, respectivamente.

Esta emisión ha permitido la cancelación anticipada del préstamo sindicado formalizado en abril de 2014, y supondrá un ahorro en los costes anuales de financiación de la compañía de 20€m.

Con fecha 2 de julio, S&P ha revisado al alza la calificación crediticia de SFL situándola en BBB con perspectiva estable.

En junio de 2015 SFL ha firmado con el Banco de Sabadell una nueva línea de crédito revolving de 50€m, con vencimiento a cinco años y un margen aplicable de 120 p.b.

Asimismo, durante el mes de julio de 2015 SFL ha renegociado las condiciones del crédito sindicado suscrito con diversas entidades lideradas por BNP, ampliando el vencimiento en dos años (hasta julio 2020) y reduciendo el margen en 70 p.b. (hasta 130 p.b.).

Adicionalmente, también en el mes de julio, SFL ha renegociado diversos préstamos bilaterales con garantía hipotecaria por importe de 208€m, ampliando el vencimiento en cinco años (hasta 2022) y estableciendo un tipo fijo del 1,571%.

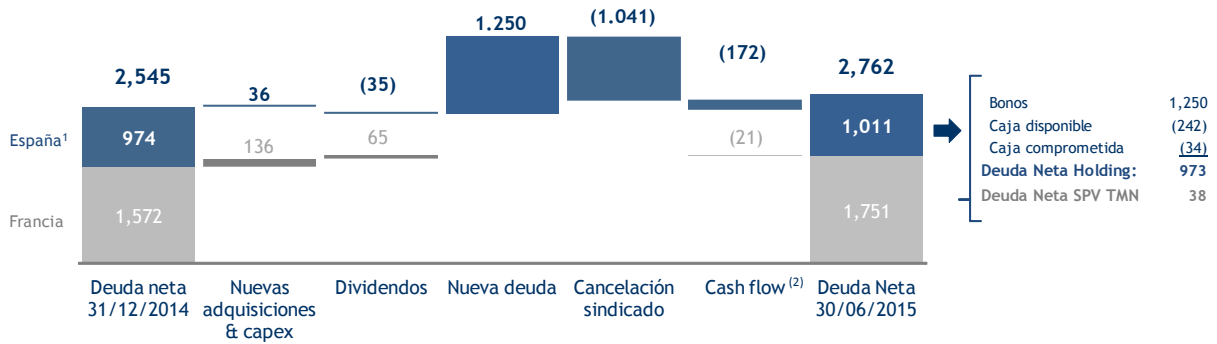
La deuda financiera neta del Grupo a 30 de junio de 2015 asciende a 2.762€m, siendo su detalle el siguiente:

Desglose Deuda Financiera Neta Grupo Colonial	Junio 2015			Diciembre 2014			Var.
	ESP	FR	Total	ESP	FR	Total	Total
Préstamo Sindicado	0	60	60	1.040	0	1.040	(980)
Deuda Hipotecaria / Leasings	41	230	271	43	232	275	(4)
Deuda No Hipotecaria y Otros	0	278	278	0	156	156	122
Bonos	1.250	1.200	2.450	0	1.200	1.200	1.250
Total Deuda Bruta	1.291	1.768	3.059	1.083	1.588	2.671	388
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes (*)	(280)	(18)	(298)	(109)	(17)	(126)	(171)
Deuda neta consolidada	1.011	1.751	2.762	974	1.572	2.545	216
Vida media de los saldos dispuestos (años)	5,6	3,4	4,3	4,1	3,8	3,9	0,4
Coste financiero medio % (con comisiones)	4,23%	3,36%	3,69%	3,53%	3,98%	3,76%	11 pb

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

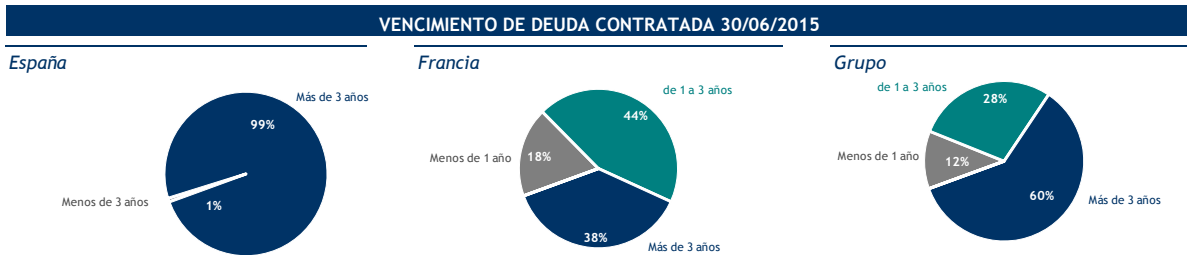
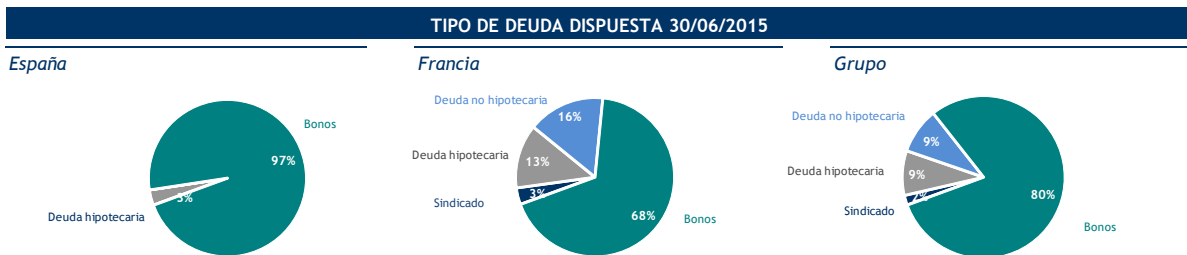
La evolución de la deuda neta del Grupo durante el primer semestre del ejercicio ha sido la siguiente:

Movimiento Deuda Neta €m - Junio 2015



¹ La deuda neta incluye también la deuda de la SPV TorreMarenostrum
² Incluyendo la caja obtenida de la emisión de bonos

A continuación se muestran las principales características de la deuda del Grupo:



España		Francia		Total	
Spread Deuda actual	173 p.b.	Spread Deuda actual	176 p.b.	Spread Deuda actual	176 p.b.
Vida media saldos dispuestos (años)	5,6	Vida media saldos dispuestos (años)	3,4	Vida media saldos dispuestos (años)	4,3
Vida media deuda contratada (años)	5,6	Vida media deuda contratada (años)	3,4	Vida media deuda contratada (años)	4,2
Deuda contratada	1.291 €m	Deuda contratada	2.258 €m	Deuda contratada	3.549 €m

Principales ratios de endeudamiento y liquidez

La deuda del Grupo a junio de 2015 a 2.796€m⁽¹⁾ con un LTV (Loan to Value) del 42%⁽²⁾. El LTV de la Matriz en España es del 34%⁽³⁾.

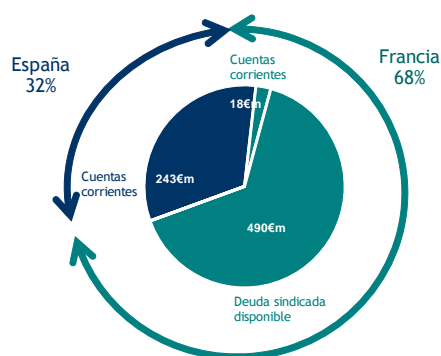
Principales ratios de endeudamiento

30/06/2014 - €m	Matriz	Grupo
Gross Asset Value ⁽¹⁾	2.935	6.588
Deuda neta	1.008	2.796
LTV	34%	42%

⁽¹⁾Incluyendo "transfer costs"

Los saldos disponibles del Grupo a 30 de junio ascienden a 750€m, distribuidos como se muestra en el gráfico siguiente:

Saldo disponibles (excl. caja comprometida de 37€m)



(1) Deuda neta Grupo a 30/06/2015 excluyendo caja comprometida

(2) Deuda financiera neta Grupo excluyendo caja comprometida 06-2015 / GAV Grupo (incluyendo transfer costs) a 06-2015.

(3) Deuda financiera neta Matriz excluyendo caja comprometida 06-2015 / GAV Matriz (incluyendo transfer costs) a 06-2015.

