

---

# Colonial

---

## Resultados trimestrales Enero-Septiembre 2015

12 de Noviembre de 2015



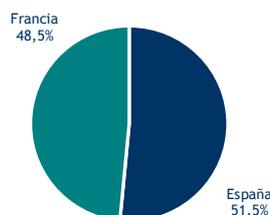
A cierre del tercer trimestre, el Grupo Colonial ha obtenido unos ingresos por rentas de 169€m, un aumento del 7,3% respecto al año anterior (+5,3% like for like)

- EBITDA Recurrente Grupo: 129€m, +7,3% vs. año anterior (+4,6% like for like)
- Resultado neto recurrente: 27,4€m, +112% vs. año anterior

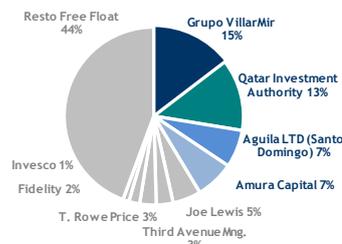
Estructura Capital

GAV Matriz 30/06/2015 Proforma (€m) <sup>(1)</sup>	2.842
EPRA NAV 30/06/2015 <sup>(2)</sup> - €m	1.736
EPRA NAV 30/06/2015 <sup>(2)</sup> - céntimos de €/acción	54,5
Prim./Desc. NAV (30/09/15)	14%
LTV Matriz <sup>(3)</sup>	36%
LTV Grupo <sup>(4)</sup>	43%
Rating S&P	BBB- Perspectiva estable

Valoración - por mercado (Matriz)-06/2015 <sup>(9)</sup>



Estructura accionaria Colonial



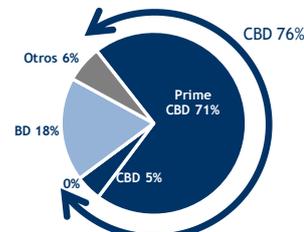
Portfolio - 30/09/2015

GAV Grupo 30/06/2015 Proforma (€m) <sup>(9)</sup>	6.357
Nº activos España	35
Nº activos Francia	20
Total Nº activos <sup>(5)</sup>	55
Superficie alquilable s/rasante	662.644
Superficie proyectos s/rasante <sup>(6)</sup>	98.381
Superficie s/rasante (m <sup>2</sup> )	761.024

Valoración - por usos - 06/2015 <sup>(9)</sup>



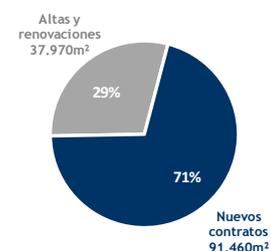
Valoración - por zona - 06/2015 <sup>(9)</sup>



Principales magnitudes de negocio - 30/09/2015

	Total	Barcelona	Madrid	Paris
Nuevos contratos	91.460	22.421	6.528	62.511
Revisiones y renovaciones	37.970	10.652	15.775	11.543
Esfuerzo comercial total (m <sup>2</sup> )	129.430	33.073	22.303	74.054
Ocupación EPRA Oficinas <sup>(7)</sup>	93%	87%	92%	95%
Ingresos por rentas (€m)	169	20	26	124
% Variación Like-for-like	5,3%	1,0%	8,2%	5,4%

Detalle contratos firmados - por tipo



Principales magnitudes económico-financieras - 30/09/2015 (€m)

	2015	2014	Var.	Var. LFL
Ingresos por Rentas	169	158	7%	5%
EBITDA Rentas	151	143	6%	5%
EBITDA/ Ingresos por Rentas	89%	91%	-	-
EBITDA Recurrente	129	120	7%	5%
Resultado Neto Recurrente <sup>(8)</sup>	27,4	12,9	112%	-
Resultado Neto Atribuible al Grupo	213	563	na	-

<sup>(1)</sup> 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

Cifras a Junio 2015, incluyendo las adquisiciones de Principe de Vergara, 112 & Génova, 17 realizadas en el 3T 15, a precio de adquisición.

<sup>(2)</sup> EPRA NAV según cálculo recomendado por la EPRA

<sup>(3)</sup> Deuda Financiera Neta Holding excluyendo caja comprometida 09-2015 / GAV Matriz (incl. Transfer costs) 06-2015 Proforma incl adquisiciones 3T15

<sup>(4)</sup> Deuda Financiera Neta Grupo excluyendo caja comprometida 09-2015 / GAV Grupo (incl. Transfer costs) 06-2015 Proforma incl adquisiciones 3T15

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

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

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

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

<sup>(9)</sup> GAV a Junio 2015, incluyendo las adquisiciones de Principe de Vergara, 112 & Génova, 17 realizadas en 3T 15, a precio de adquisición

## Aspectos clave

### 1 Resultados 3T 2015

Los resultados del tercer trimestre consolidan la tendencia de los trimestres anteriores, mostrando una evolución muy positiva en todas las variables.

El Resultado Neto Recurrente del Grupo Colonial asciende a 27,4€m a cierre de tercer trimestre 2015, 14,5€m superior al mismo periodo del año anterior, un aumento del 112%.

Cuenta de Resultados		Variación Resultado Neto Recurrente	
Analisis del Resultado - €m	3T 2015	3T 2014	
Ingresos por Rentas	169	158	
Gastos de explotación netos <sup>(1)</sup>	(16)	(14)	
Gastos estructura	(24)	(24)	
<b>EBITDA Recurrente</b>	<b>129</b>	<b>120</b>	
Resultados asociados a SIIC de París - recurrente	0	4	
Resultado Financiero Recurrente	(63)	(77)	
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(8)	(5)	
Minoritarios - Resultado Recurrente	(31)	(30)	
<b>Resultado Neto Recurrente</b>	<b>27,4</b>	<b>12,9</b>	<b>+14,5€m</b>
Provisiones & variación de valor de los activos	349	31	
Gasto financiero no recurrente / MTM	(35)	(97)	
Impuestos & otros no recurrente	(28)	(16)	
Minoritarios no recurrente	(100)	(71)	
<b>Resultado Neto Atribuible antes de act. discontinuadas</b>	<b>213</b>	<b>(140)</b>	
Actividades discontinuadas	0	704	
<b>Resultado Neto Atribuible al Grupo</b>	<b>213</b>	<b>563</b>	

Variación Resultado Neto Recurrente					
Resultado Neto Recurrente 3T 2014	12,9				
EBITDA LFL	5,0				
Resultado Financiero	14,3				
Desinversión 2014 SIIC de París	(4,3)				
Otros no comparables	(0,5)				
<b>Resultado Neto Recurrente 3T 2015</b>	<b>27,4</b>				<b>+112%</b>

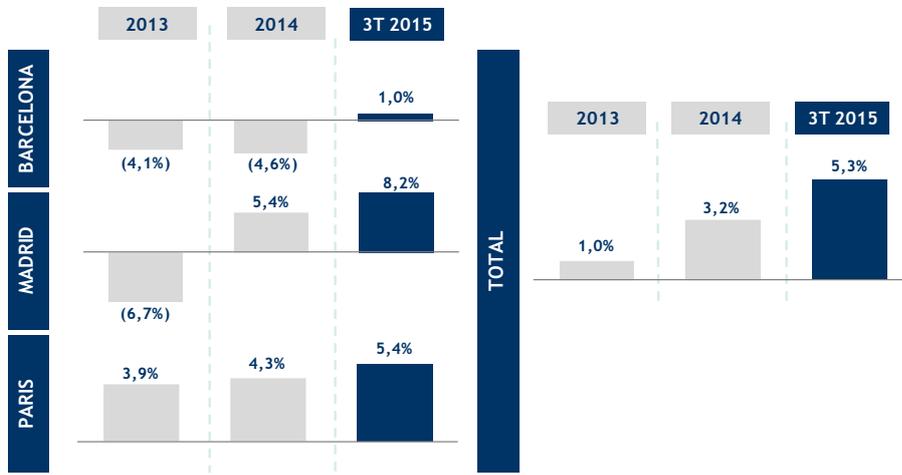
(1) Incluye otros ingresos

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

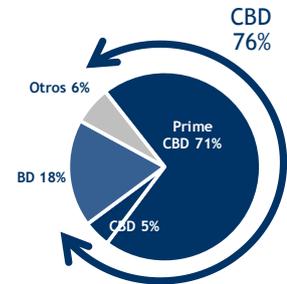
- Un incremento de los ingresos por rentas del 7,3% (+12€m) respecto al año anterior, debido a:
  - ✓ Un aumento del 5,3% like for like. Destacan los aumentos like for like de los portfolios de Madrid (+8,2%) y París (+5,4%). El portfolio de Barcelona muestra por primera vez desde inicio de la crisis un crecimiento positivo de rentas.
  - ✓ Un aumento del 4,7% 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.
- Una reducción importante de los gastos financieros, gracias a las sucesivas optimizaciones de la estructura financiera en los últimos meses.

El crecimiento de los ingresos por rentas continúa con la senda positiva ya observada en el primer semestre del ejercicio y es claramente superior a los dos años anteriores. Dicho aumento 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 06/2015 <sup>(1)</sup>



<sup>(1)</sup> Cifras a Junio 2015, incluyendo compras de Príncipe de Vergara, 112 & Génova, 17 que se formalizaron en Julio 2015

El resultado neto atribuible al Grupo asciende a 213€m. Excluyendo el efecto positivo contable de la “desconsolidación”<sup>(1)</sup> de Asentia del año anterior, el resultado neto ha aumentado en 354€m, principalmente debido al aumento del valor de los activos.

<sup>(1)</sup> Desconsolidación de Asentia entendida como salida del perímetro de consolidación

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

### I. Contrataciones - Esfuerzo comercial

Fuerte “momentum” de contratación en todos los mercados.



Durante el tercer trimestre del ejercicio 2015, el Grupo Colonial ha formalizado contratos de alquiler por 21.738m<sup>2</sup>, con lo que el volumen acumulado de los primeros nueve meses del año 2015 asciende hasta un total de 129.430m<sup>2</sup>, un 20% superior al volumen de contratos firmados durante la totalidad del año anterior. De los contratos firmados, más de un 70% son nuevos contratos.

Durante el tercer trimestre del ejercicio 2015, se han firmado más de 15.000m<sup>2</sup> en los portfolios de Barcelona y Madrid, correspondientes a 16 contratos.

En **Barcelona**, durante estos tres meses, se han firmado 7.478m<sup>2</sup>, de los cuales 4.435m<sup>2</sup> corresponden a nuevos contratos en edificios repositionados en la zona CBD. En particular, destacan operaciones en los activos de Avenida Diagonal, 609-615, Avenida Diagonal, 682 y el nuevo complejo de oficinas de Travessera/Amigó.

En **Madrid**, durante este tercer trimestre, se han firmado 7.893m<sup>2</sup>, destacando la renovación del contrato con Gamesa Corporación Tecnológica en el edificio Ramírez de Arellano.

En **París**, es importante resaltar la firma de 3.600m<sup>2</sup> con una empresa líder mundial en “e-economy” en el proyecto de #Cloud, firma que junto con la realizada durante el primer semestre del ejercicio con la empresa Exane por 10.000m<sup>2</sup>, hace que el inmueble se encuentre pre-alquilado al 50% aproximadamente, antes de la entrega del proyecto. Así mismo, se han firmado nuevos contratos en los inmuebles de Washington Plaza, Edouard VII y Charles de Gaulle que suman 2.759m<sup>2</sup>.

Adicionalmente, cabe destacar, que en el primer semestre del ejercicio 2015, en Barcelona, se firmaron más de 6.000m<sup>2</sup> con una filial del Banc Sabadell y casi 3.400m<sup>2</sup> con Affinity Petcare en el edificio de Sant Cugat y más de 2.500m<sup>2</sup> con una empresa de servicios por internet en el edificio de Ausiàs March. En Madrid, destacamos la firma de los 4.100m<sup>2</sup> firmados con una entidad financiera en el edificio de Recoletos. Mientras que en **Francia**, destacamos la firma del contrato de alquiler con la Organización de Cooperación y Desarrollo Económico (OCDE), para la totalidad del inmueble In&Out, activo situado en la calle Alphonse le Gallo en Boulogne-Billancourt. Dicha transacción, realizada durante el pasado mes de junio, fue la mayor operación de alquiler realizada durante el primer semestre del ejercicio 2015 en todo el mercado de París.

Con todo ello, se han alcanzado 129.430m<sup>2</sup> en los nueve primeros meses del año. Las principales actuaciones del Grupo Colonial se muestran a continuación:

Principales Contratos Firmados en España			Principales Contratos Firmados en Francia		
Inmueble	Arrendatario	m <sup>2</sup>	Inmueble	Arrendatario	m <sup>2</sup>
SANT CUGAT	Business Service for information (Banc Sabadell)	6.036	IN&OUT	OCDE	32.614
RAMIREZ DE ARELLANO, 37	Gamesa Corporación Tecnológica	5.988	#CLOUD	Exane	10.827
RECOLETOS, 37-41	Entidad financiera de primer nivel	4.092	131 WAGRAM	TV5 Monde	7.549
SANT CUGAT	Affinity Petcare	3.368	LE VAISSEAU	Revolution 9	6.026
AUSIAS MARC - LEPANT	Empresa de servicios por internet	2.550	LOUVRE SAINT HONORE	Proparco	3.994
JOSE ABASCAL, 56	Roca Junyent	2.209	#CLOUD	Empresa líder "e-economy"	3.608
RECOLETOS, 37-41	Despacho de abogados	1.910	EDOUARD VII	Empresa multimedia	1.879
BERLIN NUMANCIA	Consultora multinacional	1.509			
SANT CUGAT	Accenture	1.502			
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	Empresa farmacéutica	1.488			

## 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 de oficinas del Grupo Colonial a cierre del tercer trimestre del ejercicio 2015 es del 93%, +917 puntos básicos vs el año anterior (+678 puntos básicos en un trimestre).

