
Colonial

Resultados semestrales Enero-Junio 2014

29 de Julio de 2014



El Grupo Colonial ha registrado un resultado neto atribuible de 559€m, principalmente debido al impacto extraordinario positivo único de 704€m, por la “desconsolidación” de Asentia.

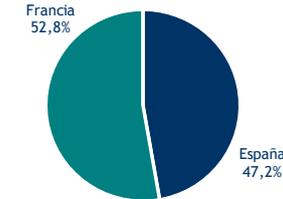
El EPRA net profit recurrente asciende a 7,9€m

- EBITDA Recurrente Grupo: 79€m, +7% Like-for-like vs. año anterior
- Valor Activos Negocio Patrimonial: 5.582€m, +4,4% Like-for-like 6 meses
- EPRA NAV dilución plena (post warrant): 0,45€/acción (+1 ct vs. NAV Proforma mayo 2014)

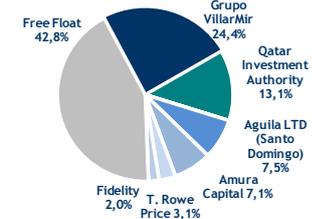
Estructura Capital - 30/06/2014

GAV Holding ⁽¹⁾	2.423
Deuda Neta Holding ⁽²⁾	936
LTV Holding ⁽³⁾	39%
EPRA NAV ⁽⁴⁾ - €m	1.430
EPRA NAV ⁽⁴⁾ - €/acción	0,45
Prim./Desc. NAV (30/06/2014)	29%

Valoración - por mercado (Holding) - 06/14



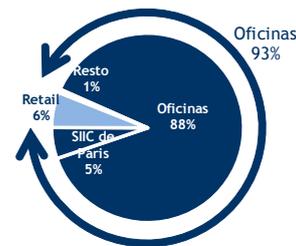
Estructura accionarial Colonial 30/06/14



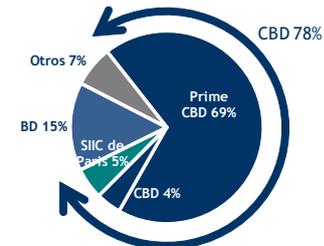
Portfolio - 30/06/2014

GAV Grupo ⁽⁵⁾	5.582
Nº activos España ⁽⁶⁾	31
Nº activos Francia	18
Total Nº activos	49
Superficie alquilable s/ rasante	595.554
Superficie proyectos s/ rasante ⁽⁷⁾	101.846
Superficie s/ rasante	697.400

Valoración - por usos - 06/14



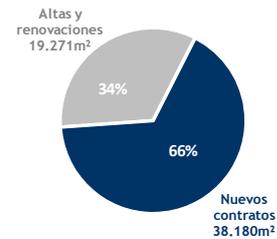
Valoración - por zona - 06/14



Principales magnitudes de negocio 1S 2014

	Total	Barcelona	Madrid	Paris
Nuevos contratos	38.180	14.509	17.592	6.079
Altas y renovaciones	19.271	7.216	1.746	10.309
Esfuerzo comercial total	57.451	21.725	19.338	16.388
Ocupación Oficinas EPRA ⁽⁸⁾	84%	82%	85%	84%
Ingresos por rentas	105	15	16	74
Variación Like-for-like	2,9%	(6,9%)	13,3%	3,0%

Detalle contratos firmados



Principales magnitudes económico-financieras 1S 2014

	2014	2013	Var.	Var. LFL
Ingresos por rentas	105	107	(2%)	3%
EBITDA rentas	94	95	(1%)	5%
EBITDA/ Ingresos por Rentas	90%	89%	1,1 pp	-
EBITDA recurrente	79	79	(0%)	7%
Resultado Neto EPRA recurrente ⁽⁹⁾	7,9	(1,0)	-	-
Resultado neto atribuible al Grupo	559	(308)	-	-

⁽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 excluyendo caja comprometida

⁽³⁾ Deuda Financiera neta Holding excluyendo caja comprometida / GAV Holding 06/2014

⁽⁴⁾ EPRA NAV post ajustes específicos compañía

⁽⁵⁾ Incluye participación SIC de Paris a valor contable

⁽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 Resultados 1S 2014

Los ingresos por rentas del Grupo Colonial han aumentado un 2,9% en términos like for like. El portfolio de España ha tenido un crecimiento positivo del 2,5% like for like, gracias al buen comportamiento del portfolio de Madrid (+13,3%) que ha compensado el descenso del 6,9% en el portfolio de Barcelona. En París, los ingresos por rentas han aumentado un 3,0% like for like.

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

El EBITDA recurrente asciende a 79€m, cifra en línea con el año anterior. En términos like-for-like, dicha cifra ha aumentado un 7%, 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 7,9€m. Cabe destacar, que hasta el 6 de mayo 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 559€m, debido principalmente al impacto positivo extraordinario de la “desconsolidación”⁽³⁾ de Asentia.

Analisis del Resultado - €m	2014	2013	Var.	Var. % ⁽¹⁾
EBITDA recurrente	79	79	(0)	(0%)
Resultados por método de participación - SIIC de Paris - recurrente	4	7	(2)	(36%)
Resultado financiero recurrente (excl. método participación)	(52)	(61)	9	15%
Impuestos - resultado recurrente	(4)	(5)	2	34%
Minoritarios - resultado recurrente	(19)	(20)	0	2%
EPRA Net Profit Recurrente⁽²⁾	7,9	(1,0)	9	-
Resultado Neto no recurrente	551	(307)	858	-
Resultado neto atribuible al Grupo	559	(308)	867	-

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

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

2 Hechos relevantes de la cartera de alquiler

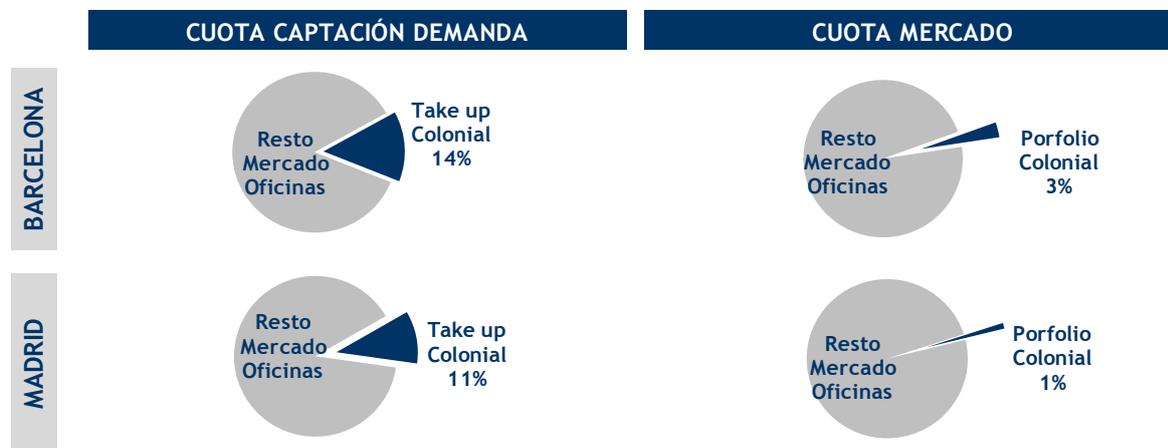
I. Contrataciones - Esfuerzo comercial

Durante el primer semestre del ejercicio 2014, el Grupo Colonial ha formalizado contratos de alquiler por 57.451m², de los cuales un 66% (38.180m²), corresponde a nuevos contratos.

Dicha cifra supera en un 36% 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 80% 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.



Respecto a los nuevos contratos firmados en París, destacan más de 6.000m² en el activo de 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:

<i>Principales actuaciones</i>			
Activo	Ciudad	Arrendatarios	Superficie
90 Av. Champs Elysees	Paris	Empresa consultora de primer nivel & otros	6.019
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
Edouard VII	Paris	Comgest & otros	3.412
Washington Plaza	Paris	SPB, VTG France & otros	2.942
Miguel Ángel, 11	Madrid	Adveo Group International, Hill International & otros	2.837
Av. Diagonal, 530	Barcelona	Caixabank, S.A.	2.555
Berlin - Numancia	Barcelona	Infojobs & Alcatel	2.465
Av. Diagonal, 609-615 (DAU)	Barcelona	Oracle Ibérica & otros	2.320
Illacuna 22@	Barcelona	Empresa líder en subastas por internet	2.130
PRINCIPALES ACTUACIONES			44.055

En cuanto a nuevos proyectos, se entregaron durante el primer trimestre de 2014, el inmueble Alfonso XII en Madrid (edificio con certificación “Breeam”) y el inmueble Diagonal 409 en Barcelona (edificio con certificación “Leed Silver”). Cabe destacar, que a cierre del primer semestre del ejercicio, se han firmado 3.657m² en Alfonso XII (28% de ocupación) y 605m² en Diagonal 409 (35% de ocupación).

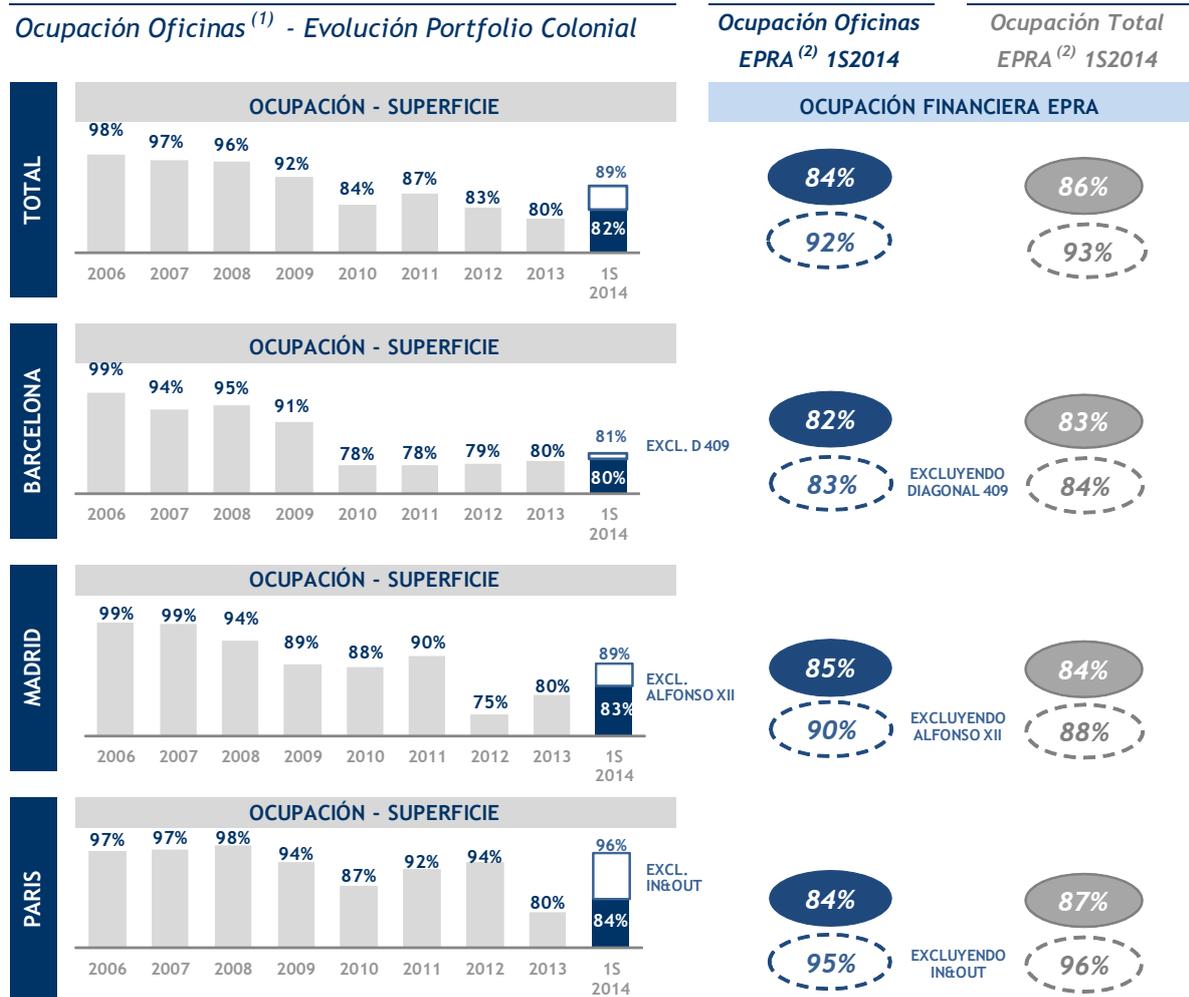
II. Ocupación

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

En España, si excluimos el impacto de la entrega de los proyectos de Alfonso XII y de Diagonal 409, la cifra de ocupación aumenta en 1pp en Barcelona y en 6pp en Madrid, alcanzando una ocupación del 81% y del 89%, 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 96%.

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



⁽¹⁾ Superficies ocupadas / Superficies en explotación

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

3 Estructura de Capital

I. Valor de los Activos

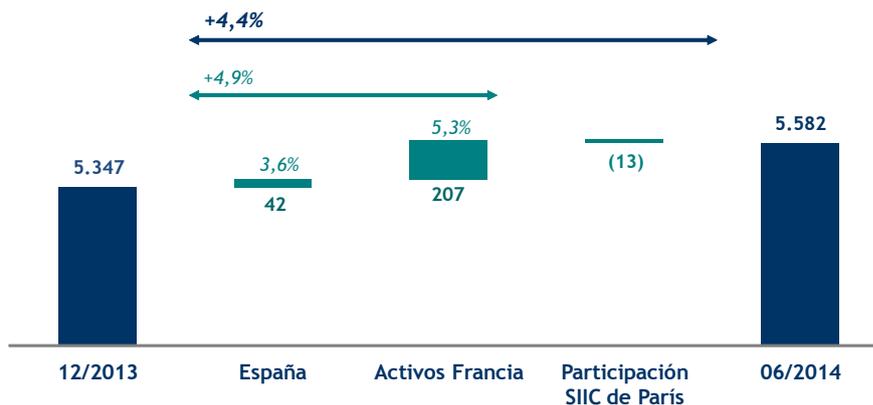
El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2014 asciende a 5.582€m (5.824€m incluyendo transfer costs), lo que supone un aumento del +4,4% vs. Diciembre del año anterior (+6,5% vs. Junio 2013).

