
Colonial

Resultados anuales 2015

22 de Febrero de 2016



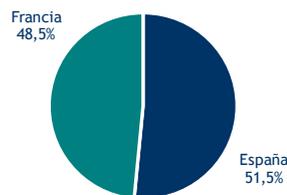
A cierre del ejercicio 2015, el EPRA NAV del Grupo Colonial asciende a 62 cts€/acción, un aumento del 29% en 12 meses

- Resultado neto recurrente: 37€m, +121% vs. año anterior
- Ingresos por rentas: 231€m, +9% vs. año anterior, +6% Like-for-like
- EBITDA Recurrente Grupo: 178€m, +11% vs. año anterior, +8% Like-for-like
- Valor Activos Grupo Colonial: 6.913€m, +16% Like-for-like vs. año anterior

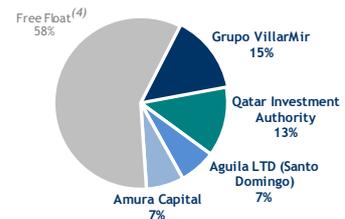
Estructura Capital - 31/12/2015

GAV Matriz (€m) ⁽¹⁾	3.119
EPRA NAV ⁽²⁾ - €m	1.966
EPRA NAV ⁽²⁾ - céntimos de €/acción	61,6
Prim./Desc. NAV (31/12/15)	4%
LTV Grupo ⁽³⁾	41,8%
Rating S&P	BBB- Perspectiva estable

Valoración - por mercado (Matriz)



Estructura accionarial Colonial



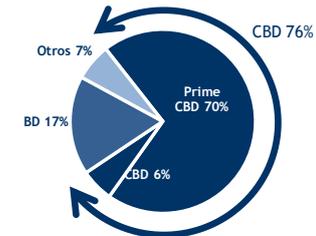
Portafolio - 31/12/2015

GAV Grupo (€m)	6.913
Nº activos España	36
Nº activos Francia	20
Total Nº activos ⁽⁵⁾	56
Superficie alquilable s/rasante	706.320
Superficie proyectos s/rasante ⁽⁶⁾	64.993
Superficie s/rasante (m ²)	771.313

Valoración - por usos



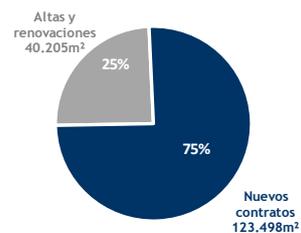
Valoración - por zona



Principales magnitudes de negocio - 31/12/2015

	Total	Barcelona	Madrid	Paris
Nuevos contratos	123.498	26.535	19.794	77.169
Revisiones y renovaciones	40.205	12.887	15.775	11.543
Esfuerzo comercial total (m ²)	163.703	39.422	35.569	88.712
Ocupación EPRA Oficinas ⁽⁷⁾	94%	89%	96%	94%
Ocupación EPRA Total ⁽⁷⁾	94%	90%	96%	95%
Ingresos por rentas (€m)	231	27	35	169
% Variación Like-for-like	5,5%	1,9%	7,2%	5,7%

Detalle contratos firmados - por tipo



Principales magnitudes económico-financieras - 31/12/2015 (€m)

	2015	2014	Var.	Var. LFL
Ingresos por Rentas	231	211	9%	5,5%
EBITDA Rentas	209	191	9%	7,1%
EBITDA/ Ingresos por Rentas	90%	90%	-	-
EBITDA Recurrente	178	161	11%	8,2%
Resultado Neto Recurrente ⁽⁸⁾	37	17	121%	-
Resultado Neto Atribuible al Grupo	415	492	na	-

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

⁽²⁾ EPRA NAV según cálculo recomendado por la EPRA

⁽³⁾ Deuda Financiera Neta Grupo excluyendo caja comprometida 12-2015 / GAV Grupo (incl. Transfer costs) 12-2015

⁽⁴⁾ Free float: accionistas con participaciones minoritarias y sin representación en el Consejo de Administración

⁽⁵⁾ No incluye pequeños activos no estratégicos

⁽⁶⁾ Proyectos y rehabilitaciones

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

⁽⁸⁾ Resultado Neto Recurrente = EPRA Net Profit post ajustes específicos compañía

Aspectos clave

1 Resultados del ejercicio

El Grupo Colonial ha alcanzado durante el año 2015 unos resultados muy positivos en todas las variables. Destacan, en particular, un incremento del 29% del valor neto de las acciones (NAV), así como un incremento significativo del resultado neto⁽¹⁾, tal y como se muestra en la tabla a continuación:

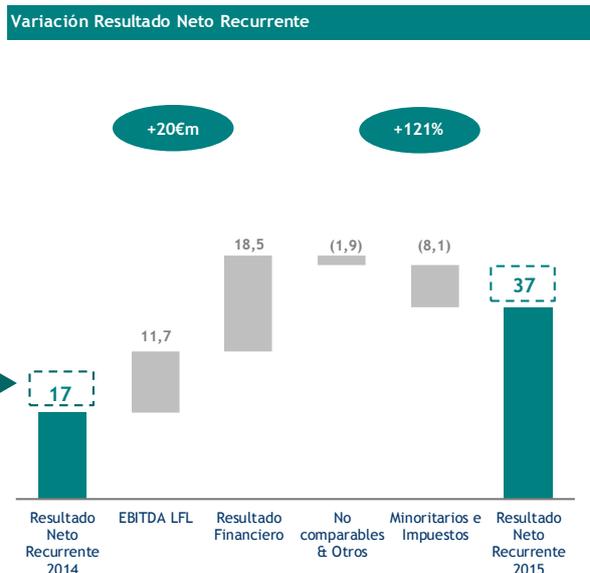
	2015	Var. vs. año anterior
EPRA NAV	62 cts€/acc	+29%
Resultado Neto Recurrente	37€m	+121%
Resultado Neto Atribuible al Grupo	415€m	+624€m ⁽¹⁾
GAV Grupo	6.913€m	+16% LFL

(1) Variación excluyendo actividades discontinuadas de 2014

El Resultado Neto Recurrente del Grupo Colonial asciende a 37€m a cierre del ejercicio 2015, +20€m superior al año anterior, un aumento del 121%.

Cuenta de Resultados		
Análisis del Resultado - €m	2015	2014
Ingresos por Rentas	231	211
Gastos de explotación netos ⁽¹⁾	(20)	(19)
Gastos estructura	(33)	(32)
EBITDA Recurrente	178	161
Resultados asociados a SIIC de París - recurrente	0	4
Resultado Financiero Recurrente	(83)	(102)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(12)	(8)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(46)	(39)
Resultado Neto Recurrente	37	17
Variación de valor de los activos & Provisiones	715	169
Gasto financiero no recurrente & MTM	(48)	(124)
Impuestos & otros no recurrente	(47)	(174)
Minoritarios no recurrente	(242)	(98)
Resultado Neto Atribuible antes de act. discontinuadas	415	(209)
Actividades discontinuadas	0	701
Resultado Neto Atribuible al Grupo	415	492

(1) Incluye otros ingresos



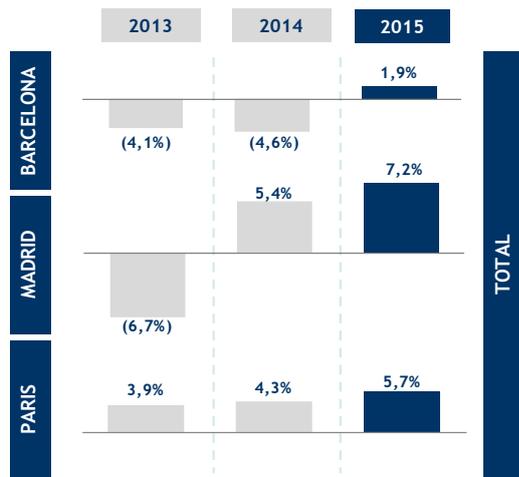
El incremento del resultado neto recurrente se debe principalmente a dos aspectos:

- Un incremento de los ingresos por rentas del 9% respecto al año anterior, debido a:
 - ✓ Un aumento del 6% de los ingresos por rentas en términos homogéneos (“like for like”). Destacan los aumentos like for like de los portfolios de Madrid (+7%) y París (+6%). El portfolio de Barcelona ha alcanzado durante 2015, por primera vez desde el inicio de la crisis un crecimiento positivo del 2% interanual.

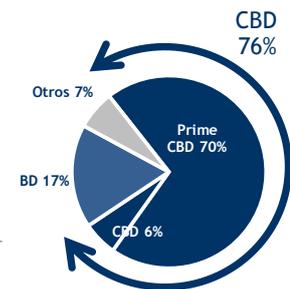
- ✓ Un aumento del +5% de los ingresos por rentas, debido a nuevas adquisiciones.
 - ✓ Indemnizaciones cobradas en el año anterior y otros efectos no comparables, generan una desviación negativa en la comparación 2015 vs. 2014.
2. Una reducción importante de los gastos financieros, gracias a la optimización de la estructura financiera realizada en 2015.

El crecimiento de los ingresos por rentas es claramente superior al de los dos años anteriores y muestra la fuerte capacidad de recuperación de un portfolio Prime CBD, como es el de Colonial.

Crecimiento "Like for Like" Ingresos por Rentas



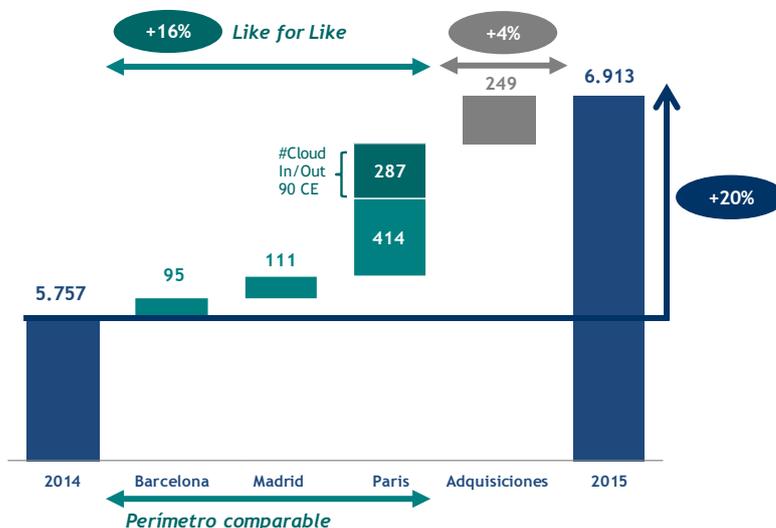
GAV Grupo 12/2015



El resultado neto atribuible al Grupo asciende a 415€m. Excluyendo el efecto positivo contable de la “desconsolidación”⁽¹⁾ de Asentia del año anterior, el resultado neto ha aumentado en 624€m, principalmente debido al aumento del valor de los activos.

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2015 asciende a 6.913€m, un aumento del +16% Like-for-like respecto al año anterior.

Análisis variación valor 12 meses - €m



⁽¹⁾ Desconsolidación de Asentia entendida como salida del perímetro de consolidación

El valor de los activos en **España**, ha aumentado un 16% Like-for-like en 12 meses, debido principalmente a una compresión de yields dado el elevado interés en activos prime en Madrid y Barcelona. El portfolio de Madrid ha incrementado un 17% like for like y el de Barcelona ha incrementado un 16% like for like.

El valor del portfolio en **Francia** ha aumentado un 16% Like-for-like respecto al año anterior. Dicho aumento de valor, es consecuencia de la exitosa ejecución de proyectos prime, así como debido a impactos positivos en rentas y yields en toda la cartera, en un contexto de mercado de inversión con mucho interés en oficinas Prime en París.

2 Hechos relevantes de la cartera de inmuebles - “Trading Trends”

I. Contrataciones - Esfuerzo comercial

Fuerte “momentum” de contratación en todos los mercados.



Durante el ejercicio 2015, el Grupo Colonial ha formalizado contratos de alquiler por más de 163.000m², cifra récord que a su vez supera en un 52% el volumen de contratos firmados en el año 2014.

Del total del esfuerzo comercial, un 75% (123.498m²) corresponde a nuevos contratos, cifra que casi duplica el volumen de nuevos contratos firmados en el año anterior (71.914m²). Cabe destacar, que dicho volumen récord de contratación se ha producido en las tres ciudades en las que opera el Grupo Colonial.

En **Barcelona**, se han firmado casi 40.000m², portfolio que ha registrado un importante “momentum” de actividad respecto al año anterior. En el portfolio de **Madrid** se han firmado más de 35.000m² y **París** alcanza casi los 90.000m² firmados.

La tabla a continuación, muestra los inmuebles con el mayor volumen de actuaciones:

Principales actuaciones

	Activo	Arrendatarios	Superficie (m ²)
BARCELONA	Sant Cugat	Business Service for Information, Affinity & Accenture	13.122
	Av. Diagonal, 609-615 (DAU)	Empresa farmacéutica & otros	6.221
	Berlín - Numancia	Consultora multinacional & otros	3.797
	Travessera de Gracia/Amigó	Mobileaks, European Foundation & otros	3.670
	Av. Diagonal, 682	Solventis, AZ Capital & otros	3.703
MADRID	Ortega y Gasset	Organismo público	7.792
	Recoletos, 37-41	Entidad financiera de primer nivel & otros	6.002
	Ramirez de Arellano, 37	Gamesa Corporación Tecnológica	5.988
	Jose Abascal, 56	Roca Junyent & otros	3.801
PARÍS	In & Out	OCDE	32.614
	#Cloud	Exane, BlaBlaCar & Empresa líder "e-economy"	24.105
	131 Wagram	TV5 Monde	7.549
	Le Vaisseau	Revolution 9	6.026
	Louvre Saint Honoré	Proparco & otros	5.942
	Washington Plaza	Meda Pharma, Akamai Technologies & otros	3.964
	Edouard VII	Empresa multimedia y otros	3.457

En **España**, se han firmado casi 75.000m², durante el año 2015, de los cuales destacan casi 40.000m² en **Barcelona**. En particular, se han firmado más de 13.000m² en el edificio de Sant Cugat. Así mismo destaca una fuerte actividad en los activos de Diagonal 682, Diagonal 609-615 (DAU) y Diagonal 409, edificios ubicados en la zona CBD y que han alcanzado ratios de ocupación cercanos al 100%.

En **Madrid**, destacamos la firma de casi 7.800m² en el edificio de Ortega y Gasset, la renovación de casi 6.000m² con Gamesa Corporación Tecnológica en el edificio de Ramírez Arellano, y los 6.000m² firmados en el inmueble Recoletos, entre otros.

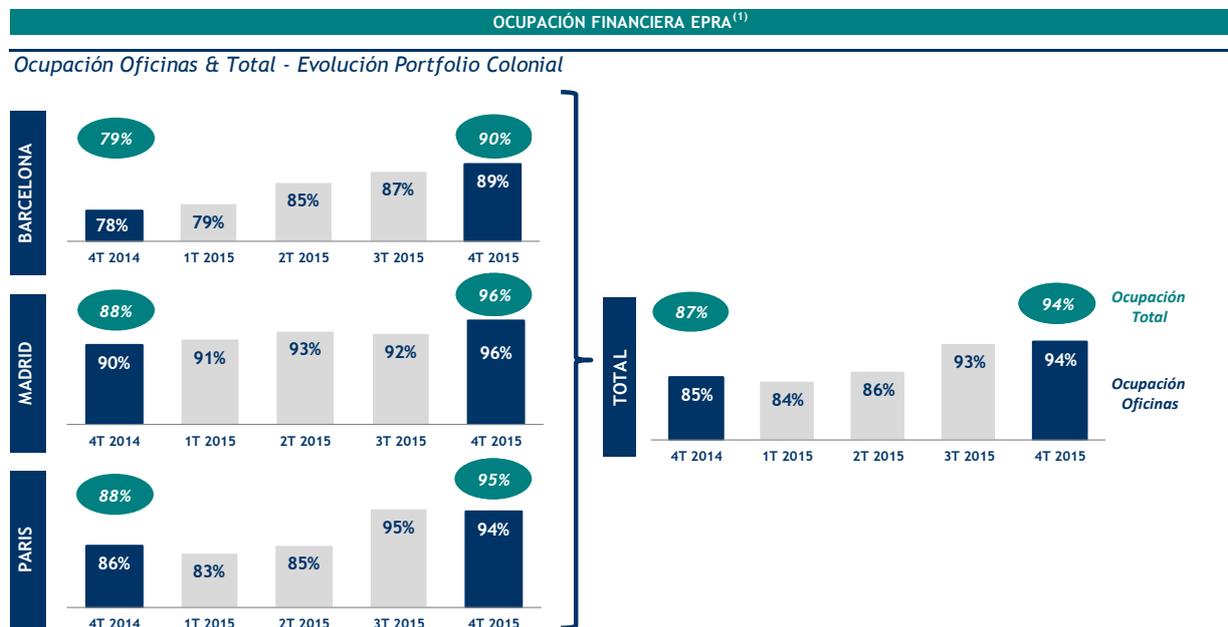
En **París**, es importante resaltar las tres firmas realizadas en el inmueble de #Cloud antes de la entrega del proyecto (10.800m² con la empresa Exane, 9.700m² con la empresa BlaBlaCar y 3.600m² con una empresa líder mundial en "e-economy"). Con ello, el inmueble se encuentra alquilado al 90%. Adicionalmente, destacamos la firma del contrato de alquiler con la Organización de Cooperación y Desarrollo Económico (OCDE), para la totalidad del inmueble In&Out. Dicha transacción fue la mayor operación de alquiler realizada durante el primer semestre del ejercicio 2015 en todo el mercado de París.

II. Ocupación

El elevado volumen de nueva contratación durante este ejercicio, ha permitido un importante incremento en la ocupación. La ocupación financiera EPRA del portfolio total del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2015 es del **94%**, +698 puntos básicos vs el año anterior.

Los portfolios de Madrid y Barcelona (incluyendo todos los usos) alcanzan una ocupación financiera EPRA del **96%** y **90%**, respectivamente.

El gráfico a continuación, muestra la evolución de la ocupación financiera EPRA del portfolio.



(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).*

En **Barcelona**, la ocupación financiera EPRA del portfolio de oficinas ha aumentado +1.169 puntos básicos respecto al año anterior, alcanzando un ratio del **89%**, un **90%** incluyendo todos los usos.

En **Madrid** la ocupación financiera del portfolio de oficinas es del **96%**, +600 puntos básicos por encima del año anterior.

En **París**, la ocupación financiera del portfolio de oficinas ha aumentado +828 puntos básicos respecto al año anterior, alcanzando un ratio del **94%**, un **95%** incluyendo todos los usos.

En consecuencia la ocupación financiera EPRA del portfolio de oficinas del Grupo alcanza un **94%**, una sustancial mejora respecto al año anterior.

3 Nuevas adquisiciones & cartera de proyectos

Durante el año 2015, El Grupo Colonial ha adquirido inmuebles de oficinas por un volumen de 234€m y ha invertido más de 128€m en estrategias de reposicionamiento “Prime Factory” de la cartera actual.

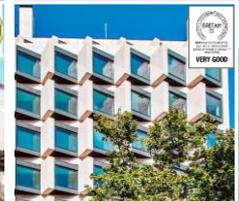
Todas las inversiones se han realizado en ubicaciones prime, con una estrategia selectiva, cumpliendo completamente los objetivos del Grupo para 2015, tanto en volumen de inversión como en rentabilidades exigidas.

Nuevas adquisiciones

En el ejercicio 2015, el Grupo ha adquirido 4 inmuebles en el centro de Madrid (Estébanez Calderón 3-5, Príncipe de Vergara 112, Génova 17 y Santa Engracia) por un importe total de 166€m y el inmueble 9, Av. Percier en el centro de París por 68€m.