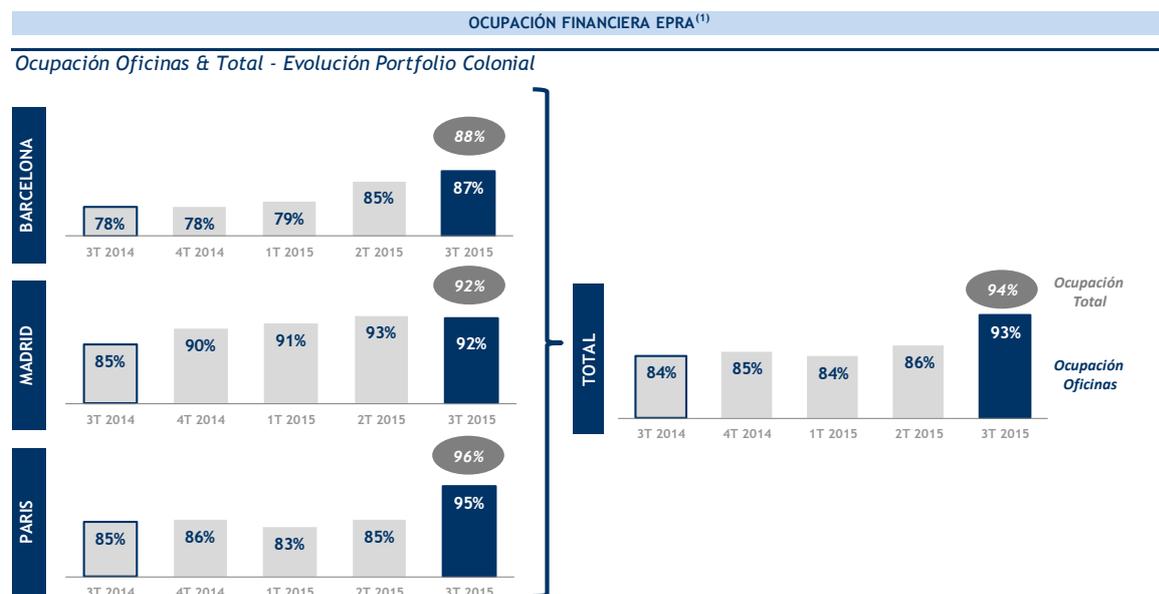
En **Barcelona**, la ocupación financiera EPRA de oficinas ha aumentado 953 puntos básicos respecto al año anterior y 278 puntos básicos en este último trimestre, alcanzando un ratio del 87%.

En **Madrid** la ocupación financiera de oficinas es del 92%, +686 puntos básicos por encima del año anterior. Respecto al cierre de junio, la ocupación ha disminuido ligeramente por la incorporación en el perímetro del inmueble Génova, 17, activo que actualmente está ocupado al 66%. En términos comparables, la ocupación en Madrid se ha mantenido estable respecto a junio 2015.

En **París**, la ocupación financiera de oficinas ha aumentado +969 puntos básicos respecto al año anterior (+918 puntos básicos en un trimestre) por la entrada en vigor del contrato firmado con la OCDE en el inmueble In&Out, alcanzando un ratio del 95%.

En consecuencia la ocupación financiera EPRA de oficinas del Grupo alcanza un 93% (94% incluyendo todos los usos), una sustancial mejora respecto al año anterior y respecto al cierre de junio.

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).*

### 3 Nuevas adquisiciones & Inversiones

#### Nuevas adquisiciones

Durante el tercer trimestre del ejercicio 2015, el Grupo Colonial ha formalizado la adquisición de 2 inmuebles de oficinas en el centro de Madrid (Príncipe de Vergara, 112 y Génova, 17) por un importe total de 67€m. Príncipe de Vergara, 112 es una adquisición “Prime Factory” que implica un proyecto totalmente nuevo. Génova, 17 es un activo “Core” que genera ya rentas.



Príncipe de Vergara, 112

PROYECTO



Génova, 17



Junto a las adquisiciones realizadas en el primer semestre del ejercicio 2015 (Estébanez Calderón, 3-5 en Madrid CBD y 9 Av. Percier en París CBD), el volumen de nuevas adquisiciones del Grupo asciende a septiembre a 165€m. Dichas adquisiciones se han realizado a través de operaciones fuera de mercado (“off market transactions”) y se han realizado en el centro ciudad, incrementando de manera importante la exposición prime CBD de Colonial.

#### Proyectos en cartera - Prime Factory

El Grupo Colonial ha invertido durante los primeros 9 meses del año 2015, 104€m (97€m en Francia y 6€m en España) en proyectos de rehabilitaciones y reposicionamientos de activos.

Destacan los proyectos en los inmuebles Estébanez Calderón, 3-5 y Príncipe de Vergara, 112 en Madrid CBD & #Cloud, en París CBD, que avanzan satisfactoriamente.



Estébanez Calderón



Príncipe de Vergara, 112



#Cloud (Rue Richelieu)

## 4 Estructura de Capital & Financiera y Otros

### Estructura Financiera

A 30 de septiembre de 2015, el Grupo Colonial dispone de una estructura financiera sólida y de primer nivel, siendo en España, la única inmobiliaria cotizada con una calificación crediticia de Investment Grade por parte de Standard & Poor's.

La deuda financiera neta del Grupo Colonial a 30 de septiembre de 2015 asciende a 2.841€m. El LTV Grupo es del 43%<sup>(1)</sup> y el coste medio de la deuda actual asciende a 2,38%.

En España, 1.250€m de deuda corresponden a bonos corporativos con un rating "BBB-" **con perspectiva estable por parte de Standard & Poor's**. En Francia el volumen de bonos emitidos asciende a 1.200€m, con un rating que se ha revisado en el mes de julio al alza hasta alcanzar **BBB con perspectiva estable por parte de Standard & Poor's**.

Los saldos disponibles del Grupo, contando caja y deudas no dispuestas, ascienden a 672€m.

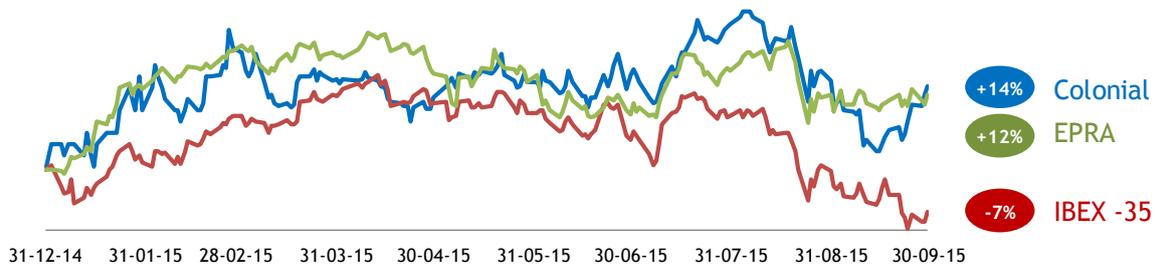
Con fecha 5 de Noviembre SFL ha cerrado con éxito una nueva emisión de bonos por importe de 500€m, con vencimiento a 7 años. El cupón es del 2,25% lo que supone un spread de 170 puntos básicos. La emisión ha generado una gran demanda, con órdenes por importe de c.3.500€m, lo que supone una sobresuscripción de 7 veces.

Con fecha 12 de noviembre Colonial ha firmado un Crédito Sindicado por un importe de 350 millones de euros y vencimiento inicial junio 2018, extensible hasta 2019 con un Spread de 160 pb. En esta nueva financiación participan las siguientes entidades: Natixis (banco agente), Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Deutsche Bank, Mediobanca Banca di Credito Finanziario, BNP Paribas, JP Morgan Securities y Bank of America Merrill Lynch International Limited. La finalidad del Crédito es financiar el plan de inversiones de Colonial.

## Evolución de la acción

Las acciones de Colonial han cerrado el tercer trimestre del ejercicio 2015 con una revalorización del +14% desde inicio del año. Dicha revalorización ha sido superior a la del IBEX-35, así como a la del índice de la EPRA.

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



Durante el mes de septiembre del ejercicio, el Grupo Villar Mir redujo su participación en Colonial hasta un 15%, vía una colocación acelerada entre inversores cualificados de primer nivel.

El free float actual se sitúa en torno al 59%, con un volumen medio negociado de 12,5€m diarios, situándose entre una de las compañías más líquidas en el sector europeo de oficinas.

En septiembre, Colonial ha obtenido, por parte de la EPRA, 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.

# Índice

---

1. Análisis de la cuenta de resultados
2. Mercados de oficinas
3. Evolución del negocio
4. Estructura financiera
5. Evolución en bolsa y accionariado
6. Anexos

# 1. Análisis de la cuenta de resultados

## Cuenta de Resultados Analítica Consolidada

Septiembre acumulado - €m	2015	2014	Var.	Var. % <sup>(1)</sup>
Ingresos por rentas	169	158	12	7%
Gastos de explotación netos <sup>(2)</sup>	(18)	(15)	(3)	(23%)
<b>EBITDA rentas</b>	<b>151</b>	<b>143</b>	<b>8</b>	<b>6%</b>
Otros ingresos	2	1	1	148%
Gastos estructura	(24)	(24)	(1)	(2%)
<b>EBITDA recurrente</b>	<b>129</b>	<b>120</b>	<b>9</b>	<b>7%</b>
Resultados asociados a SIIC de París	0	6	(6)	(100%)
EBITDA venta de activos en renta	0	(0)	0	-
Extraordinarios	(2)	(5)	(7)	53%
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses (incl. resultados asociados a SIIC de París)	127	121	5	4%
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	350	189	161	85%
Amortizaciones y Provisiones	(2)	(158)	156	99%
Resultado Financiero (excl. metodo participación)	(97)	(174)	76	44%
Resultado de act.continuadas antes de impuestos	377	(22)	398	1835%
Impuesto de sociedades	(32)	(18)	(14)	(79%)
Resultado de actividades Discontinuas	0	704	(704)	-
Socios minoritarios	(131)	(100)	(30)	(30%)
<b>Resultado neto atribuible al Grupo</b>	<b>213</b>	<b>563</b>	<b>(350)</b>	<b>(62%)</b>
Análisis del Resultado - €m	2015	2014	Var.	Var. % <sup>(1)</sup>
Ingresos por Rentas	169	158	12	7%
Gastos de explotación netos <sup>(2)</sup> y Otros ingresos	(16)	(14)	(2)	(16%)
Gastos estructura	(24)	(24)	(1)	2%
<b>EBITDA Recurrente</b>	<b>129</b>	<b>120</b>	<b>9</b>	<b>7%</b>
Resultados asociados a SIIC de París - recurrente	0	4	(4)	(100%)
Resultado Financiero Recurrente	(63)	(77)	14	19%
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(8)	(5)	(3)	(63%)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(31)	(30)	(1)	(4%)
<b>Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía <sup>(3)</sup></b>	<b>27</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>112%</b>
<b>EPRA Earnings - pre ajustes específicos compañía <sup>(4)</sup></b>	<b>26</b>	<b>653</b>	<b>(627)</b>	<b>n.a.</b>
<b>Resultado Neto Atribuible al Grupo</b>	<b>213</b>	<b>563</b>	<b>(350)</b>	<b>(62%)</b>

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

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

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

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

Para detalles de la reconciliación entre el resultado recurrente y el resultado total ver anexo 6.9

- Los ingresos por rentas del Grupo Colonial al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2015 ascienden a 169€m, cifra un 7% superior al mismo periodo del año anterior, debido a las nuevas adquisiciones realizadas durante el ejercicio 2014 y 2015, y al incremento de las rentas en términos comparables (like for like) del 5,3%.
- El EBITDA recurrente del grupo asciende a 129€m, un 7% superior al del mismo periodo del año anterior.
- Los gastos extraordinarios corresponden principalmente a asesoramientos en relación con la emisión del bono en España.
- El resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses es de 127€m, cifra un 4% 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 350€m. Esta revalorización, que se ha registrado tanto en Francia (217€m) como en España (133€m), es consecuencia del aumento del valor de tasación de los activos del 7,6% like for like en los primeros 6 meses del año 2015.
- El resultado financiero neto ha sido de (97)€m, cifra inferior en un 44% al mismo periodo del año anterior.

El resultado financiero recurrente del grupo asciende a (63)€m, un 19% inferior al mismo periodo del año anterior, debido principalmente al menor volumen de deuda, consecuencia de la recapitalización realizada durante el año 2014.

El resultado financiero no recurrente asciende a (35)€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.
- El resultado de actividades continuadas antes de impuestos, a cierre del tercer trimestre de 2015 asciende a 377€m, cifra claramente superior a la alcanzada durante el mismo periodo del año anterior como consecuencia, principalmente, del impacto de las revalorizaciones de activos, así como de la reducción de gastos financieros.
- El impuesto de sociedades asciende a 32€m, debido, principalmente, al registro de los impuestos diferidos en relación con las revalorizaciones de activos del primer semestre de 2015.
- Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de (131)€m, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 213€m. Dicho resultado ha aumentado en 354€m respecto al año anterior, si excluimos el efecto positivo contable de la desconsolidación<sup>(1)</sup> de Asentia del año anterior.

<sup>(1)</sup> Desconsolidación de Asentia entendida como salida del perímetro de consolidación

## 2. Mercados de oficinas

---

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

En los últimos meses se ha producido un reajuste en los motores del crecimiento económico mundial. El deterioro de las perspectivas de los principales países emergentes se ha compensado con la mejora en los países desarrollados. Así, según los analistas, se espera que el crecimiento global se sitúe en el 3,2% en 2015 y que tienda a mejorar en 2016 hasta alcanzar el 3,7%.

