
Colonial

Resultados trimestrales Enero - Septiembre 2013

14 de Noviembre de 2013



El Grupo Colonial ha registrado unos resultados negativos atribuibles de (369)€m, debido principalmente a los impactos de consolidación del negocio no estratégico (Grupo Asentia)

El resultado operativo del Grupo es positivo y asciende a 101€m.

El resultado neto recurrente (EPRA net profit recurrente)⁽³⁾ asciende a 2€m

- Ingresos por rentas: 160€m, +0,6% Like-for-like vs año anterior
- EBITDA Recurrente Grupo: 120€m, +1% Like-for-like vs año anterior
- Resultado operativo del Grupo: 101€m, -30% vs año anterior
- Resultado neto Grupo: (369)€m

Principales magnitudes de negocio y económico-financieras

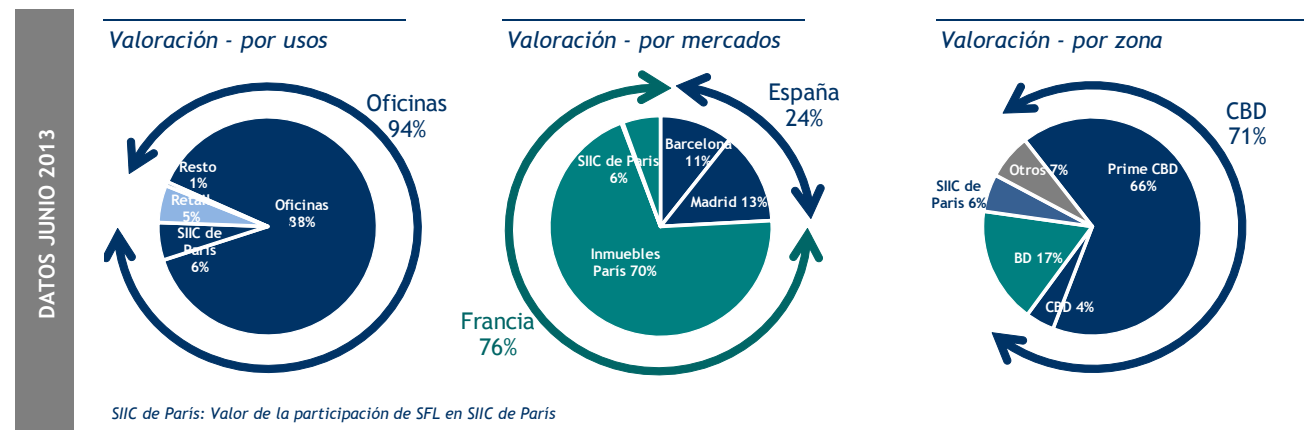
| Septiembre acumulado - €m | 2013 | 2012 | Var. % |
|--|------------------|------------------|-----------------|
| Nº Activos ⁽¹⁾ | 50 | 52 | (4%) |
| Superficie alquilable s/rasante | 583.746 | 620.447 | (6%) |
| Superficie proyectos s/rasante ⁽²⁾ | 148.991 | 137.084 | 9% |
| Superficie b/rasante | 317.715 | 335.810 | (5%) |
| Superficie Total | 1.050.453 | 1.093.341 | (4%) |
| Ocupación oficinas | 84,7% | 82,4% | 2,3 pp |
| Ocupación total | 85,3% | 83,1% | 2,2 pp |
| Ingresos por rentas | 160 | 169 | (6%) |
| EBITDA rentas | 143 | 153 | (6%) |
| EBITDA/ Ingresos por Rentas | 89% | 90% | (0,7 pp) |
| EBITDA rentas | 143 | 153 | (6%) |
| Resultados por método de participación - SIIC de Paris | 14 | 13 | 13% |
| EBITDA estructura y otros | (23) | (22) | (3%) |
| EBITDA venta de activos | (3) | (0,1) | - |
| Extraordinarios | (31) | - | - |
| Resultado Operativo Grupo | 101 | 143 | (30%) |
| Resultado Financiero (excl.rtdo.metodo participación) | (157) | (127) | (24%) |
| Resultado Neto EPRA recurrente ⁽³⁾ | 2 | 8 | (79%) |
| Resultado de actividades Discontinuas | (274) | (184) | (49%) |
| Resultado neto atribuible al Grupo | (369) | (201) | (83%) |

Magnitudes de Balance

| €m | 9/2013 | 12/2012 |
|--|--------|---------|
| Deuda Financiera Neta Consolidada | 3.486 | 3.623 |
| Deuda Financiera Neta España | 2.089 | 2.076 |
| Coste Financiero % | 3,48% | 3,78% |
| Vida media (años) - saldos disponibles | 3,2 | 2,9 |

⁽¹⁾ No incluye pequeños locales no estratégicos. El complejo Centro Norte se ha reclasificado en dos activos (Agustín de Foxá, 29 & Hotel Tryp Chamartin)
⁽²⁾ Proyectos y rehabilitaciones
⁽³⁾ Resultado neto EPRA recurrente post ajustes específicos compañía

El GAV a 30 de junio de 2013 asciende a 5.343€m



Aspectos clave

1 Resultados del Ejercicio

Los datos más recientes de la economía española apuntan a una estabilización de la actividad, con suaves alzas en los próximos trimestres. La fragilidad, sin embargo, es elevada. Para el año 2014, la mayoría de analistas esperan un ligero crecimiento del PIB de la economía española (entre un +0,5% y un 1,0%).

En Francia, el año 2013 se prevé “plano” (+0,1% de crecimiento del PIB) y con expectativas de volver a la senda positiva en 2014 (+0,8% de crecimiento del PIB).

Los mercados de oficinas de Barcelona y Madrid siguen con fundamentales débiles, en particular respecto de la demanda. Los precios de alquiler se sitúan en niveles históricamente bajos. El mercado de oficinas de París ha notado los efectos del debilitamiento de la economía francesa, si bien, los activos prime se mantienen más estables. Para el año 2014, los brokers prevén que el mercado de alquiler de París vuelva a recuperarse.

En este contexto, la cartera de oficinas del Grupo Colonial ha tenido un comportamiento defensivo, con un aumento de los ingresos por rentas del 0,6% like for like. En particular, el aumento de los ingresos por rentas generados en el mercado de París ha compensado las reducciones de rentas del portfolio de Barcelona & Madrid.

El EBITDA recurrente de los primeros nueve meses del año asciende a 120€m y el resultado neto recurrente (EPRA Net Profit)⁽²⁾ es ligeramente positivo y asciende a 2€m, cifra inferior al mismo periodo del año anterior.

| Análisis del Resultado - €m | 2013 | 2012 | Var. | Var. % ⁽¹⁾ |
|---|--------------|--------------|--------------|-----------------------|
| EBITDA recurrente | 120 | 131 | (10) | (8%) |
| Resultados por método de participación - SIIC de Paris - recurrente | 9 | 10 | (1) | (8%) |
| Resultado financiero recurrente (excl. puesta equivalencia) | (91) | (100) | 9 | 9% |
| Impuestos - resultado recurrente | (7) | (3) | (4) | (147%) |
| Minoritarios - resultado recurrente | (30) | (30) | (0) | (1%) |
| EPRA Net Profit Recurrente⁽²⁾ | 2 | 8 | (7) | (79%) |
| Resultado Neto no recurrente | (371) | (210) | (161) | (77%) |
| Resultado neto atribuible al Grupo | (369) | (201) | (168) | (83%) |

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

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

El resultado neto atribuible del Grupo es negativo y asciende a (369)€m, principalmente debido a los impactos contables negativos atribuibles a la consolidación del negocio no estratégico⁽³⁾ (Grupo Asentia).

⁽³⁾ Los impactos negativos atribuibles a la consolidación del Grupo Asentia no suponen un impacto en el Net Asset Value (NAV) de la compañía, ni una salida de caja para Colonial

2 Esfuerzo comercial

Durante los nueve primeros meses del ejercicio 2013, el Grupo Colonial ha formalizado contratos de alquiler por 96.329m², de los cuales 22.728m² corresponden a comercialización de nuevas superficies y 73.601m² a renovaciones. Respecto del desglose por mercados, un 33% (31.916m²) del esfuerzo comercial total corresponden a contratos firmados en el mercado de Madrid, un 31% (29.812m²) corresponden a contratos firmados en el mercado de Barcelona y un 36% (34.601m²) corresponden a contratos firmados en París.

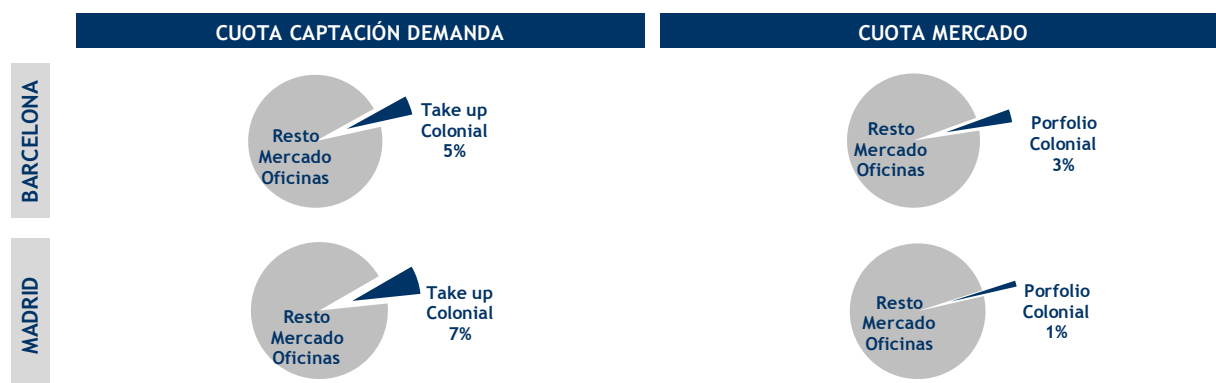
En España más de 47.000m² del esfuerzo comercial se han concentrado en cinco inmuebles y en París destaca la contratación de 22.000m² con Natixis en el inmueble Rives de Seine y de 7.000m² en el inmueble Edouard VII con Klepierre Management.

La tabla siguiente muestra las principales actuaciones del esfuerzo comercial realizado durante el ejercicio 2013:

Principales actuaciones

| Activo | Ciudad | Arrendatarios | Superficie |
|---------------------------------|-----------|---|---------------|
| Rives de Seine | París | Natixis Immo Explotation | 22.030 |
| Martínez Villergas, 49 | Madrid | Iberia, Líneas Aéreas de España | 15.935 |
| BCN Glories Diagonal-Llacuna | Barcelona | Ajuntament de Barcelona | 11.672 |
| Alcala, 30-32 | Madrid | Comunidad de Madrid | 9.088 |
| Edouard VII | París | Klepierre Management & otros | 7.821 |
| Sant Cugat Nord | Barcelona | Accenture, Omega Pharma España & IPB | 7.061 |
| ILlacuna 22@ | Barcelona | Konecta BTO, Schindler & GJ Ecomm Factory | 3.917 |
| Av. Diagonal, 609-615 (DAU) | Barcelona | Silk Otsuka Pharmaceutical & otros | 3.779 |
| Louvre des Antiquaires CALL-LDA | París | Hugo Boss, Ariba & otros | 4.504 |
| PRINCIPALES ACTUACIONES | | | 85.807 |

Durante los nueve primeros meses del año, el Grupo Colonial ha sido uno de los principales actores en captar demanda en los mercados de oficinas de Barcelona y Madrid, debido al buen posicionamiento de sus inmuebles que ofrecen prestaciones de alta calidad y máxima eficiencia energética en ubicaciones atractivas.



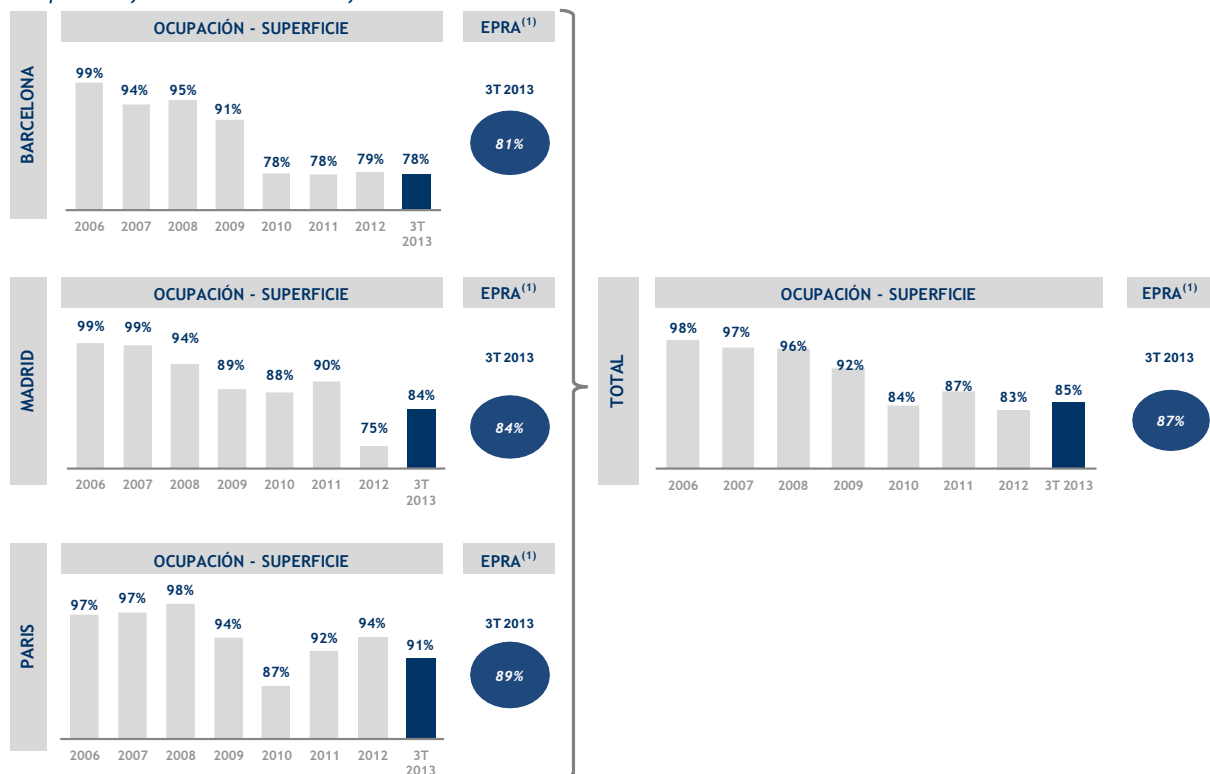
3 Cartera en explotación

El elevado esfuerzo comercial realizado durante los nueve primeros meses del ejercicio 2013, ha permitido mejorar la ocupación del portfolio de oficinas en España respecto a la situación de diciembre de 2012. Destaca en particular la mejora del ratio de ocupación en el portfolio de Madrid, debido principalmente a la firma del contrato de arrendamiento de 15.935m² en Martínez Villergas. En consecuencia, **los portfolios de oficinas de Madrid y Barcelona** alcanzan una ocupación financiera EPRA⁽¹⁾ del 84% y 81%, respectivamente. No obstante, los niveles actuales aún se sitúan muy por debajo de los ratios del portfolio de Colonial antes de la crisis.