La cartera de activos de España ha aumentado un 3,6% (+42€m) en los últimos 6 meses, lo que supone el primer registro de una variación positiva de valor desde el inicio de la crisis. Dicho aumento se debe principalmente a una compresión de yields dado el creciente interés de inversores por activos prime en Madrid y Barcelona.

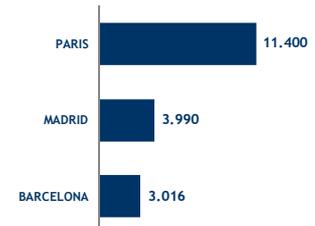
El valor de los activos en París (excluyendo la participación en SIIC de París) ha aumentado un 5,3% (+207€m) en 6 meses. Dicho aumento de valor es consecuencia del progresivo reposicionamiento de la cartera de inmuebles con impactos positivos en rentas y yields.

El valor de la participación del 29,6% en SIIC de París ha disminuido en 13€m. En este sentido, es importante destacar que con fecha 23 de julio de 2014, SFL ha formalizado la venta de su participación en SIIC de París, por un precio de 23,88€/acción (304€m), una vez descontado el dividendo cobrado en julio 2014. El precio alcanzado se sitúa en línea con el NAV a Diciembre 2013 (incluyendo los dividendos cobrados en mayo y julio 2014).

Análisis variación valor



Repercusión €/m² - 30/06/2014



II. Estructura Financiera

La deuda neta Holding a Junio 2014 asciende a 900€m (936€m excluyendo caja comprometida) y la deuda neta Grupo es de 2.487€m (2.522€m excluyendo caja comprometida).

Los ratios de endeudamiento LTV (Loan to Value) son del 38,6% para el LTV Holding⁽¹⁾ y del 45,2% a nivel del Grupo⁽²⁾. En caso de utilizar el valor de los activos sin descontar los costes de adquisición (valor incluyendo transfer costs), los ratios de LTV son del 36,7% y del 43,3% respectivamente, tal y como muestra la tabla a continuación:

<i>Principales ratios de endeudamiento</i>		
30/06/2014 - €m	Holding	Grupo
GAV incl. transfer costs	2.552	5.824
GAV excl. transfer costs	2.423	5.582
Deuda neta - excluyendo caja comprometida	936	2.522
LTV incl. transfer costs	36,7%	43,3%
LTV excl. transfer costs	38,6%	45,2%

En términos de liquidez, la disponibilidad del Grupo Colonial a 30 de junio de 2014 asciende a 790€m (cuentas corrientes y depósitos por 176€m y deuda no dispuesta por 614€m) de los cuales 145€m corresponden a España y 645€m a Francia.

Cabe destacar, que una vez materializada la desinversión de la participación en SIIC de París, la disponibilidad del Grupo se sitúa en torno a 1.100€m. En consecuencia, el Grupo Colonial está bien posicionado para poder ejecutar de forma flexible y con rapidez todas las posibles oportunidades de inversión que puedan surgir en los tres mercados.

III. Equity: EPRA Net Asset Value y cotización

El EPRA NAV a 30 de Junio de 2014 del Grupo Colonial asciende a 1.430€m, lo que equivale a 0,45€/acción considerando el número de acciones de dilución plena y post-ejecución de los warrants (1 céntimo superior al proforma a Mayo 2014).

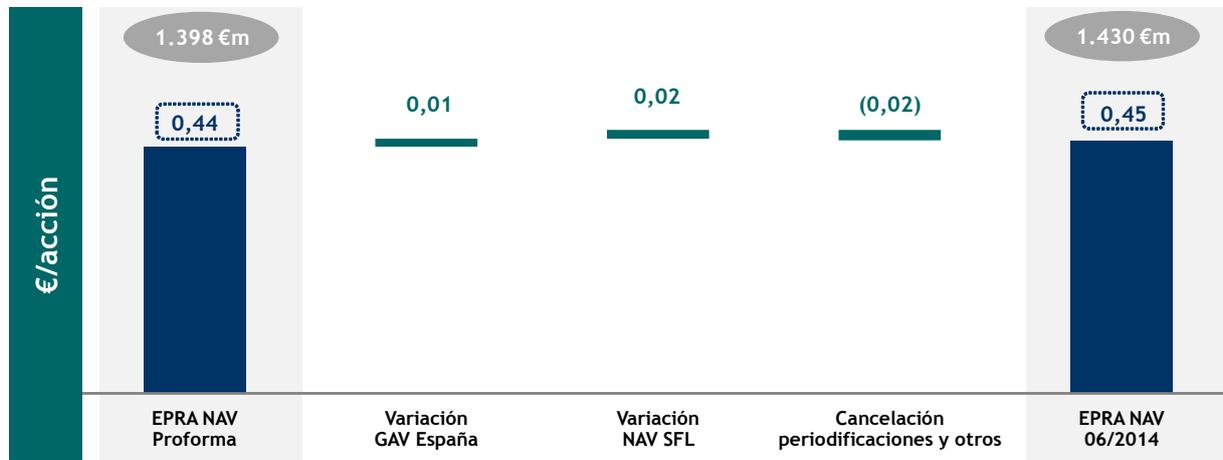
El incremento del valor de los activos ha supuesto un aumento de 3 céntimos del EPRA NAV (1 céntimo corresponde a España y 2 céntimos a Francia). Por el contrario, se ha procedido a la cancelación de la periodificación de las coberturas y de los gastos asociados a la formalización de la nueva financiación. Junto con otras provisiones ha supuesto un impacto negativo de 2 céntimos de euro en el EPRA NAV.

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

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

El gráfico siguiente, muestra las principales variaciones del EPRA NAV a 30 de Junio 2014 en comparación con el NAV proforma a Mayo.

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



La cotización a 30 de junio de 2014 es de 0,58€/acción y el precio objetivo del consenso de analistas es de 0,61€/acción.

Índice

1. Resumen de los estados financieros
2. Mercados de oficinas
3. Evolución del negocio
4. Estructura financiera
5. EPRA Net Asset Value y evolución en bolsa
6. Anexos

1. Resumen de los estados financieros

Cuenta de Resultados Consolidada

Junio acumulado - €m	2014	2013	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por rentas	105	107	(2)	(2%)
Gastos de explotación netos ⁽³⁾	(10)	(12)	1	12%
EBITDA rentas	94	95	(1)	(1%)
Otros ingresos	0	2	(2)	(76%)
Gastos estructura	(16)	(18)	2	11%
EBITDA recurrente	79	79	(0)	(0%)
EBITDA "like for like"	72	67	5	7%
Resultados por método de participación - SIIC de Paris	(2)	12	(14)	(119%)
Ventas de Activos en renta	0	308	(308)	-
Coste de Ventas	0	(311)	311	-
EBITDA venta de activos en renta	0	(3)	3	-
Extraordinarios	(4)	0	(4)	-
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses	73	87	(14)	(16%)
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	189	34	155	-
Amortizaciones y Provisiones	(156)	(1)	(156)	-
Resultado Financiero	(146)	(110)	(37)	(34%)
Resultado de act.continuadas antes de impuestos	(41)	11	(51)	-
Impuesto de sociedades	(16)	(19)	3	14%
Resultado de actividades Discontinuas	704	(257)	961	-
Socios minoritarios	(87)	(43)	(44)	(104%)
Resultado neto atribuible al Grupo	559	(308)	867	-
Analisis del Resultado - €m	2014	2013	Var.	Var. % ⁽¹⁾
EBITDA recurrente	79	79	(0)	(0%)
Resultados por método de participación - SIIC de Paris - recurrente	4	7	(2)	(36%)
Resultado financiero recurrente (excl. método participación)	(52)	(61)	9	15%
Impuestos - resultado recurrente	(4)	(5)	2	34%
Minoritarios - resultado recurrente	(19)	(20)	0	2%
EPRA Net Profit Recurrente ⁽²⁾	7,9	(1,0)	9	-
EBITDA - Ventas de activos	0	(3)	-	-
Resultados por método de participación - SIIC de Paris - no recurrente	(6)	5	(11)	-
Extraordinarios	(4)	-	-	-
Amortizaciones, provisiones & variación valor de los activos	33	33	(0)	-
Variaciones de valor instrumentos financieros	(5)	(8)	3	36%
Resultado financiero no recurrente	(89)	(40)	(49)	(123%)
Impuestos - resultado no recurrente	(13)	(13)	1	6%
Actividades discontinuadas	704	(257)	961	-
Minoritarios - resultado no recurrente	(68)	(23)	(45)	(195%)
Resultado Neto no recurrente	551	(307)	858	-
Resultado neto atribuible al Grupo	559	(308)	867	-

(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 semestre del ejercicio 2014, el Grupo ha alcanzado un EBITDA recurrente de 79€m, en línea con el mismo periodo del año anterior.
El EBITDA recurrente “like for like”^(*) es de 72€m, cifra un 7% superior al primer semestre del año anterior.
- El resultado operativo de la cartera de inmuebles (EBITDA rentas) ha aumentado un 5% en términos homogéneos.

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

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

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

Resultado Operativo

Junio acumulado - €m	2014	2013	Var. % ⁽¹⁾
EBITDA rentas Like for Like	88	84	5%
EBITDA Estructura	(16)	(18)	11%
EBITDA Otros ingresos Like for Like	0	1	(85%)
EBITDA recurrente Like for Like	72	67	7%
EBITDA No comparable	6	11	(43%)
EBITDA recurrente	79	79	(0%)

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

(*) 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 de 1.263€m le ha permitido, con fecha 6 de mayo, el repago de la totalidad del anterior préstamo sindicado, así como, de la práctica totalidad de sus préstamos bilaterales y situar su LTV Holding por debajo del 40% (38,6% a 30 de junio).

- El resultado financiero total del Grupo durante el primer semestre del ejercicio ha ascendido a (146)€m de los cuales (52)€m corresponden a gasto financiero recurrente y (94)€m a gasto financiero no recurrente.

Resultado Financiero

Junio acumulado - €m	2014	2013	Var. % ⁽¹⁾
Ingreso financiero recurrente	0	2	(88%)
Gasto financiero recurrente España	(24)	(37)	(34%)
Gasto financiero recurrente Francia	(31)	(32)	(2%)
Activación de financieros	3	6	(43%)
Resultado financiero recurrente (excl. método participación)	(52)	(61)	(15%)
Gasto financiero no recurrente	(89)	(40)	123%
Variaciones de valor instrumentos financieros	(5)	(8)	(33%)
Resultado financiero (excl. método participación)	(146)	(109)	34%

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

Junio acumulado - €m	2014	2013	Var. %
Coste financiero % España	2,83%	3,06%	(23pb)
Coste financiero % Francia	3,80%	4,19%	(39pb)
Coste financiero % Total	3,28%	3,51%	(23pb)

- El tipo de interés medio hasta el 30 de junio de 2014 ha sido del 3,28% (3,42% incluyendo el impacto de la periodificación de los gastos asociados a la financiación) con un spread medio de financiación de 218 p.b. Hay que tener en cuenta que el cambio en la estructura de financiación de Colonial es efectivo a partir del 6 de mayo de 2014 y en este sentido el tipo de interés anualizado de la nueva financiación es del 4,37%, resultando un tipo total para el Grupo Colonial del 4,14%.
- Los gastos financieros activados ascienden a 3,4€m, correspondientes a la financiación de un proyecto en Francia.
- El Gasto Financiero no recurrente corresponde principalmente al registro contable de los intereses capitalizables relativos a la cláusula step-up del anterior préstamo sindicado (PIK penalty) cancelado el 6 de Mayo (41)€m, a la cancelación de la periodificación de las coberturas y gastos asociados a dicho préstamo (13,5)€m y a los gastos asociados a la formalización de la nueva financiación (31,8)€m, íntegramente registrados en este semestre.

Resultado operativo no recurrente

Los resultados extraordinarios son positivos y ascienden a 551€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 procedió 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%.

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

En el epígrafe “revalorizaciones neta de inversiones inmobiliarias” se han registrado 189€m debido al incremento de valor de la cartera de inmuebles.

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

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

2. Mercados de oficinas

Contexto macroeconómico ⁽¹⁾

La economía global poco a poco va recuperando la normalidad. Si bien, es cierto que los principales focos de riesgo persisten, la percepción de los mismos por parte de los inversores ha entrado en una fase de mayor estabilidad. Una vez superadas las turbulencias de principios de año, el entorno financiero y económico de los principales países emergentes, EE.UU. y la eurozona ha tendido a mejorar. Según el nuevo escenario de previsiones del FMI, el crecimiento mundial alcanzará el 3,6% en 2014 y el 3,9% en 2015. La aceleración del crecimiento global será resultado, principalmente, de la reactivación de las economías avanzadas.

La recuperación de la eurozona avanza a buen ritmo, pero con diferencias crecientes entre países. Después de la doble recesión que ha golpeado la eurozona desde 2008, los signos de recuperación parecen duraderos: ganando fuerza y esparciéndose entre los países de la región. Los datos de crecimiento del PIB apuntan a una incipiente y heterogénea recuperación económica, destacando diferencias sustanciales entre las distintas economías.

En España, se observa una creciente confianza en una recuperación sostenida. La Comisión Europea (CE) se sumó a la mejora generalizada de las perspectivas de crecimiento de España para 2014 y 2015. El favorable progreso de los indicadores económicos de los últimos meses y los avances en la corrección de los principales desequilibrios acumulados durante los años anteriores a la crisis ha permitido entrar en una etapa de mayor optimismo. La mejora de la actividad empieza a hacer mella en el mercado laboral, lo que ha llevado a la CE a elevar también su previsión de creación de empleo. Los primeros indicadores para el 2T 2014 son alentadores y sugieren que el ritmo de crecimiento del PIB está siendo similar al del 1T 2014 o incluso que podría ser superior. Los analistas esperan un crecimiento del PIB del 1,2% para el año 2014 y un crecimiento del 1,7% para el año 2015, situándose por encima del crecimiento medio de la Eurozona, 1,5% para 2015.