La recuperación de la **eurozona** sigue afianzándose, aunque sin acelerarse. La segunda revisión del PIB aumentó en 1 décima el crecimiento en los dos primeros trimestres del año. De cara a los próximos meses, los principales analistas prevén que la recuperación continúe a un ritmo similar que en el 2T, lo que situaría al crecimiento del PIB en el 1,5% y el 1,8% anual para 2015 y 2016, respectivamente. En septiembre, el BCE revisó a la baja sus perspectivas de crecimiento con respecto a las de hace tres meses, hasta el 1,4% en 2015 y el 1,7% en 2016. El consumo sigue siendo robusto en el 3T, apoyado por la recuperación gradual del mercado laboral. Por lo que respecta a la incertidumbre generada en los últimos meses por la situación en Grecia, los resultados de las recientes elecciones al Parlamento generan cierto optimismo. Se espera, que con el mandato de implementar el tercer programa de rescate, facilite el éxito del mismo y se reduzca este foco de inestabilidad.

La recuperación de la economía **española** prosigue, aunque aminora el ritmo de avance. El crecimiento del PIB ha sido particularmente vigoroso en los dos primeros trimestres del año gracias a factores de apoyo temporal, como la depreciación del euro, la relajación de la política fiscal y, en especial, el abaratamiento del petróleo, que han beneficiado de forma notable la economía española. A medida que el impacto de estos apoyos ha ido perdiendo fuerza, el ritmo de avance ha sido menos dinámico. Así el crecimiento del PIB en el 3T ha sido del 0,8% intertrimestral, un registro ligeramente por debajo del 2T (1,0% intertrimestral). De todos modos, la recuperación de elementos de fondo, como la reactivación del crédito o la recuperación del sector inmobiliario, hace prever que el crecimiento se mantendrá por encima del 2% a medio plazo. Se espera que el perfil de desaceleración sea más moderado que el de antes del verano, gracias al efecto positivo del nuevo descenso del precio del petróleo. Así, se revisa al alza el crecimiento esperado en 2016, del 2,6% al 2,7% (y se mantiene sin cambios la previsión para 2015 en el 3,1%).

**En Francia**, la reducción prevista del déficit, del 3,8% este año al 3,3% el próximo, se sustenta en un cuadro macroeconómico factible, que contempla un crecimiento moderado del PIB (del 1,0% en 2015 y del 1,5% en 2016) y también de la inflación, (del 0,1% y del 1,0%, respectivamente).

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

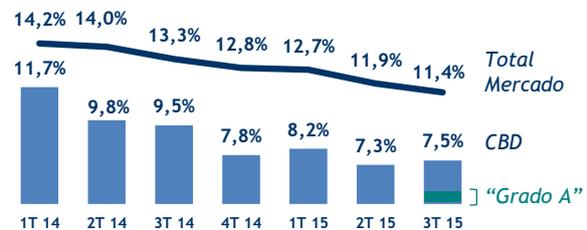
## Situación del mercado de alquiler - oficinas <sup>(1)</sup>

### Barcelona - Mercado de Alquiler

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



Desocupación (%)

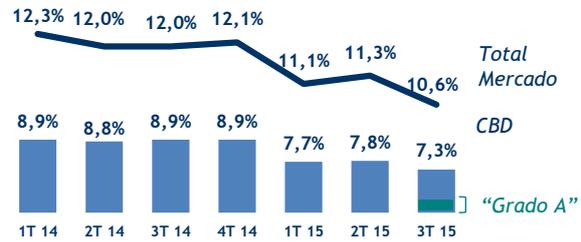


- Los indicadores del mercado de oficinas de Barcelona demuestran la fortaleza de un mercado en plena fase expansiva. Barcelona sigue centrando el interés de inversores y de empresas que quieren instalar sus sedes en la ciudad condal. Este tercer trimestre de 2015 ha sido el de mayor contratación de oficinas desde 2007. Se han alcanzado los 138.500m<sup>2</sup>, un 233% más que el mismo trimestre del año anterior. La contratación acumulada en 2015 es de 315.000m<sup>2</sup>, un 12% más que la contratación de todo el año 2014. Con estas cifras, se prevé que en 2015, esta cifra se acerque o sobrepase los 400.000m<sup>2</sup>, doblando la cifra alcanzada en 2013 y similar a las alcanzadas entre 2005-2007 en pleno boom inmobiliario. Durante este trimestre se han producido 23 operaciones de más de 1000m<sup>2</sup> (cuando la media de los últimos años ha sido de 10) lo que demuestra la fortaleza de la contratación de oficinas en Barcelona.
- La tasa de disponibilidad media en Barcelona sigue disminuyendo situándose en el tercer trimestre en el 11,4%, cifras similares a 2009. Esta tendencia continuará sobre todo por la falta de proyectos futuros de oficinas en la ciudad de Barcelona. En lo que queda de 2015 no se prevé la entrega de ningún proyecto al mercado de oficinas. En 2016, de los 73.000m<sup>2</sup> potenciales de nuevos proyectos, 50.000m<sup>2</sup> son especulativos y de éstos más de la mitad pueden entregarse en 2017. En la zona de Paseo de Gracia/Diagonal la tasa de disponibilidad se sitúa en el 7,5% y en Centro Ciudad y Nuevas Áreas de Negocio la tasa se encuentra alrededor del 10,6%.
- Según los principales consultores, las rentas de oficinas en Barcelona continúan su ascenso por cuarto trimestre consecutivo. En lo que llevamos de año, las rentas máximas en Paseo de Gracia/Diagonal, Centro Ciudad y Nuevas Áreas de Negocio acumulan un ascenso medio del 9,7%. La falta de oferta de calidad y la fortaleza de la contratación sustentan el incremento de las rentas de oficinas en Barcelona. La renta máxima de Paseo de Gracia/Diagonal se sitúa, este tercer trimestre de 2015, en 19,50€/m<sup>2</sup>/mes para los mejores edificios.

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

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

Desocupación (%)

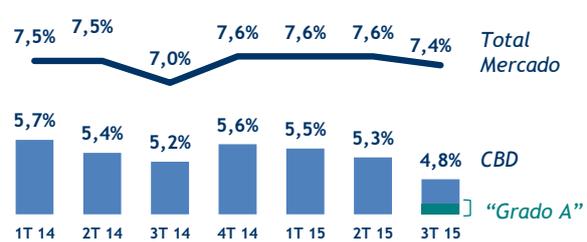


- A pesar de los meses estivales en que la contratación suele ser la más débil del año, el mercado refleja una recuperación del sector, ya que por primera vez desde el año 2008, el volumen trimestral de contratación ha alcanzado más de 111.500m<sup>2</sup>, superando la barrera de los 100.000m<sup>2</sup>. La mayor parte de la contratación se ha producido en las zonas céntricas (el distrito de negocios CBD y el centro ciudad), mientras que la proporción de espacio contratado en el Noreste disminuye, aunque se mantiene en la Periferia.
- Por primera vez desde el año 2011, la tasa de disponibilidad disminuye por debajo del 11%, alcanzando el ratio del 10,6%, manteniendo la tendencia decreciente iniciada a mediados del año 2014. Donde más se ha notado es en la zona CBD, dónde la tasa de disponibilidad se sitúa en el 7,3%, y en la zona noreste, mientras que en el centro ciudad se mantiene y en la periferia ha aumentado la tasa de disponibilidad.
- Respecto a la disponibilidad de edificios de calidad, se mantiene la tendencia observada en trimestres anteriores, donde desciende la disponibilidad de edificios de mayor calidad (Grado A/B+) en la zona CBD y aumenta la oferta de edificios de menor calidad en otras zonas, especialmente en la zona de las afueras. Por submercados, la menor tasa de disponibilidad se registra en prime CBD, Parque Empresarial las Rozas y Méndez Álvaro. Por el contrario, las mayores tasas se encuentran en el aeropuerto, Alcobendas y San Sebastián de los Reyes (todos en la Periferia).
- Las rentas máximas de la zona CBD continúan en ascenso hasta alcanzar los 26,50€/m<sup>2</sup>/mes, al mismo tiempo que el precio prime aumenta, el máximo de la zona BD sube hasta alcanzar los 15,50€/m<sup>2</sup>/mes. La ausencia de operaciones en la zona Satélite ha marcado una continuidad en los precios que se mantienen en 10€/m<sup>2</sup>/mes.
- Las operaciones de menos de 500m<sup>2</sup> siguen predominando en el mercado con un promedio de todos los submercados de unos 15,40€/m<sup>2</sup>/mes, y con rentas medias que varían entre los 21,25€/m<sup>2</sup>/mes de CBD y los 7,5€/m<sup>2</sup>/mes de Satélite.

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

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

Desocupación (%)



- La contratación de oficinas en la región de París durante el tercer trimestre del ejercicio, ha sido de 565.000m<sup>2</sup>, lo que supone un acumulado para este año 2015 de casi 1.500.000m<sup>2</sup>, un descenso del 6% con respecto al mismo periodo del pasado año.
- Las operaciones del segmento de más de 5.000m<sup>2</sup> alcanzaron 15 transacciones completadas durante el verano, tres más que en el mismo periodo del año anterior. Se han registrado 3 transacciones de más de 20.000m<sup>2</sup>, sin embargo, el principal volumen de transacciones se centra en el segmento entre 5.000m<sup>2</sup> y 10.000m<sup>2</sup>.
- El stock de superficie vacante en la región de París se sitúa en los 4 millones de metros cuadrados a finales de septiembre del ejercicio 2015. La superficie de oficina disponible a finales del tercer trimestre, sigue manteniéndose estable con una tasa de desocupación del 7,4% para la región de París y de un 4,8% en la zona CBD, mientras que se dan tasas inferiores al 3% en las zonas de París 5-6-7 y París 12-13.
- Los precios de alquiler prime de la zona CBD han aumentado ligeramente, respecto al trimestre anterior, hasta los 725€/m<sup>2</sup>/año, alcanzando niveles del primer trimestre del ejercicio. La media de precios para inmuebles "Grade A" en CBD se sitúa en 665€/m<sup>2</sup>/año.

(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, CBRE &amp; 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 volumen de inversión para el 3T del año asciende a 293€m, sin duda el trimestre más activo de todo el año con 8 transacciones, siendo el volumen acumulado de 451€m. La demanda sigue fuerte para la adquisición de inmuebles en Barcelona, tanto en el centro ciudad como en las nuevas áreas de negocios. Los fondos internacionales y las socimis siguen siendo los protagonistas del mercado. El capital internacional está aglutinando la mayor parte de las compras. Hay una tendencia a que incremente el número de inversores de perfil value-added en el mercado, aunque persisten las necesidades de compra por parte de inversores core y core+. Las rentabilidades se sitúan este trimestre en un 4,75% en la zona de Paseo de Gracia / Diagonal.
- Madrid:** El volumen de inversión total en los tres primeros trimestres del año superó los 1.700€m, un 130% más que en el mismo periodo del año anterior y se prevé que para cierre de año, se alcancen los 2.000€m en inversión. Según los principales brokers, se prevé que esta cifra se supere holgadamente, en caso que se cierre la operación de Torre Espacio antes de que acabe el año. Durante los 3 primeros trimestres del año, se han realizado un total de 49 operaciones, cifra sólo superada por el total del año 1999, año en el que se transaccionaron 51 operaciones. El interés por productos core y value-added sigue predominando, por lo que la escasez de producto de calidad prime está creando un efecto en cadena hacia zonas más periféricas. La rentabilidad en la zona prime CBD se estabiliza en un 4,25%.
- París:** El tercer trimestre ha estado particularmente dinámico con 5.540€m de inversión, lo que suponen un acumulado para el ejercicio 2015 de 11.276€m. Durante este tercer trimestre se han registrado 19 transacciones de más 100€m, lo que supone el 78% del total de las inversiones realizadas durante el trimestre. 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 3,5%.

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 **169€m**, un **7% 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 **5,3% like for like**.

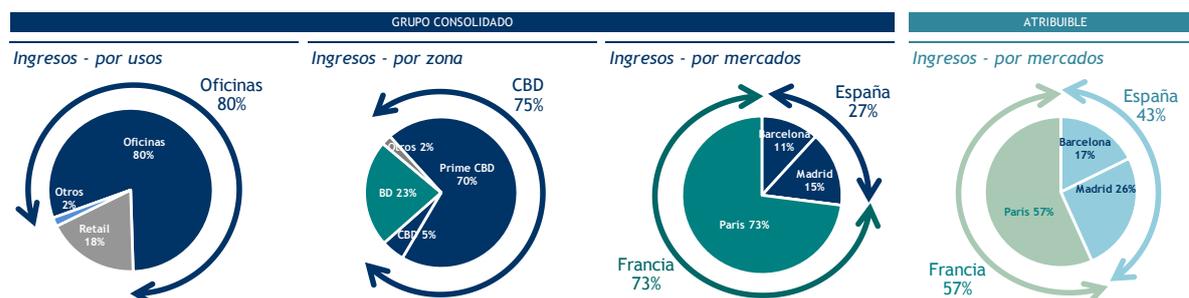
En París, los ingresos por rentas han aumentado un **5,4% like for like**. En España, los ingresos por rentas like for like han aumentado un **5,1%**, principalmente debido al portfolio de Madrid, el cual ha aumentado un **8,2%**. En Barcelona, cabe destacar que por primera vez desde inicio de la crisis, los ingresos por rentas han tenido un crecimiento positivo, aumentando un **1,0% like for like**.

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 In&Out, 131 Wagram, Call-LDA, Edouard VII, Cézanne Saint Honoré y Washington Plaza en París.

