

---

# *Colonial*

---

## Resultados trimestrales Enero-Marzo 2015

7 de Mayo de 2015



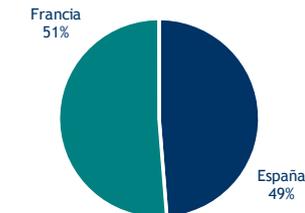
A cierre del primer trimestre 2015, el Grupo Colonial ha obtenido unos ingresos por rentas de 55€m, un aumento del 7,2% like for like comparado con el mismo periodo del año anterior.

- EBITDA Recurrente Grupo: 41€m, +9% like for like vs. año anterior
- El resultado neto recurrente asciende a 5,8€m, +3,4€m vs año anterior

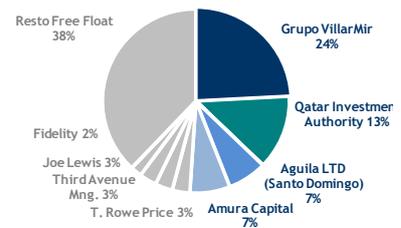
**Estructura Capital**

GAV Matriz 31/12/2014 (€m) <sup>(1)</sup>	2.523
LTV Matriz 3/2015 <sup>(2)</sup>	37%
LTV Grupo 3/2015 <sup>(3)</sup>	43%
EPRA NAV 31/12/2014 <sup>(4)</sup> - €m	1.521
EPRA NAV 31/12/2014 <sup>(4)</sup> - céntimos de €/acción	47,7
Prim./Desc. NAV (31/03/15)	32%

**Valoración - por mercado (Matriz)-12/2014**



**Estructura accionarial Colonial**



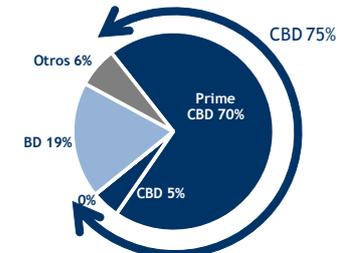
**Portfolio - 31/03/2015**

GAV Grupo 31/12/2014 (€m)	5.757
Nº activos España <sup>(5)</sup>	32
Nº activos Francia	19
<b>Total Nº activos</b>	<b>51</b>
Superficie alquilable s/rasante	646.110
Superficie proyectos s/rasante <sup>(6)</sup>	79.231
<b>Superficie s/rasante (m²)</b>	<b>725.342</b>

**Valoración - por usos - 12/2014**



**Valoración - por zona - 12/2014**



**Principales magnitudes de negocio - 31/03/2015**

	Total	Barcelona	Madrid	Paris
Nuevos contratos	20.617	6.260	2.125	12.232
Revisiones y renovaciones	12.040	372	4.119	7.549
<b>Esfuerzo comercial total (m²)</b>	<b>32.657</b>	<b>6.632</b>	<b>6.244</b>	<b>19.781</b>
Ocupación Oficinas EPRA <sup>(7)</sup>	84%	79%	91%	83%
Ingresos por rentas (€m)	55	6	8	40
% Variación Like-for-like	7,2%	(0,6%)	8,1%	8,4%

**Detalle contratos firmados - por tipo**



**Principales magnitudes económico-financieras - 31/03/2015 (€m)**

	2015	2014	Var.	Var. LFL
Ingresos por Rentas	55	53	5%	7%
EBITDA Rentas	49	47	3%	8%
EBITDA/ Ingresos por Rentas	89%	90%	-	-
EBITDA Recurrente	41	40	3%	9%
Resultado Neto Recurrente <sup>(8)</sup>	5,8	2,5	137%	-
Resultado Neto Atribuible al Grupo	4,8	674	-	-

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

<sup>(2)</sup> Deuda Financiera Neta Holding excluyendo caja comprometida 03-2015 / GAV Matriz (incl. Transfer costs) 12-2014

<sup>(3)</sup> Deuda Financiera Neta Grupo excluyendo caja comprometida 03-2015 / GAV Grupo (incl. Transfer costs) 12-2014

<sup>(4)</sup> EPRA NAV según cálculo recomendado por la EPRA

<sup>(5)</sup> No incluye pequeños locales no estratégicos

<sup>(6)</sup> Proyectos y rehabilitaciones

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

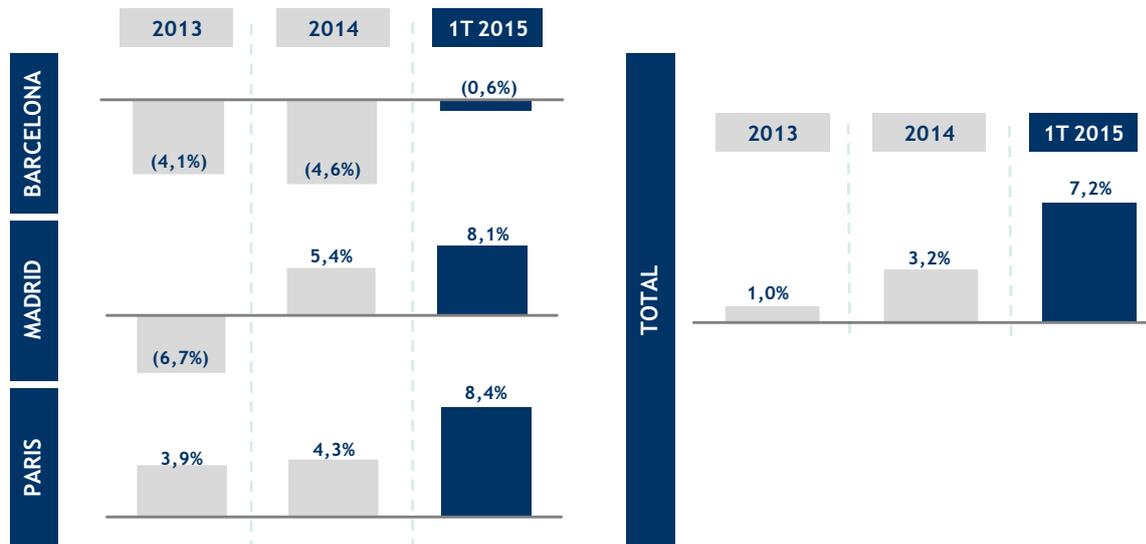
<sup>(8)</sup> Resultado Neto Recurrente = EPRA Net Profit post ajustes específicos compañía

## Aspectos clave

### 1 Resultados 1T 2015

Los ingresos por rentas del Grupo Colonial han ascendido a 55€m a cierre del primer trimestre del ejercicio 2015, lo que equivale a un aumento del 7,2% en términos like for like. Dicho crecimiento es claramente superior al de los dos años anteriores y muestra la fuerte recuperación del portfolio del Grupo Colonial en todos los mercados en los que opera.

#### Crecimiento "Like for Like" Ingresos por Rentas



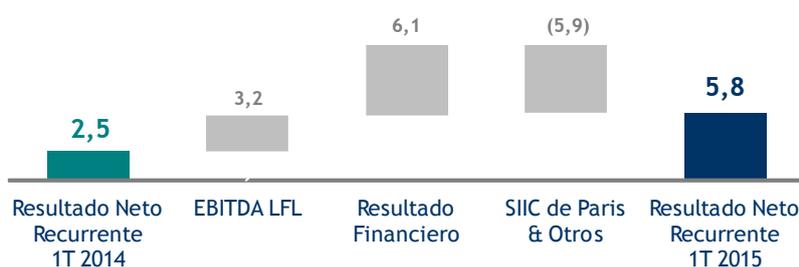
Destacan en particular, el aumento de los ingresos por rentas del portfolio de **Madrid** y **París**, ambos un 8% por encima del mismo periodo del año anterior en términos comparables.

En **Barcelona**, la evolución de los ingresos por rentas ha sido plana (-0,6% like for like), si bien dicha evolución ha sido claramente mejor a la alcanzada en los años 2013 y 2014.

El Resultado Neto Recurrente del Grupo Colonial asciende a 5,8€m a cierre de primer trimestre 2015, 3,4€m superior al mismo periodo del año anterior (2,37x el resultado del 1T 2014).

El crecimiento del EBITDA en términos "like for like" junto con menores gastos financieros han compensado la variación negativa por la venta de SIIC de París y otros elementos no comparables.

#### Variación Resultado Neto Recurrente - €m



El resultado neto atribuible al Grupo es positivo y asciende a 4,8€m, cifra inferior a la registrada en el año anterior, debido al impacto positivo extraordinario de la “desconsolidación” <sup>(5)</sup> de Asentia, realizada durante el año anterior.

Analisis del Resultado - €m	2015	2014	Var.	Var. % <sup>(1)</sup>
Ingresos por Rentas	55	53	2	5%
Gastos de explotación netos <sup>(2)</sup> y Otros ingresos	(6)	(4)	(1)	(26%)
Gastos estructura	(8)	(8)	(0)	1%
<b>EBITDA Recurrente</b>	<b>41</b>	<b>40</b>	<b>1</b>	<b>3%</b>
Resultados asociados a SIIC de Paris - recurrente	0	2	(2)	(100%)
Resultado Financiero Recurrente	(23)	(29)	6	21%
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(3)	(1)	(1)	(94%)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(10)	(10)	(0)	(4%)
<b>Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía <sup>(3)</sup></b>	<b>5,8</b>	<b>2,5</b>	<b>3,4</b>	<b>137%</b>
<b>EPRA Earnings - pre ajustes específicos compañía <sup>(4)</sup></b>	<b>5,8</b>	<b>675</b>	<b>(670)</b>	<b>n.a.</b>
<b>Resultado Neto Atribuible al Grupo</b>	<b>4,8</b>	<b>674</b>	<b>(669)</b>	<b>n.a.</b>

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

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

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

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

## 2 Hechos relevantes de la cartera de inmuebles

### I. Contrataciones - Esfuerzo comercial

Durante el primer trimestre del ejercicio 2015, el Grupo Colonial ha formalizado contratos de alquiler por 32.657m<sup>2</sup>, un 63% (20.617m<sup>2</sup>), corresponde a nuevos contratos.

En España, se han firmado más de 12.000m<sup>2</sup>, de los cuales destacan los nuevos contratos firmados en Barcelona, en particular, casi 1.500m<sup>2</sup> en el edificio Avenida Diagonal, 609-615 (el DAU) con una multinacional farmacéutica y más de 1.000m<sup>2</sup> en el edificio Avenida Diagonal, 530 con una entidad financiera de primer nivel.

Adicionalmente, el Grupo Colonial tiene a fecha de emisión de este documento, en España más de 12.000m<sup>2</sup> en fase avanzada de negociación, que se prevén firmar en los próximos meses.

<sup>(5)</sup> Desconsolidación de Asentia entendida como salida del perímetro de consolidación

En Francia, se han firmado casi 20.000m<sup>2</sup>, cifra récord en comparación con trimestres anteriores. Destaca, en particular, la firma de casi 10.000m<sup>2</sup> en el proyecto de #Cloud con la empresa Exane. Dicha transacción ha supuesto el pre-alquiler de aproximadamente un 30% del inmueble 8 meses antes de la entrega del proyecto, situado en el centro de París con máximas certificaciones energéticas (HQE, Breeam & LEED Gold).

Asimismo, es importante resaltar la firma de un contrato con 12 años de obligado cumplimiento de 7.500m<sup>2</sup> en 131, Wagram con TV5 Monde. Esta transacción, así como la de #Cloud, se han cerrado con rentas en la banda alta del mercado.