En **Madrid**, durante el primer semestre del ejercicio ha entrado en rehabilitación el inmueble Alfonso XII, complejo de oficinas en el que se está realizando un proyecto de rehabilitación integral que finalizará en los próximos meses.

En **París**, el portfolio de oficinas alcanza una ocupación del 91% (89% según EPRA⁽¹⁾), cifra ligeramente inferior a la de finales del año anterior, esto es debido principalmente a la entrada en explotación de superficie rehabilitada en el inmueble Edouard VII. Cabe mencionar, que durante los próximos meses entrará en explotación el complejo de oficinas In/Out.

Ocupación Oficinas - Evolución Portfolio Colonial



Finalmente, el portfolio total de oficinas del Grupo Colonial alcanza un ratio de ocupación del 85% (87% de ocupación financiera según metodología EPRA⁽¹⁾)

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

4 Estructura de Capital

La situación actual de la compañía está caracterizada por un nivel de endeudamiento financiero muy elevado, que junto con los impactos negativos del Grupo Asentia no prevé que se puedan generar resultados positivos. En consecuencia es necesario reequilibrar la estructura de capital para poder generar resultados positivos y garantizar la estabilidad de la compañía a largo plazo.

En este sentido, la Compañía está en conversaciones con sus principales bancos acreedores con la finalidad de explorar diferentes alternativas que le permitan reducir su apalancamiento y extender el vencimiento de su deuda en España, que se sitúa mayoritariamente en diciembre de 2014.

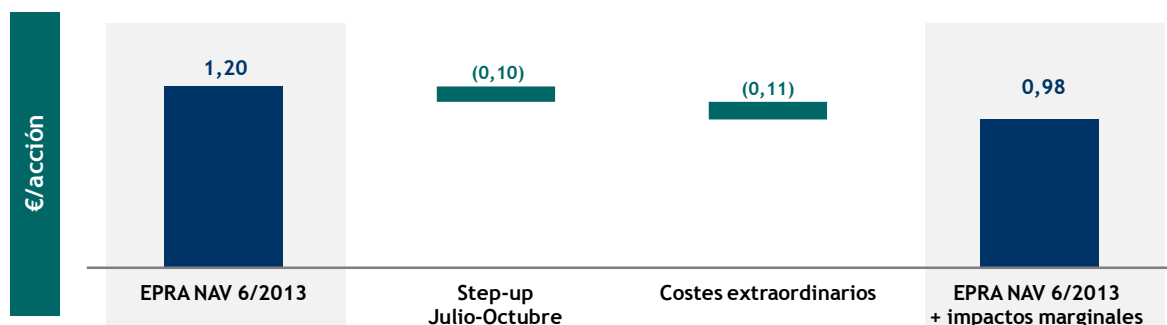
Cabe destacar, que la compañía sigue valorando todas las opciones estratégicas con la finalidad de reducir el importe de su deuda, entre las que se encuentra la posibilidad de realizar un aumento de capital y/o la desinversión parcial o total en la sociedad Société Foncière Lyonnaise, sin que hasta la fecha se haya llegado a ningún acuerdo vinculante.

A continuación, se presenta una estimación tentativa de los impactos en el NAV de la compañía en caso de la implementación de la reestructuración sin considerar un eventual impacto de una desinversión parcial o total en la sociedad Société Foncière Lyonnaise. En este sentido una eventual desinversión en la sociedad Société Foncière Lyonnaise podría tener un impacto adicional en el Net Asset Value en función de las condiciones de venta.

Partiendo del NAV reportado a Junio 2013 se han considerado los siguientes impactos marginales:

1. Impacto de los intereses capitalizables (Step-up) devengados hasta el 30/10/2013.
2. Costes extraordinarios, principalmente en relación con la implementación de la reestructuración.

EPRA NAV Colonial



En función de la estrategia finalmente acordada, dichas cifras podrán sufrir modificaciones.

Asimismo resaltar que en el marco de la reestructuración se está trabajando en la ejecución de la desconsolidación del Grupo Asentia con el fin de mejorar la percepción del Grupo Colonial en la comunidad inversora.

Índice

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

1. Resumen de los estados financieros

Cuenta de Resultados Consolidada

| Septiembre acumulado - €m | 2013 | 2012 | Var. | Var. % ⁽¹⁾ |
|--|--------------|--------------|--------------|-----------------------------|
| Ingresos por rentas | 160 | 169 | (10) | (6%) |
| Ingresos por repercusión gastos | 32 | 30 | 2 | 8% |
| Gastos repercutibles a los inquilinos | (34) | (33) | (1) | (4%) |
| Gastos no repercutibles | (15) | (14) | (1) | (7%) |
| EBITDA rentas | 143 | 153 | (10) | (6%) |
| Otros ingresos | 2 | 3 | (1) | (27%) |
| Gastos estructura | (25) | (25) | 0 | 1% |
| EBITDA recurrente | 120 | 131 | (10) | (8%) |
| EBITDA "like for like" | 95 | 94 | 1 | 1% |
| Resultados por método de participación - SIIC de Paris | 14 | 13 | 2 | 13% |
| Ventas de Activos en renta | 308 | 4 | 304 | - |
| Coste de Ventas | (311) | (4) | (307) | - |
| EBITDA venta de activos en renta | (3) | (0) | (3) | - |
| Extraordinarios | (31) | - | (31) | - |
| Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses | 101 | 143 | (43) | (30%) |
| Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias | 34 | 56 | (22) | (39%) |
| Amortizaciones y Provisiones | (1) | 3 | (3) | - |
| Resultado Financiero | (157) | (127) | (31) | (24%) |
| Resultado de act.continuadas antes de impuestos | (23) | 75 | (98) | - |
| Impuesto de sociedades | (21) | (8) | (13) | (166%) |
| Resultado de actividades Discontinuas | (274) | (184) | (91) | (49%) |
| Socios minoritarios | (51) | (85) | 34 | 40% |
| Resultado neto atribuible al Grupo | (369) | (201) | (168) | (83%) |
| Analisis del Resultado - €m | 2013 | 2012 | Var. | Var. %⁽¹⁾ |
| EBITDA recurrente | 120 | 131 | (10) | (8%) |
| Resultados por método de participación - SIIC de Paris - recurrente | 9 | 10 | (1) | (8%) |
| Resultado financiero recurrente (excl. puesta equivalencia) | (91) | (100) | 9 | 9% |
| Impuestos - resultado recurrente | (7) | (3) | (4) | (147%) |
| Minoritarios - resultado recurrente | (30) | (30) | (0) | (1%) |
| EPRA Net Profit Recurrente⁽²⁾ | 2 | 8 | (7) | (79%) |
| EBITDA - Ventas de activos | (3) | (0) | - | - |
| Resultados por método de participación - SIIC de Paris - no recurrente | 5 | 2 | 2 | 97% |
| Extraordinarios | (31) | - | - | - |
| Amortizaciones, provisiones & variación valor de los activos | 33 | 58 | (25) | (43%) |
| Variaciones de valor instrumentos financieros | (14) | (11) | (2) | (20%) |
| Resultado financiero no recurrente | (53) | (16) | (37) | (240%) |
| Impuestos - resultado no recurrente | (13) | (5) | (9) | (177%) |
| Actividades discontinuadas | (274) | (184) | (91) | (49%) |
| Minoritarios - resultado no recurrente | (21) | (55) | 34 | 62% |
| Resultado Neto no recurrente | (371) | (210) | (161) | (77%) |
| Resultado neto atribuible al Grupo | (369) | (201) | (168) | (83%) |

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

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

Resultado operativo recurrente

- A 30 de septiembre de 2013, el Grupo ha alcanzado un EBITDA recurrente de 120€m, un 8% inferior al del mismo periodo del año anterior. Ajustando las desinversiones realizadas, variaciones en la cartera de proyectos y otros efectos extraordinarios, el **EBITDA recurrente “like for like”** es de 95€m, cifra en línea con el mismo periodo del año anterior.
- El resultado operativo de la cartera de inmuebles (**EBITDA rentas**) ha aumentado un 1% en términos homogéneos.

Este incremento se debe principalmente a un aumento de los ingresos por rentas en Francia que compensa la bajada de rentas en España. Esta variación se analiza con más detalle en el apartado de ‘Evolución del negocio’.

Resultado Operativo

| Septiembre acumulado - €m | 2013 | 2012 | Var. % ⁽¹⁾ |
|--|------------|------------|-----------------------|
| EBITDA rentas Like for Like | 119 | 118 | 1% |
| EBITDA Estructura | (25) | (25) | 1% |
| EBITDA Otros ingresos Like for Like | 1 | 2 | (34%) |
| EBITDA recurrente Like for Like | 95 | 94 | 1% |
| EBITDA No comparable | 25 | 36 | (30%) |
| EBITDA recurrente | 120 | 131 | (8%) |

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

- Adicionalmente, la participación en SIIC de París ha aportado un beneficio atribuible de 14€m, registrado en Resultados por método de participación, un aumento de un 13% respecto al año anterior. Dicho aumento se debe principalmente a la venta realizada por SIIC de París, de dos inmuebles durante el primer semestre del ejercicio (191 Avenue du Général-Leclerc y 4-10 Avenue de la Grande Armée).

Resultados financieros

- El gasto financiero recurrente del Grupo asciende a 103€m, 7€m inferior al año anterior. La parte de gasto financiero recurrente correspondiente a la deuda en España asciende a 55€m.

Resultado Financiero

| Septiembre acumulado - €m | 2013 | 2012 | Var. % ⁽¹⁾ |
|---|--------------|--------------|-----------------------|
| Ingreso financiero recurrente | 3 | 2 | 50% |
| Gasto financiero recurrente España | (55) | (57) | (4%) |
| Gasto financiero recurrente Francia | (48) | (53) | (9%) |
| Activación de financieros | 9 | 8 | (13%) |
| Resultado financiero recurrente (excl. método participación) | (91) | (100) | 9% |
| Ingreso financiero no recurrente | 5 | - | - |
| Gasto financiero no recurrente | (57) | (16) | (256%) |
| Variaciones de valor instrumentos financieros | (14) | (11) | (27%) |
| Resultado financiero (excl. método participación) | (157) | (127) | (24%) |

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

- El tipo de interés medio hasta el 30 de septiembre de 2013 ha sido del 3,48% (3,64% incluyendo el impacto de la periodificación de los gastos asociados a la financiación, con un spread medio de financiación de 183p.b.) mientras que la media para el mismo periodo de 2012 fue del 3,83% (3,93% incluyendo el impacto de la periodificación de los gastos asociados a la financiación y un spread medio de financiación de 170p.b.).

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

| Septiembre acumulado - €m | 2013 | 2012 | Var. % |
|----------------------------|-------|-------|-----------|
| Coste financiero % España | 3,03% | 3,25% | (0,22 pp) |
| Coste financiero % Francia | 4,14% | 5,03% | (0,89 pp) |
| Coste financiero % Total | 3,48% | 3,83% | (0,35 pp) |

- Los gastos financieros activados ascienden a 9€m, correspondientes a la financiación de un proyecto en España y dos en Francia.
- El Gasto financiero no recurrente corresponde al registro contable, en el mes de septiembre, de los intereses capitalizables de 450p.b. sobre el principal del préstamo sindicado con efectos retroactivos 01 de enero de 2013 (este efecto se analiza con más detalle en el capítulo de estructura financiera).
- Durante el mes de septiembre, se ha procedido a la venta de las acciones de FCC por un importe neto de 17,4 €m. El impacto neto registrado bajo el epígrafe "Ingreso financiero no recurrente" correspondiente al registro y venta de la participación de FCC asciende a 5,2€m en términos consolidados.

Resultado operativo no recurrente y operaciones discontinuadas

- En febrero de 2013 se escrituró la venta del Hotel Mandarin en París por un importe de 290€m, un precio un 30% superior a los costes del edificio reformado. Asimismo, el precio de venta supone una prima del 15% sobre la valoración a junio 2012 (valoración antes de acordar la venta). El impacto de incremento de valor debido al precio de venta de dicha operación ya se registró en diciembre 2012 en la cuenta de resultados (la valoración a diciembre consideró como valor del Hotel Mandarin el precio del preacuerdo de la venta).

En España se ha vendido el complejo de oficinas de Sant Joan Despí en Barcelona por un importe de 17,7€m, precio en línea con la última valoración

El resultado negativo por ventas de activos corresponde principalmente a los costes de transacción en relación con la venta del Hotel Mandarin, que no fueron provisionados en el ejercicio 2012.