Var. Rentas (2015 vs. 2014) €m	Barcelona	Madrid	París	Total
Ingresos Rentas 2014R	21,1	24,1	112,7	157,9
<i>Like for Like</i>	0,2	1,9	5,5	7,6
<i>Proyectos / Altas</i>	0,7	0,0	(0,0)	0,6
<i>Inversiones &amp; Desinversiones</i>	0,3	0,1	7,0	7,4
<i>Otros e Indemnizaciones</i>	(2,4)	(0,2)	(1,5)	(4,1)
Ingresos Rentas 2015R	19,8	26,0	123,7	169,5
<i>Variación Total (%)</i>	(5,9%)	7,7%	9,7%	7,3%
<i>Variación Like for Like (%)</i>	1,0%	8,2%	5,4%	5,3%

- Distribución - Ingresos por Rentas:** La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 80%, se concentra en edificios de oficinas. Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados CBD (75%).

Un 73% en términos consolidados de los ingresos por rentas (124€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 151€m, aumentando un 5% en términos like for like, con un margen sobre ingresos del 89%.

#### Cartera de Inmuebles

Septiembre acumulado - €m	2015	2014	Var. %	Like-for-like %
Ingresos por rentas Barcelona	20	21	(6%)	1%
Ingresos por rentas Madrid	26	24	8%	8%
Ingresos por rentas París	124	113	10%	5%
<b>Ingresos por rentas</b>	<b>169</b>	<b>158</b>	<b>7%</b>	<b>5%</b>
EBITDA rentas Barcelona	16	18	(10%)	0%
EBITDA rentas Madrid	22	20	12%	14%
EBITDA rentas París	112	105	7%	5%
<b>EBITDA rentas</b>	<b>151</b>	<b>143</b>	<b>6%</b>	<b>5%</b>
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>83%</i>	<i>86%</i>	<i>(3,5 pp)</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>86%</i>	<i>83%</i>	<i>3,7 pp</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>91%</i>	<i>93%</i>	<i>(2,3 pp)</i>	
<b>EBITDA/ Ingresos por Rentas</b>	<b>89%</b>	<b>91%</b>	<b>(1,4 pp)</b>	

Pp: puntos porcentuales

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

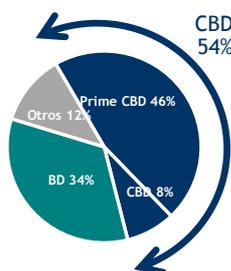
## Gestión de la cartera de contratos

- Desglose de la cartera actual por superficie:** Al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2015, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.067.273m<sup>2</sup> (761.024m<sup>2</sup> sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas. El 85% de dicha cartera se encuentra en explotación a 30 de septiembre de 2015 y el 15% corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones.

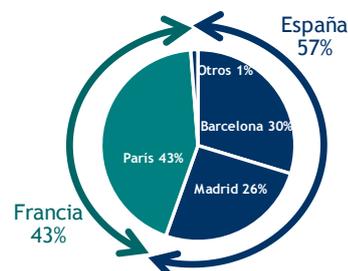
Superficie - por estado



Superficie - por zona



Superficie - por mercados



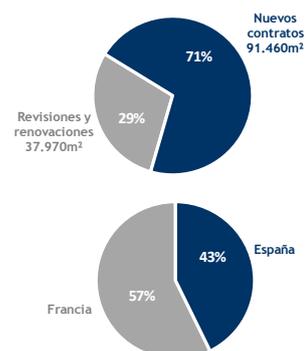
- **Contratos firmados:** Durante los nueve primeros meses del ejercicio 2015, el Grupo ha formalizado un total de 129.430m<sup>2</sup> de contratos, cifra un 20% superior a la alcanzada durante todo el ejercicio 2014. Un 43% (55.376m<sup>2</sup>) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y 74.054m<sup>2</sup> se han firmado en París.

**Nuevos Contratos:** Del total del esfuerzo comercial, un 71% (91.460m<sup>2</sup>) corresponde a superficies de nuevos contratos. Cabe destacar, que en el portfolio de oficinas de París, la contratación durante estos nueve meses duplica el volumen de nuevos contratos firmados en París durante todo el ejercicio 2014 (24.816m<sup>2</sup>).

**Renovaciones:** Se han realizado 37.970m<sup>2</sup> 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 dos contratos que tenían rentas que correspondían aún a la fase alta del ciclo.

#### Gestión de Contratos

Septiembre acumulado - m <sup>2</sup>	2015	% nuevas rentas vs. ant.	Vencimiento Medio
Revisiones y renovaciones - Barcelona	10.652	(6%)	2
Revisiones y renovaciones - Madrid	15.775	(16%)	4
Revisiones y renovaciones - París	11.543	(8%)	11
<b>Total revisiones y renovaciones</b>	<b>37.970</b>	<b>(10%)</b>	<b>5</b>
Nuevos Contratos - Barcelona	22.421		3
Nuevos Contratos - Madrid	6.528		2
Nuevos Contratos - París	62.511		10
<b>Total Nuevas Superficies</b>	<b>91.460</b>	<b>na</b>	<b>8</b>
<b>Esfuerzo comercial total</b>	<b>129.430</b>	<b>na</b>	<b>7</b>



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

#### Principales actuaciones

	Activo	Arrendatarios	Superficie (m <sup>2</sup> )
BARCELONA	Sant Cugat	Business Service for Information & otros	11.748
	Av. Diagonal, 609-615 (DAU)	Empresa farmacéutica & otros	5.725
	Berlín - Numancia	Consultora multinacional	3.018
	Ausias Marc - Lepanto	Empresa de servicios por internet	2.550
MADRID	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	3.005
PARÍS	In & Out	OCDE	32.614
	#Cloud	Exane & Empresa líder "e-economy"	14.435
	131 Wagram	TV5 Monde	7.549
	Le Vaisseau	Revolution 9	6.026
	Louvre Saint Honoré	Proparco	3.994
	Edouard VII	Empresa multimedia y otros	2.368

En **España**, se han firmado más de 55.000m<sup>2</sup>, durante los nueve primeros meses del año 2015, de los cuales destacan 33.000m<sup>2</sup> en **Barcelona**. En particular, se han firmado más de 6.000m<sup>2</sup> con una filial del Banc Sabadell y casi 3.400m<sup>2</sup> con Affinity Petcare, ambos contratos, en el edificio de Sant Cugat, así como la firma de más de 2.500m<sup>2</sup> con una empresa de servicios por internet en el edificio de Ausià March, entre otros.

En **Madrid**, se han firmado más de 22.300m<sup>2</sup>. Destacamos la firma de casi 6.000m<sup>2</sup> con Gamesa Corporación Tecnológica en el edificio de Ramírez Arellano, 4.000m<sup>2</sup> firmados con una entidad financiera y 1.900m<sup>2</sup> con un despacho de abogados, ambos contratos, en el inmueble Recoletos, así como la firma de 2.200m<sup>2</sup> con Roca Junyent en el inmueble José Abascal.

En **París**, se han firmado más de 74.000m<sup>2</sup>, 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, activo situado en la calle Alphonse le Gallo en Boulogne-Billancourt. Dicha transacción, realizada durante el pasado mes de junio, fue la mayor operación de alquiler durante el primer semestre 2015 de todo el mercado de París.

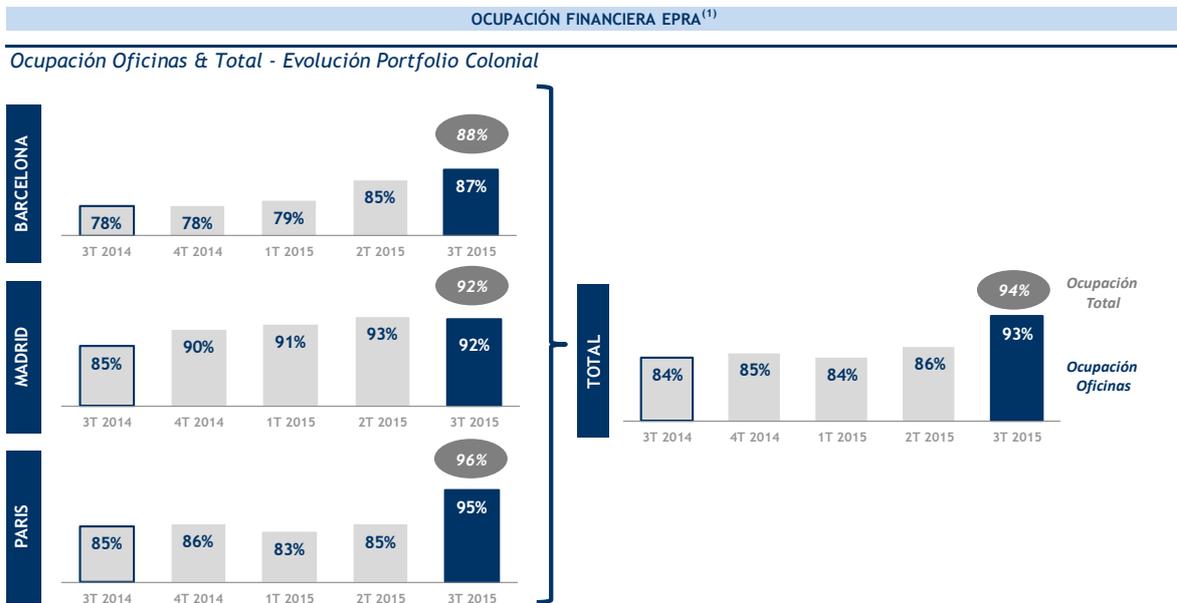
Asimismo, es importante resaltar la firma de más de 10.000m<sup>2</sup> en el proyecto de #Cloud con la empresa Exane y de 3.600m<sup>2</sup> con una empresa líder mundial en “e-economy” a un precio de 780€/m<sup>2</sup>/año situándose en la banda más alta del mercado prime CBD de París. Estas transacciones han supuesto el pre-alquiler de aproximadamente un 50% 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 7.500m<sup>2</sup> 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 6.000m<sup>2</sup>) 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 que hemos comentado, se han cerrado con rentas en la banda alta del mercado.

## Ocupación del portfolio

- La ocupación financiera EPRA<sup>(1)</sup> del portfolio de oficinas del Grupo Colonial a cierre del tercer trimestre del ejercicio 2015 es del 93%, +917 puntos básicos vs el año anterior (+678 puntos básicos en un trimestre).



Los portfolios de oficinas de Madrid y Barcelona alcanzan una ocupación financiera EPRA del 92% y 87%, respectivamente.

En **Barcelona**, la ocupación financiera EPRA de oficinas ha aumentado +953 puntos básicos respecto al año anterior y +278 puntos básicos en este último trimestre, alcanzando un ratio del 87%. Este incremento se ha producido, principalmente por altas realizadas en los activos de Travesera/Amigó, Avinguda Diagonal 609-615 (DAU) y Berlín Numància, entre otros.

En **Madrid** la ocupación financiera de oficinas es del 92%, +686 puntos básicos por encima del año anterior. Respecto al cierre de junio, la ocupación ha disminuido ligeramente por la incorporación en el perímetro del inmueble Génova, 17, activo que actualmente está ocupado al 66%. En términos comparables, la ocupación en Madrid se ha mantenido estable respecto a junio 2015. Si comparamos con trimestres anteriores, la ocupación de Madrid ha ido aumentando progresivamente, principalmente por altas realizadas en los activos de Jose Abascal, Francisco Silvela, López de Hoyos & Alfonso XII.

En **París**, la ocupación financiera de oficinas ha aumentado +969 puntos básicos respecto al año anterior y +918 puntos básicos en un trimestre, alcanzando un ratio del 95%. Destaca la entrada en vigor del contrato firmado con la OCDE en el inmueble In&Out, que ha supuesto el impacto más importante.

A continuación se presenta un análisis de la superficie desocupada de oficinas por ciudades y zonas. En París, quedan 11.505m<sup>2</sup> por ocupar que corresponden principalmente a superficies repositionadas en los inmuebles Washington Plaza, Louvre des Antiquaires & Edouard VII. En Barcelona quedan 23.074m<sup>2</sup> por ocupar, de los cuales un 39% corresponde a proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación y en Madrid quedan 12.143m<sup>2</sup> por ocupar.

<i>Superficie desocupada oficinas</i>					
Superficie sobre rasante (m <sup>2</sup> )	Entradas en explotación <sup>(1)</sup>	Zona BD y otros	Zona CBD	Septiembre 2015	Desocupación oficinas EPRA
Barcelona	8.975	8.539	5.560	23.074	13%
Madrid	408	5.253	6.482	12.143	8%
París	0	0	11.505	11.505	5%
<b>TOTAL</b>	<b>9.383</b>	<b>13.792</b>	<b>23.547</b>	<b>46.722</b>	<b>7%</b>

(1) Proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación

## Nuevas adquisiciones, cartera de proyectos & rehabilitaciones

### ■ Nuevas adquisiciones:

Durante el tercer trimestre del ejercicio 2015, el Grupo Colonial ha formalizado la adquisición de 2 inmuebles de oficinas en el centro de Madrid (Príncipe de Vergara, 112 y Génova, 17) por un importe total de 67€m.



Príncipe de Vergara, 112

PROYECTO



Génova, 17



El proyecto arquitectónico del activo **Príncipe de Vergara, 112** se ha adjudicado al prestigioso despacho de arquitectos Ortiz y León, y actualmente es el mayor proyecto de desarrollo que se está realizando en el centro de Madrid.

El activo de **Génova, 17** ha sido galardonado como el edificio con la mejor rehabilitación del año 2015 en el mercado de Madrid. Actualmente, la superficie disponible en este activo está generando mucho interés, con un elevado número de visitas.

Junto a las adquisiciones realizadas en el segundo semestre del ejercicio 2015 (Estébanez Calderón, 3-5 en Madrid CBD y 9 Av. Percier en París CBD), el volumen de nuevas adquisiciones del Grupo asciende a septiembre a 165€m. Dichas adquisiciones se han realizado a través de operaciones fuera de mercado (“off market transactions”) y se han realizado en el centro ciudad, incrementando de manera importante la exposición prime CBD del Grupo Colonial (para más información ver detalles en anexo 6.4).

