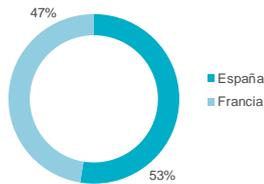
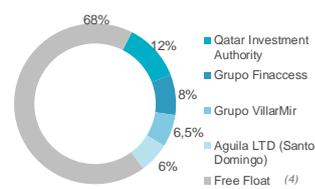


**A cierre del primer semestre del ejercicio 2016, el EPRA NAV del Grupo Colonial asciende a 6,8€/acción<sup>(\*)</sup>, +25% versus año anterior (+10% en 6 meses)**

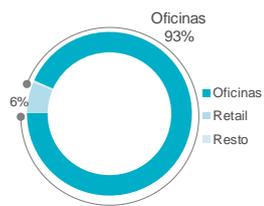
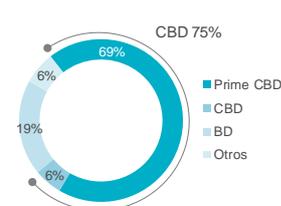
- Resultado neto recurrente: 31€m, +183% vs. año anterior
- Resultado neto atribuible Grupo: 230€m, +13% vs. año anterior
- Ingresos por rentas: 137€m, +23% vs. año anterior, +10% Like-for-like
- EBITDA Recurrente Grupo: 109€m, +36% vs. año anterior, +18% Like-for-like
- Valor Activos Grupo Colonial: 7.556€m, +13% Like-for-like vs. año anterior (+5% Like-for-like en 6 meses)

**Estructura Capital - 30/06/2016**

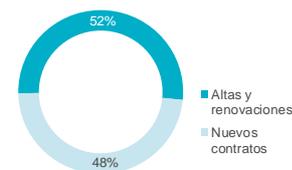
GAV Matriz (€m) <sup>(1)</sup>	3.753
EPRA NAV <sup>(2)</sup> - €m	2.425
EPRA NAV <sup>(2)</sup> - €/acción <sup>(*)</sup>	6,8
Prim./Desc. NAV (30/06/16)	(4%)
LTV Grupo <sup>(3)</sup>	39,9%
Rating S&P	BBB- Perspectiva estable

**Valoración - por mercado (Matriz)**

**Estructura accionarial Colonial**

**Portafolio - 30/06/2016**

GAV Grupo (€m)	7.556
Nº activos España	40
Nº activos Francia	20
<b>Total Nº activos <sup>(5)</sup></b>	<b>60</b>
Superficie alquilable s/rasante	758.629
Superficie proyectos s/rasante <sup>(6)</sup>	93.224
<b>Superficie s/rasante (m²)</b>	<b>851.853</b>

**Valoración - por usos**

**Valoración - por zona**

**Principales magnitudes de negocio - 30/06/2016**

	Total	Barcelona	Madrid	Paris
Nuevos contratos	31.213	13.563	4.389	13.261
Revisiones y renovaciones	33.587	23.329	3.962	6.296
<b>Esfuerzo comercial total (m²)</b>	<b>64.800</b>	<b>36.892</b>	<b>8.351</b>	<b>19.557</b>
Ocupación EPRA Oficinas <sup>(7)</sup>	96%	94%	97%	97%
Ocupación EPRA Total <sup>(7)</sup>	97%	94%	97%	97%
Ingresos por rentas (€m)	137	15	20	102
% Variación Like-for-like	9,9%	13,2%	4,5%	10,5%

**Detalle contratos firmados - por tipo**

**Principales magnitudes económico-financieras - 30/06/2016 (€m)**

	2016	2015	Var.	Var. LFL
Ingresos por Rentas	137	111	23%	10%
EBITDA Rentas	125	96	30%	15%
EBITDA/ Ingresos por Rentas	91%	87%	5 pp	-
EBITDA Recurrente	109	80	36%	18%
Resultado Neto Recurrente <sup>(8)</sup>	31	11	183%	-
Resultado Neto Atribuible al Grupo	230	202	13%	-

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

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

<sup>(3)</sup> Deuda Financiera Neta Grupo excluyendo caja comprometida 06-2016 / GAV Grupo (incl. Transfer costs) 06-2016

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

<sup>(5)</sup> No incluye pequeños activos 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

*(\*) Cifra ajustada por el número de acciones post-contrasplit*

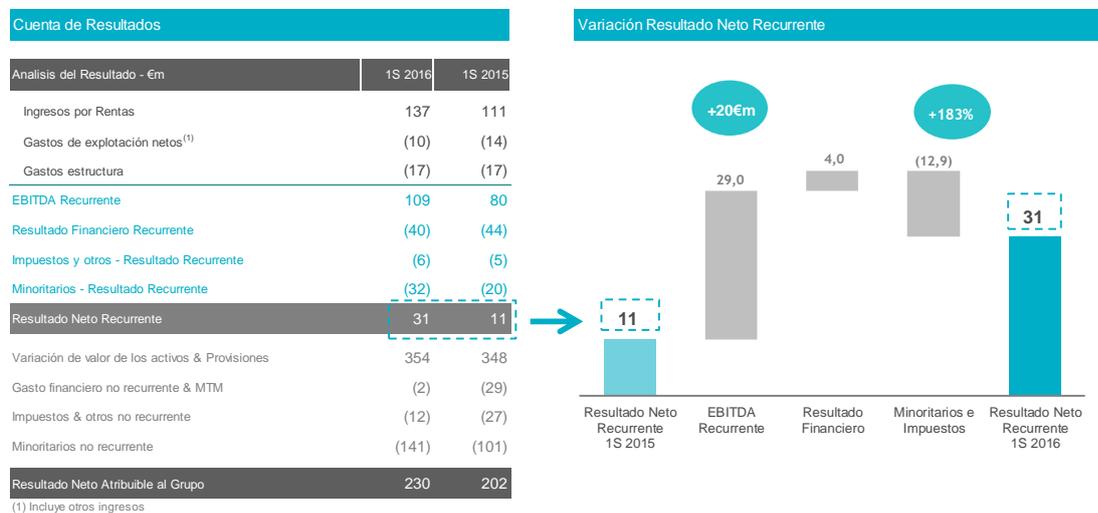
*Algunas cifras por acción de este documento se han ajustado en cuanto al número de acciones por el efecto del contrasplit llevado a cabo con fecha 26/07/2016*

## Aspectos clave

### Resultados del ejercicio

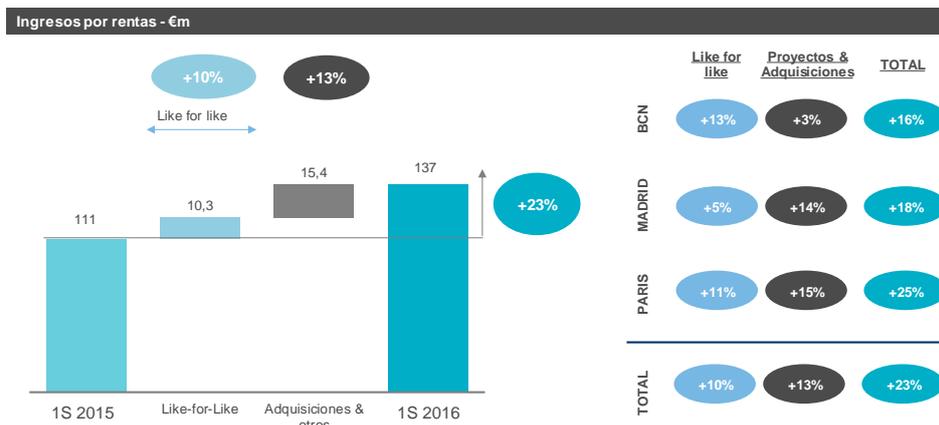
Los resultados del primer semestre del ejercicio 2016 reflejan la exitosa ejecución de la estrategia de crecimiento del Grupo Colonial basada en un enfoque industrial de creación de valor inmobiliario combinado con un posicionamiento de especialización en oficinas prime en los mercados de Barcelona, Madrid y París.

El Resultado Neto Recurrente del Grupo Colonial asciende a 31€m a cierre del primer semestre del ejercicio 2016, +20€m superior al año anterior, un aumento del 183%.



En particular, el Grupo Colonial ha logrado un crecimiento de los ingresos por rentas del 23%. Este incremento se debe principalmente a:

1. Un 10% de crecimiento de los ingresos like-for-like, basado en la capacidad de atracción del portfolio prime que ha mejorado su ocupación en 829pb en 12 meses.
2. Adicionalmente se ha obtenido un 13% de crecimiento de los ingresos a través de la exitosa entrega de proyectos “Prime Factory” y de las nuevas adquisiciones.



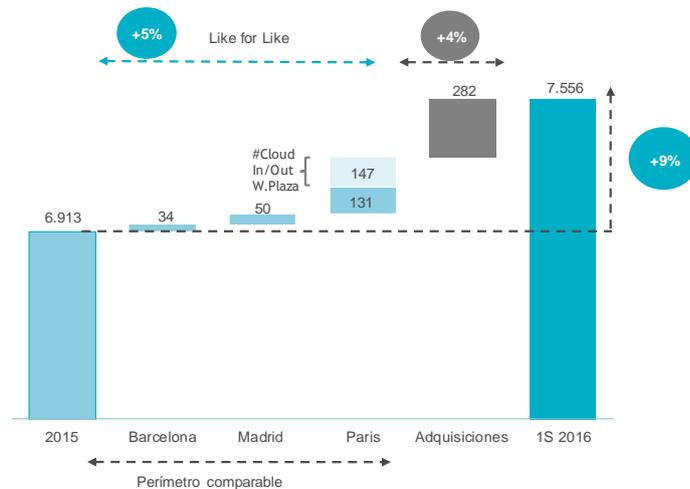
El avance en los ingresos por rentas ha permitido un incremento del EBITDA Recurrente del +36%, que junto con la mejora de los costes financieros, ha permitido aumentar el resultado neto recurrente un 183%.

El avance de los ingresos por rentas se ha producido en los tres mercados donde opera Colonial, destacando el importante crecimiento en el portfolio de Barcelona. Los portfolios de Madrid y especialmente París, también han alcanzado un crecimiento like-for-like muy sólido.

El portfolio Prime de Colonial, junto con un enfoque industrial de gestión inmobiliaria, es una base sólida para ofrecer un crecimiento sostenible, alcanzando ratios de retorno por encima de la media de mercado.

El resultado neto atribuible al Grupo asciende a 230€m, un +13% superior al resultado del año anterior.

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2016 asciende a 7.556€m, un aumento del +5% like-for-like en 6 meses (+13% like-for-like en 12 meses).

**Análisis variación valor 6 meses - €m**

**VARIACIÓN GAV**

	6 meses	12 meses
BARCELONA	+5%	+11%
MADRID	+5%	+11%
PARIS	+5%	+14%
<b>TOTAL LFL</b>	<b>+5%</b>	<b>+13%</b>
ADQUISICIONES	+4%	+7%
<b>TOTAL VAR</b>	<b>+9%</b>	<b>+20%</b>

Los activos en España, han aumentado un 5,0% like-for-like en los últimos 6 meses (10,8% en 12 meses), debido a una combinación de reposicionamiento de inmuebles e incrementos en ocupación que han permitido capturar mejoras en yields y en ingresos por rentas. Por ciudades, los portfolios de Madrid y de Barcelona han incrementado un 5% like-for-like en 6 meses respectivamente (Barcelona +11,1% like-for-like en 12 meses y Madrid +10,9% like-for-like en 12 meses).

El portfolio en Francia ha aumentado un 5,3% like-for-like en 6 meses (14,2% en 12 meses). Dicho aumento de valor, es consecuencia del progresivo reposicionamiento de la cartera de inmuebles con impactos positivos en rentas y yields, en un contexto de mercado de inversión con mucho interés en oficinas Prime en París.

## Hechos relevantes de la cartera de inmuebles – “Trading Trends”

### Contrataciones – Esfuerzo comercial

Durante los 6 primeros meses del ejercicio 2016, el Grupo Colonial ha formalizado contratos de alquiler por 64.800m<sup>2</sup>. Cabe destacar, que actualmente la compañía ya ha realizado  $\frac{3}{4}$  partes del objetivo marcado para todo el año 2016.



En España, se han firmado más de 45.000m<sup>2</sup> durante estos seis meses, correspondiente a 34 contratos. Destacan casi 37.000m<sup>2</sup> en Barcelona, en particular, la renovación de más de 22.000m<sup>2</sup> con Gas Natural en el edificio de Torre Marenostrum, así como la firma de más de 4.000m<sup>2</sup> en el edificio de Avinguda Diagonal 609-615 (DAU), entre otros.

En Madrid, destacamos la renovación de 2.700m<sup>2</sup> en el edificio de Recoletos 37-41 con una empresa farmacéutica.

En París, se han firmado casi 3.000m<sup>2</sup> en el inmueble de #Cloud con una empresa de cosmética, alcanzando el inmueble una ocupación del 100%. Destacamos la renovación de 5.200m<sup>2</sup> en el edificio de Washington Plaza con Lagardère Ressources.

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

#### Principales actuaciones

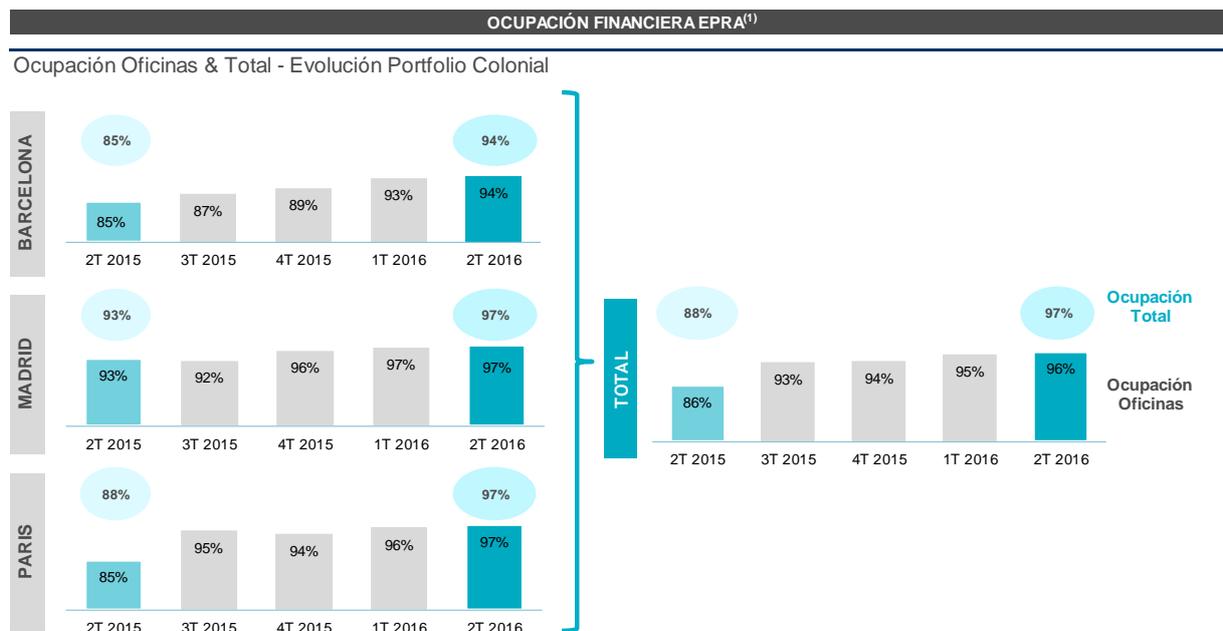
	Activo	Arendatarios	Superficie (m <sup>2</sup> )
BARCELONA	Torre Marenostrum	Gas Natural	22.394
	Diagonal, 609-615 (Dau/Prisma)	Grant Thornton, Caixabank & otros	4.144
	Sant Cugat	Business Service for Information, Accenture & IPB	3.058
	Travessera, 11	Empresa multinacional de consultoría & otros	1.620
	Berlín, 38-48 / Numancia, 46	Empresa multinacional de consultoría	1.509
	Ausias March, 148-150	Grupo de laboratorios	1.370
MADRID	Recoletos, 37-41	Empresa farmacéutica	2.693
	Agustín de Foxá, 29	Medpace Spain, Rosendo Mila & otros	1.794
	Alfonso XII	Groupon & otros	1.388
PARÍS	Washington Plaza	Lagardère Ressources, Indeed France & otros	7.662
	#Cloud	Grupo de cosmética & fragancia	2.990
	Cezanne Saint-Honoré	Real Estate Company & otros	2.014
	103 Grenelle	Gestión de carteras & otros	1.613

**Ocupación**

El fuerte volumen de nueva contratación, ha permitido un importante incremento en la ocupación.

**La ocupación financiera EPRA del portfolio total del Grupo Colonial** a cierre del primer semestre del ejercicio 2016 es del **97%**, +829 puntos básicos vs el año anterior (+91 puntos básicos en un trimestre).

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



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

En **Barcelona**, la ocupación financiera EPRA del portfolio de oficinas ha aumentado +932 puntos básicos respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando un ratio del 94%.

En **Madrid** la ocupación financiera del portfolio de oficinas es del 97%, +458 puntos básicos por encima del mismo periodo del año anterior.

En **París**, la ocupación financiera del portfolio de oficinas ha aumentado +1.110 puntos básicos en doce meses, alcanzando un ratio del 97%.

En consecuencia **la ocupación financiera EPRA del portfolio de oficinas del Grupo alcanza un 96%**, una sustancial mejora respecto al año anterior.