Resultados financieros

- Las principales magnitudes del resultado financiero del Grupo se detallan en el siguiente cuadro:

Resultado Financiero					
Junio acumulado - €m	España	Francia	2015	2014	Var. % ⁽¹⁾
Gasto financiero recurrente - España	(21)	0	(21)	(24)	13%
Gasto financiero recurrente - Francia	0	(28)	(28)	(31)	11%
Ingreso financiero recurrente	1	0	1	0	-
Activación de financieros	0	4	4	3	19%
Resultado financiero recurrente (excl. método participación)	(20)	(24)	(44)	(52)	15%
Gasto financiero no recurrente	(25)	(1)	(26)	(89)	71%
Variaciones de valor instrumentos financieros	0	(4)	(4)	(5)	23%
Resultado financiero (excl. método participación)	(46)	(28)	(74)	(146)	49%

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

- El resultado financiero total del Grupo hasta el 30 de junio ha ascendido a (74)€m, de los cuales (44)€m corresponden a resultado financiero recurrente y (26)€m a gasto financiero no recurrente, suponiendo una disminución del 49% en comparación con el primer semestre del año anterior debido a la drástica reducción del gasto financiero no recurrente correspondiente al registro contable de los intereses capitalizables de 686 p.b. sobre el principal del antiguo préstamo sindicado de Colonial, cancelado en mayo 2014.

- El resultado financiero recurrente del grupo ha sido un 15% inferior al del mismo periodo del año anterior, debido al menor volumen de deuda, consecuencia de la recapitalización realizada durante el año 2014.
- Del gasto financiero recurrente de España de 21€m, 18€m corresponden al antiguo préstamo sindicado cancelado el 5 de junio y 2€m a los bonos (que incorporan la periodificación de los gastos de emisión por importe de 0,1€m). El resto son intereses de otros préstamos.
- El Resultado financiero no recurrente recoge, en España, el impacto de las comisiones de cancelación del préstamo sindicado de Colonial mientras que, en Francia corresponde a las variaciones de valor de los instrumentos financieros, debido, principalmente, al impacto de la cancelación anticipada por parte de SFL de operaciones de cobertura NON IAS Compliance.
- Los gastos financieros activados corresponden a los intereses de la financiación de un proyecto en Francia.
- El coste financiero de la deuda del Grupo se detalla en el cuadro adjunto:

Junio acumulado - €m	ESP	FR	2015	2014	Var. %
Coste medio de la deuda %	4,21%	2,82%	3,13%	2,91%	-
Coste de las comisiones %	0,02%	0,54%	0,56%	0,37%	19 pb
Coste financiero medio % (incl. comisiones)	4,23%	3,36%	3,69%	3,28%	41 pb
Spread medio (sin comisiones)	351 pb	180 pb	249 pb	257pb ⁽¹⁾	8 pb

(1) No incluye "step-up" del antiguo préstamo sindicado

- La emisión de bonos y la cancelación del préstamo sindicado de Colonial han permitido reducir de manera considerable el spread de la deuda en España que se sitúa a 30 de junio en 173 puntos básicos. El spread de crédito medio del Grupo desde enero hasta junio, excluyendo las comisiones, se ha situado en 249 puntos básicos sobre el Euribor (351 puntos básicos en España y 180 puntos básicos en Francia). En el cuadro siguiente se muestra el coste de la deuda en España, detallando el coste anterior y posterior a la emisión de bonos:

Junio acumulado - €m	España
Coste medio de la deuda %	4,21%
coste medio de la deuda anterior%	4,45%
coste medio de la deuda actual %	2,16%
Spread medio (sin comisiones)	351 pb
spread medio de la deuda anterior	388 pb
spread medio de la deuda actual	173 pb

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

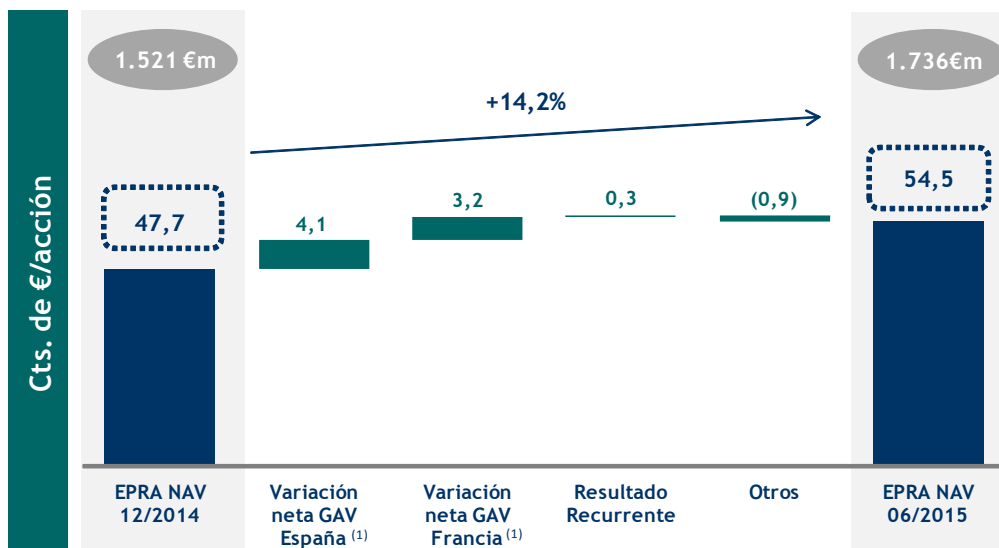
5. EPRA Net Asset Value (NAV) y evolución en bolsa

EPRA Net Asset Value (NAV)

El EPRA NAV a 30 de Junio de 2015 del Grupo Colonial asciende a 1.736€m, lo que equivale a 54,5 céntimos de €/acción, un aumento de +14,2% en los últimos 6 meses.

Las principales variaciones del NAV a 30/06/2015 vs el NAV a 31/12/2014, se muestran en el gráfico a continuación:

EPRA NAV Colonial



(1) GAV neto de capex e intereses minoritarios

El incremento del valor de los activos (neto de capex) ha supuesto un aumento de 7,3 céntimos de euro del EPRA NAV (4,1 céntimos de euro corresponden a España y 3,2 céntimos de euro a Francia). El resultado recurrente y otros efectos han supuesto un impacto adicional de (0,6) céntimos de €/acción, debido principalmente a los costes de cancelación de la anterior financiación.

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

EPRA Net Asset value	06/2015	12/2014
Fondos Propios Consolidados	1.626	1.423
Incluye:		
(i.a) Revalorización de inversión (si aplica la NIC 40)	5	4
(i.c) Revalorización de otras inversiones	11	11
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	6	9
(v.a) Impuestos diferidos	88	73
(v.c) Créditos fiscales registrados en Balance		0
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas		0
EPRA NAV	1.736	1.521
EPRA NAV (céntimos de €/acción)	54,5	47,7
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>3.189</i>	<i>3.189</i>

Cálculo del EPRA NAV: Siguiendo las recomendaciones EPRA y partiendo de los fondos propios consolidados de 1.626€m, se han realizado los siguientes ajustes:

1. Revalorización de inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de determinados activos registrados a valor contable y asciende a 5€m.
2. Revalorización de otras inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de otras inversiones realizadas por el Grupo.
3. 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 (+6€m), registrados en el balance.
4. Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios (+88€m), registrados en el balance.

El EPRA NNAV a junio de 2015 asciende a 1.632€m, lo que corresponde a **51,2 céntimos de €/acción**.

EPRA Triple Net Asset value (NNAV)	06/2015	12/2014
EPRA NAV	1.736	1.521
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(6)	(9)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(10)	(32)
(iii) Impuestos diferidos	(88)	(71)
(iv) Créditos fiscales registrados en Balance		0
EPRA NNAV - €m	1.632	1.408
EPRA NNAV (céntimos de €/acción)	51,2	44,2
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>3.189</i>	<i>3.189</i>

Para su cálculo se han ajustado en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros (-6€m), el valor de mercado de la deuda (-10€m) y los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado (-88€m).