- Los costes extraordinarios corresponden a costes estimados y provisionados a 30 de septiembre, principalmente en relación con la implementación de la reestructuración de la compañía.
- Respecto al resto de resultados extraordinarios, cabe destacar que el Grupo Colonial ha registrado un resultado negativo antes de minoritarios, debido a los impactos contables atribuibles a la consolidación del negocio no estratégico (Grupo Asentia).

En el ejercicio 2010, Colonial registró una provisión con la finalidad de valorar a cero su participación en el negocio de suelo y promociones (Grupo Asentia). Esta provisión fue aplicada íntegramente, y desde el ejercicio 2012 dichas pérdidas tienen impacto contable en los estados consolidados del Grupo.

Los impactos negativos contables en relación con el negocio no estratégico continuarán afectando a los resultados consolidados, mientras el Grupo Asentia siga formando parte del perímetro de consolidación del Grupo Colonial. En este sentido cabe destacar, que la financiación sindicada de Asentia prevé, que el tramo del préstamo participativo, pueda ser convertido a voluntad de los bancos, en participaciones de la propia Sociedad Asentia.

En todo caso, los impactos negativos atribuibles a la consolidación del Grupo Asentia no suponen un impacto en el Net Asset Value (NAV)⁽¹⁾ de la compañía, ni una salida de caja para Colonial.

⁽¹⁾ En 2010, Colonial provisionó en sus cuentas individuales el 100% del valor de su participación en el Grupo Asentia (Negocio de promociones y suelo & Riofisa) y se excluyó del cálculo del Net Asset Value.

2. Evolución del Negocio

Situación del mercado de oficinas ⁽¹⁾

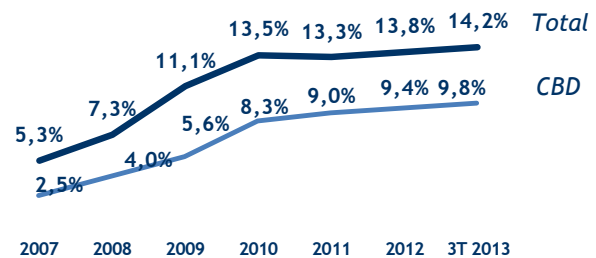
Mercado de alquiler

Barcelona

Precios Prime CBD (€/m²/mes)

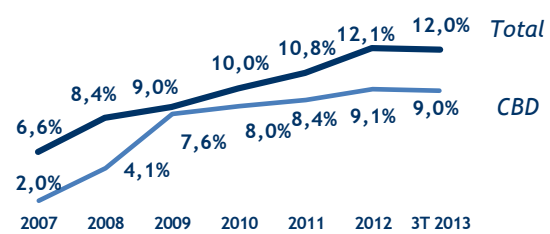


Desocupación (%)



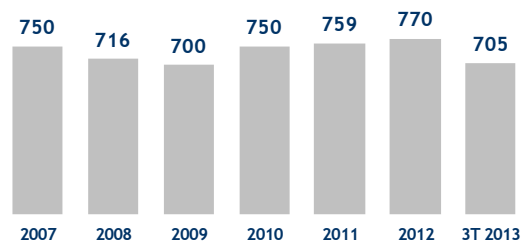
- La contratación de oficinas durante este tercer trimestre ha sido de 33.050m² y el volumen acumulado de contratación de este ejercicio 2013 se sitúa en torno a los 123.000m². Más de un 50% del volumen total de las operaciones llevadas a cabo en el mercado se han cerrado en la zona de Paseo de Gracia/Diagonal y el Centro Ciudad. Se prevé que la contratación de oficinas repunte un poco en el último trimestre del año pero aun así, el volumen total de contratación para el ejercicio 2013 no llegará a los 200.000m².
- Debido al bajo volumen de contratación este tercer trimestre y a la entrega de casi 24.000m² vacíos en el proyecto de Porta Firal en el Paseo de la Zona Franca, la tasa de disponibilidad media en Barcelona ha repuntado ligeramente situándose en 14,2%. Se prevé que la tasa de disponibilidad comenzará a disminuir a mediados de 2014 cuando la oferta nueva de oficinas será totalmente nula. A partir del próximo año no hay prevista la entrega de ningún proyecto en el mercado de oficinas. En la zona CBD la tasa de disponibilidad se sitúa en un 9,8%.
- Según los consultores de mercado, las rentas Prime en el mercado de oficinas de Barcelona podrían haber tocado fondo. Todavía se están produciendo pequeños ajustes en los precios de alquiler en Paseo de Gracia/Diagonal, pero los principales consultores prevén que de aquí a finales de año se estabilicen los precios. Las rentas de Paseo Gracia/Diagonal se sitúan en 17,50€/m²/mes.

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

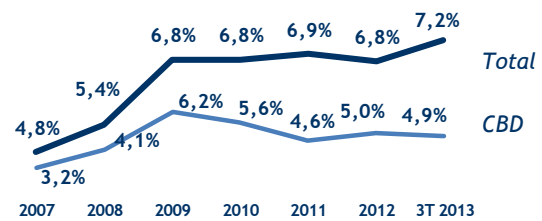
Madrid ⁽¹⁾**Precios Prime CBD (€/m²/mes)****Desocupación (%)**

- La contratación de oficinas y high-tech de este trimestre ha sido baja con 56.500m², como es habitual durante los meses estivales del año, registrándose cifras similares a las del trimestre anterior. Destaca un mejor comportamiento de la demanda en la zona CBD. La zona con menor contratación en este trimestre ha sido la zona Satélite.
- La tasa de disponibilidad media en el mercado de Madrid se sitúa en un 12,0% y en la zona CBD en un 9,0%. La escasez de producto de calidad con superficies superiores a 2.000m² en CBD está actuando como un sólido suelo de los precios frente a la tendencia bajista del mercado, lo que además motiva que la disponibilidad de este submercado se mantenga en el 9%.
- La oferta futura se mantiene en mínimos, en parte motivado por la ausencia de financiación para proyectos nuevos, y en parte porque los promotores están esperando una consolidación de las perspectivas macroeconómicas más positivas que ayude a reactivar la demanda suficientemente. Los proyectos que restan por terminar este año en curso, tan sólo llegan a los 14.000m² y se concentran en oficinas en construcción para el propio uso del promotor.
- Las rentas prime en Madrid se siguen manteniendo en 24,25€/m²/mes por cuarto trimestre consecutivo, fruto de que siguen materializándose operaciones a valor máximo. Según los brokers, el segmento de mercado que se mantiene estable corresponde a edificios modernos y/o rehabilitados de la zona prime, precisamente por la escasez de espacio de calidad en esta zona.

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

París ⁽¹⁾Precios Prime CBD (€/m²/año)

Desocupación (%)



- La contratación acumulada en la región de París durante los nueve primeros meses del ejercicio 2013 ha alcanzado la cifra de 1.302.172m², lo que supone un importante descenso respecto al mismo trimestre del ejercicio anterior. Durante este tercer trimestre se han realizado un total de 38 operaciones de más 5.000m², lo que supone un descenso del 15% si se compara con el mismo trimestre del ejercicio anterior.

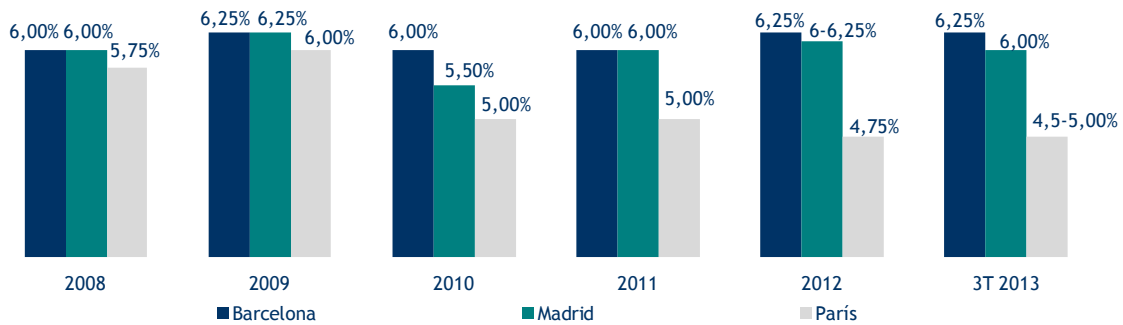
En la zona CBD la contratación acumulada ha alcanzado los 224.056m², cifra que se ha mantenido estable en relación a la alcanzada durante el mismo periodo del ejercicio anterior.

- En el mercado de París, la tasa de disponibilidad ha incrementado en estos últimos nueve meses, alcanzando una oferta inmediata de 3.758.000m², lo que supone una tasa de desocupación del 7,2% para la región de París. No obstante, en la zona CBD la tasa de desocupación se mantiene estable en un 4,9%.
- Los precios prime de alquiler en el área CBD han descendido hasta los 705€/m²/año, dicho descenso se debe principalmente a la escasez de transacciones a precios muy excepcionales.
- La incertidumbre económica actual afecta al mercado de oficinas, manteniendo la demanda débil. No obstante, los activos en ubicaciones prime y de alta calidad, podrán tener un comportamiento más defensivo ante la falta de proyectos significativos en la zona CBD. Las previsiones para el año 2014 son más favorables, puesto que se están empezando a ver signos de mejora global y nacional y se prevé que la actividad de alquiler se vaya recuperando gradualmente a partir de mitad del ejercicio 2014.

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

Mercado de inversiones ⁽¹⁾

Prime Yields - Barcelona, Madrid, París



- Barcelona:** Los inversores internacionales están materializando compras en el mercado inmobiliario aún de manera muy pausada. No obstante, se está observando un creciente interés de la comunidad inversora a nivel global. Adicionalmente a inversores oportunistas, están incorporándose value added funds y compradores core. El volumen de inversión acumulado hasta el tercer trimestre de 2013 se sitúa en casi 280€m, superando ya en un 5% el volumen alcanzado en todo 2012. Las rentabilidades prime se sitúan en entornos del 6,25% en la zona de Paseo de Gracia/Diagonal.
- Madrid:** El mercado de inversión de oficinas comienza a mostrar signos de recuperación como demuestra el creciente interés de inversores internacionales, tanto institucionales como privados. Especial protagonismo toma el capital procedente de LATAM, Francia o Suiza así como el incipiente interés procedente de Asia especialmente China o Corea. Continúa la escasez de producto en el mercado centrándose la demanda principalmente en producto core de calidad o bien oportunista/distressed. Las rentabilidades en zona prime se sitúan en entornos del 6,00%, y podrían situarse, en caso de activos singulares, por debajo.
- París:** La inversión en el tercer trimestre del ejercicio 2013 ha alcanzado los 3.600€m que suponen una inversión acumulada de 7.900€m durante los primeros nueve meses del año, lo que supone un aumento de un 8% con respecto al año anterior. La rentabilidad prime se mantiene estable en la horquilla del 4,5-5,0%.

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

Hechos relevantes del negocio

- Los ingresos por rentas han alcanzado los 160€m, un 5,6% inferiores a las rentas del año anterior. En términos homogéneos, es decir, ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos & rehabilitaciones, los ingresos por rentas del Grupo han aumentado un 0,6% like for like.

En París, los ingresos por rentas han aumentado un 5,2% like for like. En España, los ingresos por rentas like for like han disminuido un 8,0%.

| Var. Rentas (2013 vs. 2012) €m | Barcelona | Madrid | París | Total |
|-------------------------------------|-----------|---------|--------|--------|
| Ingresos Rentas 2012R | 23 | 33 | 113 | 169 |
| <i>Like for Like</i> | (0,9) | (2,7) | 4,5 | 0,9 |
| <i>Proyectos / Rehab.</i> | (0,3) | (3,4) | (8,0) | (11,7) |
| <i>Desinversiones</i> | (0,3) | (0,9) | (7,2) | (8,5) |
| <i>Indemnizaciones y Otros</i> | (0,0) | 0,0 | 0,0 | (0,0) |
| <i>Var. Perímetro consolidación</i> | 0,0 | 0,0 | 9,8 | 9,8 |
| Ingresos Rentas 2013R | 22 | 26 | 112 | 160 |
| <i>Variación Total (%)</i> | (7,0%) | (20,9%) | (0,8%) | (5,6%) |
| <i>Variación Like for Like (%)</i> | (4,4%) | (11,3%) | 5,2% | 0,6% |

- El EBITDA de los inmuebles (rentas netas) ha alcanzado los 143€m, aumentando un 1% en términos like for like, con un margen sobre ingresos del 89%.

Cartera de Inmuebles

| Septiembre acumulado - €m | 2013 | 2012 | Var. % | Like-for-like % |
|---|------------|------------|-----------------|-----------------|
| Ingresos por rentas Barcelona | 22 | 23 | (7%) | (4%) |
| Ingresos por rentas Madrid | 26 | 33 | (21%) | (11%) |
| Ingresos por rentas París | 112 | 113 | (1%) | 5% |
| Ingresos por rentas | 160 | 169 | (6%) | 0,6% |
| Ingresos por repercusión gastos | 32 | 30 | 8% | |
| Gastos repercutibles a los inquilinos | (34) | (33) | (4%) | |
| Gastos no repercutibles ⁽¹⁾ | (15) | (14) | (7%) | |
| EBITDA rentas | 143 | 153 | (6%) | 1% |
| <i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i> | <i>88%</i> | <i>87%</i> | <i>1,2 pp</i> | |
| <i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i> | <i>82%</i> | <i>88%</i> | <i>(6,1 pp)</i> | |
| <i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i> | <i>91%</i> | <i>91%</i> | <i>0,1 pp</i> | |
| EBITDA/ Ingresos por Rentas | 89% | 90% | (0,7 pp) | |

⁽¹⁾Incluye gastos relacionados directamente con los inmuebles

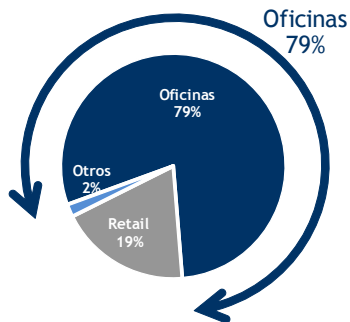
Pp: puntos porcentuales

- **Distribución - Ingresos por Rentas:** La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 79%, se concentra en edificios de oficinas.