Estébanez Calderón 3-5 y Príncipe de Vergara 112 corresponden a adquisiciones “Prime Factory” que implican proyectos totalmente nuevos, mientras que Génova 17, Santa Engracia y 9 Av. Percier son inversiones “Core” que ya generan rentas desde el inicio.

INVERSIONES “PRIME FACTORY”		INVERSIONES “CORE”		
ESTÉBANEZ CALDERÓN 3-5	PRÍNCIPE DE VERGARA 112	GÉNOVA, 17	9 AVENUE PERCIER	SANTA ENGRACIA
<i>Madrid Prime CBD</i>	<i>Madrid CBD</i>	<i>Madrid Prime CBD</i>	<i>París Prime CBD</i>	<i>Madrid CBD</i>
				

La mayor parte de las adquisiciones se han realizado a través de operaciones fuera de mercado (“off market transactions”).

Cartera de Proyectos - Prime Factory

En el ejercicio 2015, el Grupo Colonial ha entregado exitosamente dos grandes proyectos en París (el edificio #Cloud y 90 Champs Elysées), así como varios reposicionamientos en los inmuebles de José Abascal en Madrid, el edificio de Tilos y el complejo de Travessera de Gracia/Amigó en Barcelona.



Todos los activos entregados han reportado altos ratios de prealquiler, con tenants de primer nivel y aumentos significativos en las rentas de mercado, ofreciendo unas rentabilidades muy atractivas. Estas actuaciones demuestran la elevada capacidad de generar valor a través de estrategias value-added / Prime Factory.

4 Estructura de Capital & Valor de la Acción

Estructura de Capital

Colonial ha obtenido durante el año 2015, como primera y hasta la fecha, única inmobiliaria española, una calificación crediticia “Investment Grade” por parte de Standard & Pools.

La elevada calificación crediticia del Grupo, BBB- para Colonial y BBB para la filial SFL, han permitido al Grupo Colonial captar nueva financiación a costes muy atractivos y optimizar la estructura financiera en términos de vencimientos y de fuentes de financiación.

Destacan, en particular, las siguientes operaciones realizadas en el año 2015:

	EMISIÓN DE BONOS ESPAÑA		EMISIÓN DE BONOS SFL	CRÉDITO SINDICATO ESP
	4 años	8 años	7 años	5 años
Tamaño	750€m	500€m	500€m	350€m
Cupón	1,863%	2,728%	2,250%	na
Spread sobre Euríbor	ms + 160 pb	ms + 200 pb	ms + 170 pb	ms + 160 pb
Maturity	5 Junio 2019	5 Junio 2023	16 Noviembre 2022	Junio 2019 (ext.nov'20)
Rating	BBB-	BBB-	BBB	

La deuda financiera neta del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2015 asciende a 2.992€m, con un LTV Grupo del 41,8%⁽¹⁾ (230pb por debajo de 2014) y un coste financiero spot del 2,27% (2,14% en España y 2,36% en Francia).

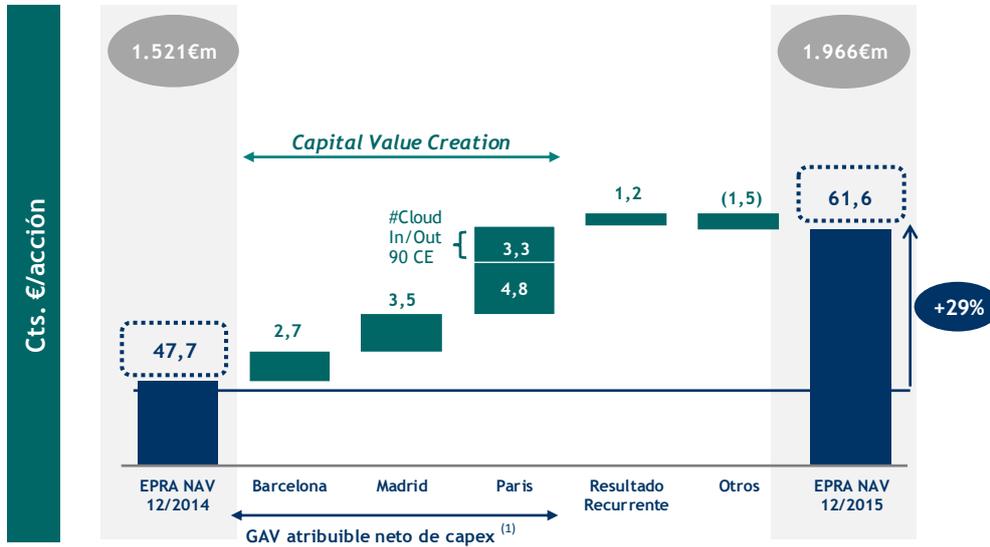
Adicionalmente, el grupo dispone de más de 1.110€m de saldos disponibles, contando caja y préstamos no dispuestos.

(1) Deuda financiera neta Grupo excluyendo caja comprometida 12-2015 / GAV Grupo (incluyendo transfer costs) a 12-2015

Valor de la acción

El EPRA Net Asset Value de Colonial ha incrementado un 29% en el año 2015 hasta alcanzar los 62cts€/acción.

EPRA NAV Colonial

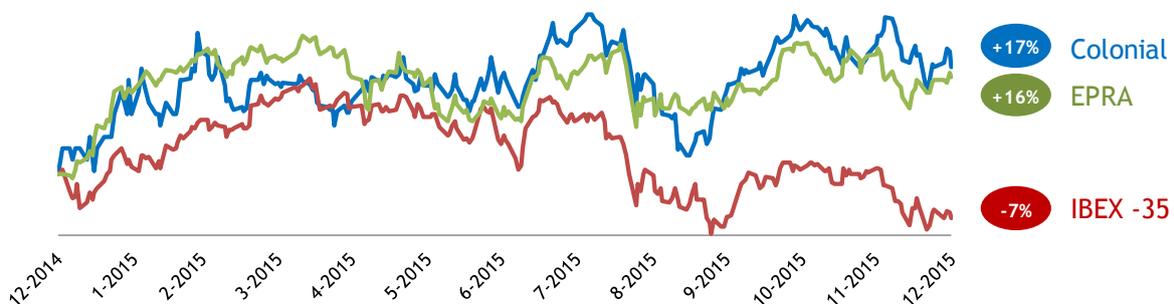


(1) En Francia incluye el impacto neto del incremento de impuestos asociados a "transfer costs" efectivos a partir del 1 de enero de 2016 (49€m)

Del crecimiento del 29% del NAV, un 13% se debe a aumentos de valor de la cartera de Madrid y Barcelona, principalmente por una compresión de yields. Los activos en Francia contribuyen con un 17% al incremento del NAV, basándose una parte de éste en la exitosa ejecución de proyectos value added.

En relación a la evolución en Bolsa, las acciones de Colonial se han revalorizado durante el ejercicio 2015 un 17%, superando tanto la evolución del IBEX como la del EPRA Europe Developed Index.

Evolución cotización de Colonial vs. EPRA & Ibex 35 (ejercicio 2015)



El volumen medio de negociación ha alcanzado los 7,5€m diarios, situándose como uno de los valores más líquidos de las inmobiliarias Europeas cotizadas en el segmento de oficinas.

Durante los últimos meses ha aumentado sustancialmente hasta 13 el número de analistas que cubren la compañía, de los cuales, más de la mitad han emitido una recomendación de comprar. El precio objetivo medio según el consenso de analistas es de 71cts€/acción.

Durante el mes de septiembre de 2015, Colonial obtuvo el “EPRA Best Practices Gold Award - Financial Reporting”, reafirmando la excelencia y transparencia en la comunicación financiera. Actualmente es la única compañía española del índice EPRA que ha sido reconocida con esta máxima calificación.



Índice

1. Análisis de la cuenta de resultados
2. Mercados de oficinas
3. Evolución del negocio
4. Estructura financiera
5. EPRA Net Asset Value & Evolución en bolsa
6. Anexos

1. Análisis de la cuenta de resultados

Cuenta de Resultados Analítica Consolidada

Diciembre acumulado - €m	2015	2014	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por rentas	231	211	20	9%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾	(23)	(21)	(2)	(8%)
EBITDA rentas	209	191	18	9%
Otros ingresos	2	2	0	17%
Gastos estructura	(33)	(32)	(1)	(4%)
EBITDA recurrente	178	161	17	11%
Resultados asociados a SIIC de París	0	6	(6)	(100%)
EBITDA venta de activos en renta	0	(0)	0	-
Extraordinarios	(4)	(7)	(10)	46%
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses (incl. resultados asociados a SIIC de París)	175	161	14	9%
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	720	332	388	117%
Amortizaciones y Provisiones	(7)	(164)	157	95%
Resultado Financiero (excl. metodo participación)	(131)	(225)	94	42%
Resultado de act.continuadas antes de impuestos y minoritarios	756	103	653	(631%)
Impuesto de sociedades	(53)	(176)	123	70%
Resultado de actividades Discontinuas	0	701	(701)	-
Socios minoritarios	(288)	(136)	(151)	(111%)
Resultado neto atribuible al Grupo	415	492	(77)	(16%)

Análisis del Resultado - €m	2015	2014	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por Rentas	231	211	20	9%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾ y otros ingresos	(20)	(19)	(1)	(7%)
Gastos estructura	(33)	(32)	(1)	4%
EBITDA Recurrente	178	161	17	11%
Resultados asociados a SIIC de París - recurrente	0	4	(4)	(100%)
Resultado Financiero Recurrente	(83)	(102)	18	18%
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(12)	(8)	(4)	(49%)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(46)	(39)	(7)	(18%)
Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía⁽³⁾	37	17	20	121%
EPRA Earnings - pre ajustes específicos compañía⁽⁴⁾	33	435	(402)	n.a.
Resultado Neto Atribuible al Grupo	415	492	(77)	(16%)

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

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

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

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

Para detalles de la reconciliación entre el resultado recurrente y el resultado total ver anexo 6.1

- Los ingresos por rentas del Grupo Colonial al cierre del ejercicio 2015 ascienden a 231€m, cifra un 9% superior al mismo periodo del año anterior, debido a un incremento del 6% de los ingresos por rentas en términos comparables, así como a las nuevas adquisiciones realizadas durante los ejercicios 2014 y 2015.
- El EBITDA recurrente del grupo asciende a 178€m, un 11% superior al del mismo periodo del año anterior.
- Los gastos extraordinarios corresponden principalmente a asesoramientos en relación con atípicos.
- El resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses es de 175€m, cifra un 9% superior a la alcanzada el mismo periodo del año anterior.
- El impacto en la cuenta de resultados por revalorización de las inversiones inmobiliarias, ha ascendido a 720€m. Esta revalorización, que se ha registrado tanto en Francia (514€m) como en España (206€m), es consecuencia del aumento del valor de tasación de los activos del 16% like for like en el año 2015.
- El resultado financiero neto ha sido de (131)€m, cifra inferior en un 42% al mismo periodo del año anterior.
El resultado financiero recurrente del grupo asciende a (83)€m, un 18% inferior al mismo periodo del año anterior, debido principalmente a la optimización de la estructura financiera realizada durante el ejercicio 2015.
El resultado financiero no recurrente asciende a (48)€m y recoge, en España, el impacto de los costes de cancelación del préstamo sindicado de Colonial mientras que, en Francia corresponde a las variaciones de valor de los instrumentos financieros, debido, principalmente, al impacto de la cancelación anticipada por parte de SFL de operaciones de cobertura NON IAS Compliance, así como a costes de cancelación en relación con el “Liability Management” en Francia.
- El resultado de actividades continuadas antes de impuestos y minoritarios, a cierre del ejercicio 2015 asciende a 756€m, cifra claramente superior a la alcanzada durante el mismo periodo del año anterior como consecuencia, principalmente, del impacto de las revalorizaciones de activos y del crecimiento de los ingresos, así como de la reducción de gastos financieros.
- El gasto por impuesto de sociedades asciende a 53€m, debido, principalmente, al registro de los impuestos diferidos en relación con las revalorizaciones de activos durante el ejercicio 2015. Cabe destacar que dicho gasto no supone una salida de caja.
- Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de (288)€m, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 415€m. Dicho resultado ha aumentado en 624€m respecto al año anterior, si excluimos el efecto positivo contable de la desconsolidación⁽¹⁾ de Asentia del año 2014.

⁽¹⁾ Desconsolidación de Asentia entendida como salida del perímetro de consolidación

2. Mercados de oficinas

Contexto macroeconómico ⁽¹⁾

En los últimos meses del ejercicio 2015, los mercados financieros **internacionales** estuvieron sometidos a un clima muy volátil, hecho que acabó por deslucir el ya de por sí débil tono de la segunda mitad del año. Según los analistas, el crecimiento mundial se acelerará en 2016 (un 3,6% frente al 3,1% en 2015), con unas economías avanzadas que asientan una expansión moderada y unas economías emergentes cuyo crecimiento ganará tracción. Este escenario puede verse afectado por factores globales y locales, como la subida de tipos de la Reserva Federal, la bajada del precio del petróleo, así como el deterioro de ciertas economías emergentes (como es el caso de Brasil).

En la **Eurozona**, la recuperación prosigue con un avance moderado pero sostenido. El ritmo de expansión de la economía se mantiene, apoyado por el buen comportamiento de la demanda doméstica. Aunque el BCE señaló el aumento de los riesgos exteriores, las perspectivas para la economía europea son positivas y prosiguen según lo esperado. Así lo indican las propias previsiones del BCE, que apenas varió su escenario de crecimiento e inflación en diciembre. De este modo, se espera que el avance de la economía pase del 1,5% en 2015 al 1,9% en 2017. La debilidad de la inflación en 2015 se debe, en gran parte, a la caída de los precios del componente energético, un factor que dejará de actuar a medio plazo. En los próximos meses, los analistas esperan que la economía todavía se beneficie del bajo precio del petróleo, así como de la política monetaria acomodaticia, de un tipo de cambio favorable para las exportaciones y de una menor consolidación fiscal. Sin embargo, son factores coyunturales y, por lo tanto, es necesario continuar profundizando en las reformas estructurales, que puedan garantizar el crecimiento sostenido a largo plazo.

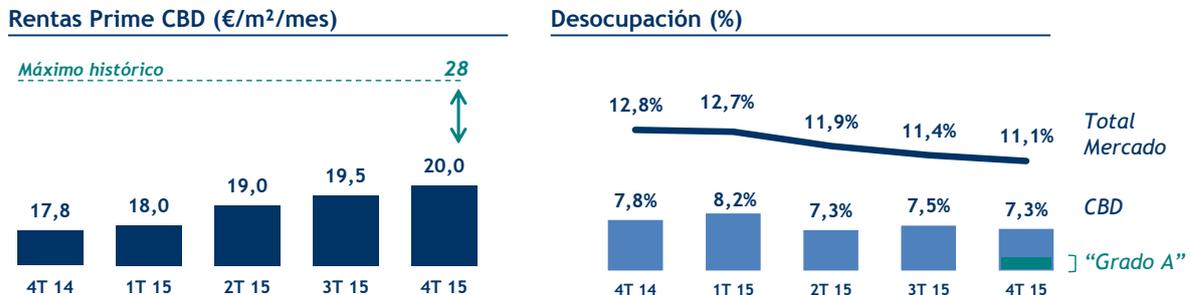
En **España** se ha producido un avance robusto en la actividad económica, obteniendo un ritmo de crecimiento elevado en el cuarto trimestre y por encima de las previsiones de hace unos meses. Con la tendencia al alza, los analistas han revisado 1 décima al alza la previsión de crecimiento del PIB del cuarto trimestre, hasta el 0,8% intertrimestral, con lo que el cómputo anual de 2015 se sitúa en el 3,2% (frente al 3,1% anterior). En 2016, a pesar de la incerteza política derivada de las elecciones generales, se espera que la economía avance un 2,7%, especialmente debido a la mejora y consolidación de las condiciones de financiación, a que el sector inmobiliario vuelva a sumar y que las reformas estructurales sigan dando frutos, sobre todo en el mercado laboral, donde la creación de empleo podría superar los 400.000 puestos de trabajo.

En **Francia** se espera una aceleración del crecimiento del PIB. El crecimiento del PIB del 1,1% en 2015 se espera que aumente hasta un 1,4% en 2016, gracias al crecimiento de la demanda interna y al comportamiento positivo de las expectativas extracomunitarias.

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

Situación del mercado de alquiler - oficinas ⁽¹⁾

Barcelona - Mercado de Alquiler

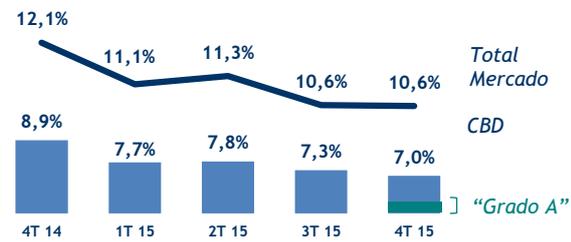


- Los indicadores del mercado de oficinas de Barcelona demuestran la fortaleza de un mercado en plena fase expansiva. La recuperación de la economía y una mayor actividad y confianza empresarial están sustentando el crecimiento de la contratación de oficinas en Barcelona, confirmándose la tendencia alcista que se inició el año pasado. Este año 2015, se han contratado en el mercado de oficinas de Barcelona 398.000m², un 41% superior a la cifra alcanzada en el año 2014. Concretamente en el último trimestre del año se han contratado 83.000m² de oficinas.
- La falta de oferta de oficinas será el factor más relevante en los próximos dos años. La escasez de espacios para grandes compañías en el centro ciudad está desplazando parte de la demanda a las Nuevas Áreas de Negocio, como por ejemplo el 22@. Los desarrollos previstos que se entregarán en los dos próximos años no van a ser suficientes para modificar el comportamiento futuro de la disponibilidad que seguirá con tendencia a la baja. La tasa de desocupación del mercado de oficinas sigue su tendencia a la baja, descendiendo en dos años del 14% al 11,1%. En la zona CBD la tasa de disponibilidad disminuye hasta un 7,3%. Estudiando la disponibilidad por zonas y su calidad, se observa que, según los analistas, menos de la mitad de las oficinas disponibles corresponde a calidad superior (clase A y B+). En la zona de Diagonal/Paseo de Gracia y centro ciudad, tan solo la disponibilidad de espacio "Grade A" es casi inexistente.
- Las rentas máximas Prime han experimentado un ascenso del 12% anual, alcanzando los 20€/m²/mes en el cuarto trimestre del año. La falta alarmante de oferta de calidad y la fortaleza de la contratación sustentan el incremento de las rentas de oficinas tanto en centro ciudad como en nuevas áreas de negocio, al presionar los niveles de renta al alza en los nuevos contratos.

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

Madrid - Mercado de Alquiler ⁽¹⁾Rentas Prime CBD (€/m²/mes)

Desocupación (%)



- La contratación de oficinas y high-tech en el mercado de oficinas de Madrid durante el año 2015, ha sido de unos 500.000m², más de un 30% por encima de la cifra del año 2014. En la zona CBD se han contratado casi 200.000m², un 37% de la contratación total. Las operaciones por encima de los 5.000m² toman mucha relevancia este trimestre. La contratación más grande del año fue protagonizada por parte de la empresa de publicidad WPP, que ocupará 36.000m² en la calle Ríos Rosas. Le siguieron dos grandes operaciones de consultores en la zona CBD: Ernst & Young firmó 19.800m² en Torre Titania y KPMG 19.700m² en Torre Cristal.

- La tasa de disponibilidad media en Madrid mantiene la tendencia decreciente que comenzó en el año 2014, alcanzando el 10,6% durante el cuarto trimestre del año 2015. Esta evolución continuará a medio plazo por la misma senda, siendo más acentuada en el caso de producto de calidad.