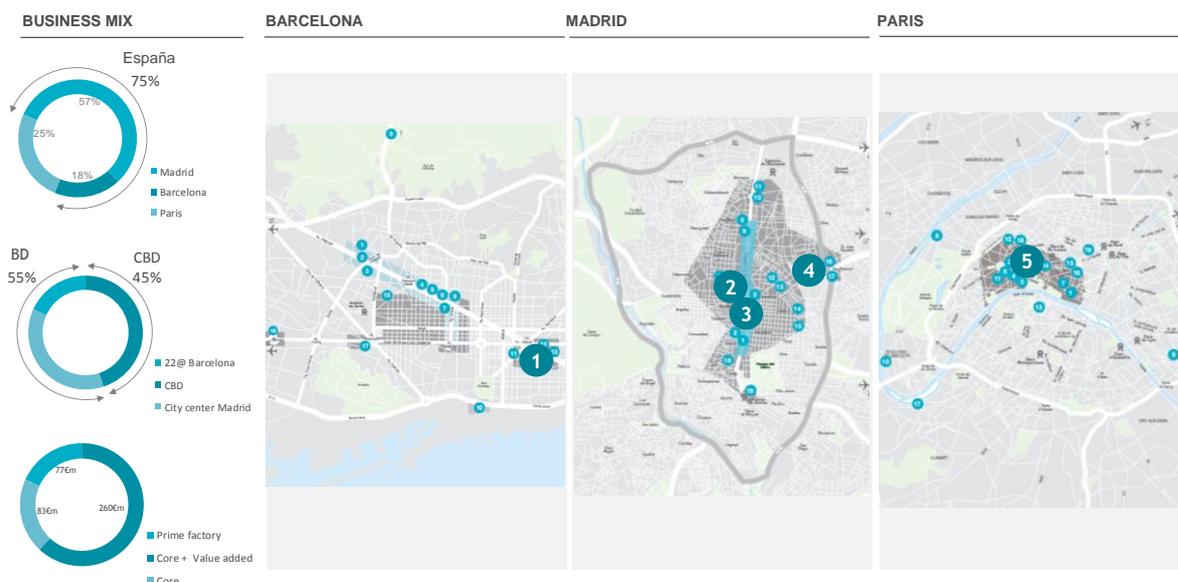
## Adquisiciones 2016 – Proyecto Alpha

Durante el primer semestre del año 2016, el Grupo Colonial ha ejecutado exitosamente el proyecto Alpha que ha consistido en la adquisición de 4 inmuebles en España (3 en Madrid y 1 en Barcelona) y una participación del 4,4% en SFL. El volumen total de las adquisiciones asciende a más de 400 millones de euros.

Dichas adquisiciones han permitido acelerar el plan de crecimiento del Grupo Colonial en términos acrecitivos y en particular:

1. Un aumento sustancial del portfolio en España, incrementando en más de un 20% el GAV de ese mercado.
2. Una mayor exposición a CBD París.
3. La emisión de nuevas acciones, aumentando el valor de los fondos propios en más de 265 millones de euros.
4. La incorporación del Grupo Finaccess, inversor internacional de reconocido prestigio, como accionista de referencia a largo plazo.
5. Realizar una operación acrecitiva desde el primer momento, en beneficio neto y Net Asset Value por acción.
6. Mejorar el perfil crediticio del Grupo Colonial.

El proyecto Alpha ha permitido adquirir productos de máxima calidad con un posicionamiento único en sus mercados. Todas las adquisiciones se han capturado en operaciones fuera de mercado (“off market”) y a precios de adquisición muy atractivos.



Las adquisiciones del proyecto Alpha representan una interesante combinación entre inversiones core (activos que generan caja desde el inicio) y proyectos “Prime Factory” con importante potencial de creación de valor inmobiliario.

<b>BARCELONA</b>	<b>PRIME FACTORY</b>		<b>1</b> Parc Glories Project Barcelona 22@ Area	SBA: 24.551 m <sup>2</sup>	Precio: 77€m <sup>1</sup> Cash
<b>MADRID</b>	<b>INVERSIÓN “CORE”</b>		<b>2</b> José Abascal Madrid Prime CBD	SBA: 5.326 m <sup>2</sup>	Precio: 35€m Cash
			<b>3</b> Serrano 73 Madrid Prime CBD	SBA: 4.242 m <sup>2</sup>	Precio: 48€m Nuevas acciones de Col
	<b>CORE + VALUE ADDED</b>		<b>4</b> Sede Corporativa – Sta Hortensia 26-28 Madrid BD	SBA: 46.928 m <sup>2</sup>	Precio: 154€m Nuevas acciones de Col
<b>PARIS</b>	<b>CORE + VALUE ADDED</b>		<b>5</b> Participación del 4,4% en SFL Paris		Precio: 106€m Nuevas acciones de Col + Cash

(1) Incluye capex del desarrollo de todo el proyecto

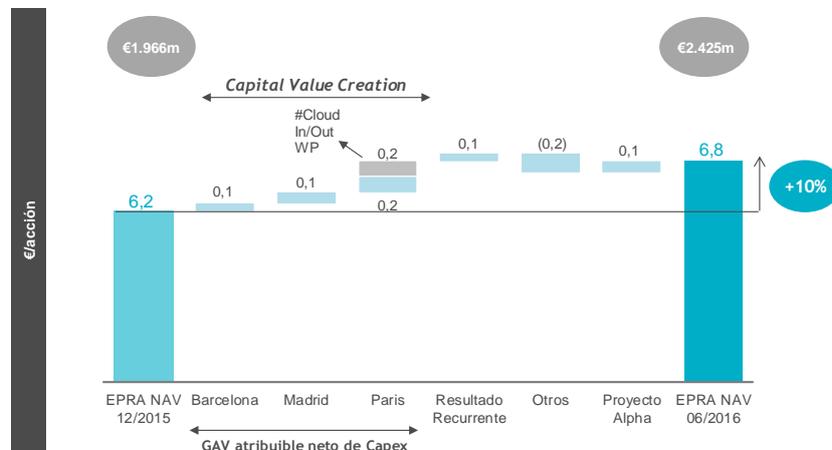
Todos los precios excluyen transfer costs

## Estructura de Capital & Valor de la Acción

### Retorno para el accionista y estructura de capital

A cierre del primer semestre del año 2016, el EPRA NAV del Grupo Colonial asciende a 6,8 euros<sup>1</sup> por acción, un incremento del 10% en 6 meses y un aumento interanual del 25%.

EPRA NAV Colonial



Retorno total para el accionista<sup>(2)</sup>

+10%  
6 meses

+25%  
12 meses

(1) NAV a 30/06/16 aplicando el número de acciones de 357 millones de acciones después del contrasplit materializado con fecha de 26/07/2016

(2) Retorno total entendido como crecimiento de NAV + dividendos

El retorno para el accionista del 25% interanual, que se sitúa entre los más altos del sector en Europa y España, se ha obtenido gracias a:

1. Un enfoque de especialización en oficinas que permite la creación de valor inmobiliario a través de reposicionamientos y actuaciones “Prime Factory”.
2. Un posicionamiento único de la cartera de activos con producto prime en las zonas más céntricas de las ciudades.
3. Un mercado de inversión que prioriza activos prime, especialmente en momentos de mayor volatilidad.
4. La exitosa ejecución del Proyecto Alpha en términos acrecitivos.

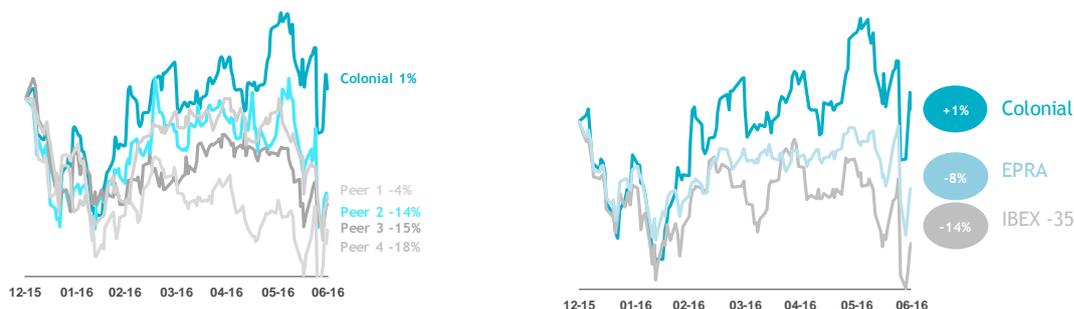
Cabe destacar, que dicho retorno se ha obtenido, manteniendo una sólida estructura de capital con un LTV por debajo del 40% y una calificación crediticia de investment grade.

Con posterioridad al cierre del primer semestre, Colonial ha pagado un dividendo de 47,8€m, el primero pagado por Colonial desde el inicio de la crisis.

### Evolución de la acción

El año 2016 está caracterizado por un aumento de la volatilidad en los mercados de capitales, especialmente después del voto del Brexit.

En este entorno, la acción de Colonial ha tenido hasta la fecha un comportamiento claramente superior al de sus competidores y mejor en comparación con índices de referencia como el IBEX o el índice de la EPRA.



Con fecha 10 de junio, uno de los accionistas de Colonial realizó una colocación acelerada de acciones de Colonial por un volumen de 134€m que fue suscrita por 67 inversores institucionales de primer nivel a un precio de 0,67€/acción (6,7€/acción post contrasplit<sup>(\*)</sup>). Este hecho, así como la evolución de la cotización, demuestran que el mercado de capitales apoya claramente la estrategia de crecimiento de Colonial.

Adicionalmente, en lo que va de año ha aumentado significativamente la cobertura de analistas, un 63% de los cuales con recomendación de “comprar”. El precio objetivo del consenso de analistas es de 7,4€/acción<sup>(\*)</sup>, situándose los precios máximos por encima de los 8,5€/acción<sup>(\*)</sup>.

(\*) Cifra ajustada por el número de acciones post-contrasplit. El contrasplit se ha realizado con fecha 26/07/16

## Índice

---

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

# 1. Análisis de la cuenta de resultados

## Cuenta de Resultados Analítica Consolidada

Junio acumulado - €m	2016	2015	Var.	Var. % <sup>(1)</sup>
Ingresos por rentas	137	111	26	23%
Gastos de explotación netos <sup>(2)</sup>	(12)	(15)	3	22%
<b>EBITDA rentas</b>	<b>125</b>	<b>96</b>	<b>29</b>	<b>30%</b>
Otros ingresos	1	1	1	62%
Gastos estructura	(17)	(17)	(1)	(3%)
<b>EBITDA recurrente</b>	<b>109</b>	<b>80</b>	<b>29</b>	<b>36%</b>
EBITDA venta de activos en renta	0	0	0	-
Extraordinarios	(0)	(2)	(2)	73%
<b>Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses</b>	<b>109</b>	<b>79</b>	<b>30</b>	<b>38%</b>
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	357	350	7	2%
Amortizaciones y Provisiones	(5)	(2)	(3)	(112%)
Resultado Financiero	(42)	(74)	31	42%
<b>Resultado antes de impuestos y minoritarios</b>	<b>419</b>	<b>353</b>	<b>66</b>	<b>19%</b>
Impuesto de sociedades	(16)	(30)	14	47%
Socios minoritarios	(173)	(120)	(53)	(44%)
<b>Resultado neto atribuible al Grupo</b>	<b>230</b>	<b>202</b>	<b>27</b>	<b>13%</b>

Análisis del Resultado - €m	2016	2015	Var.	Var. % <sup>(1)</sup>
Ingresos por Rentas	137	111	26	23%
Gastos de explotación netos <sup>(2)</sup> y otros ingresos	(10)	(14)	4	27%
Gastos estructura	(17)	(17)	(1)	(3%)
<b>EBITDA Recurrente</b>	<b>109</b>	<b>80</b>	<b>29</b>	<b>36%</b>
Resultado Financiero Recurrente	(40)	(44)	4	9%
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(6)	(5)	(1)	(13%)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(32)	(20)	(12)	(62%)
<b>Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía <sup>(3)</sup></b>	<b>31</b>	<b>11</b>	<b>20</b>	<b>183%</b>
<b>EPRA Earnings - pre ajustes específicos compañía <sup>(4)</sup></b>	<b>31</b>	<b>9</b>	<b>21</b>	<b>226%</b>
<b>Resultado Neto Atribuible al Grupo</b>	<b>230</b>	<b>202</b>	<b>27</b>	<b>13%</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 6.1

- Los ingresos por rentas del Grupo Colonial al cierre del primer semestre del ejercicio 2016 ascienden a 137€m, cifra un 23% superior al mismo periodo del año anterior.  
Este incremento se debe principalmente a un 10% de crecimiento de los ingresos like-for-like, así como a un incremento del 13% debido a la exitosa entrega de proyectos Prime Factory y a las nuevas adquisiciones realizadas.
- El EBITDA recurrente del grupo asciende a 109€m, un 36% superior al del mismo periodo del año anterior.
- Con ello, el resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses a cierre del primer semestre es de 109€m, cifra un 38% 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 357€m. Esta revalorización, que se ha registrado tanto en Francia como en España, es consecuencia del aumento del valor de tasación de los activos del 5% like-for-like en 6 meses.
- El resultado financiero neto ha sido de (42)€m, cifra inferior en un 42% al mismo periodo del año anterior.  
El resultado financiero recurrente del grupo asciende a (40)€m, un 9% inferior al mismo periodo del año anterior.  
Este ahorro es debido, principalmente, a la reducción del coste financiero producida principalmente por la cancelación del antiguo préstamo sindicado de Colonial y la emisión de bonos, así como la operación de “Liability Management” realizada por SFL en el último trimestre de 2015.  
El resultado financiero no recurrente asciende a (2)€m y corresponde al registro de las variaciones de valor de instrumentos financieros.
- El resultado antes de impuestos y minoritarios, a cierre del primer semestre del ejercicio 2016 asciende a 419€m, cifra un 19% superior a la alcanzada durante el mismo periodo del año anterior como consecuencia, principalmente, del crecimiento de los ingresos, del incremento del valor de los activos, así como de la reducción de gastos financieros.
- El gasto por impuesto de sociedades asciende a (16)€m y corresponde principalmente al registro de los impuestos diferidos en relación con las revalorizaciones de activos del primer semestre de 2016.
- Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de (173)€m, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 230€m, cifra que ha aumentado en +13% respecto al año anterior.

## 2. Mercados de oficinas

---

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

Los principales analistas prevén que el ritmo de crecimiento de la **economía mundial** se situará en 2016 en el 3,2% (3,1% en 2015). En los principales países desarrollados los indicadores de actividad del 1T 2016 han reforzado el escenario de estabilización del crecimiento, a pesar de la inestabilidad generada por el Brexit. En el bloque de países emergentes, el flujo de sorpresas negativas se ha moderado, aunque sigue preocupando la posibilidad de la subida de tipos de interés por parte de la FED y el frenazo en la recuperación de los precios de las materias primas. Sin embargo, la recuperación del crecimiento mundial recibe el apoyo de varios factores, destacando la remisión del episodio de risk-off (periodos donde los inversores buscan reducir riesgos), así como el entorno monetario más acomodaticio a raíz de las medidas anunciadas por el BCE, los comunicados de la Fed y el Banco de Inglaterra y por último la gradual recuperación del precio del petróleo.

En la **Eurozona**, la Comisión Europea mantiene el escenario de una recuperación gradual, con un crecimiento previsto del 1,4% para 2016 y del 1,3% para 2017 a pesar de la incertidumbre política generada por el Brexit y sus posibles negociaciones. Así mismo, la institución señala que la política monetaria acomodaticia del BCE está impulsando la demanda interna y la inversión, claves para un mayor crecimiento económico. A pesar de esto, advierte de la fragilidad de la recuperación poniendo énfasis en la necesidad de profundizar con las reformas. Tal ha sido la evolución que en el 1T2016 la eurozona creció a un 0,5% intertrimestral, 2 décimas más que el trimestre anterior y por encima del promedio de 2015. Así mismo, los indicadores avanzados sostienen un sano crecimiento durante el 2T2016, con un repunte de la inflación, apoyada por la subida paulatina de los precios del petróleo y un impacto limitado del Brexit en las economías de la zona euro.

En los próximos trimestres la **economía española** seguirá con una tasa de crecimiento del PIB importante, +2,8%, situándose por encima de la media Europea. La maduración del crecimiento para el ejercicio 2016 es fruto de la gradual desaparición de los efectos de cola que impulsaron el crecimiento durante 2015, como la caída del precio del petróleo o la depreciación del euro. También de un menor apoyo de la política fiscal, que difícilmente podrá mantenerse en la órbita expansiva de 2015 si se quieren cumplir los objetivos del déficit público. Menos crecimiento pero de más calidad. En particular, la aceleración de la demanda interna, la inversión y la mejora del mercado laboral figuran como los principales actores para un crecimiento económico sostenido. También lo son la continuidad de la recuperación del sector inmobiliario, el crecimiento del crédito bancario y las mejoras expectativas de inflación, tres tendencias que representan seguir avanzando hacia la plena normalización económica del país.

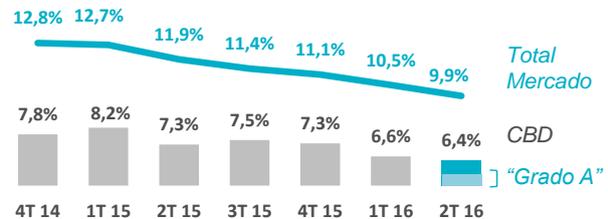
En Francia se espera una aceleración del crecimiento del PIB del 1,3% en 2016 versus el 1,0% en 2015, gracias al crecimiento de la demanda interna y al comportamiento positivo de las expectativas extracomunitarias.

