
Colonial

Resultados trimestrales Enero-Marzo 2014

15 de Mayo de 2014



Con fecha 6 de mayo, Colonial ha finalizado su proceso de recapitalización, hecho que supone el inicio de una nueva etapa en la historia de la compañía.

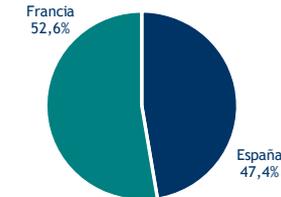
Resultados 1T 2014

- El Grupo Colonial ha registrado un resultado neto atribuible de 674€m, debido al impacto extraordinario positivo único de 704€m, por la “desconsolidación” de Asentia.
- El EBITDA recurrente asciende a 40€m, +10% Like-for-like
- El EPRA net profit recurrente asciende a 2,5€m

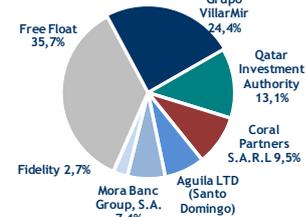
Estructura Capital - Proforma post transacción

GAV Holding 12/13 ⁽¹⁾	2.331
Deuda Neta Holding 06/05/2014 ⁽²⁾	942
LTV Holding ⁽³⁾	40%
EPRA NAV proforma ⁽⁴⁾ - €m	1.398
EPRA NAV proforma ⁽⁴⁾ - €/acción	0,44
Prim./Desc. NAV (09/05/2014)	32%

Valoración - por mercado (Holding) - 12/13



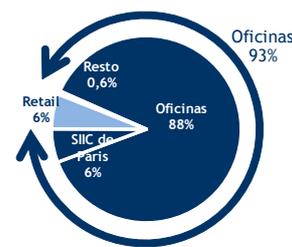
Estructura accionarial Colonial 15/05/14



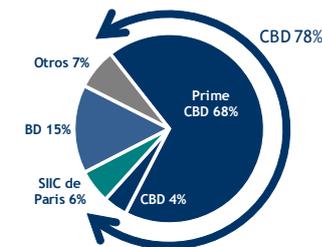
Portafolio

GAV Grupo 12/13 ⁽⁵⁾	5.347
Nº activos España ⁽⁶⁾	31
Nº activos Francia	18
Total Nº activos 1T 2014	49
Superficie alquilable s/rasante	601.091
Superficie proyectos s/rasante ⁽⁷⁾	95.202
Superficie s/rasante 1T 2014	696.293

Valoración - por usos - 12/13



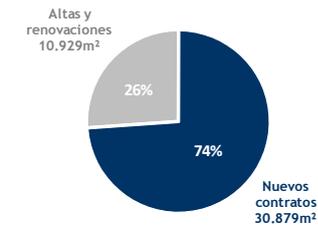
Valoración - por zona - 12/13



Principales magnitudes de negocio 1T 2014

	Total	Barcelona	Madrid	Paris
Nuevos contratos	30.879	13.769	11.272	5.838
Altas y renovaciones	10.929	5.530	437	4.962
Esfuerzo comercial total	41.808	19.299	11.709	10.800
Ocupación Oficinas EPRA ⁽⁸⁾	81%	81%	81%	81%
Ingresos por rentas	53	8	8	36
Variación Like-for-like	2,2%	(6,1%)	9,9%	2,6%

Detalle contratos firmados



Principales magnitudes económico-financieras 1T 2014

	2014	2013	Var.	Var. LFL
Ingresos por rentas	53	54	(3%)	2%
EBITDA rentas	47	48	(1%)	6%
EBITDA/ Ingresos por Rentas	90%	88%	2,1 pp	-
EBITDA recurrente	40	40	(0%)	10%
Resultado Neto EPRA recurrente ⁽⁹⁾	2,5	(0,2)	-	-
Resultado neto atribuible al Grupo	674	(24)	-	-

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

⁽²⁾ Deuda neta Holding Proforma 6 de mayo 2014 excluyendo caja comprometida

⁽³⁾ Deuda Financiera neta Holding Proforma 6 de mayo 2014 excluyendo caja comprometida / GAV Holding 12/2013

⁽⁴⁾ EPRA NAV proforma post ajustes específicos compañía

⁽⁵⁾ Incluye NAV participación SIIC de Paris

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

⁽⁷⁾ Proyectos y rehabilitaciones

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

⁽⁹⁾ Resultado neto EPRA recurrente post ajustes específicos compañía

Aspectos clave

1 Compañía post-operación - la nueva Colonial

Con fecha 6 de mayo, Colonial ha finalizado su proceso de recapitalización, hecho que supone el inicio de una nueva etapa en la historia de la compañía.

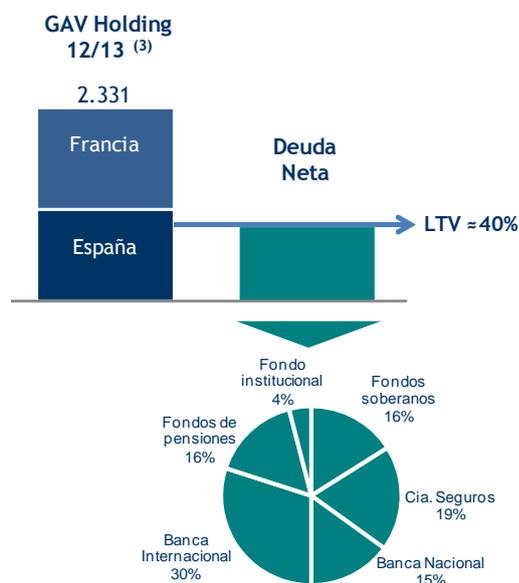
La nueva Colonial dispone de una excelente cartera de activos en Barcelona, Madrid y París y una estructura de capital con un LTV Holding ⁽¹⁾ entorno al 40%, endeudamiento adecuado para ejecutar una estrategia patrimonialista a largo plazo apoyada por accionistas de primer nivel y reconocido prestigio internacional.

En cuanto a la recapitalización, destacan los siguientes hitos:

I. Un nuevo préstamo sindicado

La compañía ha obtenido un nuevo préstamo sindicado que sustituye toda la deuda Holding anterior (préstamo sindicado y bilaterales ⁽²⁾).

Los aspectos a destacar son los siguientes:



1. Nuevo préstamo sindicado de 1.040€m
2. La demanda por participar en la nueva deuda ha superado ampliamente el importe necesario
3. Nuevos “lenders” de reconocido prestigio internacional
4. Principales características:
 - ✓ Vencimiento “bullet” 31/12/2018
 - ✓ Spread 400 pb sobre Euribor
 - ✓ Garantía sobre activos de España y acciones de Société Foncière Lyonnaise (SFL)
5. Cobertura del 75% de la deuda

(1) Deuda financiera neta Holding Proforma 6 de mayo de 2014 excluyendo caja comprometida / GAV Holding 12/2013

(2) Adicionalmente la deuda de la nueva Colonial contempla 39€m de deuda en una Joint Venture con Gas Natural y 2€m de deuda bilateral

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

II. Ejecución exitosa de la ampliación de capital de 1.263€m

El EPRA NAV⁽¹⁾ proforma estimado post ampliación de capital se sitúa en 0,44€/acción

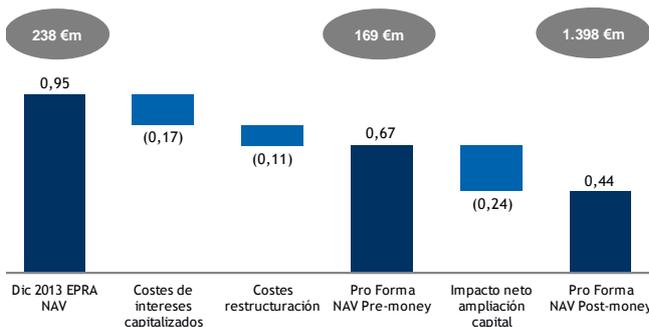
Para su cálculo se ha considerado el EPRA NAV reportado a Diciembre 2013 de 0,95€/acción y se han aplicado los siguientes impactos marginales de la operación:

- 1) Los intereses capitalizables (Step-Up) devengados hasta el 6/5/2014 (17 céntimos de euro)
- 2) Los costes de la transacción asociados, principalmente, a la restructuración y refinanciación del préstamo sindicado y ciertos préstamos bilaterales (11 céntimos de euro)

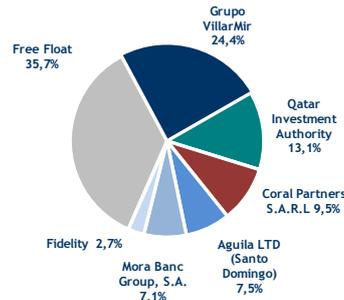
En consecuencia, el EPRA NAV proforma inmediatamente antes de la ampliación de capital es de 0,67€/acción.

Considerando adicionalmente el importe de efectivo obtenido de la Ampliación de Capital, neto de los gastos asociados y el número de acciones nuevas finalmente emitidas en la Ampliación de Capital, el EPRA NAV proforma post ejecución de la ampliación de capital asciende a 0,44€/acción.

EPRA NAV ⁽¹⁾ Proforma (€/acción - dilución plena post warrant)



Estructura accionarial Colonial

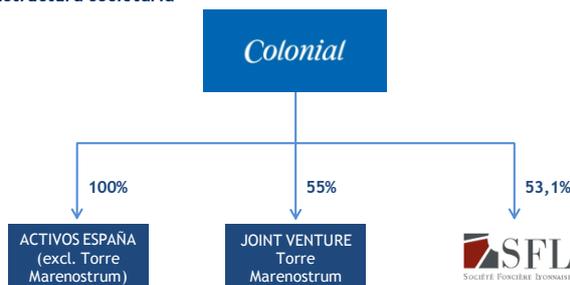


La ampliación de capital ha sido acogida muy positivamente por el mercado de capitales, hecho que se refleja en que la demanda ha triplicado la oferta. Adicionalmente, Colonial está cotizando con prima sobre el EPRA NAV proforma.

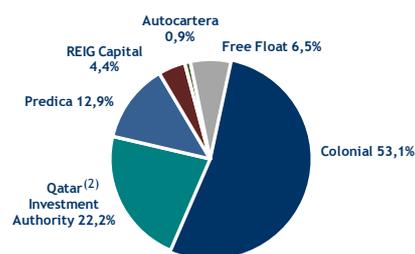
La transacción ha permitido crear una estructura accionarial con inversores de reconocido prestigio, así como un free float amplio cercano al 40%.

El elevado interés de participar en el proyecto del Grupo Colonial ha supuesto también, un cambio en el accionariado de SFL, sustituyendo accionistas en vía de salida por accionistas a largo plazo con estrategias en línea con las del Grupo Colonial respecto al mercado de París.

Estructura societaria



Estructura accionarial SFL



(1) EPRA NAV proforma post ajustes específicos compañía

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

2 Resultados 1T 2014

Los ingresos por rentas del Grupo Colonial han aumentado un 2,2%. Por primera vez desde el inicio de la crisis, el portfolio de España ha tenido un crecimiento positivo del 1,4% like for like, gracias al buen comportamiento del mercado de Madrid (+9,9%) que ha compensado el descenso del 6,1% en el mercado de Barcelona. En París, los ingresos por rentas han aumentado un 2,6% like for like.

Los gastos de estructura han disminuido un 11% respecto al año anterior.

El EBITDA recurrente asciende a 40€m, cifra en línea con el año anterior. En términos like-for-like, dicha cifra ha aumentado un 10%, debido a los mayores ingresos por rentas comparables junto con los menores gastos de estructura.

El EPRA Net Profit recurrente es positivo y asciende a 2,5€m. Cabe destacar que a cierre del primer trimestre de 2014 el Grupo Colonial no estaba recapitalizado y tenía que soportar elevados gastos financieros. El resultado neto atribuible al Grupo es positivo y asciende a 674€m, debido principalmente al impacto positivo extraordinario de la “desconsolidación”⁽³⁾ de Asentia.