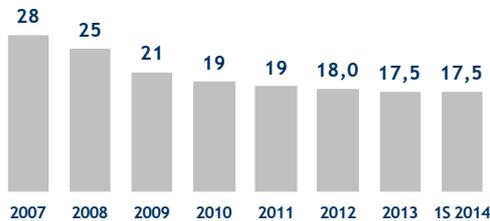
En Francia, el crecimiento ha sido nulo en los primeros meses del ejercicio 2014, ofreciendo unos registros peores a lo esperado. Tales resultados alimentan las dudas sobre la capacidad de crecimiento de dicho país a medio plazo y el escepticismo en torno a las reformas estructurales implementadas. Los analistas prevén un crecimiento del PIB del 0,7% en 2014 y del 1,2% en 2015.

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

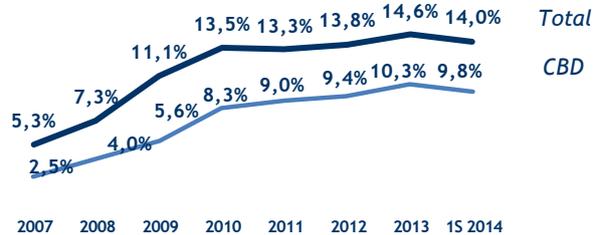
Situación del mercado de alquiler - oficinas ⁽¹⁾

Barcelona

Precios Prime CBD (€/m2/mes)

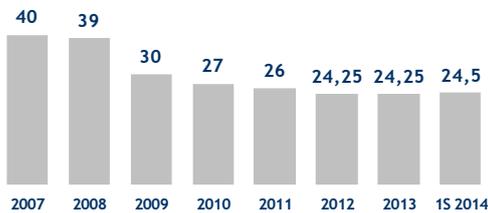


Desocupación (%)



- Según los principales brokers, la contratación de oficinas en Barcelona se ha situado en más de 56.000m² en el segundo trimestre del ejercicio 2014, un 35% más que el mismo trimestre del año anterior, pero un 6% menos que el primer trimestre del ejercicio 2014. La contratación acumulada en el primer semestre del ejercicio 2014 es de casi 118.000m².
- En cuanto a la totalidad de los m² contratados, el 40% corresponde a cuatro operaciones de más de 4.000m². Las más destacadas son el alquiler de 6.800m² de Henkel en Cornerstone y el alquiler de 5.143m² de Abertis en el inmueble de los Tilos, propiedad del Grupo Colonial.
- Respecto a la ubicación, según los analistas de mercado, un 33% de la superficie contratada en el segundo trimestre del ejercicio 2014 se ha concentrado en el centro ciudad. En cuanto a la absorción por número de operaciones, las nuevas áreas de negocios han acogido el 53% de la superficie contratada (destacando 22@ con un 78% y Plaza Europa y alrededores con un 22%).
- La tasa de disponibilidad en el segundo trimestre de 2014 continúa su descenso, alcanzando el 14% para todo el mercado. Los principales brokers afirman que debido a la nula oferta especulativa nueva en 2014 y 2015 en el mercado de oficinas de Barcelona, y a un ligero pero paulatino descenso del stock debido a las reconversiones de uso, la tasa de disponibilidad continuará descendiendo.
En CBD la tasa de disponibilidad es del 9,8%.
- La renta máxima en la zona Prime de Paseo de Gracia / Diagonal permanece estable en 17,50€/m²/mes. En el centro ciudad se ha producido un ligero repunte de poco más del 1,5% debido a varias operaciones que han superado el máximo establecido en inmuebles de gran calidad. Según los analistas de mercado, en los próximos trimestres, la presión en los precios se materializará en ligeros repuntes en la zona Prime que marcarán una tendencia alcista de cara a 2015.

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

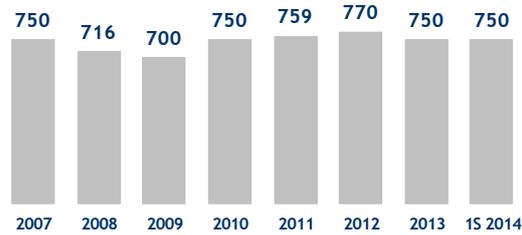
Madrid ⁽¹⁾Precios Prime CBD (€/m²/mes)

Desocupación (%)

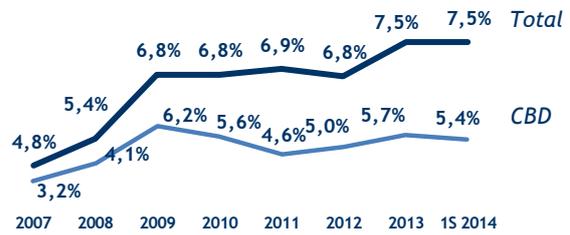


- El primer trimestre de 2014 registró cifras de contratación en el entorno de los 100.000m². En el segundo trimestre de 2014 se ha moderado la actividad de ocupación de oficinas con una contratación cercana a los 83.000m².
- Las operaciones pequeñas (inferiores a 1.000m²) son el rango de tamaño principal del trimestre, suponiendo casi el 35% de la contratación. Las zonas urbanas (CBD y BD) han concentrado el mayor número de transacciones de alquiler. En comparación con el 1T 2014, la zona de la periferia ha visto una disminución del volumen de demanda.
- La tasa de disponibilidad de oficinas en el mercado de Madrid se sitúa en el 12,0%, disminuyendo ligeramente respecto al primer trimestre del año. En la zona CBD se reduce la disponibilidad en 14.000m² en los últimos tres trimestres, hecho que ha permitido situar la tasa de disponibilidad por debajo del 9%.
- Respecto a las rentas, se ha observado en CBD una ligera subida en las rentas máximas respecto a las firmadas a cierre del ejercicio 2013, pasando de 24,25€/m²/mes a 24,5€/m²/mes. El resto de submercados se han caracterizado por la estabilidad de rentas, no ha habido cambios en sus niveles máximos ni mínimos. No obstante, es importante destacar que los incentivos en carencia e implantación tienen su relevancia en la contratación, recogiendo presiones al alza o a la baja en los distintos submercados.

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

París ⁽¹⁾Precios Prime CBD (€/m²/año)

Desocupación (%)

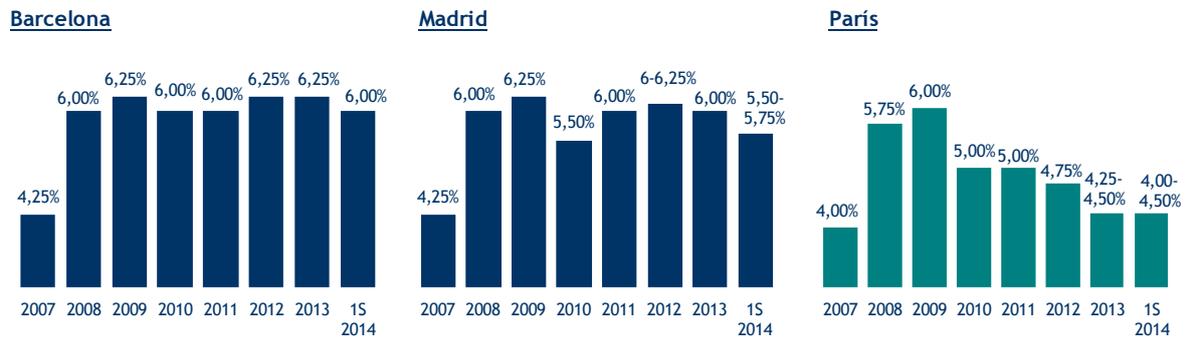


- La contratación de oficinas en la región de París durante el primer semestre del ejercicio 2014, se ha situado en más de 1.100.000m², un ascenso de un 24% si comparamos con el mismo periodo del ejercicio anterior.
- Según los principales brokers, la demanda por parte de grandes empresas ha sido especialmente dinámica durante el primer semestre de 2014. En cuanto al número de operaciones, se han realizado alrededor de 30 transacciones lo que supone un ligero aumento en número de operaciones, pero elevado en cuanto al tamaño de las superficies arrendadas.
- Respecto a la ubicación, según los analistas de mercado, un 33% de la superficie contratada en el primer semestre del ejercicio 2014 se ha concentrado en la zona CBD. La zona de la Défense ha vuelto a mostrar un crecimiento de la demanda después de varios trimestres débiles.
- En el mercado de París, la tasa de disponibilidad se mantiene prácticamente igual que el trimestre anterior, con una oferta inmediata entorno a 3.911.000m², lo que supone una tasa de desocupación del 7,5% para la región de París.
En la zona CBD, la tasa de disponibilidad es del 5,4%, 3 pp por debajo de la cifra a finales de 2013.
- Los precios de alquiler en la zona CBD se mantienen estables en 750€/m²/año.

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

Situación del mercado de inversión - oficinas

Prime Yields ⁽¹⁾



- Barcelona:** La demanda de compra de activos de oficinas ha aumentado de forma exponencial desde principios de año. El capital extranjero ha tomado posiciones en procesos de venta relevantes que se materializaran en el tercer trimestre y, junto a este capital, las compras por parte de las SOCIMI van a ser muy importantes en la segunda mitad del año. Así pues, los fondos internacionales y las SOCIMI son ahora mismo los grandes dinamizadores del mercado, aunque bien es cierto, que el capital privado local y nacional también está atento a las oportunidades que aparecen, principalmente si son en centro ciudad. El volumen acumulado de inversión del primer semestre del año alcanza los 206 millones de euros, casi el 70% del volumen de inversión alcanzado en todo 2013 que fue de 303 millones de euros. Los principales analistas, auguran para la segunda mitad del año una importante cifra de inversión. Estiman, que se cerrará el año con un volumen de inversión de más del doble del año pasado. Las rentabilidades han descendido este segundo trimestre de 2014, situándose en el 6% en Paseo de Gracia/Diagonal.
- Madrid:** Durante el segundo trimestre del ejercicio se ha mantenido la intensidad de la presión compradora en el mercado de oficinas de Madrid. Adicionalmente a los inversores privados oportunistas, está aumentando el interés de perfiles más conservadores (value added, core plus y core) como fondos de pensiones y compañías aseguradoras. Destaca en particular, el creciente interés de inversores internacionales, así como la actividad compradora de las SOCIMIs. El volumen de inversión en oficinas ha alcanzado 450€m en el primer semestre 2014, más del doble del volumen del mismo periodo del año anterior. Las rentabilidades prime se sitúan en entornos del 5,50-5,75% y podrían alcanzar para activos muy singulares incluso yields inferiores.
- París:** La inversión del segundo trimestre de 2014 ha alcanzado los 5.000€m, lo que supone un volumen acumulado de 8.200€m, dándose un incremento del 85% si se compara con el mismo periodo del ejercicio anterior. Los inversores internacionales han regresado con un volumen de inversión del 54% sobre el total de las inversiones realizadas durante este primer semestre. La rentabilidad prime se mantiene estable en la horquilla del 4,00-4,50%.

(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 105€m, un 1,8% 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 2,9% like for like.

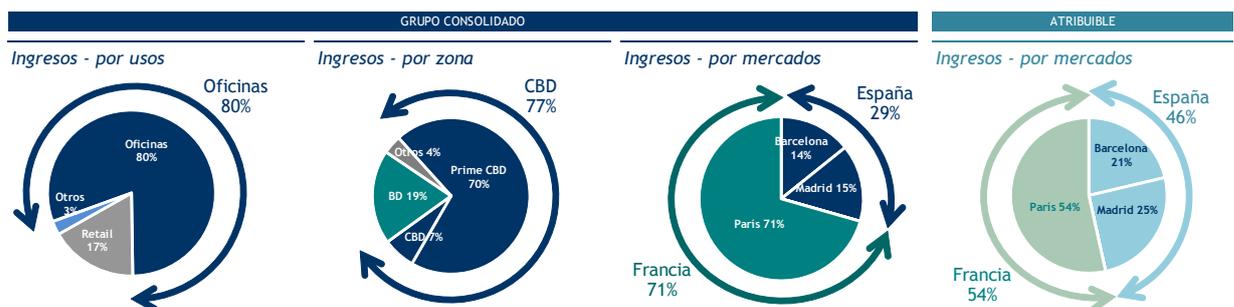
En París, los ingresos por rentas han aumentado un 3,0% like for like. En España, los ingresos por rentas like for like han aumentado un 2,5%, principalmente debido al portfolio de Madrid, el cual ha aumentado un 13,3%.

Var. Rentas (2014 vs. 2013) €m	Barcelona	Madrid	Paris	Total
Ingresos Rentas 2013R	15	17	75	107
<i>Like for Like</i>	(0,9)	1,5	2,1	2,7
<i>Proyectos / Rehab.</i>	(1,1)	0,1	(1,7)	(2,7)
<i>Desinversiones</i>	(0,4)	(3,0)	(1,2)	(4,6)
<i>Indemnizaciones y Otros</i>	2,4	0,3	0,0	2,7
Ingresos Rentas 2014R	15	16	74	105
<i>Variación Total (%)</i>	0,1%	(6,8%)	(1,1%)	(1,8%)
<i>Variación Like for Like (%)</i>	(6,9%)	13,3%	3,0%	2,9%

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

Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados CBD (77%). Un 71% en términos consolidados de los ingresos por rentas (74€m) provienen de la filial en París y un 29% han sido generados por inmuebles en España.

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



- El EBITDA de los inmuebles ha alcanzado los 94€m, aumentando un 5% en términos like for like, con un margen sobre ingresos del 90%.

Cartera de Inmuebles

Junio acumulado - €m	2014	2013	Var. %	Like-for-like %
Ingresos por rentas Barcelona	15	15	0%	(7%)
Ingresos por rentas Madrid	16	17	(7%)	13%
Ingresos por rentas París	74	75	(1%)	3%
Ingresos por rentas	105	107	(2%)	3%
EBITDA rentas Barcelona	12	13	(2%)	(12%)
EBITDA rentas Madrid	13	14	(8%)	16%
EBITDA rentas París	69	68	1%	6%
EBITDA rentas	94	95	(1%)	5%
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>84%</i>	<i>86%</i>	<i>(2,2 pp)</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>81%</i>	<i>82%</i>	<i>(0,7 pp)</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>93%</i>	<i>91%</i>	<i>2,1 pp</i>	
EBITDA/ Ingresos por Rentas	90%	89%	1,1 pp	

Pp: puntos porcentuales

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

Gestión de la cartera de contratos

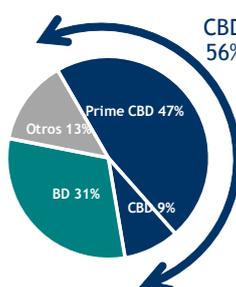
- Desglose de la cartera actual por superficie:** Al cierre del primer semestre del ejercicio 2014, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 983.637m² (697.400m² sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas.