Las principales actuaciones del Grupo Colonial se muestran a continuación:

Principales Contratos Firmados en España			Principales Contratos Firmados en Francia		
Inmueble	Arrendatario	m <sup>2</sup>	Inmueble	Arrendatario	m <sup>2</sup>
JOSE ABASCAL, 56	Roca Junyent	2.209	#CLOUD	Exane	9.706
RECOLETOS, 37-41	Despacho de abogados	1.910	131 WAGRAM	TV5 Monde	7.549
BERLIN NUMANCIA	Consultora multinacional	1.509	EDOUARD VII	Empresa multimedia	1.879
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	Empresa farmacéutica	1.488			
AV. DIAGONAL, 530	Entidad financiera de primer nivel	1.148			

## II. Ocupación

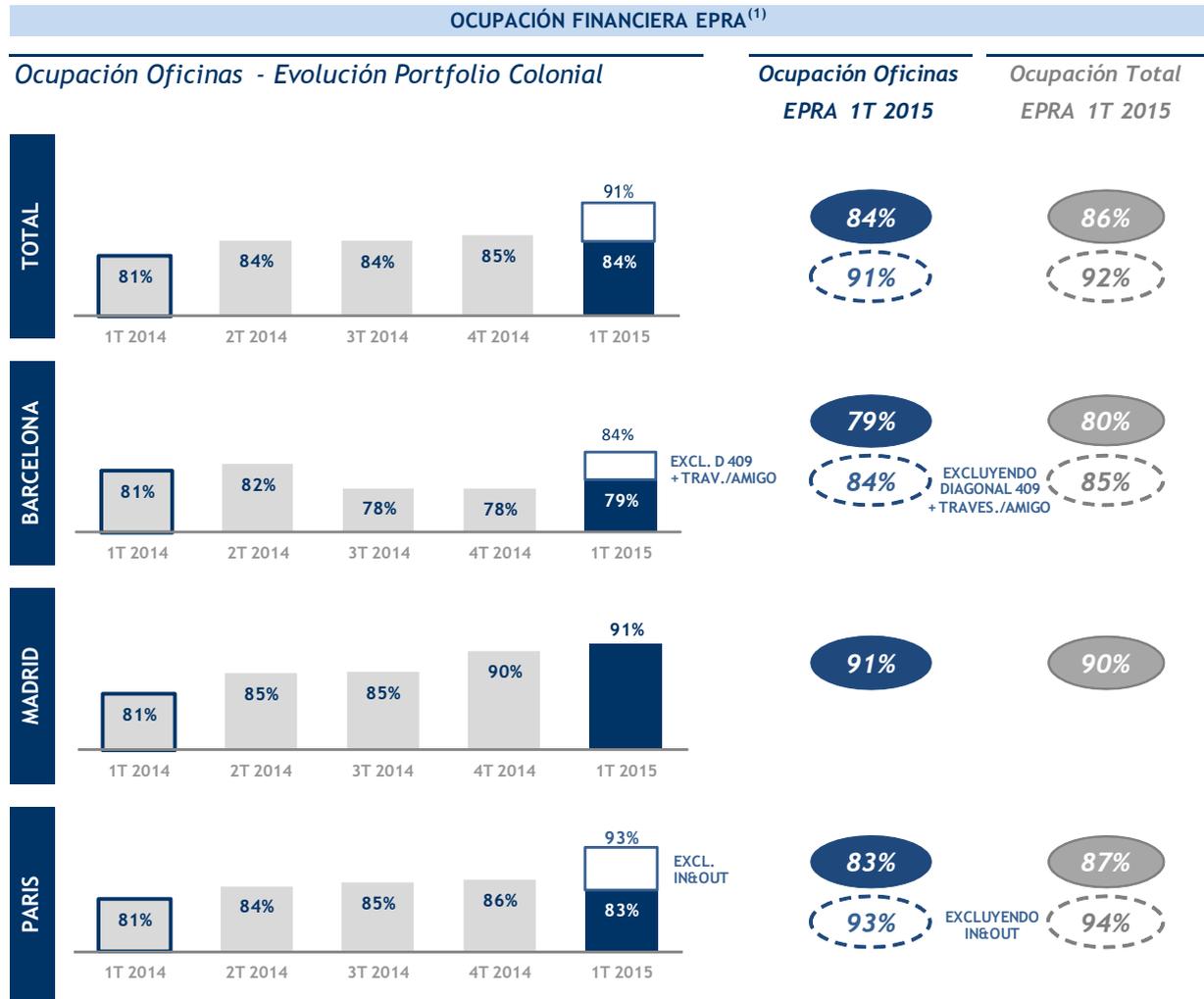
La ocupación financiera EPRA para el portfolio de oficinas es del 84% (86% incluyendo todos los usos) y se sitúa 3pp por encima de la ocupación del mismo periodo del año anterior.

Respecto a diciembre de 2014, la ocupación ha disminuido ligeramente principalmente debido a la entrada en explotación de más de 4.400m<sup>2</sup> de superficies reposicionadas en el inmueble de Washington Plaza, que permitirán capturar demanda de primer nivel en el centro de París.

En España, continúa la mejora progresiva de la ocupación ya iniciada en los últimos trimestres. Destaca en particular Madrid, con un ratio de ocupación financiera EPRA de oficinas del 91%. Barcelona ha mejorado 1 pp hasta un 79%, respecto al último trimestre del año anterior. No obstante, la ocupación financiera se ve aún afectada por la entrada en explotación de Diagonal 409 y Travessera de Gràcia/Amigó, sin considerar estos activos, la ocupación financiera del portfolio es del 84%.

En Francia, la desocupación está principalmente concentrada en el inmueble In&Out, que sigue en proceso de comercialización. Excluyendo dicho "efecto", así como el de los proyectos recientemente entregados en Barcelona, la ocupación financiera EPRA del Grupo supera el 90%.

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



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

### 3 Estructura de Capital

El Grupo Colonial dispone de una estructura de capital sólida y con más de 670€m de saldos disponibles a 31/03/2015.

La deuda neta del Grupo a marzo de 2015 asciende a 2.600€m<sup>(1)</sup> con un LTV (Loan to Value) del 43%<sup>(2)</sup>. El LTV (Loan to Value) de la matriz en España es del 37%<sup>(3)</sup>.

Cabe destacar que durante el mes de abril de 2015, Standard & Poors ha revisado al alza, el rating de **Société Foncière Lyonnaise** (filial francesa del Grupo), situándolo en **BBB<sup>-</sup>** con perspectiva positiva.

(1) Deuda neta Grupo a 31/03/2015 excluyendo caja comprometida

(2) Deuda financiera neta Grupo excluyendo caja comprometida 03-2015 / GAV Grupo (incluyendo transfer costs) a 12-2014.

(3) Deuda financiera neta Holding excluyendo caja comprometida 03-2015 / GAV Matriz (incluyendo transfer costs) a 12-2014.

# Índice

---

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

# 1. Resumen de los estados financieros

## Cuenta de Resultados Analítica Consolidada

Marzo acumulado - €m	2015	2014	Var.	Var. % <sup>(1)</sup>
Ingresos por rentas	55	53	2	5%
Gastos de explotación netos <sup>(2)</sup>	(6)	(5)	(1)	(17%)
<b>EBITDA rentas</b>	<b>49</b>	<b>47</b>	<b>1</b>	<b>3%</b>
Otros ingresos	0	1	(0)	(38%)
Gastos estructura	(8)	(8)	(0)	(1%)
<b>EBITDA recurrente</b>	<b>41</b>	<b>40</b>	<b>1</b>	<b>3%</b>
Resultados asociados a SIIC de París	0	2	(2)	(100%)
EBITDA venta de activos en renta	0	0	0	-
Extraordinarios	0	(1)	(1)	-
<b>Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses (incl. resultados asociados a SIIC de París)</b>	<b>41</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	(0)	0	(0)	-
Amortizaciones y Provisiones	(0)	(0)	0	-
<b>Resultado Financiero</b>	<b>(25)</b>	<b>(61)</b>	<b>36</b>	<b>59%</b>
<b>Resultado de act.continuadas antes de impuestos</b>	<b>16</b>	<b>(20)</b>	<b>36</b>	<b>179%</b>
Impuesto de sociedades	(2)	(2)	(1)	(44%)
Resultado de actividades Discontinuas	0	704	(704)	-
Socios minoritarios	(9)	(8)	(1)	(6%)
<b>Resultado neto atribuible al Grupo</b>	<b>4,8</b>	<b>674</b>	<b>(669)</b>	<b>-</b>
Análisis del Resultado - €m	2015	2014	Var.	Var. % <sup>(1)</sup>
Ingresos por Rentas	55	53	2	5%
Gastos de explotación netos <sup>(2)</sup> y Otros ingresos	(6)	(4)	(1)	(26%)
Gastos estructura	(8)	(8)	(0)	1%
<b>EBITDA Recurrente</b>	<b>41</b>	<b>40</b>	<b>1</b>	<b>3%</b>
Resultados asociados a SIIC de París - recurrente	0	2	(2)	(100%)
<b>Resultado Financiero Recurrente</b>	<b>(23)</b>	<b>(29)</b>	<b>6</b>	<b>21%</b>
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(3)	(1)	(1)	(94%)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(10)	(10)	(0)	(4%)
<b>Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía <sup>(3)</sup></b>	<b>5,8</b>	<b>2,5</b>	<b>3,4</b>	<b>137%</b>
<b>EPRA Earnings - pre ajustes específicos compañía <sup>(4)</sup></b>	<b>5,8</b>	<b>675</b>	<b>(670)</b>	<b>n.a.</b>
<b>Resultado Neto Atribuible al Grupo</b>	<b>4,8</b>	<b>674</b>	<b>(669)</b>	<b>n.a.</b>

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

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

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

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

## Resultado operativo recurrente

- A cierre del primer trimestre del ejercicio 2015, el Grupo ha alcanzado un EBITDA recurrente de 41€m, un 3% superior al del mismo periodo del año anterior.

El EBITDA recurrente like for like<sup>(1)</sup> es de 38€m, cifra un 9% superior al ejercicio anterior.

El resultado operativo de la cartera de inmuebles (EBITDA rentas) ha aumentado un 8% en términos homogéneos.

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

Esta variación se analiza con más detalle en el apartado de 'Evolución del negocio'.

### Resultado Operativo

Marzo acumulado - €m	2015	2014	Var. % <sup>(*)</sup>
EBITDA rentas Like for Like	46	43	8%
EBITDA Estructura	(8)	(8)	(1%)
EBITDA Otros ingresos Like for Like	0	0	(73%)
<b>EBITDA recurrente Like for Like</b>	<b>38</b>	<b>35</b>	<b>9%</b>
EBITDA No comparable	3	5	(41%)
<b>EBITDA recurrente</b>	<b>41</b>	<b>40</b>	<b>3%</b>

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

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

## Resultados financieros

- El resultado financiero total del Grupo hasta el 31 de marzo ha ascendido a (25)€m de los cuales (23)€m corresponden a resultado financiero recurrente y (2)€m a gasto financiero no recurrente. El resultado financiero total ha disminuido un 59% en comparación con el primer trimestre del año anterior debido a la drástica reducción del gasto financiero no recurrente correspondiente al registro contable de los intereses capitalizables de 686p.b. sobre el principal del antiguo préstamo sindicado de Colonial, cancelado en mayo 2014.
- El gasto financiero recurrente del grupo ha sido un 21% inferior al del mismo período del año anterior, debido al menor volumen de deuda, consecuencia de la recapitalización realizada durante el año 2014.  
Los gastos financieros activados corresponden a la financiación de un proyecto en Francia.

### Resultado Financiero

Marzo acumulado - €m	ESP	FR	2015	2014	Var. % (1)
Gasto financiero recurrente - España	(11)	0	(11)	(15)	(27%)
Gasto financiero recurrente - Francia	0	(14)	(14)	(15)	(9%)
Activación de financieros	0	2	2	1	74%
<b>Resultado financiero recurrente (excl. método participación)</b>	<b>(11)</b>	<b>(12)</b>	<b>(23)</b>	<b>(29)</b>	<b>(21%)</b>
Variaciones de valor instrumentos financieros y otros	0	(2)	(2)	(32)	(94%)
<b>Resultado financiero (excl. método participación)</b>	<b>(11)</b>	<b>(14)</b>	<b>(25)</b>	<b>(61)</b>	<b>(59%)</b>

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

- A diferencia del primer trimestre de 2014 el gasto financiero no recurrente se concentra en su totalidad en Francia y corresponde a las variaciones de valor de los instrumentos financieros, debido, principalmente, al impacto de la cancelación anticipada de operaciones de cobertura NON IAS Compliance.
- El coste financiero de la deuda del Grupo se detalla en el cuadro adjunto:

Marzo acumulado - €m	ESP	FR	2015	2014	Var. %
Coste medio de la deuda %	4,45%	2,88%	3,50%	2,87%	63pb
Coste de las comisiones %	0,00%	0,63%	0,37%	0,31%	6pb
<b>Coste financiero total % (incl. Comisiones)</b>	<b>4,45%</b>	<b>3,51%</b>	<b>3,87%</b>	<b>3,18%</b>	<b>69pb</b>
<b>Spread medio (sin comisiones)</b>	<b>388pb</b>	<b>182pb</b>	<b>303pb</b>	<b>182pb<sup>(1)</sup></b>	<b>121pb</b>

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

- El spread de crédito medio del Grupo (excluyendo comisiones) se ha situado en 303 puntos básicos sobre el Euribor en el primer trimestre de 2015 (388 puntos básicos en España y 182 puntos básicos en Francia).  
El spread de crédito del año anterior fue de 182 pb y se situaba en 620 pb incluyendo los intereses capitalizables del antiguo préstamo sindicado (intereses "step-up").

## 2. Mercados de oficinas

---

### Contexto macroeconómico <sup>(1)</sup>

Después de un inicio con volatilidad financiera a principios de 2015, los mercados de capitales se han vuelto a calmar, fruto de la combinación de una intensificación de las políticas expansivas de los bancos centrales, de unos datos de actividad positivos en muchas economías, y de la solución parcial de algunos focos de conflicto geoestratégico y político. Este alivio temporal permite aumentar la confianza en que la expansión global, a pesar de su carácter notablemente desigual entre países, tienda a afianzarse en los próximos meses. Los datos avanzados del PIB indican un crecimiento global del 3,4% interanual en el primer trimestre de 2015.