En la zona CBD, la tasa de desocupación ha disminuido hasta alcanzar un 7%, con una clara escasez de producto "Grade A" de calidad. Las previsiones de generación de nueva oferta para los próximos tres años siguen siendo muy bajas en todas las zonas, alrededor de los 100.000m², por lo que el potencial es grande en el campo de la rehabilitación y reposicionamiento de edificios. La falta de espacio de oficinas de calidad en el centro de Madrid es evidente y se ha ido confirmando a lo largo del ejercicio 2015. En el cierre de año tan solo el 38% de los espacios disponibles eran de grado A o B+.

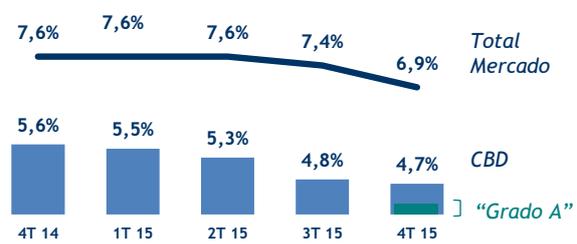
- La escasez de producto sigue impulsando las rentas al alza fundamentalmente en los productos prime de las mejores zonas. Así, las rentas en la zona CBD llevan experimentando una subida gradual desde el segundo trimestre 2014 hasta 27,25€/m²/mes a cierre de 2015 lo que representa un aumento del 12% interanual.

Los máximos de zona Secundaria y Periferia, sin embargo, han experimentado un crecimiento más suave, situándose en 15,8 y 13,5€/m²/mes respectivamente, mientras que la zona de Satélite no ha variado, manteniéndose en 10€/m²/mes.

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

París - Mercado de Alquiler ⁽¹⁾Rentas Prime CBD (€/m²/año)

Desocupación (%)



- La contratación de oficinas en la región de París durante el cuarto trimestre del año 2015, ha alcanzado los 708.800m², lo que supone un saldo acumulado para este año de más de 2.200.000m², un incremento del 1% con respecto al mismo periodo del pasado año.
- En el centro de París (París Centre West) se han contratado casi 600.000m², situándose por encima de la media de contratación de los últimos diez años.
- Se ha producido un fuerte incremento en el segmento de operaciones inferiores a 5.000m², superando las 1.200 transacciones, alcanzando niveles del año 2007, cuya demanda ha sido liderada por el sector “nuevas tecnologías”.
- El mercado de alquiler de París registra una desocupación que se sitúa en el 6,9% (0,7% inferior al mismo periodo del ejercicio anterior). La tasa de desocupación de la zona CBD se sitúa en el 4,7% durante el último trimestre del año, a diferencia de la periferia, donde alcanza tasas superiores al 10%.
- Los precios de alquiler prime en la zona CBD se mantienen en rangos similares a trimestres anteriores. En el último trimestre, el precio medio se ha situado en los 724€/m²/año. No obstante, en inmuebles de máxima calidad, se han obtenido rentas superiores, como por ejemplo, 780€/m²/año firmados en el inmueble #Cloud del Grupo Colonial. Se confirman las previsiones de los principales brokers que apuntaban que 2015 sería un año de recuperación necesario para la economía francesa, a la espera de la consolidación en 2016. Según los principales consultores, los incentivos en CBD París, están disminuyendo dando lugar a un crecimiento de las rentas económicas. Se espera que en los próximos trimestres el ciclo de crecimiento de rentas económicas, se vea completado por aumentos en las rentas faciales, dada la escasez de ofertas de calidad en el centro frente a una demanda cada vez más exigente.

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

Situación del mercado de inversión - oficinas



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

- Barcelona:** El año cierra con un volumen de inversión de 530€m, de los que casi 79€m se han realizado durante este último trimestre del año. Respecto 2014, el volumen de inversión ha descendido debido principalmente a una falta de producto en venta y no al interés del apetito inversor. Hay que tener en cuenta que en la cifra de este 2015 no se han contabilizado operaciones societarias como, por ejemplo, la compra de Testa Inmuebles por parte de Merlin Properties. Respecto a las rentabilidades, al cierre del cuarto trimestre del año se sitúan en el 4,75% en Paseo de Gracia/ Diagonal y los consultores aún esperan algo de descenso de las rentabilidades para 2016.
- Madrid:** Durante los últimos tres meses del año, el volumen de inversión ha superado los 900€m, cifra sólo superada a principios del ejercicio 2008. El acumulado del año superaría la barrera de los 2.600€m. El volumen de inversión total respecto al año pasado ha aumentado en un 121%, superando así todas las previsiones. Cabe destacar, la compra de Torre Espacio por 558€m. La rentabilidad prime en este último trimestre se mantiene en el 4,25%, si bien en algunas transacciones singulares se pueden observar rentabilidades inferiores.
- París:** El volumen de inversión en el mercado inmobiliario en Francia ha aumentado en 2015 y se sitúa en torno a 29.000€m, aproximándose a niveles de 2007. La inversión en el mercado de oficinas de París ha sido particularmente elevada, sólo superada por el mercado londinense y alemán. Los inversores franceses dominan el mercado de inversión en todos los segmentos, mientras que los extranjeros buscan activos emblemáticos con los arrendamientos largos. Las rentabilidades prime se sitúan en niveles del 3,25%.

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

3. Evolución del Negocio

Ingresos por rentas y EBITDA de la cartera

- Los ingresos por rentas han alcanzado los 231€m, un 9% superiores a los del año anterior. En términos homogéneos, es decir, ajustando inversiones, desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones y otros extraordinarios, los ingresos por rentas del Grupo han aumentado un 6% like for like.

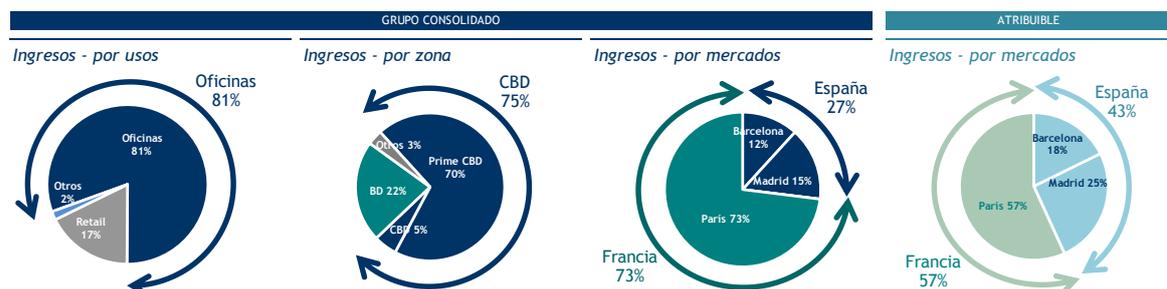
En París, los ingresos por rentas han aumentado un 6% like for like. En España, los ingresos por rentas like for like han aumentado un 5%, principalmente debido al portfolio de Madrid, el cual ha aumentado un 7%. En Barcelona, los ingresos por rentas han alcanzado durante el 2015, por primera vez desde el inicio de la crisis, un crecimiento positivo del 2% like for like interanual.

El incremento like for like de los ingresos por rentas corresponde principalmente a los nuevos contratos firmados en los activos de Alfonso XII, Martínez Villergas, Miguel Ángel en Madrid, y Edouard VII, In&Out, 131 Wagram, Call-LDA, Cézanne Saint Honoré y Washington Plaza en París.

Var. Rentas (2015 vs. 2014) €m	Barcelona	Madrid	París	Total
Ingresos Rentas 2014R	27,5	32,4	151,5	211,5
<i>Like for Like</i>	0,5	2,3	7,8	10,6
<i>Proyectos / Altas</i>	1,2	0,0	1,9	3,0
<i>Inversiones & Desinversiones</i>	0,4	0,5	9,1	10,0
<i>Otros e Indemnizaciones</i>	(2,5)	0,1	(1,5)	(3,9)
Ingresos Rentas 2015R	27,1	35,3	168,8	231,2
Variación Total (%)	(1,6%)	8,8%	11,4%	9,3%
Variación Like for Like (%)	1,9%	7,2%	5,7%	5,5%

- Distribución - Ingresos por Rentas:** La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 81%, se concentra en edificios de oficinas. Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados CBD (75%).

Un 73% en términos consolidados de los ingresos por rentas (169€m) provienen de la filial en París y un 27% han sido generados por inmuebles en España. En términos atribuibles, el 57% de las rentas se ha producido en Francia y el resto en España.



- El EBITDA de los inmuebles ha alcanzado los 209€m, aumentando un 7% en términos like for like, con un margen sobre ingresos del 90%.

Cartera de Inmuebles

Diciembre acumulado - €m	2015	2014	Var. %	Like-for-like %
Ingresos por rentas Barcelona	27	28	(2%)	2%
Ingresos por rentas Madrid	35	32	9%	7%
Ingresos por rentas París	169	152	11%	6%
Ingresos por rentas	231	211	9%	5%
EBITDA rentas Barcelona	23	23	(2%)	6%
EBITDA rentas Madrid	31	28	12%	11%
EBITDA rentas París	155	139	11%	6%
EBITDA rentas	209	191	9%	7%
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>85%</i>	<i>85%</i>	<i>(0,2 pp)</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>88%</i>	<i>85%</i>	<i>2,8 pp</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>92%</i>	<i>92%</i>	<i>(0,5 pp)</i>	
EBITDA/ Ingresos por Rentas	90%	90%	0,1 pp	

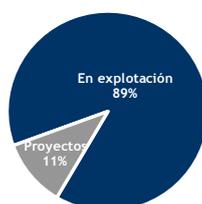
Pp: puntos porcentuales

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 reducidos niveles de ocupación durante los primeros 2 trimestres del año 2015. Teniendo en cuenta que el Grupo Colonial repercute la mayoría de gastos de los inmuebles a sus inquilinos, las mejoras en la ocupación de los activos alcanzadas a finales del 2015, tendrán un impacto positivo en el EBITDA rentas de los próximos trimestres, alcanzando ratios más elevados de EBITDA/ingresos, tal y como sucedía en años anteriores a la crisis (ver anexo 6.6).

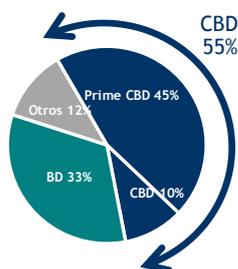
Gestión de la cartera de contratos

- Desglose de la cartera actual por superficie:** Al cierre del ejercicio 2015, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.088.166m² (771.313m² sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas. El 89% de dicha cartera se encuentra en explotación a 31 de diciembre de 2015 y el 11% corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones.

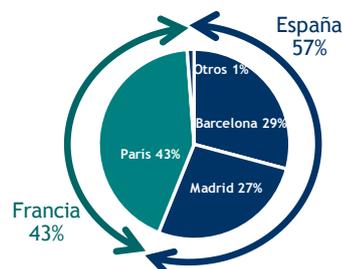
Superficie - por estado



Superficie - por zona



Superficie - por mercados



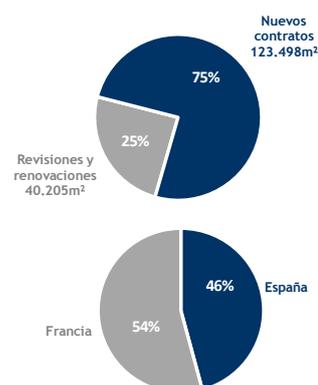
- **Contratos firmados:** Durante el ejercicio 2015, el Grupo ha formalizado contratos por un total de 163.703m², cifra un 52% superior a la alcanzada a cierre del ejercicio 2014. Un 46% (74.991m²) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y 88.712m² se han firmado en París.

Nuevos Contratos: Del total del esfuerzo comercial, un 75% (123.498m²) corresponde a superficies de nuevos contratos. Cabe destacar, que en el portfolio de oficinas de París, la contratación alcanzada durante este ejercicio triplica el volumen de nuevos contratos firmados en París durante el ejercicio 2014 (24.816m²).

Renovaciones: Se han realizado 40.205m² de renovaciones de contratos. Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un descenso del 10% respecto a las rentas anteriores, esto es debido principalmente a la renovación de varios contratos que tenían rentas que correspondían aún a la fase alta del ciclo.

Gestión de Contratos

Diciembre acumulado - m ²	2015	% nuevas rentas vs.ant.	Vencimiento Medio
Revisiones y renovaciones - Barcelona	12.887	(5%)	2
Revisiones y renovaciones - Madrid	15.775	(16%)	4
Revisiones y renovaciones - París	11.543	(8%)	11
Total revisiones y renovaciones	40.205	(10%)	5
Nuevos Contratos - Barcelona	26.535		3
Nuevos Contratos - Madrid	19.794		3
Nuevos Contratos - París	77.169		10
Total Nuevas Superficies	123.498	na	7
Esfuerzo comercial total	163.703	na	7



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

Principales actuaciones

	Activo	Arrendatarios	Superficie (m ²)
BARCELONA	Sant Cugat	Business Service for Information, Affinity & Accenture	13.122
	Av. Diagonal, 609-615 (DAU)	Empresa farmacéutica & otros	6.221
	Berlín - Numancia	Consultora multinacional & otros	3.797
	Travessera de Gracia/Amigó	Mobileaks, European Foundation & otros	3.670
	Av. Diagonal, 682	Solventis, AZ Capital & otros	3.703
MADRID	Ortega y Gasset	Organismo público	7.792
	Recoletos, 37-41	Entidad financiera de primer nivel & otros	6.002
	Ramírez de Arellano, 37	Gamesa Corporación Tecnológica	5.988
	Jose Abascal, 56	Roca Junyent & otros	3.801
PARÍS	In & Out	OCDE	32.614
	#Cloud	Exane, BlaBlaCar & Empresa líder "e-economy"	24.105
	131 Wagram	TV5 Monde	7.549
	Le Vaisseau	Revolution 9	6.026
	Louvre Saint Honoré	Proparco & otros	5.942
	Washington Plaza	Meda Pharma, Akamai Technologies & otros	3.964
	Edouard VII	Empresa multimedia y otros	3.457

En **España**, se han firmado casi 75.000m², durante el año 2015, de los cuales destacan casi 40.000m² en **Barcelona**. En particular, se han firmado más de 6.000m² con una filial del Banc Sabadell y casi 3.400m² con Affinity Petcare en el edificio de Sant Cugat. Así mismo, destaca una fuerte actividad en los activos de Diagonal 682, Diagonal 609-615 (DAU) y Diagonal 409, edificios ubicados en la zona CBD y que han alcanzado ratios de ocupación cercanos al 100%.

En **Madrid**, se han firmado más de 35.000m². Destacamos la firma de casi 7.800m² con un organismo público en el edificio de Ortega y Gasset, la renovación de casi 6.000m² con Gamesa Corporación Tecnológica en el edificio de Ramírez Arellano, la firma de 4.000m² con una entidad financiera y de 1.900m² con un despacho de abogados, ambos contratos, en el inmueble Recoletos, entre otros.

En **París**, se han firmado más de 88.000m², cifra récord en comparación con periodos anteriores. Destaca la firma del contrato de alquiler con la Organización de Cooperación y Desarrollo Económico (OCDE), para la totalidad del inmueble In&Out (32.614m²). Dicha transacción, realizada durante el pasado mes de junio, fue la mayor operación de alquiler durante el primer semestre de 2015 de todo el mercado de París.

Asimismo, es importante resaltar las tres firmas realizadas en el inmueble de #Cloud antes de la entrega del proyecto (10.800m² con la empresa Exane, 9.700m² con la empresa BlaBlaCar y 3.600m² con una empresa líder mundial en “e-economy” a un precio de 780€/m²/año situándose en la banda más alta del mercado prime CBD de París). Estas transacciones han supuesto el pre-alquiler de aproximadamente un 90% del inmueble antes de la entrega del proyecto, situado en el centro de París con máximas certificaciones energéticas (HQE, Breeam & LEED Gold).

Adicionalmente, destacamos, la firma de un contrato con 12 años de obligado cumplimiento de 7.500m² en el inmueble de 131, Wagram con TV5 Monde, y la firma de un contrato de 6 años de duración para la totalidad de superficie del inmueble Le Vaisseau (más de 6.000m²) con el grupo Revolution 9. En este último, el alquiler se hará efectivo a principios del ejercicio 2016, una vez finalizados los trabajos de rehabilitación que se están llevando a cabo en el inmueble, tras la salida de su principal tenant en marzo de 2015.

Estas transacciones se han cerrado con rentas en la banda alta del mercado.

▪ **Análisis cartera de arrendatarios**

En cuanto a la cifra de renovaciones de la cartera de contratos, se han firmado 28.662m² en España y 11.543m² en Francia.

Este elevado volumen de renovaciones, ilustra la capacidad del Grupo Colonial de retener a sus clientes. Este hecho se refleja también en la antigüedad de los tenants, un 63% de los principales arrendatarios llevan más de 5 años como clientes del Grupo.

Ranking de los 20 principales arrendatarios (45% Renta Total)

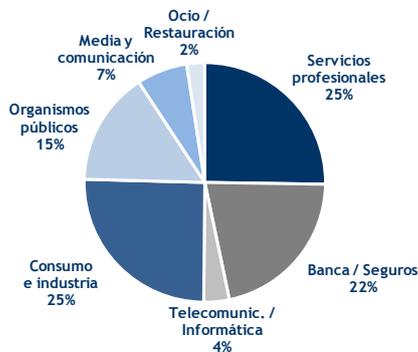
RK	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acum.	Antigüedad - Años
1	OCDE	París	7%	7%	1
2	NATIXIS IMMO EXPLOITATION	París	4%	11%	12
3	LA MONDIALE GROUPE	París	4%	15%	8
4	GRDF	París	3%	18%	150
5	FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER	París	3%	21%	12
6	EXANE	París	3%	24%	0
7	HENNES & MAURITZ / H & M	París	3%	27%	6
8	ZARA FRANCE	París	3%	30%	3
9	GAS NATURAL SDG	Barcelona	2%	32%	10
10	TV5 MONDE SA	París	2%	34%	10
11	FAST RETAILING FRANCE	París	2%	36%	1
12	GRUPO CAIXA	Barcelona / Madrid	2%	38%	23
13	GRUPO COMUNIDAD DE MADRID	Madrid	2%	39%	20
14	SOCIEDAD ESTATAL LOTERIAS Y APUESTAS DEL ESTADO	Madrid	1%	41%	11
15	IBERIA, LINEAS AEREAS DE ESPAÑA	Madrid	1%	42%	3
16	SIMOSA -SERV. INTEGRALES MANTENIMIENTO Y OPERACIÓN	Madrid	1%	43%	3
17	CASINO DE JUEGO GRAN MADRID	Madrid	1%	43%	3
18	AJUNTAMENT DE BARCELONA	Barcelona	1%	44%	19
19	MELIA HOTELS INTERNACIONAL	Madrid	1%	45%	13
20	GRUPO AGROLIMEN	Barcelona	1%	45%	13
Promedio					16



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

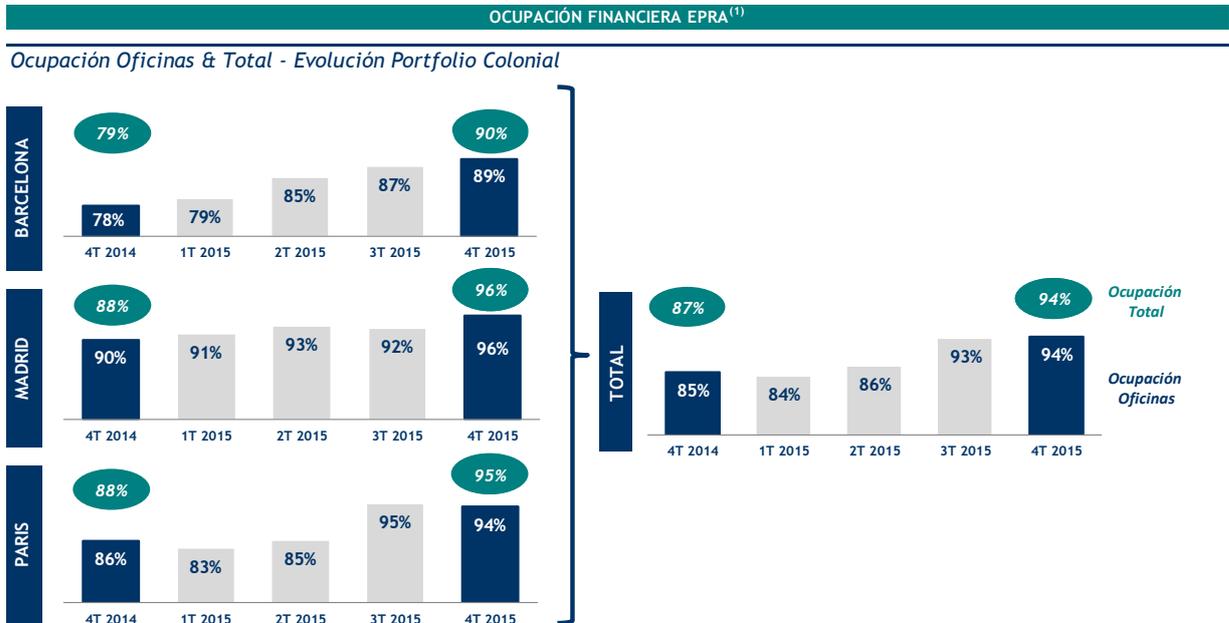
Por sectores de actividad destacan aquellos que, por la tipología de su negocio, precisan de oficinas de calidad ubicadas en las zonas centrales de negocio.