Analisis del Resultado - €m	2014	2013	Var.	Var. % ⁽¹⁾
EBITDA recurrente	40	40	0	0%
Resultados por método de participación - SIIC de Paris - recurrente	2	3	(1)	(36%)
Resultado financiero recurrente (excl. método participación)	(29)	(32)	3	10%
Impuestos - resultado recurrente	(1)	(2)	1	29%
Minoritarios - resultado recurrente	(10)	(10)	0	1%
EPRA Net Profit Recurrente⁽²⁾	2,5	(0,2)	3	-
Resultado Neto no recurrente	671	(24)	695	-
Resultado neto atribuible al Grupo	674	(24)	698	-

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

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

3 Hechos relevantes de la cartera de alquiler

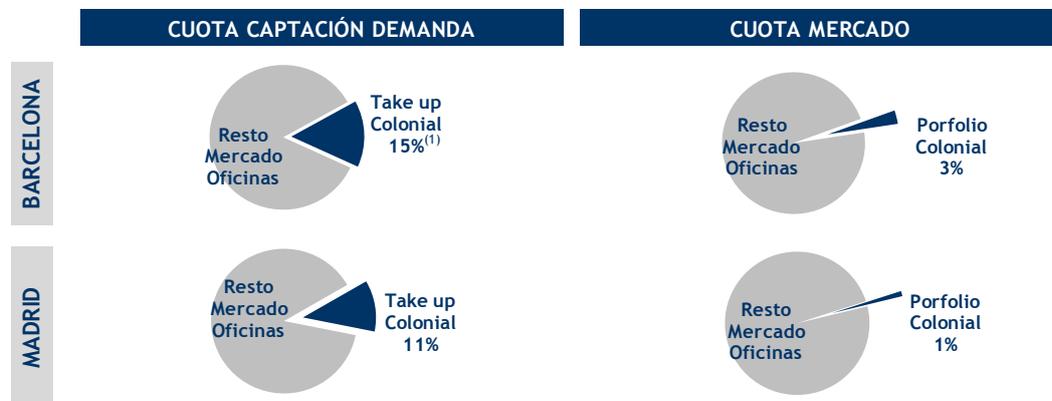
I. Contrataciones - Esfuerzo comercial

Durante el primer trimestre del ejercicio 2014, el Grupo Colonial ha formalizado contratos de alquiler por 41.808m², de los cuales un 74% (30.879m²), corresponde a nuevos contratos.

Dicha cifra supera en un 10% el volumen de nuevos contratos firmados durante todo el año 2013 (28.041m²). Respecto al mismo periodo del año 2013, el volumen de contratos nuevos firmados por Colonial es un 56% superior.

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

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



En París destacan 5.813m² firmados en Champs Elysées 90, inmueble alquilado al 100% antes de la entrega del proyecto de rehabilitación.

Las principales actuaciones del Grupo Colonial se muestran a continuación:

Principales actuaciones

Activo	Ciudad	Arrendatarios	Superficie
90 Av. Champs Elysees	Paris	Empresa consultora de primer nivel & otros	5.813
Martínez Villergas, 49	Madrid	Empresa líder en infraestructuras de generación	5.775
Paseo de los Tilos	Barcelona	Abertis Infraestructuras	5.143
Torre BCN	Barcelona	TecnoCom España Solutions	4.800
Alfonso XII	Madrid	Entidades financieras	3.657
Av. Diagonal, 530	Barcelona	Caixabank, S.A.	2.555
Illacuna 22@	Barcelona	Empresa líder en subastas por internet	2.130
Edouard VII	Paris	Comgest & otros	2.052
Washington Plaza	Paris	SPB & otros	1.606
PRINCIPALES ACTUACIONES			33.531

Pese al buen inicio del año 2014, los niveles de demanda en Barcelona y Madrid continúan siendo débiles. La consolidación de los primeros signos positivos del mercado de oficinas, dependerán en gran medida de la velocidad con la que se recuperen los fundamentales de la economía Española.

En cuanto a nuevos proyectos, se han entregado durante el primer trimestre de 2014, el inmueble Alfonso XII en Madrid (edificio con certificación “Breeam”) y el inmueble Diagonal 409 en Barcelona (edificio con certificación “Leed Silver”). Cabe destacar, que se han firmado 3.657m² en Alfonso XII (28% de ocupación) y 605m² en Diagonal 409 (32% de ocupación).

⁽¹⁾ Respecto al take up en Barcelona no se ha incluido el nuevo contrato firmado con Abertis ya que los consultores lo consideran en el 2T 2014

II. Ocupación

La ocupación del portfolio de oficinas de Colonial a cierre del primer trimestre del ejercicio 2014, se sitúa en un 80% (81% según ocupación financiera EPRA), cifra en línea con la ocupación alcanzada a finales del año anterior.

No obstante, excluyendo el impacto de la entrega de los proyectos de Alfonso XII y de Diagonal 409, la cifra de ocupación ha aumentado en términos comparativos, respecto a diciembre de 2013, en 2pp en Barcelona y en 5pp en Madrid, alcanzando una ocupación del 81% y del 85%, respectivamente.

En Francia, la ocupación del portfolio se ve afectada por la entrega del activo IN/OUT a finales del año 2013, inmueble actualmente en fase avanzada de comercialización. Excluyendo dicho inmueble, la ocupación del portfolio de oficinas de París se sitúa en el 92%.

La ocupación financiera EPRA es del 81% (84% incluyendo todos los usos) y se sitúa en niveles del 90% excluyendo los activos Alfonso XII, Diagonal 409 e IN/OUT (proyectos entregados recientemente).

Ocupación Oficinas⁽¹⁾ - Evolución Portfolio Colonial



Ocupación Oficinas EPRA⁽²⁾ 1T2014

Ocupación Financiera EPRA



⁽¹⁾ Superficies ocupadas / Superficies en explotación

⁽²⁾ Ocupación EPRA: Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).

Índice

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

1. Resumen de los estados financieros

Cuenta de Resultados Consolidada

Marzo acumulado - €m	2014	2013	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por rentas	53	54	(2)	(3%)
Gastos de explotación netos ⁽³⁾	(5)	(7)	1	20%
EBITDA rentas	47	48	(0)	(1%)
Otros ingresos	1	1	(1)	(51%)
Gastos estructura	(8)	(9)	1	11%
EBITDA recurrente	40	40	(0)	(0%)
EBITDA "like for like"	36	33	3	10%
Resultados por método de participación - SIIC de Paris	2	3	(1)	(35%)
Ventas de Activos en renta	0	290	(290)	-
Coste de Ventas	0	(292)	292	-
EBITDA venta de activos en renta	0	(2)	2	-
Extraordinarios	(1)	(0)	(1)	-
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses	41	41	(0)	(0%)
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	0	0	0	-
Amortizaciones y Provisiones	(0)	1	(1)	-
Resultado Financiero	(61)	(38)	(24)	(63%)
Resultado de act.continuadas antes de impuestos	(20)	5	(25)	-
Impuesto de sociedades	(2)	(2)	1	27%
Resultado de actividades Discontinuas	704	(21)	724	-
Socios minoritarios	(8)	(6)	(2)	(33%)
Resultado neto atribuible al Grupo	674	(24)	698	-
Analisis del Resultado - €m	2014	2013	Var.	Var. % ⁽¹⁾
EBITDA recurrente	40	40	0	0%
Resultados por método de participación - SIIC de Paris - recurrente	2	3	(1)	(36%)
Resultado financiero recurrente (excl. método participación)	(29)	(32)	3	10%
Impuestos - resultado recurrente	(1)	(2)	1	29%
Minoritarios - resultado recurrente	(10)	(10)	0	1%
EPRA Net Profit Recurrente ⁽²⁾	2,5	(0,2)	3	-
EBITDA - Ventas de activos	0	(2)	-	-
Resultados por método de participación - SIIC de Paris - no recurrente	0	(0)	0	-
Extraordinarios	(1)	-	-	-
Amortizaciones, provisiones & variación valor de los activos	(0)	1	(1)	-
Variaciones de valor instrumentos financieros	(3)	(4)	1	31%
Resultado financiero no recurrente	(29)	(2)	(28)	(1803%)
Impuestos - resultado no recurrente	(0)	(0)	0	5%
Actividades discontinuadas	704	(21)	724	-
Minoritarios - resultado no recurrente	1	3	(2)	66%
Resultado Neto no recurrente	671	(24)	695	-
Resultado neto atribuible al Grupo	674	(24)	698	-

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

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

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

Resultado operativo recurrente

- A cierre del primer trimestre del ejercicio 2014, el Grupo ha alcanzado un EBITDA recurrente de 40€m, en línea con el mismo periodo del año anterior.
El EBITDA recurrente “like for like”^(*) es de 36€m, cifra un 10% superior al primer trimestre del año anterior.
- El resultado operativo de la cartera de inmuebles (EBITDA rentas) ha aumentado un 6% en términos homogéneos.

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

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

Asimismo, destaca una disminución del 11% en gastos de estructura.

Resultado Operativo

Marzo acumulado - €m	2014	2013	Var. % ⁽¹⁾
EBITDA rentas Like for Like	44	42	6%
EBITDA Estructura	(8)	(9)	11%
EBITDA Otros ingresos Like for Like	0	1	(46%)
EBITDA recurrente Like for Like	36	33	10%
EBITDA No comparable	4	7	(48%)
EBITDA recurrente	40	40	(0%)

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

- Adicionalmente, la participación en SIIC de París ha aportado un beneficio atribuible de 2€m, registrado en Resultados por método de participación.

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

Resultados financieros

Con fecha 4 de Abril de 2014 Colonial firmó un nuevo préstamo sindicado por importe de 1.040€m, que junto al importe de la ampliación de capital (1.263€m) le ha permitido, con fecha 6 de mayo, el repago de la totalidad de la deuda sindicada, así como de la práctica totalidad de sus préstamos bilaterales, formalizada en 2007 y reestructurada en 2008 y 2010. La nueva estructura financiera sitúa a Colonial con un nivel de LTV Holding ⁽¹⁾ entorno al 40%.

Los resultados a marzo 2014 aún contemplan la estructura financiera antes de recapitalizar la compañía

- El resultado financiero recurrente del Grupo a 31 de marzo de 2014 asciende a (29€m), un 9% inferior al mismo periodo del año anterior. El resultado financiero total del Grupo asciende a (61€m), incluyendo el impacto de los intereses PIK del sindicado de Colonial. Dichos intereses PIK ya no son de aplicación a partir del 6 de mayo, fecha de cancelación del anterior préstamo sindicado de Colonial.

Resultado Financiero

Marzo acumulado - €m	2014	2013	Var. % ⁽¹⁾
Gasto financiero recurrente España	(15)	(19)	(21%)
Gasto financiero recurrente Francia	(15)	(16)	(6%)
Activación de financieros	1	3	67%
Resultado financiero recurrente (excl. método participación)	(29)	(32)	9%
Gasto financiero no recurrente	(29)	(2)	-
Variaciones de valor instrumentos financieros	(3)	(4)	25%
Resultado financiero (excl. método participación)	(61)	(38)	(61%)

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

- El tipo de interés medio (sin considerar efecto intereses PIK) hasta el 31 de marzo de 2014 ha sido del 3,06% (3,18% incluyendo el impacto de la periodificación de los gastos asociados a la financiación) con un spread medio de financiación de 182 p.b., mientras que el tipo medio para el mismo periodo del año 2013 fue del 3,57% (3,74% incluyendo el impacto de la periodificación de los gastos asociados a la financiación) y un spread medio de financiación de 217 p.b.

El desglose del tipo de interés por país es el siguiente:

Marzo acumulado - €m	2014	2013	Var. %
Coste financiero % España	2,54%	3,14%	(54 pb)
Coste financiero % Francia	3,81%	4,31%	(50 pb)
Coste financiero % Total	3,06%	3,57%	(51 pb)

- Los gastos financieros activados ascienden a 1€m, correspondientes a la financiación de un proyecto en Francia.
- El Gasto financiero no recurrente corresponde al registro contable de los intereses capitalizables de 686 p.b. sobre el principal del antiguo préstamo sindicado (este efecto se explica con más detalle en el anexo 6.6).

⁽¹⁾ Deuda financiera neta Holding Proforma 6 de mayo de 2014 excluyendo caja comprometida / GAV Holding 12/2013

Resultado operativo no recurrente

Los resultados extraordinarios son positivos y ascienden a 671€m, principalmente debido al impacto positivo de la “desconsolidación⁽¹⁾” de Asentia (impacto positivo de 704€m)

- Con fecha 25 de febrero de 2014, Asentia procedió a ampliar su capital social, ampliación que fue suscrita íntegramente mediante la compensación de créditos por parte de tres entidades acreedoras de su préstamo sindicado.
- Como consecuencia de dicha ampliación de capital, la participación de Colonial en Asentia se redujo hasta el 18,99%, suponiendo la pérdida de control de Asentia y la salida de ésta y de sus sociedades dependientes (“Grupo Asentia”) del perímetro de consolidación del Grupo Colonial.
- Colonial valoró, ya en 2010, su participación en el Grupo Asentia por 0 euros. En el momento de la desconsolidación ha registrado la baja del conjunto de activos y pasivos vinculados a las sociedades integrantes de dicho grupo, los cuales se encontraban registrados en los epígrafes del estado de situación financiera consolidado “Activos no corrientes mantenidos para la venta”, “Pasivos asociados a activos mantenidos para la venta” e “Intereses minoritarios”. La contrapartida de dicha baja ha supuesto el registro de un ingreso por actividades interrumpidas derivado de la “desconsolidación⁽¹⁾” por importe de 711 millones de euros, tras el cual el Grupo Colonial no deberá integrarse ningún resultado adicional derivado de su participación en Asentia.
- Durante el mes de abril de 2014, se ha procedido a una nueva ampliación del capital social de Asentia, íntegramente suscrita por otra de las entidades acreedoras de su préstamo sindicado, que ha supuesto la reducción de la participación mantenida por Colonial en Asentia hasta el 17,34%.