Las perspectivas  **europeas**  están mejorando paulatinamente gracias a factores coyunturales como el descenso del precio del crudo y la depreciación del euro. Los datos muestran que la recuperación avanza, y que lo hace de forma equilibrada. No obstante, la disparidad entre países sigue siendo elevada y los retos que afronta la eurozona siguen siendo notables, siendo seguramente los retos a largo plazo los que revisten mayores dificultades. Según la OCDE, se espera un crecimiento del PIB de la eurozona del 1,4% en 2015 y del 2,0% en 2016.

La recuperación de la economía  **española**  se confirma mes a mes. Los datos avanzados del PIB del primer trimestre de 2015 indican una tasa intertrimestral del 0,8%, por encima de las expectativas. A los factores temporales, que han venido impulsando el crecimiento (la depreciación del euro, el bajo precio del petróleo, una política fiscal menos contractiva y la renovada confianza de consumidores y empresas) cabe añadir las expectativas, y la realidad, de unas condiciones financieras más flexibles a raíz del programa de expansión cuantitativa implantado por el Banco Central Europeo (BCE). Estos elementos pueden acercar a la economía española a un crecimiento anual del 3%, en particular si el entorno financiero internacional es favorable.

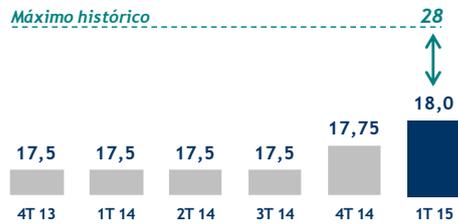
En  **Francia** , a pesar del ligero deterioro en algunos indicadores, los datos del primer trimestre de la economía gala son acordes con un moderado crecimiento del PIB del 0,1%. Según los principales analistas, se prevé que el mercado francés vuelva a una senda de crecimiento continuado en los próximos trimestres hasta alcanzar un crecimiento del PIB del 1,3% en 2016.

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

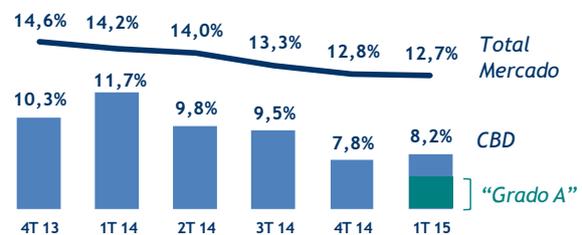
## Situación del mercado de alquiler - oficinas <sup>(1)</sup>

### Barcelona - Mercado de Alquiler

Rentas Prime CBD (€/m<sup>2</sup>/mes)

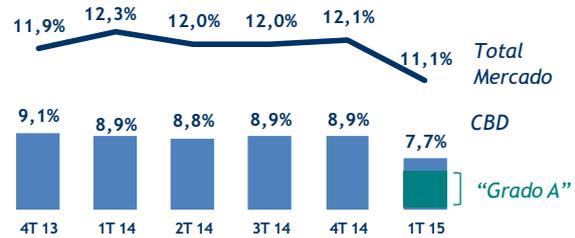


Desocupación (%)



- Según los principales brokers, la contratación de oficinas en Barcelona se ha situado en el primer trimestre de 2015 en 70.500m<sup>2</sup>, un 16% más que en el mismo periodo del año anterior. En este periodo se ha realizado casi un centenar de operaciones, de las cuales el 30% se ha llevado a cabo en la zona CBD.
- La tasa de disponibilidad media se sitúa en este primer trimestre de 2015 en el 12,7% para el mercado total, lo que representa un descenso de un punto y medio en tan sólo un año y, según las previsiones de los principales analistas continuará reduciéndose de forma paulatina debido a la escasez de oferta de inmuebles nuevos para la gran demanda existente. Las pocas alternativas existentes de inmuebles nuevos de oficinas para la gran demanda en Barcelona ciudad es un problema real en la actualidad que perdurará los próximos dos años. De hecho, este ejercicio 2015 no se espera que salga al mercado ningún proyecto especulativo.
- La tasa de disponibilidad en CBD se sitúa en el 8% y es aún inferior si solo consideramos producto "Grado A".
- Las rentas de alquiler de oficinas en Barcelona continúan con ascensos moderados por segundo trimestre consecutivo. En este sentido, en todas las zonas de la ciudad, a excepción de la Periferia, los principales analistas constatan un repunte de las rentas. Las **rentas prime** en la zona de Paseo de Gracia/Diagonal alcanzan los **18€/m<sup>2</sup>/mes**, lo que supone un incremento de casi un 3% en sólo seis meses. Las carencias y contribuciones también comienzan a minimizarse ligeramente.

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

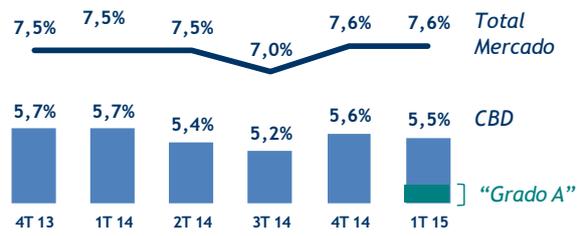
**Madrid - Mercado de Alquiler <sup>(1)</sup>****Rentas Prime CBD (€/m<sup>2</sup>/mes)****Desocupación (%)**

- Durante los primeros tres meses del ejercicio 2015, el volumen de transacciones ha superado los 133.000m<sup>2</sup>, hecho que representa el mejor dato de contratación en un primer trimestre desde 2007, sólo superado en el año 2013, cuando se sumaron 150.000m<sup>2</sup>, pero de los cuales 50.000m<sup>2</sup> correspondían a una sola operación de alquiler protagonizada por Vodafone.
- Se confirma la escasez de producto de calidad en ubicaciones céntricas, para usuarios con necesidad de superficies grandes. En la zona CBD se ha acumulado el 36% de la contratación.
- Se constata que la superficie absorbida por la contratación trimestral, junto a las superficies que salen al mercado para ser rehabilitadas, han presionado a la baja la tasa de disponibilidad en todas las zonas, reduciendo la tasa general en un punto porcentual, hasta el 11,1%.  
En CBD la tasa de desocupación se sitúa por debajo del 8% y es aún inferior si consideramos solo el producto "Grado A".  
Por otra parte, las operaciones de pre-alquileres realizadas en los últimos meses todavía no han mostrado su efecto en la disponibilidad inmediata. Se espera que dicho efecto sea apreciable a partir de los próximos 6 meses. Asimismo seguirá la tendencia de los últimos trimestres de una producción de oferta nueva muy limitada.
- Salvo la ligera tendencia al alza en rentas en el mercado CBD, los precios permanecen prácticamente invariables. Las rentas máximas del CBD continúan en ascenso hasta los 25,75€/m<sup>2</sup>/mes. Esta tendencia de incremento de rentas empieza a contagiarse a la zona BD, que alcanza un nivel máximo de 15€/m<sup>2</sup>/mes y consolidando, de este modo, la tendencia de aumento de rentas en los mejores edificios de las zonas céntricas de la ciudad.

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

París - Mercado de Alquiler <sup>(1)</sup>Rentas Prime CBD (€/m<sup>2</sup>/año)

Desocupación (%)



- La contratación de oficinas en la región de París, ha sido particularmente difícil durante los tres primeros meses del año, con tan sólo 373.000m<sup>2</sup> contratados, lo que supone un descenso del 27% comparado con el año anterior.

El segmento de las pequeñas y medianas superficies (inferiores a 1.000m<sup>2</sup>) ha aumentado ligeramente con respecto al año anterior, mientras que las superficies de segmento mediano (entre 1.000m<sup>2</sup> & 5.000m<sup>2</sup>) están en recesión, con una disminución del 21% respecto al año anterior y las grandes transacciones han sido casi ausentes.

No obstante, cabe destacar, que sólo cinco transacciones de más de 4.000m<sup>2</sup> se han registrado en París, de las cuales dos se ubican en la zona CBD: Richemont 33 Rue Lafayette (París 9e) y Exane en #Cloud (activo propiedad del Grupo Colonial).

- La superficie de oficinas disponibles a finales del primer trimestre del ejercicio 2015, fue ligeramente superior a los 4 millones de m<sup>2</sup>, lo que ha supuesto una tasa de desocupación del 7,6% para la región de París.

Sin embargo, en la zona CBD la oferta es escasa y la tasa de desocupación se mantiene estable en niveles del 5,5% y sin apenas disponibilidad de producto "Grado A".

- Los precios de alquiler prime en la zona CBD descienden ligeramente y se sitúan en los 725€/m<sup>2</sup>/año. Los precios de alquiler medios para inmuebles en CBD se han recuperado ligeramente y se sitúan en los 660€/m<sup>2</sup>/año.

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

## Situación del mercado de inversión - oficinas



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

- **Barcelona:** El primer trimestre del 2015 sigue con una fuerte demanda por parte de los inversores. El producto en venta no cubre ni una décima parte de las necesidades de inversión por parte de los compradores. Ubicación, calidad del inmueble y calidad de los inquilinos son los requisitos de los inversores que buscan rentabilidad inmediata. Desafortunadamente, hay una escasa oferta que pueda cubrir sus necesidades.

Es por ello que se ve más posibilidad de transacción de aquellos activos con un perfil menos core y que necesitan de gestión. El volumen de inversión de este primer trimestre del año ha sido de 93€m. Las rentabilidades prime se mantienen estables, en el 5,5% en la zona Paseo de Gracia/Diagonal.

- **Madrid:** El interés de los inversores por aprovechar el momento del ciclo de mercado se sigue expandiendo con una cifra de volumen invertido de 487€m y superando en un 238% la cifra del mismo trimestre del pasado año. Los inversores anticipan la mejora de rentas del mercado de alquiler y están dispuestos a cerrar operaciones con rentabilidades más agresivas y valores de repercusión cada vez más elevados, incluso en ubicaciones periféricas, submercado donde se producen la mayoría de operaciones, dada la falta de producto prime.

La rentabilidad prime se sitúa en el 4,75%, rentabilidad que no se alcanzaba en el mercado de oficinas de Madrid desde 2007. Esta rentabilidad podría ser aún más baja para determinados edificios de buena calidad localizados en zona CBD.

- **París:** La inversión durante el primer trimestre del 2015 ha sido de 3.565€m lo que supone un incremento del 13% si se compara con el mismo trimestre del ejercicio anterior. El mercado vuelve a confirmar su dimensión internacional con una distribución en volúmenes iguales entre franceses e internacionales. A final del primer trimestre las rentabilidades prime se han reducido en 25 puntos básicos y se sitúan en la horquilla del 3,50-4,00%.

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

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

### 3. Evolución del Negocio

#### Ingresos por rentas y EBITDA de la cartera

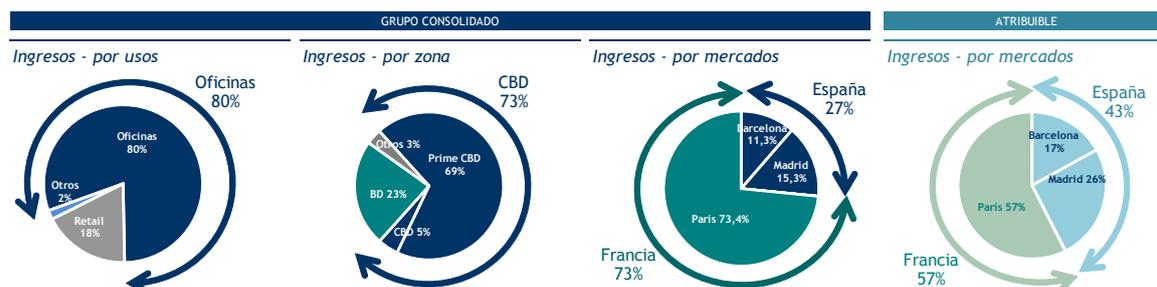
- Los ingresos por rentas han alcanzado los 55€m, un 5% superiores a los del año anterior. En términos homogéneos, es decir, ajustando inversiones, desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones y otros extraordinarios, los ingresos por rentas del Grupo han aumentado un 7,2% like for like. En París, los ingresos por rentas han aumentado un 8,4% like for like. En España, los ingresos por rentas like for like han aumentado un 4,3%, principalmente debido al portfolio de Madrid, el cual ha aumentado un 8,1%.

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

Var. Rentas (2015 vs. 2014) €m	Barcelona	Madrid	Paris	Total
Ingresos Rentas 2014R	8,5	7,8	36,4	52,7
<i>Like for Like</i>	(0,0)	0,6	2,9	3,5
<i>Proyectos / Rehab.</i>	0,1	0,0	(1,1)	(1,0)
<i>Inversiones y Desinversiones</i>	0,1	0,0	2,2	2,2
<i>Indemnizaciones y Otros</i>	(2,3)	0,0	0,0	(2,3)
Ingresos Rentas 2015R	6,2	8,4	40,4	55,1
<i>Variación Total (%)</i>	(26,3%)	8,1%	10,9%	4,5%
<i>Variación Like for Like (%)</i>	(0,6%)	8,1%	8,4%	7,2%

- 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 (73%).

Un 73% en términos consolidados de los ingresos por rentas (40€m) provienen de la filial en París y un 27% han sido generados por inmuebles en España. En términos atribuibles, el 57% de las rentas se ha producido en Francia y el resto en España.