- **Cartera de proyectos y rehabilitaciones:** Durante los 9 primeros meses del ejercicio 2015, se han invertido, principalmente en Francia, 104€m en rehabilitaciones y proyectos del Grupo Colonial para optimizar el posicionamiento de la cartera de inmuebles.

Estas inversiones han permitido y permitirán atraer demanda de alquiler de primer rango, optimizando el perfil de caja y el valor de los activos.

En particular, cabe destacar tres grandes proyectos, con más de 54.000m<sup>2</sup> sobre rasante, que entrarán en explotación entre 2015-2017, y que se muestran a continuación:

Proyectos	Entrada en explotación	% Grupo	Mercado	Uso	Superficie s/rasante (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>
Estébanez Calderón	2017	100%	Madrid	Oficinas	10.458
Príncipe de Vergara	2017	100%	Madrid	Oficinas	11.308
<b>España</b>					<b>21.766</b>
#Cloud (rue Richelieu)	2S 2015	100%	Paris	Oficinas	33.200
<b>Francia</b>					<b>33.200</b>
<b>Total</b>					<b>54.966</b>

(1) Superficie una vez finalizado el proyecto

- ✓ **Estébanez Calderón** 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 10.500m<sup>2</sup> 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 11.400m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante, repartidos en plantas que permitirán obtener una elevada eficiencia de espacios así como la certificación energética “Leed Gold”.



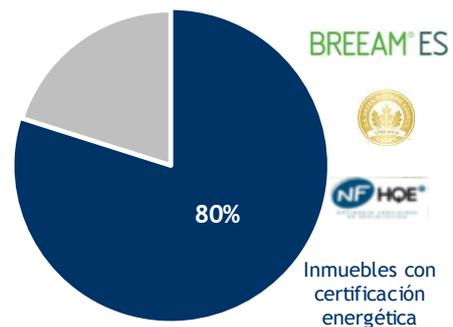
- ✓ En París, se avanza satisfactoriamente en la ejecución del proyecto de **#CLOUD**. En este complejo de oficinas se está finalizando un proyecto de rehabilitación integral del edificio, que entrará en explotación a finales de este año. Actualmente, el inmueble está pre-alquilado en un 50%. El inmueble dispondrá de las máximas certificaciones energéticas (HQE, Breeam & Leed Gold) y representa actualmente, la mejor oferta de alta calidad en París CBD.



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

Cabe destacar rehabilitaciones importantes en los inmuebles de Louvre des Antiquaires, Le Vaisseau y Percier, entre otros.

- 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 en obtener las máximas certificaciones energéticas para todo el portfolio del Grupo lo antes posible.



## 4. Estructura financiera

### Principales magnitudes de deuda

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 entorno a 20€m.

Asimismo, con fecha 2 de julio, S&P's revisó al alza la calificación crediticia de SFL situándola en BBB con perspectiva estable.

Así mismo, en Francia, se han 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 se firmó, con Banco Sabadell, una nueva línea de crédito revolving de 50€m, con vencimiento a cinco años y un margen aplicable de 120 puntos básicos.
- En julio 2015 se renegociaron las condiciones del crédito sindicado suscrito con diversas entidades lideradas por BNP Paribas, ampliando el vencimiento en dos años (de julio 2018 hasta julio 2020) y reduciendo el margen aplicable en 70 puntos básicos. (hasta 130 puntos básicos). También en el mes de julio se novaron diversos préstamos bilaterales con garantía hipotecaria por importe de 208€m, ampliando el vencimiento en cinco años (de 2017 hasta 2022) y estableciendo un tipo fijo del 1,571%.

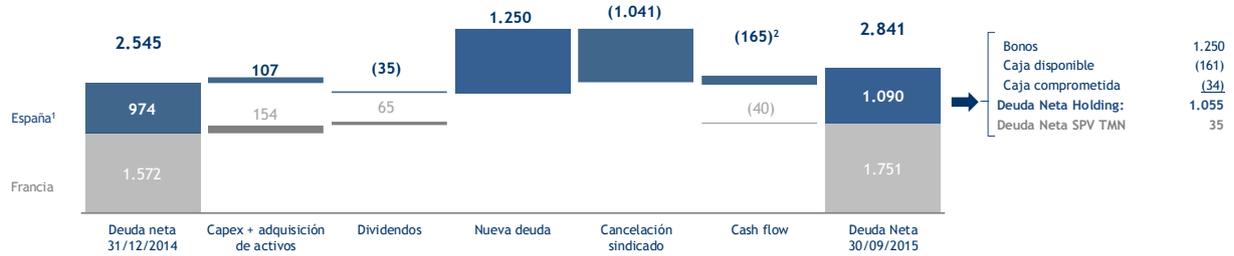
La deuda financiera neta del Grupo a 30 de septiembre de 2015 asciende a 2.841€m, siendo su detalle el siguiente:

Desglose Deuda Financiera Neta Grupo Colonial - €m	Septiembre 2015			Diciembre 2014			Var.
	ESP	FR	Total	ESP	FR	Total	Total
Préstamo Sindicado	0	75	75	1.040	0	1.040	(965)
Deuda Hipotecaria / Leasings	40	236	276	43	232	275	1
Deuda Subordinada	0	0	0	0	0	0	0
Deuda No Hipotecaria y Otros	0	259	259	0	156	156	103
Bonos	1.250	1.200	2.450	0	1.200	1.200	1.250
<b>Total Deuda Bruta</b>	<b>1.290</b>	<b>1.770</b>	<b>3.060</b>	<b>1.083</b>	<b>1.588</b>	<b>2.671</b>	<b>389</b>
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes (*)	(200)	(19)	(219)	(109)	(17)	(126)	(93)
<b>Deuda neta consolidada</b>	<b>1.090</b>	<b>1.751</b>	<b>2.841</b>	<b>974</b>	<b>1.572</b>	<b>2.545</b>	<b>296</b>
Vida media de los saldos dispuestos (años)	5,3	3,7	4,4	4,1	3,8	3,9	0,5
Coste financiero medio % (con comisiones)	3,69%	3,18%	3,37%	3,53%	3,98%	3,76%	(39 pb)

(\*) sin deducir la caja destinada a pagos ya comprometidos por importe de 37€m

La evolución de la deuda neta del Grupo durante estos nueve meses ha sido la siguiente:

**Movimiento Deuda Neta €m - Septiembre 2015**



<sup>1</sup> La deuda neta incluye también la deuda la SPV TorreMarenostrum  
<sup>2</sup> Incluye caja procedente de la emisión de los bonos

**Principales ratios de endeudamiento y liquidez**

La deuda del Grupo a septiembre de 2015 es de 2.875€m<sup>(1)</sup> con un LTV (Loan to Value) del 43%<sup>(2)</sup>. El LTV de la matriz en España es del 36%<sup>(3)</sup>.

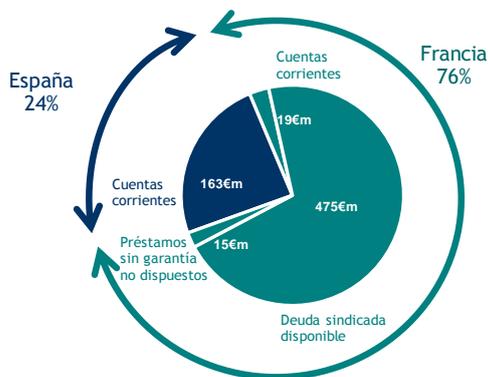
**Principales ratios de endeudamiento**

30/09/2015 - €m	Holding	Group
Gross Asset Value proforma <sup>(1)</sup>	3.002	6.655
Deuda neta - excl.caja comprometida	1.089	2.875
LTV	36%	43%

(\*) GAV a Junio 2015 incluyendo "transfer costs"+ adquisiciones del 3T a precio de adquisición

Los saldos disponibles del Grupo ascienden a 30 de septiembre a 672€m, distribuidos como se muestra en el gráfico siguiente:

**Saldos disponibles (excl. caja comprometida)**



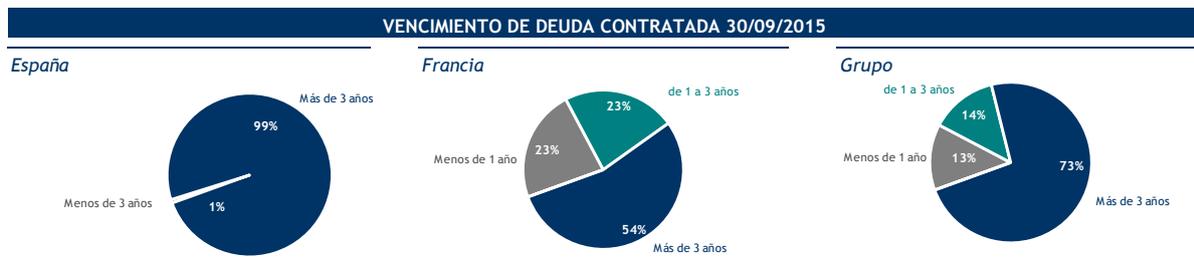
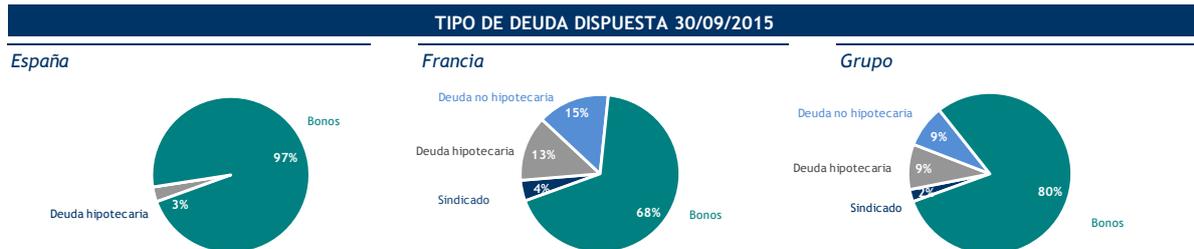
(1) Deuda neta Grupo a 30/09/2015 excluyendo caja comprometida  
 (2) Deuda financiera neta Grupo excluyendo caja comprometida 09-2015 / GAV Grupo Proforma (incluyendo transfer cost) a 06-2015 incl. adquisiciones 3T15 a precio adquisición)  
 (3) Deuda financiera neta Holding excluyendo caja comprometida 09-2015 / GAV Holding Proforma (incluyendo transfer cost) a 06-2015 incl. adquisiciones 3T15 a precio adquisición)

El coste medio financiero de la deuda actual es del 2,38% para el Grupo, un 2,17% en España y un 2,53% en Francia.

Septiembre 2015	ESP	FR	TOTAL
Coste medio de la deuda actual (%)	2,17% <sup>(1)</sup>	2,53%	2,38%
Spread medio de la deuda actual (sin comisiones)	173pb	163pb	167pb

<sup>(1)</sup> Sin incluir coberturas.

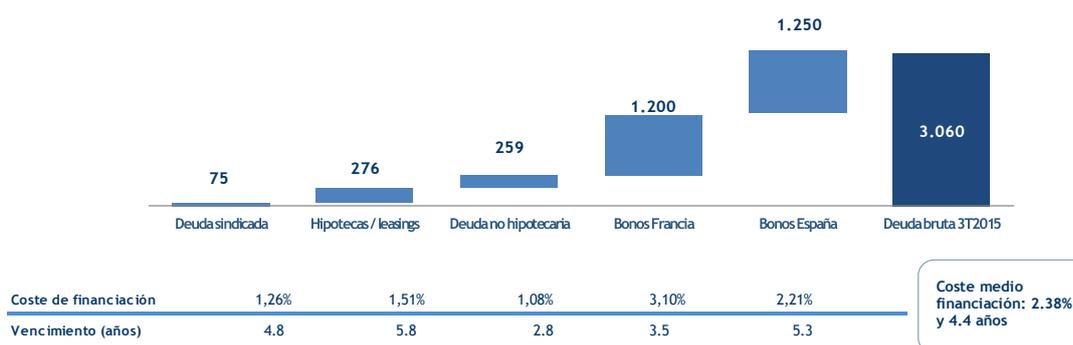
A continuación se muestran las principales características de la deuda del Grupo:



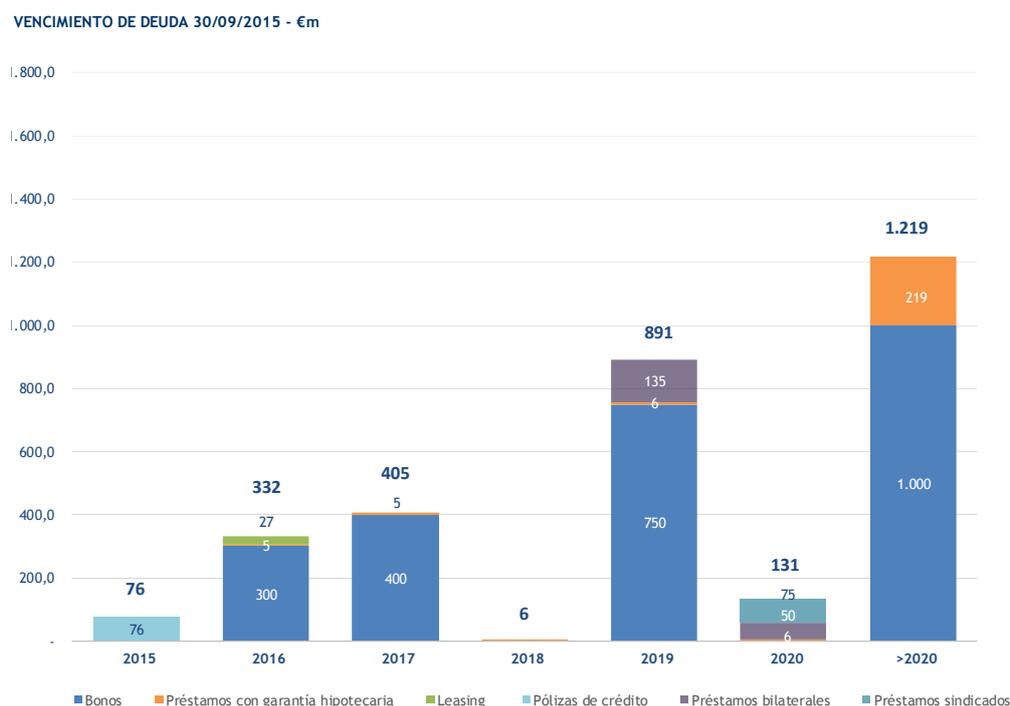
<b>España</b>		<b>Francia</b>		<b>Total</b>	
Spread Deuda actual	173 p.b.	Spread Deuda actual	163 p.b.	Spread Deuda actual	167 p.b.
Vida media saldos dispuestos (años)	5,3	Vida media saldos dispuestos (años)	3,7	Vida media saldos dispuestos (años)	4,4
Vida media deuda contratada (años)	5,3	Vida media deuda contratada (años)	3,9	Vida media deuda contratada (años)	4,4
Deuda contratada	1.290 €m	Deuda contratada	2.260 €m	Deuda contratada	3.550 €m

La composición de la deuda bruta dispuesta del Grupo a 30 de septiembre de 2015 es la siguiente:

**Composición de la deuda bruta dispuesta del Grupo a 30 de septiembre de 2015 -€m**



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



## Resultados financieros

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

<b>Resultado Financiero</b>					
Septiembre acumulado - €m	España	Francia	2015	2014	Var. % (1)
Gasto financiero recurrente - España	(29)	0	(29)	(36)	(21%)
Gasto financiero recurrente - Francia	0	(40)	(40)	(46)	(12%)
Ingreso financiero recurrente	1	0	1	0	-
Activación de financieros	0	5	5	5	9%
<b>Resultado financiero recurrente (excl. método participación)</b>	<b>(28)</b>	<b>(35)</b>	<b>(63)</b>	<b>(77)</b>	<b>(19%)</b>
Gasto financiero no recurrente	(25)	(2)	(27)	(89)	(69%)
Variaciones de valor instrumentos financieros	0	(7)	(7)	(8)	(13%)
<b>Resultado financiero (excl. método participación)</b>	<b>(53)</b>	<b>(44)</b>	<b>(97)</b>	<b>(174)</b>	<b>(44%)</b>

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

- El resultado financiero total del Grupo hasta el 30 de septiembre ha ascendido a (97)€m, de los cuales (63)€m corresponden a resultado financiero recurrente y (34)€m a gasto financiero no recurrente, suponiendo una disminución del 44% en comparación con el mismo periodo del año anterior.

En términos de Gasto financiero recurrente, éste ha sido un 19% inferior al del mismo período del año anterior, debido al menor volumen de deuda, consecuencia de la recapitalización realizada durante el año 2014, así como a un menor coste financiero.

- 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 puntos básicos sobre el principal del antiguo préstamo sindicado de Colonial (cancelado en mayo 2014) mientras que el importe de (27)€m registrado en 2015 corresponde principalmente a los costes de cancelación del anterior préstamo sindicado de Colonial.
- Del resultado financiero recurrente de España ((28)€m), (18)€m corresponden al préstamo sindicado cancelado el 5 de junio y (9)€m a los bonos (que incorporan la periodificación de los gastos de emisión por importe de (0,5)€m). El resto son intereses de otros préstamos. En el resultado financiero recurrente de Francia, (28)€m corresponden al gasto financiero de las tres emisiones de bonos, (6)€m al de los préstamos bancarios y el resto (6)€m a comisiones, coberturas y periodificaciones de gastos bancarios.
- El resultado financiero no recurrente recoge, en España, el impacto de las comisiones 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. En Julio 2015 SFL ha cancelado el resto de coberturas vigentes a esa fecha 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 en Francia.
- El spread de crédito medio del Grupo desde enero hasta septiembre, excluyendo las comisiones, se ha situado en 221 puntos básicos sobre el Euribor (290 puntos básicos en España y 174 puntos básicos en Francia). El coste financiero de la deuda del Grupo se detalla en el cuadro adjunto:

Septiembre acumulado - €m	España	Francia	2015	2014	Var. %
Coste medio de la deuda %	3,63%	2,73%	3,09%	3,37%	(28 pb)
Coste de las comisiones %	0,06%	0,45%	0,28%	0,36%	(8 pb)
Coste financiero medio % (incl. comisiones)	3,69%	3,18%	3,37%	3,73%	(36 pb)
Spread medio	290pb	174pb	221pb	232pb <sup>(1)</sup>	(11 pb)

<sup>(1)</sup> 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 en España que se sitúa a 30 de septiembre en 173 puntos básicos.

Septiembre 2015	ESP	FR	TOTAL
Coste medio de la deuda actual (%)	2,17% <sup>(1)</sup>	2,53%	2,38%
Spread medio de la deuda actual (sin comisiones)	173pb	163pb	167pb

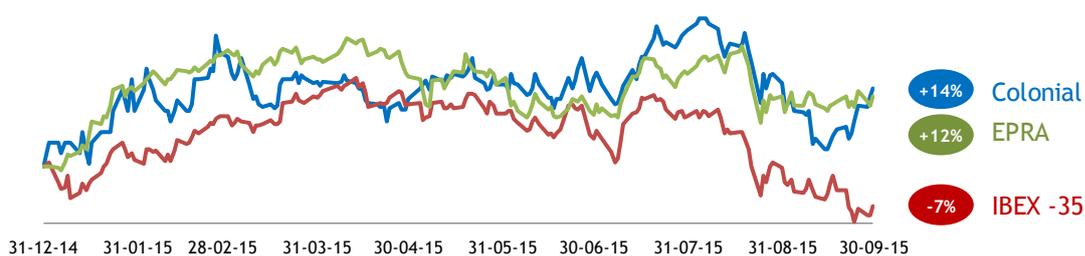
<sup>(1)</sup> Sin incluir coberturas.

## 5. Evolución en bolsa y accionariado

### Evolución bursátil

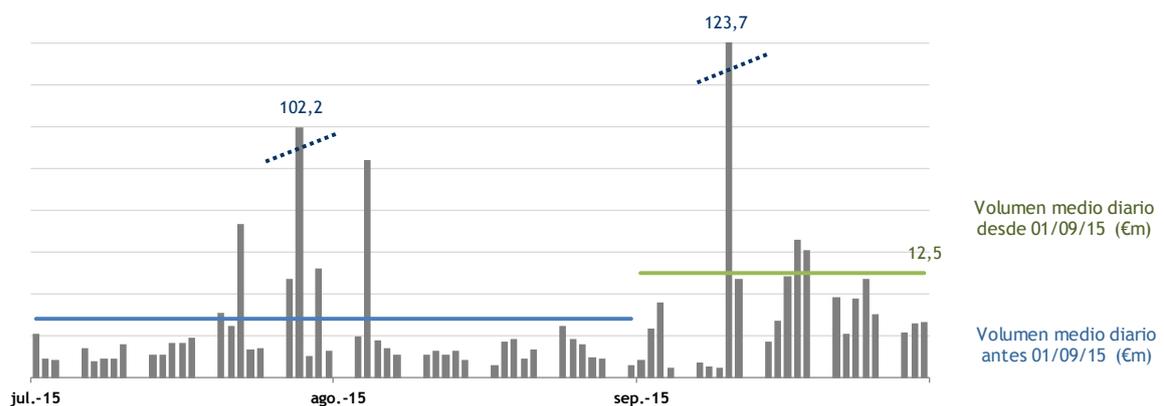
Las acciones de Colonial han cerrado el tercer trimestre del ejercicio 2015 con una revalorización del +14% de su cotización, respecto al cierre del ejercicio anterior. Dicha revalorización ha sido superior a la del IBEX-35 así como a la del índice de la EPRA.

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



Durante el mes de septiembre del ejercicio, el Grupo Villar Mir redujo su participación en Colonial hasta un 15%, vía una colocación acelerada entre inversores cualificados de primer nivel.

El free float actual se sitúa en torno al 59%, con un volumen medio negociado de 12,5€m diarios, situándose entre una de las compañías más líquidas en el sector europeo de oficinas.



Varias firmas nacionales e internacionales de análisis cubren la compañía y emiten recomendaciones de valor.

Durante el periodo comprendido entre Julio y la actualidad, se han emitido 8 nuevas recomendaciones de analistas, de las cuales 4 han realizado una revisión al alza del precio objetivo y de su recomendación. Tres nuevos analistas han iniciado cobertura sobre Colonial (Banco Santander, JB Capital & Kepler Cheuvreux).

El consenso de analistas, sitúa el precio objetivo en 67 cts €/acción. Los niveles máximos de precio objetivo se sitúan entre 70 y 76 cts €/acción (Morgan Stanley, Goldman Sachs, Banc Sabadell, N+1, Banco Santander & Kepler Cheuvreux).

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 (cents €)		
					2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Ahorro Corporación	Guillermo Barrio	26/05/2015	Vender	0,55	225	245	271	16	31	51	nd	nd	nd
Main First Bank	Ignacio Carvajal	16/06/2015	Infraponderar	0,58	233	269	296	nd	nd	nd	49	55	62
Kempen	Boudewijn Schoon	22/09/2015	Neutral	0,59	236	252	277	43	57	73	58	60	63
JB Capital	Daniel Gandoy	28/09/2015	Infraponderar	0,58	235	254	268	nd	nd	nd	50	58	65
Goldman Sachs	Jonathan Kownator	29/09/2015	Comprar	0,76	233	277	311	42	92	133	62	76	82
Banco Santander	Jose Alfonso Garcia	19/10/2015	Comprar	0,73	233	288	307	39	108	127	64	73	83
N+1 Equities	Jaime Amoribieta	21/10/2015	Compra fuerte	0,70	nd	nd	nd	nd	nd	nd	52	62	70
Morgan Stanley	Bart Gysens	28/10/2015	Sobreponderar	0,72	245	261	275	83	96	112	60	66	72
Banc Sabadell	Ignacio Romero	29/10/2015	Comprar	0,76	228	257	289	53	104	143	nd	nd	nd
Kleper Cheuvreux	Javier Campos	06/11/2015	Mantener	0,70	239	272	292	nd	nd	nd	60	69	80
<b>Consenso analistas</b>				<b>0,67</b>	<b>234</b>	<b>264</b>	<b>287</b>	<b>46</b>	<b>81</b>	<b>106</b>	<b>57</b>	<b>65</b>	<b>72</b>

Fuente: Bloomberg e informes de analistas

En septiembre, Colonial ha obtenido 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.



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

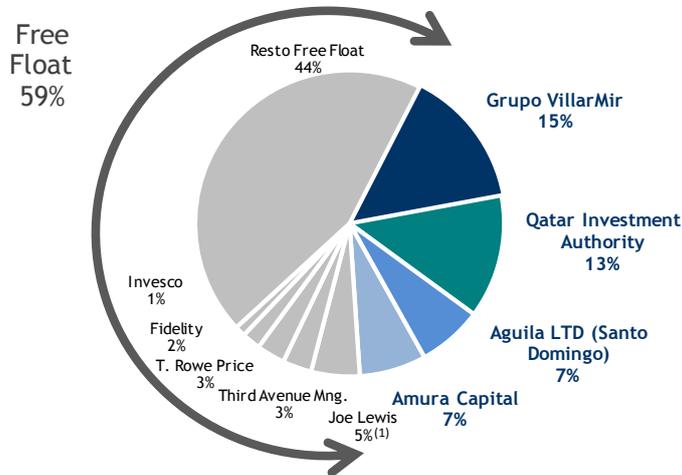
Adicionalmente, Colonial forma parte del índice Morgan Stanley Capital International (MSCI), un índice de rentabilidad inmobiliaria de referencia a nivel mundial.