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

2. Mercados de oficinas

Contexto macroeconómico

En los últimos trimestres, la economía mundial ha mostrado signos de reactivación, especialmente gracias a la mejora observada en los países avanzados. Este proceso de recuperación no está exento de riesgos, aunque según los principales analistas, las perspectivas a medio plazo siguen siendo satisfactorias, apoyadas, fundamentalmente, en la mejora sostenida del crecimiento global, la continuidad de unas condiciones monetarias favorables y la gradual recuperación de las perspectivas de crecimiento de la Eurozona.

En la Eurozona, el flujo de indicadores publicados durante el mes de marzo sigue dibujando un escenario de recuperación gradual. Es destacable la evolución de la demanda interna, especialmente la inversión, que presenta un tono algo más robusto de lo que se anticipaba. Los principales analistas, afirman que la recuperación económica se consolida en esta zona.

La economía española cierra el primer trimestre del ejercicio 2014, con registros que invitan al optimismo. Los indicadores disponibles para los primeros meses del año apuntan a una aceleración del ritmo de crecimiento. Así lo recoge el índice de actividad económica de "la Caixa" Research, que sitúa el avance intertrimestral del PIB entre el 0,3% y el 0,6% en el 1T 2014, por encima del 0,2% registrado en el 4T 2013. El mapa de riesgos, además, también se está desplazando hacia un terreno más benigno. En este sentido, el último informe sobre desequilibrios macroeconómicos publicado por la Comisión Europea destaca los importantes avances que ha hecho la economía española para corregir sus principales desequilibrios. Aunque todavía queda camino por recorrer, esto la sitúa en una posición más aventajada para lograr que el proceso de recuperación vaya ganando fuerza a lo largo del año. Para el año 2014 se espera un crecimiento anual del 1,0% para la economía española.

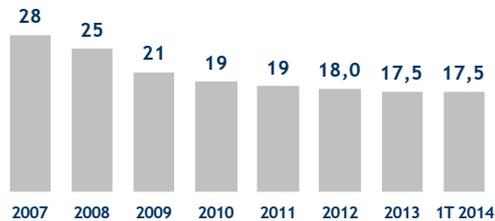
En Francia, el crecimiento ha sido moderado durante 2013, del 0,3%, pero se espera que gane intensidad en 2014, con un crecimiento anual del 0,9%.

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

Situación del mercado de alquiler - oficinas ⁽¹⁾

Barcelona

Precios Prime CBD (€/m2/mes)

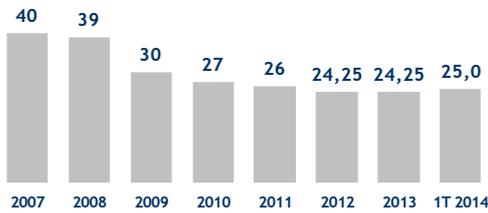


Desocupación (%)



- Según los principales brokers, este primer trimestre de 2014 augura un año claramente mejor en cuanto a contratación total. El primer trimestre se ha cerrado con un total de aproximadamente 60.000m² contratados. Esto supone más del 37% por encima de los niveles de contratación del primer trimestre de 2013.
- En cuanto al número de operaciones, las cifras a cierre del primer trimestre también han sido aproximadamente, un 19% superiores a las registradas en el mismo periodo del ejercicio anterior. De Enero a Marzo de 2014 se han cerrado más de 90 operaciones.
- Respecto a la ubicación, si analizamos la absorción por número de operaciones, aproximadamente, el 60% se han cerrado en Passeig de Gràcia/Diagonal y Centro Ciudad y el 23% en nuevas Áreas de Negocio.
- La tasa de disponibilidad en el primer trimestre de 2014 ha descendido del 14,6% a 14,2% y se prevé que seguirá esta tendencia el resto del año. Los principales brokers, afirman que en los próximos meses de 2014 y durante 2015, exceptuando la entrega de los casi 9.000m² del complejo de oficinas de Travesera de Gracia/Amigó que estamos rehabilitando, no se entregará ningún otro proyecto de oficinas relevante. Por tanto, si la contratación alcanzase volúmenes anuales de entre 200.000 y 250.000m², se podría afirmar que a mediados del año próximo podría existir un problema real con la oferta de oficinas.
- Según los analistas de mercado, la estabilización de rentas parece que será la tendencia de los próximos meses en el mercado de oficinas de Barcelona. Las rentas Prime se sitúan en 17,50€/m²/mes y los máximos del resto de zonas se mantienen estables. Los principales brokers, creen que de cara a finales de año se podrá empezar a ver repuntes de rentas debido sobre todo a la falta de oferta de calidad, a una tasa de disponibilidad en descenso y a una reactivación de la actividad económica.

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

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

Desocupación (%)



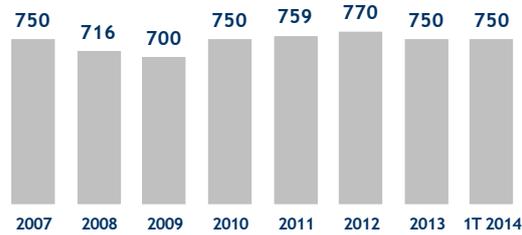
- El primer trimestre de 2014 cerró con una contratación de aproximadamente 100.000m², cifra menor que los 150.000m² registrados en el mismo periodo de 2013. Sin embargo, en número de operaciones, el año 2014 ha comenzado mejor que los tres anteriores, aumentando el número total de operaciones cerradas.

Casi la mitad de la contratación del primer trimestre se cerró en edificios del Centro Ciudad, que sigue registrando la mayor actividad.
- En el Centro Ciudad la oferta de calidad alta o media-alta sigue reduciéndose, siendo más del 15% inferior a la que existía hace un año. Considerando todos los sub-mercados, más del 60% del take-up del primer trimestre se cerró en edificios de elevada calidad, incluyendo en este grupo a los que serán reformados. Este porcentaje aumenta hasta llegar al 73%, aproximadamente, en el Centro Ciudad, lo que explica el progresivo descenso de la oferta de calidad en esta zona.
- La tasa de disponibilidad media en el mercado de Madrid sigue manteniendo la senda de la estabilización de manera general y con un ligero aumento de la tasa de oficinas hasta el 12,3%. En la zona CBD ha descendido ligeramente y se sitúa en un 8,9%.
- La falta de oferta de calidad en prime y CBD, unido a un mayor optimismo por parte de las empresas respecto al futuro, ha permitido la firma de varias transacciones en los mejores edificios a rentas superiores a 24,5€/m²/mes, por lo que algunos brokers han decidido subir la renta prime hasta los 25€/m²/mes, reflejando el cambio de tendencia.

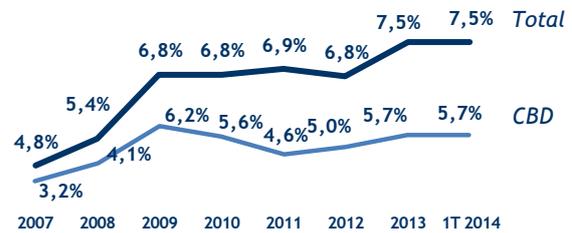
No obstante, es muy importante recalcar que sólo los edificios más representativos y de mejor calidad son los que se podrán beneficiar de dicha tendencia, mientras que en el Centro Ciudad sigue existiendo una gran bolsa de superficie vacante en edificios de calidad media-baja.

En líneas generales, exceptuando unos pocos edificios en prime, el resto de inmuebles y sub-mercados continúan más o menos igual que en el trimestre anterior.

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

París ⁽¹⁾Precios Prime CBD (€/m²/año)

Desocupación (%)

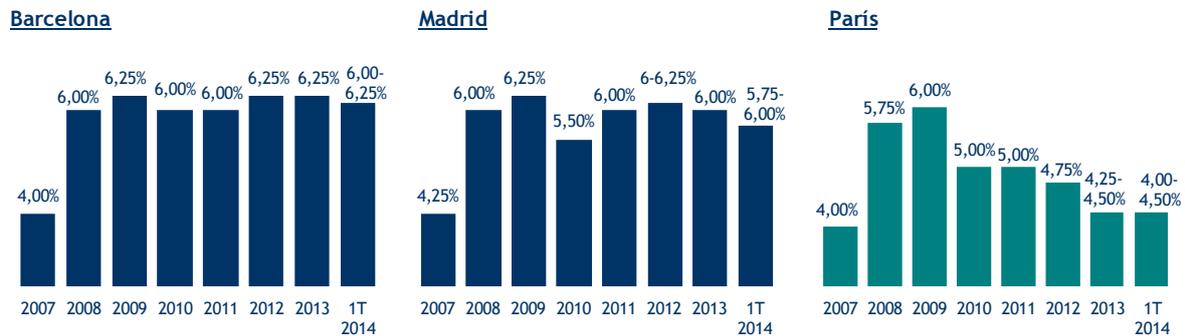


- La contratación en la región de París durante el primer trimestre del ejercicio 2014, ha alcanzado la cifra de 507.000m², un ascenso de un 19% si comparamos con el mismo trimestre del ejercicio anterior.
- Se han realizado un total de 16 operaciones de más de 5.000m², lo que supone un ascenso del 23% en cuanto a número de transacciones y un 63% en cuanto a superficie, comparando con el ejercicio anterior.
- En el mercado de París, la tasa de disponibilidad se mantiene prácticamente igual que el trimestre anterior con una oferta inmediata de 3.911.000m², lo que supone una tasa de desocupación del 7,5% para la región de París. La tasa en la zona CBD es del 5,7%.
- Las precios de alquiler en la zona CBD se sitúan en los 750€/m²/año, en línea con el trimestre anterior.
- Algunos brokers afirman, que los últimos indicadores de actividad publicados confirman la idea de una aceleración en el mercado de alquiler de oficinas durante el ejercicio 2014.

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

Situación del mercado de inversión - oficinas

Prime Yields ⁽¹⁾



- Barcelona:** La actividad por parte de los inversores está siendo muy intensa este primer trimestre del año. Parece haber inversor para cada oportunidad que aparece en el mercado. Como siempre, las posiciones deberán encontrarse en cuanto a precio. La presión por invertir en España y por ende en Barcelona, es tan fuerte que los principales brokers auguran la continuidad del interés por parte de nuevos inversores en entrar en el mercado y la continuidad de la participación de los clásicos inversores institucionales, así como de los family offices tradicionales. El volumen de inversión del primer trimestre del año alcanzó los 119 millones de euros, casi el 40% del volumen de inversión de todo el año 2013, que se situó en 303 millones de euros. Las rentabilidades prime este primer trimestre de 2014, se sitúan en el 6,00-6,25% en la zona de Paseo de Gracia/Diagonal.
- Madrid:** Durante el primer trimestre del ejercicio se ha mantenido la intensidad de la presión compradora en el mercado de oficinas de Madrid. Además de los inversores privados y oportunistas que llevan activos en el mercado desde hace varios meses, nuevos perfiles más conservadores (value added, core plus y core) e incluso fondos de pensiones y compañías aseguradoras están analizando la oferta de producto con mucha atención. Las grandes gestoras de fondos de inversión siguen analizando el mercado en busca, tanto de productos corporativos con componente inmobiliario como de inversiones directas en activos inmobiliarios. El capital más interesado en las oficinas de Madrid es actualmente el americano y británico. Las rentabilidades en zona prime se sitúan en entornos del 5,75-6,00%.
- París:** La inversión en el primer trimestre del ejercicio 2014 ha alcanzado los 3.040€m, lo que supone un aumento del 73% comparado con el mismo ejercicio del año anterior. Más de un 80% del volumen de inversión se ha realizado en el sector de oficinas. La rentabilidad prime se sitúa en torno a un 4,00-4,50%, si bien los consultores aún ven recorrido a la baja debido al elevado interés en el mercado de París.

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

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

3. Evolución del Negocio

Ingresos por rentas y EBITDA de la cartera

- Los ingresos por rentas han alcanzado los 53€m, un 3,1% inferiores a las rentas del año anterior. Este descenso se debe principalmente a activos desinvertidos durante el año 2013, destacan Torres Agora en Madrid y el Hotel Mandarin en París.

En términos homogéneos, es decir, ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos & rehabilitaciones, los ingresos por rentas del Grupo han aumentado un 2,2% like for like.