- El EBITDA de los inmuebles ha alcanzado los 49€m, aumentando un 8% en términos like for like, con un margen sobre ingresos del 89%.

#### Cartera de Inmuebles

Marzo acumulado - €m	2015	2014	Var. %	Like-for-like %
Ingresos por rentas Barcelona	6	8	(26%)	(1%)
Ingresos por rentas Madrid	8	8	8%	8%
Ingresos por rentas París	40	36	11%	8%
<b>Ingresos por rentas</b>	<b>55</b>	<b>53</b>	<b>5%</b>	<b>7%</b>
EBITDA rentas Barcelona	5	7	(31%)	0%
EBITDA rentas Madrid	7	6	14%	13%
EBITDA rentas París	37	34	9%	9%
<b>EBITDA rentas</b>	<b>49</b>	<b>47</b>	<b>3%</b>	<b>8%</b>
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>82%</i>	<i>88%</i>	<i>(6,1 pp)</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>86%</i>	<i>82%</i>	<i>4,7 pp</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>90%</i>	<i>92%</i>	<i>(1,9 pp)</i>	
<b>EBITDA/ Ingresos por Rentas</b>	<b>89%</b>	<b>90%</b>	<b>(1,2 pp)</b>	

Pp: puntos porcentuales

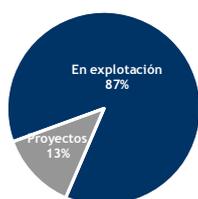
Es importante tener en cuenta que gran parte de la diferencia entre los ingresos por rentas y el EBITDA rentas se debe a los costes no repercutidos por niveles de ocupación actualmente bajos. Teniendo en cuenta que el Grupo Colonial repercute la mayoría de gastos de los inmuebles a sus inquilinos, progresivas 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

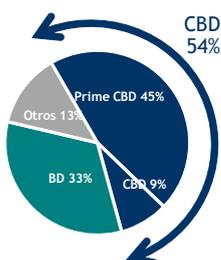
- Desglose de la cartera actual por superficie:** Al cierre del primer trimestre del ejercicio 2015, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.026.828m<sup>2</sup> (725.342m<sup>2</sup> sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas.

El 87% de dicha cartera se encuentra en explotación a 31 de marzo de 2015 y el 13% corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones.

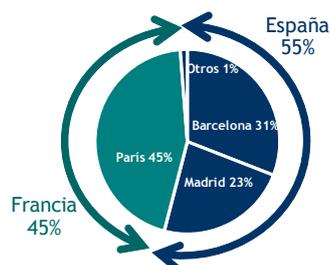
Superficie - por estado



Superficie - por zona



Superficie - por mercados



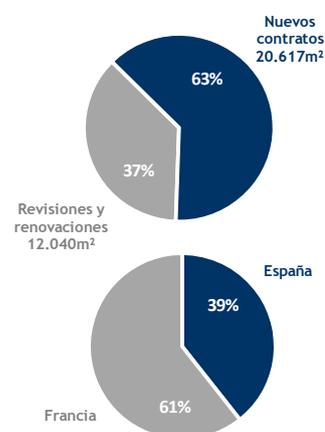
- **Contratos firmados:** Durante el primer trimestre del ejercicio 2015, el Grupo ha formalizado un total de 32.657m<sup>2</sup> de contratos (39% en España y 61% en Francia).

**Nuevos Contratos:** Del total del esfuerzo comercial, un 63% (20.617m<sup>2</sup>) corresponde a superficies de nuevos contratos. Cabe destacar, que en el portfolio de oficinas de Barcelona la contratación en este primer trimestre ha sido elevada, superando en más de un 60% la del último trimestre del año anterior.

**Renovaciones:** Se han realizado 12.040m<sup>2</sup> de renovaciones de contratos. Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un descenso del 11% respecto a las rentas anteriores. No obstante, los precios firmados en las contrataciones del portfolio, tanto en España como en Francia, se sitúan en promedio, por encima de los precios de mercado estimados por los tasadores independientes a diciembre 2014.

#### Gestión de Contratos

Marzo acumulado - m <sup>2</sup>	2015	% New rents vs. previous	Average maturity
Revisiones y renovaciones - Barcelona	372	(23%)	2
Revisiones y renovaciones - Madrid	4.119	(11%)	3
Revisiones y renovaciones - París	7.549	(11%)	12
<b>Total revisiones y renovaciones</b>	<b>12.040</b>	<b>(11%)</b>	<b>9</b>
Nuevos Contratos - Barcelona	6.260		3
Nuevos Contratos - Madrid	2.125		2
Nuevos Contratos - París	12.232		10
<b>Total Nuevas Superficies</b>	<b>20.617</b>	<b>n/a</b>	<b>7</b>
<b>Esfuerzo comercial total</b>	<b>32.657</b>	<b>n/a</b>	<b>8</b>



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

#### Principales actuaciones

	Activo	Arrendatarios	Superficie (m <sup>2</sup> )
BARCELONA	Av. Diagonal, 609-615 (DAU)	Empresa farmacéutica & otros	1.984
	Berlín - Numancia	Consultora multinacional	1.509
	AV. DIAGONAL, 530	Entidad financiera de primer nivel	1.148
MADRID	Jose Abascal, 56	Roca Junyent	2.209
	Recoletos, 37-41	Despacho de abogados	1.910
PARÍS	#Cloud	Exane	9.706
	131 Wagram	TV5 Monde	7.549
	Edouard VII	Empresa multimedia	1.879

En **España**, se han firmado más de 12.000m<sup>2</sup>, de los cuales destacan los nuevos contratos firmados en Barcelona. En particular, se han firmado casi 1.500m<sup>2</sup> en el edificio Avenida Diagonal, 609-615 (el DAU) con una multinacional farmacéutica y más de 1.000m<sup>2</sup> en el edificio Avenida Diagonal, 530 con una entidad financiera de primer nivel.

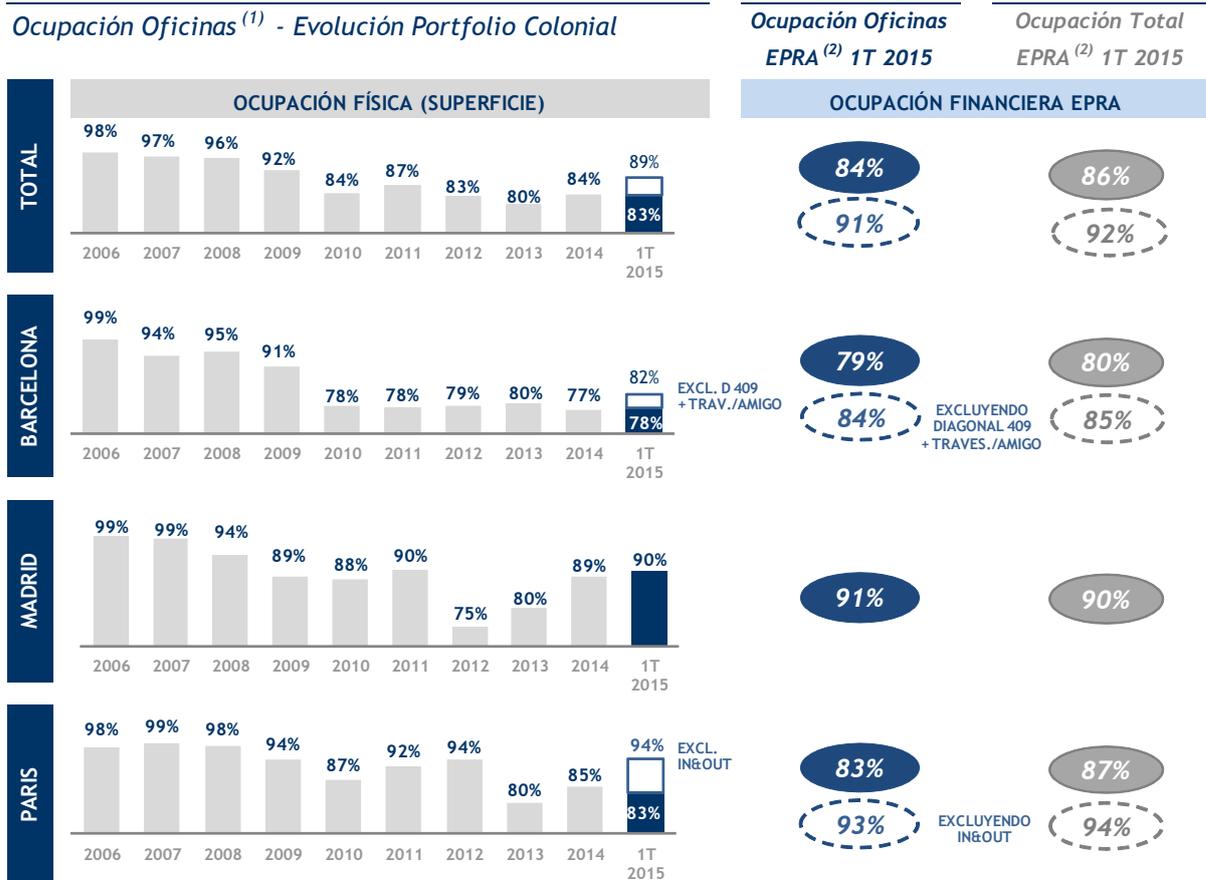
Adicionalmente, el Grupo Colonial tiene en España, a fecha de emisión de este documento, más de 12.000m<sup>2</sup> en fase avanzada de negociación, que se prevén firmar en los próximos meses.

En Francia, destacamos la firma de casi 10.000m<sup>2</sup> con Exane en el proyecto de #Cloud. Complejo de oficinas donde se está finalizando un proyecto de rehabilitación integral, que supondrá la creación de 33.200m<sup>2</sup> de oficinas únicos en el centro de París, para clientes de primer rango, con certificación energética “Breeam, HQE & LEED” y que entrará en explotación en el segundo semestre de 2015. Esta operación, que tiene lugar ocho meses antes de la entrega del edificio, confirma la estrategia del Grupo Colonial, de ofrecer oficinas de alta calidad en zonas muy bien conectadas y así contribuir en el valor añadido para las empresas.

## Ocupación del portfolio

- La ocupación financiera EPRA del portfolio de oficinas del Grupo Colonial a cierre del primer trimestre del ejercicio 2015 es del 84%, incluyendo otros usos la ocupación EPRA alcanza un 86%.

Ocupación Oficinas <sup>(1)</sup> - Evolución Portfolio Colonial



Los portfolios de oficinas de Madrid y Barcelona alcanzan una ocupación financiera EPRA <sup>(2)</sup> del 91% y 79%, respectivamente.

<sup>(1)</sup> Superficies ocupadas / Superficies en explotación

<sup>(2)</sup> 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 **Madrid**, la ocupación de oficinas ha aumentado principalmente por altas realizadas en los activos de Jose Abascal & López de Hoyos. En consecuencia, la ocupación financiera EPRA del portfolio ha alcanzado un 91%.

En **Barcelona**, la ocupación de oficinas ha aumentado respecto al último trimestre del año anterior gracias a diversas altas producidas en los inmuebles de Avenida Diagonal, 609-605 (DAU), Berlín Numancia & Avenida Diagonal, 530, entre otros. Aunque cabe mencionar, que el ratio de ocupación aún se ve afectado por la entrega de los proyectos de Travessera de Gràcia/Amigó y de Diagonal, 409 durante el ejercicio anterior. Si excluimos dichos efectos, la ocupación financiera EPRA del portfolio de oficinas en Barcelona, alcanza un 84%. No obstante, dicho ratio sigue aún en niveles históricamente bajos.

En **París**, el portfolio de oficinas alcanza una ocupación financiera EPRA del 83%, cifra inferior a la alcanzada a finales del ejercicio anterior. Dicho descenso se debe principalmente a la entrada en explotación de más de 4.400m<sup>2</sup> de superficies reposicionadas en el inmueble Washington Plaza que permitirán capturar demanda de primer nivel en el centro de París. Así mismo, cabe mencionar, que la ocupación del portfolio aún 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 financiera EPRA del portfolio de oficinas de París se sitúa en el 93%.

A continuación se presenta un análisis de la superficie desocupada de oficinas por ciudades. Aproximadamente un 49% de la superficie desocupada corresponde a proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación.