## Estructura accionarial de la compañía

La estructura accionarial de Colonial es la siguiente:

### Estructura accionarial a 15/10/2015 (\*)



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

(1) A través de Joseph Charles Lewis

### Consejo de Administración

Nombre	Título		Comisión Ejecutiva	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoría y Control
Juan José Brugera Clavero	Presidente		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 Balance Consolidado

6.2 Cartera de activos - Ubicación

6.3 Cartera de activos - Detalles

6.4 Cartera de proyectos & Nuevas adquisiciones

6.5 Series históricas

6.6 Estructura Financiera - Detalles

6.7 Estructura Societaria

6.8 Detalles Filiales

6.9 Información Adicional

6.10 Glosario

6.11 Datos de contacto

6.12 Disclaimer

## 6.1 Anexo - Balance Consolidado

### Balance consolidado

€m	30/09/2015	31/12/2014
<b>ACTIVO</b>		
Inversiones Inmobiliarias	6.279	5.663
Resto activos no corrientes	47	47
<b>Activos no corrientes</b>	<b>6.326</b>	<b>5.710</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	92	71
Otros activos corrientes	221	128
Activos Disponibles para la Venta	16	17
<b>Activos corrientes</b>	<b>329</b>	<b>215</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6.654</b>	<b>5.925</b>
<b>PASIVO</b>		
Capital Social	797	797
Reservas y otros	623	134
Resultados del Ejercicio	213	492
Fondos propios	1.634	1.423
Minoritarios	1.477	1.376
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>3.110</b>	<b>2.799</b>
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	2.140	1.196
Deuda financiera no corriente	499	1.401
Pasivos por impuestos diferidos	226	197
Otros pasivos no corrientes	118	124
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>2.983</b>	<b>2.918</b>
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	330	9
Deuda financiera corriente	105	68
Acreeedores y otras cuentas a pagar	92	93
Otros pasivos corrientes	34	39
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>561</b>	<b>209</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>6.654</b>	<b>5.925</b>

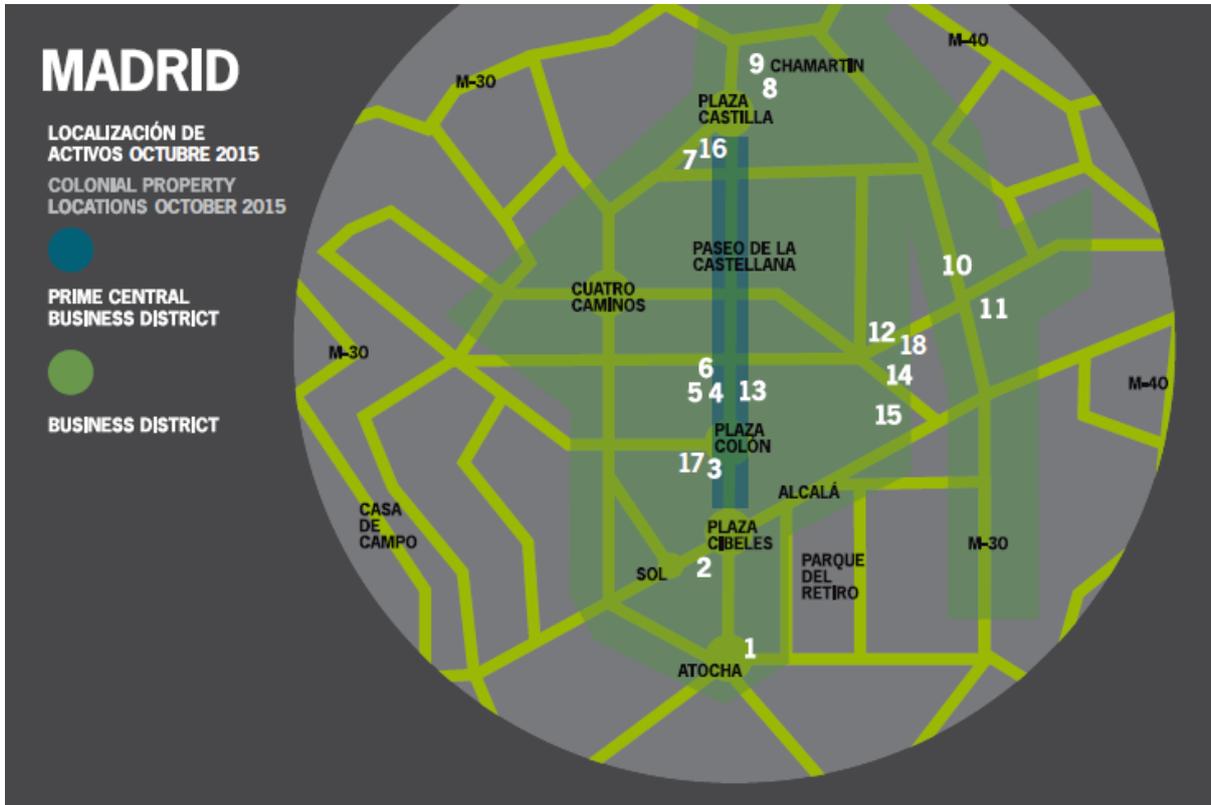
## 6.2 Anexo - Ubicación activos

### Barcelona



## 6.2 Anexo - Ubicación activos (cont.)

### Madrid



## 6.2 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



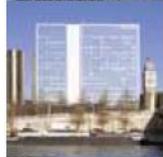
13 103 GRENNELLE



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

## 6.3 Anexo - Detalles activos

## España

CARTERA DE ALQUILER ESPAÑA	Superficie sobre rasante				Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
	Oficinas	Retail	Resid.	Hotel				
AV. DIAGONAL, 409	4.531				4.531		4.531	
AV. DIAGONAL, 530	11.781				11.781	4.708	16.489	99
AV. DIAGONAL, 609-615 (DAU)	21.381				21.381	18.839	40.220	438
AV. DIAGONAL, 682	8.622				8.622	1.795	10.417	43
PEDRALBES CENTRE		5.558			5.558	1.312	6.870	
AUSIAS MARC / LEPANT	6.430				6.430	1.521	7.951	64
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	12.817				12.817	3.780	16.597	99
GLORIES - Diagonal	11.672				11.672	549	12.221	40
ILLACUNA	20.451				20.451	13.620	34.071	480
TILOS, 2-6	5.143				5.143	3.081	8.224	79
VIA AUGUSTA, 21-23	4.838				4.838	0	4.838	
TRAVESERA DE GRACIA, 11	4.515				4.515	1.994	6.509	55
AMIGÓ	3.580				3.580	1.766	5.346	70
PLAZA EUROPA 42-44	4.869				4.869	2.808	7.677	68
TORRE BCN	9.035				9.035	3.398	12.433	88
TORRE MARENOSTRUM	22.750				22.750	19.370	42.120	609
SANT CUGAT NORD	27.904				27.904	20.627	48.531	690
P. CASTELLANA, 52	7.523				7.523	2.615	10.138	49
RECOLETOS, 37	17.202				17.202	5.340	22.542	175
CASTELLANA, 43	5.999				5.999	2.441	8.440	81
MIGUEL ANGEL, 11	6.300				6.300	2.231	8.531	81
JOSE ABASCAL, 56	12.337				12.337	6.437	18.774	219
GÉNOVA, 17	4.670				4.670	2.601	7.271	70
ALCALA, 30-32	9.088				9.088	1.700	10.788	52
ALFONSO XII, 62	13.135				13.135	2.287	15.422	78
FRANCISCO SILVELA, 42	5.725				5.725	3.654	9.379	105
ORTEGA Y GASSET 100	7.792				7.792	2.563	10.355	96
CAPITAN HAYA	16.015				16.015	9.668	25.683	295
LOPEZ DE HOYOS, 35	7.140				7.140	4.105	11.245	111
AGUSTÍN DE FOXA, 29	6.657				6.657	2.557	9.213	158
CENTRO NORTE HOTEL				8.458	8.458	11.089	19.547	
MARTINEZ VILLERGA, 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				11.519	11.519	0	11.519	
<b>EDIFICIOS SINGULARES</b>	<b>330.024</b>	<b>5.558</b>		<b>19.977</b>	<b>355.559</b>	<b>178.125</b>	<b>533.684</b>	<b>5.089</b>
RESTO LOCALES		969			969	350	1.319	
<b>CARTERA EN EXPLOTACIÓN</b>	<b>330.024</b>	<b>6.527</b>		<b>19.977</b>	<b>356.529</b>	<b>178.475</b>	<b>535.003</b>	<b>5.089</b>
PARC CENTRAL	14.737				14.737	14.737	29.474	184
ESTÉBANEZ CALDERÓN, 3-5	10.458				10.458	3.196	13.654	110
PRÍNCIPE DE VERGARA, 112	11.308				11.308	3.646	14.955	110
ORENSE		5.010			5.010	1.387	6.397	51
RESTO ACTIVOS	2.005				2.005	2.247	4.252	
<b>PROYECTOS &amp; REHABILITACIONES</b>	<b>38.508</b>	<b>5.010</b>			<b>43.518</b>	<b>25.214</b>	<b>68.732</b>	<b>455</b>
<b>TOTAL ESPAÑA</b>	<b>368.532</b>	<b>11.537</b>		<b>19.977</b>	<b>400.047</b>	<b>203.688</b>	<b>603.735</b>	<b>5.544</b>
BARCELONA	196.473	5.661			202.134	115.334	317.469	3.106
MADRID	172.059	5.010		8.458	185.528	88.004	273.532	2.438
OTROS		866		11.519	12.385	350	12.735	

## 6.3 Anexo - Detalles activos (cont.)

### Francia

CARTERA DE ALQUILER FRANCIA	Superficie sobre rasante				Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
	Oficinas	Retail	Resid.	Hotel & otros				
LOUVRE DES ANTIQUAIRES	25.128	420		2.134	27.683	5.730	33.413	236
EDOUARD 7	26.645	15.998	4.509	4.237	51.389	1.646	53.035	523
HANOVRÉ LB	3.325				3.325	1.246	4.571	
CONDORCET	20.376		1.562	1.301	23.239	2.457	25.696	50
GALERIES C. ELYSEES 8288		4.067			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			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	39.065	416		2.214	41.696	13.125	54.820	662
HAUSSMANN 104-110	11.683	791			12.474	2.650	15.124	104
PERCIER	3.759				3.759	455	4.214	5
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			60		60	16	76	1
<b>CARTERA EN EXPLOTACIÓN</b>	<b>257.686</b>	<b>29.150</b>	<b>6.132</b>	<b>13.147</b>	<b>306.115</b>	<b>68.595</b>	<b>374.709</b>	<b>3.443</b>
#CLOUD (ILOT RICHELIEU)	33.187				33.187	1.609	34.796	99
LOUVRE DES ANTIQUAIRES	3.374	6.260			9.635	8.462	18.097	
LE VAISSEAU	6.026				6.026	2.321	8.347	124
PERCIER	2.187				2.187	517	2.703	
RESTO ACTIVOS	3.297	531			3.829	21.056	24.885	
<b>PROYECTOS &amp; REHABILITACIONES</b>	<b>48.071</b>	<b>6.792</b>	<b>0</b>		<b>54.863</b>	<b>33.965</b>	<b>88.828</b>	<b>223</b>
<b>TOTAL FRANCIA</b>	<b>305.757</b>	<b>35.942</b>	<b>6.132</b>	<b>13.147</b>	<b>360.977</b>	<b>102.560</b>	<b>463.537</b>	<b>3.666</b>
<b>TOTAL GRUPO COLONIAL</b>	<b>674.289</b>	<b>47.479</b>	<b>6.132</b>	<b>33.124</b>	<b>761.024</b>	<b>306.248</b>	<b>1.067.273</b>	<b>9.210</b>

## 6.4 Anexo - Cartera de proyectos & Nuevas adquisiciones

### 1 Proyectos en curso & Nuevas adquisiciones

#### Estébanez Calderón - Madrid



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 10.500m<sup>2</sup> 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



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 11.400m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante, repartidos en plantas que permitirán obtener una elevada eficiencia de espacios así como la certificación energética “Leed Gold”.

#### #CLOUD (Rue Richelieu) - París



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

Durante el tercer trimestre del ejercicio 2012 entró en rehabilitación. En este complejo de oficinas se está finalizando un proyecto de rehabilitación integral, #Cloud, que supondrá la creación de 33.200m<sup>2</sup> de oficinas únicos en el centro de París para clientes de primer rango. Actualmente un 50% aproximadamente de este inmueble está pre alquilado.

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

### 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 6.000m<sup>2</sup>, 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.

INVERSIÓN "CORE"	9, Avenue Percier
París Prime CBD	Activo único en ubicación Prime CBD
9 Avenue Percier - París (distrito 8)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Edificio de 6.000m<sup>2</sup> situado en el corazón del Distrito Central de negocios</li> <li>✓ Edificio prime de estilo Art Deco, con excelentes cualidades intrínsecas</li> <li>✓ Activo Multi-Tenant con plantas eficientes y flexibles de 900m<sup>2</sup></li> <li>✓ Inmueble complementario al portfolio de Colonial</li> </ul>
Principal tenant - EDF Foundation (31%)	
Precio (incl. Costes adq.)	68 €m
Precio (excl. Costes adq.)	64 €m
Superficie	6.000 m <sup>2</sup>
Ocupación actual	100%
<b>Activo Prime con un encaje perfecto dentro de la cartera del Grupo</b>	

### Génova 17 - Madrid Prime CBD:



Colonial ha adquirido un inmueble de oficinas de casi 5.000m<sup>2</sup>, 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 se encuentra en plena fase de comercialización, con una ocupación del 66%

INVERSIÓN "CORE"	Génova, 17
Madrid Prime CBD	Activo único en ubicación Prime CBD
Génova, 17 - Madrid	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Edificio de 5.000m<sup>2</sup> situado en la calle Génova, 17 en Prime CBD Madrid</li> <li>✓ Activo totalmente rehabilitado con certificación Breeam Very Good</li> <li>✓ Producto único para captar rentas máximas en Madrid</li> </ul>
Precio	36 €m
Superficie	4.776 m <sup>2</sup>
Plazas de Parking	70 unidades
Ocupación	66%
<b>Activo Prime con un ajuste perfecto dentro de la cartera del Grupo</b>	

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

### 2 Proyectos entregados recientemente

#### Travessera de Gràcia / Amigó



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

#### Diagonal 409



Edificio con certificado LEED Gold de 7 plantas diáfanos de unos 500m<sup>2</sup> aproximadamente, muy luminoso y perfectamente situado en la confluencia de Av.Diagonal con Balmes. Ideal para las compañías que deseen combinar la elegancia de lo clásico con la funcionalidad del más moderno edificio de oficinas. Actualmente, dicho inmueble está ocupado en un 97%.

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

### 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 5.143m<sup>2</sup> y dos plantas de sótano con un total de 79 plazas de aparcamiento. Plantas con interiores y acabados de gran calidad, que ofrecen una superficie media por planta superior a los 1.000m<sup>2</sup>. 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 9.000m<sup>2</sup>, 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.