Distribución de Clientes - por sector de actividad



Ocupación del portfolio

- La ocupación financiera EPRA⁽¹⁾ del portfolio de oficinas del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2015 es del 94%, +845 puntos básicos vs el año anterior y la ocupación financiera EPRA total, incluyendo todos los usos, alcanza igualmente un 94% (+698 puntos básicos vs 2014)



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

Los portfolios de Madrid y Barcelona (incluyendo todos los usos) alcanzan una ocupación financiera EPRA del 96 y 90%, respectivamente.

En **Barcelona**, la ocupación financiera EPRA del portfolio de oficinas ha aumentado +1.169 puntos básicos respecto al año anterior (+208 puntos básicos en este último trimestre), alcanzando un ratio del 89%. Este incremento se ha producido, principalmente por altas realizadas en los activos de Sant Cugat, Avinguda Diagonal 609-615 (DAU), Travessera de Gràcia/Amigó, Avinguda Diagonal 682 y Berlín Numància, entre otros.

En **Madrid**, la ocupación financiera del portfolio de oficinas es del 96%, +600 puntos básicos por encima del año anterior (+340 puntos básicos en el último trimestre). Dicho incremento se debe principalmente a altas realizadas en los activos Alfonso XII, José Abascal 56, Paseo de la Castellana 52 y López de Hoyos 35, entre otros. Destacamos la ocupación alcanzada en el activo Génova 17, ratio que llega al 100% a cierre del ejercicio 2015 (66% de ocupación en el momento de adquisición en julio 2015).

En **París**, la ocupación financiera del portfolio de oficinas ha aumentado +828 puntos básicos respecto al año anterior, alcanzando un ratio del 94% y la ocupación del portfolio total se sitúa en un 95%.

A continuación se presenta un análisis de la superficie desocupada de oficinas por ciudades y zonas. En París, quedan 15.509m² por ocupar que corresponden principalmente a la superficie del activo #Cloud que acaba de entrar en explotación, así como a las superficies reposicionadas en los inmuebles Washington Plaza, Louvre des Antiquaires, entre otros. En Barcelona quedan 19.797m² por ocupar, de los cuales un 41% corresponde a proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación y en Madrid quedan 8.191m² por ocupar.

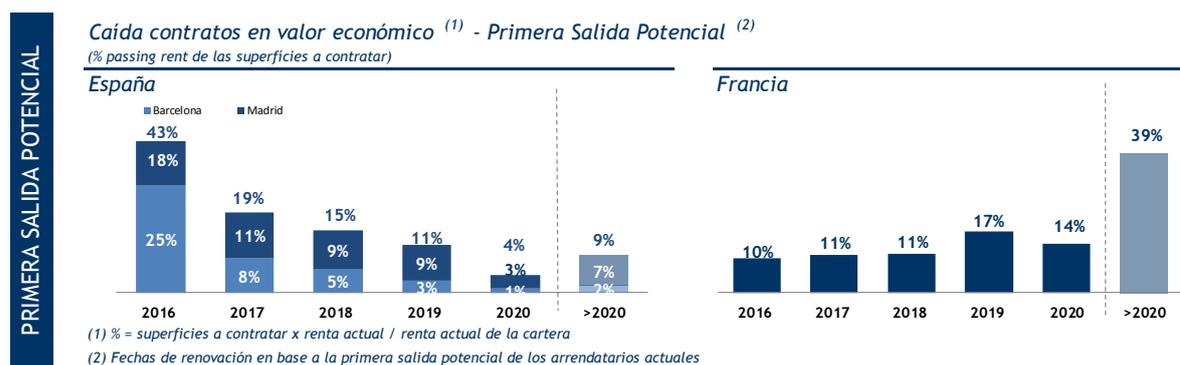
Superficie desocupada oficinas					
Superficie sobre rasante (m ²)	Entradas en explotación ⁽¹⁾	Zona BD y otros	Zona CBD	2015	Desocupación oficinas EPRA
Barcelona	8.025	7.483	4.289	19.797	11%
Madrid	0	3.840	4.352	8.191	4%
París	6.963	0	8.546	15.509	6%
TOTAL	14.988	11.323	17.186	43.497	6%

(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.

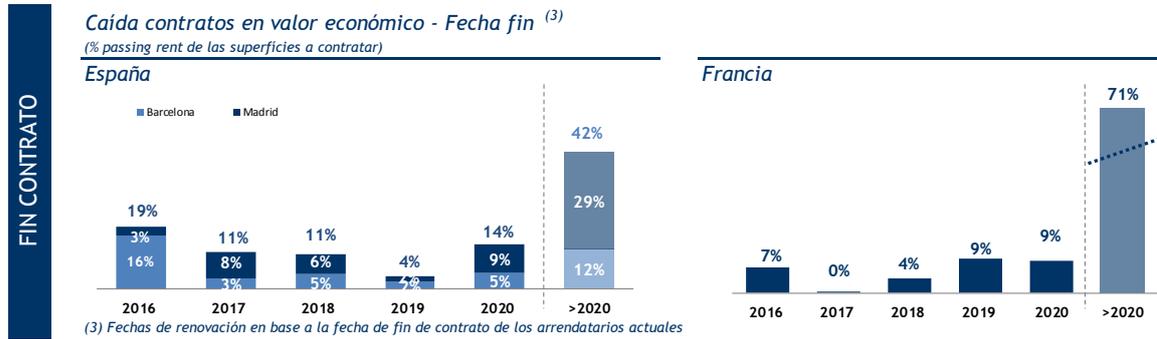
El primer gráfico muestra la caída de contratos en el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en la primera fecha posible (sea break option o fin de contrato).



En este supuesto, se podrían producir en España en los próximos dos años, aproximadamente un 62% de renovaciones de la cartera de contratos, que permitirían aprovechar el efecto positivo del cambio de ciclo 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.

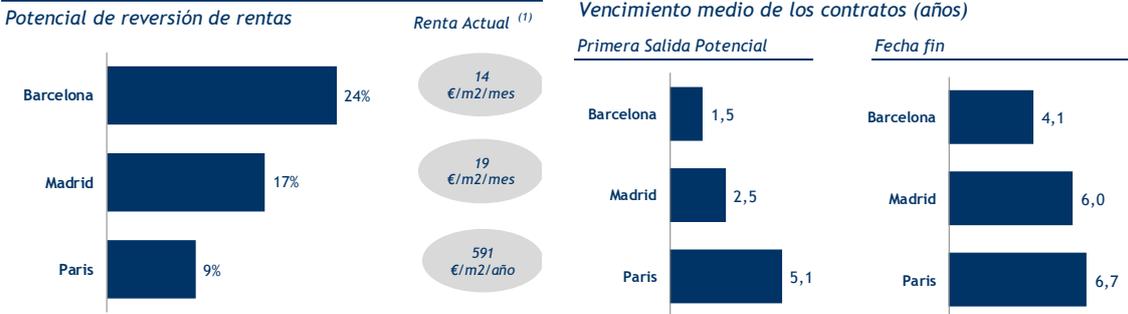
El segundo gráfico refleja la evolución de la cartera si los inquilinos se mantienen hasta el vencimiento del contrato, siendo la estructura de contratos en España a más corto plazo que en Francia.



- Potencial de reversión.** La cartera de contratos del Grupo Colonial tiene un importante potencial de reversión. Éste 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 diciembre 2015 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos, ni rehabilitaciones sustanciales en curso).

El potencial de reversión estático⁽²⁾ de los ingresos por rentas (considerando rentas actuales sin impactos del cambio de ciclo) de los inmuebles en explotación a cierre del ejercicio 2015 se sitúa en un +24% en Barcelona, +17% en Madrid y +9% en París.

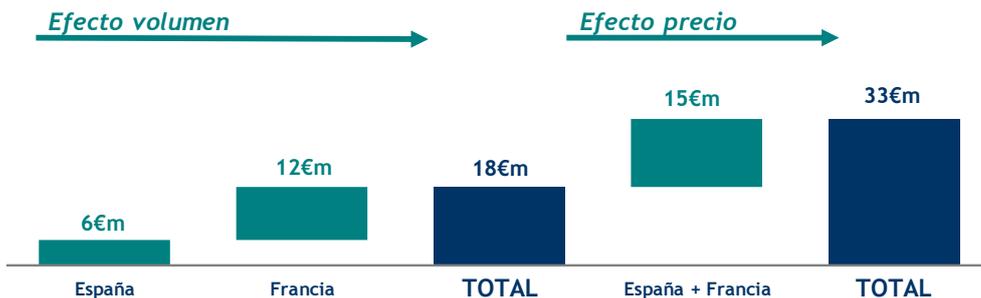
Cifras Diciembre 2015



(1) Renta actual de las superficies ocupadas de oficinas

En particular, el potencial de reversión estático⁽²⁾ de la cartera actual supondría aproximadamente 33€m de ingresos anuales por rentas adicionales.

Potencial de reversión de ingresos por rentas



(2) Sin incluir impactos de cambio de ciclo en las rentas

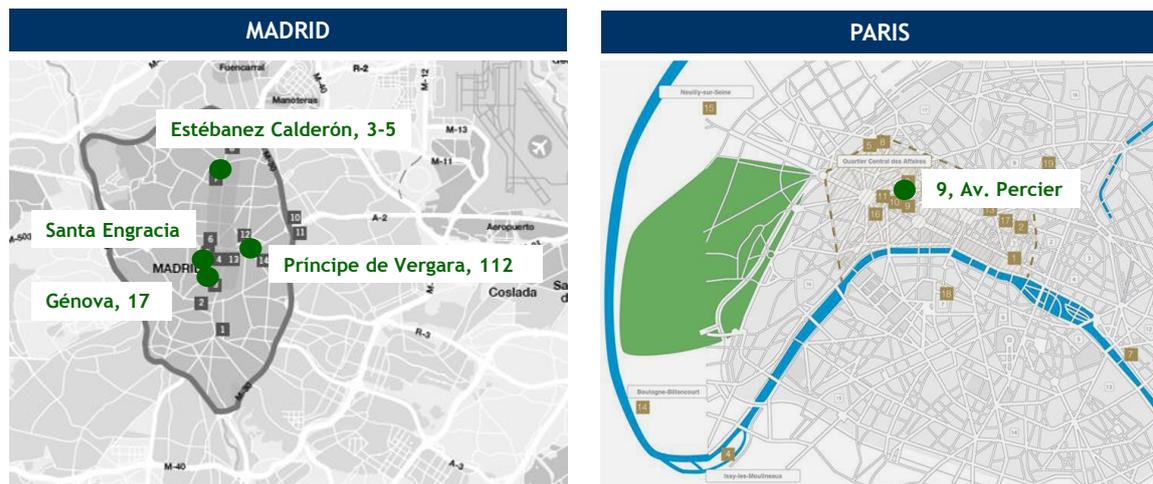
Nuevas adquisiciones, cartera de proyectos & rehabilitaciones

- Durante el año 2015, El Grupo Colonial ha adquirido inmuebles de oficinas por un volumen de 234€m y ha invertido más de 128€m en proyectos y rehabilitaciones “Prime Factory” de la cartera actual.

Todas las inversiones se han realizado en ubicaciones prime, con una estrategia selectiva, cumpliendo completamente los objetivos de inversión del Grupo para 2015, tanto en volumen de inversión como en rentabilidades exigidas.

- **Nuevas adquisiciones:**

En el ejercicio 2015, el Grupo ha adquirido 4 inmuebles en el centro de Madrid (Estébanez Calderón 3-5, Príncipe de Vergara 112, Génova 17 y Santa Engracia) por un importe total de 166€m y un inmueble en el centro de París (9, Av. Percier) por 68€m.



Estébanez Calderón 3-5 y Príncipe de Vergara 112 corresponden a adquisiciones “Prime Factory” que implican proyectos totalmente nuevos, mientras que Génova 17, Santa Engracia y 9, Av. Percier son activos “Core” que ya generan rentas desde el inicio.

INVERSIONES “PRIME FACTORY”		INVERSIONES “CORE”		
ESTÉBANEZ CALDERÓN 3-5	PRÍNCIPE DE VERGARA 112	GÉNOVA, 17	9 AVENUE PERCIER	SANTA ENGRACIA
Madrid Prime CBD	Madrid CBD	Madrid Prime CBD	Paris Prime CBD	Madrid CBD

La mayor parte de las adquisiciones se han realizado a través de operaciones fuera de mercado (“off market transactions”).

Cabe destacar, que durante el pasado mes de diciembre, Colonial ha adquirido Santa Engracia, un inmueble “Core” de oficinas situado en la zona CBD de Madrid por un importe de 68€m (precio incluyendo costes de adquisición). El inmueble cuenta con una superficie sobre rasante de casi 13.500m² de oficinas y 180 plazas de aparcamiento. Actualmente, el inmueble está ocupado en un 95% por empresas de reconocido prestigio, por lo que aportará rentas desde el inicio, en un momento en el que el mercado de oficinas en Madrid CBD se encuentra ya en ciclo positivo.

INVERSIÓN “CORE”		Santa Engracia	
Madrid CBD		Activo ubicado en Madrid CBD	
Principal tenant - NH Hoteles		✓Edificio de oficinas “Core” de 13.429m ² situado en la zona CBD de Madrid	
Precio (incl. Costes adq.)	68 €m	✓Micro entorno de gran potencial terciario	
Superficie	13.429 m ²	✓El edificio posee un tamaño de planta diferencial, muy escaso y de gran demanda por parte de las empresas (superficie entre 1.500 y 2.000m ²)	
Plazas de Parking	178 unidades	✓Actualmente, el activo se encuentra ocupado en un 95% por los siguientes tenants: NH Hoteles, Zeltria, entre otros.	
Ocupación actual	95%	Activo de oficinas con un encaje perfecto dentro de la cartera del Grupo	



Colonial prevé invertir en la remodelación del edificio, con el objetivo de reforzar el posicionamiento del inmueble y obtener máxima eficiencia energética y de sostenibilidad.

- **Proyectos entregados:** Durante el ejercicio 2015, se han invertido, principalmente en Francia, 128€m en rehabilitaciones y proyectos del Grupo Colonial para optimizar el posicionamiento de la cartera de inmuebles.

En particular, el Grupo Colonial ha entregado exitosamente en el ejercicio 2015 dos grandes proyectos en París (el edificio #Cloud y el edificio 90 Champs Elysées), así como varios reposicionamientos en los inmuebles de José Abascal en Madrid, el edificio de Tilos y el Complejo de Travessera de Gracia/Amigó en Barcelona.



Todos los activos entregados han reportado altos ratios de prealquiler, con tenants de primer nivel y aumentos significativos en las rentas de mercado, ofreciendo unas rentabilidades muy atractivas. Estas actuaciones demuestran la elevada capacidad de generar valor a través de estrategias value-added / Prime Factory. El complejo de Travessera de Gracia/Amigó, que se entregó a principios de 2015, se está comercializando con una ocupación actual de 49%.

- **Cartera de proyectos y rehabilitaciones en curso:** De cara a la cartera de proyectos en curso, cabe destacar los proyectos de Estébanez Calderón y Príncipe de Vergara con más de 21.000m² sobre rasante:

Proyectos	Entrada en explotación	% Grupo	Mercado	Uso	Superficie s/rasante (m ²) ⁽¹⁾
Estébanez Calderón, 3-5	2017	100%	Madrid	Oficinas	10.458
Príncipe de Vergara, 112	2017	100%	Madrid	Oficinas	11.308
Total					21.766

Yield on cost² **7%**

(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

Adicionalmente, el Grupo Colonial está llevando a cabo actualmente proyectos de rehabilitaciones sustanciales en 50.256m² sobre rasante, con el fin de optimizar el posicionamiento de dichos activos en el mercado. Destacamos las rehabilitaciones en los inmuebles de Louvre des Antiquaires, Le Vaisseau y Percier, entre otros.

La cartera de proyectos, así como las nuevas adquisiciones supondrán unos ingresos por rentas adicionales de aproximadamente 21€m^(*) anuales.

Ingresos por rentas adicionales de proyectos y grandes rehabilitaciones



(*) Rentas estimadas a precios de mercado actuales, sin incluir impactos positivos de la recuperación del ciclo

- De los proyectos en curso actuales, cabe destacar los siguientes edificios:

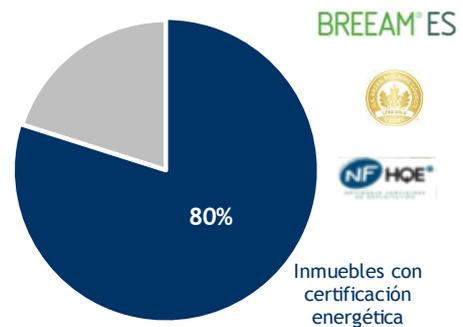
- ✓ **Estébanez Calderón, 3-5**, es un inmueble adquirido en mayo 2015 ubicado en el centro de Madrid. En dicho activo, se realizará la demolición del edificio actual para construir un inmueble “Leed Gold” singular de nueva planta, de unos 10.500m² de superficie sobre rasante, que incorporará las últimas tecnologías e innovación en materiales y contará con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas. Actualmente, Colonial ha comenzado el derribo de este edificio. El proyecto, a cargo del estudio Lamela, se prevé que finalice en el segundo semestre de 2017.



- ✓ **Príncipe de Vergara, 112**, es un inmueble que se adquirió el pasado mes de julio ubicado en el centro de Madrid. Se prevé realizar la demolición del edificio actual para construir un inmueble singular de oficinas, que ofrecerá un total de aproximadamente 11.400m² de superficie sobre rasante, repartidos en plantas que permitirán obtener una elevada eficiencia de espacios, así como la certificación energética “Leed Gold”.



- Como consecuencia de la política de reposicionamiento del Grupo Colonial, actualmente un 80% de los activos poseen certificación de máxima calidad energética, hecho que le proporciona al Grupo Colonial, un posicionamiento competitivo diferencial para atraer demanda de calidad y maximizar la creación de valor del portfolio. El Grupo Colonial está avanzando para obtener, lo antes posible, las máximas certificaciones energéticas para todo el portfolio.



Valoración del portfolio

- El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2015 ha sido valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate en 6.913€m (7.239€m incluyendo “transfer costs”). Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas del mercado.