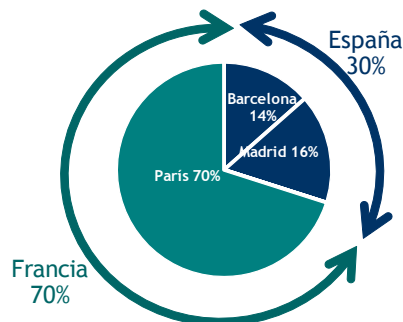
Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados CBD (73%). Un 70% de los ingresos por rentas (112€m) provienen de la filial en París y un 30% ha sido generado por inmuebles en España.

En términos atribuibles, aproximadamente el 50% del cash flow se produce en Francia y el resto en España.

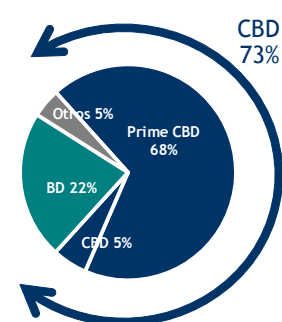
Ingresos - por usos



Ingresos - por mercados



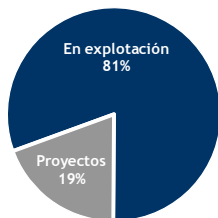
Ingresos - por zona



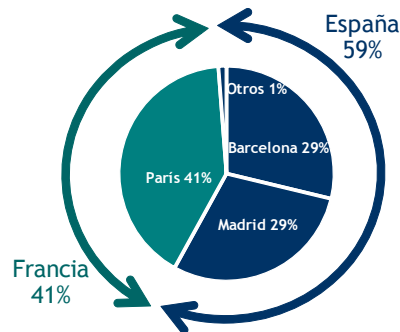
- **Superficie:** Al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2013, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.050.453m² (732.738m² sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas.

El 81% de dicha cartera se encuentra en explotación a 30 de septiembre de 2013 y el 19% corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones.

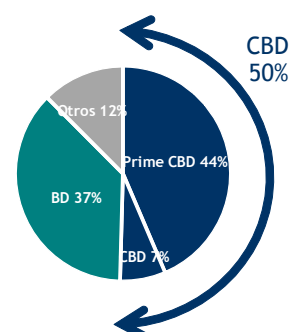
Superficie - por estado



Superficie - por mercados



Superficie - por zona



- **Gestión de contratos:** Durante los nueve primeros meses del ejercicio 2013 el Grupo ha formalizado un total de 96.329m² de **nuevos contratos** -altas y renovaciones a mercado- (64% en España y 36% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un descenso del 10% respecto a rentas anteriores.

Gestión de Contratos

| Septiembre acumulado - m ² | 2013 | % nuevas rentas vs.ant. | Vencimiento Medio |
|---------------------------------------|---------------|-------------------------|-------------------|
| Altas y renovaciones - Barcelona | 23.800 | (29%) | 3 |
| Altas y renovaciones - Madrid | 15.200 | (21%) | 4 |
| Altas y renovaciones - París | 34.601 | (3%) | 6 |
| Total altas y renovaciones | 73.601 | (10%) | 5 |
| Nuevos Contratos - Barcelona | 6.012 | | 4 |
| Nuevos Contratos - Madrid | 16.716 | | 6 |
| Nuevos Contratos - París | - | | - |
| Total Nuevas Superficies | 22.728 | na | 6 |
| Esfuerzo comercial total | 96.329 | na | 5 |

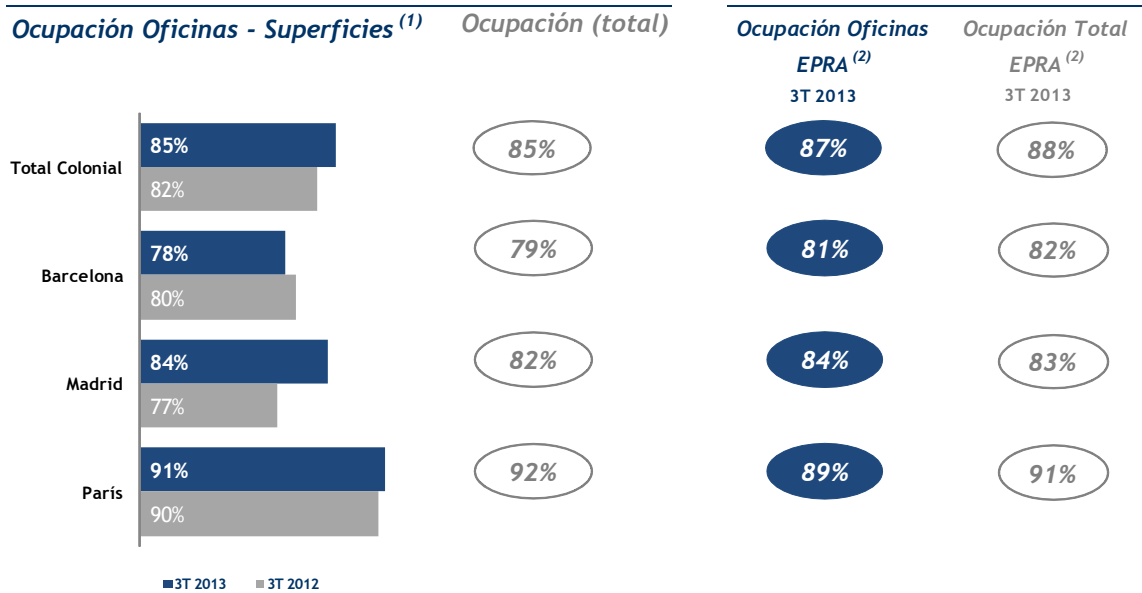
- La totalidad del esfuerzo comercial de Colonial, se encuentra repartido entre los tres mercados en los que opera la compañía.

En **Madrid**, destacamos el contrato de 15.935m² firmado en el inmueble de Martínez Villergas con Iberia, así como el contrato de 9.088m² firmado en el inmueble Alcalá con Comunidad de Madrid.

En **Barcelona**, destacamos el contrato de 3.091m² firmado en el complejo de oficinas de Illacuna con Konecta BTO, así como los contratos firmados con Ajuntament de Barcelona en el inmueble BCN Glories Diagonal de 11.672m², con Accenture en el inmueble de Sant Cugat Nord de 4.882m² y con SILK en el inmueble de El DAU (Av. Diagonal 609-615) de 2.462m².

En **París**, destacamos el contrato de 22.030m² firmado con Natixis en el inmueble de Rives de Seine y los 7.000m² firmados con Klepierre Management en el inmueble de Edouard VII. Asimismo, se han firmado dos contratos en el inmueble Louvre des Antiquaires, Hugo Boss con 2.426m² y Ariba con 1.630m².

- **Ocupación:** La ocupación del portfolio de oficinas a septiembre de 2013 es del 85% y la ocupación financiera calculada según recomendaciones de la EPRA es del 87%.



(1) Superficies ocupadas / Superficies en explotación

(2) Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA

El portfolio de oficinas de **Barcelona** alcanza un ratio de ocupación del 78%, cifra inferior a la del tercer trimestre del año anterior (80%), y similar a la alcanzada a finales del ejercicio 2012 (79%).

En **Madrid**, el ratio de ocupación total del portfolio de oficinas a cierre del tercer trimestre del ejercicio es del 84%.

Durante este ejercicio ha entrado en rehabilitación el inmueble Alfonso XII, complejo de oficinas en el que se está realizando un proyecto de rehabilitación integral que finalizará en los próximos meses.

En **París**, el ratio de ocupación del portfolio de oficinas se ha situado en un 91%, cifra similar a la alcanzada en el tercer trimestre del ejercicio 2012, aunque inferior a la de finales del año anterior. Esto es debido principalmente a 6.500m² de oficinas rehabilitadas que han entrado en explotación en el inmueble de Edouard VII durante el transcurso del primer trimestre del ejercicio. Cabe mencionar, que durante los próximos meses entrará en explotación el complejo de oficinas In/Out.

Finalmente, el portfolio total de oficinas del Grupo Colonial alcanza un ratio de ocupación del 85% (87% de ocupación financiera EPRA), cifra superior a la alcanzada a finales del ejercicio 2012.

- **Desinversiones:** Durante los primeros nueve meses del ejercicio 2013 se formalizó la venta del Hotel Mandarin en París por un importe de 290€m, con una prima del 15% sobre la valoración a junio de 2012. En España se ha vendido el complejo de oficinas de Sant Joan Despí en Barcelona por un importe de 17,7€m, valor en línea con la última tasación.

| Inmuebles vendidos 2013 €m | Uso | Mercado | Fecha venta | Precio |
|--------------------------------------|----------|-----------|-------------|--------------|
| Complejo de Oficinas Sant Joan Despí | Oficinas | Barcelona | 2T 2013 | 17,7 |
| 247 Saint Honoré | Hotel | París | 1T 2013 | 290,0 |
| Otros | Parking | París | 1T 2013 | 0,4 |
| Total | | | | 308,0 |

- **Inversiones:** En cuanto a las inversiones, subrayar que la compañía tiene en cartera proyectos de más de 104.000m² sobre rasante, que entrarán en explotación entre 2013-2018 y supondrán unos ingresos por rentas adicionales de 47€m^(*)

La cartera de proyectos en curso del Grupo Colonial, es la siguiente:

| Proyectos | Entrada en explotación | % Grupo | Mercado | Uso | Superficie s/rasante (m ²) ⁽¹⁾ |
|--|------------------------|---------|-----------|----------|---|
| Travessera de Gràcia / Amigó | 2S 2014 | 100% | Barcelona | Oficinas | 8.202 |
| Alfonso XII | 1S 2014 | 100% | Madrid | Oficinas | 13.135 |
| Parc Central 22@ A.1.6 - A.1.7 - A.1.2 | >2016 | 100% | Barcelona | Oficinas | 14.737 |
| España | | | | | 36.074 |
| In/Out - Quai Le Gallo | 2S 2013 | 100% | Paris | Oficinas | 35.000 |
| Cardinal - Richelieu | 2S 2015 | 100% | Paris | Oficinas | 33.200 |
| Francia | | | | | 68.200 |
| Total | | | | | 104.274 |

(1) Superficie una vez finalizado el proyecto

En **España**, durante este ejercicio ha entrado en rehabilitación el inmueble Alfonso XII en Madrid, en el que se está realizando un proyecto de rehabilitación integral para obtener la certificación “BREEAM” (edificio sostenible). Adicionalmente, destacamos la entrada en explotación del inmueble Castellana, 43, ocupado al 100% y alquilado íntegramente a un inquilino de primer nivel. 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 LEEDs (“Green Building”).

En **Francia**, durante este ejercicio se ha seguido avanzando en la rehabilitación de los proyectos, destacando el inmueble In/Out, proyecto de oficinas que se entregará en los próximos meses. A finales del ejercicio anterior, entró en rehabilitación el inmueble Rue de Richelieu. En este complejo de oficinas se realizará un proyecto de rehabilitación integral, “Proyecto Cardinal”, que supondrá la creación de 33.200m² de oficinas únicos en el centro de París para clientes de primer rango.

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

Además de la cartera de proyectos, 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.

(*) Rentas estimadas a precios de mercados actuales

3. Estructura financiera

Principales magnitudes de deuda

La deuda financiera neta del Grupo asciende a 30 de septiembre de 2013 a 3.486€m, un 3,7% inferior a la deuda neta a 31 de diciembre de 2012 (3.623€m), dichas cifras no incorporan la deuda del subgrupo Asentia, al estar dicho grupo registrado contablemente como Actividad Mantenido para la Venta.

La reducción de deuda del grupo corresponde, principalmente, a la filial SFL que ha disminuido su deuda neta un 9,7% gracias a la venta del Hotel Mandarin de París por un importe de 290€m.

La deuda de Colonial España (sin SFL) se ha mantenido prácticamente sin variación: la deuda sindicada se ha reducido en 17,4€m por la aplicación de los ingresos de la venta de las acciones de FCC, mientras que la deuda bilateral ha aumentado en la misma cantidad.

El detalle de la deuda a 30 de septiembre de 2013 es el siguiente:

| Desglose Deuda Financiera Neta Grupo Colonial | Septiembre 2013 | | | Diciembre 2012 | | | Var. |
|--|-----------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| | ESP | FR | Total | ESP | FR | Total | Total |
| Préstamo Sindicado | 1.697 | 0 | 1.697 | 1.714 | 45 | 1.759 | (62) |
| Deuda Hipotecaria / Leasings | 370 | 286 | 656 | 357 | 295 | 652 | 4 |
| Deuda Subordinada | 42 | 0 | 42 | 41 | 0 | 41 | 1 |
| Deuda No Hipotecaria y Otros | 11 | 142 | 153 | 8 | 232 | 240 | (87) |
| Total Deuda Bruta Entidades de Crédito | 2.120 | 428 | 2.548 | 2.120 | 572 | 2.692 | (144) |
| Bonos | 0 | 1.000 | 1.000 | 0 | 1.000 | 1.000 | 0 |
| Total Deuda Bruta | 2.120 | 1.428 | 3.548 | 2.120 | 1.572 | 3.692 | (144) |
| Efectivo y otros medios líquidos equivalentes | (31) | (31) | (62) | (44) | (25) | (69) | 7 |
| Deuda neta consolidada | 2.089 | 1.397 | 3.486 | 2.076 | 1.547 | 3.623 | (137) |
| Vida media de los saldos dispuestos (años) | 1,6 | 3,0 | 2,7 | 2,2 | 3,4 | 2,6 | 0,1 |
| Vida media de los saldos disponibles (años) | 1,7 | 3,4 | 3,2 | 2,2 | 3,0 | 2,9 | 0,3 |
| Coste financiero % | 3,03% | 4,14% | 3,48% | 3,24% | 4,61% | 3,78% | 0,30 pp |

La Compañía ha iniciado conversaciones con sus principales bancos acreedores, tanto sindicados como bilaterales, con la finalidad de explorar diferentes alternativas que le permitan reducir su apalancamiento y extender el vencimiento de su deuda, que se sitúa mayoritariamente en diciembre 2014.