<i>Superficie desocupada oficinas</i>					
Superficie sobre rasante (m <sup>2</sup> )	Entradas en explotación <sup>(1)</sup>	Zona BD y otros	Zona CBD	Marzo 2015	Desocupación oficinas EPRA
Barcelona	15.810	16.248	6.903	38.961	21%
Madrid	2.288	5.845	6.354	14.487	9%
París	28.873	647	12.566	42.086	17%
<b>TOTAL</b>	<b>46.971</b>	<b>22.739</b>	<b>25.823</b>	<b>95.533</b>	<b>16%</b>

*(1) Proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación*

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

**BARCELONA**

Travessera / Amigó



Diagonal, 409



**MADRID**

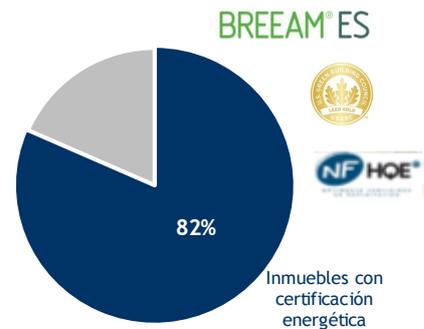
Alfonso XII



## Cartera de proyectos y rehabilitaciones

- Durante el primer trimestre del ejercicio 2015, se han invertido, principalmente en Francia, más de 40€m en rehabilitaciones y proyectos del Grupo Colonial para optimizar el posicionamiento de la cartera de inmuebles. Estas inversiones han permitido y permitirán atraer demanda de alquiler de primer rango, optimizando el perfil de caja y el valor de los activos.

- Como consecuencia de la política de reposicionamiento del Grupo Colonial, actualmente un 82% de los activos poseen certificación de máxima calidad energética, hecho que le proporcionará al Grupo Colonial, un posicionamiento competitivo diferencial para atraer demanda de calidad y maximizar la creación de valor del portfolio.



- Entre los proyectos entregados recientemente, destacan los que se muestran a continuación:

<u>90 Champs Elysées</u>	<u>#Cloud</u>	<u>Paseo de los Tilos, 2-6</u>	<u>Jose Abascal, 56</u>
			
✓ Complejo de oficinas de 9.700m <sup>2</sup>	✓ Complejo de oficinas de 33.200m <sup>2</sup>	✓ Complejo de oficinas de 5.143m <sup>2</sup>	✓ Complejo de oficinas de 12.337m <sup>2</sup>
✓ Activo Breeam en Paris CBD	✓ Activo Breeam, Leed Gold & HQE en París CBD	✓ Activo Leed Silver en Barcelona CBD	✓ Reposicionamiento activo prime en Madrid CBD
✓ Entrada en explotación 1T 2015	✓ Se entregará en el 2S 2015	✓ Entregado en el 1T 2015	✓ Rehabilitación fachada y plantas
✓ Totalmente alquilado	✓ 30% pre-alquilado en 1T 2015, con la empresa Exane	✓ Alquilado al 100% - Contrato a 10 años con top "tenant" - Abertis	✓ Mejora significativa de la ocupación, actualmente en un 85%

- En **España**, se ha inaugurado el inmueble de Paseo de los Tilos, complejo de oficinas Leed Silver en Barcelona CBD con más de 5.000m<sup>2</sup> sobre rasante y 100% alquilado con la empresa Abertis. En Madrid, destaca el inmueble de José Abascal, activo prime reposicionado en el mercado CBD de Madrid, cuya rehabilitación ha permitido incrementar la ocupación a niveles del 85% a fecha actual.
- En **Francia**, destacamos el Complejo de oficinas de 90 Champs Elysées, inmueble que durante este primer trimestre ha entrado en explotación, dejando en rehabilitación 1.800m<sup>2</sup> sobre rasante. El inmueble ya está pre alquilado, destacando el contrato con una importante firma de consultoría. Se prevé que el resto de superficie del activo, entre en explotación durante este ejercicio. Adicionalmente, se avanza satisfactoriamente con el proyecto de #CLOUD (Rue Richelieu). A fecha de este informe el inmueble está pre-alquilado en un 30%.

## 4. Estructura financiera

### Principales magnitudes de la deuda:

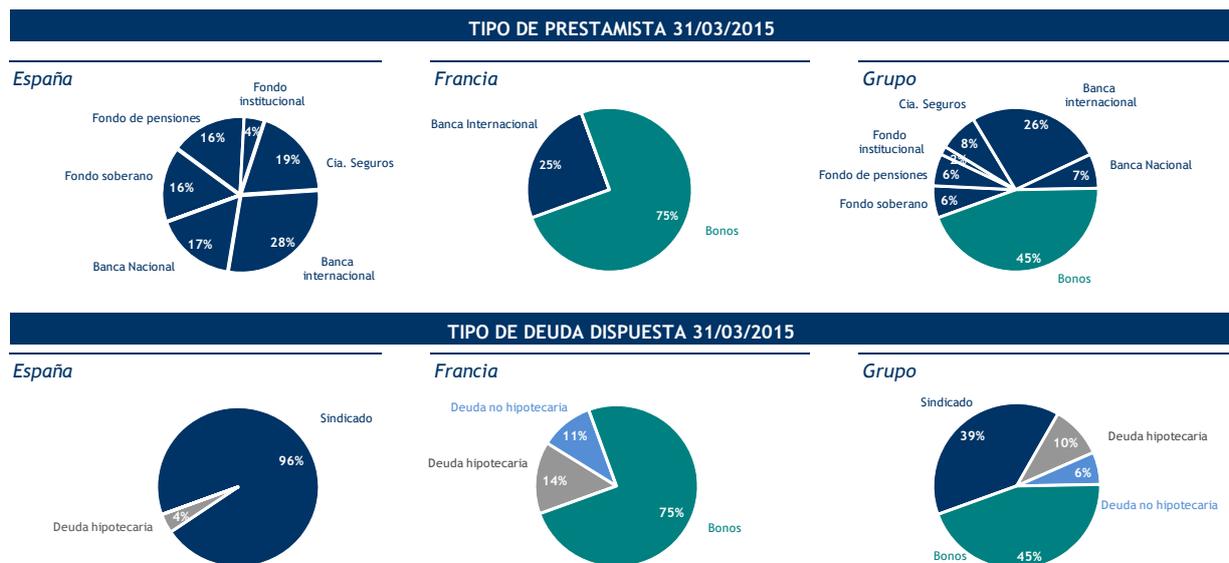
La deuda financiera neta del Grupo a 31 de marzo de 2015 asciende a 2.566€m (2.600€m excluyendo caja comprometida), siendo su detalle el siguiente:

Desglose Deuda Financiera Neta Grupo Colonial	Marzo 2015			Diciembre 2014			Var.
	ESP	FR	Total	ESP	FR	Total	Total
Préstamo Sindicado	1.040	0	1.040	1.040	0	1.040	0
Deuda Hipotecaria / Leasings	42	231	273	43	232	275	(2)
Deuda No Hipotecaria y Otros	0	169	169	0	156	156	13
Bonos	0	1.200	1.200	0	1.200	1.200	0
<b>Total Deuda Bruta</b>	<b>1.082</b>	<b>1.600</b>	<b>2.682</b>	<b>1.083</b>	<b>1.588</b>	<b>2.671</b>	<b>11</b>
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes (*)	(101)	(15)	(116)	(109)	(17)	(126)	10
<b>Deuda neta consolidada</b>	<b>981</b>	<b>1.585</b>	<b>2.566</b>	<b>974</b>	<b>1.572</b>	<b>2.545</b>	<b>21</b>
Vida media de los saldos dispuestos (años)	3,8	3,6	3,7	4,1	3,8	3,9	(0,3)
Coste financiero % (sin comisiones)	4,45%	3,51%	3,87%	3,53%	3,98%	3,76%	11pb

(\*) sin deducir la caja destinada a pagos ya comprometidos por importe de 34€m

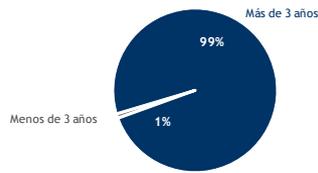
El Grupo Colonial dispone de un mix de deuda adecuadamente diversificada, con vencimientos a largo plazo.

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

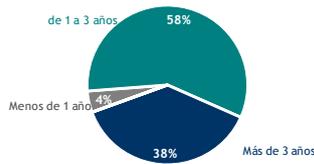


VENCIMIENTO DE DEUDA CONTRATADA 31/03/2015

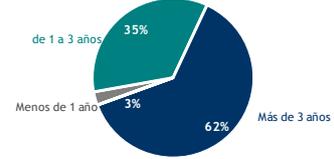
España



Francia



Grupo



España

Spread Deuda actual	388 p.b.
Vida media saldos dispuestos (años)	3,8
Vida media deuda contratada (años)	3,8
Deuda contratada	1.082 €m

Francia

Spread Deuda actual	182 p.b.
Vida media saldos dispuestos (años)	3,6
Vida media deuda contratada (años)	2,8
Deuda contratada	2.195 €m

Total

Spread Deuda actual	303 p.b.
Vida media saldos dispuestos (años)	3,7
Vida media deuda contratada (años)	3,1
Deuda contratada	3.277 €m

Más detalles sobre la estructura financiera se describen en el anexo 6.6.

Principales ratios de endeudamiento y liquidez

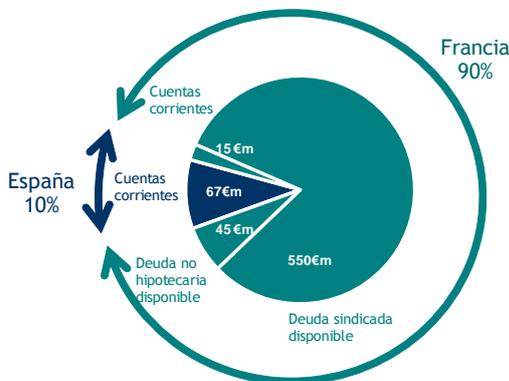
El Grupo Colonial dispone de una estructura de capital sólida y con más de 670€m de saldos disponibles a 31/03/2015.

La deuda neta del Grupo a marzo de 2015 asciende a 2.600€m<sup>(1)</sup> con un LTV (Loan to Value) del 43%<sup>(2)</sup>. El LTV (Loan to Value) de la matriz en España es del 37%<sup>(3)</sup>.

Cabe destacar que durante el mes de abril de 2015, Standard & Poors ha revisado al alza, el rating de Société Foncière Lyonnaise (filial francesa del Grupo), situándolo en BBB- con perspectiva positiva.

A 31 de marzo los saldos disponibles del Grupo ascienden a 677€m, distribuidos como se muestra en el gráfico anterior.

Saldos disponibles (excluyendo caja comprometida)



(1) Deuda neta Grupo a 31/03/2015 excluyendo caja comprometida

(2) Deuda financiera neta Grupo excluyendo caja comprometida 03-2015 / GAV Grupo (incluyendo transfer costs) a 12-2014.

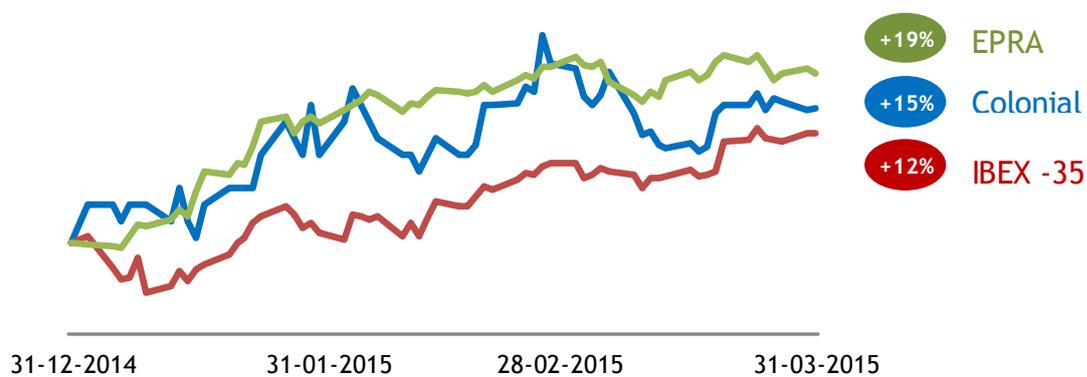
(3) Deuda financiera neta Holding excluyendo caja comprometida 03-2015 / GAV Matriz (incluyendo transfer costs) a 12-2014.

## 5. Evolución en bolsa y Accionariado

### Evolución bursátil

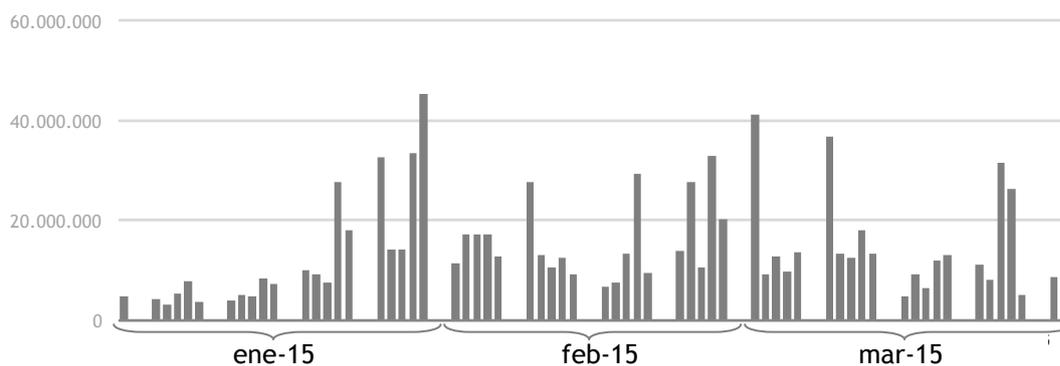
Las acciones de Colonial han cerrado el primer trimestre del ejercicio 2015 con una revalorización del +15% de su cotización, respecto al cierre del ejercicio anterior.