Valor activos - Excluyendo "transfer costs"

Valoración de Activos (€m)	31-dic-15	30-jun-15	31-dic-14	Dic 15 vs Jun 15		Dic 15 vs Dic 14	
				Total	LfL ⁽¹⁾	Total	LfL ⁽¹⁾
Barcelona	676	639	582	5,8%	5,8%	16,2%	16,2%
Madrid	906	765	687	18,4%	4,8%	31,8%	16,7%
París	5.242	4.477	4.025	17,1%	6,2%	30,3%	11,5%
Cartera en Explotación ⁽²⁾	6.824	5.881	5.294	16,0%	6,0%	28,9%	12,7%
Proyectos	82	400	454	(79,4%)	10,8%	(81,8%)	5,2%
Otros	6	9	10	(32,2%)	(32,2%)	(36,2%)	(36,2%)
Total Grupo Colonial	6.913	6.291	5.757	9,9%	7,7%	20,1%	15,7%
España	1.670	1.458	1.292	14,5%	5,2%	29,3%	15,9%
Francia	5.242	4.833	4.466	8,5%	8,5%	17,4%	15,7%

Valor activos - Incluyendo "transfer costs"

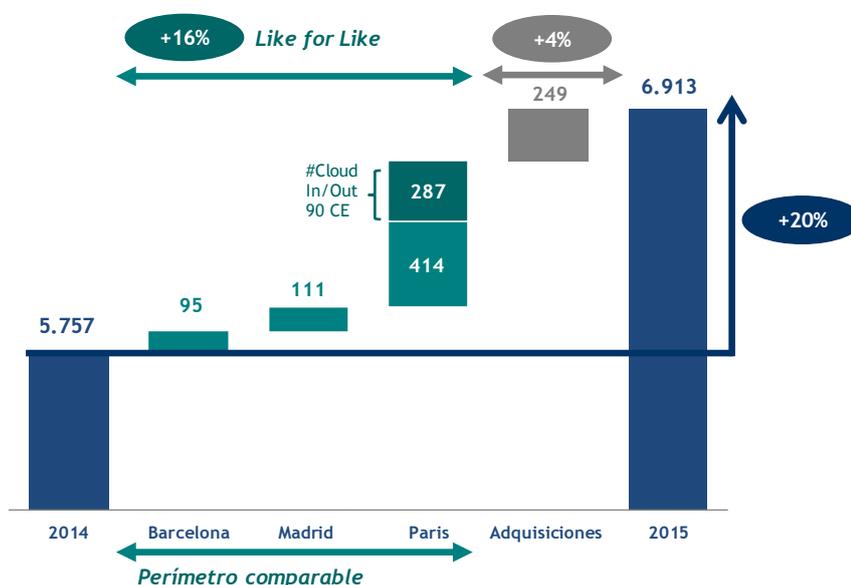
Total Grupo Colonial	7.239	6.588	6.033	9,9%	7,7%	20,0%	15,7%
España	1.720	1.501	1.330	14,6%	5,2%	29,3%	15,9%
Francia	5.519	5.087	4.703	8,5%	8,5%	17,3%	15,6%

(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 (sin incluir superficies en rehabilitación)

- La valoración de los activos del Grupo Colonial a diciembre 2015 ha aumentado un +16% en términos comparables respecto a diciembre de 2014 (+8% en 6 meses).

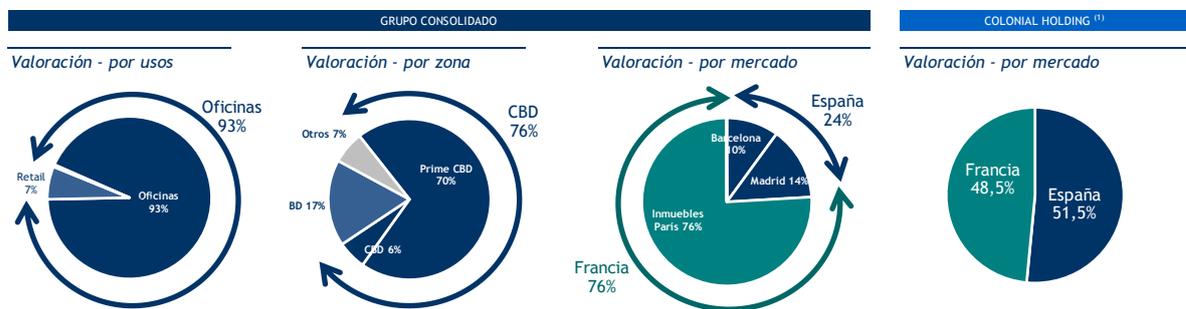
Análisis variación valor 12 meses - €m



Los activos en **España**, han aumentado un 16% Like-for-like en 12 meses, debido principalmente a una compresión de yields dado el elevado interés en activos prime en Madrid y Barcelona. El portfolio de Madrid ha incrementado un 17% like for like y el de Barcelona ha incrementado un 16% like for like.

El portfolio en **Francia** ha aumentado un 16% Like-for-like respecto al año anterior. Dicho aumento de valor, es consecuencia de la exitosa ejecución de proyectos prime, así como debido a impactos positivos en rentas y yields en toda la cartera, en un contexto de mercado de inversión con mucho interés en oficinas Prime en París.

- La clasificación del valor de la cartera de alquiler del grupo por usos, por mercado y por tipo de producto se muestra a continuación:



(1) Francia = Acciones de SFL valoradas a NAV. España = GAV activos ostentados directamente + NAV participación SPV TMN

- Respecto a la valoración del portfolio en explotación, los principales parámetros de valor son los siguientes:

Principales parámetros de valoración

Cartera en explotación	€m	m ² s/rasante (*)	€/m ² (*)	Valuation Yield
Barcelona	676	187.294	3.607	5,54%
Madrid	906	177.185	5.113	4,92%
París	5.242	357.881	14.648	4,08%

Yields brutas (Barcelona, Madrid)
Yield neta (París)

Para comparar los parámetros de la valoración de los activos de Colonial con datos de mercado hay que tener en cuenta los siguientes aspectos:

- En España los consultores publican, en sus informes de mercado **yields brutas**
(Yield bruta = rentas brutas / Valor excl. transfer costs).
- En Francia los consultores publican, en sus informes de mercado **yields netas**
(Yields netas = rentas netas / Valor incl. transfer costs).

(*) En Barcelona los m² para el cálculo de la repercusión, corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos que asciende a 202.134m², excluyendo 14.737m² de Parc Central, y 103m² de locales no estratégicos.
En Madrid, los m² corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de 198.951m², excluyendo el proyecto Estébanez Calderón de 10.458m² y Príncipe de Vergara de 11.308m².
En Francia, los m² corresponden a la superficie s/rasante del total de la cartera, que asciende a 357.842m², incluyendo adicionalmente 39m² de locales no estratégicos.

4. Estructura financiera

Principales magnitudes de deuda

Grupo Colonial	12/2015	Var. vs 2014
Deuda financiera Bruta	3.209	+20%
Deuda financiera Neta	2.992	+17%
Saldos disponibles (*)	1.110	+61%
% deuda tipo fijo o cubierta	93%	+9%
Vencimiento medio de la deuda (años)	4,8	0,9
Coste de la deuda actual	2,27%	(104pb)
Rating COL	BBB-	-
Rating SFL	BBB	En 2014 BBB-
LtV Grupo (incluyendo transfer costs)	41,8%	(230pb)

(*) Liquidez (cash + líneas no dispuestas)

El Grupo gestiona su endeudamiento de manera activa con el objetivo de reducir el coste financiero, extender el vencimiento de su deuda y diversificar sus fuentes de financiación, así como garantizar la liquidez que le permita asegurar su plan de crecimiento. En este sentido, las principales operaciones realizadas durante el ejercicio se resumen a continuación.



- En mayo Colonial recibió, por parte de Standard & Poor's (S&P) la calificación crediticia (rating) "BBB-" a largo plazo y "A-3" a corto plazo, lo cual le permitió, con fecha 27 de mayo de 2015, realizar con éxito una emisión de bonos de importe 1.250€m que, a su vez, obtuvo por parte de S&P la misma calificación crediticia de Colonial.
- La emisión, que se estructuró en dos tramos de 750€m y 500€m, con vencimientos a cuatro y ocho años y un cupón del 1,863% y 2,728% respectivamente, permitió la cancelación anticipada del préstamo sindicado formalizado en abril de 2014, aumentar y diversificar el vencimiento medio de la deuda y un ahorro en los costes anuales de financiación de la compañía de en torno a 20€m.

- Con fecha 12 de noviembre de 2015 la Sociedad suscribió con un grupo de 7 entidades financieras, entre ellas Natixis S.A. Sucursal en España, actuando como Banco Agente, un contrato de crédito sindicado por importe de 350€m y vencimiento inicial en junio de 2019, extensible hasta noviembre de 2020. Dicho Crédito Sindicado tiene como objetivo principal financiar posibles adquisiciones, así como rehabilitaciones y otras necesidades de inversión (CAPEX). El margen aplicable es de 160 p.b.
- Con fecha 2 de julio, S&P's revisó al alza la calificación crediticia de SFL situándola en BBB con perspectiva estable.
- SFL ha realizado diversas acciones de cara a aumentar el vencimiento medio de su deuda bancaria así como reducir su coste medio de financiación:

En junio 2015 firmó con Banco Sabadell una nueva línea de crédito revolving de 50€m, con vencimiento a cinco años y tipo de interés variable (Euribor más un margen aplicable).

En julio 2015 renegoció las condiciones del crédito sindicado de 400€m suscrito con diversas entidades lideradas por BNP, ampliando el vencimiento en dos años (de julio 2018 hasta julio 2020) y reduciendo el margen aplicable.

También en el mes de julio novó diversos préstamos bilaterales con garantía hipotecaria de sus filiales por importe de 208€m, ampliando el vencimiento en cinco años (de 2017 hasta 2022).

Con fecha 5 de noviembre realizó una emisión de bonos por importe de 500€m, vencimiento 7 años y un cupón del 2,25%. Del importe obtenido por la emisión, 244€m se destinaron a la recompra parcial de las emisiones de 2011 (144€m) y 2012 (99€m) mientras que el importe restante se destinará a necesidades de tesorería e inversión futuras.

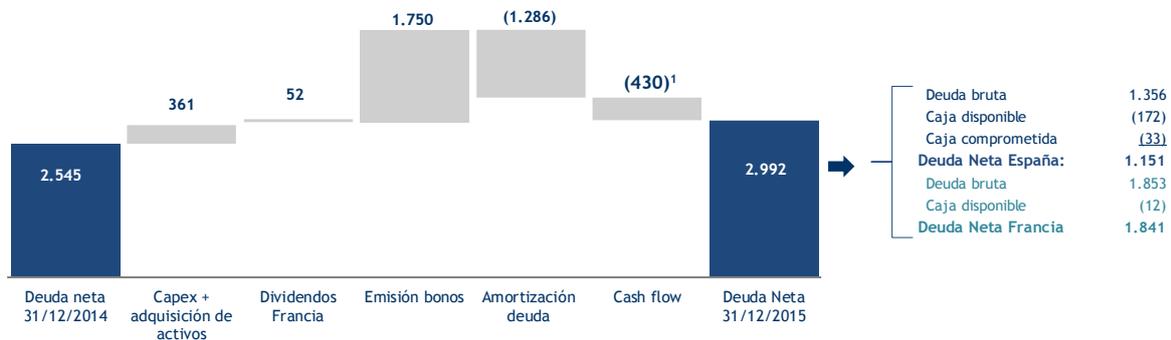
La deuda financiera neta del Grupo a 31 de diciembre de 2015 asciende a 2.992€m, siendo su detalle el siguiente:

Desglose Deuda Financiera Neta Grupo Colonial	Diciembre 2015			Diciembre 2014			Var.
	ESP	FR	Total	ESP	FR	Total	Total
Préstamo Sindicado	67	0	67	1.040	0	1.040	(973)
Deuda Hipotecaria / Leasings	39	234	273	43	232	275	(2)
Deuda No Hipotecaria y Otros	0	162	162	0	156	156	6
Bonos	1.250	1.457	2.707	0	1.200	1.200	1.507
Total Deuda Bruta	1.356	1.853	3.209	1.083	1.588	2.671	538
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes (*)	(205)	(12)	(217)	(109)	(17)	(126)	(91)
Deuda neta consolidada	1.151	1.841	2.992	974	1.572	2.545	447
Vida media de los saldos dispuestos (años)	5,0	4,8	4,8	4,1	3,8	3,9	0,9
Coste financiero spot %	2,14%	2,36%	2,27%	3,97%	2,86%	3,31%	(104pb)

(*) sin deducir la caja destinada a pagos ya comprometidos por importe de 33€m

La evolución de la deuda neta del Grupo durante el año 2015 ha sido la siguiente:

Movimiento Deuda Neta Grupo €m - Diciembre 2015



¹ Incluye caja procedente de las emisiones de bonos del Grupo

Principales ratios de endeudamiento y liquidez

La deuda neta del Grupo Colonial a diciembre de 2015 es de 3.025€m⁽¹⁾ con un LTV (Loan to Value) del 41,8%⁽²⁾. El LTV de la matriz en España es del 34,7%⁽³⁾.

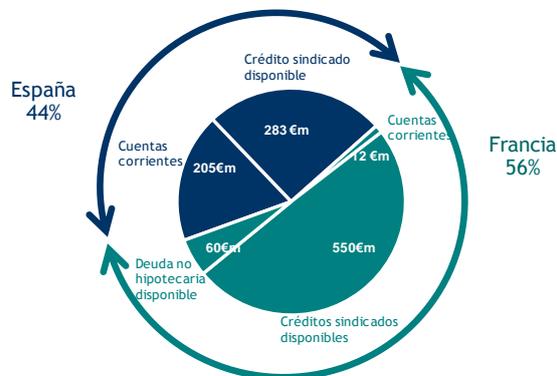
Principales ratios de endeudamiento

31/12/2015 - €m	Holding	Grupo
Gross Asset Value (*)	3.309	7.239
Deuda neta - excluyendo caja comprometida	1.149	3.025
LTV	34,7%	41,8%

(*) incluyendo "transfer costs"

Los saldos disponibles del Grupo ascienden a 31 de diciembre a 1.110€m, distribuidos como se muestra en el gráfico siguiente:

Saldos disponibles



(1) Deuda neta a 31 de diciembre excluyendo los 33€m de caja comprometida

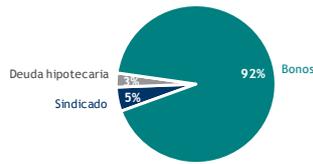
(2) Deuda financiera neta Grupo excluyendo caja comprometida 12-2015 / GAV Grupo (incluyendo transfer costs) 12-2015

(3) Deuda financiera neta Holding excluyendo caja comprometida 12-2015 / GAV Holding (incluyendo transfer costs) 12-2015

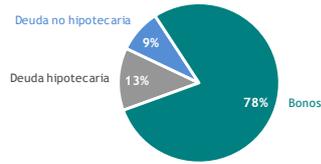
A continuación se muestran las principales características de la deuda actual del Grupo:

TIPO DE DEUDA DISPUESTA 31/12/2015

España



Francia

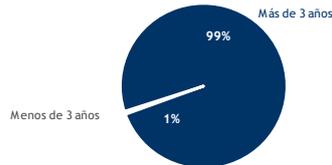


Grupo

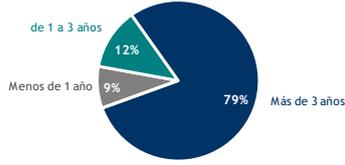


VENCIMIENTO DE DEUDA CONTRATADA 31/12/2015

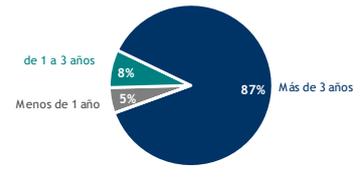
España



Francia



Grupo



España

Spread Deuda actual	172 p.b.
Coste Deuda actual	2,14%
Vida media saldos dispuestos (años)	5,0
Vida media deuda contratada (años)	4,7
Deuda contratada	1.639 €m

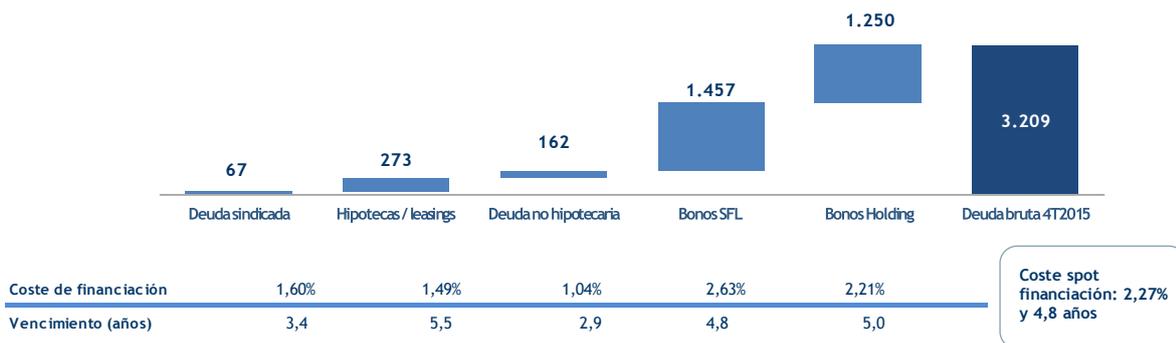
Francia

Spread Deuda actual	162 p.b.
Coste Deuda actual	2,36%
Vida media saldos dispuestos (años)	4,8
Vida media deuda contratada (años)	4,7
Deuda contratada	2.463 €m

Total

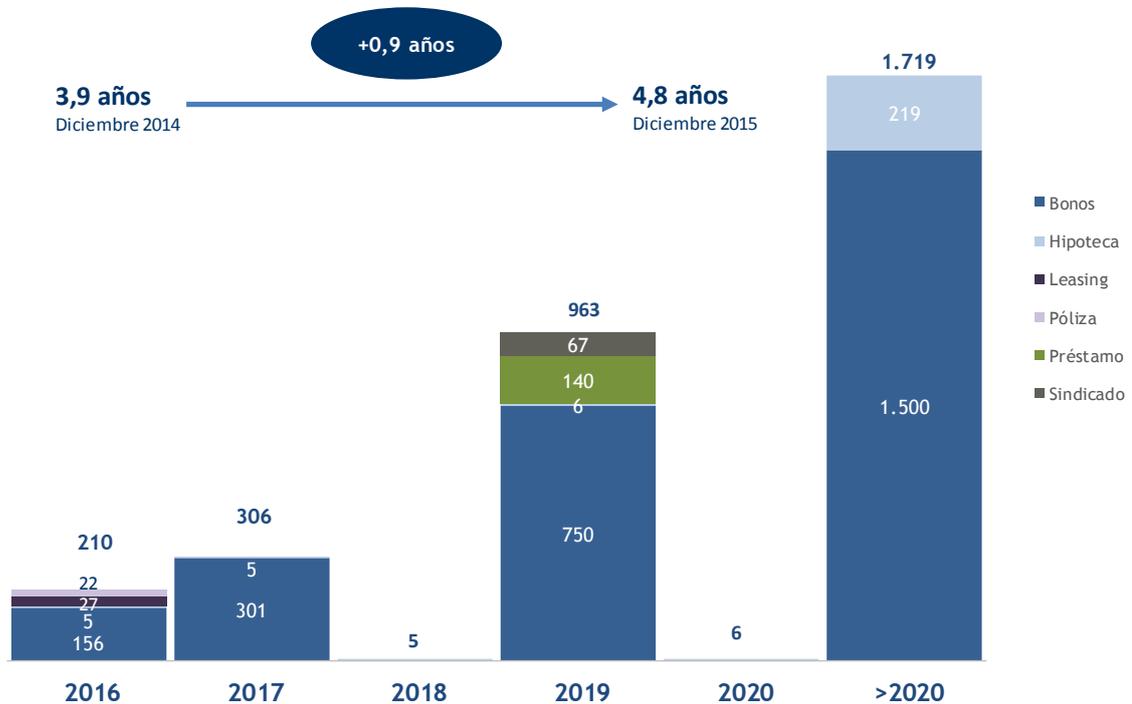
Spread Deuda actual	166 p.b.
Coste Deuda actual	2,27%
Vida media saldos dispuestos (años)	4,8
Vida media deuda contratada (años)	4,7
Deuda contratada	4.102 €m