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

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

### Barcelona - Mercado de Alquiler

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

**Desocupación (%)**


- En el segundo trimestre de 2016 se han contratado en Barcelona más de 77.000m<sup>2</sup> de oficinas, un 13% más que el primer trimestre del año, manteniendo unos niveles de contratación sólidos acorde a la absorción natural del mercado de Barcelona. Sin embargo, la contratación acumulada de oficinas en Barcelona en el primer semestre de 2016 alcanzó los 145.000m<sup>2</sup>, un 18% menos que el mismo periodo del año anterior. Casi el 60% del volumen total de la contratación de oficinas este año 2016 ha sido en el centro de la ciudad, el 22% en nuevas áreas de negocio y el 19% en Periferia. El descenso de la contratación en nuevas áreas de negocio como 22@ y Plaza Europa, se deben principalmente a la falta de oferta de oficinas.
- La demanda de espacio de oficinas en Barcelona sigue siendo fuerte y, continuando con la tendencia de trimestres anteriores, la tasa de disponibilidad media en Barcelona descendió 62 puntos básicos y, por primera vez desde 2009, se situó por debajo de la barrera del 10%, concretamente en el 9,9%. Específicamente, la zona de Paseo de Gracia / Diagonal se sitúa ya en el 6,4%, casi 5 pp menos que hace solo dos años. Se espera que la tasa de disponibilidad siga bajando en Barcelona, sobre todo debido a unos ritmos sólidos de contratación y a la escasez importante de oferta nueva de oficinas. En este sentido, se han entregado este segundo trimestre del año 16.000m<sup>2</sup> de oficinas, que corresponden a Pere IV 297 (alquilado justo en la entrega) y La Rotonda. Conforme avanzan los trimestres, se agrava el problema de escasez de espacios de oficinas en Barcelona.
- Durante el 2T2016 se registraron aumentos de los niveles de renta máximos de oficinas, dado los fuertes niveles de contratación combinados con la escasez de producto de calidad. Los niveles máximos de rentas prime en la zona de Paseo de Gracia/Diagonal alcanzaron 21€/m<sup>2</sup>/mes, un aumento sólido comparado con el semestre anterior y una impresionante variación interanual de más del 10%.

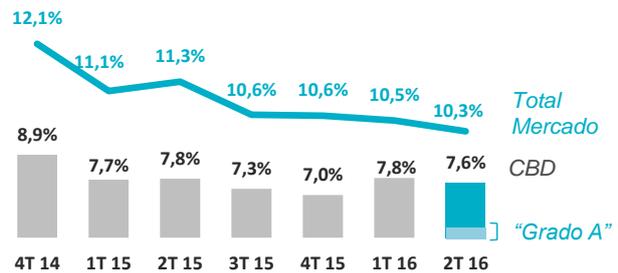
(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield & CBRE

**Madrid - Mercado de Alquiler <sup>(1)</sup>**

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



**Desocupación (%)**

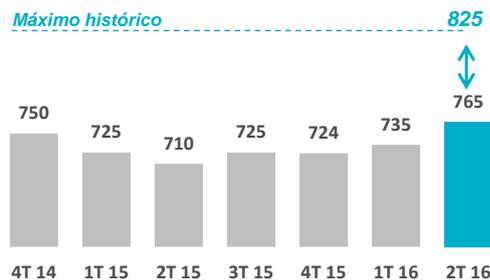


- La contratación de superficie de oficinas en Madrid sigue al alza, superando la barrera de los 100.000m<sup>2</sup> en el 2T2016, lo que supone un aumento del 4,8% respecto a la contratación del primer trimestre y que contrasta con los 69.000m<sup>2</sup> del mismo periodo del año anterior. Por lo que la contratación total del primer semestre de este año se situó en unos 201.000m<sup>2</sup>.
- En número de operaciones, este primer semestre supone un aumento del 20% interanual con 221 transacciones frente a las 184 registradas durante el mismo periodo del año anterior. Más de ¾ partes de las operaciones fueron de espacios por debajo de 1.000m<sup>2</sup>.
- La tasa de disponibilidad media en Madrid siguió descendiendo, bajando 23 puntos básicos desde 10,5% en el primer trimestre al 10,3% a finales del segundo trimestre de 2016. Los submercados con menor tasa de desocupación son CBD y Secundaria, con 7,6% y 5,6%, respectivamente. Se espera que la tasa de disponibilidad siga bajando en Madrid, debido a los ritmos sólidos de contratación.
- Los niveles de renta prime continúan su marcha ascendente, alcanzando los 27,75€/m<sup>2</sup>/mes a finales del 2T2016, lo que supone un incremento trimestral de casi un 1% y una variación interanual de casi el 7%.  
La escasez de producto de calidad sigue empujando las rentas máximas para aquellos espacios con mejores características. Las rentas efectivas están incrementándose gracias al incremento de las rentas faciales y la reducción de incentivos.

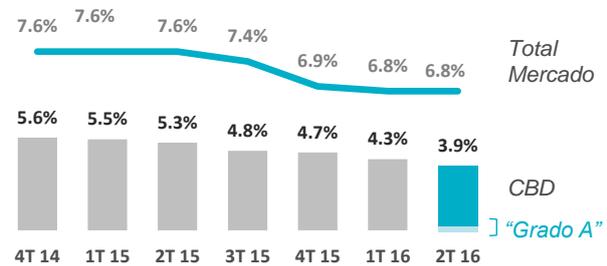
(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield & CBRE

### París - Mercado de Alquiler <sup>(1)</sup>

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



#### Desocupación (%)



- La contratación de oficinas en la región de París (Ile-de-France) durante el segundo trimestre del ejercicio 2016 ha alcanzado los 614.000m<sup>2</sup> lo que supone un acumulado de 1.100.000m<sup>2</sup> y un aumento del 20% comparado con la media de los últimos diez años.
- La demanda de alquiler de grandes compañías ha sido dinámica. El crecimiento de las grandes transacciones se observa tanto en superficie como en el número de ellas con un aumento respectivo de un 43 y 41% respecto al último año. Además, el año 2016 se perfila como el ejercicio en el que habrá movimientos de compañías de los sectores de la prensa y de los medios que están realizando procesos de reorganización.
- En cuanto a la oferta de stock inmediato se ha reabsorbido ligeramente y se sitúa alrededor de los 3,7 millones de metros cuadrados correspondiente a un 7% de desocupación. La tasa de desocupación en París CBD se sitúa en 3,9%
- Las rentas prime en la zona CBD del mercado de París han alcanzado a cierre del primer semestre niveles 765€/m<sup>2</sup>/año, registrando unos crecimientos importantes respecto a los último trimestres y en particular respecto al mismo periodo del año anterior. Destaca en particular, un importante aumento del número de transacciones que se han cerrado con niveles de rentas faciales por encima de 750€/m<sup>2</sup>/año.
- Por otra parte se observa una disminución progresiva de los incentivos, especialmente en zonas CBD donde se sitúan en torno a un 17% (diferencia entre renta facial y renta económica).

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

## Situación del mercado de inversión - oficinas

Prime Yields <sup>(1)</sup>



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

- Barcelona & Madrid:** Durante el primer semestre del año, se mantiene el fuerte interés por el mercado de oficinas, que se está reactivando al hilo de la recuperación económica. En el segundo trimestre se cerraron 16 operaciones por un importe total de 595€m, representando un aumento de más del 180% respecto a los 212€m registrados durante el primer trimestre. Madrid concentró el 76% de la inversión con 453€m, mientras que Barcelona acumuló una inversión de 142€m. Sin embargo, el volumen total de inversión en el sector de oficinas para el conjunto del semestre (808€m), es un 33% inferior al mismo periodo del año anterior. Esta disminución es fruto de la escasez de producto en el mercado.

La fuerte demanda inversora sigue presionando las yields a la baja, si bien en el segundo trimestre de 2016 se observa cierta estabilización. En Barcelona, las rentabilidades prime se sitúan en el 4,5% en Paseo de Gracia/ Diagonal y en Madrid se sitúan en el 4,0%. Ante la escasez de producto prime con rentabilidades atractivas, el interés se ha volcado hacia estrategias y productos Value Added.

- París:** En el primer semestre del ejercicio 2016 el volumen de inversión en el mercado inmobiliario de oficinas en Francia se ha situado en 6.400€m, un aumento del 11% respecto al mismo periodo del año anterior y un 12% por encima de la media a largo plazo. En un contexto de mayor volatilidad de mercados, la demanda de inversores para activos prime se mantiene fuerte y los consultores esperan que el año 2016 se cierre con volúmenes de inversión entre 15.000€m y 18.000€m. La falta de producto está comprimiendo las yields de activos Core+ y Value Added. Las rentabilidades prime se mantienen en niveles del 3,25%.

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

### 3. Evolución del Negocio

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

- Los ingresos por rentas han alcanzado los **137€m**, un **23% 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 10% like-for-like**.

En **París**, los ingresos por rentas han aumentado un **11% like-for-like**. En **España**, los ingresos por rentas like-for-like han aumentado un **6%**, principalmente debido al portfolio de **Barcelona**, el cual ha aumentado un **13% like-for-like**, mercado que ha experimentado un importante crecimiento positivo, consolidando la buena evolución observada en los dos últimos trimestres. El portfolio de **Madrid** ha aumentado un **5% like-for-like**.

El incremento like-for-like de los ingresos por rentas corresponde principalmente a los contratos firmados en los activos de Alfonso XII, José Abascal 56 y Castellana 52 en Madrid, Travessera y Diagonal 409 en Barcelona e In&Out, Washington Plaza y Louvre Saint Honoré en París.

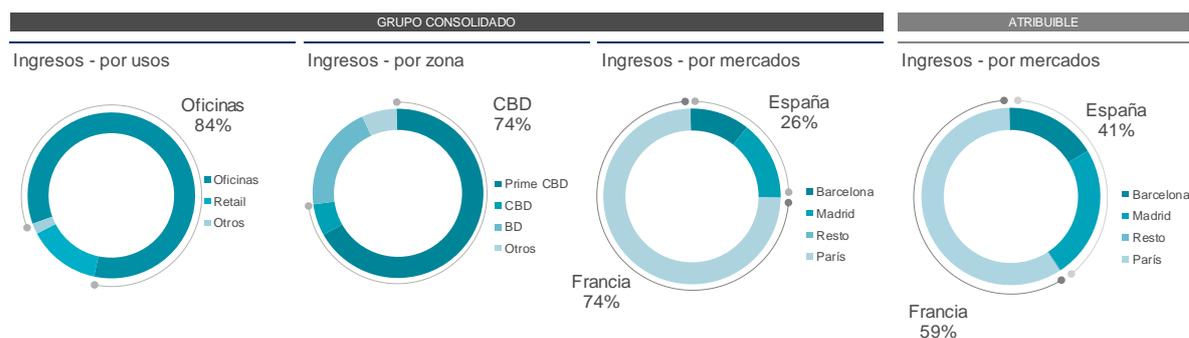
Var. Rentas (2016 vs. 2015) €m	Barcelona	Madrid	París	Total
Ingresos Rentas 2015R	12,9	17,0	81,4	111,2
<b>Like for Like</b>	<b>1,7</b>	<b>0,8</b>	<b>7,9</b>	<b>10,3</b>
Proyectos / Altas	0,4	0,0	9,7	10,1
Inversiones & Desinversiones	0,0	2,1	0,8	2,9
Otros e Indemnizaciones	(0,0)	0,2	2,2	2,4
Ingresos Rentas 2016R	14,9	20,1	102,0	137,0
<b>Variación Total (%)</b>	<b>16,1%</b>	<b>18,3%</b>	<b>25,3%</b>	<b>23,2%</b>
<b>Variación Like for Like (%)</b>	<b>13,2%</b>	<b>4,5%</b>	<b>10,5%</b>	<b>9,9%</b>

Cabe destacar dos fuentes adicionales de crecimiento de rentas:

- La exitosa entrega de proyectos ha aportado un crecimiento del 11% (+12,5€m) del total de los ingresos por rentas, debido principalmente al inmueble #Cloud ubicado en el mercado de París.
- Las nuevas adquisiciones realizadas han supuesto un crecimiento del 3% de los ingresos por rentas.

- **Distribución – Ingresos por Rentas:** La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 84%, se concentra en edificios de oficinas. Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados CBD (74%).

Un 74% en términos consolidados de los ingresos por rentas (102€m) provienen de la filial en París y un 26% han sido generados por inmuebles en España. En términos atribuibles, el 59% de las rentas se ha producido en Francia y el resto en España.



- **El EBITDA de los inmuebles ha alcanzado los 125€m, aumentando un 15% en términos like-for-like, con un margen sobre ingresos del 91%.**

Cartera de Inmuebles				
Junio acumulado - €m	2016	2015	Var. %	Like-for-like %
Ingresos por rentas Barcelona	15	13	16%	13%
Ingresos por rentas Madrid	20	17	18%	5%
Ingresos por rentas París	102	81	25%	11%
<b>Ingresos por rentas</b>	<b>137</b>	<b>111</b>	<b>23%</b>	<b>10%</b>
EBITDA rentas Barcelona	13	10	29%	22%
EBITDA rentas Madrid	17	14	17%	5%
EBITDA rentas París	96	72	33%	16%
<b>EBITDA rentas</b>	<b>125</b>	<b>96</b>	<b>30%</b>	<b>(16%)</b>
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>87%</i>	<i>79%</i>	<i>8,5 pp</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>83%</i>	<i>84%</i>	<i>(0,7 pp)</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>94%</i>	<i>88%</i>	<i>5,3 pp</i>	
<b>EBITDA/ Ingresos por Rentas</b>	<b>91%</b>	<b>87%</b>	<b>4,9 pp</b>	

El ratio EBITDA/Ingresos sigue situándose durante el primer semestre en un nivel artificialmente bajo, dado el impacto temporal del cambio de la norma de contabilización de determinados gastos de los inmuebles. En consecuencia, dicho ratio no es comparable con el año anterior y mejorará sustancialmente en los próximos trimestres.

## Gestión de la cartera de contratos

- Desglose de la cartera actual por superficie:** Al cierre del primer semestre del ejercicio 2016, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.205.398m<sup>2</sup> (851.853m<sup>2</sup> sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas.

El 87% de dicha cartera se encuentra en explotación a 30 de junio de 2016 y el resto corresponde a una atractiva cartera de proyectos & rehabilitaciones y el suelo Parc Central en Barcelona.

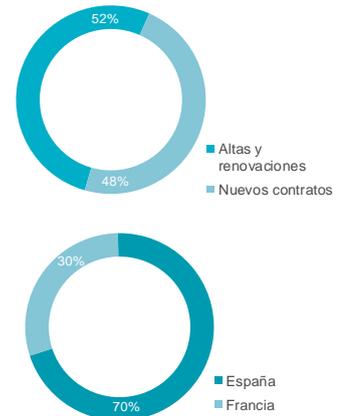


- Contratos firmados:** Durante los 6 primeros meses del ejercicio 2016, el Grupo Colonial ha formalizado contratos por un **total de 64.800m<sup>2</sup>**. Un 70% (45.243m<sup>2</sup>) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto (19.557m<sup>2</sup>) se han firmado en París. Cabe destacar, que actualmente la compañía ya ha realizado ¾ partes del objetivo de contratación para todo el año 2016.

**Nuevos Contratos:** Del total del esfuerzo comercial, un 48% (31.213m<sup>2</sup>) corresponde a superficies de nuevos contratos, destacando los casi 18.000m<sup>2</sup> firmados en Barcelona y Madrid.

**Renovaciones:** Se han realizado 33.587m<sup>2</sup> de renovaciones de contratos, cifra un 16% superior a la superficie renovada durante el mismo periodo del año anterior.

Gestión de Contratos			
Junio acumulado - m <sup>2</sup>	2016	% nuevas rentas vs.ant.	Vencimiento Medio
Revisiones y renovaciones - Barcelona	23.329	(12%)	3
Revisiones y renovaciones - Madrid	3.962	(1%)	3
Revisiones y renovaciones - París	6.296	(2%)	8
<b>Total revisiones y renovaciones</b>	<b>33.587</b>	<b>(7%)</b>	<b>4</b>
Nuevos Contratos - Barcelona	13.563		3
Nuevos Contratos - Madrid	4.389		3
Nuevos Contratos - París	13.261		8
<b>Total Nuevas Superficies</b>	<b>31.213</b>	<b>na</b>	<b>5</b>
<b>Esfuerzo comercial total</b>	<b>64.800</b>	<b>na</b>	<b>5</b>



Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un descenso del 7% respecto a las rentas anteriores, principalmente por la renovación del contrato con Gas Natural en el inmueble de Torre Mareostrum en Febrero 2016. Excluyendo el contrato de Gas Natural el promedio de renovaciones si sitúa en línea con las rentas anteriores.