En este sentido, la compañía sigue valorando todas las opciones estratégicas con la finalidad de reducir el importe de su deuda, entre las que se encuentra la posibilidad de realizar un aumento de capital y/o la desinversión parcial o total en la sociedad Société Foncière Lyonnaise, sin que hasta la fecha se haya llegado a ningún acuerdo vinculante.

Las principales características de la deuda son:

- Una deuda bruta, de 3.548€m, que recoge principalmente:
 1. Un préstamo sindicado de Colonial, de 1.697€m, refinanciado el 19 de febrero de 2010 y suscrito por un conjunto de entidades lideradas por Calyon Sucursal España, Eurohypo AG sucursal en España, Coral Partners y The Royal Bank of Scotland. Dicha deuda tiene vencimiento el 31 de diciembre de 2014 y el margen aplicable para el ejercicio 2013 es de 175 p.b.

Con fecha 19 de septiembre de 2013 se ha procedido a la venta de las acciones de FCC por importe neto de 17,4€m, el cual se ha destinado a amortizar una parte de la deuda sindicada por estar dichas acciones pignoradas a favor del préstamo Sindicado.

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

Dado que a 30 de junio no se había alcanzado el nivel de LtV mencionado, se registraron los intereses en el epígrafe “Gasto financiero no recurrente” ascendiendo a 30 de septiembre, a 56,6€m, que se capitalizarán como incremento de deuda financiera durante el último trimestre de 2013.

El préstamo tiene garantía hipotecaria sobre determinados activos inmobiliarios en España, así como prenda sobre las acciones de SFL titularidad de Colonial y sobre las participaciones sociales de la sociedad dependiente Torre Marenostrum, S.L.
 2. Dos préstamos sindicados de SFL, por importe total de 750€m que no se han dispuesto a 30 de septiembre 2013:
 - a) Un préstamo sindicado de nominal 400€m cuyo banco agente es “BNP PARIBAS”, formalizado el 8 de octubre de 2009 y refinanciado con la entidad con fecha 4 de julio de 2013, con vencimiento julio 2018 y un margen aplicable comprendido entre 180 p.b. y 230 p.b., sujeto al nivel del LtV.
 - b) Un préstamo sindicado, formalizado el 17 de diciembre de 2010, cuyo banco agente es “Natixis Banques Populaires” por importe 350€m y vencimiento diciembre 2015. El margen aplicable es de 215 p.b.
 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) Grupo Colonial mantiene un total de 370€m en préstamos bilaterales con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre diversos activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 3,1 años y el spread medio de financiación asciende a 163 p.b.
- b) SFL mantiene un total de 205€m de préstamos bilaterales con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 3,82 años y el spread medio de financiación asciende a 185 p.b.

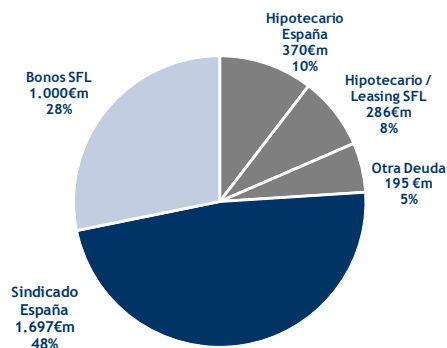
5. Préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria:

- a) Colonial mantiene por importe de 11€m un único préstamo sin garantía hipotecaria con una vida media de 3,17 años y un spread medio de financiación de 175 p.b.
- b) SFL mantiene diversos préstamos por importe de 207€m de los cuales se encuentran dispuestos 142€m con una vida media de 0,35 años y un spread medio de financiación de 54 p.b., ambos calculados sobre el saldo dispuesto.

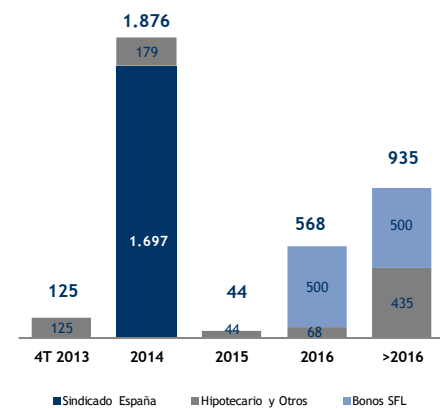
6. Grupo Colonial mantiene a través de sus filiales, un préstamo subordinado por importe de 42€m con una vida media de 3,33 años y un spread medio de financiación de 400 p.b., íntegramente capitalizables. Dicho préstamo es convertible en préstamo participativo si los fondos propios de dicha filial se encuentran en situación mercantil de disolución. Adicionalmente el préstamo cuenta con una hipoteca de tercer rango sobre un activo de dicha filial.

- La disponibilidad a 30 de septiembre asciende a 925€m (cuentas corrientes y depósitos por 62€m y deuda no dispuesta por 863€m) de los cuales 79€m corresponden a Colonial y 846€m a SFL.
- El detalle de la deuda, por tipo, compañía y vencimiento es el siguiente:

Estructura de la Deuda Dispuesta



Vencimiento de la Deuda Dispuesta (€m)



| País | 4T 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | >2016 |
|---------|---------|-------|------|------|-------|
| España | 20 | 1.786 | 39 | 38 | 238 |
| Francia | 105 | 90 | 5 | 530 | 697 |

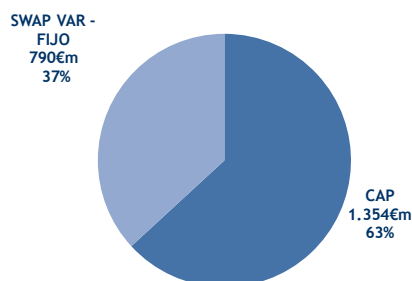
Coberturas

- La estructura actual de la cartera de derivados a 30 de septiembre de 2013 es la siguiente:

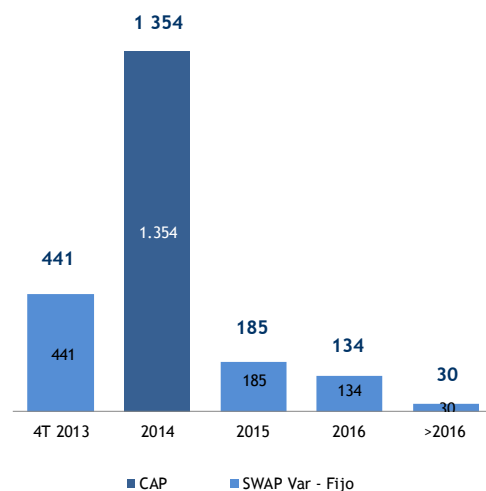
| 30 Septiembre 2013 Instrumento derivado - €m | Clase de protección | España | Francia | Total | % | MTM (Excupón) |
|---|-----------------------------|--------------|------------|--------------|-------------|------------------|
| SWAP | Tipo fijado Variable - Fijo | 564 | 226 | 790 | 37% | (19) |
| CAP | Tipo variable con un máximo | 1.354 | 0 | 1.354 | 63% | 0 |
| Total nominal coberturas variable- fijo | | 1.918 | 226 | 2.144 | 100% | (19) |
| Vida Media (años) | | 1,1 | 3,3 | 1,3 | | |

- El ratio de cobertura efectivo a 30 de septiembre de 2013 (coberturas/deuda a tipo variable) se sitúa en el 84% (92% en España y 53% en Francia).
- A 30 de septiembre de 2013, el porcentaje de deuda total cubierta a tipo fijo sobre el total de deuda, se sitúa en el 89% por el efecto de las emisiones de obligaciones de SFL a tipo fijo.
- 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 registra directamente a patrimonio neto. A 30 de septiembre de 2013, el 94% del nominal de la cartera de derivados del Grupo cumple con lo previsto en dicha norma.
- Como consecuencia de la emisión de obligaciones a tipo fijo y la reducción de la deuda de Francia, se han cancelado instrumentos de cobertura por un nominal de 250€m con la finalidad de adaptar el ratio de cobertura de riesgo de tipo de interés al nominal de deuda dispuesta a tipo variable.
- La estructura de la cartera de derivados y de sus vencimientos por producto y país es la siguiente:

Estructura del portfolio de derivados



Vencimiento del portfolio derivados (€m)

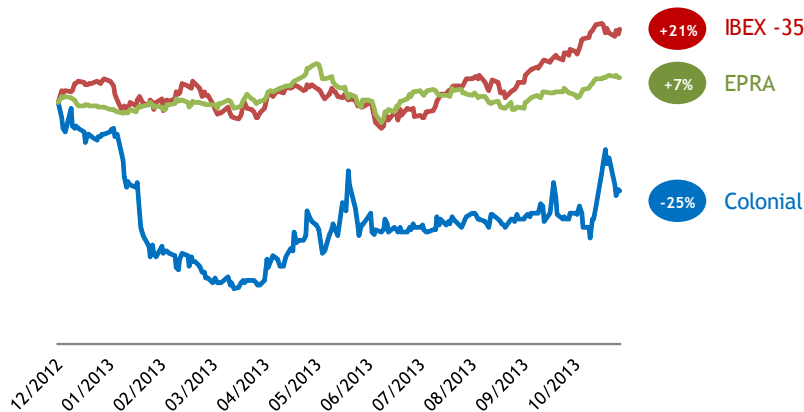


| | España | Francia | Total | % | MTM |
|---------|--------|---------|-------|-----|-----|
| España | 400 | 1.354 | 0 | 134 | 30 |
| Francia | 41 | 0 | 185 | 0 | 0 |

4. Evolución en bolsa

Evolución bursátil

Los últimos meses, especialmente después del verano, han estado caracterizados por un creciente interés de inversores internacionales en el mercado de capitales español. Este hecho ha ido acompañado por una reducción de la prima riesgo país.



Evolución de la cotización

| Acción de Colonial | oct-13 | dic-12 |
|------------------------------|--------|--------|
| Capitalización a cierre (€m) | 275 | 368 |
| Precio de cierre (€/acción) | 1,22 | 1,63 |
| Nº acciones (m) | 225,9 | 225,9 |

En los últimos dos meses, la cotización de Colonial se ha revalorizado un 17%.

Durante este periodo la compañía ha publicado los siguientes hechos relevantes:

26 Septiembre 2013

“El Consejo de Administración de Colonial, en su sesión celebrada en el día de hoy, ha acordado:

- Designar por cooptación como nuevo miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, a propuesta de Crédit Agricole y previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a HDA Conseil, S.A.R.L con la calificación de Consejero Dominical, representado por Henri d’AMBRIÈRES.
- Nombrar, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a Carlos Fernández-Lerga Garralda y HDA Conseil, S.A.R.L como nuevos miembros de la Comisión Ejecutiva de la Sociedad.
- Nombrar, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a HDA Conseil, S.A.R.L como nuevo miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad.”

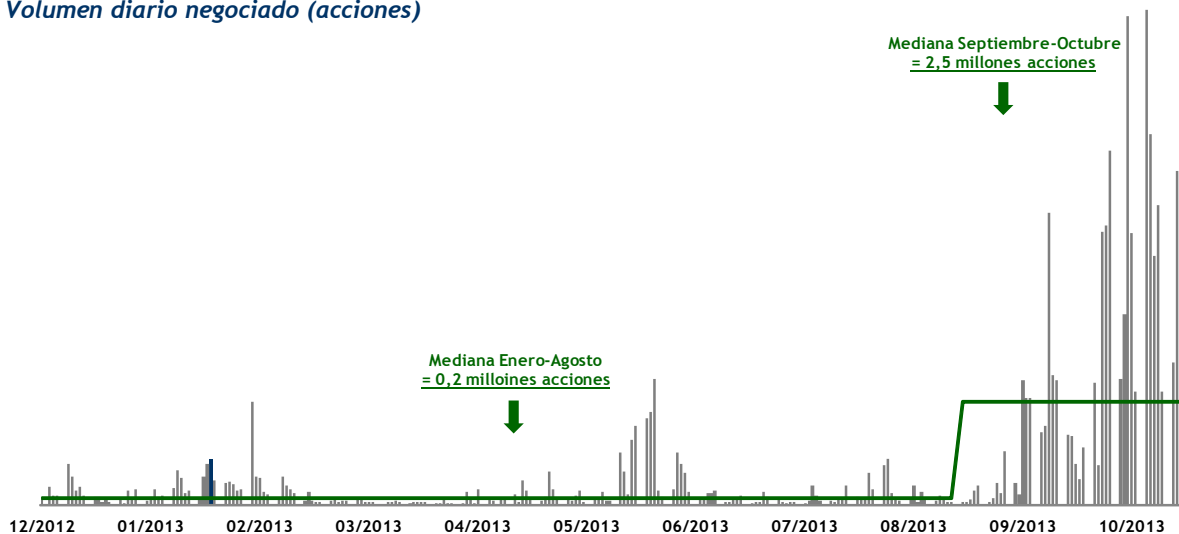
4 Noviembre 2013

“En relación con las noticias aparecidas en los medios de comunicación, la Sociedad confirma que, en el marco del proceso de negociación de la reestructuración de su deuda financiera sindicada con vencimiento en 2014, sigue valorando todas las opciones estratégicas con la finalidad de reducir el importe de su deuda, entre las que se encuentra la posibilidad de realizar un aumento de capital o la desinversión parcial o total en la sociedad Société Foncière Lyonnaise, sin que hasta la fecha se haya llegado a ningún acuerdo vinculante.