El 85% de dicha cartera se encuentra en explotación a 30 de junio de 2014 y el 15% corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones, que se explica con más detalle en el apartado de proyectos.

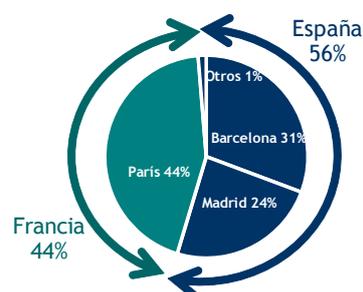
Superficie - por estado



Superficie - por zona



Superficie - por mercados



- **Contratos firmados:** Durante el primer semestre del ejercicio 2014 el Grupo ha formalizado un total de 57.451m² de contratos (71% en España y 29% en Francia).

Nuevos Contratos: Del total del esfuerzo comercial, un 66% (38.180m²) corresponde a superficies de nuevos contratos. Dicha cifra supera en un 36% 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 80% superior.

Renovaciones: Se han realizado 19.271m² de renovaciones de contratos. Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un descenso del 6% respecto a las rentas anteriores.

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

Gestión de Contratos

Junio acumulado - m ²	2014	% nuevas rentas vs.ant.	Vencimiento Medio
Altas y renovaciones - Barcelona	7.216	(17%)	8
Altas y renovaciones - Madrid	1.746	(10%)	2
Altas y renovaciones - París	10.309	(3%)	6
Total altas y renovaciones	19.271	(6%)	6
Nuevos Contratos - Barcelona	14.509		5
Nuevos Contratos - Madrid	17.592		5
Nuevos Contratos - París	6.079		5
Total Nuevas Superficies	38.180	na	5
Esfuerzo comercial total	57.451	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

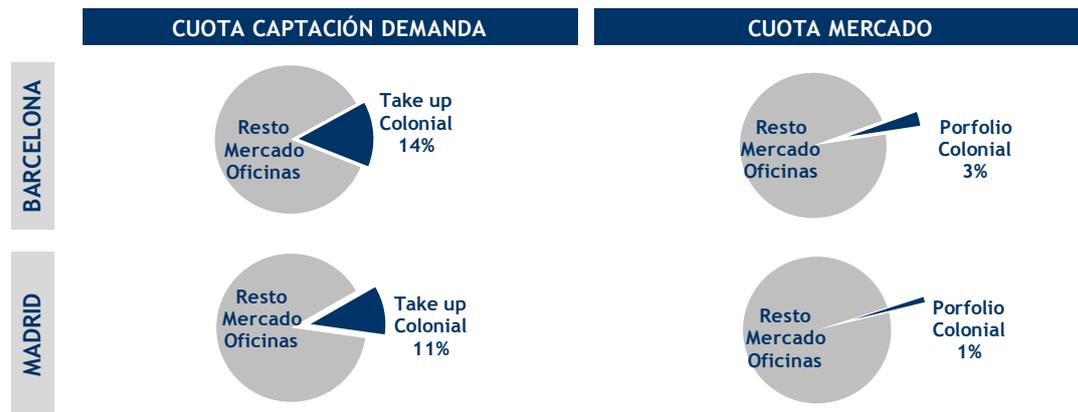
	Activo	Arrendatarios	Superficie
BARCELONA	Paseo de los Tilos	Abertis Infraestructuras	5.143
	Torre BCN	Tecnocom España Solutions	4.800
	Av. Diagonal, 530	Caixabank, S.A.	2.555
	Berlín - Numancia	Infojobs & Alcatel	2.465
	Av. Diagonal, 609-615 (DAU)	Oracle Ibérica & otros	2.320
	Illacuna 22@	Empresa líder en subastas por internet	2.130
MADRID	Martínez Villergas, 49	Empresa líder en infraestructuras de generación	5.775
	Alfonso XII	Entidades financieras	3.657
	Miguel Ángel, 11	Adveo Group International, Hill International & otros	2.837
PARÍS	90 Av. Champs Elysees	Empresa consultora de primer nivel & otros	6.019
	Edouard VII	Comgest & otros	3.412
	Washington Plaza	SPB, VTG France & otros	2.942

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 14% 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.



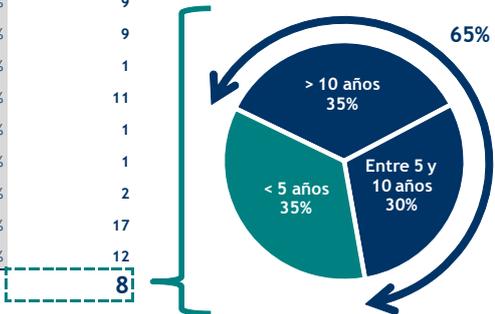
▪ **Análisis cartera de arrendatarios**

En cuanto a la cifra de renovaciones de la cartera de contratos, se han firmado 8.962m² de renovaciones en España y 10.309m² en Francia.

Este elevado volumen de renovaciones, ilustra la capacidad del Grupo Colonial de retener clientes. Este hecho se refleja también en la antigüedad de los tenants, más de un 65% de los principales arrendatarios llevan más de 5 años como clientes del Grupo.

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

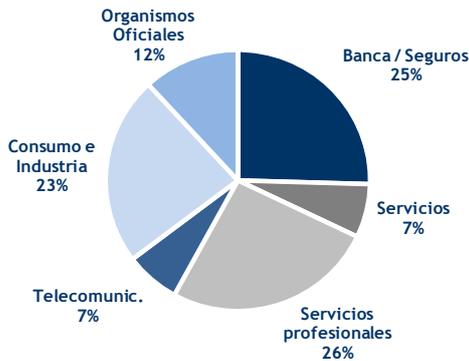
RK	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acum.	Antigüedad - Años
1	NATIXIS IMMO EXPLOITATION	París	6%	6%	10
2	FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER	París	4%	10%	10
3	GAS NATURAL SDG, S.A	Barcelona	3%	14%	8
4	ZARA FRANCE	París	3%	17%	2
5	TV5 MONDE SA	París	3%	20%	9
6	KLEPIERRE MANAGEMENT	París	3%	22%	0
7	LA MONDIALE GROUPE	París	3%	25%	7
8	GRUPO CAIXA	Barcelona	2%	28%	22
9	COMUNIDAD DE MADRID	Madrid	2%	30%	18
10	SOCIEDAD ESTATAL LOTERIAS Y APUESTAS DEL ESTADO	Madrid	2%	32%	9
11	ESMA	París	2%	34%	3
12	CITIBANK INTERNATIONAL PLC	París	2%	36%	9
13	ASHURST LLP	París	2%	37%	9
14	KING & WOOD MALLESONS - SJ BER	París	2%	39%	1
15	AYUNTAMIENTO DE MADRID	Madrid	1%	41%	11
16	IBERIA, LINEAS AEREAS DE ESPAÑA, S.A.	Madrid	1%	42%	1
17	SIMOSA -SERV. INTEGRALES MANTENIMIENTO	Madrid	1%	43%	1
18	CASINO DE JUEGO GRAN MADRID, S.A.	Madrid	1%	44%	2
19	AJUNTAMENT DE BARCELONA	Barcelona	1%	45%	17
20	MELIA HOTELS INTERNATIONAL, S.A.	Madrid	1%	46%	12



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

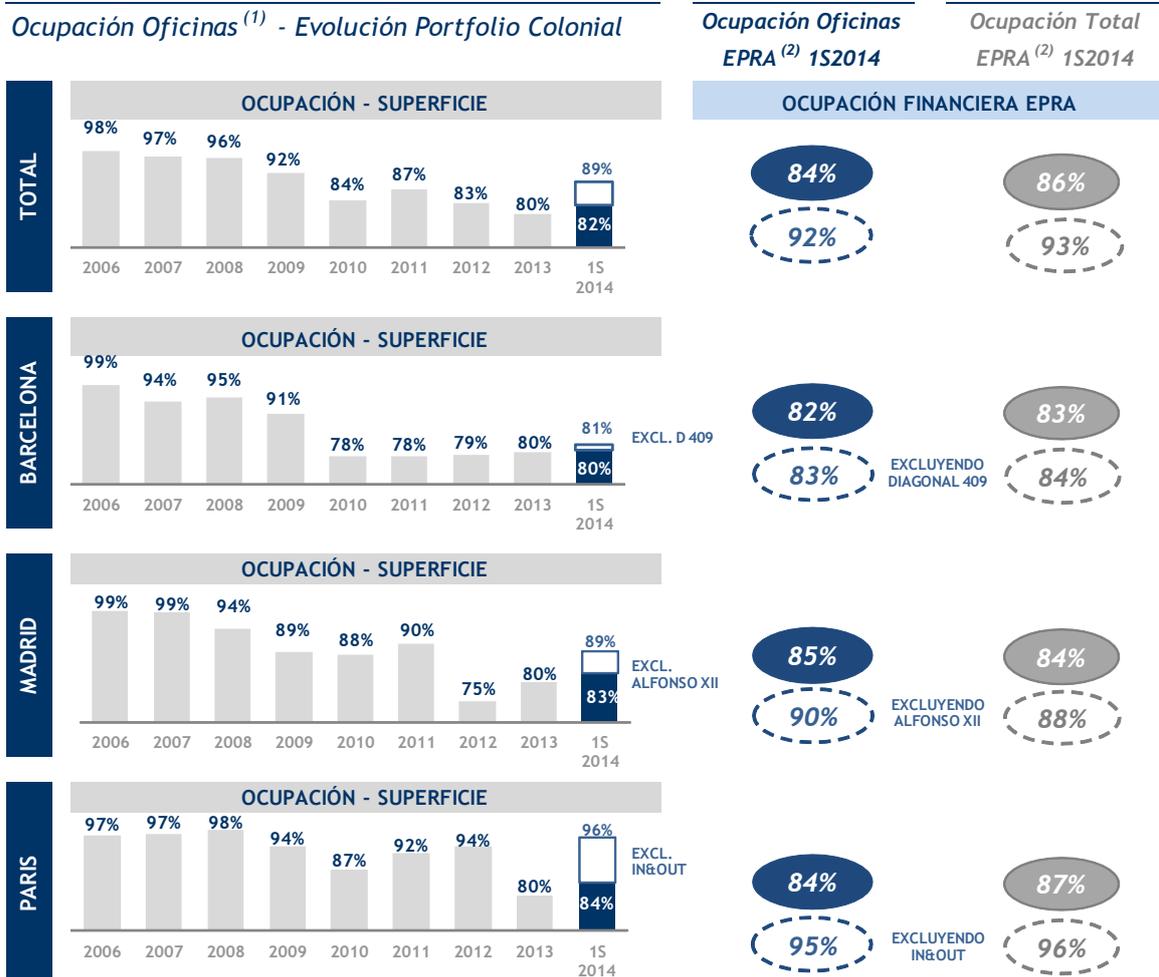
Por sectores de actividad destacan aquellos que, por la tipología de su negocio, precisan de oficinas de calidad ubicadas en las zonas centrales de negocio.

Distribución de Clientes - por sector de actividad



Ocupación del portfolio

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



Los portfolios de oficinas de **Madrid y Barcelona** alcanzan una ocupación financiera EPRA⁽²⁾ del 85% y 82%, respectivamente.

En **Madrid**, la ocupación de oficinas ha aumentado principalmente por altas realizadas en activos varios, como es el caso de Miguel Ángel, López de Hoyos y Recoletos (activo alquilado al 100%). Por contra, cabe destacar la entrada en explotación del inmueble Alfonso XII, rehabilitado en su totalidad y que ha obtenido la certificación “BREEAM” (edificio sostenible). Si excluimos dicho efecto, la ocupación financiera EPRA del portfolio de oficinas de Madrid es del 90%.

En **Barcelona**, la ocupación se ha mantenido estable. Cabe destacar, la entrada en explotación de la superficie rehabilitada en el inmueble de Diagonal, 409. Si excluimos dicho inmueble, la ocupación financiera EPRA de oficinas de Barcelona alcanza 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 84%, cifra superior a la alcanzada a finales del ejercicio 2013. Dicho aumento se debe principalmente por altas realizadas en los inmuebles de Edouard VII y Washington Plaza, entre otros.

La ocupación del portfolio de oficinas de París, se ve afectada por la entrada en explotación del complejo de oficinas In/Out, actualmente en fase avanzada de comercialización. Excluyendo dicho efecto, la ocupación financiera EPRA de oficinas de París es del 95%.