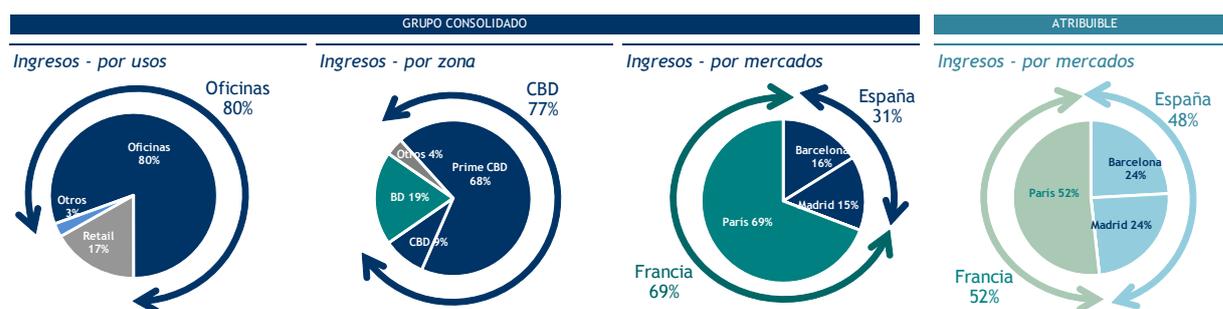
En París, los ingresos por rentas han aumentado un 2,6% like for like. En España, los ingresos por rentas like for like han aumentado un 1,4%, principalmente debido al portfolio de Madrid, el cual ha aumentado un 9,9%.

Var. Rentas (2014 vs. 2013) €m	Barcelona	Madrid	Paris	Total
Ingresos Rentas 2013R	7	10	37	54
<i>Like for Like</i>	(0,4)	0,6	0,9	1,1
<i>Proyectos / Rehab.</i>	0,7	(0,7)	(0,6)	(0,6)
<i>Desinversiones</i>	(0,2)	(1,8)	(1,2)	(3,2)
<i>Indemnizaciones y Otros</i>	1,1	0,0	0,0	1,1
Ingresos Rentas 2014R	8	8	36	53
<i>Variación Total (%)</i>	15,1%	(19,9%)	(2,3%)	(3,1%)
<i>Variación Like for Like (%)</i>	(6,1%)	9,9%	2,6%	2,2%

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

Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados CBD (77%). Un 69% en términos consolidados de los ingresos por rentas (36€m) provienen de la filial en París y un 31% han sido generados por inmuebles en España.

En términos atribuibles, aproximadamente el 52% de las rentas se ha producido en Francia y el resto en España.



- El EBITDA de los inmuebles ha alcanzado los 47€m, aumentando un 6% en términos like for like, con un margen sobre ingresos del 90%.

Cartera de Inmuebles

Marzo acumulado - €m	2014	2013	Var. %	Like-for-like %
Ingresos por rentas Barcelona	8	7	15%	(6%)
Ingresos por rentas Madrid	8	10	(20%)	10%
Ingresos por rentas París	36	37	(2%)	3%
Ingresos por rentas	53	54	(3%)	2%
EBITDA rentas Barcelona	7	6	21%	(6%)
EBITDA rentas Madrid	6	8	(22%)	15%
EBITDA rentas París	34	34	0%	7%
EBITDA rentas	47	48	(1%)	6%
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>88%</i>	<i>84%</i>	<i>4,0 pp</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>82%</i>	<i>84%</i>	<i>(2,7 pp)</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>92%</i>	<i>90%</i>	<i>2,6 pp</i>	
EBITDA/ Ingresos por Rentas	90%	88%	2,1 pp	

Pp: puntos porcentuales

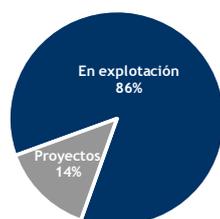
Es importante tener en cuenta que gran parte de la diferencia entre los ingresos por rentas y el EBITDA rentas se debe a los costes no repercutidos por niveles de ocupación actualmente bajos. Teniendo en cuenta que el Grupo Colonial repercute la mayoría de gastos de los inmuebles a sus inquilinos, progresivas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

Gestión de la cartera de contratos

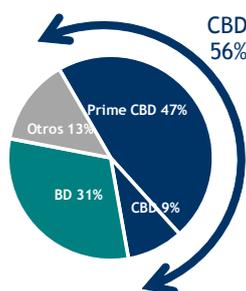
- Desglose de la cartera actual por superficie:** Al cierre del primer trimestre del ejercicio 2014, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 981.371m² (696.293m² sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas.

El 86% de dicha cartera se encuentra en explotación a 31 de marzo de 2014 y el 14% corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones, que se explica con más detalle en el apartado de proyectos.

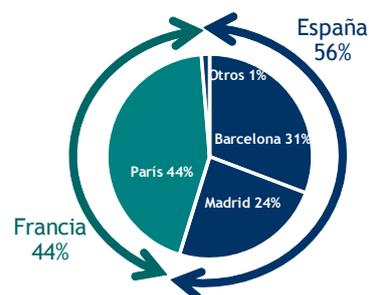
Superficie - por estado



Superficie - por zona



Superficie - por mercados



- **Contratos firmados:** Durante el primer trimestre del ejercicio 2014 el Grupo ha formalizado un total de 41.808m² de contratos (74% en España y 26% en Francia).

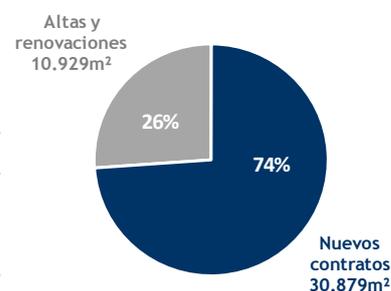
Nuevos Contratos: Del total del esfuerzo comercial, un 74% (30.879m²) corresponde a superficies de nuevos contratos. Dicha cifra supera en un 10% el volumen de nuevos contratos firmados durante todo el año 2013 (28.041m²). Respecto al mismo periodo del año 2013, el volumen de nuevos contratos firmados por Colonial es un 56% superior.

Renovaciones: Se han realizado 10.929m² de renovaciones de contratos. Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un descenso del 6% respecto a las rentas anteriores. En Barcelona, el descenso es del 18%, debido principalmente a la renovación de tres contratos, que tenían rentas que correspondían aún a la fase alta del ciclo. Por el contrario, los contratos renovados en Madrid, se sitúan un 10% por encima de las rentas anteriores.

En general, los precios firmados en las contrataciones del portfolio de España, se sitúan en línea con los precios de mercado estimados por los tasadores independientes a cierre del ejercicio anterior.

Gestión de Contratos

Marzo acumulado - m ²	2014	% nuevas rentas vs.ant.	Vencimiento Medio
Altas y renovaciones - Barcelona	5.530	(18%)	10
Altas y renovaciones - Madrid	437	10%	3
Altas y renovaciones - París	4.962	(1%)	6
Total altas y renovaciones	10.929	(6%)	8
Nuevos Contratos - Barcelona	13.769		5
Nuevos Contratos - Madrid	11.272		6
Nuevos Contratos - París	5.838		6
Total Nuevas Superficies	30.879	na	6
Esfuerzo comercial total	41.808	na	6



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

Principales actuaciones

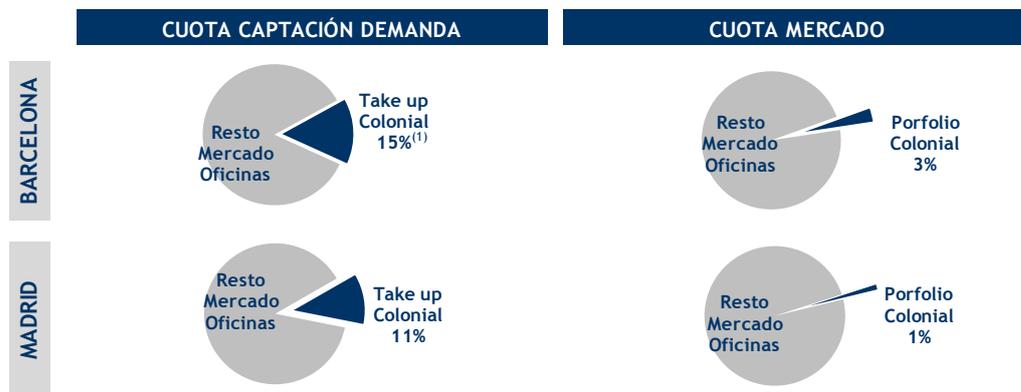
	Activo	Arrendatarios	Superficie
BARCELONA	Paseo de los Tilos	Abertis Infraestructuras	5.143
	Torre BCN	Tecnocom España Solutions	4.800
	Av. Diagonal, 530	Caixabank, S.A.	2.555
	Illacuna 22@	Empresa líder en subastas por internet	2.130
MADRID	Martínez Villergas, 49	Empresa líder en infraestructuras de generación	5.775
	Alfonso XII	Entidades financieras	3.657
PARÍS	90 Av. Champs Elysees	Empresa consultora de primer nivel	5.813
	Edouard VII	Comgest & otros	2.052
	Washington Plaza	SPB & otros	1.606

De este esfuerzo comercial, destacamos en **Madrid** el contrato firmado en el inmueble de Martínez Villergas con una empresa líder en infraestructuras de generación y en **Barcelona** el contrato firmado con Abertis en el inmueble de Paseo de los Tilos.

En **París**, es importante mencionar un contrato firmado con una empresa de consultoría de primer nivel en el inmueble 90 Av. Champs Elysées, que se encuentra actualmente en proceso de rehabilitación.

- **Análisis nuevas superficies firmadas:** En Barcelona, el Grupo Colonial ha captado un 15% de la demanda y en Madrid un 11% (un 16% si solo se consideran los segmentos del mercado de Madrid en los que está presente el Grupo).

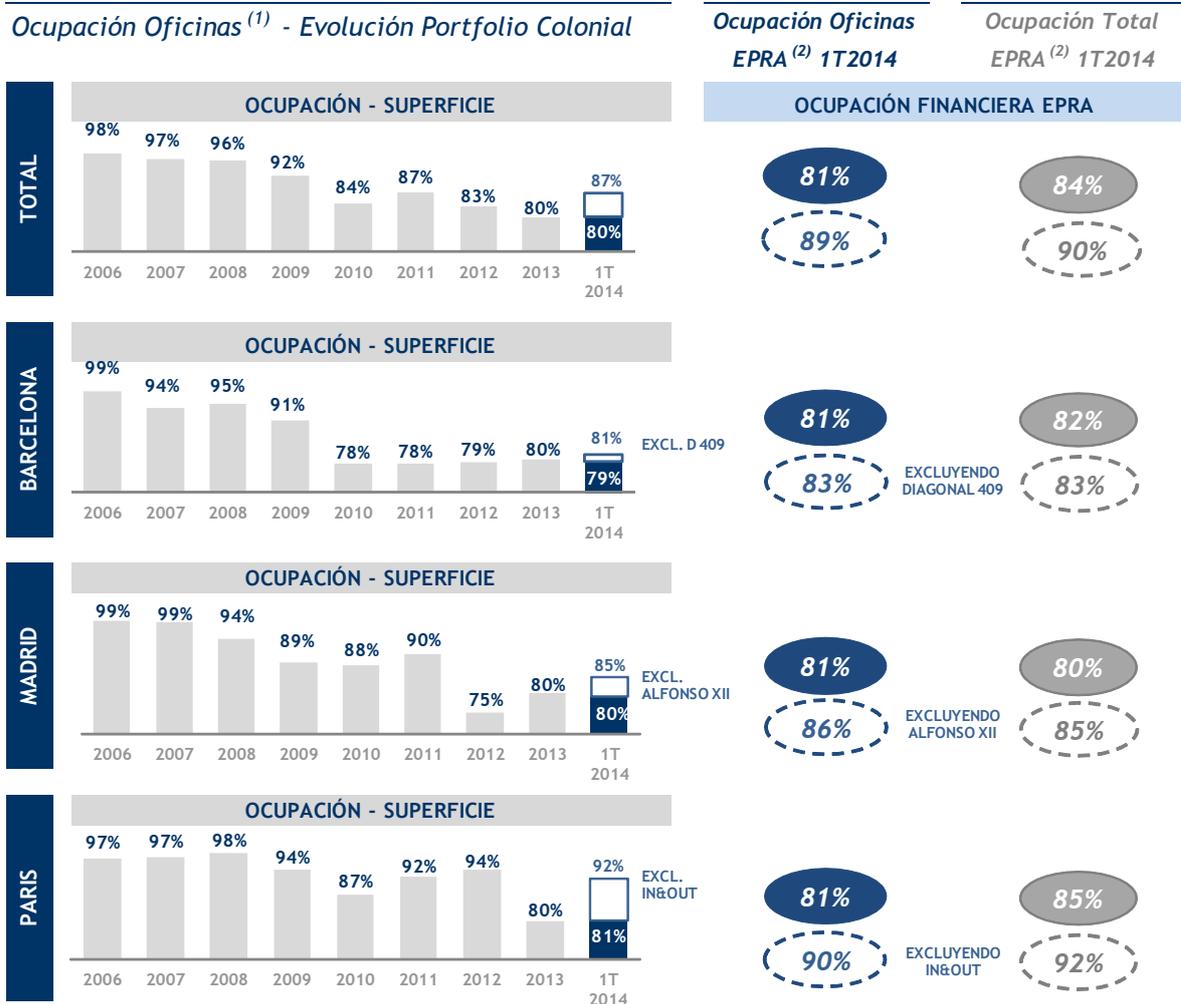
Por tanto, Colonial ha captado una cuota de demanda superior a su cuota de mercado en Barcelona y Madrid. Este hecho ilustra igual que en trimestres anteriores, la elevada capacidad del portfolio de Colonial de atraer demanda, debido al buen posicionamiento de sus inmuebles que ofrecen prestaciones de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



⁽¹⁾ Respecto al take up en Barcelona no se ha incluido el nuevo contrato firmado con Abertis ya que los consultores lo consideran en el 2T 2014

Ocupación del portfolio

- La ocupación financiera EPRA del portfolio de oficinas del Grupo Colonial a finales del primer trimestre del ejercicio 2014 es del 81%, incluyendo otros usos la ocupación EPRA alcanza un 84%.