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

#### Principales actuaciones

	Activo	Arrendatarios	Superficie (m <sup>2</sup> )
BARCELONA	Torre Marenostrum	Gas Natural	22.394
	Diagonal, 609-615 (Dau/Prisma)	Grant Thornton, Caixabank & otros	4.144
	Sant Cugat	Business Service for Information, Accenture & IPB	3.058
	Travessera, 11	Empresa multinacional de consultoría & otros	1.620
	Berlín, 38-48 / Numancia, 46	Empresa multinacional de consultoría	1.509
	Ausias March, 148-150	Grupo de laboratorios	1.370
MADRID	Recoletos, 37-41	Empresa farmacéutica	2.693
	Agustín de Foxá, 29	Medpace Spain, Rosendo Mila & otros	1.794
	Alfonso XII	Groupon & otros	1.388
PARÍS	Washington Plaza	Lagardère Ressources, Indeed France & otros	7.662
	#Cloud	Grupo de cosmética & fragancia	2.990
	Cezanne Saint-Honoré	Real Estate Company & otros	2.014
	103 Grenelle	Gestión de carteras & otros	1.613

En España, se han firmado más de 45.000m<sup>2</sup> durante estos seis meses, correspondiente a 34 contratos. Destacan casi 37.000m<sup>2</sup> en **Barcelona**, en particular, la renovación de más de 22.000m<sup>2</sup> con Gas Natural en el edificio de Torre Marenostrum, así como la firma de más de 4.000m<sup>2</sup> en el edificio de Avinguda Diagonal 609-615 (DAU), entre otros.

En **Madrid**, destacamos la renovación de 2.700m<sup>2</sup> en el edificio de Recoletos 37-41 con una empresa farmacéutica.

En **París**, se han firmado más de 13.000m<sup>2</sup> de nuevos contratos. Es importante resaltar la firma de casi 3.000m<sup>2</sup> en el inmueble de #Cloud con una empresa de cosmética y fragancia, operación que implica que el inmueble quede ocupado al 100%. Esta transacción proporciona una muestra más de la capacidad de la compañía para diseñar y desarrollar oficinas de alta calidad para las principales compañías que operan en una amplia gama de sectores. Adicionalmente, se han firmado 2.014m<sup>2</sup> en el inmueble Cezanne Saint-Honoré, 1.600m<sup>2</sup> en el inmueble de Grenelle 103 y destacamos la renovación de 5.200m<sup>2</sup> en el edificio de Washington Plaza con Lagardère Ressources.

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

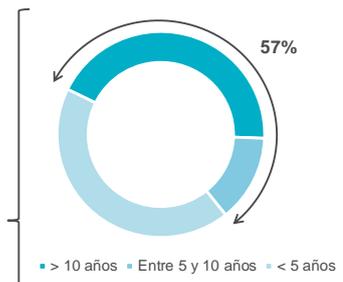
▪ **Análisis cartera de arrendatarios**

En cuanto a la cifra de renovaciones de la cartera de contratos, se han firmado 27.291m<sup>2</sup> en España y 6.296m<sup>2</sup> en Francia.

Este elevado volumen de renovaciones, ilustra la capacidad del Grupo Colonial de retener a sus clientes. Este hecho se refleja también en la antigüedad de los tenants, un 57% de los principales arrendatarios llevan más de 5 años como clientes del Grupo.

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

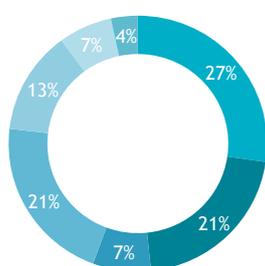
RK	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acum.	Antigüedad - Años
1	OCDE	París	6%	6%	1
2	NATIXIS IMMO EXPLOITATION	París	4%	10%	12
3	GRDF	París	4%	14%	150
4	INTERNATIONAL BUSINESS MACHINES	Madrid	4%	18%	4
5	LA MONDIALE GROUPE	París	4%	21%	9
6	EXANE	París	3%	24%	1
7	HENNES & MAURITZ / H & M	París	3%	27%	6
8	ZARA FRANCE	París	3%	29%	4
9	COMUTO	París	2%	32%	2
10	FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER	París	2%	34%	12
11	GAS NATURAL SDG	Barcelona	2%	36%	10
12	TV5 MONDE SA	París	2%	38%	11
13	GRUPO CAIXA	Barcelona / Madrid	2%	39%	24
14	GRUPO COMUNIDAD DE MADRID	Madrid	1%	41%	20
15	SOCIEDAD ESTATAL LOTERIAS Y APUESTAS DEL ESTADO	Madrid	1%	42%	11
16	IBERIA, LINEAS AEREAS DE ESPAÑA	Madrid	1%	43%	3
17	CASINO DE JUEGO GRAN MADRID	Madrid	1%	44%	4
18	AJUNTAMENT DE BARCELONA	Barcelona	1%	44%	19
19	MELIA HOTELS INTERNATIONAL	Madrid	1%	45%	14
20	TRIBUNAL DE CUENTAS	Madrid	1%	46%	1
<b>Promedio</b>					<b>16</b>



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

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

**Distribución de Clientes - por sector de actividad**

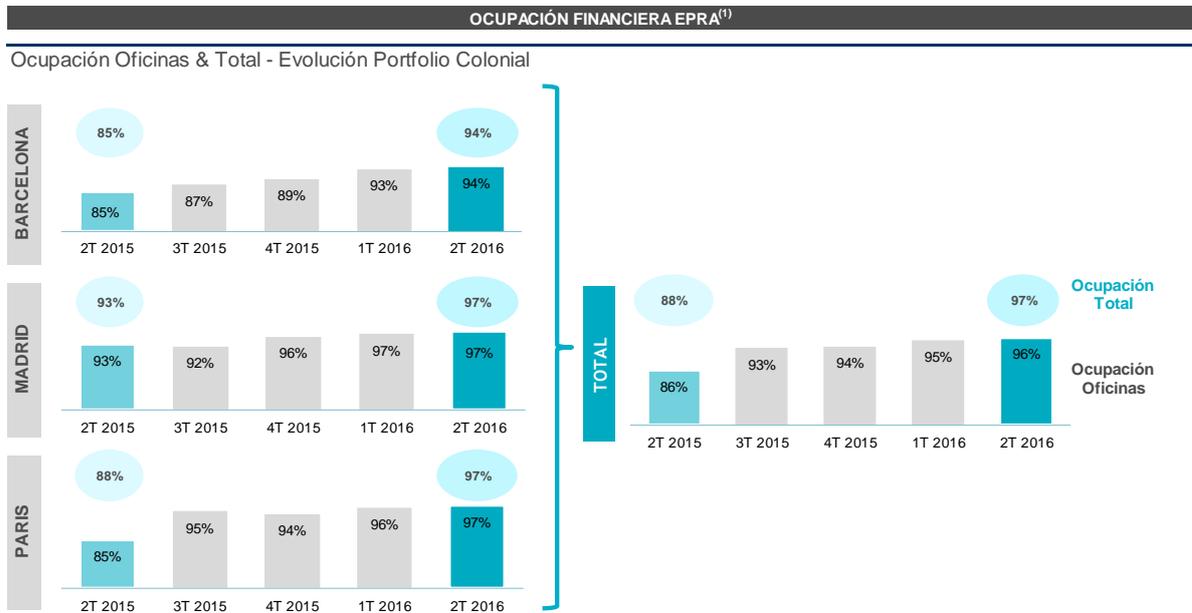


- Servicios profesionales
- Banca / Seguros
- Telecomunicaciones / Informática
- Consumo e industria
- Organismos públicos
- Media y comunicación
- Resto arrendatarios
- Ocio / Restauración



## Ocupación del portfolio

- La ocupación financiera EPRA<sup>(1)</sup> del portfolio de oficinas del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2016 es del 96%, +999 puntos básicos vs el mismo periodo del año anterior y la ocupación financiera EPRA total, incluyendo todos los usos, alcanza un 97% (+829 puntos básicos vs cierre del primer semestre de 2015)



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

En **Barcelona**, la ocupación financiera EPRA del portfolio de oficinas ha aumentado +932 puntos básicos respecto al mismo periodo del año anterior (+70 puntos básicos en este trimestre), alcanzando un ratio del 94%. Este incremento se ha producido, principalmente por altas realizadas en los activos de Diagonal 609-615, Sant Cugat, Travessera de Gràcia/Amigó, Ausiàs March y Berlín Numància, entre otros.

En **Madrid**, la ocupación financiera EPRA del portfolio de oficinas es del 97%, +458 puntos básicos por encima del mismo periodo del año anterior (+85 puntos básicos en este último trimestre). Dicho incremento se debe principalmente a altas realizadas en los activos Agustín de Foxá 29, José Abascal 56 y Paseo de la Castellana 52, así como las altas realizadas en el inmueble de Santa Hortensia, activo con un ratio de ocupación que llega al 100%.

En **París**, la ocupación financiera EPRA del portfolio de oficinas ha aumentado +1.110 puntos básicos respecto al mismo periodo del año anterior (+90 puntos básicos en este último trimestre) alcanzando un ratio del 97%, debido principalmente a las altas realizadas, en los activos de In&Out & #Cloud.

A continuación se presenta un análisis de la superficie desocupada de oficinas por ciudades y zonas. Destacamos los 11.200m<sup>2</sup> que quedan por ocupar en Barcelona, de los cuales un 46% corresponde a proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación.

Superficie desocupada oficinas					
Superficie sobre rasante (m <sup>2</sup> )	Entradas en explotación <sup>(1)</sup>	Zona BD y otros	Zona CBD	2015	Desocupación oficinas EPRA
Barcelona	5.145	4.372	1.769	11.286	6%
Madrid	0	2.660	3.400	6.060	3%
París	0	0	6.778	6.778	3%
<b>TOTAL</b>	<b>5.145</b>	<b>7.032</b>	<b>11.946</b>	<b>24.123</b>	<b>4%</b>

(1) Proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación

El espacio disponible actualmente corresponde a activos de máxima calidad, como por ejemplo:



**Travessera de Gràcia/Amigó**



**José Abascal, 45**

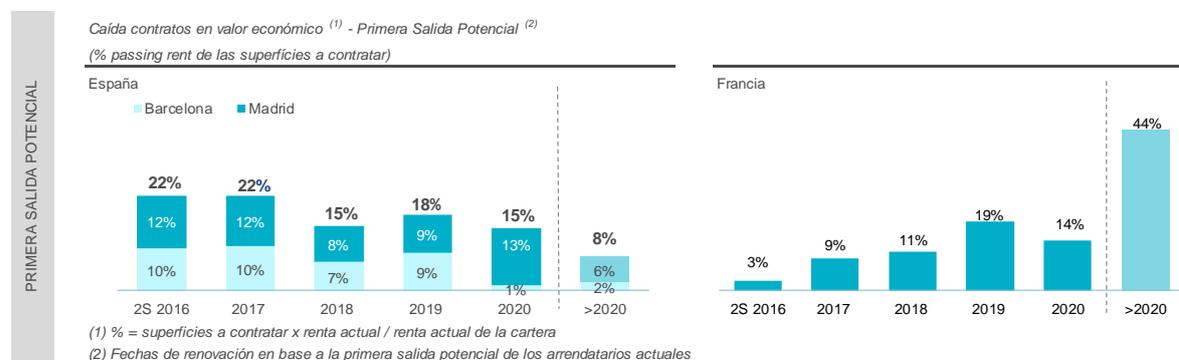


**Percier**

## Caída de contratos y potencial de reversión

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

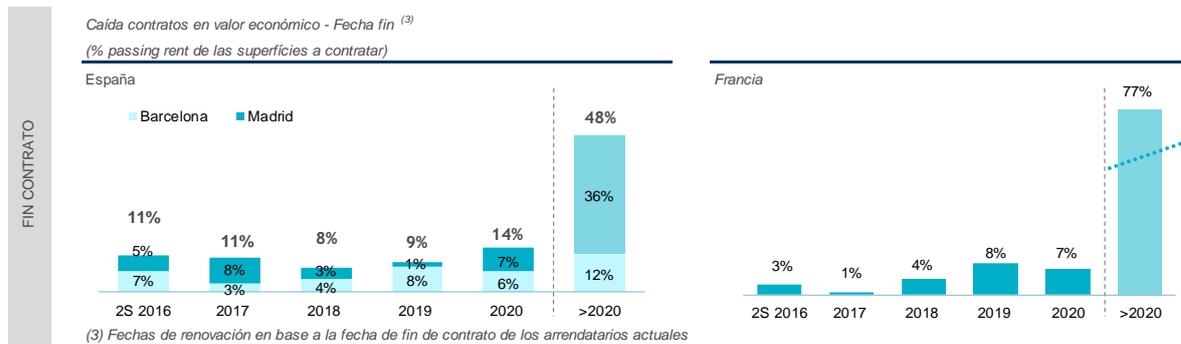
El **primer gráfico** muestra la caída de contratos en el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en la primera fecha posible (sea break option o fin de contrato).



En este supuesto, se podrían producir en España en el próximo año y medio, aproximadamente un 44% de renovaciones de la cartera de contratos, que permitirían capturar el inicio de cambio de ciclo en las rentas.

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

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

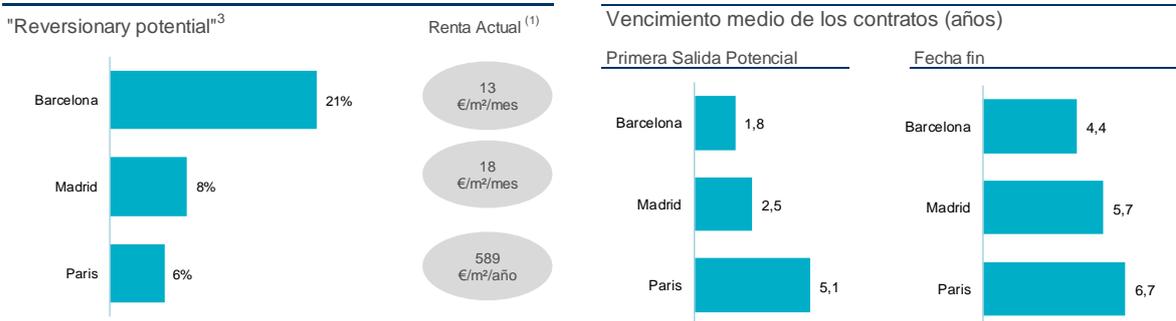


- **“Reversionary Potential” – Potencial máximo de la cartera de superficies en explotación.** La cartera de contratos del Grupo Colonial tiene un importante potencial de reversión.

Éste es el resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes a junio de 2016 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos, ni rehabilitaciones sustanciales en curso).

El potencial de reversión estático<sup>(2)</sup> de los ingresos por rentas (considerando rentas actuales sin impactos del cambio de ciclo a futuro) de los inmuebles en explotación a cierre del primer semestre del ejercicio 2016 se sitúa en un +21% en Barcelona, +8% en Madrid y +6% en París.

**Cifras Junio 2016**



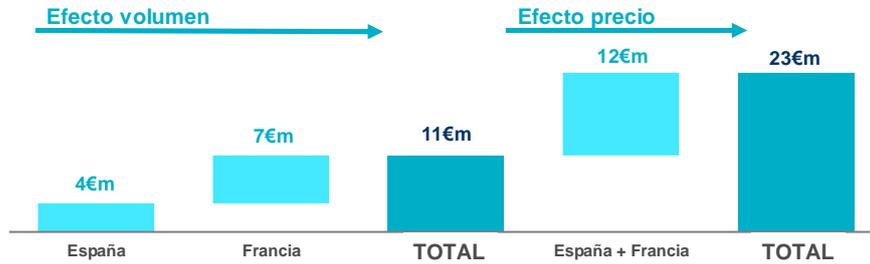
(1) Renta actual de las superficies ocupadas de oficinas

<sup>(2)</sup> Sin incluir impactos de cambio de ciclo en las rentas

<sup>(3)</sup> Potencial máximo de la cartera de superficies en explotación

En particular, el potencial de reversión estático<sup>(2)</sup> de la cartera actual supondría aproximadamente 23€m de ingresos anuales por rentas adicionales.

Potencial de reversión de ingresos por rentas



<sup>(2)</sup> Sin incluir impactos de cambio de ciclo en las rentas

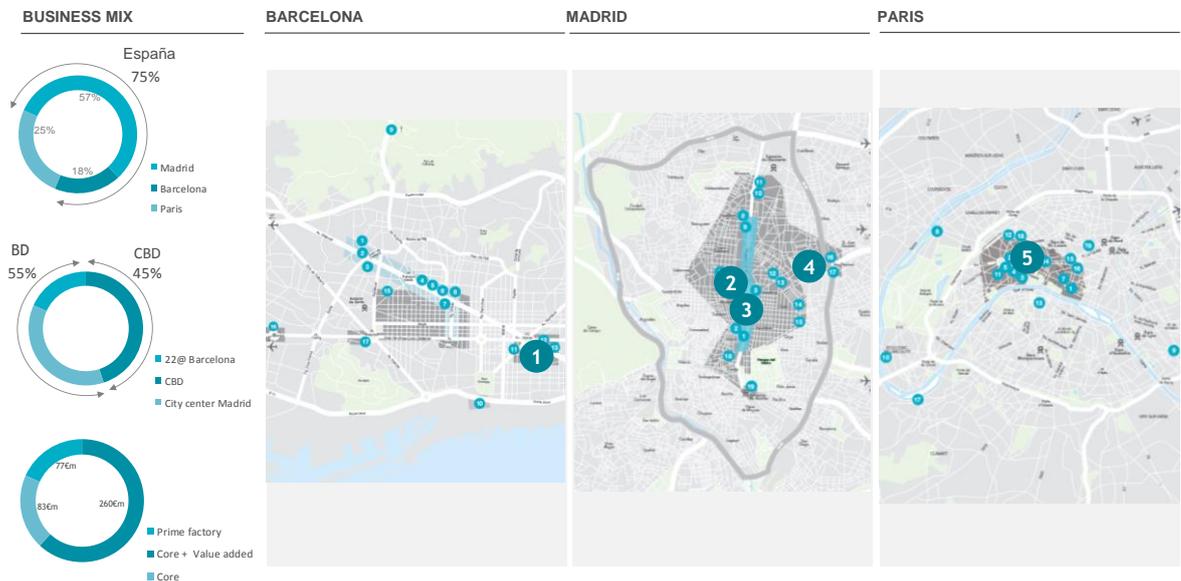
## Adquisiciones 2016

- Durante el primer semestre del año 2016, el Grupo Colonial ha ejecutado exitosamente el proyecto Alpha que ha consistido en la adquisición de 4 inmuebles en España (3 en Madrid y 1 en Barcelona) y una participación del 4,4% en SFL. El volumen total de las adquisiciones asciende a más de 400 millones de euros.