A continuación se presenta un análisis de la superficie desocupada de oficinas por ciudades. Aproximadamente un 61% 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	Junio 2014
Barcelona	15.660	11.696	5.031	32.387
Madrid	11.903	4.909	7.552	24.364
París	28.873	0	7.019	35.892
TOTAL	56.436	16.605	19.602	92.643

(1) Proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación

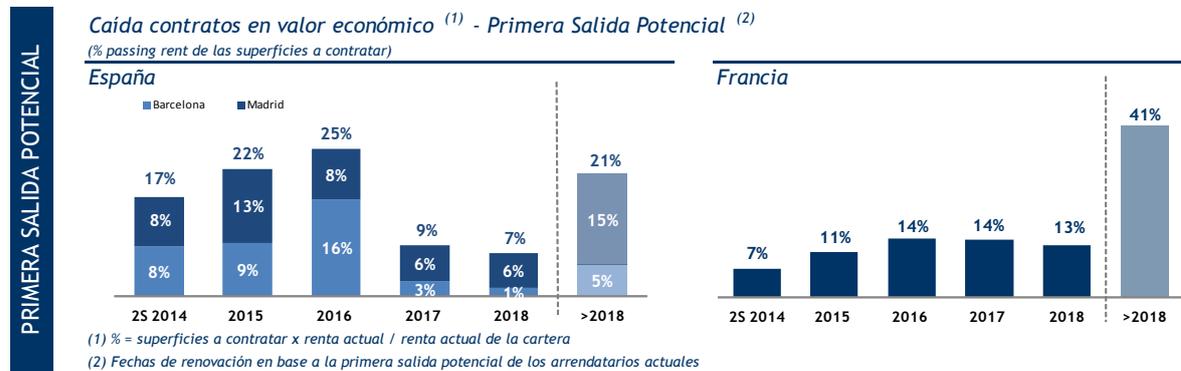
Caída de contratos y potencial de reversión

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

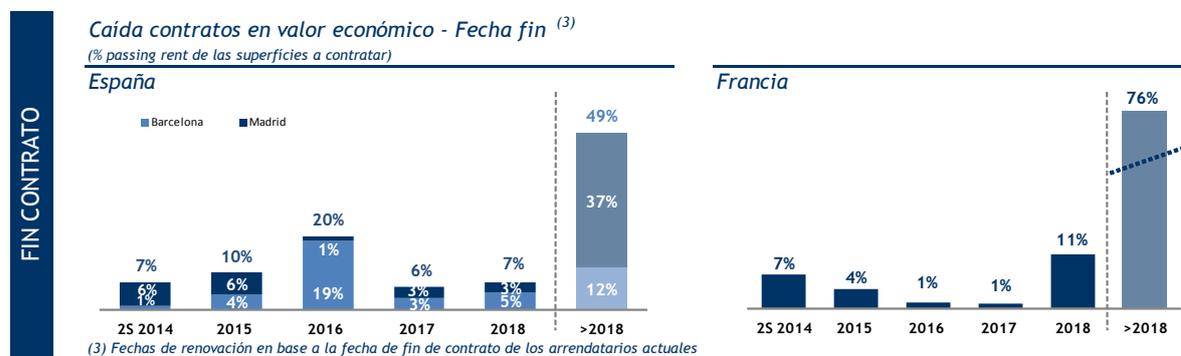
El primer gráfico muestra la caída de contratos en el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en la primera fecha posible (sea break option o fin contrato).

En este supuesto en la cartera de España, se podrían producir en los próximos dos años, aproximadamente entre un 22% y 25% de renovaciones de los contratos por año, que en caso de inicio de un cambio de ciclo permitirían aprovechar el posible efecto positivo en las rentas.

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



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



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

Este potencial de crecimiento es el resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes a junio 2014 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos y rehabilitaciones sustanciales en curso, que se analizan en el apartado de proyectos).

El potencial de crecimiento orgánico de las rentas de los inmuebles en explotación del Grupo a cierre del primer semestre 2014 se sitúa en un +36% en Barcelona, +20% en Madrid y +21% en París.

Cifras Junio 2014

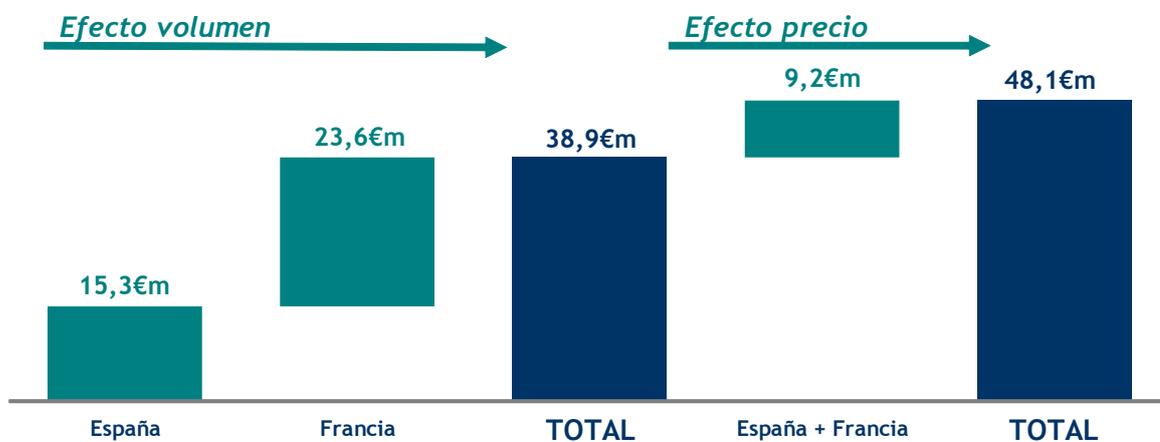


(1) Renta actual de las superficies ocupadas de oficinas

(2) Vencimiento medio hasta primera salida potencial

En particular, el potencial de crecimiento de la cartera actual supondría aproximadamente 48€m de ingresos anuales por rentas adicionales.

Potencial de crecimiento de rentas



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
Yield on cost²					6,0%

(1) Superficie una vez finalizado el proyecto

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



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 (35% 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. En Francia, destacan rehabilitaciones importantes en el inmueble de Louvre des Antiquaires y en el inmueble de 90 Champs Elysées. A fecha de este informe, el inmueble de 90 Champs Elysées está ya alquilado al 100%, destacando la firma de más de 6.000m², de los que 5.000m² se han firmado con una firma de consultoría de primer nivel.

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

- **Potencial de rentas de la cartera de proyectos.** La cartera de proyectos del Grupo Colonial permitirá generar unos ingresos por rentas adicionales de aproximadamente 43€m(*) anuales en los próximos años, que se desglosa en el gráfico a continuación:

Ingresos por rentas adicionales de proyectos y grandes rehabilitaciones



(*) Rentas estimadas a precios de mercado actuales

Desinversiones / Rotación del portfolio

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

Valoración del negocio patrimonial

- El negocio de alquiler del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2014 ha sido valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate en 5.582€m (5.824€m incluyendo “transfer costs”). Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas del mercado.

Negocio Patrimonial

Valoración de Activos (€m)	30-jun-14	31-dic-13	30-jun-13	Jun 14 vs Dic 13		Jun 14 vs Jun 13	
				Total	Like-for-like ⁽¹⁾	Total	Like-for-like ⁽¹⁾
Barcelona	526	518	538	1,5%	1,5%	(2,2%)	(2,2%)
Madrid	634	565	681	12,2%	4,4%	(7,0%)	1,8%
París	3.832	3.640	3.288	5,3%	5,3%	16,5%	8,0%
Cartera en Explotación ⁽²⁾	4.992	4.723	4.508	5,7%	4,8%	10,7%	6,0%
Proyectos	284	304	528	(6,6%)	7,3%	(46,2%)	18,5%
Otros	11	12	11	(1,5%)	(1,5%)	0,4%	(2,4%)
Total Negocio Patrimonial	5.287	5.039	5.047	4,9%	4,9%	4,8%	6,9%
Valor participación SIIC de París	295 ⁽³⁾	308	296	(4,2%)	(4,2%)	(0,4%)	(0,4%)
Total Grupo Colonial	5.582	5.347	5.343	4,4%	4,4%	4,5%	6,5%
España	1.206	1.165	1.302	3,6%	3,6%	(7,4%)	0,5%
Francia	4.376	4.182	4.041	4,6%	4,6%	8,3%	8,3%

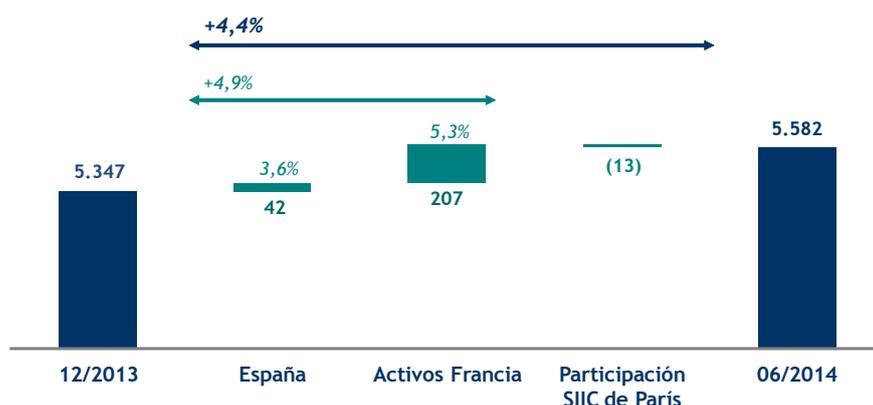
(1) Cartera en términos comparables

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

(3) Participación de SIIC de París a valor contable

- La valoración de los activos del Grupo Colonial a junio 2014 ha aumentado un +4,4% respecto a diciembre de 2013 (+6,5% vs. Junio 2013).

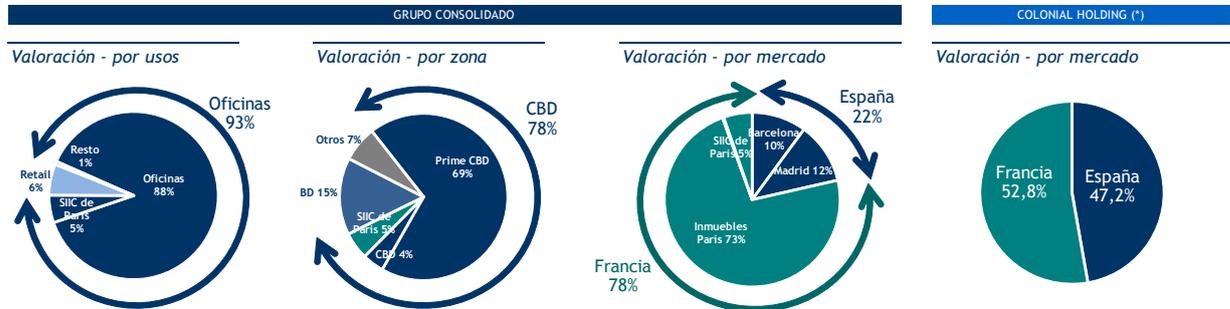
Análisis variación valor



La cartera de activos de España ha aumentado un 3,6% (+42€m) en los últimos 6 meses, lo que supone el primer registro de una variación positiva de valor desde el inicio de la crisis. Dicho aumento se debe principalmente a una compresión de yields dado el creciente interés de inversores por activos prime en Madrid y Barcelona.

El valor de los activos en París (excluyendo la participación SIIC de París) ha aumentado un 5,3%. Esto se debe a un aumento de valor de 207€m del portfolio de inmuebles, consecuencia del progresivo reposicionamiento de la cartera con impactos positivos en rentas y yields.

- Del total de la valoración del negocio patrimonial, 5.287€m corresponden a la cartera de activos del Grupo Colonial y 295€m corresponden al valor contable de la participación de SFL en SIIC de París.



SIIC de París: Valor de la participación de SFL en SIIC de París
 (*) Francia = Acciones de SFL valorados a NAV. España = Activos valorados a GAV

- Respecto a la valoración del portfolio en explotación, las cifras de repercusión (valor/m²) y las yields de valoración son las siguientes.

Cifras de repercusión €/m² (1)

Cartera en explotación	€m	m ² s/rasante	€/m ²
Barcelona	526	174.333	3.016
Madrid	634	158.851	3.990
Paris	3.832	336.147	11.400

Yields (2)

Cartera en explotación	Yield ocupación 100%	Valuation Yield
Barcelona	6,3%	6,5%
Madrid	6,2%	6,2%
Paris	4,8%	4,7%

(1) En Barcelona los m² para el cálculo de la repercusión, corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos excluyendo los proyectos Travessera de Gràcia, Amigó y Parc Central, y 160m² de locales no estratégicos.

En Madrid, los m² corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos excluyendo 227m² de otra superficie no alquilable

En Francia, los m² corresponden a la superficie s/rasante del total de la cartera excluyendo el proyecto Richelieu e incluyendo adicionalmente determinadas superficies alquilables bajo rasante de la cartera (40.829m²). El resto de la superficie bajo rasante, corresponde principalmente a plazas de parking

(2) A efectos de poder comparar los datos con las referencias de mercado de los consultores, las yields correspondientes a la cartera de España son brutas y las de Francia son netas (para definiciones de yields véase el glosario en el anexo 6.10)

4. Estructura financiera

Principales magnitudes de deuda

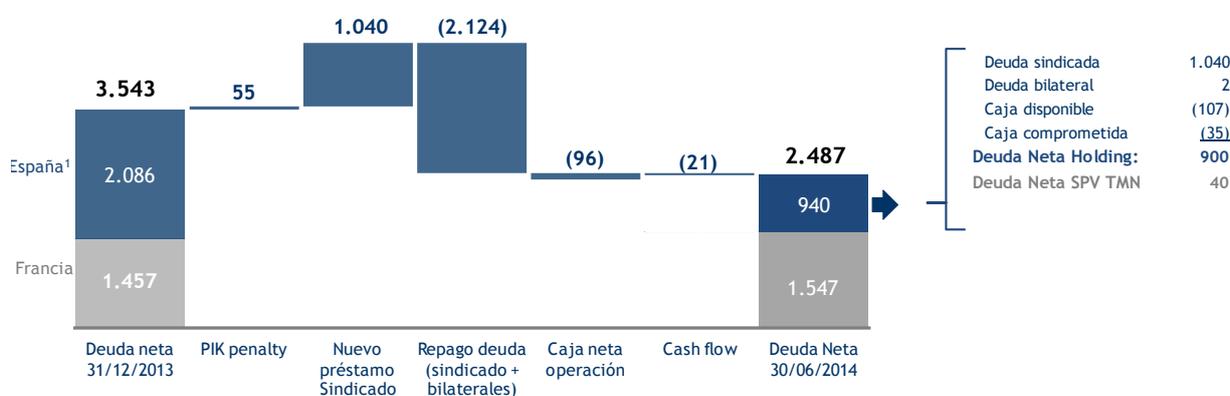
La deuda financiera neta del Grupo a 30 de junio de 2014 asciende a 2.487€m, siendo su detalle el siguiente:

Desglose Deuda Financiera Neta Grupo Colonial	Junio 2014			Diciembre 2013			Var.
	ESP	FR	Total	ESP	FR	Total	Total
Préstamo Sindicado	1.040	140	1.180	1.759	50	1.809	(629)
Deuda Hipotecaria / Leasings	45	235	280	299	237	536	(256)
Deuda Subordinada	0	0	0	42	0	42	(42)
Deuda No Hipotecaria y Otros	0	203	203	11	199	210	(7)
Total Deuda Bruta Entidades de Crédito	1.085	578	1.663	2.111	486	2.597	(934)
Bonos	0	1.000	1.000	0	1.000	1.000	0
Total Deuda Bruta	1.085	1.578	2.663	2.111	1.486	3.597	(934)
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	(145)	(31)	(176)	(25)	(29)	(54)	(122)
Deuda neta consolidada	940	1.547	2.487	2.086	1.457	3.543	(1.056)
Vida media de los saldos dispuestos (años)	4,5	2,9	3,5	1,3	2,8	2,7	0,8
Coste financiero %	2,83%	3,80%	3,28%	3,02%	4,05%	3,43%	(23pb)

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, situando su LTV Holding⁽²⁾ en 38,6%.