Los portfolios de oficinas de **Madrid y Barcelona** alcanzan una ocupación financiera EPRA ⁽²⁾ del 81%, cifra inferior a la del primer trimestre del ejercicio 2013 y a la de finales del ejercicio 2013.

En **Madrid**, dicho descenso se debe principalmente, a la entrada en explotación del inmueble Alfonso XII, rehabilitado en su totalidad y que ha obtenido la certificación “BREEAM” (edificio sostenible). Excluyendo dicho efecto, la ocupación financiera EPRA del portfolio de oficinas de Madrid es del 86%.

En **Barcelona**, la ocupación ha disminuido principalmente por la entrada en explotación de la superficie rehabilitada en el inmueble de Diagonal, 409, si excluimos dicho efecto, la ocupación financiera EPRA de oficinas de Barcelona alcanzaría un 83%.

⁽¹⁾ Superficies ocupadas / Superficies en explotación

⁽²⁾ Ocupación EPRA: Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).

En París, el portfolio de oficinas alcanza una ocupación financiera EPRA del 81%, cifra inferior a la del primer trimestre del ejercicio 2013, aunque igual a la de diciembre 2013. Dicho descenso se debe a la entrada en explotación del complejo de oficinas In/Out, actualmente en fase avanzada de comercialización. Excluyendo dicho efecto, la ocupación financiera EPRA de oficinas de París es del 90%.

A continuación se presenta un análisis de la superficie desocupada de oficinas por ciudades. Aproximadamente un 59% de la superficie desocupada corresponde a proyectos que han entrado en explotación o a rehabilitaciones recientes.

Superficie desocupada oficinas

Superficie sobre rasante (m2)	Entradas en explotación ⁽¹⁾	Zona BD y otros	Zona CBD	Marzo 2014
Barcelona	16.692	13.469	4.379	34.540
Madrid	11.903	4.909	12.404	29.216
París	35.395	0	8.592	43.987
TOTAL	63.990	18.378	25.375	107.743

(1) Proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación

Cabe destacar, que a fecha de emisión de este informe, se han firmado adicionalmente 3.081m² en Madrid (de los cuales 2.367m² corresponden a prime CBD).

Cartera de proyectos y rehabilitaciones

- Actualmente la compañía tiene en cartera proyectos por más de 56.000m² sobre rasante, que entrarán en explotación entre 2014-2018. La cartera de proyectos en curso del Grupo Colonial, se muestra a continuación:

Proyectos	Entrada en explotación	% Grupo	Mercado	Uso	Superficie s/rasante (m ²) ⁽¹⁾
Travessera de Gràcia / Amigó	2S 2014	100%	Barcelona	Oficinas	8.202
Parc Central 22@ A.1.6 - A.1.7 - A.1.2	>2016	100%	Barcelona	Oficinas	14.737
España					22.939
#Cloud (rue Richelieu)	2S 2015	100%	Paris	Oficinas	33.200
Francia					33.200
Total					56.139

(1) Superficie una vez finalizado el proyecto



En **España**, han entrado en explotación el inmueble Alfonso XII en Madrid, edificio en el cual se ha obtenido la certificación “Breeam” (edificio sostenible), así como Diagonal 409, inmueble en el que se ha obtenido la certificación “Leed Silver”. Cabe destacar, que se han firmado 3.657m² en Alfonso XII (28% de ocupación) y 605m² en Diagonal 409 (32% de ocupación).

En **Barcelona**, destacamos el proyecto de Travessera de Gràcia / Amigó, un complejo de oficinas ubicado en zona prime, con acabados de máxima calidad y energéticamente eficiente, que ha permitido obtener la certificación LEED Gold (“Green Building”).

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

Además de la cartera de proyectos descrita, el Grupo Colonial está llevando a cabo proyectos de rehabilitaciones sustanciales en determinados inmuebles con el fin de optimizar el posicionamiento de dichos activos en el mercado.

Destacan en particular más de 10.000m² en el inmueble de Louvre des Antiquaires y rehabilitaciones en el inmueble de 90 Champs Elysées. A fecha de este informe, el inmueble de 90 Champs Elysées está ya alquilado al 100%, destacando la firma de más de 5.000m² con una firma de consultoría de primer nivel.

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

4. Estructura financiera

Principales magnitudes de deuda

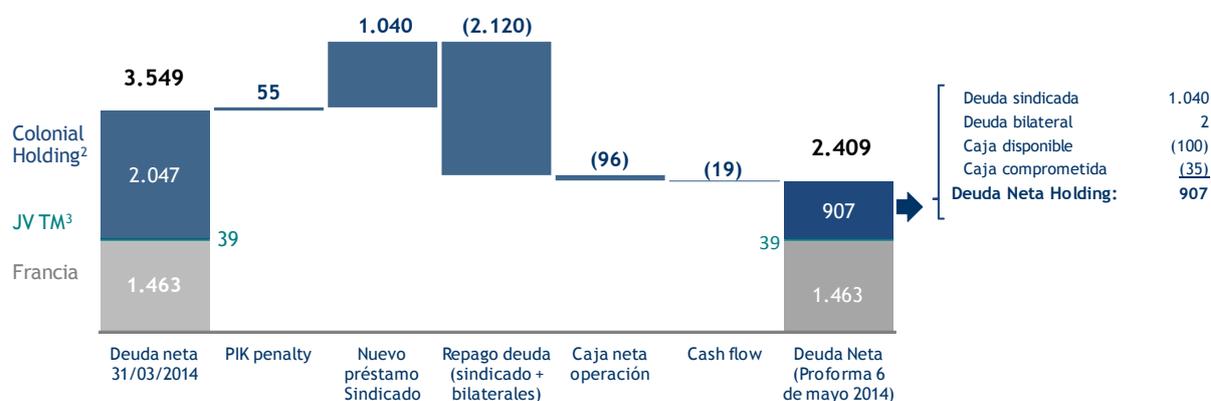
La deuda financiera neta del Grupo a 31 de marzo de 2014 ascendía a 3.549€m, tal y como muestra la tabla a continuación (más detalles en anexo 6.6)

Desglose Deuda Financiera Neta Grupo Colonial	Marzo 2014			Diciembre 2013			Var.
	ESP	FR	Total	ESP	FR	Total	Total
Préstamo Sindicado	1.759	55	1.814	1.759	50	1.809	5
Deuda Hipotecaria / Leasings	298	236	534	299	237	536	(2)
Deuda Subordinada	43	0	43	42	0	42	1
Deuda No Hipotecaria y Otros	11	201	212	11	199	210	2
Total Deuda Bruta Entidades de Crédito	2.111	492	2.603	2.111	486	2.597	6
Bonos	0	1.000	1.000	0	1.000	1.000	0
Total Deuda Bruta	2.111	1.492	3.603	2.111	1.486	3.597	6
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	(25)	(29)	(54)	(25)	(29)	(54)	0
Deuda neta consolidada	2.086	1.463	3.549	2.086	1.457	3.543	6
Vida media de los saldos dispuestos (años)	0,2	2,6	1,2	1,3	2,8	2,7	(1,5)
Vida media de los saldos disponibles (años)	1,1	2,7	1,9	1,3	2,9	2,1	(0,2)
Coste financiero %	2,54%	3,81%	3,06%	3,02%	4,05%	3,43%	0,37 pp

No obstante, con fecha 4 de Abril de 2014 Colonial firmó un nuevo préstamo sindicado por importe de 1.040€m, que junto al importe de la ampliación de capital (1.263€m) le ha permitido, con fecha 6 de mayo, el repago de la totalidad de la anterior deuda sindicada así como de la práctica totalidad de sus préstamos bilaterales y situando su LTV Holding entorno al 40%.

La deuda proforma del Grupo a 6 de mayo de 2014, tras la suscripción del nuevo préstamo y de la ampliación de capital, es la siguiente:

Movimiento Deuda Neta €m - Deuda neta Proforma 6 de Mayo 2014 ⁽¹⁾



(1) Deuda Grupo proforma calculada sobre la deuda proforma de Colonial a 06 05 2014 y la deuda a 31 03 2014 de SFL y TMN

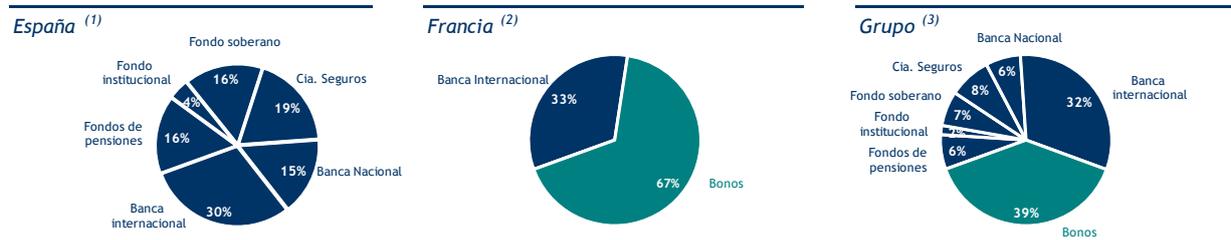
(2) La deuda neta a 31/3/2014 incluye también la deuda del SPV ABIX. A 6 de mayo se ha sustituido por el nuevo préstamo sindicado

(3) Deuda neta del JV en relación con el activo TorreMarenostrum

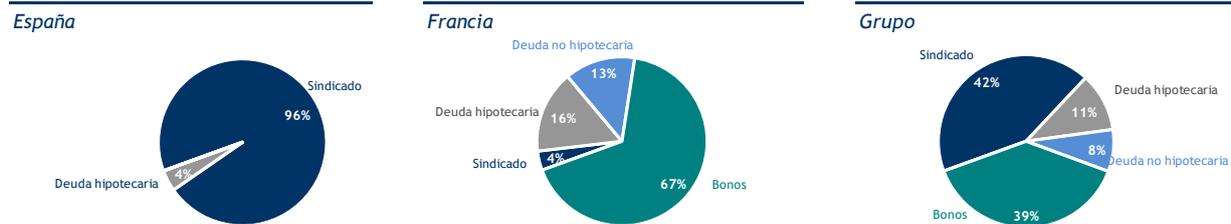
El nuevo préstamo sindicado ha sido liderado por CA-CIB, (Crédit Agricole Corporate and Investment Bank), y suscrito por acreedores de reconocido prestigio internacional. Entre sus partícipes figuran GIC (Fondo soberano de Singapur), AXA, Generali, BAWAG P.S.K, ING y Banc de Sabadell, entre otros. La demanda por participar en la nueva deuda ha superado ampliamente el importe necesario. El vencimiento del préstamo se sitúa en diciembre de 2018 y se ha logrado en condiciones de mercado.

Las principales características de la nueva deuda proforma del Grupo se muestran a continuación. El Grupo Colonial dispone de un mix de deuda adecuadamente diversificado, con vencimientos a largo plazo que le permitirán aprovechar futuras oportunidades de crecimiento.