Dichas adquisiciones han permitido acelerar el plan de crecimiento del Grupo Colonial en términos acrecitivos y en particular:

- Un aumento sustancial del portfolio en España, incrementando en más de un 20% el GAV de ese mercado.
- Una mayor exposición a CBD París.
- La emisión de nuevas acciones, aumentando el valor de los fondos propios en más de 265 millones de euros.
- La incorporación del Grupo Finaccess, inversor internacional de reconocido prestigio, como accionista de referencia a largo plazo.
- Realizar una operación acrecitiva desde el primer momento en beneficio neto y Net Asset Value
- Mejorar el perfil crediticio del Grupo Colonial.

- El proyecto Alpha ha permitido adquirir productos de máxima calidad con un posicionamiento único en sus mercados. Todas las adquisiciones se han capturado en operaciones fuera de mercado ("off market") y a precios de adquisición muy atractivos.



- Las adquisiciones del proyecto Alpha representan una interesante combinación entre inversiones core (activos que generan caja desde el inicio) y proyectos "Prime Factory" con importante potencial de creación de valor inmobiliario.

<b>BARCELONA</b>			<b>1</b> Parc Glories Project Barcelona 22@ Area	SBA: 24.551 m <sup>2</sup>	Precio: 77€m <sup>1</sup> Cash
<b>MADRID</b>			<b>2</b> José Abascal Madrid Prime CBD	SBA: 5.326 m <sup>2</sup>	Precio: 35€m Cash
			<b>3</b> Serrano 73 Madrid Prime CBD	SBA: 4.242 m <sup>2</sup>	Precio: 48€m Nuevas acciones de Col
			<b>4</b> Sede Corporativa – Sta Hortensia 26-28 Madrid BD	SBA: 46.928 m <sup>2</sup>	Precio: 154€m Nuevas acciones de Col
<b>PARIS</b>			<b>5</b> Participación del 4,4% en SFL Paris		Precio: 106€m Nuevas acciones de Col + Cash

(1) Incluye capex del desarrollo de todo el proyecto

Todos los precios excluyen transfer costs

- La ejecución del Proyecto Alpha ha supuesto la materialización de las siguientes operaciones:

La primera de ellas se ha llevado a cabo a través de un acuerdo con Grupo Finaccess para la compra de un portfolio que incluye el edificio situado en la calle Santa Hortensia, 26-28 y el edificio situado en la calle Serrano 73, ambos en Madrid. La operación ha sido valorada en 202 millones de euros y la adquisición se ha producido mediante la entrega de 288,6 millones de nuevas acciones de Colonial. La ejecución de la operación ha supuesto la incorporación de Grupo Finaccess como nuevo accionista significativo de la compañía con un 8% de participación.

Para la ejecución de la segunda operación, Colonial ha llegado a un acuerdo con el Grupo Reig para la compra de un 4,4% de SFL, que sitúa su participación en su filial francesa SFL en el 57,5%. La adquisición se ha producido mediante la entrega de 51 millones de euros y 90,8 millones de nuevas acciones de Colonial.

La ejecución de las dos operaciones descritas ha supuesto una ampliación de capital de 379,4 millones de acciones a través de la emisión de acciones de un valor nominal de 0,25 euros<sup>1</sup> y una prima de emisión de 0,45 euros<sup>1</sup>. Su realización tiene un claro efecto acrecitivo para los accionistas de Colonial ya que significa la emisión de nuevas acciones a un precio de 0,70€/acción<sup>1</sup>.

El proyecto Alpha se completa con dos adquisiciones más. La primera, la compra de un proyecto en la zona de 22@ en Barcelona, donde se realizará la construcción de un edificio de oficinas de 17 plantas con una superficie superior a los 24.000m<sup>2</sup>. El edificio será uno de los primeros activos de oficinas con la categoría LEED Platinum de Barcelona. El importe final de la inversión se sitúa en los 77 millones de euros.

La segunda, la adquisición de un edificio en José Abascal, 45, arquitectónicamente singular, con una superficie superior a los 5.300m<sup>2</sup> y con una inversión que se sitúa en los 35 millones de euros y que confirma el posicionamiento de Colonial como uno de los líderes en activos prime en el mercado madrileño.

- El proyecto Alpha ha permitido un salto significativo en el desarrollo estratégico de Colonial, consolidando su liderazgo prime a través de activos con un posicionamiento único en sus respectivos mercados.

<sup>(1)</sup> Cifras por acción pre contrasplit

## Cartera de proyectos y rehabilitaciones

- A cierre del primer semestre del ejercicio 2016, Colonial dispone de una cartera de proyectos y superficies en rehabilitación de más de 93.200m<sup>2</sup> sobre rasante, con un importante potencial de creación de valor.
- Los proyectos en curso actuales corresponden a los activos de Estébanez Calderón y Príncipe de Vergara adquiridos en el año 2015 y el proyecto de Parc Glòries en la zona de 22@ en Barcelona, adquirido durante este semestre. En todos los activos se realizarán proyectos de desarrollo “Prime Factory” únicos con rentabilidades muy atractivas.

Los proyectos están avanzando según lo previsto y se prevé la entrega para finales de 2017 y 2018, punto óptimo de mercado para capturar un momento interesante del ciclo de rentas.

Proyectos	Entrada en explotación	% Grupo	Mercado	Uso	Superficie s/rasante (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>
Estébanez Calderón, 3-5	2017	100%	Madrid	Oficinas	10.152
Príncipe de Vergara, 112	2017	100%	Madrid	Oficinas	11.368
Parc Glòries	2018	100%	Barcelona	Oficinas	24.551
<b>Proyectos</b>					<b>46.071</b>
<b>Superficies en rehabilitación y solar Parc Central</b>					<b>47.153</b>
<b>Total</b>					<b>93.224</b>
<b>Yield on cost<sup>2</sup></b>					<b>6,7%</b>

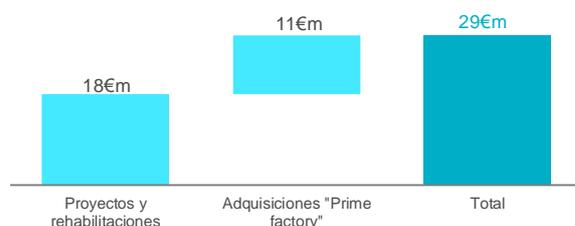
(1) Superficie una vez finalizado el proyecto

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

Adicionalmente a los proyectos, el Grupo Colonial está llevando a cabo actualmente rehabilitaciones sustanciales en 32.416m<sup>2</sup> sobre rasante, con el fin de optimizar el posicionamiento de dichos activos en el mercado, destacando las rehabilitaciones de Louvre des Antiquaires, y Cézanne Saint-Honoré, entre otros. Así mismo, Colonial dispone de un solar de más de 14.000m<sup>2</sup> sobre rasante en el submercado de 22@ en Barcelona.

La cartera de proyectos, así como las nuevas adquisiciones, supondrán unos ingresos por rentas adicionales de aproximadamente 29€m anuales.

Ingresos por rentas adicionales de proyectos y grandes rehabilitaciones



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

- ✓ **Estébanez Calderón, 3-5** Inmueble adquirido en mayo 2015 ubicado en el centro de Madrid. Actualmente, se ha empezado con la demolición del edificio actual para construir el nuevo inmueble “Leed Gold” singular de nueva planta, de unos 10.500m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante. Dicho inmueble incorporará las últimas tecnologías e innovación en materiales y contará con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas. El proyecto, a cargo del estudio Lamela, se prevé que finalice en el segundo semestre de 2017.



- ✓ **Príncipe de Vergara, 112** Inmueble adquirido el pasado mes de julio de 2015, 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”.



- ✓ **Parc Glories** Nuevo proyecto de un emblemático edificio de oficinas en la zona más Prime del 22@ con acabados y especificaciones técnicas de extrema calidad y sostenibilidad con finalización prevista para 2018. El proyecto contará con más de 24.000 m<sup>2</sup> distribuidos en 17 plantas de altura, diseñados por Batlle & Roig, cada una de ellas con una superficie de unos 1.800m<sup>2</sup> aproximadamente. Parc Glòries es un proyecto destinado a convertirse en un emblema de la ciudad de manera inminente. El edificio será uno de los primeros activos con certificación Leed Platinum en el mercado de oficinas de Barcelona.



- Durante el primer semestre del ejercicio 2016, se han invertido, principalmente en Francia, más de 29€m en proyectos y rehabilitaciones “Prime Factory” para optimizar el posicionamiento de la cartera de inmuebles.

Destacar que los inmuebles de Avinguda Diagonal, 609-615 (el DAU) y Ausias March en Barcelona, han obtenido durante este mes de junio, la certificación “Breeam Good”. Adicionalmente, el inmueble de Paseo de los Tilos en Barcelona, ha obtenido en abril de 2016, la certificación LEED GOLD. En París, destaca la mejora de calificación de Breeam “Very Good” a “Excellent” de los inmuebles Lena, Charles de Gaulle & In&Out.

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.

% Inmuebles con certificación energética



## Valoración del portfolio

- El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2016 ha sido valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate en 7.556€m (7.949€m incluyendo "transfer costs"). Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas del mercado.

### Valor activos - Excluyendo "transfer costs"

Valoración de Activos (€m)	30-jun-16	31-dic-15	30-jun-15	Jun 16 vs Dic 15		Jun 16 vs Jun 15	
				Total	LfL <sup>(1)</sup>	Total	LfL <sup>(1)</sup>
Barcelona	710	676	639	5,1%	5,1%	11,2%	11,2%
Madrid	1.189	906	765	31,3%	5,1%	55,4%	10,5%
París	5.520	5.242	4.477	5,3%	5,3%	23,3%	10,6%
<b>Cartera en Explotación <sup>(2)</sup></b>	<b>7.419</b>	<b>6.824</b>	<b>5.881</b>	<b>8,7%</b>	<b>5,3%</b>	<b>26,2%</b>	<b>10,7%</b>
<b>Proyectos</b>	<b>130</b>	<b>82</b>	<b>400</b>	<b>57,6%</b>	<b>3,7%</b>	<b>(67,6%)</b>	<b>16,5%</b>
Otros	7	6	9	13,5%	13,5%	(23,1%)	(23,1%)
<b>Total Grupo Colonial</b>	<b>7.556</b>	<b>6.913</b>	<b>6.291</b>	<b>9,3%</b>	<b>5,2%</b>	<b>20,1%</b>	<b>13,4%</b>
España	2.036	1.670	1.458	21,9%	5,0%	39,6%	10,8%
Francia	5.520	5.242	4.833	5,3%	5,3%	14,2%	14,2%

### Valor activos - Incluyendo "transfer costs"

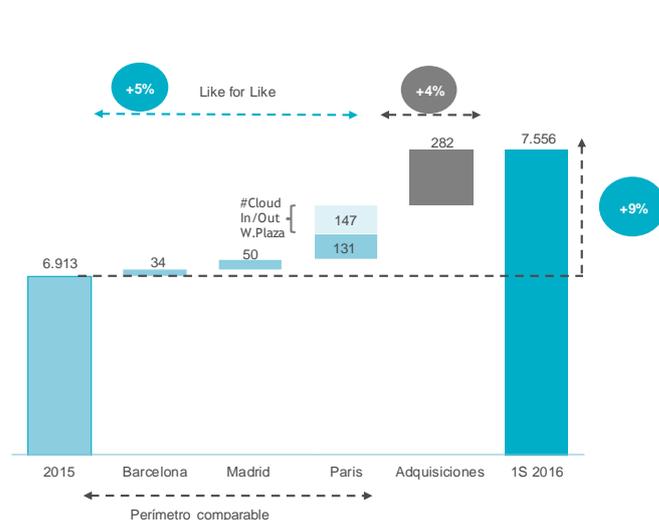
<b>Total Grupo Colonial</b>	<b>7.949</b>	<b>7.239</b>	<b>6.588</b>	<b>9,8%</b>	<b>5,8%</b>	<b>20,7%</b>	<b>14,1%</b>
España	2.086	1.720	1.501	21,3%	4,5%	39,0%	10,2%
Francia	5.863	5.519	5.087	6,2%	6,2%	15,2%	15,2%

(1) Cartera en términos comparables

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

- La valoración de los activos del **Grupo Colonial** a junio 2016 ha aumentado un +5,2% en términos comparables respecto a diciembre de 2015 (+13,4% like-for-like en 12 meses).

### Análisis variación valor 6 meses - €m



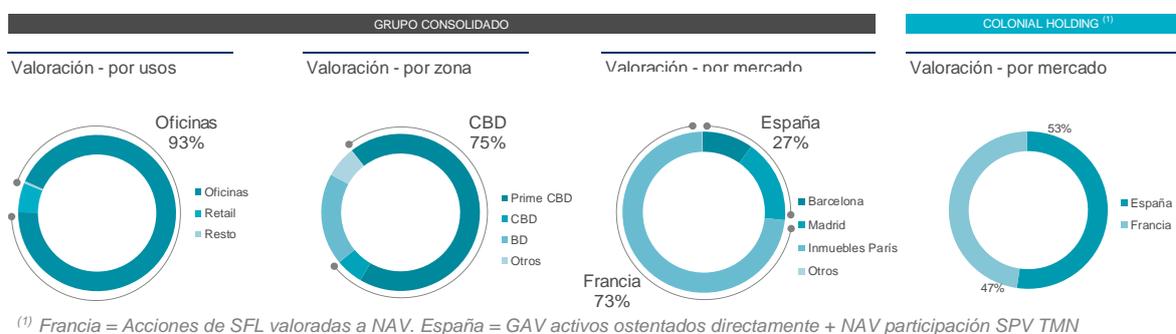
### VARIACIÓN GAV

	6 meses	12 meses
BARCELONA	+5%	+11%
MADRID	+5%	+11%
PARIS	+5%	+14%
<b>TOTAL LFL</b>	<b>+5%</b>	<b>+13%</b>
ADQUISICIONES	+4%	+7%
<b>TOTAL VAR</b>	<b>+9%</b>	<b>+20%</b>

Los activos en **España**, han aumentado un 5,0% Like-for-like en los últimos 6 meses (10,8% en 12 meses), debido a una combinación de reposicionamiento de inmuebles e incrementos en ocupación que han permitido capturar mejoras en yields y en ingresos por rentas. El portfolio de Madrid y de Barcelona ha incrementado un 5% like-for-like en 6 meses respectivamente (Barcelona +11,1% en 12 meses y Madrid +10,9% en 12 meses).

El portfolio en **Francia** ha aumentado un 5,3% Like-for-like en 6 meses (14,2% en 12 meses). Dicho aumento de valor, es consecuencia del progresivo reposicionamiento de la cartera de inmuebles con impactos positivos en rentas y yields, en un contexto de mercado de inversión con mucho interés en oficinas Prime en París.

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



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

#### Principales parámetros de valoración

Cartera en explotación	€m	m <sup>2</sup> s/rasante (*)	€/m <sup>2</sup> (*)	Valuation Yield
Barcelona	710	186.938	3.797	5,28%
Madrid	1.189	233.349	5.096	4,86%
París	5.520	403.600	13.678	3,84%

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

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

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

(\*) En Barcelona los m<sup>2</sup> para el cálculo de la repercusión, corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos que asciende a 226.329m<sup>2</sup>, excluyendo 14.737m<sup>2</sup> de Parc Central, 24.551m<sup>2</sup> de Parc Glories y 103m<sup>2</sup> de locales no estratégicos.

En Madrid, los m<sup>2</sup> corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de 254.911m<sup>2</sup>, excluyendo el proyecto Estébanez Calderón de 10.152m<sup>2</sup> y Príncipe de Vergara de 11.368m<sup>2</sup> y 42m<sup>2</sup> de locales no estratégicos.

En Francia, los m<sup>2</sup> corresponden a la superficie s/rasante del total de la cartera, que asciende a 358.228m<sup>2</sup> incluyendo adicionalmente determinadas superficies alquilables bajo rasante de la cartera que no corresponden a parkings (45.372m<sup>2</sup>).

## 4. Estructura financiera

### Principales magnitudes de deuda

Grupo Colonial	06/2016	Var. Vs 12/2015
Deuda financiera Bruta	3.266	18%
Deuda financiera Neta	3.144	5%
Saldos disponibles (*)	956	(14%)
% deuda tipo fijo o cubierta	85%	(8 p.p.)
Vencimiento medio de la deuda (años)	4,6	(0,2 años)
Coste de la deuda actual	2,06%	(21 p.b.)
Rating COL	BBB-	sin cambios
Rating SFL	BBB	sin cambios
LtV Grupo (incluyendo transfer costs)	39,9%	(190 p.b.)

(\*) Liquidez (efectivo + líneas no dispuestas)

El Grupo gestiona su endeudamiento de manera activa con el objetivo de reducir el coste financiero, extender el vencimiento de su deuda y diversificar sus fuentes de financiación, así como garantizar la liquidez que le permita asegurar su plan de crecimiento.