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

Movimiento Deuda Neta €m - Junio 2014



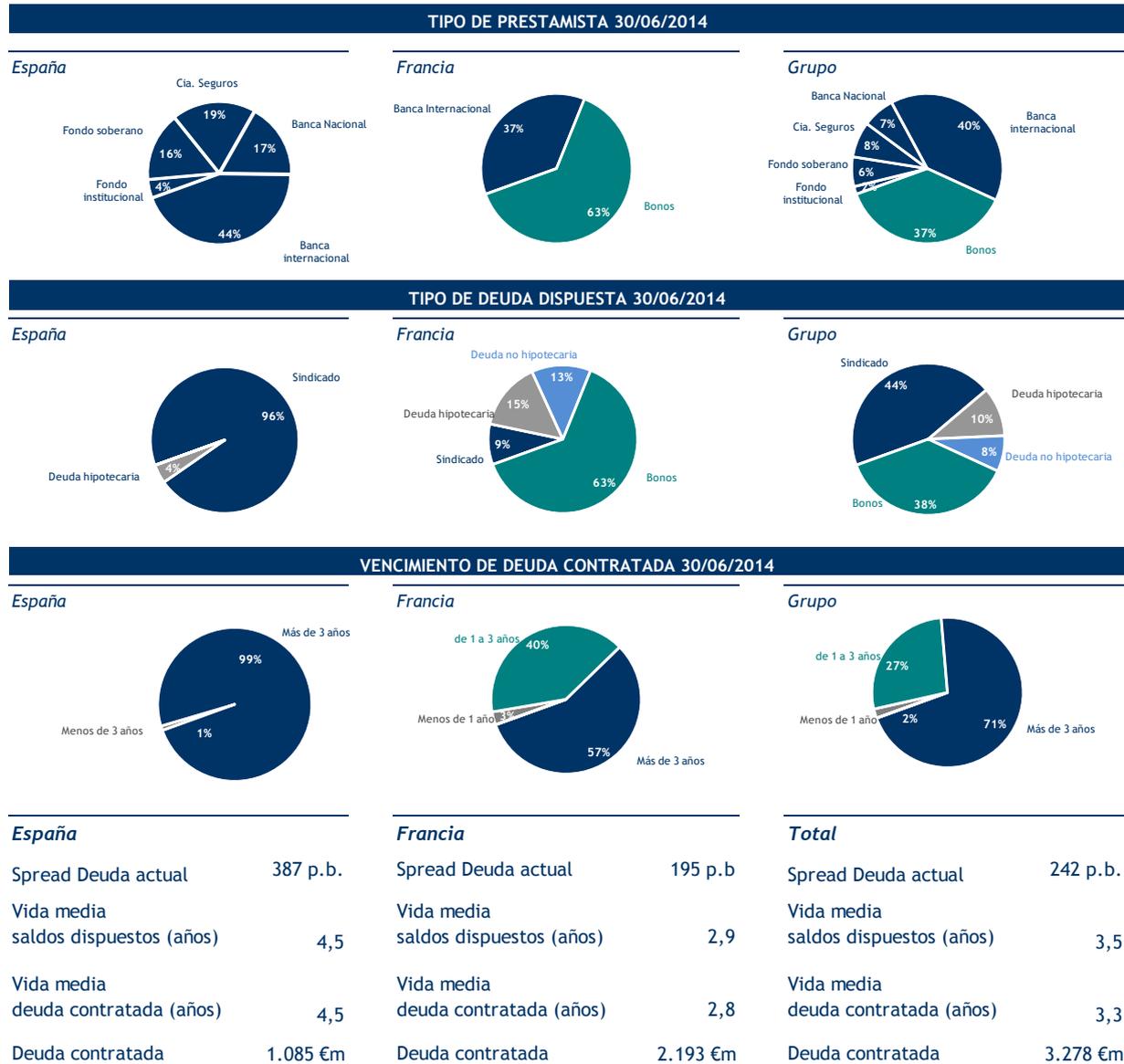
(1) La deuda neta incluye también la deuda del SPV ABIX y la JV TorreMarenostrum

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

El nuevo préstamo sindicado ha sido liderado por CA-CIB, (Crédit Agricole Corporate and Investment Bank), y suscrito por instituciones de reconocido prestigio internacional.

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

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



Detalles adicionales respecto a las características de la deuda, se explican en el anexo 6.6

▪ **Principales ratios de endeudamiento & liquidez:**

La deuda neta Holding a Junio 2014 asciende a 900€m (936€m excluyendo caja comprometida) y la deuda neta Grupo es de 2.487€m (2.522€m excluyendo caja comprometida).

Los ratios de endeudamiento LTV (Loan to Value) son del 38,6% para el LTV Holding⁽¹⁾ y del 45,2% a nivel del Grupo⁽²⁾. En caso de utilizar el valor de los activos sin descontar los costes de adquisición (valor incluyendo transfer costs), los ratios de LTV son del 36,7% y del 43,3% respectivamente, tal y como muestra la tabla a continuación:

<i>Principales ratios de endeudamiento</i>		
30/06/2014 - €m	Holding	Grupo
GAV incl. transfer costs	2.552	5.824
GAV excl. transfer costs	2.423	5.582
Deuda neta - excluyendo caja comprometida	936	2.522
LTV incl. transfer costs	36,7%	43,3%
LTV excl. transfer costs	38,6%	45,2%

En términos de liquidez, la disponibilidad del Grupo Colonial a 30 de junio de 2014 asciende a 790€m (cuentas corrientes y depósitos por 176€m y deuda no dispuesta por 614€m) de los cuales 145€m corresponden a España y 645€m a Francia.

Cabe destacar, que una vez materializada la desinversión de la participación en SIIC de París, la disponibilidad del Grupo se sitúa en torno a 1.100€m. En consecuencia el Grupo Colonial está bien posicionado para poder ejecutar de forma flexible y con rapidez todas las posibles oportunidades de inversión que puedan surgir en los tres mercados.

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

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

Coberturas

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

30 Junio 2014 Instrumento derivado - €m	Clase de protección	España	Francia	Total	%	MTM (Excupón)
SWAP	Tipo fijado Variable - Fijo	145	185	330	13%	(14)
CAP	Tipo variable con un máximo	2.134	0	2.134	87%	0
Total nominal coberturas variable- fijo		2.279	185	2.464	100%	(14)
Vida Media (años)		2,1	3,2	2,2		
% Cobertura s/ Deuda Bruta (*)		85%	32%	67%		
% Deuda a tipo fijo o cubierta s/ Deuda Bruta (*)		85%	75%	79%		

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

- El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo reducir como mínimo en un 50% la exposición a la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Adicionalmente la política del Grupo es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en la norma IFRS 39, y cuya variación del valor de mercado (MtM) se registre directamente a patrimonio neto. En este sentido, con fecha 9 de mayo de 2014 Colonial procedió a la contratación de CAPs por importe de 780€m, con un strike o nivel de cobertura del 1,25% y vencimiento 31 de diciembre de 2018, con el objetivo de cubrir el 75% del principal del nuevo préstamo sindicado.
- El ratio de cobertura efectivo a 31 de diciembre de 2013 (coberturas/deuda a tipo variable) se sitúa en el 67% (85% en España y 32% en Francia).
- A 30 de junio de 2014 el porcentaje total de deuda cubierta o a tipo fijo sobre el total de la deuda se sitúa en el 79% por el efecto de las emisiones de obligaciones de SFL a tipo fijo.

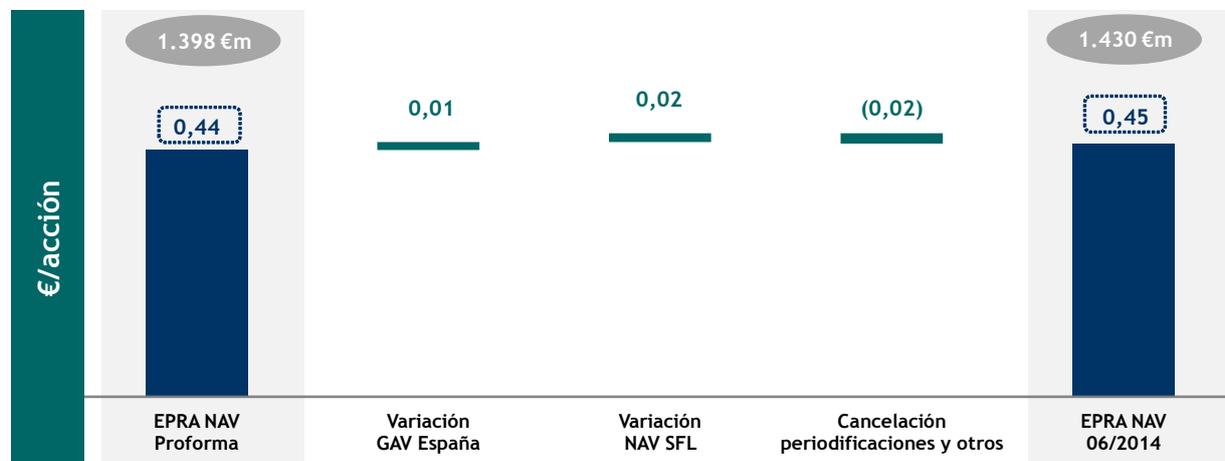
5. EPRA Net Asset Value (NAV) y evolución en bolsa

EPRA Net Asset Value (NAV)

El EPRA NAV a 30 de Junio de 2014 del Grupo Colonial asciende a 1.430€m, lo que equivale a 0,45€/acción considerando el número de acciones de dilución plena y post-ejecución de los warrants (1 céntimo superior al proforma a Mayo 2014).

Las principales variaciones del NAV a 30/06/2014 vs el NAV proforma a Mayo 2014, se muestran en el gráfico a continuación:

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



El incremento del valor de los activos ha supuesto un aumento de 3 céntimos del EPRA NAV (1 céntimo corresponde a España y 2 céntimos a Francia). Por el contrario se ha procedido a la cancelación de la periodificación de las coberturas y de los gastos asociados a la formalización de la nueva financiación. Junto con otras provisiones ha supuesto un impacto negativo de 2 céntimos de euro en el 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 Net Asset value	6/2014
Fondos Propios Consolidados	1.476
Incluye:	
(i.a) Revalorización de inversión (si aplica la NIC 40)	4
(i.b) Revalorización de otras inversiones	11
Excluye:	
(ii) Valor de mercado de instrumentos financieros	10
(iii.a) Impuestos diferidos	67
(iii.b) Créditos fiscales registrados en Balance	(143)
Incluye/excluye:	
Ajustes de (i) a (iii) con respecto a intereses de alianzas	5
EPRA NAV	1.430
EPRA NAV (€/acción) - dilución plena post warrant	0,45
<i>Nº de acciones (m) - Dilución plena (post ejecución de warrants)</i>	<i>3.189</i>

Cálculo del EPRA NAV: Partiendo de los fondos propios consolidados de 1.476€m, se han realizado los siguientes ajustes:

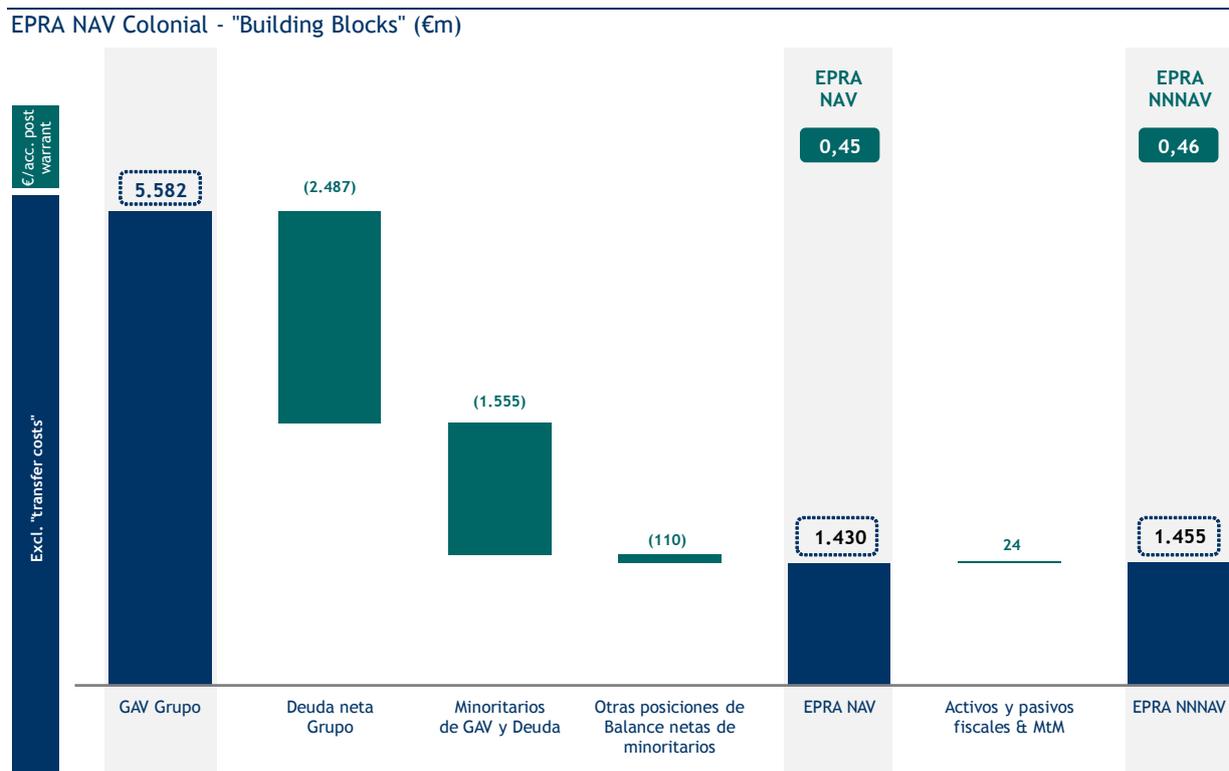
1. Revalorización de inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de determinados activos registrados a valor contable y asciende a 4€m.
2. Revalorización de otras inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de determinadas otras inversiones.
3. Ajuste de MTM contabilizados: Para la determinación del EPRA NAV se ha ajustado el valor neto del MTM (“mark-to-market”) de los instrumentos de cobertura (+10€m), registrados en el balance, de conformidad con las normas internacionales de información financiera (NIIF) y siguiendo las recomendaciones de la EPRA.
4. Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios (+67€m), registrados en el balance, de conformidad con las normas internacionales de información financiera (NIIF) y siguiendo las recomendaciones de la EPRA.
5. Ajuste del Crédito Fiscal registrado: Con el fin de calcular el EPRA NAV, se ha ajustado el efecto del crédito fiscal registrado en el balance (143€m).