En este sentido, la Sociedad está manteniendo diversas conversaciones de manera independiente con diferentes inversores al objeto de valorar un posible aumento de capital, entre los que se encuentra el grupo Villar Mir, que ha presentado una oferta sujeta a condiciones para suscribir una participación no de control de Colonial, sin que la Sociedad haya adoptado ninguna decisión firme y vinculante sobre un posible aumento de capital. En el caso de que la Sociedad alcance un acuerdo firme y vinculante, lo comunicará mediante la publicación del oportuno Hecho Relevante.”

En este contexto de mercado, y adicionalmente como consecuencia de un aumento del free float de la compa a, el volumen diario de acciones negociadas ha incrementado de manera importante.

Volumen diario negociado (acciones)

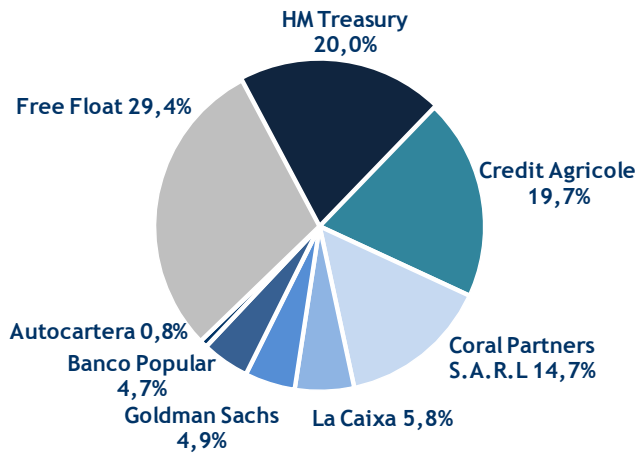


Colonial forma parte del  ndice Investment Property Databank (IPD), un índice de rentabilidad inmobiliaria de referencia a nivel mundial.



Estructura accionarial de la compañía

Estructura accionarial a 22/10/2013 (CNMV)



Consejo de Administración

| Nombre | Título | | Comisión Ejecutiva | Comisión Nombramientos y Retribuciones | Comité de Auditoría y Control |
|--|-------------------------------|--|--------------------|--|-------------------------------|
| Juan José Brugera Clavero | Presidente | | Presidente | | |
| Pedro Viñolas Serra | Consejero Delegado | | Vocal | | |
| Alberto Ibáñez González | Consejero Dominical | | Vocal | Vocal | |
| Alain Chetrit | Consejero Dominical | | Vocal | | Vocal |
| HDA Conseil S.A.R.L. representado por D. Henri d'Ambrières | Consejero Dominical | | Vocal | Vocal | |
| Xavier Faus Santasusana | Otro Consejero | | Vocal | Vocal | |
| Luis Maluquer Trepas | Otro Consejero | | | | |
| Javier Iglesias de Ussel | Consejero Independiente | | | Vocal | Presidente |
| Carlos Fernández-Lerga Garralda | Consejero Independiente | | Vocal | Presidente | Vocal |
| Francisco Palá Laguna | Secretario - No Consejero | | Secretario | Secretario | Secretario |
| Nuria Oferil Coll | Vicesecretaria - No Consejera | | | | |

Órganos de Gobierno a 24 de octubre de 2013

5. Operaciones discontinuadas

Hechos relevantes - Actividades Mantenidoas para la Venta

- El Grupo Colonial desarrolla sus actividades de explotación y gestión de suelo, así como la venta de unidades residenciales a través del Subgrupo Asentia, cuya sociedad cabecera es Asentia Project que a su vez tiene a Riofisa como principal filial.
- La reserva de suelo residencial al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2013 asciende a 1,7 millones de m². El 53% están ubicados en Andalucía y el 47% restante se distribuye entre Madrid y la zona este de la península (Cataluña/Levante/Mallorca).

Operaciones discontinuadas - Principales magnitudes

| Septiembre acumulado - €m | 2013 | 2012 | Var. % |
|------------------------------------|-----------|-----------|--------|
| Variables de Negocio | | | |
| Superficie suelo residencial | 1.685.062 | 1.683.874 | 0% |
| Superficie Riofisa ⁽¹⁾ | 1.516.373 | 1.521.437 | (0%) |
| Nº viviendas en stock | 42 | 141 | (70%) |
| Resultados del ejercicio | | | |
| Venta comercial (uds) | 53 | 75 | (29%) |
| Venta contable (uds) | 52 | 63 | (17%) |
| Ingresos por Ventas de Promociones | 14,7 | 13,9 | 5% |
| Ingresos por Ventas de Suelo | 0,1 | 0,2 | (8%) |
| Otros Ingresos | - | 0,2 | - |
| Ingresos Riofisa | 17,3 | 11,5 | 50% |

(1) Incluyen suelos residenciales.

- Durante los primeros nueve meses del ejercicio 2013, las ventas de promociones han ascendido a 14,7€m, cifra un 5% superior a las ventas del mismo periodo del año anterior.
- En el negocio residencial, el Grupo continúa con la estrategia de reducir progresivamente su presencia, por lo que el stock de viviendas ha disminuido un 70% respecto al mismo periodo del año anterior. En este sentido, el stock actual de viviendas acabadas asciende a 42 unidades (vs. 141 unidades a finales del tercer trimestre del ejercicio anterior).
- A 30 de septiembre de 2013 varias de las sociedades del subgrupo Asentia mantienen un patrimonio neto negativo. El préstamo sindicado prevé un mecanismo mediante el cual, en caso de encontrarse la Sociedad en situación mercantil de disolución, se convertirán los tramos de intereses capitalizados así como el tramo convertible en préstamo participativo (PPL), en el importe necesario para restituir los Fondos Propios de la Sociedad. No obstante lo anterior, el RDL 10/2008, prorrogado por el RDL 3/2013 prevé que a efectos mercantiles, no se computarán en el Patrimonio neto las pérdidas derivadas de las disminuciones de valor de los activos inmobiliarios. En caso de que no se prorrogara lo establecido en dicho RDL, con efecto 31 de diciembre de 2013, varias de las sociedades del subgrupo Asentia podrían encontrarse en situación mercantil de disolución.

Estructura financiera actividades discontinuadas

El detalle de la deuda financiera del Grupo Asentia a 30 de septiembre de 2013 es el siguiente:

| <i>Estructura de la deuda Grupo Asentia</i> | | | | | |
|---|------------------------|------------------|----------------|--------------|-------------|
| 30 Septiembre 2013 - €m | Asentia Project S.L | Grupo Riofisa | Otras filiales | Total | % |
| Préstamo Sindicado | 688 | 0 | 0 | 688 | 47% |
| Préstamo Sindicado (tramo participativo) | 241 | 0 | 0 | 241 | 16% |
| Deuda Hipotecaria | 53 | 318 | 92 | 463 | 32% |
| Deuda No Hipotecaria | 0 | 74 | 0 | 74 | 5% |
| Total Deuda bruta | 982 | 392 | 92 | 1.466 | 100% |
| Efectivo y otros medios líquidos equivalentes | (20) | (8) | (10) | (38) | |
| Total Deuda Neta | 962 | 384 | 82 | 1.428 | |
| Vida Media (años) | 1,2 | 1,2 | 3,4 | 1,3 | |
| Coste Financiero (sin comisiones) | 4,65% | 3,76% | 6,58% | 4,58% | |
| Resultado Financiero | (33) | (9) | (13) | (55) | |

- El resultado financiero neto de las entidades clasificadas bajo el epígrafe de actividades discontinuadas asciende, a 30 de septiembre de 2013, a (55)€m de los cuales (33)€m corresponden a gastos financieros de Asentia, que han sido íntegramente capitalizados. El resultado financiero de Riofisa asciende a (9)€m de los cuales (8)€m han sido capitalizados. Adicionalmente, (13)€m corresponden al resultado financiero de otras filiales como consecuencia, principalmente, de la cancelación de un contrato de cobertura de tipos de interés.
- El préstamo sindicado de Asentia proviene de la reestructuración del préstamo sindicado de Colonial formalizado el 19 de febrero de 2010. El margen aplicable a dicho préstamo es de 400 p.b. acumulables al principal y liquidables en el vencimiento del crédito, el 31 de diciembre de 2014. A 30 de septiembre el importe de los intereses capitalizados asciende a 23 €m. Este préstamo tiene un tramo convertible de 275€m garantizado con un “Warrant”, convertible bajo determinadas circunstancias, en acciones de Colonial, a un precio de conversión mínimo de 12€/acción, lo que implica una dilución máxima en el capital de Colonial inferior al 10%.

El préstamo sindicado prevé un mecanismo mediante el cual, en caso de encontrarse la Sociedad en situación mercantil de disolución, se convertirán los tramos de intereses capitalizados así como el tramo convertible en préstamo participativo (PPL), en el importe necesario para restituir los Fondos Propios de la Sociedad. A 30 de septiembre de 2013 el importe total convertido en PPL asciende a 241€m siendo su tipo fijo aplicable del 6,5%, íntegramente capitalizable.

Adicionalmente, el préstamo prevé que a partir de un determinado ratio de apalancamiento (LtV) dicho préstamo participativo pueda ser convertido, a voluntad de los bancos, en participaciones de la Sociedad.

- Asentia tiene contratado un préstamo hipotecario de 45€m cuyos intereses son capitalizables. A 30 de septiembre de 2013 el importe acumulado de dichos intereses asciende a 8,2€m, liquidables al vencimiento del préstamo el 19 de febrero de 2015.

- El Grupo Riofisa tiene una deuda con diversas entidades bancarias por un importe total de 392€m, de los cuales 318€m tienen garantía hipotecaria. El spread medio de financiación del grupo asciende a 225 p.b.

En base al acuerdo de refinanciación alcanzado en 2011, el 75% de la deuda financiera total tiene vencimiento entre diciembre de 2014 y enero de 2015, ampliable por 24 meses adicionales sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones, entre ellas

- I. Que se hayan llevado a cabo las gestiones urbanísticas necesarias para incrementar el valor de los activos
- II. Que el importe de los fondos propios de la Sociedad se encuentre como mínimo un 10% por encima del importe requerido para evitar la entrada de la Sociedad en causa de disolución

Tal y como se explica anteriormente, la no extensión de la vigencia del RDL 10/2008 así como una eventual situación de tensión de liquidez en un futuro, han llevado al Grupo Riofisa a iniciar conversaciones con sus acreedores financieros con la finalidad de renegociar las condiciones de su deuda.

- La deuda hipotecaria de 92€m incluida en el epígrafe “Otras filiales” corresponde a un préstamo con garantía sobre un solar en Sevilla.

Durante el mes de junio de 2013 se firmó un acuerdo de refinanciación de dicha deuda (por importe total de 154€m previo a la refinanciación), así como de otros pasivos por importe de 12€m, consistente en la cancelación parcial de la misma, por importe de 74€m, mediante la entrega de determinados activos y la subrogación de determinados pasivos por parte de Colonial y Asentia.

La formalización del acuerdo permitió:

- I. La cancelación total del recurso a Colonial, estimado en 166€m
- II. El acuerdo sobre un nuevo plan de negocio acorde a la actual situación de mercado y al nuevo convenio urbanístico firmado con el ayuntamiento local
- III. La financiación por parte de la entidad financiera de las obras necesarias para cumplir los nuevos compromisos adquiridos.

6. Anexos

6.1 Balance Consolidado & FFPP Individuales

6.2 Cartera de activos - Ubicación

6.3 Cartera de activos - Detalles

6.4 Cartera de proyectos

6.5 Estructura Societaria

6.6 Detalles Filiales

6.7 Información adicional

6.8 Glosario

6.9 Datos de contacto

6.10 Disclaimer

6.1 Anexo - Balance Consolidado & FFPP Individuales

| <i>Balance consolidado</i> | | |
|---|--------------|--------------|
| €m | 30/09/2013 | 31/12/2012 |
| ACTIVO | | |
| Fondo de comercio de Consolidación | 120 | 120 |
| <i>En explotación</i> | 4.486 | 4.391 |
| <i>En curso, anticipos</i> | 461 | 391 |
| Inversiones Inmobiliarias | 4.947 | 4.782 |
| Inversiones método de participación | 295 | 287 |
| Resto activos no corrientes | 289 | 291 |
| Activos no corrientes | 5.650 | 5.480 |
| Deudores y otras cuentas a cobrar | 81 | 65 |
| Otros activos corrientes | 68 | 85 |
| Activos Disponibles para la Venta | 1.045 | 1.624 |
| Activos corrientes | 1.194 | 1.773 |
| TOTAL ACTIVO | 6.844 | 7.253 |
| PASIVO | | |
| Capital Social | 226 | 226 |
| Otras reservas | 37 | 1.135 |
| Resultados del Ejercicio | (369) | (1.129) |
| Otros instrumentos de patrimonio | 5 | 2 |
| Diferencias de Cambio | (1) | (1) |
| Valores Propios | (60) | (60) |
| Fondos propios | (163) | 172 |
| Minoritarios | 1.254 | 1.220 |
| Patrimonio Neto | 1.091 | 1.392 |
| Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes | 995 | 994 |
| Deuda financiera no corriente | 2.315 | 2.499 |
| Pasivos por impuestos diferidos | 235 | 226 |
| Otros pasivos no corrientes | 117 | 124 |
| Pasivos no corrientes | 3.662 | 3.843 |
| Emisión de obligaciones y valores similares corrientes | 21 | 14 |
| Deuda financiera corriente | 287 | 189 |
| Acreedores y otras cuentas a pagar | 117 | 91 |
| Otros pasivos corrientes | 65 | 69 |
| Pasivos asociados a activos para la venta | 1.599 | 1.656 |
| Pasivos corrientes | 2.090 | 2.018 |
| TOTAL PASIVO | 6.844 | 7.253 |
| <i>Fondos propios individuales</i> | | |
| €m | 30/09/2013 | 31/12/2012 |
| Capital | 226 | 226 |
| Reservas | 246 | 1.084 |
| Acciones Propias | (38) | (38) |
| Resultado del Ejercicio | (89) | (837) |
| Otros instrumentos de patrimonio neto | 5 | 4 |
| Fondos Propios | 350 | 438 |
| Ajustes por cambios de valor | (7) | (16) |
| Patrimonio Neto | 344 | 422 |
| Ajuste según RDL | 355 | 332 |
| Patrimonio Neto Mercantil | 699 | 755 |