La composición de la deuda del Grupo a 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:



El desglose de la deuda en función de su vencimiento es el siguiente:

Vencimiento de Deuda Bruta



Resultados financieros

- Las principales magnitudes del resultado financiero del Grupo se detallan en el siguiente cuadro:

Resultado Financiero					
Diciembre acumulado - €m	España	Francia	2015	2014	Var. % ⁽¹⁾
Gasto financiero recurrente - España	(37)	0	(37)	(47)	21%
Gasto financiero recurrente - Francia	0	(53)	(53)	(62)	15%
Ingreso financiero recurrente	1	0	1	1	0%
Activación de financieros	0	6	6	7	8%
Resultado financiero recurrente	(36)	(47)	(83)	(102)	18%
Gasto financiero no recurrente	(26)	(14)	(40)	(114)	65%
Variaciones de valor instrumentos financieros	0	(8)	(8)	(9)	11%
Resultado financiero	(62)	(69)	(131)	(225)	42%

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

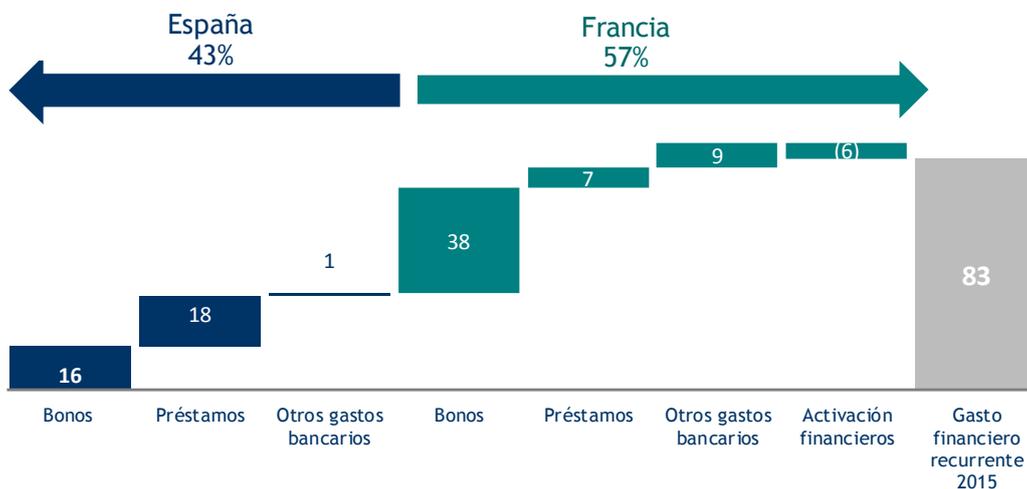
- El resultado financiero total del Grupo hasta el 31 de diciembre se ha reducido un 42% en comparación con el año anterior. Del total de (131)€m, (83)€m corresponden a resultado financiero recurrente y (48)€m a gasto financiero no recurrente.

- El Gasto financiero recurrente ha sido un 17% inferior al del año 2014 debido, principalmente, al menor coste financiero.



- El desglose del Gasto Financiero recurrente en 2015 ha sido el siguiente:

Desglose Gasto financiero recurrente - Diciembre 2015



- Por su parte, el Gasto financiero no recurrente se ha reducido en un 65%. Bajo este concepto se recogían en 2014 los intereses capitalizables de 686 p.b. sobre el principal del antiguo préstamo sindicado de Colonial (cancelado en mayo 2014) mientras que el importe de (31€m) registrado en 2015 corresponde principalmente a los costes de cancelación del préstamo sindicado de Colonial. En Francia el Gasto Financiero no recurrente corresponde, principalmente, a los costes asociados a la operación de “Liability Management” y al impacto de la cancelación anticipada por parte de SFL de operaciones de cobertura NON IAS Compliance, canceladas en julio 2015, ya que la deuda a la que estaban asociadas se ha novado convirtiendo el tipo variable en tipo fijo.
- Los gastos financieros activados corresponden a los intereses de la financiación de un proyecto de rehabilitación de un edificio en París.

- El spread de crédito medio del Grupo del año 2015, excluyendo las comisiones, se ha situado en 208 puntos básicos sobre el Euribor (259 puntos básicos en España y 173 puntos básicos en Francia). El coste financiero medio de la deuda del Grupo se detalla en el cuadro adjunto:

Diciembre acumulado - €m	ESP	FR	2015	2014	Var. %
Coste medio de la deuda %	2,94%	2,87%	2,89%	3,54%	(64 pb)
Coste de las comisiones %	0,53%	0,22%	0,34%	0,44%	(11 pb)
Coste financiero medio %	3,47%	3,09%	3,23%	3,98%	(75 pb)
Spread medio (sin comisiones)	259pb	173pb	208pb	247pb ⁽¹⁾	(39 pb)
Coste Spot de la deuda a 31/12/2015	2,14%	2,36%	2,27%	3,31%	(104 pb)

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

- La emisión de bonos y la cancelación del préstamo sindicado de Colonial han permitido reducir de manera considerable el spread de la deuda actual en España que se sitúa a 31 de diciembre en 172 puntos básicos.

Más detalles sobre la estructura financiera se describen en el anexo 6.7.

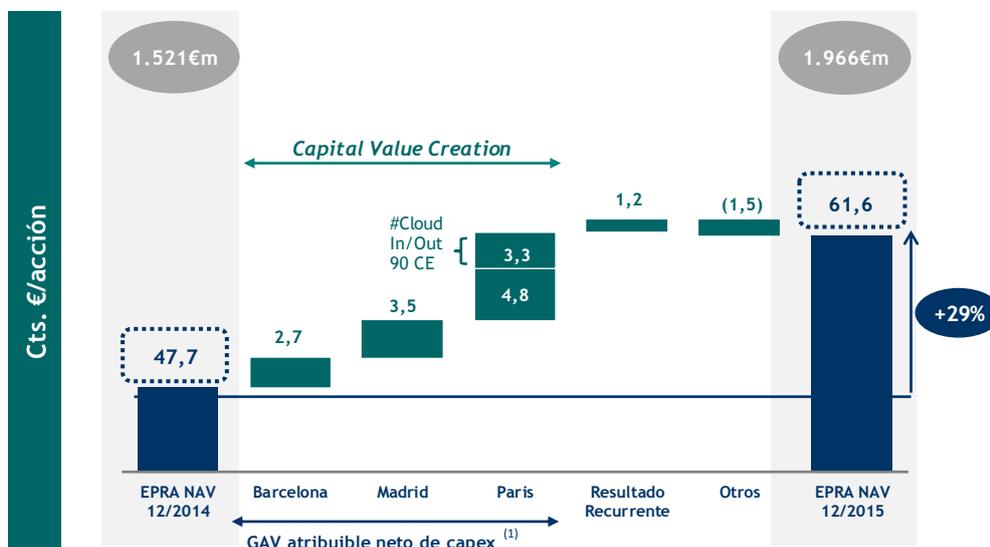
5. EPRA Net Asset Value & Evolución en bolsa

EPRA Net Asset Value (NAV)

El EPRA Net Asset Value de Colonial ha incrementado un 29% en el año 2015 hasta alcanzar los 62cts€/acción.

Las principales variaciones del NAV a 31/12/2015 vs el NAV a 31/12/2014, se muestran en el gráfico a continuación:

EPRA NAV Colonial



(1) En Francia incluye el impacto neto del incremento de impuestos asociados a "transfer costs" efectivos a partir del 1 de enero de 2016 (49€m)

Del crecimiento del 29% del NAV, un 13% se debe a aumentos de valor de la cartera de Madrid y Barcelona, principalmente por una compresión de yields. Los activos en Francia contribuyen con un 17% al incremento del NAV, basándose una parte de éste en la exitosa ejecución de proyectos value added.

El resultado recurrente casi compensa los impactos negativos derivados principalmente de los costes de cancelación de anteriores financiaciones en el marco de la optimización de la estructura financiera.

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 - €m	12/2015	12/2014
Fondos Propios Consolidados	1.837	1.423
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	8	4
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	17	11
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	na	na
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	4	9
(v.a) Impuestos diferidos	100	73
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	na	na
EPRA NAV - €m	1.966	1.521
EPRA NAV - cts de Euros por acción	61,6	47,7
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>3.189</i>	<i>3.189</i>

Cálculo del EPRA NAV: Siguiendo las recomendaciones EPRA y partiendo de los fondos propios consolidados de 1.837€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 8€m.
2. Revalorización de otras inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de otras inversiones realizadas por el Grupo.
3. Ajuste de MTM (“mark-to-market”) contabilizados: Para la determinación del EPRA NAV se ha ajustado el valor neto del MTM de los instrumentos de cobertura (+4€m), registrados en el balance.
4. Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios (+100€m), registrados en el balance.

El EPRA NNAV a diciembre de 2015 asciende a 1.835€m, lo que corresponde a 58 céntimos de €/acción.

EPRA Triple Net Asset value (NNAV) - €m	12/2015	12/2014
EPRA NAV	1.966	1.521
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(4)	(9)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(27)	(32)
(iii) Impuestos diferidos	(100)	(71)
EPRA NNAV - €m	1.835	1.408
EPRA NNAV - cts de Euros por acción	57,5	44,2
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>3.189</i>	<i>3.189</i>

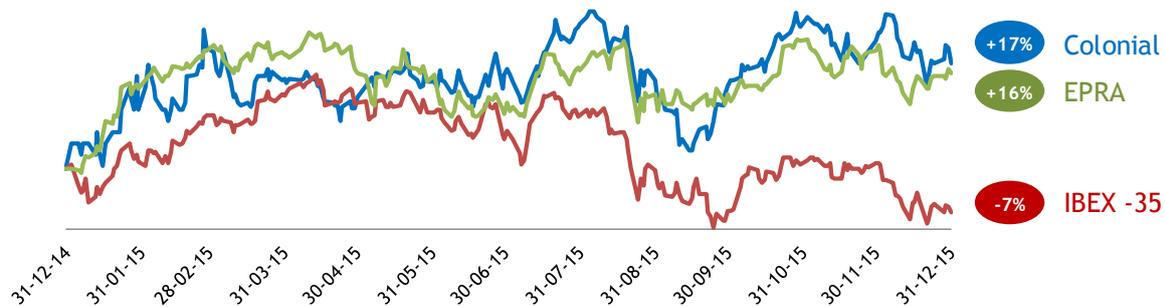
Para su cálculo se han ajustado en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros (-4€m), el valor de mercado de la deuda (-27€m) y los impuestos que se devengarían en el caso de la venta de activos a su valor de mercado (-100€m).

El Grupo Colonial tiene créditos fiscales por valor de 1.362€m, no registrados en balance ni en NAV, asociados a bases imponibles negativas, pendientes de compensar con la generación de ingresos futuros. Esto significa que las cuotas por impuesto de sociedades que se generen en el futuro, se compensarán en gran parte con los mencionados créditos fiscales, que con la nueva reforma fiscal, se mantienen sin fecha límite hasta ser completamente compensados. Bajo la actual Ley sobre Impuesto de Sociedades (LIS), la tasa efectiva futura para Colonial en concepto de Impuesto de Sociedades se sitúa en el 7,5% para su negocio en España

Evolución bursátil

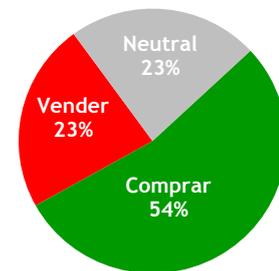
En relación a la evolución en Bolsa, las acciones de Colonial se han revalorizado durante el ejercicio 2015 un 17%, superando tanto la evolución del IBEX como la del EPRA Europe Developed Index.

Evolución cotización de Colonial vs. EPRA & Ibex 35 (ejercicio 2015)



El volumen de negociación ha alcanzado los 7,5€m diarios, situándose como uno de los valores más líquidos de las inmobiliarias Europeas cotizadas en el segmento de oficinas.

Durante los últimos meses ha aumentado sustancialmente hasta 13 el número de analistas que cubren la compañía, de los cuales, más de la mitad ha emitido una recomendación de comprar. El consenso de analistas, sitúa el precio objetivo en 71 cts €/acción, un 11% por encima al precio de cierre a 31 de diciembre de 2015. Los niveles máximos de precio objetivo se sitúan por encima de los 90 cts €/acción (Goldman Sachs & Alpha Value).



Los precios objetivos y recomendaciones son los siguientes:

Institución	Analista	Fecha publicación	Recomendación	Precio objetivo actual (€/acción)	Ingreso por rentas			Beneficio neto recurrente			NAV/ acción (cts €)		
					2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
JB Capital	Daniel Gandoy	28/09/2015	Infraponderar	0,58	235	254	268	nd	nd	nd	50	58	65
Banc Sabadell	Ignacio Romero	29/10/2015	Comprar	0,76	228	257	289	53	104	143	nd	nd	nd
Kepler Cheuvreux	Javier Campos	05/11/2015	Neutral	0,70	239	272	292	nd	nd	nd	60	69	80
Main First Bank	Ignacio Carvajal	13/11/2015	Infraponderar	0,63	216	255	291	65	63	86	55	62	69
Ahorro Corporación	Guillermo Barrio	13/11/2015	Vender	0,60	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Morgan Stanley	Bart Gysens	13/11/2015	Sobreponderar	0,72	245	261	275	83	96	112	60	66	72
Alpha Value	Alda Kule Dale	03/12/2015	Comprar	0,90	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Banco Santander	Jose Alfonso Garcia	21/12/2015	Comprar	0,77	230	283	309	38	104	124	66	74	83
Kempen	Tania Valiente	05/01/2016	Neutral	0,66	235	270	282	47	74	81	58	65	69
Merrill Lynch	Samuel Warwood	07/01/2016	Neutral	0,67	228	265	274	39	56	63	52	60	66
N+1 Equities	Jaime Amoribietta	21/01/2016	Comprar	0,70	nd	nd	nd	nd	70	81	57	64	76
Bankinter	Juan Moreno	21/01/2016	Comprar	0,63	227	241	278	nd	46	77	nd	nd	nd
Goldman Sachs	Jonathan Kownator	21/01/2016	CL comprar	0,95	nd	nd	nd	nd	nd	nd	62	77	84
Consenso analistas				0,71	231	262	284	54	77	96	58	66	74

Fuente: Bloomberg e informes de analistas

En septiembre, Colonial obtuvo el “EPRA Best Practices Gold Award - Financial Reporting”, así como el “Most Improved Annual Report - Award”, reafirmando la excelencia y transparencia en la comunicación financiera.

Actualmente es la única compañía española del índice EPRA que ha sido reconocida con esta máxima calificación.



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

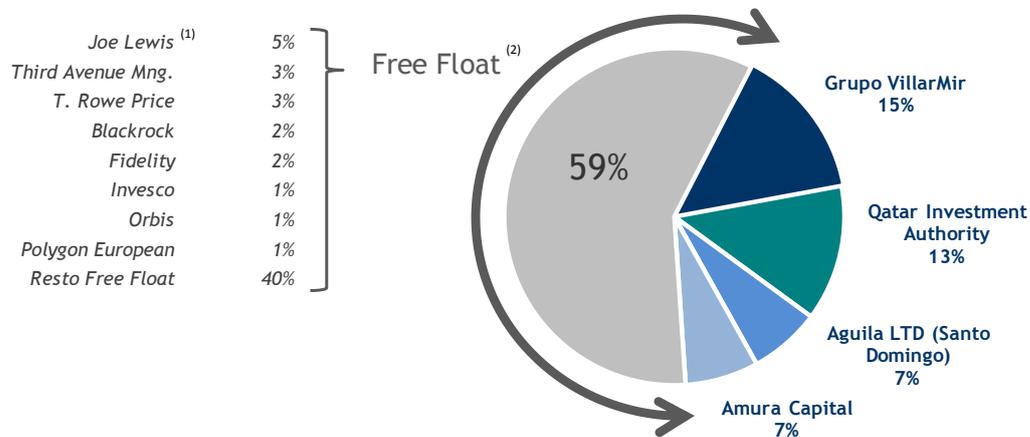
Adicionalmente, Colonial forma parte del índice Morgan Stanley Capital International (MSCI), un índice de rentabilidad inmobiliaria de referencia a nivel mundial.



Estructura accionarial de la compañía

La estructura accionarial de Colonial es la siguiente:

Estructura accionarial a 20/01/2016 (*)



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

(1) A través de Joseph Charles Lewis

(2) Free float: accionistas con participaciones minoritarias y sin representación en el Consejo de Administración

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
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	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 Ussel Ordís	Consejero Independiente			Vocal	Presidente
Luis Maluquer Trepas	Otro Consejero Externo				Vocal
Francisco Palá Laguna	Secretario - No Consejero		Secretario	Secretario	Secretario
Nuria Oferil Coll	Vicesecretaria - No Consejera				

6. Anexos

6.1 Ratios EPRA

6.2 Balance Consolidado

6.3 Cartera de activos - Ubicación

6.4 Cartera de activos - Detalles

6.5 Cartera de proyectos & Nuevas adquisiciones

6.6 Series históricas

6.7 Estructura Financiera - Detalles

6.8 Estructura Societaria

6.9 Detalles Filiales

6.10 Glosario

6.11 Datos de contacto

6.12 Disclaimer

6.1 Anexo - Ratios EPRA

1) EPRA Earnings

Resultado EPRA - €m	2015	2014
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	415	492
<i>Resultado neto atribuible al Grupo - cts de Euros por acción</i>	<i>13</i>	<i>16</i>
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(718)	(332)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(1)	(8)
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	0	0
(iv) Impuestos en por venta de activos	0	0
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	0	120
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	51	33
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures	0	0
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	43	26
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	0	6
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	242	98
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	33	435
<i>Resultado EPRA (pre ajustes compañía) - cts de Euros por acción</i>	<i>1</i>	<i>14</i>
Ajustes específicos compañía:		
(a) Impactos de actividades discontinuadas	0	(701)
(b) Gastos y provisiones extraordinarios	6	49
(c) Resultado Financiero no recurrente	(2)	90
(d) Desactivación escudo fiscal	0	143
Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)	37	17
<i>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) - cts de €/acción</i>	<i>1,2</i>	<i>0,5</i>

6.1 Anexo - Ratios EPRA (cont.)

2) EPRA NAV

EPRA Net Asset value - €m	12/2015	12/2014
Fondos Propios Consolidados	1.837	1.423
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	8	4
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	17	11
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	na	na
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	4	9
(v.a) Impuestos diferidos	100	73
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	na	na
EPRA NAV - €m	1.966	1.521
EPRA NAV - cts de Euros por acción	61,6	47,7
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>3.189</i>	<i>3.189</i>

3) EPRA NNAV

EPRA Triple Net Asset value (NNAV) - €m	12/2015	12/2014
EPRA NAV	1.966	1.521
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(4)	(9)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(27)	(32)
(iii) Impuestos diferidos	(100)	(71)
EPRA NNAV - €m	1.835	1.408
EPRA NNAV - cts de Euros por acción	57,5	44,2
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>3.189</i>	<i>3.189</i>