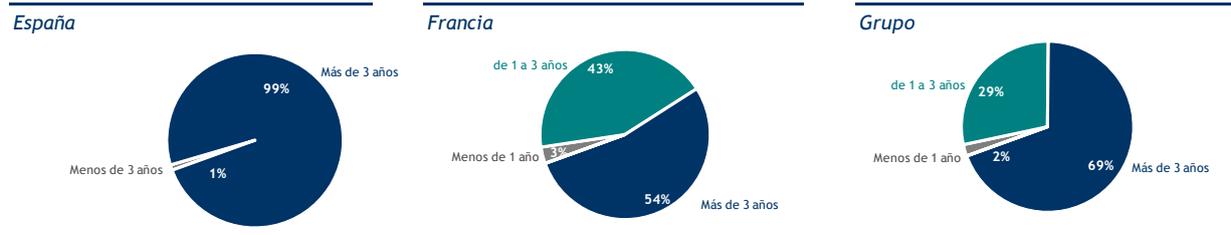
TIPO DE PRESTAMISTA - PROFORMA



TIPO DE DEUDA DISPUESTA - PROFORMA



VENCIMIENTO DE DEUDA DISPONIBLE - PROFORMA



España		Francia		Total	
Spread	387 p.b.	Spread	264 p.b.	Spread	316 p.b.
LTV Holding ⁽⁴⁾	40,4%	LTV SFL ⁽⁵⁾	33%	LTV Grupo ⁽⁶⁾	45,7%
Vida media saldos dispuestos (años)	4,6	Vida media saldos dispuestos (años)	2,6	Vida media saldos dispuestos (años)	3,2
Vida media deuda disponible (años)	4,6	Vida media deuda disponible (años)	2,7	Vida media deuda disponible (años)	3,2

(1) Deuda proforma a 6 de mayo 2014
 (2) Deuda Francia 1T 2014
 (3) Proforma = Deuda proforma España 06/05/2014 + Deuda Francia 1T 2014
 (4) LTV Holding = Deuda neta Holding Proforma 6 mayo excl. caja comprometida / GAV Holding 12/2013 (GAV activos + NAV de la participación del 55% en la JV de Torre Marenstrum + NAV participación 53,1% SFL)
 (5) LTV SFL = Deuda 1T 2014 / GAV incluyendo transfer costs
 (6) LTV Grupo = Deuda Proforma Grupo excl. Caja comprometida / GAV Grupo Diciembre 2013

Las principales características del nuevo préstamo sindicado son las siguientes:

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

Coberturas

La estructura actual de la cartera de derivados a 31 de marzo de 2014 es la siguiente:

31 Marzo 2014		España	Francia	Total	%	MTM (Excupón)
Instrumento derivado - €m	Clase de protección					
SWAP	Tipo fijado Variable - Fijo	149	185	334	20%	(13)
CAP	Tipo variable con un máximo	1.354	0	1.354	80%	0
Total nominal coberturas variable- fijo		1.503	185	1.688	100%	(13)
Vida Media (años)		1,2	3,5	1,4		

- 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.

Adicionalmente, el nuevo préstamo sindicado de Colonial prevé la cobertura del 75% del principal del mismo.

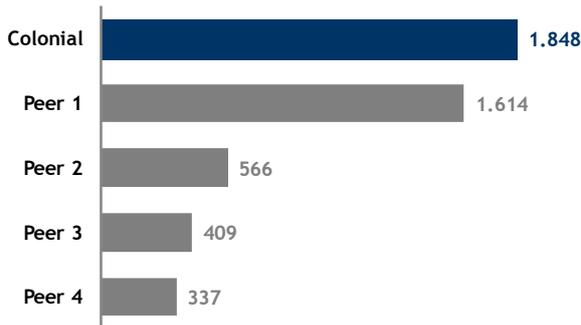
En este sentido, con fecha 9 de mayo de 2014 se ha procedido a la contratación de CAPs por importe de 780€m, con un strike o nivel de cobertura al 1,25% y vencimiento 31 de diciembre de 2018.

5. Evolución en bolsa

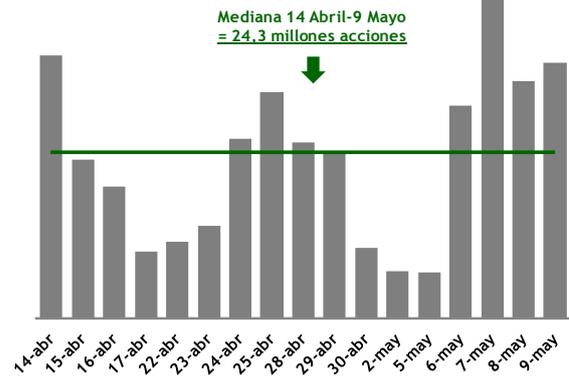
Evolución bursátil

La exitosa ejecución de la ampliación de capital, ha permitido a Colonial posicionarse como la primera inmobiliaria cotizada española en términos de capitalización (09/05/2014).

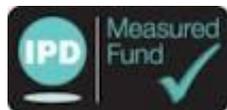
Capitalización bursátil



Volumen diario negociado (acciones)

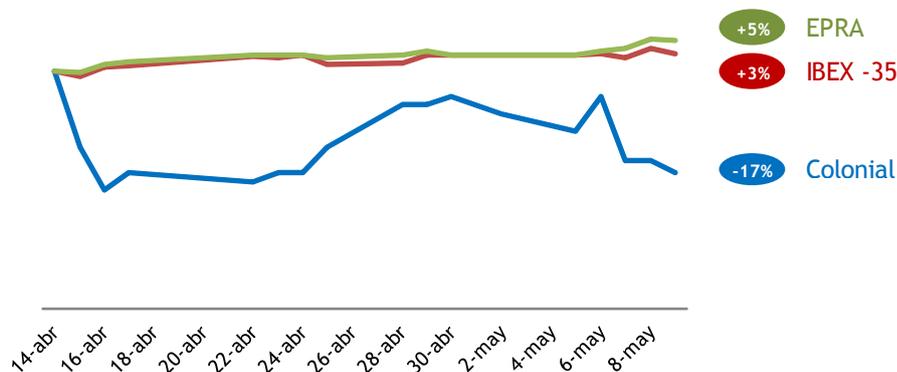


Debido al elevado free float así como al importante volumen medio diario negociado de la acción, Colonial ha sido incluida, como única inmobiliaria española, en dos índices de la EPRA: el FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe y el FTSE EPRA/NAREIT Developed Eurozone



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

La ampliación de capital ha sido acogida muy positivamente por el mercado de capitales, hecho que se refleja en que la demanda ha triplicado la oferta. Colonial, actualmente, está cotizando con prima sobre el NAV proforma.



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

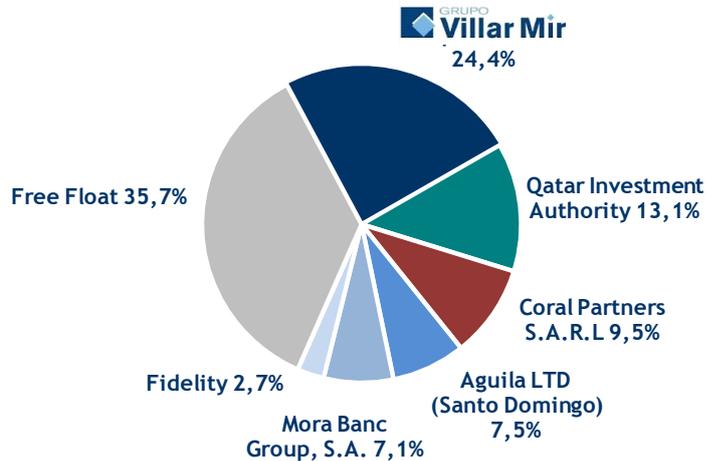
Los precios objetivos y recomendaciones son los siguientes:

Institución	Analista	Fecha publicación	Recomendación	Precio objetivo
Kemper	Boudewijn Schoon	15/04/2014	Infraponderar	0,53
Ahorro Corporación	Juan Moreno	07/05/2014	Vender	0,47
N+1 Equities	Rodrigo Vázquez	12/05/2014	Comprar	0,71
Promedio 2014				0,57

Estructura accionarial de la compañía

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

Estructura accionarial a 15/05/2014 (*)



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

Consejo de Administración

Nombre	Título		Comisión Ejecutiva	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoría y Control
Juan José Brugera Clavero	Presidente	<i>Colonial</i>	Presidente		
Grupo Villar Mir S.A.U. representada por Juan-Miguel Villar Mir	Vicepresidente - Consejero Dominical		Vocal		
Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado	<i>Colonial</i>	Vocal		
Xavier Faus Santasusana	Otro Consejero Externo			Vocal	
Luis Maluquer Trepas	Otro Consejero Externo				Vocal
Javier Iglesias de Ussel Ordís	Consejero Independiente			Vocal	Presidente
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Independiente		Vocal	Presidente	Vocal
Francisco Palá Laguna	Secretario - No Consejero		Secretario	Secretario	Secretario
Nuria Oferil Coll	Vicesecretaria - No Consejera				

6. Anexos

- 6.1 Balance Consolidado
- 6.2 Cartera de activos - Ubicación
- 6.3 Cartera de activos - Detalles
- 6.4 Cartera de proyectos
- 6.5 Series históricas
- 6.6 Estructura Financiera - Detalles
- 6.7 Estructura Societaria
- 6.8 Detalles Filiales
- 6.9 Información adicional
- 6.10 Glosario
- 6.11 Datos de contacto
- 6.12 Disclaimer

6.1 Anexo - Balance Consolidado

El balance a cierre del primer trimestre de 2014, no es representativo para la nueva Colonial, ya que corresponde a la situación antes de la recapitalización de la compañía en mayo de 2014.

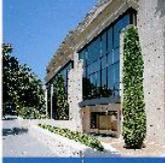
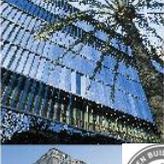
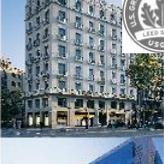
Balance consolidado

€m	1T 2014	2013
ACTIVO		
Fondo de comercio de Consolidación	120	120
<i>En explotación</i>	4.643	4.602
<i>En curso, anticipos</i>	299	314
Inversiones Inmobiliarias	4.942	4.916
Inversiones método de participación	305	302
Resto activos no corrientes	218	216
Activos no corrientes	5.586	5.554
Deudores y otras cuentas a cobrar	66	66
Otros activos corrientes	60	57
Activos Disponibles para la Venta	54	843
Activos corrientes	181	966
TOTAL ACTIVO	5.766	6.520
PASIVO		
Capital Social	56	226
Otras reservas	(354)	36
Resultados del Ejercicio	674	(547)
Otros instrumentos de patrimonio	0	2
Diferencias de Cambio	0	(1)
Valores Propios	(31)	(60)
Fondos propios	345	(344)
Minoritarios	1.295	1.273
Patrimonio Neto	1.640	929
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	996	996
Deuda financiera no corriente	550	547
Pasivos por impuestos diferidos	169	169
Otros pasivos no corrientes	142	121
Pasivos no corrientes	1.858	1.833
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	24	14
Deuda financiera corriente	2.100	2.057
Acreedores y otras cuentas a pagar	87	88
Otros pasivos corrientes	58	62
Pasivos asociados a activos para la venta	0	1.538
Pasivos corrientes	2.268	3.758
TOTAL PASIVO	5.766	6.520