6.2 Anexo - Ubicación activos

Barcelona



1
TORRE BCN



2
PG. DELS
TIL-LEERS 2-6



3
AV. DIAGONAL 682



4
AV. DIAGONAL
609-615



5
BERLÍN 38-48 /
NUMÀNCIA 46



6
TRAVESSERA
DE GRÀCIA 11



7
AMIGÓ 11-17



8
AV. DIAGONAL
530-532



9
AV. DIAGONAL 409



10
VIA AUGUSTA 21-23



11
TORRE
MARENOSTRUM



12
AUSIÀS MARC 148



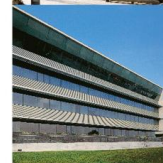
13
DIAGONAL GLÒRIES



14
COMPLEJO DE OFICINAS
PARC CENTRAL



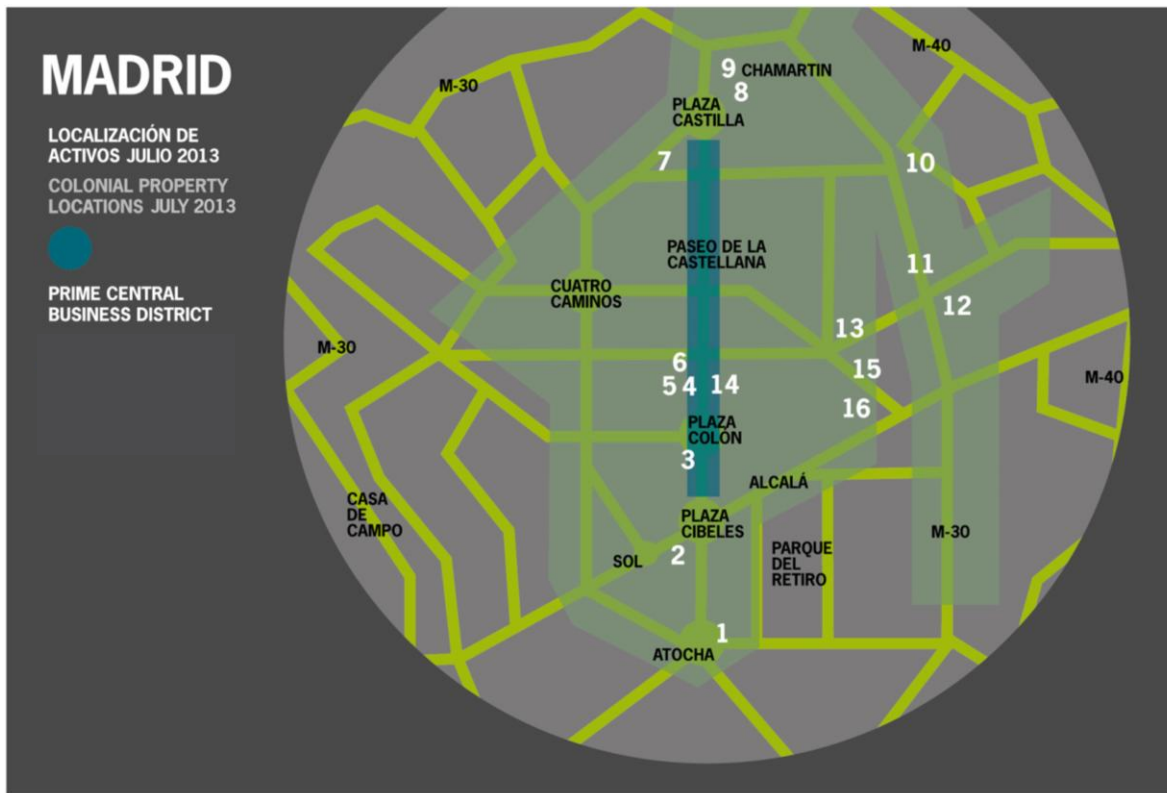
15
COMPLEJO
DE OFICINAS
ILLACUNA



16
COMPLEJO DE
SANT OFICINAS
CUGAT NORD

6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

Madrid



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 TORRES ÁGORA/M-30



11 RAMÍREZ DE ARELLANO, 37



12 MV 49 BUSINESS PARK



13 LÓPEZ DE HOYOS, 35



14 PASEO DE LA CASTELLANA, 52



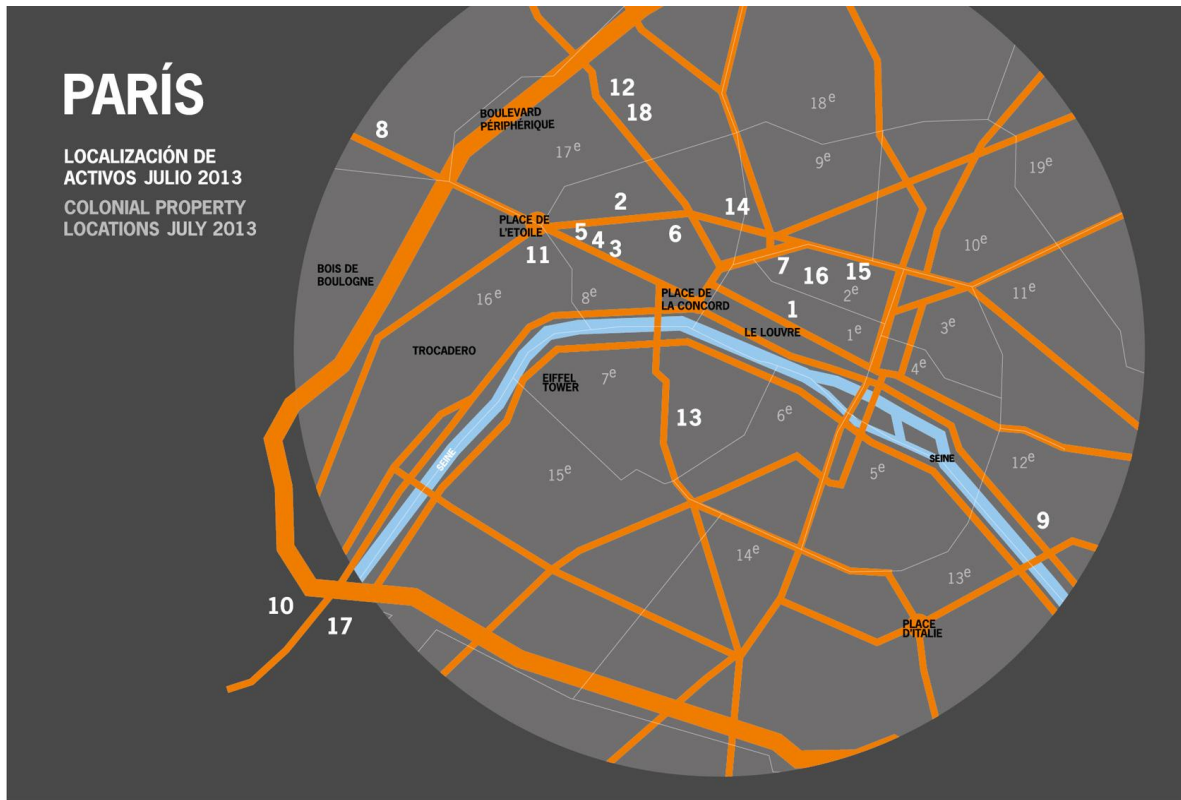
15 FRANCISCO SILVELA, 42



16 ORTEGA Y GASSET, 100

6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

París



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



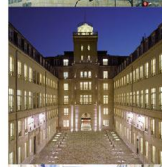
10
IV/OUT



11
96, IENA



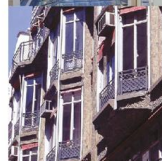
12
131, WAGRAM



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 |
|---|--------------------------|---------------|----------|----------|---------------|--------------------------|-------------------------|------------------|
| | Oficinas | Retail | Resid. | Logist. | Hotel | | | |
| AV. DIAGONAL, 409 | 851 | | | | | 851 | 0 | 851 |
| AV. DIAGONAL, 530 | 11.781 | | | | | 11.781 | 1.688 | 13.469 |
| AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU) | 19.428 | | | | | 19.428 | 18.989 | 38.417 |
| AV. DIAGONAL, 682 | 8.622 | | | | | 8.622 | 600 | 9.222 |
| PEDRALBES CENTRE | 0 | 5.562 | | | | 5.562 | 1.325 | 6.887 |
| AUSIAS MARC / LEPANT | 6.430 | | | | | 6.430 | 1.521 | 7.951 |
| BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46 | 12.446 | | | | | 12.446 | 1.704 | 14.150 |
| GLORIES - Diagonal | 11.672 | | | | | 11.672 | 536 | 12.208 |
| GLORIES - Llacuna | 20.451 | | | | | 20.451 | 13.620 | 34.071 |
| TILOS | 5.143 | | | | | 5.143 | 3.081 | 8.224 |
| VIA AUGUSTA, 21-23 | 4.838 | | | | | 4.838 | 0 | 4.838 |
| TORRE BCN | 8.235 | | | | | 8.235 | 3.398 | 11.633 |
| TORRE DEL GAS (1) | 22.750 | | | | | 22.750 | 19.370 | 42.120 |
| SANT CUGAT NORD | 27.904 | | | | | 27.904 | 21.061 | 48.965 |
| P. CASTELLANA, 52 | 7.523 | | | | | 7.523 | 588 | 8.111 |
| RECOLETOS, 37 | 17.202 | | | | | 17.202 | 5.340 | 22.542 |
| CASTELLANA, 43 | 5.998 | | | | | 5.998 | 2.442 | 8.440 |
| MIGUEL ANGEL, 11 | 6.300 | | | | | 6.300 | 3.049 | 9.349 |
| JOSE ABASCAL, 56 | 12.325 | | | | | 12.325 | 6.437 | 18.762 |
| ALCALA, 30-32 | 9.088 | | | | | 9.088 | 1.700 | 10.788 |
| FRANCISCO SILVELA, 42 | 5.725 | | | | | 5.725 | 3.654 | 9.379 |
| ORTEGA Y GASSET 100 | 7.792 | | | | | 7.792 | 2.563 | 10.355 |
| CAPITAN HAYA | 16.015 | | | | | 16.015 | 9.668 | 25.683 |
| SERRANO GALVACHE | 30.650 | | | | | 30.650 | 15.689 | 46.339 |
| LOPEZ DE HOYOS, 35 | 7.140 | | | | | 7.140 | 4.105 | 11.245 |
| CENTRO NORTE | 6.402 | 1.216 | | | 8.073 | 15.691 | 39.354 | 55.045 |
| MARTINEZ VILLER GAS, 49 | 24.135 | | | | | 24.135 | 14.581 | 38.716 |
| RAMIREZ DE ARELLANO, 37 | 5.988 | | | | | 5.988 | 4.923 | 10.911 |
| EDIFICIOS SINGULARES | 322.834 | 6.778 | | 0 | 8.073 | 337.684 | 200.988 | 538.672 |
| RESTO LOCALES | | 6.039 | | | | 6.039 | 1.737 | 7.776 |
| CARTERA EN EXPLOTACIÓN | 322.834 | 12.817 | | 0 | 8.073 | 343.723 | 202.725 | 546.448 |
| PARC CENTRAL | 14.737 | | | | | 14.737 | 14.737 | 29.474 |
| TRAVESSERA DE GRACIA, 11 | 4.440 | | | | | 4.440 | 1.517 | 5.957 |
| AMIGÓ | 3.762 | | | | | 3.762 | 1.403 | 5.165 |
| BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46 | 371 | | | | | 371 | 0 | 371 |
| AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU) | 2.568 | | | | | 2.568 | 0 | 2.568 |
| TORRE BCN | 1.600 | | | | | 1.600 | 0 | 1.600 |
| ALFONSO XII, 62 | 13.135 | | | | | 13.135 | 2.287 | 15.422 |
| HOTEL MARINA DE LA TORRE | 0 | | | | 11.519 | 11.519 | 0 | 11.519 |
| JOSE ABASCAL, 56 | 12 | | | | | 12 | 0 | 12 |
| AV. DIAGONAL, 409 | 3.680 | | | | | 3.680 | 0 | 3.680 |
| PROYECTOS & REHABILITACIONES | 44.306 | 0 | 0 | 0 | 11.519 | 55.825 | 19.945 | 75.770 |
| TOTAL ESPAÑA | 367.140 | 12.817 | 0 | 0 | 19.592 | 399.548 | 222.670 | 622.218 |