Las principales operaciones de deuda realizadas durante el primer semestre han correspondido a SFL:

- En mayo llegaron a su vencimiento los bonos emitidos por SFL en mayo de 2011, cuyo importe pendiente ascendía a 156€m y devengaban un cupón del 4,625%.
- Con fecha 24 de mayo formalizó un crédito con BNP por importe de 150€m a un plazo de cinco años y tipo de interés variable (Euribor más un margen aplicable).
- En el mes de junio SFL ejerció la opción de compra del contrato de arrendamiento financiero (leasing) asociado al inmueble 131 Wagram, por un importe de 26€m.

La deuda financiera neta del Grupo a 30 de junio de 2016 asciende a 3.144€m, siendo su detalle el siguiente:

Desglose Deuda Financiera Neta Grupo Colonial	Junio 2016			Diciembre 2015			Var.
	ESP	FR	Total	ESP	FR	Total	Total
Préstamo Sindicado	96	0	96	67	0	67	29
Deuda Hipotecaria / Leasings	37	206	244	39	234	273	(30)
Deuda No Hipotecaria y Otros	0	375	375	0	162	162	213
Bonos	1.250	1.301	2.551	1.250	1.457	2.707	(156)
<b>Total Deuda Bruta</b>	<b>1.384</b>	<b>1.882</b>	<b>3.266</b>	<b>1.356</b>	<b>1.853</b>	<b>3.209</b>	<b>56</b>
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes (*)	(108)	(14)	(122)	(205)	(12)	(217)	95
<b>Deuda neta consolidada</b>	<b>1.276</b>	<b>1.868</b>	<b>3.144</b>	<b>1.151</b>	<b>1.841</b>	<b>2.992</b>	<b>152</b>
Vida media de los saldos dispuestos (años)	4,4	4,6	4,6	5,0	4,8	4,8	(0,3)
Coste financiero spot %	2,13%	2,01%	2,06%	2,14%	2,36%	2,27%	(21 pb)

(\*) sin deducir la caja destinada a pagos ya comprometidos por importe de 27€m

La evolución de la deuda neta del Grupo durante el primer semestre de 2016 ha sido la siguiente:

**Movimiento Deuda Neta Grupo €m - Junio 2016**



El Grupo ha invertido 171€m en capex de la cartera y nuevas adquisiciones.

**Principales ratios de endeudamiento y liquidez**

La deuda neta del Grupo Colonial a junio de 2016, excluyendo la caja comprometida, es de 3.171€m. El LtV (Loan to Value) del Grupo, calculado como el ratio de deuda neta total entre total GAV del Grupo asciende al 39,9% (41,8% a diciembre de 2015). El LTV de la matriz, calculado como deuda neta de la matriz entre el GAV de la matriz más el NAV de las filiales, es del 31,9% (34,7% en diciembre de 2015).

Principales ratios de endeudamiento		
30/06/2016 - €m	Holding	Grupo
Gross Asset Value <sup>(1)</sup>	3.973	7.949
Deuda neta <sup>(2)</sup>	1.269	3.171
LTV	31,9%	39,9%

(1) GAV Grupo a 30/06/2016 incluyendo transfer costs

(2) excluyendo la caja destinada a pagos ya comprometidos por importe de 27€m

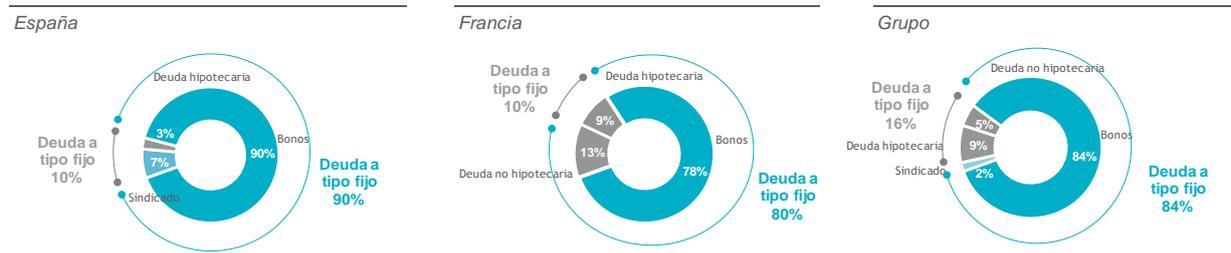
Los saldos disponibles del Grupo ascienden a 30 de junio a 956€m, distribuidos como se muestra en el gráfico siguiente:

**Saldos disponibles**

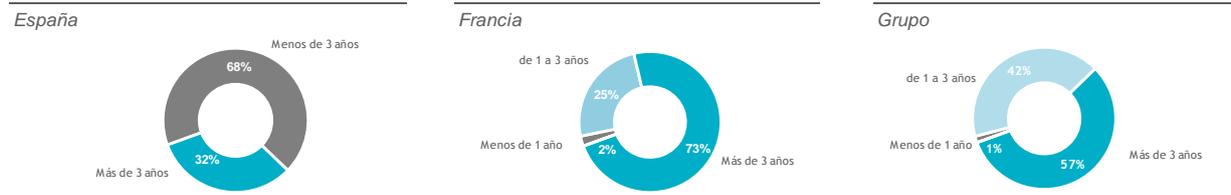


A continuación se muestran las principales características de la deuda actual del Grupo:

**TIPO DE DEUDA DISPUESTA 30/06/2016**



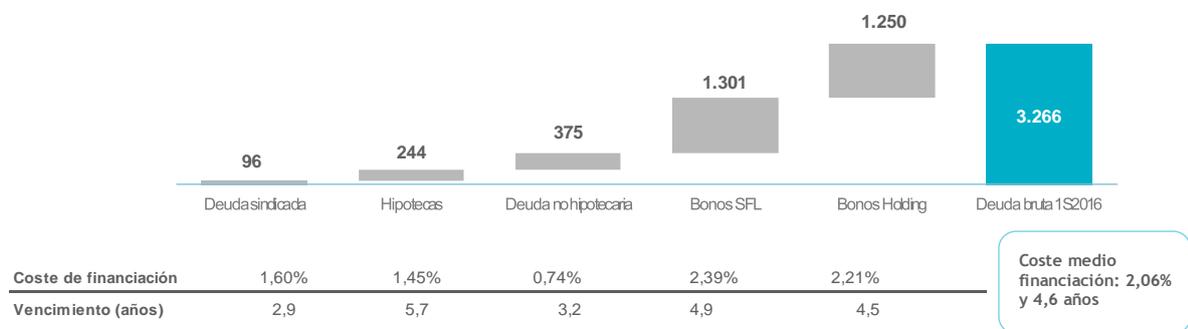
**VENCIMIENTO DE DEUDA CONTRATADA 30/06/2016**



<b>España</b>		<b>Francia</b>		<b>Total</b>	
Spread Deuda actual	172 p.b.	Spread Deuda actual	160 p.b.	Spread Deuda actual	165 p.b.
Coste Deuda actual	213 p.b.	Coste Deuda actual	201 p.b.	Coste Deuda actual	206 p.b.
Vida media saldos dispuestos (años)	4,4	Vida media saldos dispuestos (años)	4,6	Vida media saldos dispuestos (años)	4,6
Vida media deuda contratada (años)	4,2	Vida media deuda contratada (años)	4,5	Vida media deuda contratada (años)	4,4
Deuda contratada	1.637€m	Deuda contratada	2.463€m	Deuda contratada	4.100€m

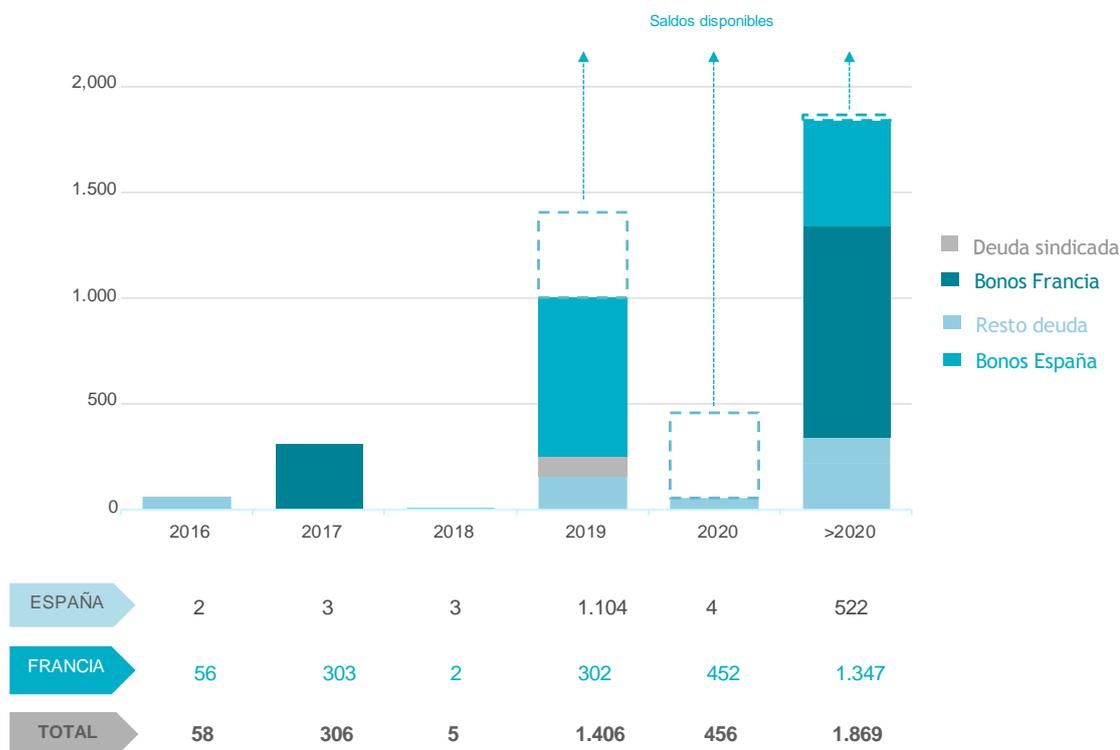
La composición de la deuda del Grupo a 30 de junio de 2016 es la siguiente:

**Composición de la deuda bruta dispuesta del Grupo a 30 de junio de 2016**



Siendo el desglose de la deuda en función de su vencimiento, el siguiente:

**Vencimiento de deuda contratada**



**Resultados financieros**

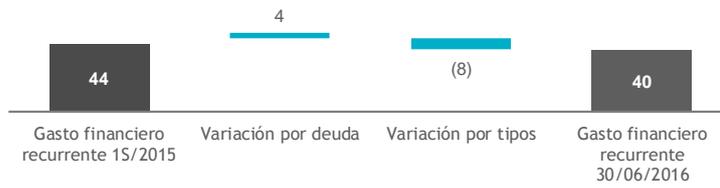
- Las principales magnitudes del resultado financiero del Grupo se detallan en el siguiente cuadro:

<b>Resultado Financiero</b>					
<b>Junio acumulado - €m</b>	<b>España</b>	<b>Francia</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Var. % (1)</b>
Gasto financiero recurrente - España	(17)	0	(17)	(21)	19%
Gasto financiero recurrente - Francia	0	(24)	(24)	(28)	14%
Ingreso financiero recurrente	1	0	1	1	46%
Activación de financieros	(0)	0	(0)	4	110%
<b>Resultado financiero recurrente</b>	<b>(16)</b>	<b>(24)</b>	<b>(40)</b>	<b>(44)</b>	<b>9%</b>
Gasto financiero no recurrente	0	0	0	(26)	100%
Variaciones de valor instrumentos financieros	(1)	(1)	(2)	(4)	50%
<b>Resultado financiero</b>	<b>(17)</b>	<b>(25)</b>	<b>(42)</b>	<b>(74)</b>	<b>43%</b>

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

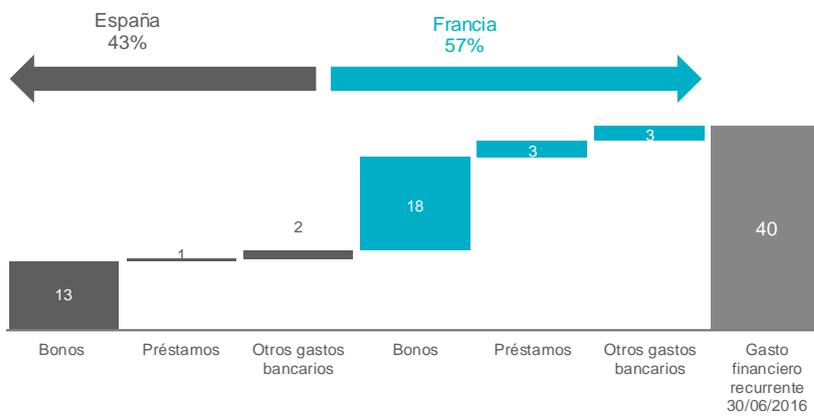
- El resultado financiero recurrente del Grupo hasta el 30 de junio se ha reducido un 9% en comparación con el mismo período del año anterior. Este ahorro es debido, principalmente, a la reducción del coste financiero (2,06% vs 2,49%) producido, básicamente, por la cancelación del antiguo préstamo sindicado de Colonial y los bonos emitidos en junio de 2015, así como la operación de "liability management" llevada a cabo por SFL en el último trimestre del año anterior.

- El spread medio de crédito asciende a 165 p.b. (versus 176 p.b. en el mismo período de 2015).



- El desglose del Gasto Financiero recurrente durante el primer semestre de 2016 ha sido el siguiente:

**Desglose Gasto financiero recurrente - Junio 2016**



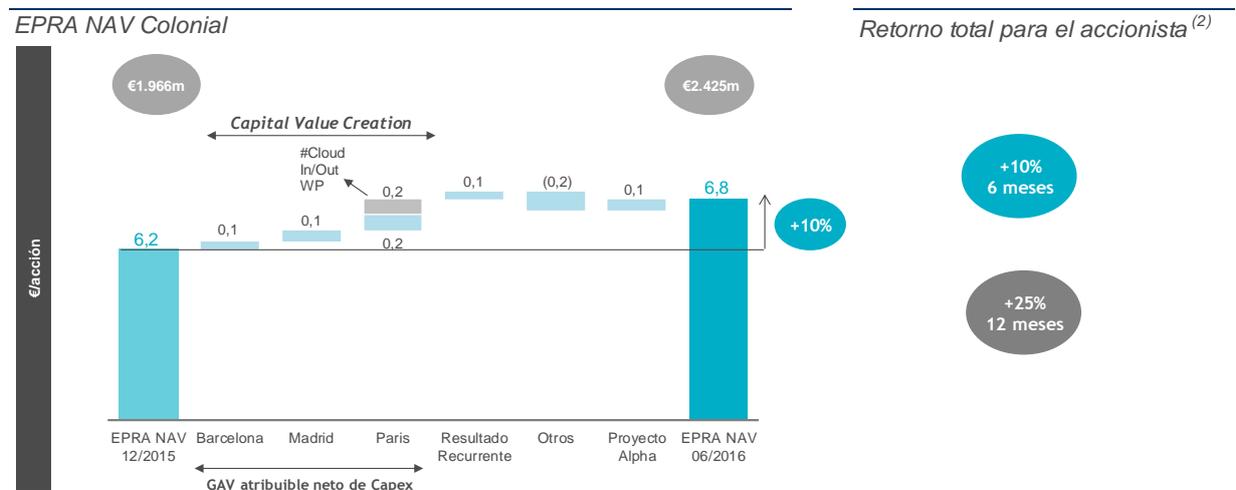
Más detalles sobre la estructura financiera se describen en el anexo 6.7.

## 5. EPRA Net Asset Value & Evolución en bolsa

### EPRA Net Asset Value (NAV)

A cierre del primer semestre del año 2016, el EPRA NAV del Grupo Colonial asciende a 6,8 euros<sup>1</sup> por acción, un incremento del 10% en 6 meses y un aumento interanual del 25%.

Las principales variaciones del NAV a 30/06/2016 vs el NAV a 31/12/2015, se muestran en el gráfico a continuación:



El retorno para el accionista del 25%, que se sitúa entre los más altos del sector en Europa y España, se ha obtenido gracias a:

1. Un enfoque de especialización en oficinas que permite la creación de valor inmobiliario a través de reposicionamientos y actuaciones “Prime Factory”.
2. Un posicionamiento único de la cartera de activos con producto prime en las zonas más céntricas de las ciudades
3. Un mercado de inversión que prioriza activos prime, especialmente en momentos de mayor volatilidad.
4. La exitosa ejecución del Proyecto Alpha en términos acrecitivos.

La variación de otros efectos corresponde principalmente al dividendo pagado por SFL a accionistas minoritarios del capital de SFL, así como a la cancelación del leasing relacionado con 131 Wagram.

(1) NAV a 30/06/16 aplicando el número de acciones de 357 millones de acciones después del contrasplit materializado con fecha de 26/07/2016

(2) Retorno total entendido como crecimiento de NAV + dividendos

El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.