6.2 Anexo - Ubicación activos

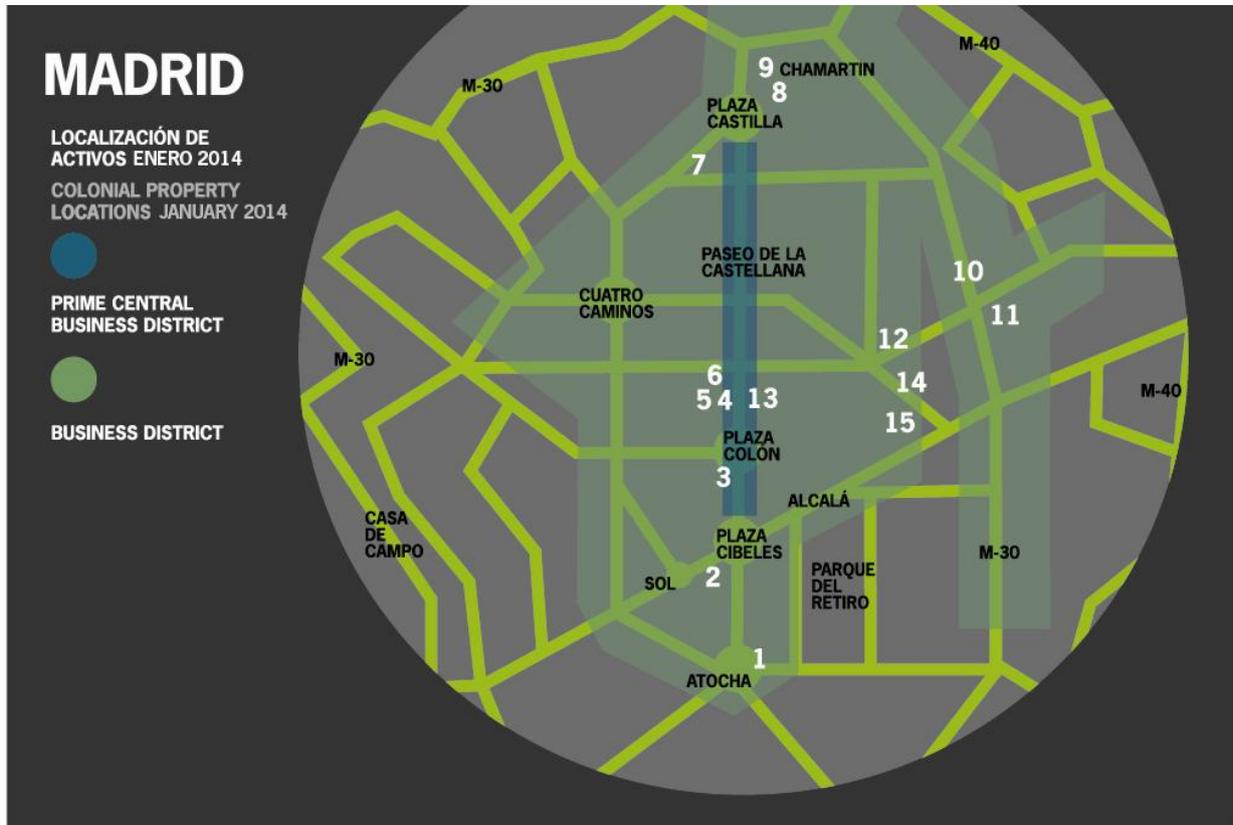
Barcelona



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

6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

Madrid



BREEAM® ES



1 ALFONSO XII, 62



2 ALCALÁ, 30-32



3 PASEO DE RECOLETOS, 37-41



4 PASEO DE LA CASTELLANA, 43



5 MIGUEL ÁNGEL, 11



6 JOSÉ ABASCAL, 56



7 CAPITÁN HAYA, 53



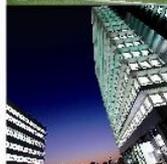
8 AGUSTÍN DE FOXÁ, 29



9 HOTEL TRYP CHAMARTÍN



10 RAMÍREZ DE ARELLANO, 37



11 MV 49 BUSINESS PARK



12 LÓPEZ DE HOYOS, 35



13 PASEO DE LA CASTELLANA, 52



14 FRANCISCO SILVELA, 42

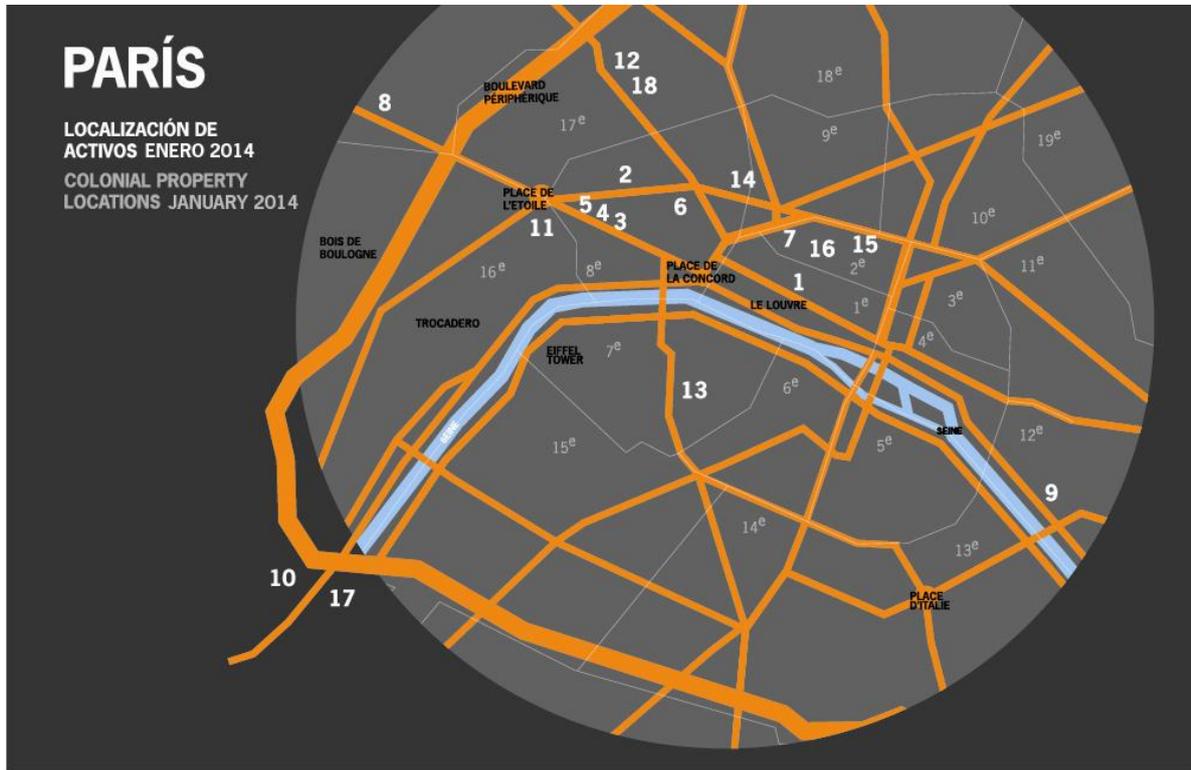


15 ORTEGA Y GASSET, 100

6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

París

Toda la cartera de París dispone de certificaciones energéticas



1
LDE-LDA



2
WASHINGTON PLAZA



3
GALERIE DES CHAMPS-ÉLYSÉES



4
90, CHAMPS-ÉLYSÉES



5
92, CHAMPS-ÉLYSÉES-OZONE



6
CÉZANNE SAINT-HONORÉ



7
EDOUARD VII



8
176, CHARLES DE GAULLE



9
RIVES DE SEINE



10
IN/OUT



11
96, IENA



12
131, WAGRAM



13
103, GRENELLE



14
104-110, HAUSSMANN



15
6, HANOVRE



16
ILOT RICHELIEU



17
LE VAISSEAU



18
112, WAGRAM

6.3 Anexo - Detalles activos

España

CARTERA DE ALQUILER ESPAÑA	Superficie sobre rasante					Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
	Oficinas	Retail	Resid.	Logist.	Hotel				
AV. DIAGONAL, 409	4.531					4.531	0	4.531	
AV. DIAGONAL, 530	11.781					11.781	1.688	13.469	99
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	20.048					20.048	18.839	38.887	438
AV. DIAGONAL, 682	8.622					8.622	516	9.138	43
PEDRALBES CENTRE	0	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	12.446					12.446	1.692	14.138	99
GLORIES - Diagonal	11.672					11.672	536	12.208	40
GLORIES - Llacuna	20.451					20.451	13.620	34.071	480
TILOS	5.143					5.143	3.081	8.224	79
VIA AUGUSTA, 21-23	4.838					4.838	0	4.838	
TORRE BCN	9.035					9.035	3.398	12.433	88
TORRE DEL GAS (1)	22.750					22.750	19.370	42.120	609
SANT CUGAT NORD	27.904					27.904	20.627	48.531	690
P. CASTELLANA, 52	7.523					7.523	588	8.111	49
RECOLETOS, 37	17.202					17.202	5.340	22.542	175
CASTELLANA, 43	5.998					5.998	2.442	8.440	81
MIGUEL ANGEL, 11	6.300					6.300	2.231	8.531	81
JOSE ABASCAL, 56	12.325					12.325	6.437	18.762	219
ALCALA, 30-32	9.088					9.088	1.700	10.788	52
ALFONSO XII, 62	13.135					13.135	2.287	15.422	77
FRANCISCO SILVELA, 42	5.725					5.725	3.654	9.379	105
ORTEGA Y GASSET 100	7.792					7.792	2.563	10.355	96
CAPITAN HAYA	16.015					16.015	9.668	25.683	295
LOPEZ DE HOYOS, 35	7.140					7.140	4.105	11.245	111
CENTRO NORTE	7.233					7.233	2.557	9.789	158
CENTRO NORTE HOTEL	0				8.458	8.458	11.089	19.547	
MARTINEZ VILLER GAS, 49	24.135					24.135	14.581	38.716	375
RAMIREZ DE ARELLANO, 37	5.988					5.988	4.923	10.911	160
EDIFICIOS SINGULARES	311.249	5.558			8.458	325.265	160.360	485.626	4.763
ORENSE 46-48		5.010				5.010	1.295	6.305	51
RESTO LOCALES		1.029				1.029	350	1.379	
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	311.249	11.597			8.458	331.304	162.005	493.309	4.814
PARC CENTRAL	14.737					14.737	14.737	29.474	184
TRAVESSERA DE GRACIA, 11	4.440					4.440	1.517	5.957	45
AMIGÓ	3.762					3.762	1.403	5.165	41
SANT CUGAT NORD	0					0	435	435	
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	371					371	12	383	
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	1.948					1.948	150	2.098	
TORRE BCN	800					800	0	800	
PEDRALBES CENTRE	0					0	18	18	
HOTEL MARINA DE LA TORRE	0				11.519	11.519	0	11.519	
ORENSE	0					0	93	93	
JOSE ABASCAL, 56	12					12	0	12	
MIGUEL ANGEL, 11	0					0	818	818	
AV. DIAGONAL, 682	0					0	84	84	
PROYECTOS & REHABILITACIONES	26.072				11.519	37.591	19.267	56.858	270
TOTAL ESPAÑA	337.321	11.597			19.977	368.895	181.272	550.167	5.084
BARCELONA	191.711	5.558				197.269	104.552	301.821	2.999
MADRID	145.610	5.010			8.458	159.078	76.370	235.448	2.085
OTROS		1.029			11.519	12.548	350	12.898	

⁽¹⁾ El complejo Centro Norte se ha reclasificado en dos activos (Agustin de Foxà, 29 & Hotel Tryp Chamartin)

6.3 Anexo - Detalles activos (cont.)

Francia

CARTERA DE ALQUILER FRANCIA	Superficie sobre rasante					Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
	Oficinas	Retail	Resid.	Logist.	Hotel				
CALL-LDA	23.613	1.249			2.134	26.997	5.730	32.727	236
EDOUARD 7	27.430	15.997	1.384		4.502	49.313	10.145	59.458	523
HANOVRE LB	3.325		0			3.325	1.246	4.571	
C. ELYSEES 8288	0	4.429				4.429	3.849	8.278	125
C. ELYSEES 90	1.167	981				2.148	0	2.148	
C. ELYSEES 92	4.110	3.089				7.199	0	7.199	
CEZANNE SAINT HONORE	23.370	1.849				25.219	3.337	28.556	128
PRONY-WAGRAM	7.100				449	7.549	3.119	10.668	124
IENA	7.505					7.505	4.711	12.217	264
108-112 WAGRAM	4.470	892				5.362	546	5.908	29
WASHINGTON PLAZ	36.831	224			2.241	39.296	13.271	52.567	662
HAUSS. 104-110	11.683	791				12.474	2.650	15.124	104
NEUILLY	5.107	389				5.496	2.739	8.234	145
QUAI LE GALLO	28.873					28.873	18.699	47.572	605
ISSY LES MOULINEAUX	6.026					6.026	2.321	8.347	124
RIVES DE SEINE	20.270				1.760	22.030	6.589	28.619	366
103 GRENELLE	15.176	258			1.052	16.486	1.872	18.357	100
SAINTE DENIS	0		60			60	16	76	1
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	226.056	30.148	1.444		12.138	269.786	80.840	350.627	3.536
WASHINGTON PLAZA	2.374	236				2.610	2.678	5.288	
CALL-LDA	4.890	5.432				10.321	8.462	18.784	
108-112 WAGRAM						0	562	562	
GRENELLE						0	2.996	2.996	
C. ELYSEES 8288		110				110	2.304	2.414	
C. ELYSEES 92						0	493	493	
CEZANNE SAINT HONORE	812		231			1.043	1.504	2.546	
C. ELYSEES 90	6.538					6.538	0	6.538	
ILOT RICHELIEU	33.187					33.187	1.609	34.796	99
NEULLY	642					642	861	1.503	
PRONY-WAGRAM						0	532	532	
IENA						0	930	930	
EDOUARD 7		35	3.125			3.160	0	3.160	
HANOVRE LB						0	36	36	
PROYECTOS & REHABILITACIONES	48.442	5.813	3.356		0	57.611	22.966	80.577	99
TOTAL FRANCIA	274.499	35.961	4.800		12.138	327.397	103.806	431.204	3.635
TOTAL GRUPO COLONIAL	611.820	47.558	4.800		32.115	696.293	285.078	981.371	8.719

6.4 Anexo - Cartera de proyectos

Travessera de Gràcia / Amigó



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

Parc Central 22@ - Barcelona



Proyecto de parque de oficinas situado en pleno Distrito 22@, frente a Av. Diagonal, una de las zonas de mayor proyección de la ciudad que contempla un edificio de oficinas de 15.000m² integrados dentro de un Complejo. El inicio del proyecto está previsto para el medio plazo. Los materiales y acabados serán de máxima calidad, y estará diseñado para integrarse perfectamente en su entorno. Dispondrá de 136 plazas de aparcamiento en el mismo edificio.