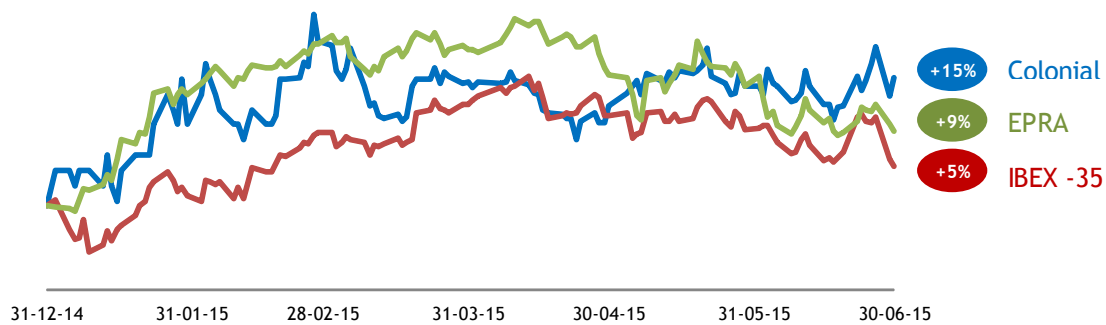
El Grupo Colonial tiene créditos fiscales por valor de 1.019€m asociados a bases imponibles negativas, pendientes de compensar con la generación de ingresos futuros. Esto significa que las cuotas por impuesto de sociedades que se generen en el futuro, se compensarán parcialmente con los mencionados créditos fiscales, que con la nueva reforma fiscal, se mantienen sin fecha límite hasta ser completamente compensados.

Evolución bursátil

Las acciones de Colonial han cerrado el primer semestre del ejercicio 2015 con una revalorización del +15% de su cotización, respecto al cierre del ejercicio anterior.

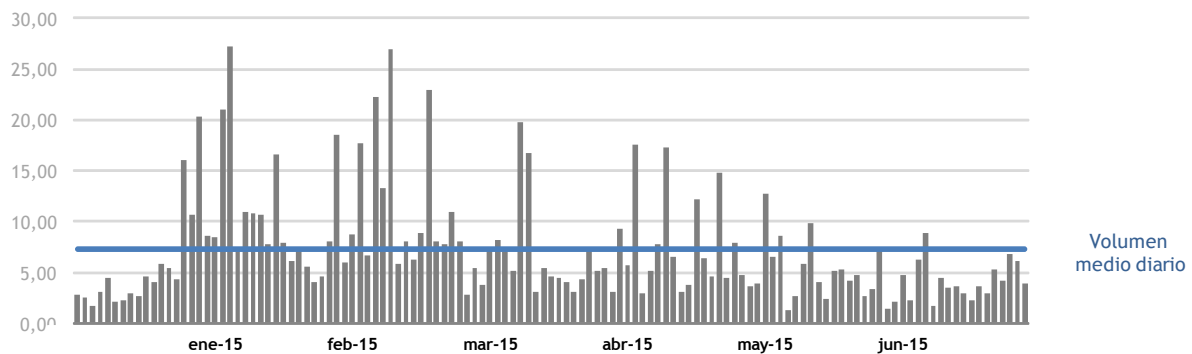
Dicha revalorización ha sido superior a la del IBEX-35 así como a la del índice de la EPRA

Evolución cotización de Colonial vs. EPRA & Ibex 35 (ejercicio 2015)



El volumen medio diario negociado, ha sido de 11,7 millones de acciones, correspondientes a 7,3€m, un 0,4% de la capitalización bursátil de la compañía.

Volumen diario negociado (€m)



Colonial forma parte de dos índices de la EPRA: el FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe y el FTSE EPRA/NAREIT Developed Eurozone, así como del índice del Global Property Index 250 (GPR 250 Index) y del índice Ibex Medium Cap. Dichos índices son de referencia para empresas cotizadas internacionales patrimonialistas.



Adicionalmente, Colonial forma parte del índice Morgan Stanley Capital International (MSCI), 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:

Institución	Analista	Fecha publicación	Recomendación	Precio objetivo (€/acción)	Ingreso por rentas			Beneficio neto recurrente			NAV/ acción (cents €) ⁽¹⁾		
					2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Kempen	Boudewijn Schoon	4/15/2015	Infraponderar	0,56	232	265	284	39	77	85	58	60	63
Banc Sabadell	Ignacio Romero	5/20/2015	Vender	0,60	233	256	276	N/A ⁽²⁾	N/A	N/A	57	-	-
N+1 Equities	Jose Ramón Ocina	5/28/2015	Comprar	0,71	242	270	289	46	73	89	60	72	84
Morgan Stanley	Bart Gysens	5/29/2015	Neutral	0,66	242	264	277	N/A	N/A	N/A	53	62	70
Ahorro Corporación	Juan Moreno	6/2/2015	Vender	0,55	212	229	248	N/A ⁽²⁾	N/A	N/A	53	-	-
Goldman Sachs	Jonathan Kownator	6/2/2015	Comprar	0,77	236	282	311	44	89	127	56	62	65
Main First Bank	Ignacio Carvajal	6/16/2015	Infraponderar	0,58	233	269	296	N/A	N/A	N/A	52	58	65
Consenso analistas				0,63	233	262	283	43	80	100	55	63	69

Fuente: Bloomberg

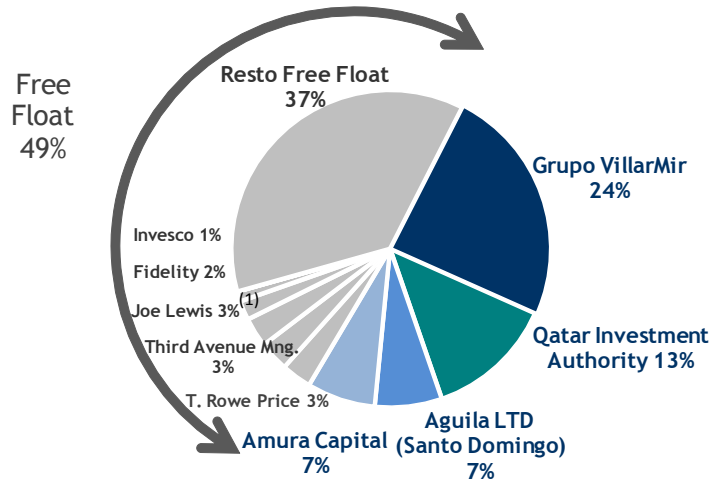
(1) Información obtenida de informes de analistas

(2) Sólo se dispone de Beneficio Neto después de excepcionales

Estructura accionarial de la compañía

Colonial dispone de una estructura accionarial con inversores de reconocido prestigio, así como un free float amplio, en entornos del 50%.

Estructura accionarial a 30/06/2015 (*)



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

(1) A través de Joseph Charles Lewis

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 Ussel 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 Ratios EPRA

6.2 Balance Consolidado

6.3 Cartera de activos - Ubicación

6.4 Cartera de activos - Detalles

6.5 Cartera de proyectos

6.6 Series históricas

6.7 Estructura Financiera - Detalles

6.8 Estructura Societaria

6.9 Detalles Filiales

6.10 Glosario

6.11 Datos de contacto

6.12 Disclaimer

6.1 Anexo - Ratios EPRA

1) EPRA Earnings

Resultado EPRA - €m	06/2015	06/2014
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	202,4	559
<i>Resultado neto atribuible al Grupo - cts de Euros por acción</i>	<i>6,3</i>	<i>17,7</i>
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(347,8)	0,0
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(0,5)	0,0
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	(0,0)	0,0
(iv) Impuestos en por venta de activos	0,0	0,0
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	0,0	0,0
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	29,2	5,4 ⁽¹⁾
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures	0,0	0,0
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	25,2	12,6 ⁽¹⁾
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	0,0	6,5
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	100,9	68,0
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	9,4	652
<i>Resultado EPRA (pre ajustes compañía) - cts de Euros por acción</i>	<i>0,3</i>	<i>20,6</i>
Ajustes específicos compañía:		
(a) Impactos de actividades discontinuadas	0,0	(704)
(b) Gastos y provisiones extraordinarios	1,6	(29) ⁽¹⁾
(c) Resultado Financiero no recurrente	0,0	89 ⁽¹⁾
Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)	11,0	7,9
<i>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) - cts de €/acción</i>	<i>0,3</i>	<i>0,3</i>

(1) Nota: importes 2014 reclasificados aplicando última actualización de los EPRA Best Practices Recommendations

6.1 Anexo - Ratios EPRA (cont.)

2) EPRA NAV

EPRA Net Asset value	06/2015	12/2014
Fondos Propios Consolidados	1.626	1.423
Incluye:		
(i.a) Revalorización de inversión (si aplica la NIC 40)	5	4
(i.c) Revalorización de otras inversiones	11	11
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	6	9
(v.a) Impuestos diferidos	88	73
(v.c) Créditos fiscales registrados en Balance		0
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas		0
EPRA NAV	1.736	1.521
EPRA NAV (céntimos de €/acción)	54,5	47,7
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>3.189</i>	<i>3.189</i>

