

---

# *Colonial*

---

THIS ANNOUNCEMENT AND THE INFORMATION CONTAINED HEREIN IS NOT FOR RELEASE, PUBLICATION OR DISTRIBUTION, DIRECTLY OR INDIRECTLY, IN OR INTO THE UNITED STATES, AUSTRALIA, CANADA, JAPAN, SOUTH AFRICA OR ANY JURISDICTION IN WHICH SUCH PUBLICATION OR DISTRIBUTION IS UNLAWFUL. THIS ANNOUNCEMENT DOES NOT CONSTITUTE OR FORM PART OF ANY OFFER TO SELL, OR SOLICITATION OF AN OFFER TO PURCHASE OR SUBSCRIBE FOR SECURITIES IN THE UNITED STATES, AUSTRALIA, CANADA, JAPAN, SOUTH AFRICA OR ANY JURISDICTION IN WHICH IT WOULD BE UNLAWFUL TO DO SO. ANY FAILURE TO COMPLY WITH THIS MAY CONSTITUTE A VIOLATION OF US, AUSTRALIAN, CANADIAN, JAPANESE OR SOUTH AFRICAN SECURITIES LAWS OR THE SECURITIES LAWS OF OTHER STATES AS THE CASE MAY BE.

The securities referred to in this announcement have not been, and will not be, registered under the Securities Act of 1933, as amended, (the "Securities Act") or under the securities legislation of any state of the United States, and may not be offered, sold, resold or delivered, directly or indirectly, in or into the United States absent registration except pursuant to an exemption from, or in a transaction not subject to, the registration requirements of the Securities Act. The securities referred to in this announcement have not been and will not be registered under any applicable securities laws of any state, province, territory, county or jurisdiction of Australia, Canada, Japan, South Africa or in any jurisdiction in which such offers or sales are unlawful (the "Excluded Territories"). Accordingly, unless an exemption under relevant securities laws is applicable, any such securities may not be offered, sold, resold, taken up, exercised, renounced, transferred, delivered or distributed, directly or indirectly, in or into the Excluded Territories or any other jurisdiction if to do so would constitute a violation of the relevant laws of, or require registration of such securities in, the relevant jurisdiction. There will be no public offer of securities in the United States or any Excluded Territory.

---

# Colonial

---

*La compañía mantiene un resultado recurrente positivo y alcanza un margen sobre ingresos del 90% en su EBITDA*

## **Grupo Colonial contabiliza unas pérdidas de 547 €m debido principalmente a los impactos negativos de Asentia**

- Los resultados negativos se deben principalmente al impacto de la consolidación del Grupo Asentia y otros extraordinarios
- A fecha de publicación de estos resultados, ya se ha cumplido la desconsolidación efectiva de Asentia del Grupo Colonial
- Los ingresos por rentas ascienden a 213 millones de euros, +1,0% Like-for-like
- El EBITDA Recurrente Grupo asciende a 165 millones de euros, +5% Like-for-like
- El valor de los activos del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2013 es de 5.347 millones de euros, +4,5% Like-for-like
- El valor por acción (EPRA NAV dilución plena) es de 0,95 euros
- La Sociedad continúa trabajando en la reestructuración financiera y se plantea aumentar la ampliación de capital

**Barcelona, 28 de febrero de 2014**

El Grupo Colonial ha registrado unos resultados negativos atribuibles de -547 millones de euros, debido principalmente a los impactos negativos de consolidación del negocio no estratégico (Grupo Asentia) y al de los costes extraordinarios relacionados con la reestructuración de la deuda y el incremento del gasto financiero vinculado al préstamo sindicado. Es importante destacar que el impacto contable del negocio no estratégico, no supone una salida de caja para Colonial.

La contabilización del resultado de Asentia, aún integrada en el Grupo Colonial a cierre de 2013, ha significado para la Sociedad unas pérdidas de 405 €m. A fecha de publicación de estos resultados, ya se ha cumplido la desconsolidación efectiva de Asentia del Grupo Colonial. En consecuencia, los resultados generados a partir del 1 de enero de 2014 por el Grupo Asentia, no tendrán impacto en las cuentas consolidadas del Grupo Colonial.

El impacto negativo del incremento del gasto financiero vinculado al actual préstamo sindicado de Colonial ha supuesto un total de 71 €m, debido principalmente a intereses adicionales registrados a partir del 31 de octubre de 2013.