La evolución del valor de la cotización vs el índice de la EPRA y el IBEX35, se muestra a continuación:



El volumen medio diario negociado, ha sido de 14,5 millones de acciones, correspondientes a 9,0€m, un 0,4% de la capitalización bursátil de la compañía.

### Volumen diario negociado (acciones)



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



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

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

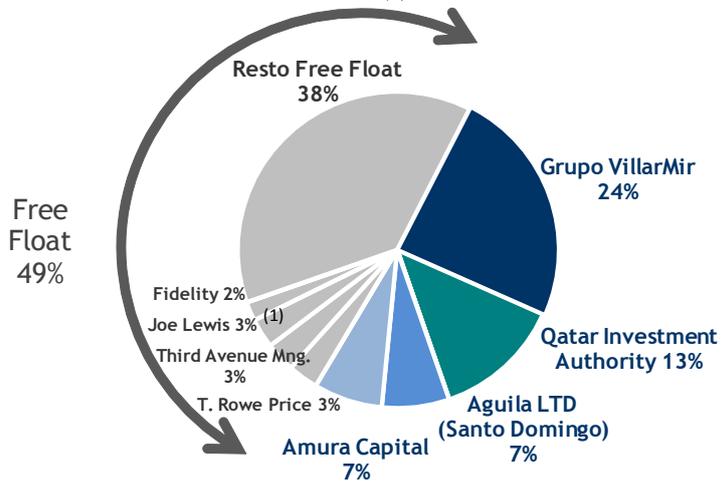
Los precios objetivos y recomendaciones son los siguientes:

Institución	Analista	Fecha publicación	Recomendación	Precio objetivo (€/acción)
Ahorro Corporación	Juan Moreno	07/05/2014	Vender	0,47
Interdin	Pablo Ortiz de Juan	17/07/2014	Comprar	0,70
N+1 Equities	Rodrigo Vázquez	12/01/2015	Comprar	0,70
Kempen	Boudewijn Schoon	02/03/2015	Infraponderar	0,56
Morgan Stanley	Bart Gysens	11/03/2015	Neutral	0,63
<b>Promedio</b>				<b>0,61</b>

## Estructura accionarial de la compañía

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

Estructura accionarial a 31/03/2015 (\*)



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

(1) A través de Joseph Charles Lewis

### Consejo de Administración

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

## 6. Anexos

---

- 6.1 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

### Balance consolidado

€m	31/03/2015	31/12/2014
<b>ACTIVO</b>		
Fondo de comercio de Consolidación	0	0
Inv. Inmobiliarias - En explotación	5.353	5.345
Inv. Inmobiliarias - En curso, anticipos	351	318
Inversiones Inmobiliarias	5.704	5.663
Inversiones método de participación	0	0
Resto activos no corrientes	45	47
<b>Activos no corrientes</b>	<b>5.749</b>	<b>5.710</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	75	71
Otros activos corrientes	123	128
Activos Disponibles para la Venta	17	17
<b>Activos corrientes</b>	<b>215</b>	<b>215</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>5.964</b>	<b>5.925</b>
<b>PASIVO</b>		
Capital Social	797	797
Otras reservas	646	154
Resultados del Ejercicio	5	492
Otros	(21)	(20)
Fondos propios	1.427	1.423
Minoritarios	1.386	1.376
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>2.813</b>	<b>2.799</b>
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	1.196	1.196
Deuda financiera no corriente	1.405	1.401
Pasivos por impuestos diferidos	197	197
Otros pasivos no corrientes	121	124
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>2.920</b>	<b>2.918</b>
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	18	9
Deuda financiera corriente	76	68
Acreedores y otras cuentas a pagar	99	93
Otros pasivos corrientes	38	39
Pasivos asociados a activos para la venta	0	0
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>231</b>	<b>209</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>5.964</b>	<b>5.925</b>

## 6.2 Anexo - Ubicación activos

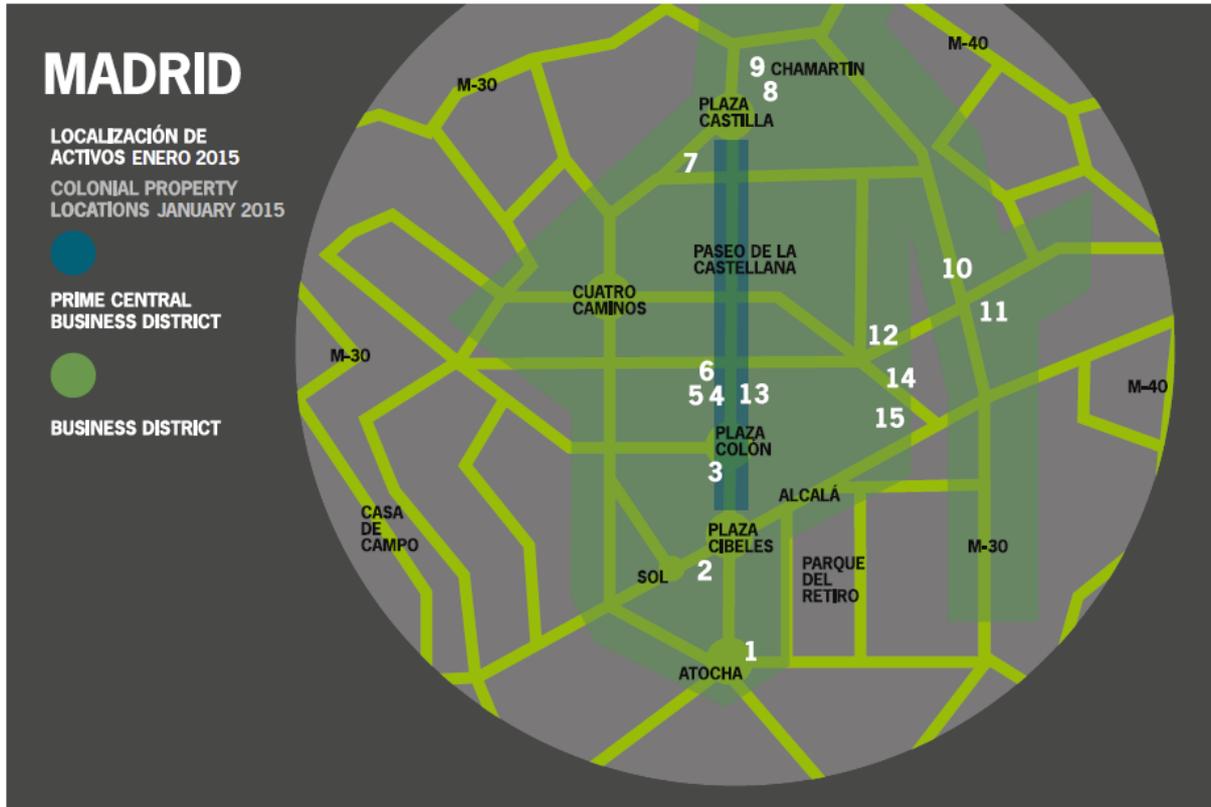
### Barcelona



	<b>1</b> TORRE BCN		<b>6</b> TRAVESSERA DE GRÀCIA 11		<b>11</b> TORRE MARENOSTRUM		<b>15</b> COMPLEJO DE OFICINAS ILLACUNA
	<b>2</b> PG. DELS TIL·LERS 2-6		<b>7</b> AMGÓ 11-17		<b>12</b> AUSÀS MARC 148		<b>16</b> COMPLEJO DE OFICINAS SANT CUGAT NORD
	<b>3</b> AV. DIAGONAL 682		<b>8</b> AV. DIAGONAL 529-532		<b>13</b> DIAGONAL GLÒRIES		<b>17</b> PLAZA EUROPA 42-44
	<b>4</b> AV. DIAGONAL 609-615		<b>9</b> AV. DIAGONAL 409		<b>14</b> COMPLEJO DE OFICINAS PARC CENTRAL		
	<b>5</b> BERLÍN 38-48 / NUMÀNCIA 46		<b>10</b> VIA AUGUSTA 21-23				