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

6.3 Anexo - Detalles activos (cont.)

Francia

| CARTERA DE ALQUILER FRANCIA | Superficie sobre rasante | | | | | Superficie sobre rasante | Superficie bajo rasante | Superficie total |
|---|--------------------------|---------------|--------------|----------|---------------|--------------------------|-------------------------|------------------|
| | Oficinas | Retail | Resid. | Logist. | Hotel | | | |
| CALL-LDA | 22.064 | 1.504 | | | 2.134 | 25.703 | 5.730 | 31.433 |
| EDOUARD 7 | 27.430 | 15.997 | 4.509 | | 4.502 | 52.438 | 10.145 | 62.583 |
| C. ELYSEES 8288 | 0 | 4.539 | | | | 4.539 | 3.849 | 8.387 |
| C. ELYSEES 90 | 2.333 | 981 | | | | 3.314 | 0 | 3.314 |
| C. ELYSEES 92 | 4.110 | 3.089 | | | | 7.199 | 0 | 7.199 |
| CEZANNE SAINT HONORE | 23.370 | 1.849 | | | | 25.219 | 3.337 | 28.556 |
| PRONY-WAGRAM | 7.100 | | | | 449 | 7.549 | 3.119 | 10.668 |
| IENA | 7.505 | | | | | 7.505 | 4.711 | 12.217 |
| 108-112 WAGRAM | 4.470 | 892 | | | | 5.362 | 546 | 5.908 |
| WASHINGTON PLAZ | 36.821 | 224 | | | 2.241 | 39.286 | 13.271 | 52.557 |
| HAUSS. 104-110 | 11.683 | 791 | | | | 12.474 | 2.650 | 15.124 |
| NEUILLY | 4.445 | 389 | | | | 4.835 | 2.739 | 7.573 |
| ISSY LES MOULINEAUX | 6.026 | | | | | 6.026 | 2.321 | 8.347 |
| RIVES DE SEINE | 20.270 | | | | 1.760 | 22.030 | 6.589 | 28.619 |
| 103 GRENELLE | 15.176 | 258 | | | | 16.486 | 1.872 | 18.357 |
| SAINT DENIS | 0 | | 60 | | | 60 | 16 | 76 |
| CARTERA EN EXPLOTACIÓN | 192.803 | 30.513 | 4.569 | 0 | 12.138 | 240.023 | 60.896 | 300.918 |
| WASHINGTON PLAZA | 2.384 | 236 | | | | 2.620 | 2.678 | 5.298 |
| CALL-LDA | 6.438 | 5.177 | | | | 11.615 | 8.462 | 20.077 |
| 108-112 WAGRAM | | | | | | 0 | 562 | 562 |
| GRENELLE | | | | | | 0 | 2.996 | 2.996 |
| C. ELYSEES 8288 | | | | | | 0 | 2.304 | 2.304 |
| C. ELYSEES 92 | | | | | | 0 | 493 | 493 |
| CEZANNE SAINT HONORE | 812 | | 231 | | | 1.043 | 1.504 | 2.546 |
| C. ELYSEES 90 | 5.306 | | | | | 5.306 | 0 | 5.306 |
| QUAI LE GALLO | 34.992 | | | | | 34.992 | 9.523 | 44.515 |
| ILOT RICHELIEU | 33.187 | | | | | 33.187 | 1.609 | 34.796 |
| NEUILLY | 1.303 | | | | | 1.303 | 861 | 2.164 |
| PRONY-WAGRAM | | | | | | 0 | 532 | 532 |
| IENA | | | | | | 0 | 930 | 930 |
| EDOUARD 7 | | 35 | | | | 35 | 0 | 35 |
| HANOVRE LB | 3.003 | | 61 | | | 3.065 | 1.697 | 4.762 |
| PROYECTOS & REHABILITACIONES | 87.427 | 5.448 | 292 | 0 | 0 | 93.166 | 34.149 | 127.316 |
| TOTAL FRANCIA | 280.229 | 35.961 | 4.861 | 0 | 12.138 | 333.189 | 95.045 | 428.234 |
| TOTAL GRUPO COLONIAL | 647.369 | 48.778 | 4.861 | 0 | 31.730 | 732.738 | 317.715 | 1.050.453 |

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”).

Alfonso XII



Proyecto de oficinas que cuenta con más de 13.000m², distribuidos en 8 plantas de hasta 2.000m², ofreciendo espacios totalmente diáfanos y flexibles, además el inmueble posee un alto nivel de luminosidad y excepcionales vistas sobre la ciudad. El activo está situado en una zona privilegiada de Madrid, frente al Parque del Retiro, a escasos metros del Paseo del Prado y del eje de la Castellana. Dispone de excelentes comunicaciones: junto a la estación de Atocha, con acceso directo al aeropuerto y con conexión a las principales líneas de metro y de autobús. Dispone de aparcamiento propio. El activo ofrecerá alta calidad, con altas prestaciones y será un activo energéticamente eficiente, obteniendo la certificación “BREEAM” (edificio sostenible).

6.4 Anexo - Cartera de proyectos (cont.)

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.

Quai Le Gallo



Situado en los límites de la ciudad de París, se encuentra dentro del área de la Vallée de la Culture Community Revival Project. El proyecto de rehabilitación convertirá el inmueble en un complejo de oficinas de alto rendimiento completamente nuevo. El edificio principal se utilizará para oficinas, pero se verá reforzado por una nueva extensión que albergará centro de servicios, restaurante, cafetería, conserjería, anfiteatro, salas modulares de conferencias, salas de fitness. La incorporación de soluciones técnicas innovadoras, se ha diseñado para lograr una funcionalidad óptima y una total flexibilidad de uso, atendiendo al mismo tiempo el desarrollo sostenible y los objetivos de responsabilidad ambiental. Todas estas características posicionan este activo como uno de los más atractivos para la demanda actual en el mercado de alquiler y de inversión de París.

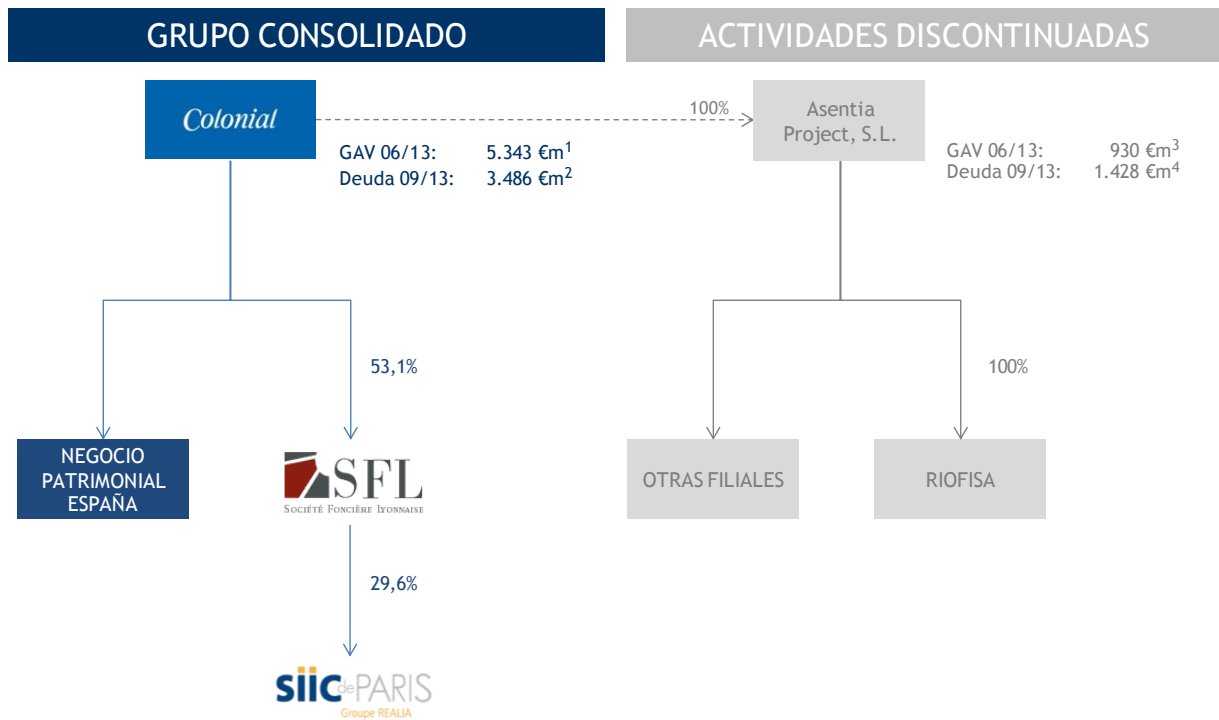
6.4 Anexo - Cartera de proyectos (cont.)

Ilot 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, “Proyecto Cardinal”, que supondrá la creación de 33.200m² de oficinas únicos en el centro de París para clientes de primer rango.

6.5 Anexo - Estructura societaria



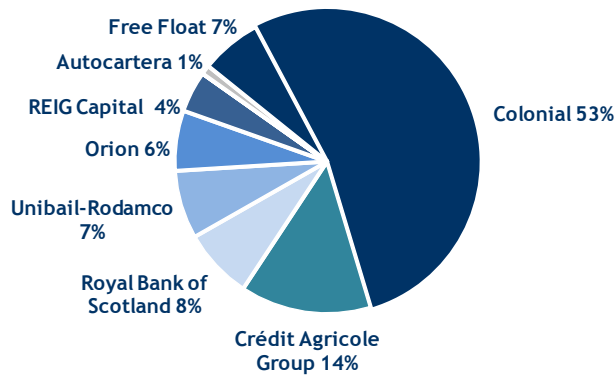
Notas:

- (1) GAV de activos ostentados directamente + GAV filiales España+ 100% GAV Grupo SFL + % NAV SIIC de Paris
- (2) Deuda Holding + Deuda filiales España + 100% deuda Grupo SFL
- (3) GAV de activos ostentados directamente + GAV otras filiales+ GAV Riofisa
- (4) Deuda Asentia individual + Deuda otras filiales + Deuda Riofisa, incluye un préstamo participativo de 60€m




6.6 Anexo - Detalles Filiales

▪ Accionariado y Gobierno Corporativo SFL

SFL - Estructura accionarial a 30/06/2013



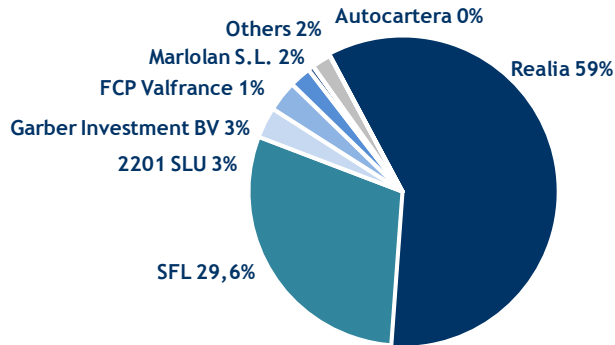
Consejo de Administración SFL

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

6.6 Anexo - Detalles Filiales (cont.)

▪ Accionariado y Gobierno Corporativo SIIC de París

SIIC de París - Estructura accionarial a 29/05/2013



Consejo de Administración SIIC de París

| Nombre | Título | | Comisión Nombramientos y Retribuciones | Comité de Auditoría y Control |
|--|-------------------------|---|--|-------------------------------|
| Ignacio Bayón Mariné | Presidente |  | | |
| Agustín González Sánchez | Consejero Dominical |  | Vocal | |
| Jaime Lloréns Coello | Consejero Dominical |  | | |
| Realia Business S.A. (Iñigo Aldaz Barrera) | Consejero Dominical |  | | |
| Juan Antonio Franco Díez | Consejero Dominical |  | | Vocal |
| Carmina Ganyet i Cirera | Consejero Dominical |  | | |
| Pere Viñolas Serra | Consejero Dominical |  | | |
| Bertrand Julien-Laferrière | Consejero Dominical |  | | |
| Jean-Marie Soubrier | Consejero Independiente | | Presidente | Presidente |
| Garber Investments BV (Carlos Cercadillo) | Consejero Independiente | | | Vocal |

6.7 Anexo - Información adicional

| Resultado EPRA - Septiembre acumulado - €m | 9/2013 | 9/2012 |
|---|--------------|--------------|
| Resultado neto atribuible al Grupo según NIIF | (369) | (201) |
| Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye: | | |
| (i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses | (33) | (58) |
| (ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, desarrollo de proyectos de inversión y otros intereses | 3 | 0 |
| (iii) Extraordinarios | 31 | - |
| (iv) Impactos de deterioro del crédito fiscal | 13 | 5 |
| (v) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación | 66 | 27 |
| (vi) Ajustes de (i) a (iv) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional) | (5) | (2) |
| (vii) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores | 21 | 55 |
| EPRA NET PROFIT pre ajustes específicos compañía | (272) | (175) |
| (vii) Ajuste específico compañía: Impactos de actividades discontinuadas | 274 | 184 |
| EPRA NET PROFIT recurrente post ajustes específicos compañía | 2 | 8 |

6.8 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 de cierre. |
| 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 | Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, deduciendo transfer costs. |
| 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. |

6.8 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 NNAV | El EPRA NNAV 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. |
| Yield on cost | Renta de mercado 100% alquilado / Valor de mercado al inicio del proyecto, neto del deterioro de valor, añadiendo el capex invertido. |
| €m | Millones de euros |

6.9 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

6.10 Anexo - Disclaimer

Las previsiones contenidas en esta presentación no han sido verificadas por una entidad independiente y por tanto no debe asumirse la exactitud ni exhaustividad de las mismas. Estas previsiones no contemplan riesgos desconocidos, incertidumbres u otros factores que pueden derivar en que los resultados o acontecimientos que se produzcan en la realidad sean diferentes a los expresados en estas previsiones.

Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes asumen responsabilidad de ningún tipo respecto de los daños o pérdidas derivadas de cualquier uso de este documento o de sus contenidos.

Este documento no constituye una oferta y ninguna parte de este documento deberá tomarse como base para la formalización de ningún contrato o acuerdo.

Forward-looking statements included in this presentation have not been verified by an independent entity and therefore the accuracy and completeness thereof should not be assumed. These forward-looking statements do not contemplate unknown risks, uncertainties or other factors which can lead to results or events that take place in reality to be different from those expressed in these forward-looking statements.

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

This document does not constitute an offer and no part of this document should be taken as a basis for entering into any contract or agreement.