3) EPRA NNAV

EPRA Triple Net Asset value (NNAV)	06/2015	12/2014
EPRA NAV	1.736	1.521
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(6)	(9)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(10)	(32)
(iii) Impuestos diferidos	(88)	(71)
(iv) Créditos fiscales registrados en Balance		0
EPRA NNAV - €m	1.632	1.408
EPRA NNAV (céntimos de €/acción)	51,2	44,2
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>3.189</i>	<i>3.189</i>

6.1 Anexo - Ratios EPRA (cont.)

4) EPRA Yield & Topped-up yield

D. EPRA Net Initial Yield y "Topped-Up" Net Initial Yield		Barcelona	Madrid	Paris	Total 2015	Total 2014
<i>Cifras en €m</i>						
Cartera de Activos - en propiedad		651	807	4.833	6.291	5.757
Cartera de Activos - con JVs/Fondos		na	na	na	na	na
Títulos negociados (incl. con JVs)		na	na	na	na	na
- Proyectos & grandes rehabilitaciones		(13)	(42)	(567)	(621)	(597)
Total Cartera	E	639	765	4.266	5.670	5.160
Asignación estimada de los costes de compra		19	23	235	276	252
Estimación Valor Bruto Cartera (excl. proyectos)	B	657	788	4.501	5.946	5.412
Passing Rent anualizada		27	36	144	208	215
Gastos Cartera		(3)	(4)	(9)	(16)	(15)
Rentas Netas Anualizadas	A	24	32	135	192	199
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento		2	1	24	27	16
"Topped-up" Rentas Netas Anualizadas	C	27	33	159	218	215
EPRA Net Initial Yield	A/B	3,7%	4,0%	3,0%	3,2%	3,7%
EPRA "Topped-Up" Net Initial Yield	C/B	4,0%	4,2%	3,5%	3,7%	4,0%
Gross Rents 100% Ocup Topped-up	F	38	41	192	270	254
Gastos Cartera 100% Ocup		(1)	(3)	(6)	(10)	(8)
Rentas Netas Anualizadas 100% Ocup	D	37	38	186	260	246
Net Yield 100% Ocupado	D/B	5,6%	4,8%	4,1%	4,4%	4,6%
Gross Yield 100% Ocupado	F/E	5,9%	5,3%	4,5%	4,8%	4,9%

5) EPRA Vacancy Rate

Ratio Desocupación EPRA Oficinas

€m	06/2015	06/2014	Var. %
BARCELONA			
Superficie vacía ERV	0,4	0,4	
Portfolio ERV	2,5	2,3	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	15%	18%	(2,6 pp)
MADRID			
Superficie vacía ERV	0,2	0,4	
Portfolio ERV	2,8	2,7	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	7%	15%	(7,8 pp)
PARIS			
Superficie vacía ERV	2,0	1,9	
Portfolio ERV	13,7	12,3	
EPRA Ratio Desocupación Paris	15%	16%	(1,2 pp)
TOTAL PORTFOLIO			
Superficie vacía ERV	2,6	2,7	
Portfolio ERV	19,0	17,2	
EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	14%	16%	(2,3 pp)

6.2 Anexo - Balance Consolidado

Balance consolidado

€m	30/06/2015	31/12/2014	CONCILIACIÓN DEL VALOR DE MERCADO	€m
ACTIVO			Inmovilizado material - uso propio ⁽¹⁾	31
Inversiones Inmobiliarias	6.185	5.663	Inversiones inmobiliarias (sin anticipos de inmovilizado) ⁽²⁾	6.182
Resto activos no corrientes	47	47	Activos no corrientes mantenidos para la venta - Inversiones inmobiliarias ⁽³⁾	16
Activos no corrientes	6.232	5.710	Valor contabilizado en balance	6.229
Deudores y otras cuentas a cobrar	85	71	Beneficios no realizados - uso propio	13
Otros activos corrientes	301	128	No valorados	(0)
Activos Disponibles para la Venta	16	17	Periodos de carencia	49
Activos corrientes	402	215	Ajustes	62
TOTAL ACTIVO	6.634	5.925	Valor de mercado según valoradores externos	6.291
PASIVO				
Capital Social	797	797		
Reservas y otros	627	134		
Resultados del Ejercicio	202	492		
Fondos propios	1.626	1.423		
Minoritarios	1.465	1.376		
Patrimonio Neto	3.091	2.799		
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	2.140	1.196		
Deuda financiera no corriente	492	1.401		
Pasivos por impuestos diferidos	224	197		
Otros pasivos no corrientes	120	124		
Pasivos no corrientes	2.976	2.918		
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	314	9		
Deuda financiera corriente	112	68		
Acreedores y otras cuentas a pagar	91	93		
Otros pasivos corrientes	49	39		
Pasivos corrientes	567	209		
TOTAL PASIVO	6.634	5.925		

⁽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"

6.3 Anexo - Ubicación activos

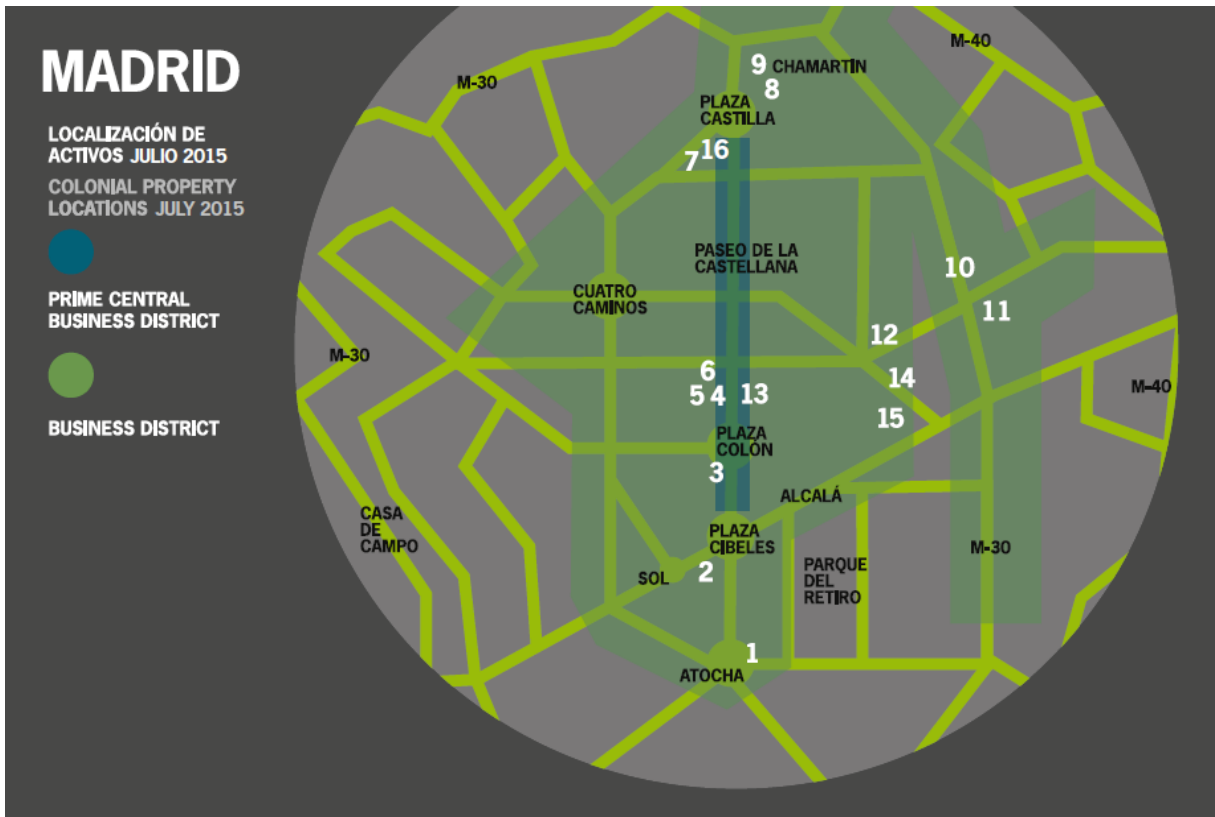
Barcelona



	1 TORRE BCN		6 TRAVESSERA DE GRACIA 11		11 TORRE MARENOSTRUM		15 COMPLEJO DE OFICINAS ILLACUNA
	2 PG. DELS TIL·LERS 2-6		7 AMIGÓ 11-17		12 AUSIÀS MARC 148		16 COMPLEJO DE OFICINAS SANT CUGAT NORD
	3 AV. DIAGONAL 682		8 AV. DIAGONAL 530-532		13 DIAGONAL GLÒRIES		17 PLAZA EUROPA 42-44
	4 AV. DIAGONAL 609-615		9 AV. DIAGONAL 409		14 COMPLEJO DE OFICINAS PARC CENTRAL		
	5 BERLÍN 38-48 / NUMANCIA 46		10 VIA AUGUSTA 21-23				