## 6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

### Madrid



BREEAM® ES



1 ALFONSO XII, 62



2 ALCALÁ, 30-32



3 PASEO DE RFOLETOS, 37-41



4 PASEO DE LA CASTELLANA, 43



5 MIGUEL ANGEL, 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 SILVEIRA, 42

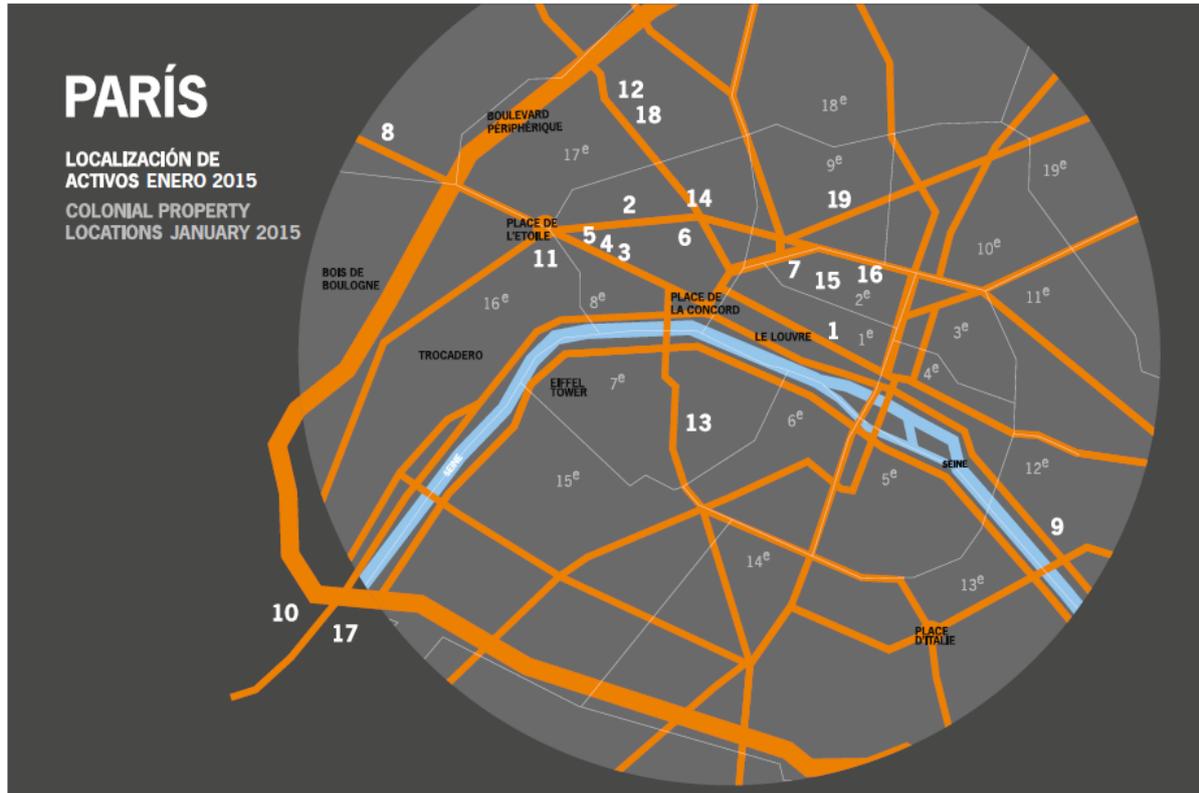


15 ORTEGA Y GASSET, 100

## 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



**19**  
4-8 RUE CONDORCET

## 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.	Hotel				
AV. DIAGONAL, 409	4.531				4.531		4.531	
AV. DIAGONAL, 530	11.781				11.781	4.708	16.489	99
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	20.513				20.513	18.839	39.352	438
AV. DIAGONAL, 682	8.622				8.622	1.795	10.417	43
PEDRALBES CENTRE		5.558			5.558	1.308	6.866	
AUSIAS MARC / LEPANT	6.430				6.430	1.521	7.951	64
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	12.817				12.817	3.780	16.597	99
GLORIES - Diagonal	11.672				11.672	536	12.208	40
ILLACUNA	20.451				20.451	13.620	34.071	480
TILOS, 2-6	5.143				5.143	3.081	8.224	79
VIA AUGUSTA, 21-23	4.838				4.838	0	4.838	
TRAVESERA DE GRACIA, 11	4.515				4.515	1.994	6.509	55
AMIGÓ	3.580				3.580	1.766	5.346	70
PLAZA EUROPA 42-44	4.869				4.869	2.808	7.677	68
TORRE BCN	9.035				9.035	3.398	12.433	88
TORRE MARENOSTRUM	22.750				22.750	19.370	42.120	609
SANT CUGAT NORD	27.904				27.904	20.627	48.531	690
P. CASTELLANA, 52	7.523				7.523	2.615	10.138	49
RECOLETOS, 37	17.202				17.202	5.340	22.542	175
CASTELLANA, 43	5.998				5.998	2.442	8.440	81
MIGUEL ANGEL, 11	6.300				6.300	2.231	8.531	81
JOSE ABASCAL, 56	12.325				12.325	6.437	18.762	219
ALCALA, 30-32	9.088				9.088	1.700	10.788	52
ALFONSO XII, 62	13.135				13.135	2.287	15.422	78
FRANCISCO SILVELA, 42	5.725				5.725	3.654	9.379	105
ORTEGA Y GASSET 100	7.792				7.792	2.563	10.355	96
CAPITAN HAYA	16.015				16.015	9.668	25.683	295
LOPEZ DE HOYOS, 35	7.140				7.140	4.105	11.245	111
AGUSTÍN DE FOXA, 29	6.657				6.657	2.557	9.213	159
CENTRO NORTE HOTEL				8.458	8.458	11.089	19.547	
MARTINEZ VILLERGAS, 49	24.135				24.135	14.581	38.716	437
RAMIREZ DE ARELLANO, 37	5.988				5.988	4.923	10.911	160
<b>EDIFICIOS SINGULARES</b>	<b>324.473</b>	<b>5.558</b>		<b>8.458</b>	<b>338.489</b>	<b>175.343</b>	<b>513.832</b>	<b>5.020</b>
ORENSE 46-48		5.010			5.010	1.295	6.305	51
RESTO LOCALES		969			969	350	1.319	
<b>CARTERA EN EXPLOTACIÓN</b>	<b>324.473</b>	<b>11.537</b>		<b>8.458</b>	<b>344.469</b>	<b>176.987</b>	<b>521.456</b>	<b>5.071</b>
PARC CENTRAL	14.737				14.737	14.737	29.474	184
HOTEL MARINA DE LA TORRE				11.519	11.519	0	11.519	
RESTO ACTIVOS	2.873			0	2.873	2.340	5.213	
<b>PROYECTOS &amp; REHABILITACIONES</b>	<b>17.610</b>			<b>11.519</b>	<b>29.129</b>	<b>17.077</b>	<b>46.206</b>	<b>184</b>
<b>TOTAL ESPAÑA</b>	<b>342.083</b>	<b>11.537</b>		<b>19.977</b>	<b>373.598</b>	<b>194.064</b>	<b>567.662</b>	<b>5.255</b>
BARCELONA	196.473	5.661			202.134	115.317	317.451	3.106
MADRID	145.610	5.010		8.458	159.078	78.397	237.475	2.149
OTROS		866		11.519	12.385	350	12.735	

## 6.3 Anexo - Detalles activos (cont.)

### Francia

CARTERA DE ALQUILER FRANCIA	Superficie sobre rasante				Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
	Oficinas	Retail	Resid.	Hotel & otros				
CALL-LDA	21.942	701		2.134	24.777	5.730	30.507	236
EDOUARD 7	27.730	15.998	4.509	4.237	52.474	1.646	54.120	523
HANOVRE LB	3.325		0		3.325	1.246	4.571	
CONDORCET	20.376		1.562	1.301	23.239	2.457	25.696	50
GALERIES C. ELYSEES 8288		4.252			4.252	3.789	8.041	125
C. ELYSEES 90	6.881	981			7.862		7.862	99
C. ELYSEES 92 (OZONE)	4.110	3.089			7.199		7.199	
CEZANNE SAINT HONORE	23.369	1.849			25.218	3.337	28.555	128
PRONY-WAGRAM	7.100			449	7.549	3.119	10.668	124
96 IENA	7.505				7.505	4.711	12.217	264
108-112 WAGRAM	4.470	892			5.362	546	5.908	29
WASHINGTON PLAZA	38.091	460		2.241	40.792	13.125	53.917	662
HAUSSMANN 104-110	11.683	791			12.474	2.650	15.124	104
NEUILLY (176 CHARLES DE GAULLE)	5.749	389			6.138	2.739	8.876	145
QUAI LE GALLO (IN & OUT)	28.873				28.873	14.567	43.440	581
ISSY LES MOULINEAUX (LE VAISSEAU)	6.026				6.026	2.321	8.347	124
RIVES DE SEINE	20.270			1.760	22.030	6.589	28.619	366
103 GRENELLE	15.176	258		1.052	16.486	1.872	18.357	100
SAINT DENIS			60		60	16	76	1
<b>CARTERA EN EXPLOTACIÓN</b>	<b>252.676</b>	<b>29.659</b>	<b>6.132</b>	<b>13.174</b>	<b>301.642</b>	<b>70.461</b>	<b>372.102</b>	<b>3.661</b>
#CLOUD (ILOT RICHELIEU)	33.187				33.187	1.609	34.796	99
CALL-LDA	6.561	5.980			12.540	8.462	21.003	
C. ELYSEES 90	1.871				1.871	1.609	3.480	
RESTO ACTIVOS	2.157	347			2.504	25.281	27.785	
<b>PROYECTOS &amp; REHABILITACIONES</b>	<b>43.776</b>	<b>6.326</b>	<b>0</b>		<b>50.102</b>	<b>36.961</b>	<b>87.064</b>	<b>99</b>
<b>TOTAL FRANCIA</b>	<b>296.452</b>	<b>35.986</b>	<b>6.132</b>	<b>13.174</b>	<b>351.744</b>	<b>107.422</b>	<b>459.166</b>	<b>3.760</b>
<b>TOTAL GRUPO COLONIAL</b>	<b>638.535</b>	<b>47.523</b>	<b>6.132</b>	<b>33.151</b>	<b>725.342</b>	<b>301.486</b>	<b>1.026.828</b>	<b>9.015</b>

## 6.4 Anexo - Cartera de proyectos

### 1 Proyectos en curso

#### Parc Central 22@ - Barcelona



Solar ubicado en pleno distrito 22@, que permitirá el desarrollo de un complejo de oficinas de casi 15.000m<sup>2</sup>, situado frente a Av. Diagonal, una de las zonas de mayor proyección de la ciudad de Barcelona.

#### #CLOUD (Rue Richelieu)



Inmueble adquirido en abril de 2004, y que se encuentra situado a dos pasos del Palais Brongniart, dentro de la “Cité Financière” y que estaba ocupado por un gran banco francés.

Durante el tercer trimestre del ejercicio 2012 entró en rehabilitación. En este complejo de oficinas se está finalizando un proyecto de rehabilitación integral, #Cloud, que supondrá la creación de 33.200m<sup>2</sup> de oficinas únicos en el centro de París para clientes de primer rango. Actualmente un 30% de este inmueble está pre alquilado.

## 6.4 Anexo - Cartera de proyectos (cont.)

### 2 Proyectos entregados recientemente

#### Travessera de Gràcia / Amigó



Complejo de dos edificios de oficinas de un total de 8.095m<sup>2</sup> sobre rasante, situado en Travessera de Gràcia en su confluencia con la calle Amigó, a escasos metros de Avenida Diagonal, en una zona de intensa actividad comercial y perfectamente comunicada. Complejo de oficinas con fachadas actualizadas de diseño singular. Superficies desde 200m<sup>2</sup> hasta 540m<sup>2</sup> por planta. Instalaciones y calidades de altas prestaciones y eficientes energéticamente que han permitido obtener la Pre-Certificación LEED GOLD (“green building”).

#### Alfonso XII



Complejo de oficinas que cuenta con más de 13.000m<sup>2</sup>, distribuidos en 8 plantas de hasta 2.000m<sup>2</sup>, ofreciendo espacios totalmente diáfanos y flexibles, además el inmueble posee un alto nivel de luminosidad y excepcionales vistas sobre la ciudad. El activo está situado en una zona privilegiada de Madrid, frente al Parque del Retiro, a escasos metros del Paseo del Prado y del eje de la Castellana. Dispone de excelentes comunicaciones: junto a la estación de Atocha, con acceso directo al aeropuerto y con conexión a las principales líneas de metro y de autobús. Dispone de aparcamiento propio. El activo ofrece alta calidad, con altas prestaciones y es un activo energéticamente eficiente, obteniendo la certificación “BREEAM” (edificio sostenible). Actualmente, dicho activo ya está ocupado en un 83%.

## 6.4 Anexo - Cartera de proyectos (cont.)

### 2 Proyectos entregados recientemente (cont.)

#### Diagonal 409



Edificio con certificado LEED Gold de 7 plantas diáfanas de unos 500 m<sup>2</sup> aproximadamente, muy luminoso y perfectamente situado en la confluencia de Av.Diagonal con Balmes. Ideal para las compañías que deseen combinar la elegancia de lo clásico con la funcionalidad del más moderno edificio de oficinas. Actualmente, dicho inmueble está ocupado en un 64%.

#### Paseo los Tilos



Edificio con pre-certificación LEED SILVER, situado en uno de los barrios residenciales más prestigiosos de Barcelona. El edificio consta de cinco plantas diáfanas de oficinas con una superficie total alquilable de 5.143 m<sup>2</sup> y dos plantas de sótano con un total de 79 plazas de aparcamiento. Plantas con interiores y acabados de gran calidad, que ofrecen una superficie media por planta superior a los 1.000 m<sup>2</sup>. Dicho inmueble se ha entregado durante el primer trimestre del ejercicio 2015 y está ocupado al 100%.

## 6.4 Anexo - Cartera de proyectos (cont.)

### 2 Proyectos entregados recientemente (cont.)

#### IN/OUT



Situado en los límites de la ciudad de París, se encuentra dentro del área de la Vallée de la Culture Community Revival Project. El proyecto de rehabilitación ha convertido el inmueble en un complejo de oficinas de alto rendimiento completamente nuevo. El edificio principal se utiliza para oficinas, pero se ve reforzado por una nueva extensión que alberga centro de servicios, restaurante, cafetería, conserjería, anfiteatro, salas modulares de conferencias, salas de fitness. La incorporación de soluciones técnicas innovadoras, se ha diseñado para lograr una funcionalidad óptima y una total flexibilidad de uso, atendiendo al mismo tiempo el desarrollo sostenible y los objetivos de responsabilidad ambiental. Actualmente, dicho inmueble está en proceso de comercialización.

#### 90 Champs-Élysées



Complejo de oficinas de casi 10.000m<sup>2</sup>, situado encima de las galerías comerciales de Champs-Élysées. Durante el primer trimestre del ejercicio 2015, ha entrado en explotación casi la totalidad de la superficie, dejando en rehabilitación 1.800m<sup>2</sup> sobre rasante. El inmueble ya estaba pre alquilado, destacando el contrato con una importante firma de consultoría. Se prevé que el resto de superficie entre en explotación durante este ejercicio.

## 6.5 Anexo - Series históricas

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

## 6.6 Anexo - Estructura Financiera - Detalles

Las principales características de la deuda del Grupo Colonial son:

1. Un préstamo sindicado de Colonial de 1.040€m. Este préstamo, firmado con fecha 4 de Abril de 2014 y suscrito por diversas entidades, entre ellas Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Sucursal en España, GIC, AXA, ING y Banc Sabadell.

Sus principales características son:

- 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: 400 p.b. sobre Euribor 3 meses
- 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

2. Dos préstamos sindicados de SFL:

a) Préstamo sindicado nominal 400€m, banco agente “BNP PARIBAS”, con vencimiento julio 2018 y un margen aplicable comprendido entre 180 p.b. y 230 p.b., sujeto al nivel del LtV.

b) Préstamo sindicado, banco agente “Natixis Banques Populaires”, de importe nominal 150€m y vencimiento octubre 2019. El margen aplicable oscila entre 140 p.b. y 170 p.b. en función del LtV.

A 31 de marzo de 2015 ambos préstamos se encuentran íntegramente disponibles.

3. Tres emisiones de Obligaciones de SFL por importe de 1.200€m según el siguiente desglose:

a) Emisión de mayo de 2011 por un importe inicial de 500€m y vencimiento mayo de 2016. Después de la recompra realizada en noviembre 2014 el importe se ha reducido hasta los 300€m. Devenga un cupón fijo de 4,625% pagadero anualmente.

b) Emisión de noviembre de 2012 de importe inicial 500€m, cuyo importe pendiente, después de la recompra realizada en noviembre 2014, es de 400€m con vencimiento noviembre de 2017. Devenga un cupón fijo de 3,50% pagadero anualmente.

c) Emisión de noviembre de 2014 por un importe de 500€m. Devenga un cupón fijo de 1,875% pagadero anualmente siendo su vencimiento noviembre de 2021.

Dichos bonos constituyen obligaciones no subordinadas y sin ninguna preferencia entre ellas, y se encuentran admitidos a cotización en el mercado regulado de Euronext París.

## 6.6 Anexo - Estructura Financiera - Detalles (cont.)

### 4. Préstamos bilaterales con garantía hipotecaria:

- a) El Grupo Colonial en España mantiene 42€m en dos préstamos bilaterales, con garantía hipotecaria sobre dos activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 5,4 años y el spread medio de financiación asciende a 80 p.b.
- b) SFL mantiene un total de 231€m de préstamos bilaterales con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 2,3 años y el spread medio de financiación asciende a 187 p.b.