EPRA Net Asset value - €m	06/2016	12/2015
<b>Fondos Propios Consolidados</b>	<b>2.287</b>	<b>1.837</b>
<b>Incluye:</b>		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	11	8
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	17	17
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	na	na
<b>Excluye:</b>		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	3	4
(v.a) Impuestos diferidos	108	100
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
<b>Incluye/excluye:</b>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	na	na
<b>EPRA NAV - €m</b>	<b>2.425</b>	<b>1.966</b>
<b>EPRA NAV - cts de Euros por acción pre contra-split</b>	<b>68,0</b>	<b>61,6</b>
<i>EPRA NAV - Euros por acción post contra-split*</i>	<i>6,80</i>	<i>6,16</i>
<i>Nº de acciones (m) post contra-split*</i>	<i>356,8</i>	<i>318,9</i>

**Cálculo del EPRA NAV:** Siguiendo las recomendaciones EPRA y partiendo de los fondos propios consolidados de 2.287€m, se han realizado los siguientes ajustes:

1. Revalorización de inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de determinados activos registrados a valor contable y asciende a 11€m.
2. Revalorización de otras inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de otras inversiones realizadas por el Grupo.
3. Ajuste de MTM ("mark-to-market") contabilizados: Para la determinación del EPRA NAV se ha ajustado el valor neto del MTM de los instrumentos de cobertura (+3€m), registrados en el balance.
4. Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios (+108€m), registrados en el balance.

(\*) Cifra ajustada por el número de acciones post-contrasplit

El **EPRA NNAV** a junio de 2016 asciende a 2.196€m, lo que corresponde a **6,2€/acción**.

EPRA Triple Net Asset value (NNAV) - €m	06/2016	12/2015
<b>EPRA NAV</b>	<b>2.425</b>	<b>1.966</b>
<b>Incluye:</b>		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(3)	(4)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(119)	(27)
(iii) Impuestos diferidos	(108)	(100)
<b>EPRA NNAV - €m</b>	<b>2.196</b>	<b>1.835</b>
<i>EPRA NNAV - cts de Euros por acción pre contra-split</i>	<i>61,5</i>	<i>57,5</i>
<i>EPRA NNAV - cts de Euros por acción post contra-split*</i>	<i>6,15</i>	<i>5,75</i>
<i>Nº de acciones (m) post contra-split*</i>	<i>356,8</i>	<i>318,9</i>

Para su cálculo se han ajustado en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros (-3€m), el valor de mercado de la deuda (-119€m) y los impuestos que se devengarían en el caso de la venta de activos a su valor de mercado (-108€m).

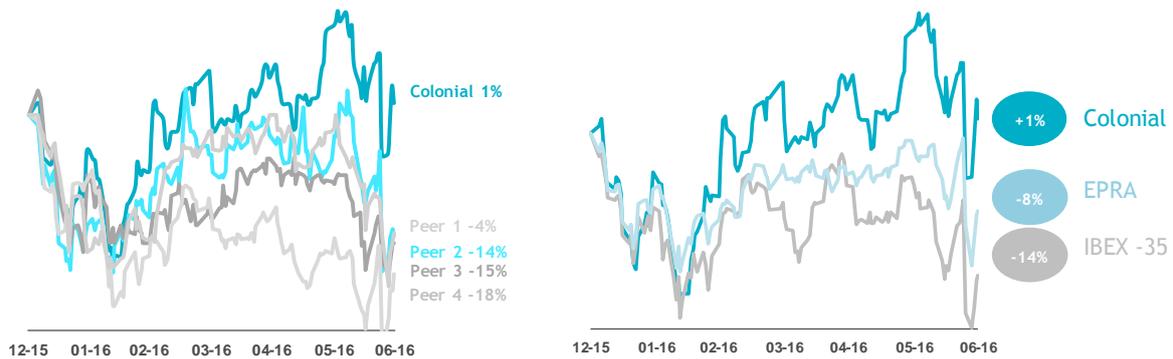
El Grupo Colonial tiene créditos fiscales por valor de 1.346€m, no registrados en balance ni en NAV, asociados a bases imponibles negativas, pendientes de compensar con la generación de ingresos futuros. Esto significa que las cuotas por impuesto de sociedades que se generen en el futuro, se compensarán en gran parte con los mencionados créditos fiscales, que con la nueva reforma fiscal, se mantienen sin fecha límite hasta ser completamente compensados. Bajo la actual Ley sobre Impuesto de Sociedades (LIS), la tasa efectiva futura para Colonial en concepto de Impuesto de Sociedades se sitúa en el 7,5% para su negocio en España

(\*) Cifra ajustada por el número de acciones post-contra-split

## Evolución bursátil

El año 2016 está caracterizado por un aumento de la volatilidad en los mercados de capitales, especialmente después del voto del Brexit.

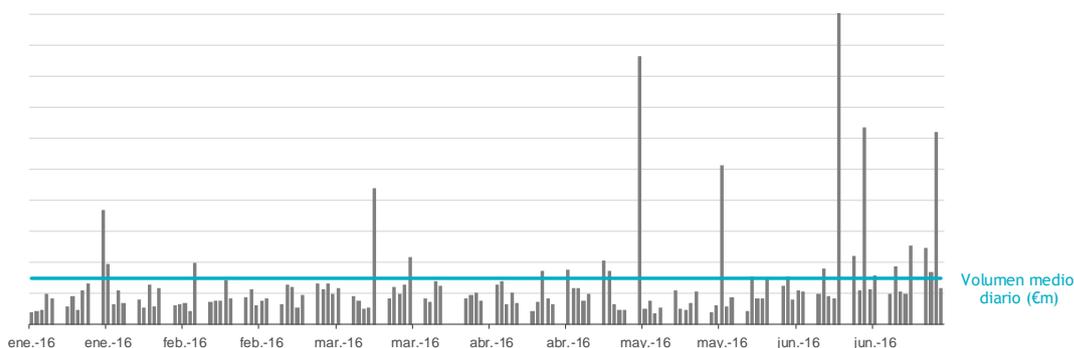
En este entorno, la acción de Colonial ha tenido hasta la fecha un comportamiento claramente superior al de sus competidores y mejor en comparación con índices de referencia como el IBEX o el índice de la EPRA.



Con fecha 10 de junio, uno de los accionistas de Colonial realizó una colocación acelerada de acciones de Colonial por un volumen de 134€m que fue suscrita por más de 50 inversores institucionales de primer nivel a un precio de 0,67 €/acción (6,7€/acción post contrasplit<sup>(\*)</sup>). Esto demuestra que el mercado de capitales apoya claramente la estrategia de crecimiento de Colonial.

El volumen de negociación ha alcanzado los 7,4€m diarios, situándose entre los valores más líquidos de las inmobiliarias Europeas cotizadas en el segmento de oficinas.

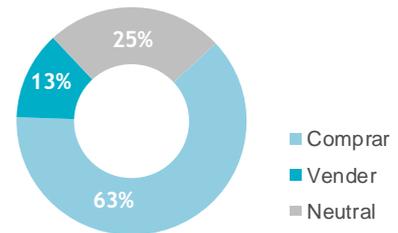
### Volumen diario negociado (€m)



Con fecha 26 de julio se ha realizado un contrasplit reduciendo el número de acciones en una proporción de 1 acción nueva por 10 antiguas, con el fin de aumentar el atractivo para inversores institucionales al no ser considerado un “penny stock”.

*(\*) Cifra ajustada por el número de acciones post-contrasplit*

En lo que va de año ha aumentado significativamente la cobertura de analistas. Desde la publicación de resultados del primer trimestre del ejercicio 2016, se han emitido 11 recomendaciones de analistas, de entre las cuales observamos 3 inicios de cobertura (Mirabaud, BPI y Green Street), el resto han sido revisiones de informes ya existentes. Del total de recomendaciones, un 63% de los analistas ha emitido una recomendación de comprar, siendo el precio objetivo medio según el consenso de analistas de 7,4€/acción\*.



El precio objetivo del consenso de analistas se sitúa un 13% por encima del precio de cierre a 30 de junio de 2016, situándose los niveles máximos de precio objetivo por encima de los 8,5€/acción\* (Goldman Sachs & Alpha Value).

Los precios objetivos y recomendaciones son los siguientes\*:

Institución	Analista	Fecha publicación	Recomendación	Precio objetivo actual (€/acción)	Ingreso por rentas			Beneficio neto recurrente			NAV/ acción (€)		
					2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Bankinter	Juan Moreno	21/01/2016	Comprar	6,3	227	241	278	nd	46	77	nd	nd	nd
Morgan Stanley	Bart Gysens	22/02/2016	Sobreponderar	7,2	245	261	275	83	96	112	6,0	6,6	7,2
Deutsche Bank	Markus Scheufler	29/02/2016	Comprar	7,5	231	351	379	37	89	109	6,2	7,5	8,7
Kempen	Tania Valiente	18/04/2016	Comprar	7,3	231	264	278	37	75	80	6,2	7,1	7,7
Alpha Value	Alda Kule Dale	13/05/2016	Comprar	8,6	231	263	297	nd	nd	nd	6,2	7,5	8,6
JB Capital	Daniel Gandoy	25/05/2016	Neutral	7,0	231	273	288	nd	nd	nd	6,2	7,0	7,6
Kepler Cheuvreux	Carlos Ais	27/05/2016	Neutral	7,0	231	272	292	nd	nd	nd	6,2	6,9	8,0
Merrill Lynch	Samuel Warwood	26/05/2016	Neutral	6,9	231	274	289	37	63	84	6,2	6,2	6,6
Ahorro Corporación	Guillermo Barrio	03/06/2016	Vender	6,0	231	269	296	nd	32	45	nd	nd	nd
Mirabaud	Ignacio Méndez Terroso	13/06/2016	Vender	6,4	233	270	282	nd	84	93	nd	nd	nd
BPI	Gonzalo Sanchez Bordona	15/06/2016	Neutral	8,0	231	288	309	37	83	93	6,2	7,0	7,5
Banco Sabadell	Ignacio Romero	23/06/2016	Comprar	8,2	231	272	282	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Goldman Sachs	Jonathan Kownator	28/06/2016	Comprar	8,9	nd	nd	nd	nd	nd	nd	6,2	7,3	8,0
Banco Santander	Jose Alfonso Garcia	29/06/2016	Comprar	7,5	nd	277	310	nd	97	117	nd	6,8	7,6
N+1 Equities	Jaime Amoribieta	29/06/2016	Comprar	7,6	231	276	298	37	81	105	6,2	7,4	8,1
Green Street Advisors	Peter Papadakos	06/07/2016	Comprar	7,8	nd	nd	nd	nd	74	90	nd	nd	nd
<b>Consenso analistas</b>				<b>7,4</b>	<b>232</b>	<b>275</b>	<b>297</b>	<b>45</b>	<b>75</b>	<b>91</b>	<b>6,2</b>	<b>7,0</b>	<b>7,8</b>

Fuente: Bloomberg e informes de analistas

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 Ibex 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.

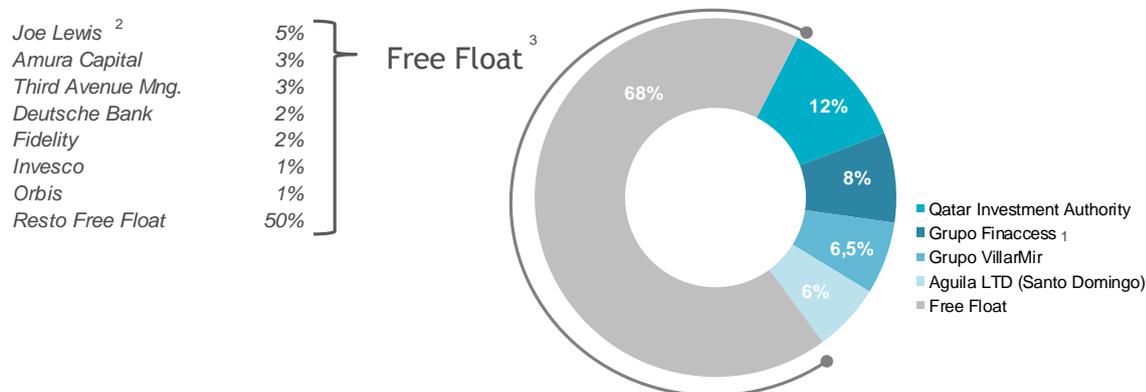


(\* Cifra ajustada por el número de acciones post-contrasplit)

## Estructura accionarial de la compañía

La estructura accionarial de Colonial es la siguiente:

### Estructura accionarial a 18/07/2016 (\*)



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

(1) A través de Hofinac BV

(2) A través de Joseph Charles Lewis

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

### Consejo de Administración

Nombre	Título		Comisión Ejecutiva	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoría y Control
Juan José Brugera Clavero	Presidente		Presidente		
Grupo Villar Mir S.A.U. representada por Juan-Miguel Villar Mir	Vicepresidente - Consejero Dominical		Vicepresidente		
Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado		Vocal		
Juan Villar-Mir de Fuentes	Consejero Dominical			Vocal	Vocal
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero Dominical				
Adnane Moussanif	Consejero Dominical				
Juan Carlos García Cañizares	Consejero Dominical	Aguila LTD (Santo Domingo)	Vocal	Vocal	
Carlos Fernández González	Consejero Dominical				
Ana Sainz de Vicuña	Consejero Independiente				Presidenta
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Independiente		Vocal	Presidente	Vocal
Javier Iglesias de Ussel Ordís	Consejero Independiente			Vocal	Vocal
Luis Maluquer Trepas	Otro Consejero Externo				Vocal
Francisco Palá Laguna	Secretario - No Consejero		Secretario	Secretario	Secretario
Nuria Oferil Coll	Vicesecretaria - No Consejera				

## 6. Anexos

---

6.1 Ratios EPRA

6.2 Balance Consolidado

6.3 Cartera de activos - Ubicación

6.4 Cartera de activos – Detalles

6.5 Cartera de proyectos & Nuevas adquisiciones

6.6 Series históricas

6.7 Estructura Financiera - Detalles

6.8 Estructura Societaria

6.9 Detalles Filiales

6.10 Glosario

6.11 Datos de contacto

6.12 Disclaimer

## 6.1 Anexo – Ratios EPRA

### 1) EPRA Earnings

Resultado EPRA - €m	06/2016	06/2015
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	230	202
<i>Resultado neto atribuible al Grupo - €/acción post contra-split</i>	<i>0,64</i>	<i>0,63</i>
<b>Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:</b>		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(354)	(348)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	0	(1)
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	0	(0)
(iv) Impuestos en por venta de activos	0	0
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	0	0
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	2	29
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures	0	0
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	11	25
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	0	0
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	141	101
<b>EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)</b>	<b>31</b>	<b>9</b>
<i>Resultado EPRA (pre ajustes compañía) - €/acción post contra-split</i>	<i>0,09</i>	<i>0,03</i>
<b>Ajustes específicos compañía:</b>		
(a) Impactos de actividades discontinuadas	0	0
(b) Gastos y provisiones extraordinarios	0	2
(c) Resultado Financiero no recurrente	0	0
(d) Desactivación escudo fiscal	0	0
<b>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)</b>	<b>31</b>	<b>11</b>
<i>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) - €/acción post contra-split</i>	<i>0,09</i>	<i>0,03</i>

(\*) Cifra ajustada por el número de acciones post-contra-split

## 6.1 Anexo – Ratios EPRA (cont.)

### 2) EPRA NAV

EPRA Net Asset value - €m	06/2016	12/2015
<b>Fondos Propios Consolidados</b>	<b>2.287</b>	<b>1.837</b>
<b>Incluye:</b>		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	11	8
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	17	17
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	na	na
<b>Excluye:</b>		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	3	4
(v.a) Impuestos diferidos	108	100
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
<b>Incluye/excluye:</b>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	na	na
<b>EPRA NAV - €m</b>	<b>2.425</b>	<b>1.966</b>
<b>EPRA NAV - cts de Euros por acción pre contra-split</b>	<b>68,0</b>	<b>61,6</b>
<i>EPRA NAV - Euros por acción post contra-split*</i>	<i>6,80</i>	<i>6,16</i>
<i>Nº de acciones (m) post contra-split*</i>	<i>356,8</i>	<i>318,9</i>

### 3) EPRA NNAV

EPRA Triple Net Asset value (NNAV) - €m	06/2016	12/2015
<b>EPRA NAV</b>	<b>2.425</b>	<b>1.966</b>
<b>Incluye:</b>		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(3)	(4)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(119)	(27)
(iii) Impuestos diferidos	(108)	(100)
<b>EPRA NNAV - €m</b>	<b>2.196</b>	<b>1.835</b>
<b>EPRA NNAV - cts de Euros por acción pre contra-split</b>	<b>61,5</b>	<b>57,5</b>
<i>EPRA NNAV - cts de Euros por acción post contra-split*</i>	<i>6,15</i>	<i>5,75</i>
<i>Nº de acciones (m) post contra-split*</i>	<i>356,8</i>	<i>318,9</i>

(\*) Cifra ajustada por el número de acciones post-contrasplit

## 6.1 Anexo – Ratios EPRA (cont.)

### 4) EPRA Net initial Yield & Topped-up Net Initial Yield

D. EPRA Net Initial Yield y "Topped-Up"Net Initial Yield		Barcelona	Madrid	Paris	Total 2016	Total 2015
<i>Cifras en €m</i>						
Cartera de Activos - en propiedad		768	1269	5.520	7.556	6.913
Cartera de Activos - con JVs/Fondos		na	na	na	na	na
Títulos negociados (incl. con JVs)		na	na	na	na	na
- Proyectos & grandes rehabilitaciones		(58)	(86)	(339)	(482)	(321)
<b>Total Cartera</b>	<b>E</b>	<b>710</b>	<b>1.183</b>	<b>5.181</b>	<b>7.074</b>	<b>6.591</b>
Asignación estimada de los costes de compra		19	28	317	364	309
<b>Estimación Valor Bruto Cartera (excl. proyectos)</b>	<b>B</b>	<b>728</b>	<b>1.211</b>	<b>5.498</b>	<b>7.438</b>	<b>6.900</b>
Passing Rent anualizada		29	52	160	241	218
Gastos Cartera		(3)	(5)	(3)	(11)	(12)
<b>Rentas Netas Anualizadas</b>	<b>A</b>	<b>26</b>	<b>47</b>	<b>156</b>	<b>230</b>	<b>206</b>
<i>Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento</i>		2	1	51	53	55
<b>"Topped-up" Rentas Netas Anualizadas</b>	<b>C</b>	<b>28</b>	<b>48</b>	<b>207</b>	<b>283</b>	<b>262</b>
<b>EPRA Net Initial Yield</b>	<b>A/B</b>	<b>3,6%</b>	<b>3,9%</b>	<b>2,8%</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,0%</b>
<b>EPRA "Topped-Up" Net Initial Yield (Yield neta)</b>	<b>C/B</b>	<b>3,9%</b>	<b>4,0%</b>	<b>3,8%</b>	<b>3,8%</b>	<b>3,8%</b>