6.3 Anexo - Ubicación activos (cont.)

Madrid



  1 ALFONSO XII, 62	 5 MIGUEL ANGEL, 11	 9 HOTEL TRYP CHAMARTÍN	 13 PASEO DE LA CASTELLANA, 52
 2 ALCALÁ, 30-32	 6 JOSÉ ABASCAL, 56	 10 RAMÍREZ DE ARELLANO, 37	 14 FRANCISCO SILVELA, 42
 3 PASEO DE RECOLETOS, 37-41	 7 CAPITÁN HAYA, 53	 11 MW 49 BUSINESS PARK	 15 ORTEGA Y GASSET, 100
 4 PASEO DE LA CASTELLANA, 43	 8 AGUSTÍN DE FOXÁ, 29	 12 LÓPEZ DE HOYOS, 35	 16 ESTEBANEZ CALDERÓN, 3-5

No incluye adquisiciones realizadas con posterioridad al 30/06/2015

6.3 Anexo - Ubicación activos (cont.)

París

Toda la cartera de París dispone de certificaciones energéticas



1 LDE LDA



6 CÉZANNE SAINT-HONORE



11 96 IENA



16 ILOT RICHELIEU



2 WASHINGTON PLAZA



7 EDOUARD VII



12 131 WAGRAM



17 LE VAISSEAU



3 GALERIE DES CHAMPS-ÉLYSÉES



8 176 CHARLES DE GAULLE



13 103 GRENNELLE



18 112 WAGRAM



4 90 CHAMPS-ÉLYSÉES



9 RIVES DE SEINE



14 104-110 HAUSSMANN



19 48 RUE CONDORCET



5 92 CHAMPS-ÉLYSÉES-OZONE



10 IN/OUT



15 6 HANOVRE



20 9 AV. PERCIER

6.4 Anexo - Detalles activos

España

CARTERA DE ALQUILER ESPAÑA	Superficie sobre rasante				Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
	Oficinas	Retail	Resid.	Hotel				
AV. DIAGONAL, 409	4.531				4.531		4.531	
AV. DIAGONAL, 530	11.781				11.781	4.708	16.489	99
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	21.381				21.381	18.839	40.220	438
AV. DIAGONAL, 682	8.622				8.622	1.795	10.417	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	12.817				12.817	3.780	16.597	99
GLORIES - Diagonal	11.672				11.672	536	12.208	40
ILLACUNA	20.451				20.451	13.620	34.071	480
TILOS, 2-6	5.143				5.143	3.081	8.224	79
VIA AUGUSTA, 21-23	4.838				4.838	0	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
PLAZA EUROPA 42-44	4.869				4.869	2.808	7.677	68
TORRE BCN	9.035				9.035	3.398	12.433	88
TORRE MARENOSTRUM	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	2.615	10.138	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
AGUSTÍN DE FOXA, 29	6.657				6.657	2.557	9.213	158
CENTRO NORTE HOTEL				8.458	8.458	11.089	19.547	
MARTINEZ VILLER GAS, 49	24.135				24.135	14.581	38.716	437
RAMIREZ DE ARELLANO, 37	5.988				5.988	4.923	10.911	160
HOTEL MARINA DE LA TORRE				11.519	11.519	0	11.519	
EDIFICIOS SINGULARES	325.341	5.558		19.977	350.876	175.343	526.219	5.019
ORENSE 46-48		0			0	1.295	1.295	51
RESTO LOCALES		969			969	350	1.319	
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	325.341	6.527		19.977	351.846	176.987	528.833	5.070
PARC CENTRAL	14.737				14.737	14.737	29.474	184
ESTÉBANEZ CALDERÓN, 3-5	10.458				10.458	3.196	13.654	110
RESTO ACTIVOS	2.005	5.010		0	7.015	2.340	9.355	
PROYECTOS & REHABILITACIONES	27.200	5.010		0	32.210	20.273	52.483	294
TOTAL ESPAÑA	352.541	11.537		19.977	384.056	197.260	581.316	5.364
BARCELONA	196.473	5.661			202.134	115.317	317.451	3.106
MADRID	156.068	5.010		8.458	169.536	81.593	251.129	2.258
OTROS		866		11.519	12.385	350	12.735	

6.4 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.	Hotel & otros				
CALL-LDA	24.008	503		2.134	26.646	5.730	32.376	236
EDOUARD 7	27.524	15.998	4.509	4.237	52.268	1.646	53.914	523
HANOVRE LB	3.325		0		3.325	1.246	4.571	
CONDORCET	20.376		1.562	1.301	23.239	2.457	25.696	50
GALERIES C. ELYSEES 8288		4.252			4.252	3.789	8.041	125
C. ELYSEES 90	7.085	981			8.066		8.066	
C. ELYSEES 92 (OZONE)	4.110	3.089			7.199		7.199	
CEZANNE SAINT HONORE	23.369	1.849			25.218	3.337	28.555	128
PRONY-WAGRAM	7.100			449	7.549	3.119	10.668	124
96 IENA	7.505				7.505	4.711	12.217	264
108-112 WAGRAM	4.470	892			5.362	546	5.908	29
WASHINGTON PLAZA	38.091	460		2.241	40.792	13.125	53.917	662
HAUSSMANN 104-110	11.683	791			12.474	2.650	15.124	104
PERCIER	3.759	0			3.759	309	4.067	5
NEUILLY (176 CHARLES DE GAULLE)	5.102	389			5.491	2.452	7.943	145
QUAI LE GALLO (IN & OUT)	28.873				28.873	18.308	47.181	581
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	251.826	29.462	6.132	13.174	300.593	71.903	372.496	3.443
#CLOUD (ILOT RICHELIEU)	33.187				33.187	1.609	34.796	99
CALL-LDA	4.495	6.178			10.672	8.462	19.134	
ISSY LES MOULINEAUX (LE VAISSEAU)	6.026				6.026	2.321	8.347	124
PERCIER	2.187				2.187	517	2.703	
RESTO ACTIVOS	3.837	347			4.183	21.844	26.028	
PROYECTOS & REHABILITACIONES	49.731	6.524	0		56.255	34.754	91.008	223
TOTAL FRANCIA	301.557	35.986	6.132	13.174	356.848	106.656	463.504	3.666
TOTAL GRUPO COLONIAL	654.098	47.523	6.132	33.151	740.904	303.916	1.044.820	9.030

6.5 Anexo - Cartera de proyectos

1 Proyectos en curso

Estébanez Calderón - Madrid



Inmueble adquirido en mayo de 2015, que se encuentra situado en la calle Esébanez Calderón, 3-5, a escasos metros del Paseo de la Castellana. Se realizará la demolición del edificio actual para construir un inmueble singular de nueva planta, que incorporará las últimas tecnologías e innovación en materiales y contará con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas. El nuevo edificio de oficinas ofrecerá un total de 10.500m² de superficie sobre rasante, repartidos en plantas que permitirán obtener una elevada eficiencia de espacios así como la certificación energética “Leed Gold”

Príncipe de Vergara - Madrid



Inmueble adquirido en julio de 2015, que se encuentra situado en la calle Príncipe de Vergara, 112 en Madrid. Se prevé la demolición del edificio actual para construir un inmueble singular de nueva planta, que incorporará las últimas tecnologías e innovación en materiales y contará con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas. El nuevo edificio de oficinas ofrecerá un total de 11.400m² de superficie sobre rasante, repartidos en plantas que permitirán obtener una elevada eficiencia de espacios así como la certificación energética “Leed Gold”.

#CLOUD (Rue Richelieu) - París



Inmueble adquirido 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 entró en rehabilitación. En este complejo de oficinas se está finalizando 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. Actualmente un 33% de este inmueble está pre alquilado.

6.5 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 Gràcia 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”).

Diagonal 409



Edificio con certificado LEED Gold de 7 plantas diáfanos de unos 500m² 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. Actualmente, dicho inmueble está ocupado en un 97%.