El EPRA NNNAV a junio de 2014 asciende a 1.455€m, lo que corresponde a **0,46€/acción** considerando el número de acciones dilución plena y post-ejecución de los warrants.

EPRA Triple Net Asset value (NNNAV)	6/2014
EPRA NAV	1.430
Incluye:	
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(10)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(43)
(iii) Impuestos diferidos	(65)
(iv) Créditos fiscales registrados en Balance	143
EPRA NNNAV	1.455
EPRA NNNAV (€/acción) - dilución plena post warrant	0,46
<i>Nº de acciones (m) - Dilución plena (post ejecución de warrants)</i>	3.189

Para su cálculo se han ajustado en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros (-10€m), el valor de mercado de la deuda (-43€m), los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado (-65€m), aplicando la bonificación por reinversión y el crédito fiscal registrado en balance (+143€m), considerando el criterio de empresa en funcionamiento.

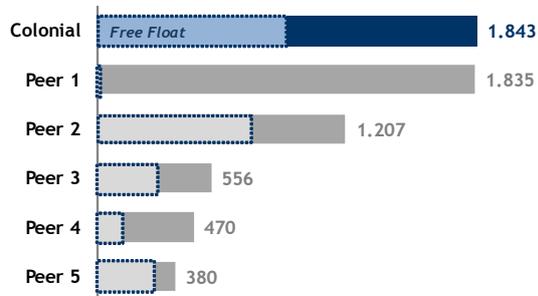
La descomposición del NAV desde el punto de vista de los principales componentes de balance consolidado se muestra a continuación:



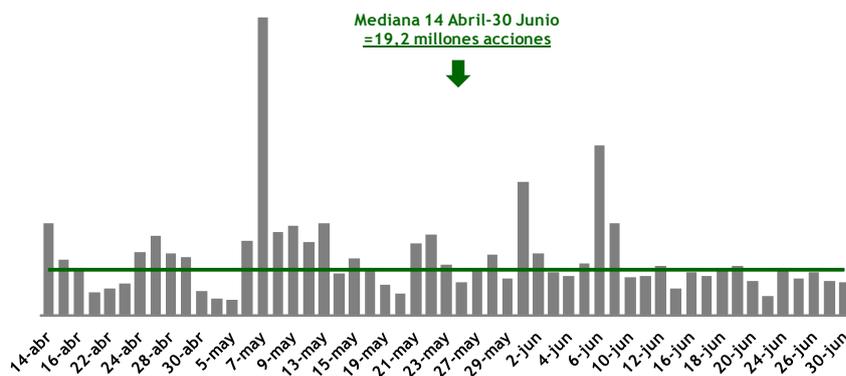
Evolución bursátil

La exitosa ejecución de la ampliación de capital, ha permitido a Colonial posicionarse como la primera inmobiliaria cotizada española en términos de capitalización (30/06/2014).

Capitalización bursátil



Volumen diario negociado (acciones)

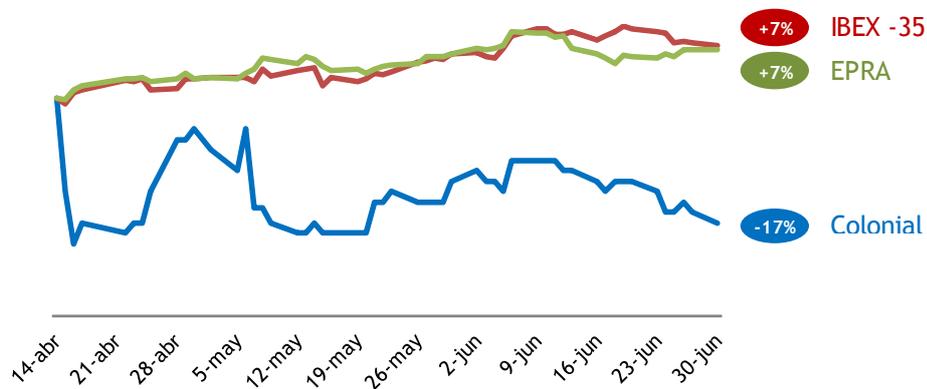


Debido al elevado free float, así como al importante volumen medio diario negociado de la acción, Colonial ha sido incluida, en dos índices de la EPRA: el FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe y el FTSE EPRA/NAREIT Developed Eurozone. Adicionalmente, Colonial se ha incluido en el Global Property Index 250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



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

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



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

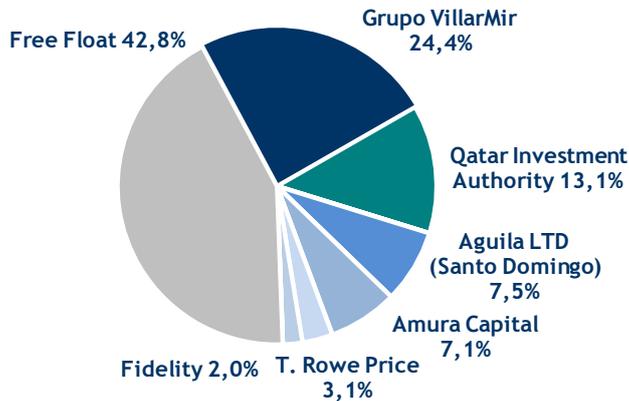
Los precios objetivos y recomendaciones son los siguientes:

Institución	Analista	Fecha publicación	Recomendación	Precio objetivo (€/acción)
Kempen	Boudewijn Schoon	15/04/2014	Infraponderar	0,53
Ahorro Corporación	Juan Moreno	07/05/2014	Vender	0,47
N+1 Equities	Rodrigo Vázquez	06/06/2014	Comprar	0,71
Morgan Stanley	Bart Gysens	17/06/2014	Neutral	0,65
Interdin	Pablo Ortiz de Juan	17/07/2014	Comprar	0,70
Promedio 2014				0,61

Estructura accionarial de la compañía

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

Estructura accionarial a 30/06/2014 (*)



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

Consejo de Administración

Nombre	Título		Comisión Ejecutiva	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoría y Control
Juan José Brugera Clavero	Presidente		Presidente		
Grupo Villar Mir S.A.U. representada por Juan-Miguel Villar Mir	Vicepresidente - Consejero Dominical		Vicepresidente		
Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado		Vocal		
Juan Villar-Mir de Fuentes	Consejero Dominical			Vocal	Vocal
Silvia Villar-Mir de Fuentes	Consejero Dominical				
Juan Carlos García Cañizares	Consejero Dominical		Vocal	Vocal	
Francesc Mora Sagués	Consejero Dominical		Vocal	Vocal	
Ana Sainz de Vicuña	Consejero Independiente				Vocal
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Independiente		Vocal	Presidente	Vocal
Javier Iglesias de Usset Ordís	Consejero Independiente			Vocal	Presidente
Luis Maluquer Trepát	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	06/2014	12/2013
ACTIVO		
Fondo de comercio de Consolidación	0	120
<i>En explotación</i>	4.882	4.602
<i>En curso, anticipos</i>	309	314
Inversiones Inmobiliarias	5.191	4.916
Inversiones método de participación	0	302
Resto activos no corrientes	185	216
Activos no corrientes	5.376	5.554
Deudores y otras cuentas a cobrar	81	66
Otros activos corrientes	180	57
Activos Disponibles para la Venta	314	843
Activos corrientes	575	966
TOTAL ACTIVO	5.951	6.520
PASIVO		
Capital Social	791	226
Otras reservas	146	36
Resultados del Ejercicio	559	(547)
Otros instrumentos de patrimonio	1	2
Diferencias de Cambio	0	(1)
Valores Propios	(21)	(60)
Fondos propios	1.476	(344)
Minoritarios	1.341	1.273
Patrimonio Neto	2.817	929
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	997	996
Deuda financiera no corriente	1.590	547
Pasivos por impuestos diferidos	182	169
Otros pasivos no corrientes	141	121
Pasivos no corrientes	2.910	1.833
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	11	14
Deuda financiera corriente	73	2.057
Acreedores y otras cuentas a pagar	99	88
Otros pasivos corrientes	42	62
Pasivos asociados a activos para la venta	0	1.538
Pasivos corrientes	223	3.758
TOTAL PASIVO	5.951	6.520

CONCILIACIÓN DEL VALOR DE MERCADO	€m
Inmovilizado material - uso propio ⁽¹⁾	29
Inversiones inmobiliarias (sin anticipos de inmovilizado) ⁽²⁾	5.185
Activos no corrientes mantenidos para la venta - Inversiones inmobiliarias ⁽³⁾	20
Valor contabilizado en balance	5.234
Beneficios no realizados - uso propio	8
No valorados	2
Periodos de carencia	43
Ajustes	53
Valor de mercado según valoradores externos ⁽⁴⁾	5.287

⁽¹⁾ Incluidos en el epígrafe de "Resto de activos no corrientes"

⁽²⁾ Incluidos en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias"

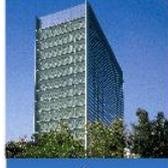
⁽³⁾ Incluidos en el epígrafe de "Activos disponibles para la venta"