### 5. Préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria:

SFL mantiene diversos préstamos por importe de 169€m con una vida media de 2,5 años y un spread medio de financiación de 131 p.b.

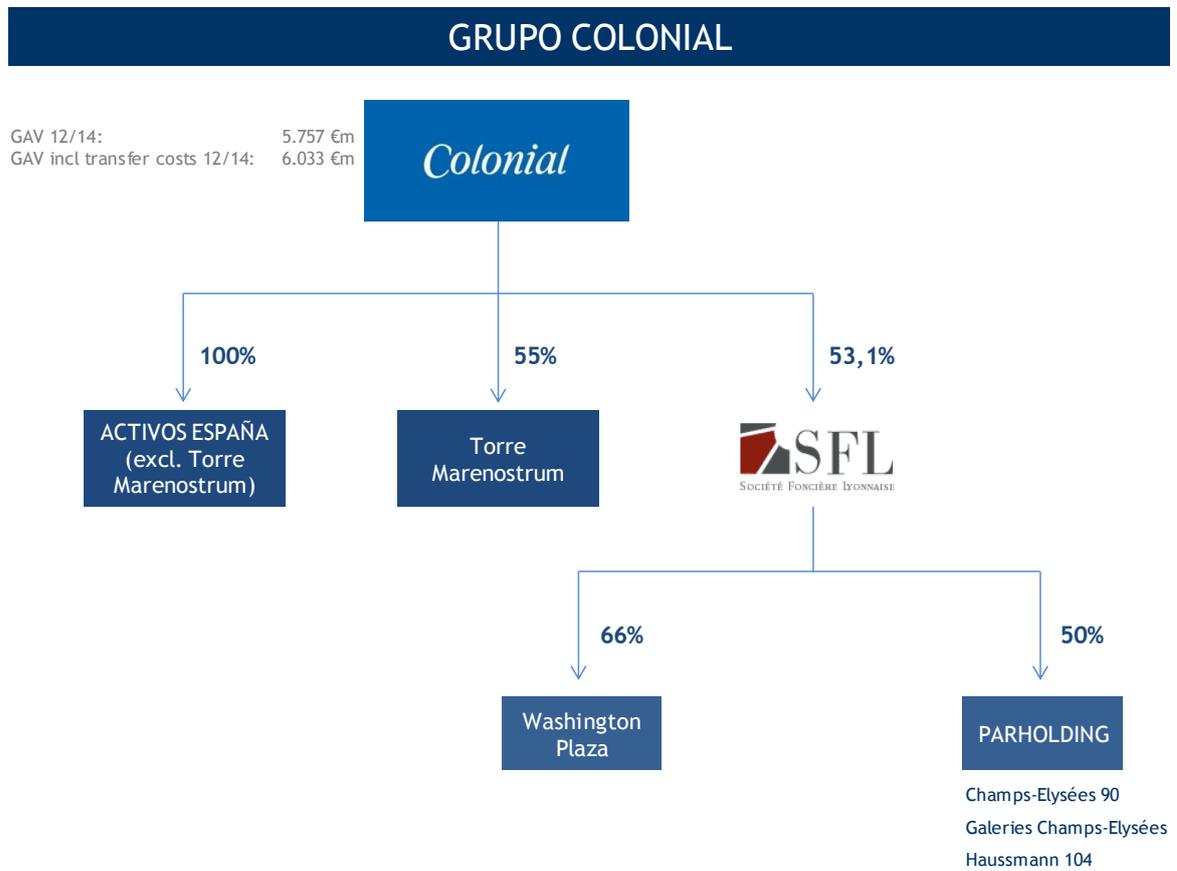
## Coberturas

La estructura de la cartera de derivados a 31 de marzo de 2015 es la siguiente:

31 Marzo 2015 Instrumento derivado - €m	Clase de protección	España	Francia	Total	%	MTM (Excupón)
SWAP	Tipo fijado Variable - Fijo	112	185	297	28%	(13)
CAP	Tipo variable con un máximo	780	0	780	72%	0
<b>Total nominal coberturas variable- fijo</b>		<b>892</b>	<b>185</b>	<b>1.077</b>	<b>100%</b>	<b>(13)</b>
Vida Media (años)		3,8	2,5	3,6		
% Cobertura s/ Deuda Bruta		82%	46%	73%		
% Deuda a tipo fijo o cubierta s/ Deuda Bruta		82%	87%	85%		

- El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo reducir la exposición a la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Adicionalmente la política del Grupo es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en la norma IFRS 39, y cuya variación del valor de mercado (MtM) se registre directamente a patrimonio neto.
- El ratio de cobertura efectivo a 31 de marzo de 2015 (coberturas/deuda a tipo variable) se sitúa en el 73% (82% en España y 46% en Francia).
- A esa misma fecha el porcentaje total de deuda cubierta o a tipo fijo sobre el total de la deuda bruta se sitúa en el 85% por el efecto de las emisiones de obligaciones de SFL a tipo fijo (82% en España y en 87% en Francia).

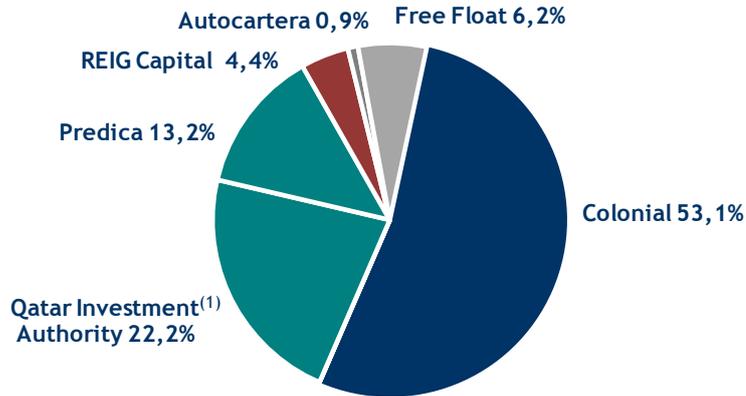
## 6.7 Anexo - Estructura societaria



## 6.8 Anexo - Detalles Filiales

### Accionariado y Gobierno Corporativo SFL

#### SFL - Estructura accionarial a 31/03/2015



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

#### Consejo de Administración SFL

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

## 6.9 Anexo - EPRA Earnings & Vacancy

### EPRA Earnings

Resultado EPRA - €m	03/2015	03/2014
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	4,8	674
<i>Resultado neto atribuible al Grupo - cts de Euros por acción</i>	<i>0,2</i>	<i>298</i>
<b>Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:</b>		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	0,0	0,0
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	0,0	0,0
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	0,0	0,0
(iv) Impuestos en por venta de activos	0,0	0,0
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	0,0	0,0
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	2,0	2,8 <sup>(1)</sup>
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures	0,0	0,0
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	0,0	0,1 <sup>(1)</sup>
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	0,0	(0,0)
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	(1,0)	(1,1)
<b>EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)</b>	<b>5,8</b>	<b>675</b>
<i>Resultado EPRA (pre ajustes compañía) - cts de Euros por acción</i>	<i>0,2</i>	<i>299</i>
<b>Ajustes específicos compañía:</b>		
(a) Impactos de actividades discontinuadas	0,0	(704)
(b) Gastos y provisiones extraordinarios	0,0	1 <sup>(1)</sup>
(c) Resultado Financiero no recurrente	0,0	29 <sup>(1)</sup>
<b>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)</b>	<b>5,8</b>	<b>2,5</b>
<i>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) - cts de €/acción</i>	<i>0,2</i>	<i>1,1</i>

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

## 6.9 Anexo - EPRA Earnings & Vacancy (cont.)

### EPRA Vacancy Rate

#### Ratio Desocupación EPRA Oficinas

€m	03/2015	03/2014	Var. %
<b><u>BARCELONA</u></b>			
Superficie vacía ERV	0,5	0,4	
Portfolio ERV	2,5	2,3	
<b>EPRA Ratio Desocupación Barcelona</b>	<b>21%</b>	<b>19%</b>	<b>1,6 pp</b>
<b><u>MADRID</u></b>			
Superficie vacía ERV	0,3	0,5	
Portfolio ERV	2,7	2,7	
<b>EPRA Ratio Desocupación Madrid</b>	<b>9%</b>	<b>19%</b>	<b>(9,8 pp)</b>
<b><u>PARIS</u></b>			
Superficie vacía ERV	2,3	2,3	
Portfolio ERV	13,8	12,2	
<b>EPRA Ratio Desocupación Paris</b>	<b>17%</b>	<b>19%</b>	<b>(2,1 pp)</b>
<b><u>TOTAL PORTFOLIO</u></b>			
Superficie vacía ERV	3,0	3,2	
Portfolio ERV	19,0	17,1	
<b>EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio</b>	<b>16%</b>	<b>19%</b>	<b>(2,7 pp)</b>

## 6.10 Anexo - Glosario

<b>Beneficios por acción (BPA)</b>	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas dividido entre el número de acciones.
<b>BD</b>	Business District, distrito de negocios.
<b>Capitalización bursátil</b>	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.
<b>CBD</b>	Central Business District, distrito central de negocios.
<b>Compañía property</b>	Inmobiliaria patrimonialista con inmuebles en alquiler.
<b>Cartera/superficie en explotación</b>	Inmuebles/superficie con capacidad de generar rentas a la fecha cierre.
<b>Desconsolidación Asentia</b>	Salida del perímetro de consolidación del Grupo Colonial o en su caso consideración como empresa asociada.
<b>EBITDA</b>	Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.
<b>EPRA</b>	European Public Real Estate Association: Asociación de las compañías patrimoniales cotizadas Europeas que marcan unos estándares de mejores prácticas a seguir para el sector.
<b>Free float</b>	Aquella parte del capital social que cotiza libremente en bolsa y que no está controlada por accionistas de forma estable.
<b>GAV excl. Transfer costs</b>	Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, deduciendo “transfer costs” / costes de transacción
<b>GAV incl. Transfer costs</b>	Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, antes de restar costes de transacción.
<b>GAV Matriz</b>	Valor de los activos ostentados directamente + NAV de la participación del 55% en el SPV de Torre Marenstrum + NAV de la participación del 53,1% en SFL

## 6.10 Anexo - Glosario (cont.)

<b>Holding</b>	Empresa que mantiene en cartera acciones de un cierto número de filiales corporativas.
<b>IFRS</b>	International Financial Reporting Standards. Corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
<b>JV</b>	Joint Venture (asociación entre dos o más empresas).
<b>Like for Like Rentas</b>	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.
<b>Like for Like Valoración</b>	Datos comparables entre un periodo y otro (se excluyen las inversiones y desinversiones)
<b>LTV</b>	Loan to Value (Deuda financiera neta / GAV del negocio).
<b>EPRA NAV</b>	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
<b>EPRA NNNAV</b>	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
<b>EPRA Cost Ratio</b>	Gastos administrativos y operativos (incluyendo y excluyendo costes de desocupación) dividido por los ingresos por rentas brutos.
<b>Ocupación física</b>	Porcentaje: Metros cuadrados ocupados de la cartera / superficie en explotación de la cartera
<b>Ocupación EPRA</b>	Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).

## 6.10 Anexo - Glosario (cont.)

Potencial de Reversión	Resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes. No incluye proyectos y rehabilitaciones.
Proyectos en curso	Inmuebles en desarrollo a la fecha de cierre.
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors.
SFL	Société Foncière Lyonnaise.
Take up	Demanda materializada en el mercado de alquiler entendida como nuevos contratos firmados
TMN	SPV entre Colonial (55%) y Gas Natural (45%) en relación al activo Torre Marenstrum.
Valuation Yield	Tasa de capitalización aplicada por los tasadores independientes en la valoración
Yield on cost	Renta de mercado 100% alquilado / Valor de mercado al inicio del proyecto, neto del deterioro de valor, añadiendo el capex invertido.
Yield ocupación 100%	Passing rents + espacios vacíos alquilados a renta mercado/valor de mercado
EPRA net initial yield (NIY)	Ingresos por rentas anualizados en base a la “passing rent” a fecha de cierre de balance minorada por los gastos no repercutidos / Valor de Mercado incl. Transfer costs
EPRA Topped-Up Net Initial Yield	EPRA Net Initial Yield eliminando el impacto negativo de las carencias en los ingresos por rentas
Yield bruta	Rentas Brutas/Valor de Mercado excl. Transfer costs
Yield neta	Rentas Netas/Valor de Mercado incl. Transfer costs
€m	Millones de euros

## 6.11 Anexo - Datos de Contacto

### Relación con Inversores

Tel. ++34 93 404 7898  
[inversores@inmocolonial.com](mailto:inversores@inmocolonial.com)

### Oficina del Accionista

Tel. ++34 93 404 7910  
[accionistas@inmocolonial.com](mailto:accionistas@inmocolonial.com)

### Web Colonial

[www.inmocolonial.com](http://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),  
Global Property Index 250 (GPR 250 Index) & índice Ibex Medium Cap.

## 6.12 Anexo - Disclaimer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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