6.5 Anexo - Cartera de proyectos (cont.)

2 Proyectos entregados recientemente (cont.)

Paseo los Tilos



Edificio con pre-certificación LEED SILVER, situado en uno de los barrios residenciales más prestigiosos de Barcelona. El edificio consta de cinco plantas diáfnas de oficinas con una superficie total alquilable de 5.143m² y dos plantas de sótano con un total de 79 plazas de aparcamiento. Plantas con interiores y acabados de gran calidad, que ofrecen una superficie media por planta superior a los 1.000m². Dicho inmueble se ha entregado durante el primer trimestre del ejercicio 2015 y está ocupado al 100%.

90 Champs-Élysées



Complejo de oficinas de casi 9.000m², situado encima de las galerías comerciales de Champs-Élysées y que durante el primer trimestre del ejercicio 2015, ha entrado en explotación. El inmueble ya estaba pre alquilado, destacando el contrato con una importante firma de consultoría.

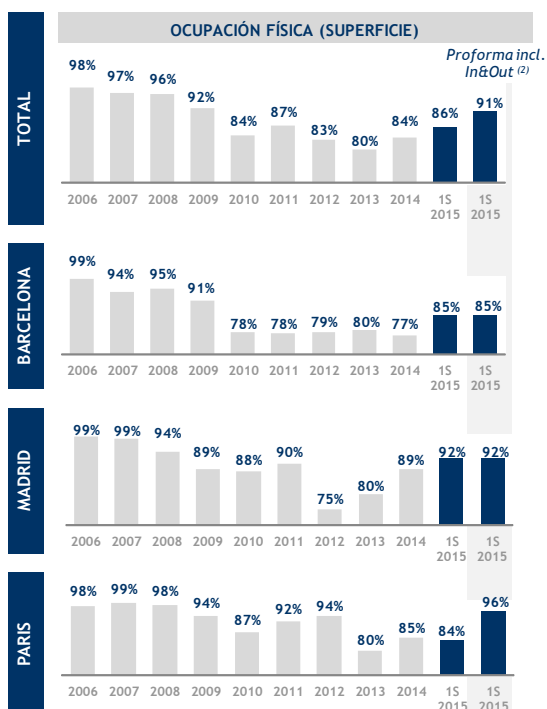
6.6 Anexo - Series históricas

Detalle Series Históricas

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Barcelona												
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	100%	99%	94%	95%	91%	78%	78%	79%	80%	77%	
Ingresos por Rentas (€m)	55	53	56	60	51	49	39	32	31	28	28	
EBITDA (€m)	53	51	55	58	49	47	37	28	27	25	23	
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	95%	96%	97%	97%	96%	97%	93%	88%	89%	89%	85%	
Madrid												
Ocupación Física Oficinas (%)	93%	98%	99%	99%	94%	89%	88%	90%	75%	80%	89%	
Ingresos por Rentas (€m)	37	44	68	70	56	50	47	45	44	35	32	
EBITDA (€m)	34	42	66	66	52	46	42	41	40	30	28	
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	93%	94%	96%	95%	92%	92%	90%	90%	90%	86%	85%	
París												
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	96%	98%	99%	98%	94%	87%	92%	94%	80%	85%	
Ingresos por Rentas (€m)	157	153	162	170	182	183	175	152	150	149	152	
EBITDA (€m)	147	145	153	162	171	173	162	141	138	137	139	
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	94%	95%	95%	95%	94%	94%	93%	93%	92%	92%	92%	

Evolución Ocupación Física Oficinas

Ocupación Oficinas⁽¹⁾ - Evolución Portfolio Colonial



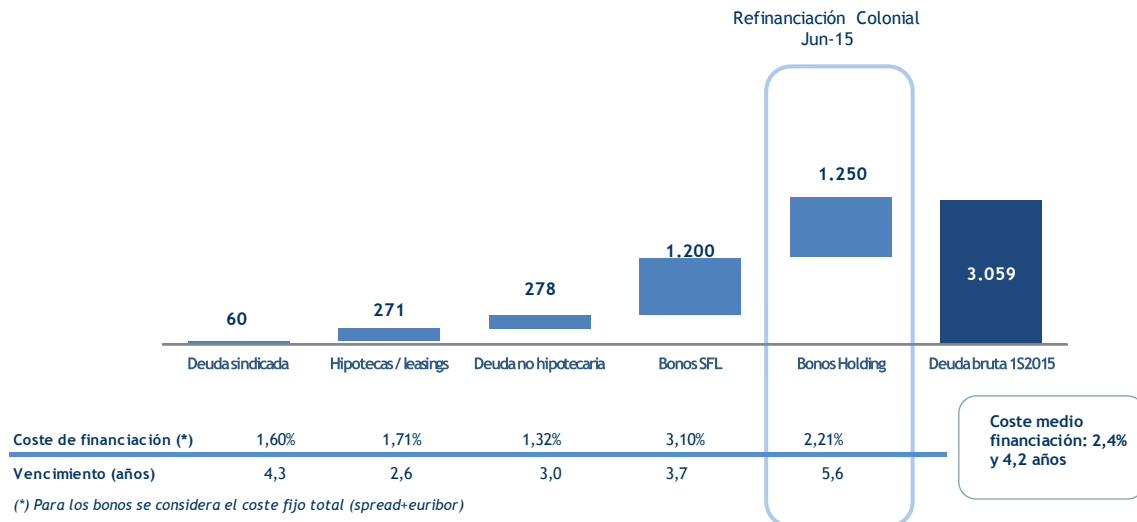
(1) Superficies ocupadas / Superficies en explotación

(2) Incluye el alta del contrato firmado en el activo In&Out, que entrará en vigor en Septiembre de 2015

6.7 Anexo - Estructura Financiera - Detalles

La composición de la deuda bruta dispuesta del Grupo a 30 de junio de 2015 es la siguiente:

Composición de la deuda bruta dispuesta del Grupo a 30 de junio de 2015



Las principales características de la deuda del Grupo Colonial son:

- Una emisión de obligaciones en dos tramos realizadas en junio 2015 por importe total de 1.250€m según el siguiente desglose:
 - Emisión de 750€m con vencimiento junio de 2019. Devenga un cupón fijo del 1,863% pagadero anualmente.
 - Emisión de 500€m con vencimiento junio de 2023. Devenga un cupón fijo del 2,728% pagadero anualmente.

Dichos bonos constituyen obligaciones no subordinadas y sin ninguna preferencia entre ellas, y se encuentran admitidos a cotización en el Main Securities Market del Irish Stock Exchange.
- Tres emisiones de Obligaciones en Francia por importe de 1.200€m según el siguiente desglose:
 - Emisión de mayo de 2011 por un importe inicial de 500€m y vencimiento mayo de 2016. Después de la recompra realizada en noviembre 2014 el importe se ha reducido hasta los 300€m. Devenga un cupón fijo de 4,625% pagadero anualmente.
 - Emisión de noviembre de 2012 de importe inicial 500€m, cuyo importe pendiente, después de la recompra realizada en noviembre 2014, es de 400€m con vencimiento noviembre de 2017. Devenga un cupón fijo de 3,50% pagadero anualmente.
 - Emisión de noviembre de 2014 por un importe de 500€m. Devenga un cupón fijo de 1,875% pagadero anualmente siendo su vencimiento noviembre de 2021.

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.

6.7 Anexo - Estructura Financiera - Detalles (cont.)

3. Dos préstamos sindicados en Francia:
 - b) Un préstamo sindicado de nominal 400€m, con banco agente “BNP PARIBAS”, con vencimiento julio 2018 y un margen aplicable comprendido entre 180 p.b. y 230 p.b., sujeto al nivel del LtV. Dicho préstamo se encuentra íntegramente disponible.
 - c) Un préstamo sindicado, con banco agente “Natixis Banques Populaires”, de importe nominal 150€m y vencimiento octubre 2019. El margen aplicable oscila entre 140 p.b. y 170 p.b. en función del LtV. A 30 de junio de 2015 este préstamo se encuentra dispuesto en 60€m.
4. Préstamos bilaterales con garantía hipotecaria:
 - a) El Grupo Colonial en España mantiene 41€m en dos préstamos bilaterales, con garantía hipotecaria sobre dos activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 5,4 años y el spread medio de financiación asciende a 80 p.b.
 - b) SFL mantiene un total de 230€m de préstamos bilaterales con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 2,1 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 278€m con una vida media de 3,0 años y un spread medio de financiación de 132 p.b.