⁽⁴⁾ No incluyen valor de la participación en SIC de París

6.2 Anexo - Ubicación activos

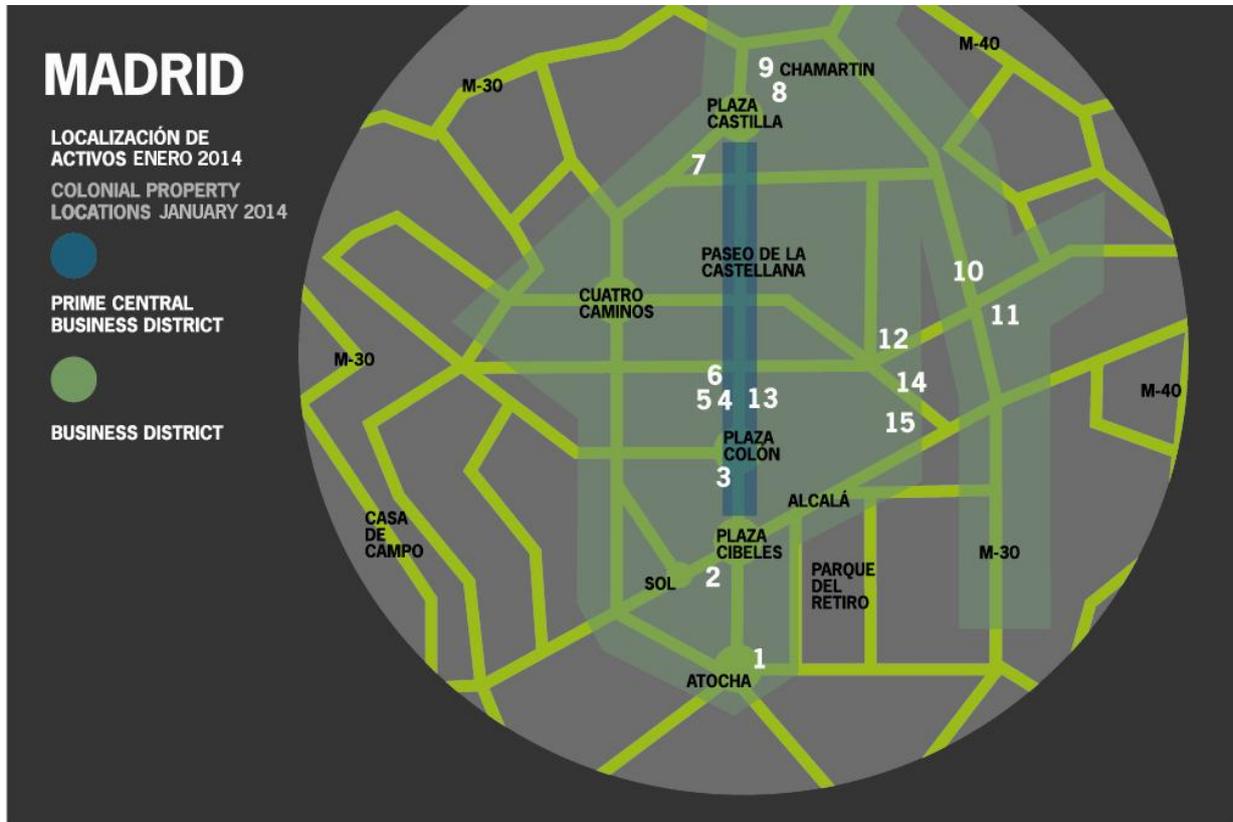
Barcelona



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

6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

Madrid



BREEAM[®] ES



1 ALFONSO XII, 62



2 ALCALÁ, 30-32



3 PASEO DE RECOLETOS, 37-41



4 PASEO DE LA CASTELLANA, 43



5 MIGUEL 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 SILVELA, 42

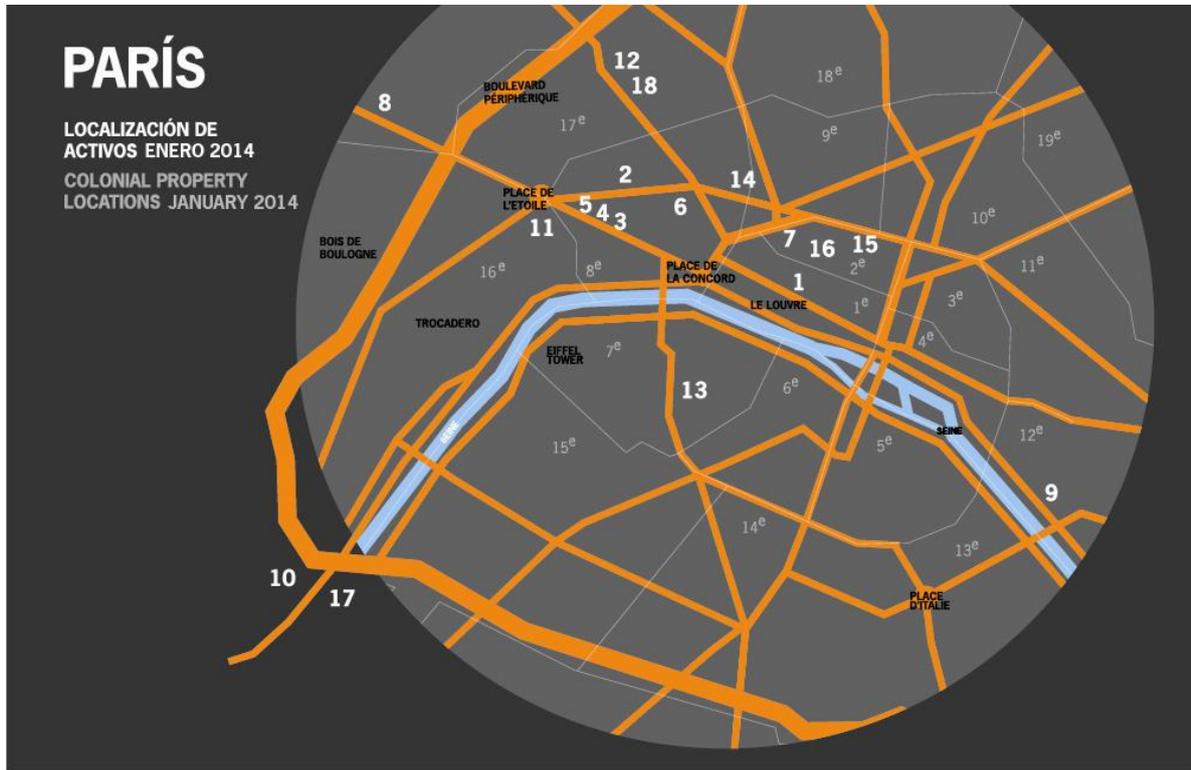


15 ORTEGA Y GASSET, 100

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		4.531	
AV. DIAGONAL, 530	11.781					11.781	1.688	13.469	99
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	19.800					19.800	18.839	38.639	438
AV. DIAGONAL, 682	8.622					8.622	516	9.138	43
PEDRALBES CENTRE		5.558				5.558	1.308	6.866	
AUSIAS MARC / LEPANT	6.430					6.430	1.521	7.951	64
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	11.308					11.308	1.692	13.000	99
GLORIES - Diagonal	11.672					11.672	536	12.208	40
GLORIES - Llacuna	20.451					20.451	13.620	34.071	480
TILOS	5.143					5.143	3.081	8.224	79
VIA AUGUSTA, 21-23	4.838					4.838		4.838	
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	9.790	158
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
EDIFICIOS SINGULARES	309.863	5.558			8.458	323.879	160.360	484.240	4.825
ORENSE 46-48		5.010				5.010	1.295	6.305	51
RESTO LOCALES		1.029				1.029	350	1.379	
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	309.863	11.597			8.458	329.918	162.005	491.923	4.876
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							435	435	
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	1.509					1.509	12	1.521	
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	2.196					2.196	150	2.346	
TORRE BCN	800					800	0	800	
PEDRALBES CENTRE							18	18	
HOTEL MARINA DE LA TORRE					11.519	11.519	0	11.519	
ORENSE							93	93	
JOSE ABASCAL, 56	12					12	0	12	
MIGUEL ANGEL, 11							818	818	
AV. DIAGONAL, 682							84	84	
PROYECTOS & REHABILITACIONES	27.458				11.519	38.977	19.267	58.244	270
TOTAL ESPAÑA	337.321	11.597			19.977	368.895	181.272	550.167	5.146
BARCELONA	191.711	5.721				197.432	104.552	301.984	2.999
MADRID	145.610	5.010			8.458	159.078	76.370	235.448	2.147
OTROS		866			11.519	12.385	350	12.735	

⁽¹⁾ El complejo Centro Norte se ha reclasificado en dos activos (Agustín de Foxá, 29 & Hotel Tryp Chamartín)

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.	Logíst.	Hotel				
CALL-LDA	21.418	1.200			2.134	24.752	5.730	30.483	236
EDOUARD 7	27.430	15.997	1.384		4.502	49.314	10.145	59.458	523
HANOVRE LB	3.325		0			3.325	1.246	4.571	
C. ELYSEES 8288		4.489				4.489	3.789	8.278	125
C. ELYSEES 90	1.015	981				1.996		1.996	99
C. ELYSEES 92	4.110	3.089				7.199		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	34.780	460			2.241	37.481	13.271	50.752	662
HAUSS. 104-110	11.683	791				12.474	2.650	15.124	104
NEUILLY	5.107	389				5.496	2.739	8.234	145
QUAI LE GALLO	28.873					28.873	14.567	43.440	581
ISSY LES MOULINEAUX	6.026					6.026	2.321	8.347	124
RIVES DE SEINE	20.270				1.760	22.030	6.589	28.619	366
103 GRENELLE	15.176	258			1.052	16.486	1.872	18.357	100
SAINT DENIS			60			60	16	76	1
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	221.658	30.395	1.444		12.138	265.635	76.649	342.284	3.611
WASHINGTON PLAZA	4.425					4.425	2.678	7.103	
CALL-LDA	7.085	5.481				12.566	8.462	21.028	
108-112 WAGRAM						0	562	562	
GRENELLE						0	2.996	2.996	
C. ELYSEES 8288		110				110	2.304	2.414	
C. ELYSEES 92						0	493	493	
CEZANNE SAINT HONORE	1.043					1.043	1.504	2.547	
C. ELYSEES 90	7.737					7.737	1.609	9.346	
QUAI LE GALLO							3.741	3.741	
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	54.119	5.626	3.125			62.869	28.316	91.186	99
TOTAL FRANCIA	275.777	36.021	4.570		12.138	328.505	104.965	433.470	3.710
TOTAL GRUPO COLONIAL	613.098	47.618	4.570		32.115	697.400	286.237	983.637	8.856

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 Travessera de Gracia en su confluencia con la calle Amigó, a escasos metros de Avenida Diagonal, en una zona de intensa actividad comercial y perfectamente comunicada. 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 30 de junio de 2014

Las principales características de la deuda son:

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

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

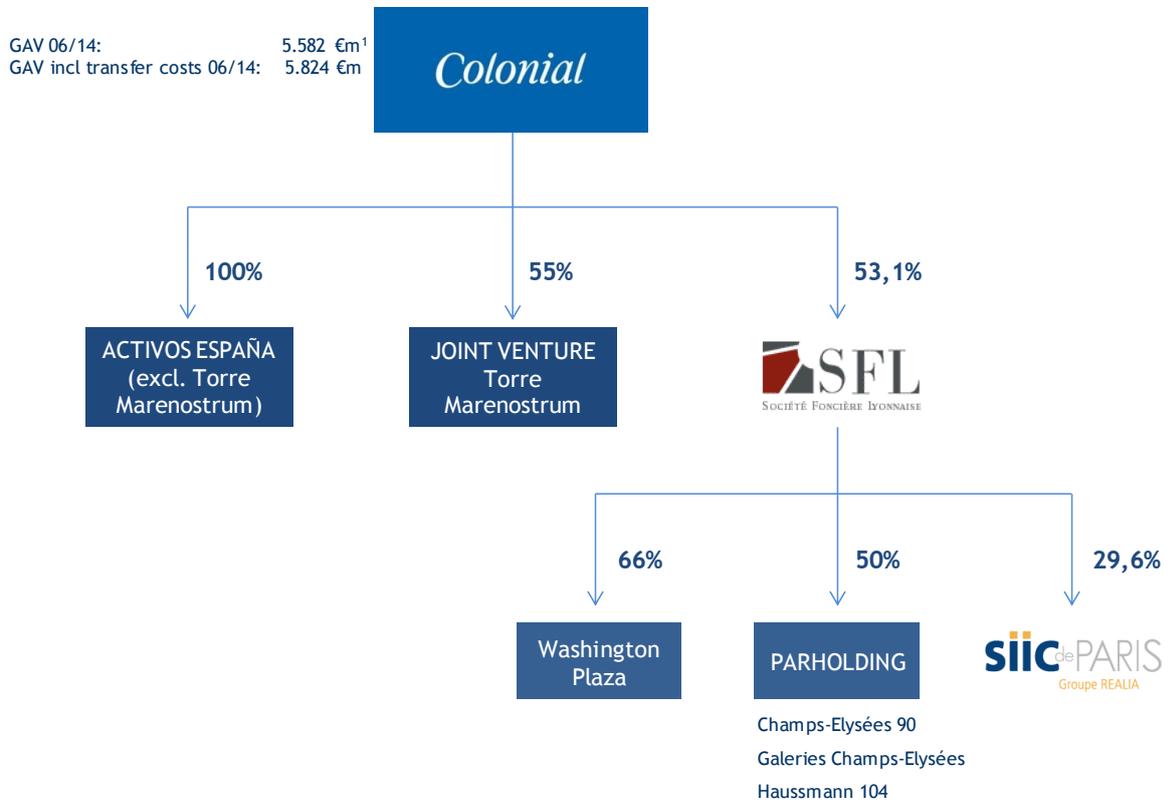
Sus principales características son:

- 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) Un préstamo sindicado de nominal 400€m, cuyo banco agente es “BNP PARIBAS”, con vencimiento julio 2018 y un margen aplicable comprendido entre 180 p.b. y 230 p.b., sujeto al nivel del LtV. A 30 de junio estaba dispuesto en 140€m.
 - b) Un préstamo sindicado, 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 30 de junio 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 500€m el 28 de noviembre de 2012. Devengan un cupón fijo de 4,625% y 3,50%, respectivamente, pagadero anualmente y siendo sus vencimientos respectivos el 25 de mayo de 2016 y el 28 de noviembre de 2017. Dichos bonos constituyen obligaciones no subordinadas y sin ninguna preferencia entre ellas, y se encuentran admitidos a cotización en el mercado regulado de Euronext París.
 4. Préstamos bilaterales con garantía hipotecaria:
 - a) El Grupo Colonial en España mantiene 45€m en préstamos bilaterales, con garantía hipotecaria sobre diversos activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 5,9 años y el spread medio de financiación asciende a 80 p.b.
 - b) SFL mantiene un total de 235€m de préstamos bilaterales con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 2,9 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 203€m con una vida media de 3,4 años y un spread medio de financiación de 140 p.b.

6.7 Anexo - Estructura societaria

GRUPO COLONIAL



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

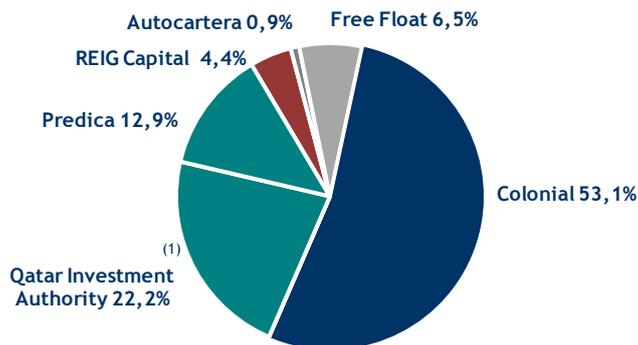
(1) GAV activos España + 100% GAV Grupo SFL + Valor contable de la participación del 29,6% en SIIC de Paris

6.8 Anexo - Detalles Filiales (cont.)

▪ 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 30/06/2014



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	Vocal		
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>			Presidente	
Carmina Ganyet Cirera	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>	Vocal			
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>				
Luis Maluquer Trepas	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>				
Jean-Jacques Duchamp	Consejero Dominical		Vocal		Vocal	
Chantal du Rivau	Consejero Dominical					
Reig Capital Group Luxembourg SARL (Alejandro Hernandez-Puertolas)	Consejero Dominical					
Anne-Marie de Chalambert	Consejero Independiente					Vocal
Jacques Calvet	Consejero Independiente				Vocal	Vocal
Anthony Wyand	Consejero Independiente			Vocal		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 - Junio acumulado - €m	2014	2013
Resultado neto atribuible al Grupo según NIIF	559	(308)
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(33)	(33)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, desarrollo de proyectos de inversión y otros intereses	(0)	3
(iii) Extraordinarios	4	-
(iv) Impactos de deterioro del crédito fiscal	13	13
(v) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	94	48
(vi) Ajustes de (i) a (iv) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	6	(5)
(vii) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	68	23
EPRA NET PROFIT pre ajustes específicos compañía	712	(258)
(vii) Ajuste específico compañía: Impactos de actividades discontinuadas	(704)	257
EPRA NET PROFIT recurrente post ajustes específicos compañía	7,9	(1,0)

Yields de Valoración

Las yields de valoración brutas y netas de la cartera de inmuebles de España son las siguientes (ver definiciones de yields en el glosario del anexo 6.10)

Yields de Valoración España 30/06/2014

Cartera en explotación	Valuation Yield	
	Brutas	Netas
Barcelona	6,5%	6,2%
Madrid	6,2%	6,0%

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.