6.1 Anexo - Ratios EPRA (cont.)

4) EPRA Yield & Topped-up yield

D. EPRA Net Initial Yield y "Topped-Up" Net Initial Yield		Barcelona	Madrid	Paris	Total 2015	Total 2014
<i>Cifras en €m</i>						
Cartera de Activos - en propiedad		689	981	5.242	6.913	5.757
Cartera de Activos - con JVs/Fondos		na	na	na	na	na
Títulos negociados (incl. con JVs)		na	na	na	na	na
- Proyectos & grandes rehabilitaciones		(13)	(75)	(233)	(321)	(597)
Total Cartera	E	676	906	5.010	6.591	5.160
Asignación estimada de los costes de compra		20	28	261	309	252
Estimación Valor Bruto Cartera (excl. proyectos)	B	695	934	5.271	6.900	5.412
Passing Rent anualizada		29	38	151	218	215
Gastos Cartera		(2)	(3)	(6)	(12)	(15)
Rentas Netas Anualizadas	A	27	35	145	206	199
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento		2	1	53	55	16
"Topped-up" Rentas Netas Anualizadas	C	28	36	198	262	215
EPRA Net Initial Yield	A/B	3,8%	3,7%	2,8%	3,0%	3,7%
EPRA "Topped-Up" Net Initial Yield (Yield neta)	C/B	4,1%	3,8%	3,8%	3,8%	4,0%
Gross Rents 100% Ocup	F	35	42	218	294	254
Gastos Cartera 100% Ocup		(0)	(2)	(3)	(5)	(8)
Rentas Netas Anualizadas 100% Ocup	D	34	40	215	289	246
Net Yield 100% Ocupado	D/B	4,9%	4,3%	4,1%	4,2%	4,6%
Gross Yield 100% Ocupado	F/E	5,1%	4,6%	4,3%	4,5%	4,9%

5) EPRA Vacancy Rate

Ratio Desocupación EPRA - Portfolio de Oficinas

€m	2015	2014	Var. %
BARCELONA			
Superficie vacía ERV	3	7	
Portfolio ERV	31	30	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	11%	22%	(12 pp)
MADRID			
Superficie vacía ERV	2	3	
Portfolio ERV	38	33	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	4%	10%	(6 pp)
PARIS			
Superficie vacía ERV	12	23	
Portfolio ERV	185	159	
EPRA Ratio Desocupación Paris	6%	14%	(8 pp)
TOTAL PORTFOLIO			
Superficie vacía ERV	17	33	
Portfolio ERV	255	221	
EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	6%	15%	(8 pp)

Ratio Desocupación EPRA - Portfolio Total

€m	2015	2014	Var. %
BARCELONA			
Superficie vacía ERV	3	7	
Portfolio ERV	33	31	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	10%	21%	(11 pp)
MADRID			
Superficie vacía ERV	2	4	
Portfolio ERV	40	35	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	4%	12%	(7 pp)
PARIS			
Superficie vacía ERV	12	23	
Portfolio ERV	222	199	
EPRA Ratio Desocupación Paris	5%	12%	(6 pp)
TOTAL PORTFOLIO			
Superficie vacía ERV	17	34	
Portfolio ERV	295	265	
EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	6%	13%	(7 pp)

Cifras anualizadas

6.1 Anexo - Ratios EPRA (cont.)

6) EPRA Cost Ratios

E. EPRA Cost Ratios		12/2015	12/2014
<i>Cifras en €m</i>			
(i) Gastos administrativos y de estructura operativos ⁽¹⁾		35	35
(ii) Gastos Explotación netos		23	21
(iii) Fees de gestión		0	(1)
(iv) Otros ingresos / refacturaciones destinados a cubrir gastos de estructura neto de cualquier beneficio relacionado		(0)	(0)
(v) Gastos atribuibles de Joint Ventures		0	2
<i>Excluir (si es parte de lo anterior):</i>			
(vi) Depreciación de inversiones inmobiliarias		na	na
(vii) Coste de alquiler por concesiones ("ground rent costs")		na	na
(viii) Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		(5)	(2)
Costes EPRA (incluyendo los costes directos de desocupación)	A	52	54
(ix) Costes directos de desocupación		(9)	(9)
Costes EPRA (excluyendo los costes directos de desocupación)	B	43	45
(x) Ingresos por rentas (Gross Rents) - según IFRS		231	211
(xi) Resta: comisiones de servicio (ingresos y/o costes incluidos en Ingresos por Rentas)		(6)	(3)
(xii) Suma: ingresos atribuibles de Joint Ventures		0	9
Ingresos por Rentas	C	225	217
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de desocupación)	A/C	23,3%	25,1%
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de desocupación)	B/C	19,1%	20,9%

(1) 2015: Corresponden a 32,9€m de gastos de estructura y 1,9€m de gastos operativos extraordinarios

2014: Corresponden a 32,3€m de gastos de estructura y 2,2€m de gastos operativos extraordinarios

6.2 Anexo - Balance Consolidado

Balance consolidado			CONCILIACIÓN DEL VALOR DE MERCADO	
€m	2015	2014	€m	
ACTIVO			Inmovilizado material - uso propio ⁽¹⁾	30
Inversiones Inmobiliarias	6.743	5.663	Inversiones inmobiliarias (sin anticipos de inmovilizado) ⁽²⁾	6.743
Resto activos no corrientes	46	47	Activos no corrientes mantenidos para la venta - Inversiones inmobiliarias ⁽³⁾	13
Activos no corrientes	6.789	5.710	Valor contabilizado en balance	6.786
Deudores y otras cuentas a cobrar	85	71	Beneficios no realizados - uso propio	18
Otros activos corrientes	242	128	No valorados	(0)
Activos Disponibles para la Venta	13	17	Ajustes fiscales	49
Activos corrientes	340	215	Periodos de carencia	59
TOTAL ACTIVO	7.130	5.925	Ajustes	127
PASIVO			Valor de mercado según valoradores externos	6.913
Capital Social	797	797	<small>⁽¹⁾ Incluidos en el epígrafe de "Resto de activos no corrientes"</small>	
Reservas y otros	625	134	<small>⁽²⁾ Incluidos en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias"</small>	
Resultados del Ejercicio	415	492	<small>⁽³⁾ Incluidos en el epígrafe de "Activos disponibles para la venta"</small>	
Fondos propios	1.837	1.423		
Minoritarios	1.612	1.376		
Patrimonio Neto	3.449	2.799		
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	2.539	1.196		
Deuda financiera no corriente	442	1.401		
Pasivos por impuestos diferidos	244	197		
Otros pasivos no corrientes	114	124		
Pasivos no corrientes	3.339	2.918		
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	176	9		
Deuda financiera corriente	54	68		
Acreedores y otras cuentas a pagar	73	93		
Otros pasivos corrientes	38	39		
Pasivos corrientes	341	209		
TOTAL PASIVO	7.130	5.925		

6.3 Anexo - Ubicación activos

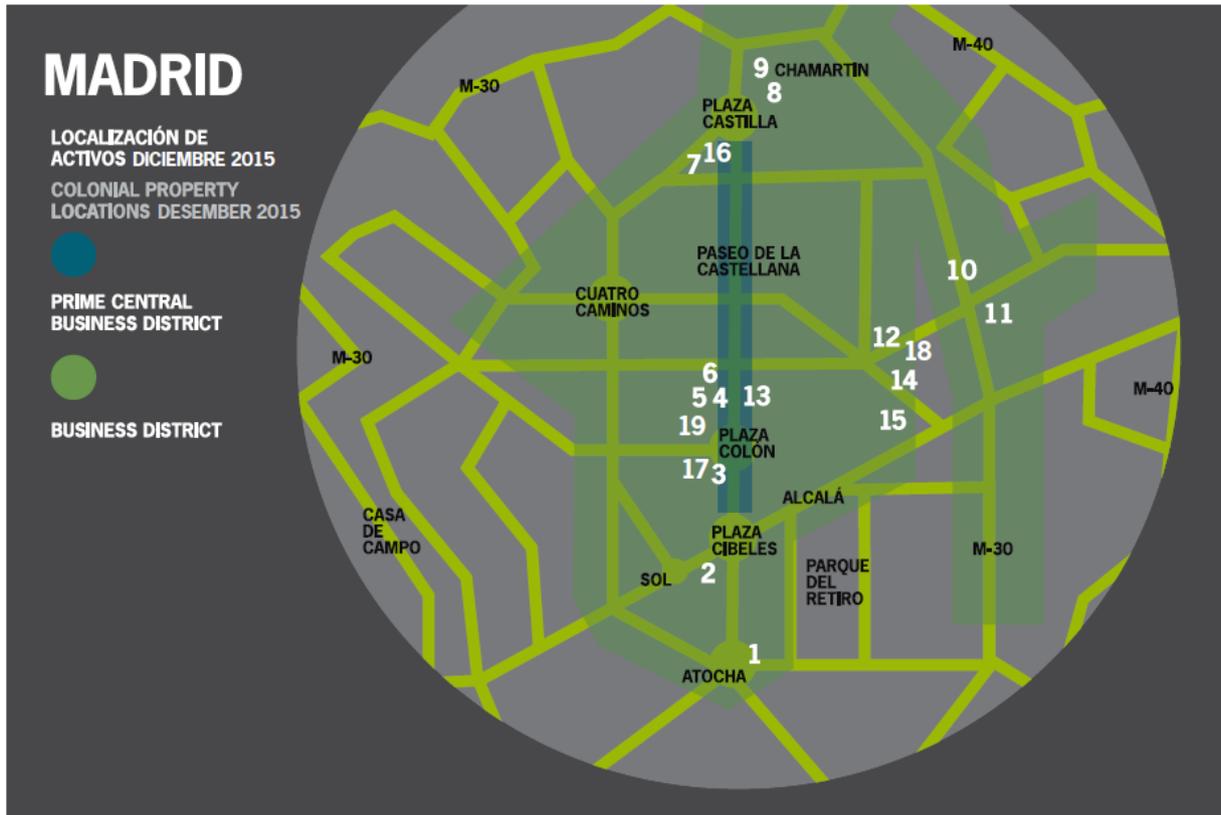
Barcelona



	1 TORRE BCN		6 TRAVESSERA DE GRACIA 11		11 TORRE MARENOSTRUM		15 COMPLEJO DE OFICINAS ILACUNA
	2 PG. DELS TIL·LERS 2-6		7 AMIGÓ 11-17		12 AUSÀS MARC 148		16 COMPLEJO DE OFICINAS SANT CUGAT NORD
	3 AV. DIAGONAL 682		8 AV. DIAGONAL 530-532		13 DIAGONAL GLÒRIES		17 PLAZA EUROPA 42-44
	4 AV. DIAGONAL 609-615		9 AV. DIAGONAL 409		14 COMPLEJO DE OFICINAS PARC CENTRAL		
	5 BERLÍN 38-48 / NUMANCIA 46		10 VIA AUGUSTA 21-23				

6.3 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 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



16 ESTÉBANEZ CALDERÓN, 3-5
17 GENOVA, 17
18 PRÍNCIPE DE VERGARA, 112
19 SANTA ENGRACIA

6.3 Anexo - Ubicación activos (cont.)

París

Toda la cartera de París dispone de certificaciones energéticas



1 LDE LDA



6 CÉZANNE SAINT-HONORE



11 96 IENA



16 ILOT RICHELIEU



2 WASHINGTON PLAZA



7 EDOUARD VII



12 131 WAGRAM



17 LE VAISSEAU



3 GALERIE DES CHAMPS-ÉLYSÉES



8 176 CHARLES DE GAULLE



13 103 GRENNELLE



18 112 WAGRAM



4 90 CHAMPS-ÉLYSÉES



9 RIVES DE SEINE



14 104-110 HAUSSMANN



19 48 RUE CONDORCET



5 92 CHAMPS-ÉLYSÉES-OZONE



10 IN/OUT



15 6 HANOVRE



20 9 AV. PERCIER

6.4 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	3.680	851				4.531	0	4.531	
AV. DIAGONAL, 530	9.226	2.555				11.781	4.708	16.489	99
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	21.381					21.381	18.839	40.220	438
AV. DIAGONAL, 682	8.372	250				8.622	1.795	10.417	50
PEDRALBES CENTRE	0	5.558				5.558	1.312	6.870	
AUSIAS MARC / LEPANT	5.060	1.370				6.430	1.521	7.951	64
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	9.644	3.173				12.817	3.780	16.597	99
GLORIES - Diagonal	11.672					11.672	536	12.208	40
ILLACUNA	19.639	812				20.451	13.620	34.071	480
TILOS, 2-6	5.143					5.143	3.081	8.224	79
VIA AUGUSTA, 21-23	4.620	218				4.838	0	4.838	
TRAVESSERA DE GRACIA, 11	4.105	410				4.515	1.994	6.509	61
AMIGÓ	2.960	620				3.580	1.766	5.346	88
PLAZA EUROPA 42-44	4.869					4.869	2.808	7.677	68
TORRE BCN	9.600	235				9.835	3.398	13.233	88
TORRE MARENOSTRUM	22.750					22.750	19.370	42.120	609
SANT CUGAT NORD	27.904					27.904	20.627	48.531	690
P. CASTELLANA, 52	6.496	1.027				7.523	2.615	10.138	49
RECOLETOS, 37	13.642	3.560				17.202	5.340	22.542	175
CASTELLANA, 43	5.999					5.999	2.441	8.440	81
MIGUEL ANGEL, 11	5.370	930				6.300	2.231	8.531	81
JOSE ABASCAL, 56	10.857	1.468				12.325	6.437	18.762	219
GÉNOVA, 17	3.638	1.038				4.676	2.601	7.277	70
ALCALA, 30-32	8.573	515				9.088	1.700	10.788	52
ALFONSO XII, 62	13.135					13.135	2.287	15.422	78
SANTA ENGRACIA	13.430					13.430	5.562	18.992	181
FRANCISCO SILVELA, 42	5.725					5.725	3.654	9.379	105
ORTEGA Y GASSET 100	6.870	922				7.792	2.563	10.355	96
CAPITAN HAYA	13.685	2.330				16.015	9.668	25.683	295
LOPEZ DE HOYOS, 35	7.140					7.140	4.105	11.245	111
AGUSTÍN DE FOXA, 29	5.826	831				6.657	2.557	9.213	158
CENTRO NORTE HOTEL	0	385			8.073	8.458	11.089	19.547	
MARTINEZ VILLER GAS, 49	24.135					24.135	14.746	38.881	437
RAMIREZ DE ARELLANO, 37	5.988					5.988	4.923	10.911	160
HOTEL MARINA DE LA TORRE	0				11.519	11.519	0	11.519	
EDIFICIOS SINGULARES	321.134	29.058			19.592	369.783	183.673	553.457	5.301
RESTO LOCALES		969				969	350	1.319	
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	321.134	30.027			19.592	370.752	184.023	554.776	5.301
PARC CENTRAL	14.737					14.737	14.737	29.474	184
ESTÉBANEZ CALDERÓN, 3-5	9.244	1.214				10.458	3.196	13.654	110
PRÍNCIPE DE VERGARA, 112	11.308					11.308	3.646	14.955	110
ORENSE	0	5.010				5.010	1.384	6.394	51
RESTO ACTIVOS	1.203					1.205	2.247	3.452	
PROYECTOS & REHABILITACIONES	36.492	6.226				42.718	25.210	67.929	455
TOTAL ESPAÑA	357.626	36.253			19.592	413.471	209.234	622.704	5.756
BARCELONA	185.977	16.157				202.134	115.321	317.455	3.137
MADRID	171.649	19.230			8.073	198.951	93.563	292.514	2.619
OTROS		866			11.519	12.385	350	12.735	

Nota: De cara a facilitar el análisis de la cartera, se ha especificado que parte de los edificios de oficinas se destinan a uso retail/comercial (generalmente las plantas bajas).

6.4 Anexo - Detalles activos (cont.)

Francia

CARTERA DE ALQUILER FRANCIA	Superficie sobre rasante				Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
	Oficinas	Retail	Resid.	Hotel & otros				
LOUVRE DES ANTIQUAIRES	24.897	410		2.134	27.441	5.730	33.172	236
EDOUARD 7	26.645	15.998	4.509	4.237	51.389	5.043	56.431	523
HANOVRÉ LB	3.325				3.325	1.246	4.571	0
ILOT RICHELIEU	28.192			1.860	30.051	6.668	36.720	99
CONDORCET	20.376		1.562	1.301	23.239	2.457	25.696	50
GALERIES C. ELYSEES 8288	0	4.067			4.067	3.789	7.856	125
C. ELYSEES 90	7.912	981			8.893		8.893	
C. ELYSEES 92 (OZONE)	4.110	3.089			7.199		7.199	
CEZANNE SAINT HONORE	24.411	1.849	0		26.261	3.337	29.598	128
PRONY-WAGRAM	7.100			449	7.549	3.119	10.668	124
96 IENA	7.505				7.505	4.711	12.217	264
108-112 WAGRAM	4.470	892			5.362	546	5.908	29
WASHINGTON PLAZA	38.708	416		2.214	41.339	13.125	54.463	662
HAUSSMANN 104-110	11.683	791			12.474	2.650	15.124	104
PERCIER	3.759				3.759	419	4.177	14
176 CHARLES DE GAULLE	5.749	389			6.138	2.739	8.876	145
IN & OUT	32.614				32.614	14.567	47.181	581
RIVES DE SEINE	20.270			1.760	22.030	6.589	28.619	366
103 GRENELLE	13.564	258		1.052	14.873	1.872	16.745	100
SAINT DENIS	0		60		60	16	76	1
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	285.289	29.140	6.132	15.007	335.567	78.622	414.190	3.551
LOUVRE DES ANTIQUAIRES	3.606	6.270			9.876	8.462	18.339	
LE VAISSEAU	6.026				6.026	2.321	8.347	124
PERCIER	2.187				2.187	553	2.740	
RESTO ACTIVOS	3.655	531			4.186	17.660	21.846	
PROYECTOS & REHABILITACIONES	15.473	6.802			22.275	28.997	51.272	124
TOTAL FRANCIA	300.761	35.942	6.132	15.007	357.842	107.620	465.461	3.675
TOTAL GRUPO COLONIAL	658.387	72.195	6.132	34.598	771.313	316.853	1.088.166	9.431

6.5 Anexo - Cartera de proyectos & Nuevas adquisiciones

1 Proyectos en curso & Nuevas adquisiciones

Estébanez Calderón - Madrid (Proyecto en curso)



Inmueble adquirido en mayo de 2015, que se encuentra situado en la calle Esébanez Calderón, 3-5, a escasos metros del Paseo de la Castellana. Se realizará la demolición del edificio actual para construir un inmueble singular de nueva planta, que incorporará las últimas tecnologías e innovación en materiales y contará con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas. El nuevo edificio de oficinas ofrecerá un total de aproximadamente 10.500m² de superficie sobre rasante, repartidos en plantas que permitirán obtener una elevada eficiencia de espacios así como la certificación energética “Leed Gold”

Príncipe de Vergara - Madrid (Proyecto en curso)



Inmueble adquirido en julio de 2015, que se encuentra situado en la calle Príncipe de Vergara, 112 en Madrid. Se prevé la demolición del edificio actual para construir un inmueble singular de nueva planta, que incorporará las últimas tecnologías e innovación en materiales y contará con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas. El nuevo edificio de oficinas ofrecerá un total de aproximadamente 11.400m² de superficie sobre rasante, repartidos en plantas que permitirán obtener una elevada eficiencia de espacios así como la certificación energética “Leed Gold”.

9 Avenue Percier - París Prime CBD:



Colonial ha adquirido en el mes de Junio 2015, a través de su filial Société Foncière Lyonnaise (SFL), un edificio de oficinas de 6.000m², situado en la Avenida Percier número 9 en el distrito 8 de París, por un importe de 68€m (precio incluyendo costes de adquisición). Este nuevo edificio de estilo Art Decó y ubicado en el distrito central de negocios, ofrece plantas de oficinas flexibles y eficientes y cuenta con las mejores prestaciones que definen un edificio de calidad prime en la capital francesa.