Coberturas

La estructura de la cartera de derivados a 30 de junio de 2015 es la siguiente:

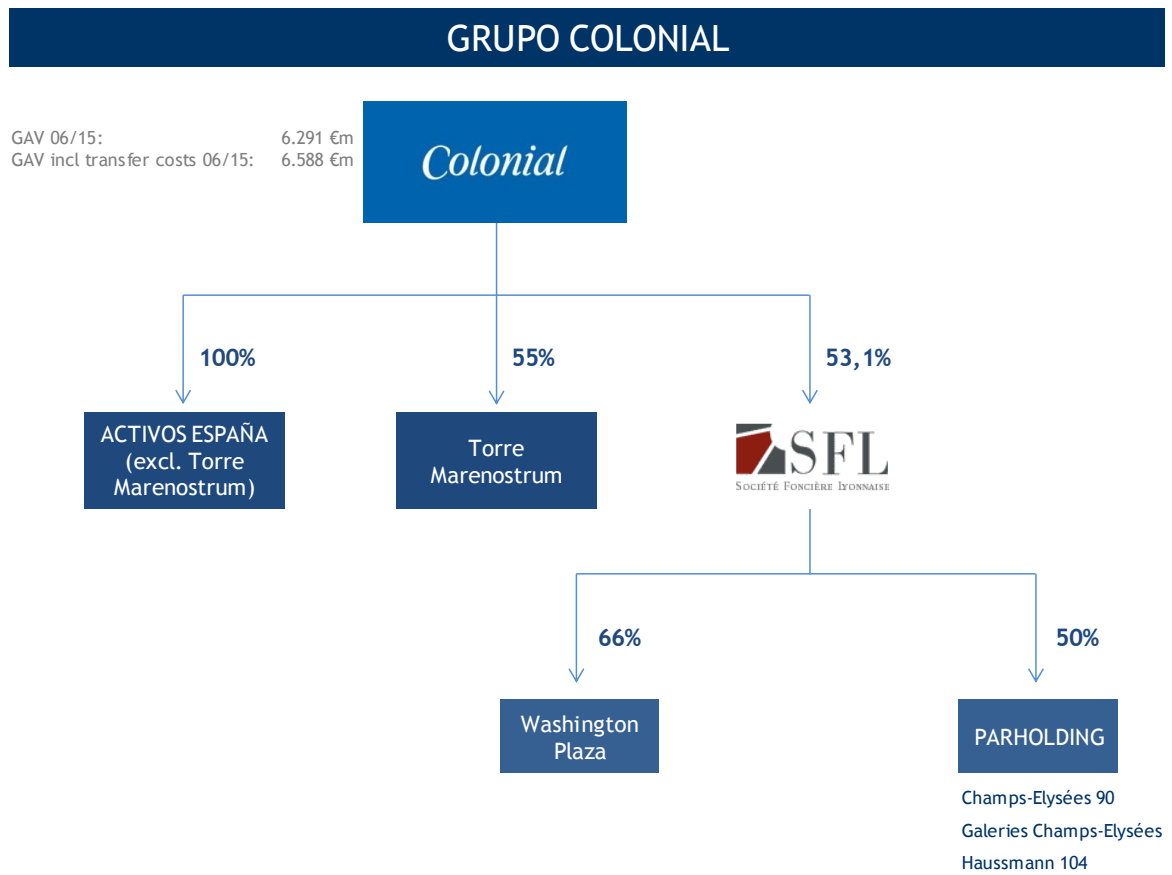
30 junio 2015 Instrumento derivado - €m	España	Francia	Total	%	MTM (Excupón)
Total nominal coberturas variable- fijo	102	185	287	100%	(11)
Vida Media (años)	4,2	2,2	3,0		
% Cobertura s/ Deuda Bruta	100%	32%	88%		
% Deuda a tipo fijo o cubierta s/ Deuda Bruta	100%	78%	91%		

La emisión de los bonos de Colonial ha supuesto que el 89% de la deuda del Grupo esté contratada a tipo fijo. Adicionalmente 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 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. Asimismo, 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.

El ratio de cobertura efectivo (coberturas/deuda a tipo variable) se ha situado en el 88%. En España el ratio de cobertura efectivo es del 100% ya que debido a las dos emisiones de bonos realizadas por Colonial la deuda es en casi su totalidad a tipo fijo. En Francia, el ratio de cobertura efectivo a 30 de junio se sitúa en el 32%.

A esa misma fecha, el porcentaje total de deuda cubierta o a tipo fijo sobre el total de la deuda bruta se sitúa en el 91% (100% en España y 78% en Francia).

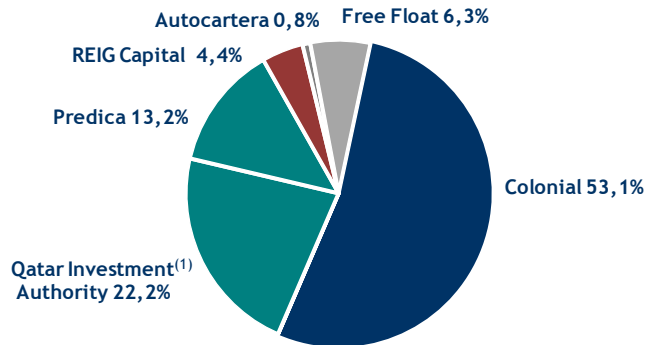
6.8 Anexo - Estructura societaria



6.9 Anexo - Detalles Filiales




Accionariado y Gobierno Corporativo SFL

SFL - Estructura accionarial a 30/06/2015



(1) Participación ostentada a través de Qatar Investment Authority (13,6%) y DIC Holding (8,6%)

Consejo de Administración SFL

Nombre	Título		Comisión Ejecutiva	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoría y Control	Comisión de Consejeros independientes
Juan José Brugera Clavero	Presidente	<i>Colonial</i>	Presidente			
Pere Viñolas Serra	Vicepresidente - Consejero Dominical	<i>Colonial</i>	Vocal	Vocal		
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>			Presidente	
Carmina Ganyet Cirera	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>	Vocal			
Angels Arderiu Ibars	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>				
Carlos Krohmer	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>				
Luis Maluquer Trepal	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>				
Jean-Jacques Duchamp	Consejero Dominical		Vocal		Vocal	
Chantal du Rivau	Consejero Dominical					
Reig Capital Group Luxembourg SARL (Carlos Ensenat Reig)	Consejero Dominical					
Anne-Marie de Chalambert	Consejero Independiente			Vocal		Vocal
Jacques Calvet	Consejero Independiente				Vocal	Vocal
Anthony Wyand	Consejero Independiente			Presidente		Vocal

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.
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 Matriz	Valor de los activos ostentados directamente + NAV de la participación del 55% en el SPV de Torre Marenstrum + NAV de la participación del 53,1% en SFL

6.10 Anexo - Glosario (cont.)

Holding	Empresa que mantiene en cartera acciones de un cierto número de filiales corporativas.
IFRS	International Financial Reporting Standards. Corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
JV	Joint Venture (asociación entre dos o más empresas).
Like for Like Rentas	Datos comparables entre dos periodos, se excluyen: 1) inversiones & desinversiones, 2) movimientos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, 3) otros ajustes atípicos como por ejemplo indemnizaciones en caso de salida anticipada de inquilinos.
Like for Like Valoración	Datos comparables entre un periodo y otro (se excluyen las inversiones y desinversiones)
LTV	Loan to Value (Deuda financiera neta / GAV del negocio).
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
EPRA Cost Ratio	Gastos administrativos y operativos (incluyendo y excluyendo costes de desocupación) dividido por los ingresos por rentas brutos.
Ocupación física	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).

6.10 Anexo - Glosario (cont.)

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 y rehabilitaciones.
Proyectos en curso	Inmuebles en desarrollo a la fecha de cierre.
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors.
SFL	Société Foncière Lyonnaise.
Take up	Demanda materializada en el mercado de alquiler entendida como nuevos contratos firmados
TMN	SPV 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
EPRA net initial yield (NIY)	Ingresos por rentas anualizados en base a la “passing rent” a fecha de cierre de balance minorada por los gastos no repercutidos / Valor de Mercado incl. Transfer costs
EPRA Topped-Up Net Initial Yield	EPRA Net Initial Yield eliminando el impacto negativo de las carencias en los ingresos por rentas
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: MSCI, EPRA (FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe y FTSE EPRA/NAREIT Developed Eurozone), Global Property Index 250 (GPR 250 Index) & índice Ibex Medium Cap.

6.12 Anexo - Disclaimer

La entrega del presente documento suponen la aceptación, el compromiso y la garantía de haber leído y aceptado cuanto se contiene en el presente aviso legal.