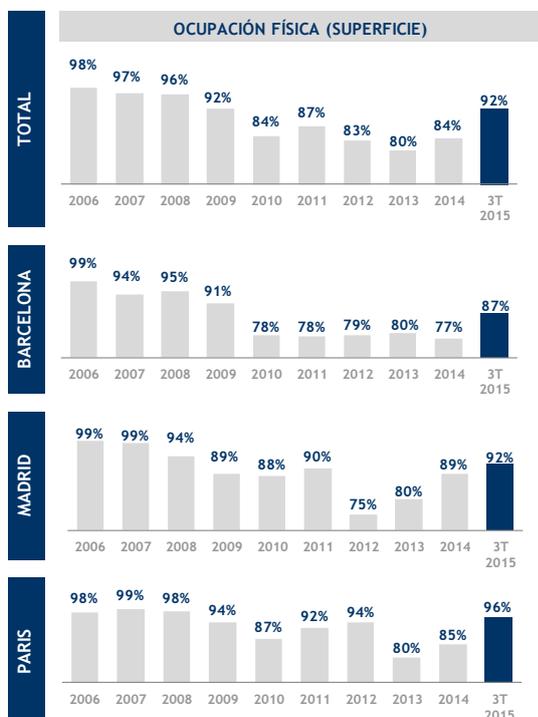
## 6.5 Anexo - Series históricas

### Detalle Series Históricas

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

### Evolución Ocupación Física Oficinas

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



(1) Superficies ocupadas / Superficies en explotación

## 6.6 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 1.250€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. Tres emisiones de Obligaciones de SFL por importe de 1.200€m según el siguiente desglose:
  - a) Emisión de mayo de 2011 por un importe inicial de 500€m y vencimiento mayo de 2016. Después de la recompra realizada en noviembre 2014 el importe se ha reducido hasta los 300€m. Devenga un cupón fijo de 4,625% pagadero anualmente.
  - b) Emisión de noviembre de 2012 de importe inicial 500€m, cuyo importe pendiente, después de la recompra realizada en noviembre 2014, es de 400€m con vencimiento noviembre de 2017. Devenga un cupón fijo de 3,500% pagadero anualmente.
  - c) Emisión de noviembre de 2014 por un importe de 500€m. Devenga un cupón fijo de 1,875% pagadero anualmente siendo su vencimiento noviembre de 2021.

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

3. 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 comprendido entre 120 puntos básicos y 150 puntos básicos, sujeto al nivel del LtV. Dicho préstamo se encuentra dispuesto en 75€m.
  - b) Un préstamo sindicado, cuyo banco agente es “Natixis Banques Populaires”, de importe nominal 150€m y vencimiento octubre 2019. El margen aplicable oscila entre 140 puntos básicos y 170 puntos básicos en función del LtV. A 30 de septiembre de 2015 este préstamo se encuentra íntegramente disponible.
4. Préstamos bilaterales con garantía hipotecaria:
  - a) El Grupo Colonial en España mantiene 40€m en dos préstamos bilaterales, con garantía hipotecaria sobre dos activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 5,2 años y el spread medio de financiación asciende a 80 puntos básicos.
  - b) SFL mantiene un total de 236€m de préstamos bilaterales con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 6,0 años y el spread medio de financiación asciende a 99 puntos básicos. En julio 2015 SFL ha renegociado 208€m de dichos préstamos bilaterales posponiendo su vencimiento de julio 2017 a julio 2022 a un tipo fijo del 1,571%.

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

### 5. Préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria:

SFL mantiene diversos préstamos por importe de 258€m con una vida media de 2,8 años y un spread medio de financiación de 110 puntos básicos.

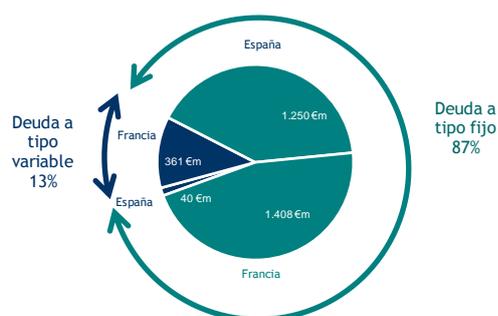
## Coberturas

La estructura de la cartera de derivados a 30 de septiembre de 2015 es la siguiente:

30 septiembre 2015 Instrumento derivado - €m	Clase de protección	España	Francia	Total	%	MTM (Excupón)
Total nominal coberturas variable- fijo		89	0	89	100%	(7)
Vida Media (años)		4,2	0,0	4,2		
% Cobertura s/ Deuda Bruta		100%	0%	22%		
% Deuda a tipo fijo o cubierta s/ Deuda Bruta		100%	80%	90%		

La emisión de los bonos de Colonial y la conversión a tipo fijo de 208€m de la deuda de SFL ha supuesto que el 87% de la deuda del Grupo esté contratada 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 30/09/2015

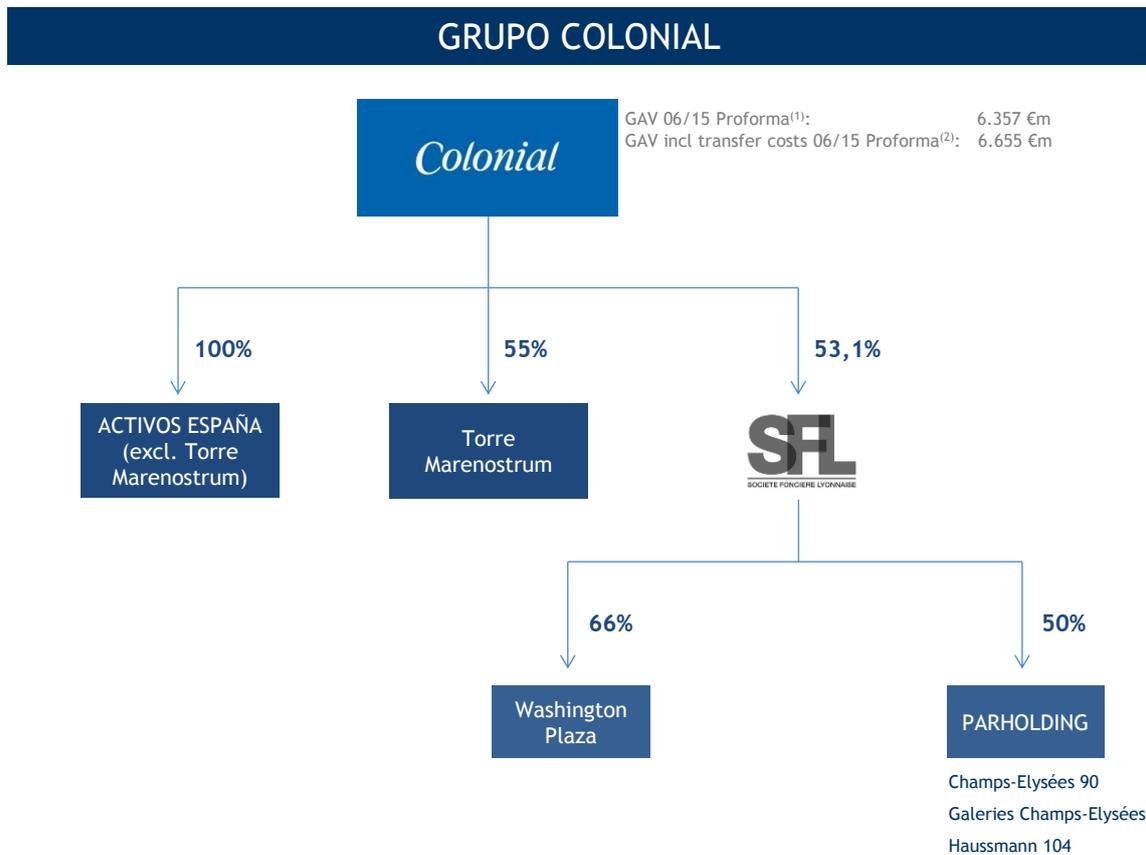


El Grupo Colonial tiene contratados derivados de tipos de interés por importe de 89€m. Adicionalmente a los derivados anteriores, Colonial tiene contratados también 780€m en CAPS a un tipo medio del 1,25% para dar cumplimiento a lo previsto en el anterior préstamo sindicado.

En España el ratio de cobertura efectivo es del 100% 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 30 de septiembre de 2015 el porcentaje total de deuda cubierta o a tipo fijo sobre el total de la deuda bruta se sitúa en el 90% (100% en España y 80% en Francia).

## 6.7 Anexo - Estructura societaria



## Notas:

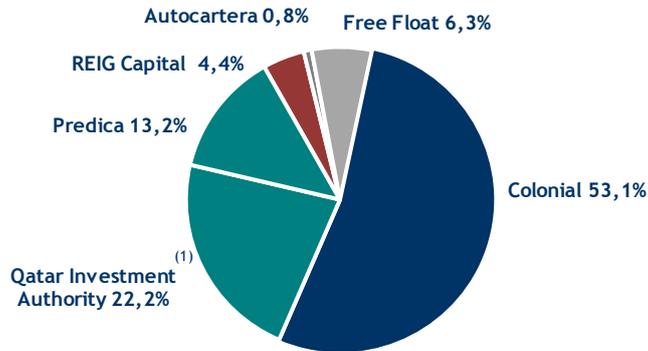
(1) GAV a Junio 2015, incluyendo la compra de Príncipe de Vergara y Génova, 17 a precios de adquisición

(2) GAV incluyendo transfer costs a Junio 2015, incluyendo la compra de Príncipe de Vergara y Génova, 17 a precios de adquisición

## 6.8 Anexo - Detalles Filiales

### ▪ Accionariado y Gobierno Corporativo SFL

**SFL** - Estructura accionarial a 30/09/2015



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

#### Consejo de Administración SFL

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

## 6.9 Anexo - Información Adicional

### 1) EPRA Earnings

Resultado EPRA - €m	09/2015	09/2014
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	213,5	563
<i>Resultado neto atribuible al Grupo - cts de Euros por acción</i>	<i>6,7</i>	<i>17,8</i>
<b>Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:</b>		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(347,6)	0,0
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(0,5)	0,3
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	(0,0)	0,0
(iv) Impuestos en por venta de activos	0,0	0,0
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	0,0	0,0
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	34,9	7,5 <sup>(1)</sup>
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures	0,0	0,0
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	25,4	12,9 <sup>(1)</sup>
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	0,0	(2,0)
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	100,2	70,8
<b>EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)</b>	<b>25,8</b>	<b>653</b>
<i>Resultado EPRA (pre ajustes compañía) - cts de Euros por acción</i>	<i>0,8</i>	<i>20,6</i>
<b>Ajustes específicos compañía:</b>		
(a) Impactos de actividades discontinuadas	0,0	(704)
(b) Gastos y provisiones extraordinarios	1,6	(26) <sup>(1)</sup>
(c) Resultado Financiero no recurrente	0,0	89 <sup>(1)</sup>
<b>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)</b>	<b>27,4</b>	<b>12,9</b>
<i>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) - cts de €/acción</i>	<i>0,9</i>	<i>0,4</i>

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

## 6.9 Anexo - Información Adicional (cont.)

### 2) EPRA Vacancy Rate

#### *Ratio Desocupación EPRA Oficinas*

€m	09/2015	09/2014	Var. %
<b><u>BARCELONA</u></b>			
Superficie vacía ERV	3,9	6,4	
Portfolio ERV	30,5	28,7	
<b>EPRA Ratio Desocupación Barcelona</b>	<b>13%</b>	<b>22%</b>	<b>(9,5 pp)</b>
<b><u>MADRID</u></b>			
Superficie vacía ERV	2,7	4,7	
Portfolio ERV	34,7	32,1	
<b>EPRA Ratio Desocupación Madrid</b>	<b>8%</b>	<b>15%</b>	<b>(6,9 pp)</b>
<b><u>PARIS</u></b>			
Superficie vacía ERV	8,0	22,1	
Portfolio ERV	148,5	147,1	
<b>EPRA Ratio Desocupación Paris</b>	<b>5%</b>	<b>15%</b>	<b>(9,7 pp)</b>
<b><u>TOTAL PORTFOLIO</u></b>			
Superficie vacía ERV	14,6	33,2	
Portfolio ERV	213,7	207,9	
<b>EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio</b>	<b>7%</b>	<b>16%</b>	<b>(9,2 pp)</b>

*Cifras anualizadas*

## 6.10 Anexo - Glosario

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

## 6.10 Anexo - Glosario (cont.)

<b>Holding</b>	Empresa que mantiene en cartera acciones de un cierto número de filiales corporativas.
<b>IFRS</b>	International Financial Reporting Standards. Corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
<b>JV</b>	Joint Venture (asociación entre dos o más empresas).
<b>Like for Like Rentas</b>	Datos comparables entre dos periodos, se excluyen: 1) inversiones & desinversiones, 2) movimientos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, 3) otros ajustes atípicos como por ejemplo indemnizaciones en caso de salida anticipada de inquilinos.
<b>Like for Like Valoración</b>	Datos comparables entre un periodo y otro (se excluyen las inversiones y desinversiones)
<b>LTV</b>	Loan to Value (Deuda financiera neta / GAV del negocio).
<b>EPRA NAV</b>	El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA
<b>EPRA NNAV</b>	El EPRA NNAV se calcula ajustando en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando la bonificación por reinversión y el crédito fiscal registrado en balance considerando el criterio de empresa en funcionamiento
<b>EPRA Cost Ratio</b>	Gastos administrativos y operativos (incluyendo y excluyendo costes de desocupación) dividido por los ingresos por rentas brutos.
<b>Ocupación física</b>	Porcentaje: Metros cuadrados ocupados de la cartera / superficie en explotación de la cartera
<b>Ocupación EPRA</b>	Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).

## 6.10 Anexo - Glosario (cont.)

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

## 6.11 Anexo - Datos de Contacto

### Relación con Inversores

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

### Oficina del Accionista

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

### Web Colonial

[www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)

### Datos de registro Mercado de Capitales - Mercado Continuo

Bloomberg: COL.SM  
Código ISIN: ES0139140042  
Índices: 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.**