#CLOUD (Rue Richelieu)



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

6.5 Anexo - Series históricas

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

6.6 Estructura Financiera - Detalles

Estructura financiera a 31 de marzo de 2014

Las principales características de la deuda son:

- Una deuda bruta, de 3.549€m, que recoge principalmente:
 1. Un préstamo sindicado de Colonial, de 1.759€m, refinanciado el 19 de febrero de 2010 y suscrito por un conjunto de entidades lideradas por Calyon Sucursal España, Eurohypo AG sucursal en España, Coral Partners y The Royal Bank of Scotland. Dicha deuda tiene vencimiento el 31 de diciembre de 2014 y el margen aplicable para el ejercicio 2014 ha sido de 175 p.b.

El préstamo sindicado contempla incentivos para alcanzar un Loan to Value (LtV) del 50%. En este sentido prevé amortizaciones parciales, que en caso de no producirse a partir del 30 de junio de 2013 generarían unos intereses adicionales de 450 p.b. capitalizables sobre el principal del préstamo, con efectos retroactivos a 1 de enero de 2013, y de 686 p.b. a partir del 01 de enero de 2014.

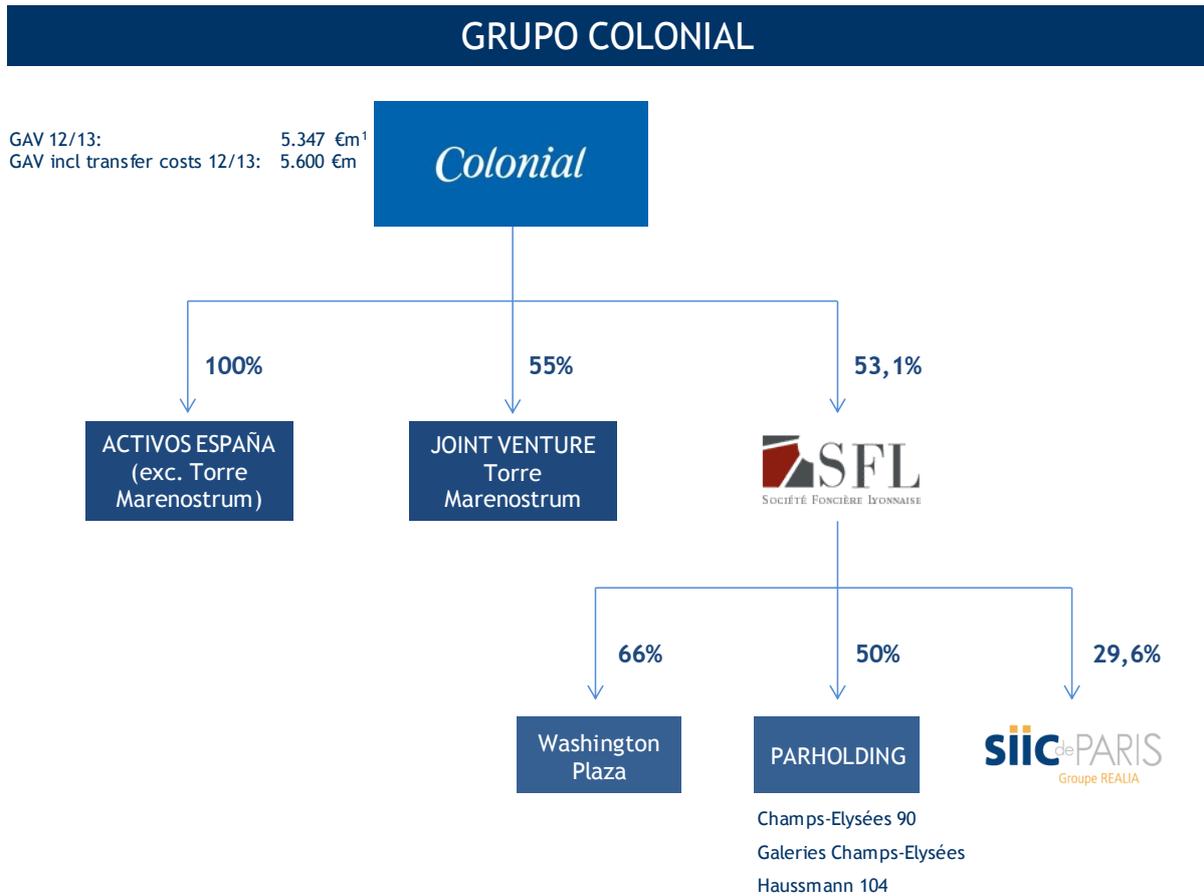
Dado que no se alcanzó el nivel de LtV mencionado, con fecha 30 de octubre se capitalizaron como incremento de deuda financiera los intereses devengados registrados bajo el epígrafe “Gasto financiero no recurrente” y que ascendían a 62,5€m. Los intereses adicionales registrados desde el 31 de octubre de 2013 hasta 31 de marzo de 2014 ascienden a 43€m, registrados bajo el epígrafe “Deudas con entidades de crédito”.

El préstamo tiene garantía hipotecaria sobre determinados activos inmobiliarios en España, así como prenda sobre las acciones de SFL titularidad de Colonial y sobre las participaciones sociales de la sociedad dependiente Torre Marenostrum, S.L.

Con fecha 6 de mayo de 2014 el préstamo sindicado de Colonial ha sido totalmente repagado.
 2. Dos préstamos sindicados de SFL:
 - a) Un préstamo sindicado de nominal 400€m, con un disponible a 31 de marzo de 2014 de 345€m, cuyo banco agente es “BNP PARIBAS”, formalizado el 8 de octubre de 2009 y refinanciado con la entidad con fecha 4 de julio de 2013, con vencimiento julio 2018 y un margen aplicable comprendido entre 180 p.b. y 230 p.b., sujeto al nivel del LtV.
 - b) Un préstamo sindicado, formalizado el 17 de diciembre de 2010, cuyo banco agente es “Natixis Banques Populaires” por importe 350€m y vencimiento diciembre 2015. El margen aplicable es de 215 p.b. Dicho préstamo, a 31 de marzo de 2014, se encuentra íntegramente disponible.

3. Obligaciones de SFL por importe de 1.000€m, de las cuales 500€m fueron emitidas el 17 de mayo de 2011 y 500m€ el 28 de noviembre de 2012. Devengan un cupón fijo de 4,625% y 3,50%, respectivamente, pagadero anualmente y siendo sus vencimientos respectivos el 25 de mayo de 2016 y el 28 de noviembre de 2017. Dichos bonos constituyen obligaciones no subordinadas y sin ninguna preferencia entre ellas, y se encuentran admitidos a cotización en el mercado regulado de Euronext París.
 4. Préstamos bilaterales con garantía hipotecaria:
 - a) Grupo Colonial mantenía a 31/03/2014 un total de 298€m en préstamos bilaterales con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre diversos activos patrimoniales. Excepto el préstamo hipotecario de TMN la práctica totalidad de los bilaterales de la Compañía han sido cancelados con fecha 6 de mayo de 2014
 - b) SFL mantiene un total de 236€m de préstamos bilaterales con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 3,2 años y el spread medio de financiación asciende a 187 p.b.
 5. Préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria:
 - a) Colonial mantenía a 31/03/2014 por importe de 11€m un único préstamo sin garantía hipotecaria con una vida media de 0,7 años y un spread medio de financiación de 175 p.b. Dicho préstamo ha sido cancelado con fecha 6 de mayo de 2014
 - b) SFL mantiene diversos préstamos por importe de 201€m con una vida media de 0,1 años y un spread medio de financiación de 57 p.b.
 - c) Grupo Colonial mantenía a 31/03/2014 a través de una de sus filiales, un préstamo subordinado por importe de 43€m con una vida media de 2,8 años y un spread medio de financiación de 400 p.b., íntegramente capitalizables. Dicho préstamo es convertible en préstamo participativo si los fondos propios de dicha filial se encuentran en situación mercantil de disolución. Adicionalmente, el préstamo cuenta con una hipoteca de tercer rango sobre un activo de dicha filial. Dicho préstamo ha sido cancelado con fecha 6 de mayo de 2014
- La disponibilidad a 31 de marzo de 2014 ascendía a 794€m (cuentas corrientes y depósitos por 54€m y deuda no dispuesta por 740€m) de los cuales 71€m corresponden a España y 723€m a Francia.

6.7 Anexo - Estructura societaria



Colonial mantiene adicionalmente una participación minoritaria del 17,34% en Asentia

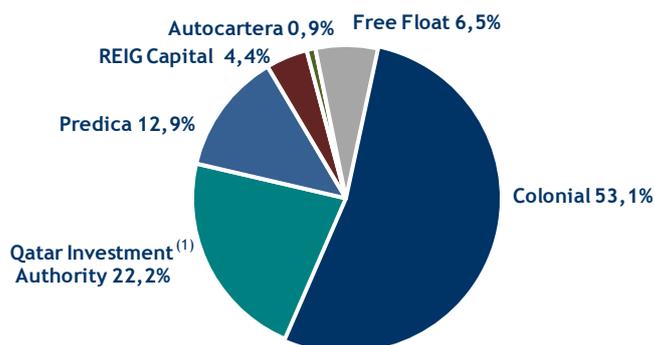
(1) GAV activos España + 100% GAV Grupo SFL + NAV de la participación del 29,6% en SIIC de Paris

6.8 Anexo - Detalles Filiales

Accionariado y Gobierno Corporativo SFL

El elevado interés de participar en el proyecto del Grupo Colonial ha supuesto también, un cambio en el accionariado de SFL, sustituyendo accionistas en vía de salida por accionistas a largo plazo con estrategias en línea con las del Grupo Colonial respecto al mercado de París.

SFL - Estructura accionarial a 15/05/2014



Consejo de Administración SFL

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

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

6.9 Anexo - Información adicional

Epra Net Profit

Resultado EPRA - Marzo acumulado - €m	2014	2013
Resultado neto atribuible al Grupo según NIIF	674	(24)
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	0	(1)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, desarrollo de proyectos de inversión y otros intereses	0	2
(iii) Extraordinarios	1	-
(iv) Impactos de deterioro del crédito fiscal	0	0
(v) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	32	6
(vi) Ajustes de (i) a (iv) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	(0)	0
(vii) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	(1)	(3)
EPRA NET PROFIT pre ajustes específicos compañía	706	(21)
(vii) Ajuste específico compañía: Impactos de actividades discontinuadas	(704)	21
EPRA NET PROFIT recurrente post ajustes específicos compañía	2,5	(0,2)

6.10 Anexo - Glosario

Beneficios por acción (BPA)	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas dividido entre el número de acciones.
BD	Business District, distrito de negocios.
Capitalización bursátil	Es el valor del capital de la sociedad obtenido a partir de su cotización en bolsa. Se obtiene multiplicando el precio de la cotización de sus acciones por el número de las acciones en circulación.
CBD	Central Business District, distrito central de negocios.
Compañía property	Inmobiliaria patrimonialista con inmuebles en alquiler.
Cartera/superficie en explotación	Inmuebles/superficie con capacidad de generar rentas a la fecha cierre.
Desconsolidación Asentia	Salida del perímetro de consolidación del Grupo Colonial o en su caso consideración como empresa asociada.
EBITDA	Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.
EPRA	European Public Real Estate Association: Asociación de las compañías patrimoniales cotizadas Europeas que marcan unos estándares de mejores prácticas a seguir para el sector.
Free float	Aquella parte del capital social que cotiza libremente en bolsa y que no está controlada por accionistas de forma estable.
GAV excl. Transfer costs	Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, deduciendo “transfer costs” / costes de transacción
GAV incl. Transfer costs	Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, antes de restar costes de transacción.
GAV Holding Colonial	Valor de los activos ostentados directamente + NAV de la participación del 55% en el JV de Torre Marenostrum + NAV de la participación del 53,1% en SFL
Holding	Empresa que mantiene en cartera acciones de un cierto número de filiales corporativas.
IFRS	International Financial Reporting Standards. Corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
JV	Joint Venture (asociación entre dos o más empresas).
Like for Like Rentas	Datos comparables entre dos periodos, se excluyen: 1) inversiones & desinversiones, 2) movimientos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, 3) otros ajustes atípicos como por ejemplo indemnizaciones en caso de salida anticipada de inquilinos.

6.10 Anexo - Glosario (cont.)

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

6.11 Anexo - Datos de Contacto

Relación con Inversores

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

Oficina del Accionista

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

Web Colonial

www.inmocolonial.com

Datos de registro Mercado de Capitales - Mercado Continuo

Bloomberg: COL.SM
Código ISIN: ES0139140042
Índices: IPD, EPRA (FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe y FTSE EPRA/NAREIT Developed Eurozone)

6.12 Anexo - Disclaimer

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

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

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

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

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

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