La información contenida en esta presentación (la "Presentación") ha sido preparada por Inmobiliaria Colonial, S.A. (la "Compañía") y no ha sido verificada independientemente y no será actualizada. No se realiza ninguna manifestación, garantía o promesa, expresa o implícita, y no debe confiarse en la exactitud o la exhaustividad de la información u opiniones contenidas en esta Presentación. Ni la Compañía ni sus filiales, administradores, directivos, empleados, agentes, representantes o asesores ni cualquier otra persona tendrán ningún tipo de responsabilidad (por negligencia o por cualquier otro motivo, ya sea directa o indirecta, contractual o extracontractualmente) por las pérdidas que puedan derivarse de cualquier uso de esta Presentación o de su contenido o cualquier otra que surja en relación con esta Presentación.

Esta Presentación se realiza únicamente con fines informativos. La información contenida es incompleta y debe ser contemplada en conjunto con la información pública disponible de la Compañía y, en su caso, con la información oral facilitada por la Compañía. La información y opiniones que se realicen en esta Presentación se han de entender hechas a fecha del presente documento y están sujetas a cambios sin previo aviso. No se pretende proporcionar, y así ha de entenderse, un análisis completo y comprensivo de la situación comercial o financiera de la Compañía, ni de su proyección futura.

Esta Presentación no constituye asesoramiento financiero, jurídico, contable, regulatorio, fiscal o de cualquier otro tipo y no tiene en cuenta sus particulares objetivos de inversión, su situación financiera o sus necesidades legales, contables, regulatorias o fiscales. Usted será el único responsable de los juicios y opiniones que realice en relación a dichas materias, así como de llevar a cabo su propio análisis de la Compañía. Es responsabilidad suya asesorarse por profesionales independientes en relación con la Compañía. No se asume responsabilidad por la información suministrada, o por cualquier acción que usted o sus administradores, directivos, empleados o agentes puedan llevar a cabo en base a dicha información.

Esta Presentación puede contener información financiera relacionada con el negocio y los activos de la Compañía. Dicha información financiera puede no estar auditada, revisada o verificada por un auditor externo independiente. La inclusión de dicha información financiera en esta Presentación o en cualquier otra presentación relacionada con la misma, no debe considerarse como manifestación o garantía alguna por parte de la Compañía, sus filiales, administradores, directivos, empleados, agentes, representantes o asesores en relación a la exactitud o integridad de tal información, o que la misma refleje fielmente la situación financiera, los resultados o las operaciones de la Compañía. La citada información financiera no deberá ser la base a tener en cuenta a la hora de realizar cualquier inversión. Esta presentación contiene información financiera redondeada o suministrada por aproximación, consecuentemente algunas cantidades podrían no corresponderse con el total reflejado.

Algunas manifestaciones contenidas en esta Presentación podrían estar basadas en previsiones futuras. Toda previsión implica cierto número de riesgos o incertidumbre y está sujeta a asunciones que podrían hacer que dichas previsiones fallasen. Entre los mismos se incluyen, entre otros, cambios en la economía, en la situación de la Compañía, en las condiciones de mercado, cambios políticos o cambios en las expectativas por parte de los directivos de la Compañía del crecimiento de la misma. Estos hechos, entre otros, podrían afectar de manera negativa a los resultados financieros, a los planes y a los eventos descritos. Las previsiones que se hicieran en base a tendencias pasadas no garantizan la continuidad de las mismas tendencias o que dichas actividades se mantengan en el futuro. La Compañía no se compromete a actualizar o a revisar la información contenida en dichas previsiones como consecuencia de nueva información que pudiera tener, de eventos futuros o por cualquier otra causa.

Los datos del sector, del mercado y las previsiones incluidas en esta presentación han sido obtenidos de encuestas, estimaciones o estudios llevados a cabo internamente, así como de otros estudios externos, información pública y publicaciones relacionadas con el sector. Ni la Compañía, ni sus filiales, administradores, directores, empleados o asesores no han verificado la exactitud de dichos datos y no realizan ninguna declaración ni ofrecen garantía alguna en ese sentido. Tales datos y previsiones se incluyen en esta Presentación sólo con fines informativos. En consecuencia, no debe confiarse en la exactitud o en la integridad de los datos que se hagan acerca del sector o del mercado y que se incluyen en esta Presentación.

La distribución de esta Presentación en otras jurisdicciones puede estar restringida por ley, por lo que las personas que estén en posesión de esta Presentación deberán informarse acerca de dichas restricciones y cumplir con las mismas.

ESTE DOCUMENTO Y LA INFORMACIÓN EN ÉL CONTENIDA NO DEBE INTERPRETARSE COMO UNA OFERTA DE COMPRA, VENTA O CANJE, O UNA SOLICITUD DE UNA OFERTA DE COMPRA, VENTA O CANJE DE VALORES, O UNA RECOMENDACIÓN O ASESORAMIENTO SOBRE NINGÚN VALOR.

By accepting document you will be taken to have represented, warranted and undertaken that you have read and agree to comply with the contents of this disclaimer.

The information contained in this presentation ("Presentation") has been prepared by Inmobiliaria Colonial, S.A. (the "Company") and has not been independently verified and will not be updated. No representation, warranty or undertaking, express or implied, is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy, completeness or correctness of the information or opinions contained herein and nothing in this Presentation is, or shall be relied upon as, a promise or representation. None of the Company nor any of its employees, officers, directors, advisers, representatives, agents or affiliates shall have any liability whatsoever (in negligence or otherwise, whether direct or indirect, in contract, tort or otherwise) for any loss howsoever arising from any use of this Presentation or its contents or otherwise arising in connection with this Presentation.

This Presentation is for information purposes only and is incomplete without reference to, and should be viewed solely in conjunction with, the Company's publicly available information and, if applicable, the oral briefing provided by the Company. The information and opinions in this presentation are provided as at the date hereof and subject to change without notice. It is not the intention to provide, and you may not rely on these materials as providing, a complete or comprehensive analysis of the Company's financial or trading position or prospects.

This Presentation does not constitute investment, legal, accounting, regulatory, taxation or other advice and does not take into account your investment objectives or legal, accounting, regulatory, taxation or financial situation or particular needs. You are solely responsible for forming your own opinions and conclusions on such matters and for making your own independent assessment of the Company. You are solely responsible for seeking independent professional advice in relation to the Company. No responsibility or liability is accepted by any person for any of the information or for any action taken by you or any of your officers, employees, agents or associates on the basis of such information.

This Presentation contains financial information regarding the businesses and assets of the Company. Such financial information may not have been audited, reviewed or verified by any independent accounting firm. The inclusion of such financial information in this Presentation or any related presentation should not be regarded as a representation or warranty by the Company, its affiliates, advisors or representatives or any other person as to the accuracy or completeness of such information's portrayal of the financial condition or results of operations by the Company and should not be relied upon when making an investment decision. Certain financial and statistical information in this document has been subject to rounding off adjustments. Accordingly, the sum of certain data may not conform to the expressed total.

Certain statements in this Presentation may be forward-looking. By their nature, forward-looking statements involve a number of risks, uncertainties and assumptions which could cause actual results or events to differ materially from those expressed or implied by the forward-looking statements. These include, among other factors, changing economic, business or other market conditions, changing political conditions and the prospects for growth anticipated by the Company's management. These and other factors could adversely affect the outcome and financial effects of the plans and events described herein. Any forward-looking statements contained in this Presentation and based upon past trends or activities should not be taken as a representation that such trends or activities will continue in the future. The Company does not undertake any obligation to update or revise any forward-looking statements, whether as a result of new information, future events or otherwise.

The market and industry data and forecasts that may be included in this Presentation were obtained from internal surveys, estimates, experts and studies, where appropriate as well as external market research, publicly available information and industry publications. The Company, its affiliates, directors, officers, advisors and employees have not independently verified the accuracy of any such market and industry data and forecasts and make no representations or warranties in relation thereto. Such data and forecasts are included herein for information purposes only. Accordingly, undue reliance should not be placed on any of the industry or market data contained in this Presentation.

The distribution of this Presentation in other jurisdictions may be restricted by law and persons into whose possession this presentation comes should inform themselves about and observe any such restrictions.

NEITHER THIS DOCUMENT NOR ANY OF THE INFORMATION CONTAINED HEREIN CONSTITUTES AN OFFER OF PURCHASE, SALE OR EXCHANGE, NOR A REQUEST FOR AN OFFER OF PURCHASE, SALE OR EXCHANGE OF SECURITIES, OR ANY ADVICE OR RECOMMENDATION WITH RESPECT TO SUCH SECURITIES.