6.5 Anexo - Cartera de proyectos & Nuevas adquisiciones (cont.)

1 Proyectos en curso & Nuevas adquisiciones

Santa Engracia - Madrid CBD



Durante el pasado mes de diciembre, Colonial ha adquirido un inmueble “Core” de oficinas situado en la zona CBD de Madrid por un importe de 68€m (precio incluyendo costes de adquisición). El inmueble cuenta con una superficie sobre rasante de casi 13.500m² de oficinas y 178 plazas de aparcamiento, y actualmente está ocupado en un 95% por NH Hoteles (sede central), Zeltia, entre otros.

Génova 17 - Madrid Prime CBD:



Colonial ha adquirido un inmueble de oficinas de casi 5.000m², situado en la calle Génova,17 en Madrid, por un importe de 36€m. En dicho inmueble, se ha realizado recientemente la renovación integral del edificio que ha permitido obtener la certificación Breeam Very Good. Actualmente el activo ya está alquilado al 100%.

6.5 Anexo - Cartera de proyectos & Nuevas adquisiciones (cont.)

2 Proyectos entregados recientemente

#CLOUD (Rue Richelieu) - París



Complejo de oficinas adquirido en abril de 2004, y en el que durante este último trimestre del ejercicio 2015, se ha finalizado un proyecto de rehabilitación integral, que ha supuesto la creación de más de 33.000m² de oficinas únicos en el centro de París para clientes de primer rango. Dicho inmueble ha entrado en explotación a finales del 2015 pre alquilado al 90%, aproximadamente. El inmueble dispone de las máximas certificaciones energéticas (HQE, Breeam & Leed Gold) y representa actualmente, la mejor oferta de alta calidad en París CBD.

Travessera de Gràcia / Amigó



Complejo de dos edificios de oficinas de un total de 8.095m² sobre rasante, situado en Travessera de Gràcia en su confluencia con la calle Amigó, a escasos metros de Avenida Diagonal, en una zona de intensa actividad comercial y perfectamente comunicada. Complejo de oficinas con fachadas actualizadas de diseño singular. Superficies desde 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”).

6.5 Anexo - Cartera de proyectos & Nuevas adquisiciones (cont.)

Diagonal 409



Edificio con certificado LEED Gold de 7 plantas diáfanas de unos 500m² aproximadamente, muy luminoso y perfectamente situado en la confluencia de Av.Diagonal con Balmes. Ideal para las compañías que deseen combinar la elegancia de lo clásico con la funcionalidad del más moderno edificio de oficinas. Actualmente, dicho inmueble está ocupado en un 100%.

Paseo los Tilos



Edificio con pre-certificación LEED SILVER, situado en uno de los barrios residenciales más prestigiosos de Barcelona. El edificio consta de cinco plantas diáfanas de oficinas con una superficie total alquilable de 5.143m² y dos plantas de sótano con un total de 79 plazas de aparcamiento. Plantas con interiores y acabados de gran calidad, que ofrecen una superficie media por planta superior a los 1.000m². Dicho inmueble se ha entregado durante el primer trimestre del ejercicio 2015 y está ocupado al 100%.

90 Champs-Élysées



Complejo de oficinas de casi 9.000m², situado encima de las galerías comerciales de Champs-Élysées y que durante el primer trimestre del ejercicio 2015, ha entrado en explotación. El inmueble ya estaba pre alquilado, destacando el contrato con una importante firma de consultoría.

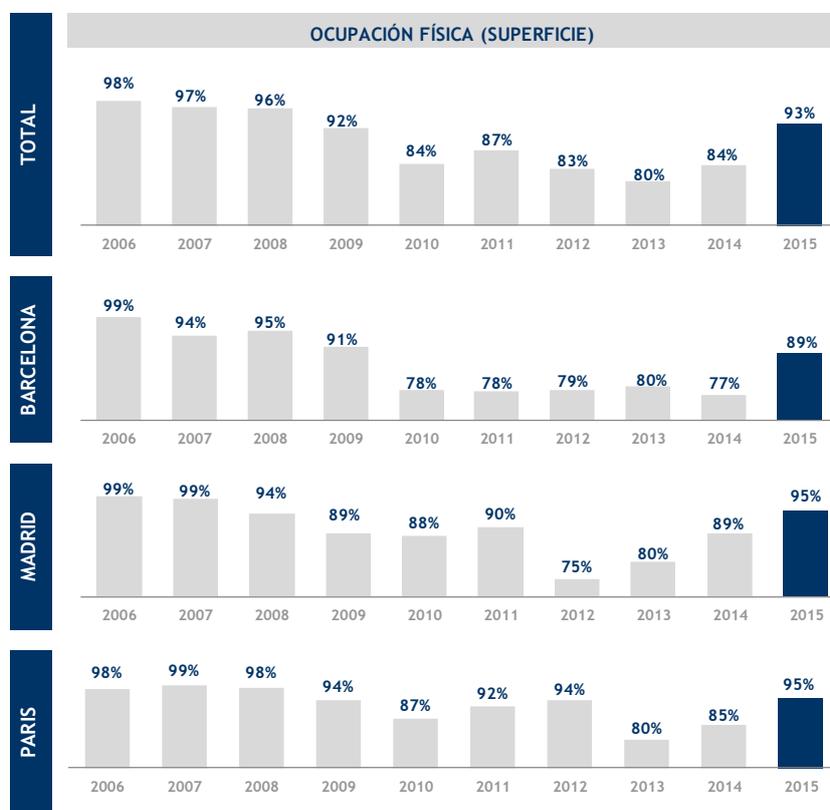
6.6 Anexo - Series históricas

Detalle Series Históricas

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Barcelona												
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	100%	99%	94%	95%	91%	78%	78%	79%	80%	77%	89%
Ingresos por Rentas (€m)	55	53	56	60	51	49	39	32	31	28	28	27
EBITDA (€m)	53	51	55	58	49	47	37	28	27	25	23	23
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	95%	96%	97%	97%	96%	97%	93%	88%	89%	89%	85%	85%
Madrid												
Ocupación Física Oficinas (%)	93%	98%	99%	99%	94%	89%	88%	90%	75%	80%	89%	95%
Ingresos por Rentas (€m)	37	44	68	70	56	50	47	45	44	35	32	35
EBITDA (€m)	34	42	66	66	52	46	42	41	40	30	28	31
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	93%	94%	96%	95%	92%	92%	90%	90%	90%	86%	85%	88%
París												
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	96%	98%	99%	98%	94%	87%	92%	94%	80%	85%	95%
Ingresos por Rentas (€m)	157	153	162	170	182	183	175	152	150	149	152	169
EBITDA (€m)	147	145	153	162	171	173	162	141	138	137	139	155
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	94%	95%	95%	95%	94%	94%	93%	93%	92%	92%	92%	92%

Evolución Ocupación Física Oficinas

Ocupación Oficinas ⁽¹⁾ - Evolución Portfolio Colonial



(1) Superficies ocupadas / Superficies en explotación

6.7 Anexo - Estructura Financiera - Detalles

Las principales características de la deuda del Grupo Colonial son:

1. Una emisión de obligaciones en dos tramos realizadas en junio 2015 por importe total de 1,25€m según el siguiente desglose:
 - a) Emisión de 750€m con vencimiento junio de 2019. Devenga un cupón fijo del 1,863% pagadero anualmente.
 - b) Emisión de 500€m con vencimiento junio de 2023. Devenga un cupón fijo del 2,728% pagadero anualmente.

Dichos bonos constituyen obligaciones no subordinadas y sin ninguna preferencia entre ellas, y se encuentran admitidos a negociación en el mercado regulado (Main Securities Market) de la Bolsa de Irlanda (Irish Stock Exchange).

2. Cuatro emisiones de Obligaciones de SFL por importe de 1.457€m según el siguiente desglose:
 - a) Emisión de mayo de 2011 por un importe inicial de 500€m y vencimiento mayo de 2016. Después de las recompras realizadas en noviembre 2014 y noviembre 2015 el importe se ha reducido hasta los 156€m. Devenga un cupón fijo de 4,625% pagadero anualmente siendo su vencimiento mayo 2016.
 - b) Emisión de noviembre de 2012 de importe inicial 500€m, cuyo importe pendiente, después de las recompras realizadas en noviembre 2014 y noviembre 2015, es de 300,7€m con vencimiento noviembre de 2017. Devenga un cupón fijo de 3,5% pagadero anualmente.
 - c) Emisión de noviembre de 2014 por un importe de 500€m. Devenga un cupón fijo de 1,875% pagadero anualmente siendo su vencimiento noviembre de 2021.
 - d) Emisión de noviembre de 2015 por un importe de 500€m. Devenga un cupón fijo de 2,25% pagadero anualmente siendo su vencimiento noviembre de 2022.

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.

3. Crédito sindicado de Colonial de nominal 350€m, cuyo banco agente es “Natixis Sucursal en España, S.A. con vencimiento inicial en junio 2019, extensible hasta noviembre 2020. Tiene como objetivo financiar posibles adquisiciones, así como rehabilitaciones y otras necesidades de inversión (CAPEX). El tipo de interés del crédito se ha fijado en Euribor más 160 puntos básicos y las únicas garantías prestadas han sido corporativas. Dicho crédito está sujeto al cumplimiento de determinados ratios financieros.

A 31 de diciembre de 2015 se habían dispuesto 67€m.

4. Dos préstamos sindicados de SFL:
 - a) Un préstamo sindicado de nominal 400€m, cuyo banco agente es “BNP PARIBAS”, con vencimiento julio 2020 y un margen aplicable, sujeto al nivel del LtV. Dicho préstamo se encuentra disponible en su totalidad.
 - b) Un préstamo sindicado, cuyo banco agente es “Natixis Banques Populaires”, de importe nominal 150€m y vencimiento octubre 2019. El margen aplicable oscila en función del LtV. A 31 de diciembre de 2015 este préstamo se encuentra íntegramente disponible.

6.7 Anexo - Estructura Financiera - Detalles (cont.)

5. Préstamos bilaterales con garantía hipotecaria:

- El Grupo Colonial en España mantiene 39€m en dos préstamos bilaterales, con garantía hipotecaria sobre dos activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 5,1 años y el spread medio de financiación asciende a 80 p.b.
- SFL mantiene un total de 234€m de préstamos bilaterales con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 5,6 años. En julio 2015 SFL renegoció 208€m de dichos préstamos bilaterales posponiendo su vencimiento de julio 2017 a julio 2022.

6. Préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria:

SFL mantiene diversos préstamos por importe de 162€m con una vida media de 2,9 años.

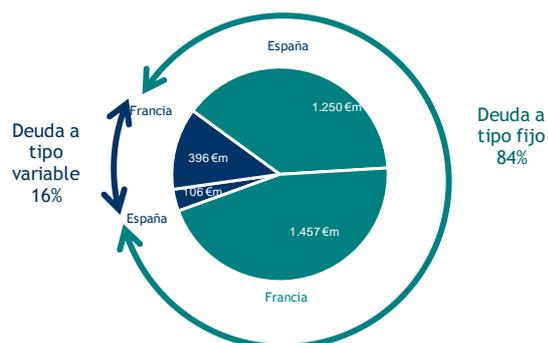
Coberturas

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

Diciembre 2015 Instrumento derivado - €m	España	Francia	Total	%	Variación MTM (Excupón)
Total nominal coberturas variable- fijo	85	0	85	100%	(7)
Vida Media (años)	4,0	0,0	4,0		
% Cobertura s/ Deuda Bruta tipo Variable	80%	0%	29%		
% Deuda a tipo fijo o cubierta s/ Deuda Bruta	98%	90%	93%		

Las emisiones de bonos de Colonial y SFL y la conversión a tipo fijo de 208€m de la deuda de SFL ha supuesto que el 71% de la deuda contratada del Grupo esté contratada a tipo fijo, si bien la deuda dispuesta a 31 de diciembre de 2015 es en un 91% deuda a tipo fijo. Adicionalmente el Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo reducir la exposición a la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Asimismo 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.

Estructura de deuda a tipo fijo y variable a 31/12/2015



6.7 Anexo - Estructura Financiera - Detalles (cont.)

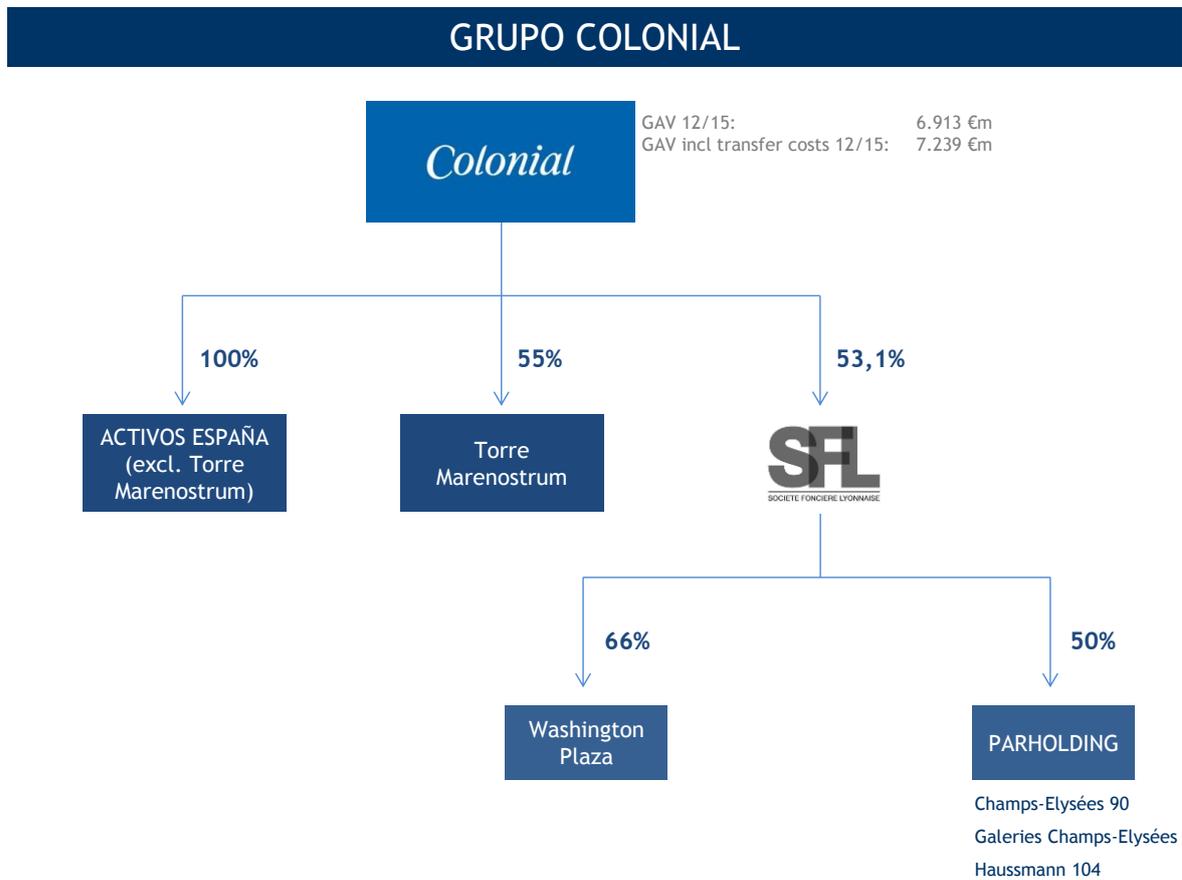
El Grupo Colonial tiene contratados derivados de tipos de interés por importe de 85€m.

Además de los derivados anteriores, Colonial tiene contratados también 780€m en CAPS, con vencimiento en diciembre de 2018 y a un tipo medio del 1,25% para dar cumplimiento a lo previsto en el préstamo sindicado que ha sido cancelado en el ejercicio 2015.

En España el ratio de cobertura efectivo es del 80% ya que debido a las dos emisiones de bonos realizadas por Colonial la deuda es en casi su totalidad a tipo fijo. En Francia se han cancelado todas las coberturas vigentes como consecuencia de la novación a tipo fijo de la deuda a la que estaban asociadas.

A 31 de diciembre de 2015 el porcentaje total de deuda cubierta o a tipo fijo sobre el total de la deuda bruta se sitúa en el 93% (98% en España y 90% en Francia).

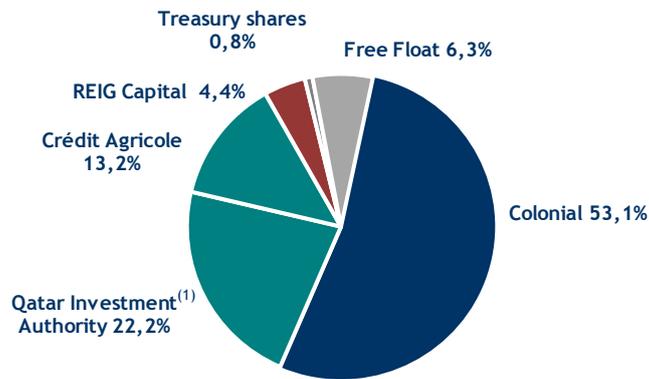
6.8 Anexo - Estructura societaria



6.9 Anexo - Detalles Filiales

Accionariado y Gobierno Corporativo SFL

SFL - Estructura accionarial a 31/12/2015



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

Consejo de Administración SFL

Nombre	Título		Comisión Ejecutiva	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoría y Control	Comisión de Consejeros independientes
Juan José Brugera Clavero	Presidente		Presidente			
Pere Viñolas Serra	Vicepresidente - Consejero Dominical		Vocal	Vocal		
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Dominical				Presidente	
Carmina Ganyet Cirera	Consejero Dominical		Vocal			
Angels Arderiu Ibars	Consejero Dominical					
Carlos Krohmer	Consejero Dominical					
Luis Maluquer Trepal	Consejero Dominical					
Nuria Oferill Coll	Consejero Dominical					
Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero Dominical					
Adnane Moussanif	Consejero Dominical					
Jean-Jacques Duchamp	Consejero Dominical		Vocal		Vocal	
Chantal du Rivau	Consejero Dominical					
Reig Capital Group Luxembourg SARL (Carlos Ensenat Reig)	Consejero Dominical					
Anne-Marie de Chalambert	Consejero Independiente			Vocal		Vocal
Jacques Calvet	Consejero Independiente				Vocal	Vocal
Anthony Wyand	Consejero Independiente			Presidente		Vocal

6.10 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.
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 Matriz	Valor de los activos ostentados directamente + NAV de la participación del 55% en el SPV de Torre Marenstrum + NAV de la participación del 53,1% en SFL

6.10 Anexo - Glosario (cont.)

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.
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
EPRA Cost Ratio	Gastos administrativos y operativos (incluyendo y excluyendo costes de desocupación) dividido por los ingresos por rentas brutos.
Ocupación física	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).

6.10 Anexo - Glosario (cont.)

Potencial de Reversión	Resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes. No incluye proyectos y rehabilitaciones.
Proyectos en curso	Inmuebles en desarrollo a la fecha de cierre.
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors.
SFL	Société Foncière Lyonnaise.
Take up	Demanda materializada en el mercado de alquiler entendida como nuevos contratos firmados
TMN	SPV entre Colonial (55%) y Gas Natural (45%) en relación al activo Torre 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
EPRA net initial yield (NIY)	Ingresos por rentas anualizados en base a la “passing rent” a fecha de cierre de balance minorada por los gastos no repercutidos / Valor de Mercado incl. Transfer costs
EPRA Topped-Up Net Initial Yield	EPRA Net Initial Yield eliminando el impacto negativo de las carencias en los ingresos por rentas
Yield bruta	Rentas Brutas/Valor de Mercado excl. Transfer costs
Yield neta	Rentas Netas/Valor de Mercado incl. Transfer costs
€m	Millones de euros

6.11 Anexo - Datos de Contacto

Relación con Inversores

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

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: MSCI, EPRA (FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe y FTSE EPRA/NAREIT Developed Eurozone), Global Property Index 250 (GPR 250 Index) & índice Ibex Medium Cap.

6.12 Anexo - Disclaimer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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