A día de hoy, el Consejo de Colonial continúa trabajando para cumplir los compromisos aprobados por la Junta General de Accionistas para la reestructuración financiera de la compañía y el pago del actual crédito sindicado. Estos acuerdos incluyen el mandato para realizar una ampliación de capital de 1.000 millones de euros, refinanciar la deuda sindicada a condiciones de mercado y abordar la ya realizada desconsolidación de Asentia.

---

# Colonial

---

Asimismo, el Consejo de Administración está analizando diferentes alternativas en relación a su participación en Societé Foncière Lyonnaise (SFL), incluyendo la de mantener su participación en dicha compañía por encima del 50% del capital social. La sociedad, además, en el marco de las iniciativas en las que trabaja para su reestructuración financiera, contempla llevar a cabo otras acciones, entre las que figura la opción de revisar la dimensión y estructura de la ampliación de capital y en particular aumentar el volumen de la transacción.

## **Evolución de las rentas**

Los mercados de oficinas de Barcelona y Madrid han continuado a lo largo de 2013 experimentando la caída de precios en la que están sumidos desde el inicio de la crisis. Así, Barcelona ha registrado la menor contratación de oficinas de los últimos 16 años. En el mercado de París, que supone un 44% de la superficie total de Colonial, la contratación de oficinas prime se ha mantenido estable a lo largo del año. Durante todo el ejercicio 2013, el Grupo Colonial ha formalizado contratos de alquiler por 108.469 m<sup>2</sup>, 64% en España y 36% en Francia. La ocupación EPRA (ocupación económica calculada según recomendaciones de la EPRA) del portfolio de oficinas es del 81%.

A fecha de emisión de este comunicado, ya se han firmado 20.046m<sup>2</sup> nuevos, correspondientes a grandes contratos que no están incluidos en la ocupación a Diciembre 2013. Destacamos en particular, 6.996m<sup>2</sup> en el inmueble de Edouard VII, 6.790m<sup>2</sup> en el inmueble de Martínez Villergas y 4.800m<sup>2</sup> en el inmueble de Torre BCN, alcanzando dichos activos unas ocupaciones del 99%, del 94% y del 86%, respectivamente.

Actualmente la compañía tiene en cartera proyectos por más de 69.000m<sup>2</sup> sobre rasante, que entrarán en explotación entre 2014-2018, coincidiendo con una etapa en la que los principales brokers del sector estiman que mejorará el comportamiento de la demanda de Madrid y Barcelona. En este año 2013, Madrid ya ha acumulado un incremento del 30% de la cifra de contratación de oficinas prime respecto a 2012. La cartera de proyectos del Grupo Colonial permitirá generar unos ingresos por rentas adicionales de aproximadamente 41€m.

## **Resultado del negocio recurrente y estructura de capital**

El EBITDA recurrente del ejercicio asciende a 165€m (+5% like for like respecto al año anterior) y el resultado neto recurrente (EPRA Net Profit) es positivo y suma 4€m. El EBITDA de los inmuebles (rentas netas) ha alcanzado 192€m, aumentando un 2% en términos comparables, con un margen sobre ingresos del 90%.

El valor de los activos del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2013 es de 5.347 €m, un 4,5% superior en términos homogéneos a la valoración de diciembre de 2012. El valor del negocio francés ha aumentado en los últimos 12 meses un +7,7%, hecho que ha permitido compensar la caída de valor del portfolio en España (-5,7% en 12 meses).

El Net Asset Value a diciembre 2013 asciende a 0,95€/acción, una disminución de 25 céntimos respecto al NAV a Junio 2013 (3 céntimos inferior al proforma reportado en Septiembre 2013).

“La información incluida en este documento no ha sido verificada ni revisada por los auditores externos de Colonial. En este sentido, la información está sujeta y debe leerse junto con toda la información pública disponible, incluyendo, en todo caso, la declaración correspondiente al cierre del ejercicio de 2013 registrada por la Sociedad y disponible en su página web [www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com).”

Para más información: Román y Asociados 93 414 23 40  
Xavier Ribó - [x.ribo@romanyasociados.es](mailto:x.ribo@romanyasociados.es) 93 414 23 40/ 669 486 003  
Marta Martínez - [m.martínez@romanyasociados.es](mailto:m.martínez@romanyasociados.es) 93 4142340