### 5) EPRA Vacancy Rate

Ratio Desocupación EPRA - Portfolio de Oficinas			
€m	1S 2016	1S 2015	Var. %
<b>BARCELONA</b>			
Superficie vacía ERV	2	5	
Portfolio ERV	31	31	
<b>EPRA Ratio Desocupación Barcelona</b>	<b>6%</b>	<b>15%</b>	<b>(9 pp)</b>
<b>MADRID</b>			
Superficie vacía ERV	1	2	
Portfolio ERV	50	33	
<b>EPRA Ratio Desocupación Madrid</b>	<b>3%</b>	<b>7%</b>	<b>(5 pp)</b>
<b>PARIS</b>			
Superficie vacía ERV	6	24	
Portfolio ERV	187	164	
<b>EPRA Ratio Desocupación Paris</b>	<b>3%</b>	<b>15%</b>	<b>(11 pp)</b>
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>			
Superficie vacía ERV	10	31	
Portfolio ERV	268	228	
<b>EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio</b>	<b>4%</b>	<b>14%</b>	<b>(10 pp)</b>

Ratio Desocupación EPRA - Portfolio Total			
€m	1S 2016	1S 2015	Var. %
<b>BARCELONA</b>			
Superficie vacía ERV	2	5	
Portfolio ERV	33	32	
<b>EPRA Ratio Desocupación Barcelona</b>	<b>6%</b>	<b>15%</b>	<b>(9 pp)</b>
<b>MADRID</b>			
Superficie vacía ERV	1	2	
Portfolio ERV	51	35	
<b>EPRA Ratio Desocupación Madrid</b>	<b>3%</b>	<b>7%</b>	<b>(4 pp)</b>
<b>PARIS</b>			
Superficie vacía ERV	7	24	
Portfolio ERV	223	201	
<b>EPRA Ratio Desocupación Paris</b>	<b>3%</b>	<b>12%</b>	<b>(9 pp)</b>
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>			
Superficie vacía ERV	10	31	
Portfolio ERV	307	268	
<b>EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio</b>	<b>3%</b>	<b>12%</b>	<b>(8 pp)</b>

*Cifras anualizadas*

## 6.2 Anexo – Balance Consolidado

Balance consolidado			CONCILIACIÓN DEL VALOR DE MERCADO		€m
€m	1S 2016	2015			
<b>ACTIVO</b>					
Inversiones Inmobiliarias	7.401	6.743	Inmovilizado material - uso propio <sup>(1)</sup>		32
Resto activos no corrientes	53	46	Inversiones inmobiliarias (sin anticipos de inmovilizado) <sup>(2)</sup>		7.401
<b>Activos no corrientes</b>	<b>7.453</b>	<b>6.789</b>	Activos no corrientes mantenidos para la venta - Inversiones inmobiliarias <sup>(3)</sup>		13
Deudores y otras cuentas a cobrar	116	85	<b>Valor contabilizado en balance</b>		<b>7.446</b>
Otros activos corrientes	150	242	Beneficios no realizados - uso propio		24
Activos Disponibles para la Venta	13	13	No valorados		(1)
<b>Activos corrientes</b>	<b>279</b>	<b>340</b>	Ajustes fiscales		0
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>7.732</b>	<b>7.130</b>	Periodos de carencia		87
			<b>Ajustes</b>		<b>111</b>
			<b>Valor de mercado según valoradores externos</b>		<b>7.556</b>
<b>PASIVO</b>					
Capital Social	892	797			
Reservas y otros	1.165	625			
Resultados del Ejercicio	230	415			
Fondos propios	2.287	1.837			
Minoritarios	1.641	1.612			
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>3.928</b>	<b>3.449</b>			
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	2.541	2.539			
Deuda financiera no corriente	649	442			
Pasivos por impuestos diferidos	246	244			
Otros pasivos no corrientes	138	114			
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>3.575</b>	<b>3.339</b>			
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	18	176			
Deuda financiera corriente	60	54			
Acreedores y otras cuentas a pagar	52	73			
Otros pasivos corrientes	101	38			
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>230</b>	<b>341</b>			
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>7.732</b>	<b>7.130</b>			

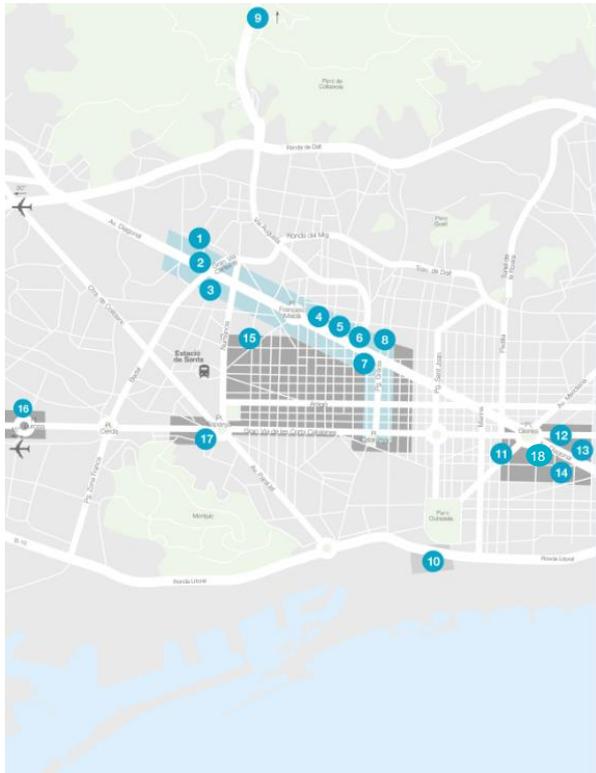
<sup>(1)</sup> Incluidos en el epígrafe de "Resto de activos no corrientes"

<sup>(2)</sup> Incluidos en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias"

<sup>(3)</sup> Incluidos en el epígrafe de "Activos disponibles para la venta"

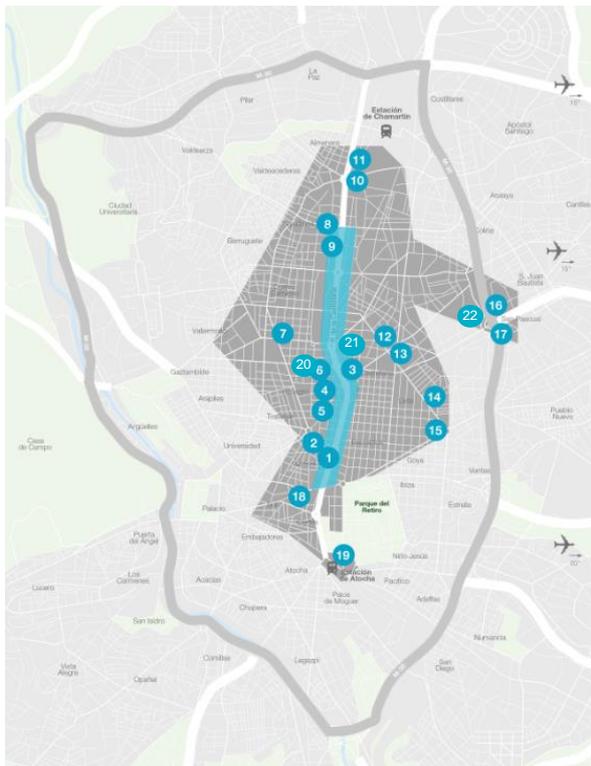
### 6.3 Anexo - Ubicación activos

#### Barcelona



1. Paseo de los Tilos, 2-6
2. Av. Diagonal, 682
3. Av. Diagonal, 609-615
4. Travessera de Gràcia, 11
5. Amigó, 11-17
6. Av. Diagonal, 530-532
7. Av. Diagonal, 409
8. Via Augusta, 21-23
9. Complejo de oficinas Sant Cugat Nord
10. Torre Mareostrum
11. Ausias Marc, 148
12. Diagonal Glories
13. Complejo de oficinas Parc Central 22@
14. Complejo de oficinas Illacuna
15. Berlin, 38-48 / Numància, 46
16. Plaza Europa, 42-44
17. Torre BCN
18. Parc Glories

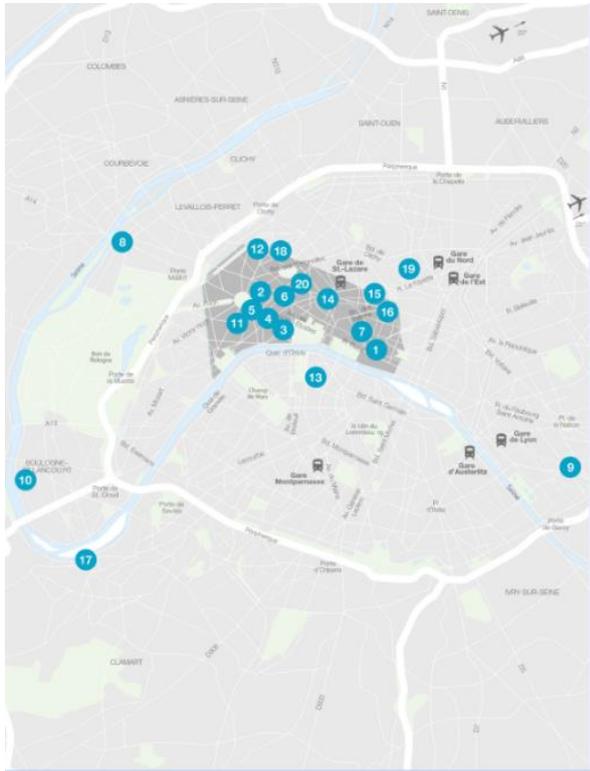
#### Madrid



1. Paseo de Recoletos, 37-41
2. Génova, 17
3. Paseo de la Castellana, 52
4. Paseo de la Castellana, 43
5. Miguel Ángel, 11
6. José Abascal, 56
7. Santa Engracia
8. Capitán Haya, 53
9. Estébanez Calderón, 3-5
10. Agustín Foxá, 29
11. Hotel Tryp Chamartín
12. López de Hoyos, 35
13. Príncipe de Vergara, 112
14. Francisco Silvela, 42
15. Ortega y Gasset, 100
16. Ramírez de Arellano, 37
17. MV 49 Business Park
18. Alcalá, 30-32
19. Alfonso XII, 62
20. José Abascal, 45
21. Serrano, 73
22. Santa Hortensia, 26-28

### 6.3 Anexo - Ubicación activos (cont.)

#### París



1. Louvre Saint-Honoré
2. Washington Plaza
3. Galerie des Champs-Élysées
4. 90 Champs-Élysées
5. 92 Champs-Élysées Ozone
6. Cézanne Saint-Honoré
7. Édouard VII
8. 176 Charles de-Gaulle
9. Rives de Seine
10. In/Out
11. 96 Iéna
12. 131 Wagram
13. 103 Grenelle
14. 104-110 Haussmann Saint-Augustin
15. 6 Hanovre
16. #Cloud
17. Le Vaisseau
18. 112 Wagram
19. 4-8 Rue Condorcet
20. 9 Avenue Percier

## 6.4 Anexo – Detalles activos

### España

CARTERA DE ALQUILER ESPAÑA	Superficie sobre rasante				Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
	Oficinas	Retail	Resid.	Hotel				
DIAGONAL, 409	3.680	851			4.531	0	4.531	
DIAGONAL, 530	9.226	2.555			11.781	4.708	16.489	99
DIAGONAL, 609-615 - DAU/PRISMA	21.110				21.110	18.839	39.949	438
AV. DIAGONAL, 682	8.372	250			8.622	1.795	10.417	50
PEDRALBES CENTRE	0	5.558			5.558	1.312	6.870	
AUSIAS MARCH, 148-150	5.060	1.370			6.430	1.521	7.951	64
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	9.644	3.173			12.817	3.779	16.596	99
DIAGONAL 220-240, GLORIES	11.672				11.672	536	12.208	40
ILLACUNA	19.639	812			20.451	13.620	34.071	796
Pº TILOS, 2-6	5.143				5.143	3.081	8.224	79
VIA AUGUSTA, 21-23	3.950	218			4.168	0	4.168	
TRAVESSERA, 11	4.105	410			4.515	1.994	6.509	61
AMIGÓ, 11-17	2.960	535			3.495	1.766	5.261	88
PLZ. EUROPA 42-44	4.869				4.869	2.808	7.677	68
TORRE BCN	9.600	235			9.835	3.398	13.233	88
TORRE MARENOSTRUM	22.394				22.394	19.370	41.764	616
SANT CUGAT	26.220				26.220	20.482	46.702	690
CASTELLANA, 52	5.568	1.027			6.595	2.615	9.210	49
RECOLETOS, 37-41	13.642	3.560			17.202	5.340	22.542	175
CASTELLANA, 43	5.999				5.999	2.441	8.440	81
MIGUEL ANGEL, 11	5.370	930			6.300	2.231	8.531	81
JOSE ABASCAL, 56	10.857	1.468			12.325	6.437	18.762	219
GÉNOVA, 17	3.638	1.038			4.676	2.601	7.277	70
JOSE ABASCAL, 45	5.326				5.326	1.929	7.255	54
SERRANO, 73	4.242				4.242	3.176	7.418	80
ALCALA, 30-32	8.573	515			9.088	1.700	10.788	52
ALFONSO XII, 62	13.135				13.135	2.287	15.422	78
SANTA ENGRACIA	13.430				13.430	5.562	18.992	181
FRANCISCO SILVELA, 42	5.393				5.393	3.926	9.319	105
JOSÉ ORTEGA Y GASSET 100	6.870	922			7.792	2.563	10.355	96
CAPITÁN HAYA, 53	13.685	2.330			16.015	9.668	25.683	295
LÓPEZ DE HOYOS, 35	6.476				6.476	4.105	10.581	111
AGUSTÍN DE FOXÁ, 29	6.402	873			7.275	2.515	9.789	158
HOTEL CENTRO NORTE	0	385		8.073	8.458	11.089	19.547	
MARTÍNEZ VILLER GAS, 49	24.135				24.135	14.707	38.842	437
RAMÍREZ DE ARELLANO, 37	5.988				5.988	4.923	10.911	160
SANTA HORTENSIA, 26-28	46.928				46.928	25.668	72.596	946
HOTEL MOJACAR	0			11.519	11.519	0	11.519	
<b>EDIFICIOS SINGULARES</b>	<b>373.301</b>	<b>29.015</b>	<b>0</b>	<b>19.592</b>	<b>421.907</b>	<b>214.493</b>	<b>636.400</b>	<b>6.704</b>
RESTO LOCALES		969			969	350	1.319	
<b>CARTERA EN EXPLOTACIÓN</b>	<b>373.301</b>	<b>29.984</b>	<b>0</b>	<b>19.592</b>	<b>422.876</b>	<b>214.843</b>	<b>637.719</b>	<b>6.704</b>
PARC CENTRAL 22@	14.737				14.737	14.737	29.474	184
PARC GLORIES	24.551				24.551	5.343	29.894	141
ESTÉBANEZ CALDERÓN, 3-5	10.152				10.152	4.751	14.903	103
PRÍNCIPE DE VERGARA, 112-114	11.368				11.368	4.530	15.898	107
ORENSE 46-48	0	5.010			5.010	1.384	6.394	51
RESTO ACTIVOS	4.844	87			4.931	2.807	7.738	
<b>PROYECTOS &amp; REHABILITACIONES</b>	<b>65.652</b>	<b>5.097</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70.749</b>	<b>33.552</b>	<b>104.301</b>	<b>586</b>
<b>TOTAL ESPAÑA</b>	<b>438.953</b>	<b>35.081</b>	<b>0</b>	<b>19.592</b>	<b>493.625</b>	<b>248.395</b>	<b>742.020</b>	<b>7.290</b>
BARCELONA	210.172	16.157	0	0	226.329	120.664	346.993	3.601
MADRID	228.781	18.058	0	8.073	254.911	127.381	382.291	3.689
OTROS	0	866	0	11.519	12.385	350	12.735	0

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

## 6.4 Anexo – Detalles activos (cont.)

### Francia

CARTERA DE ALQUILER FRANCIA	Superficie sobre rasante				Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
	Oficinas	Retail	Resid.	Hotel & otros				
LOUVRE SAINT-HONORE	24.897	447		2.134	27.478	5.730	33.209	236
EDOUARD VII	28.151	15.351	4.509	4.202	52.214	10.145	62.359	523
6 HANOVRE	3.325				3.325	1.246	4.571	0
#CLOUD.PARIS	28.192			1.860	30.051	3.164	33.216	99
CONDORCET	20.376		1.562	1.301	23.239	2.457	25.696	50
GALERIE CHAMPS-ELYSEES	0	4.067			4.067	3.849	7.916	125
90 CHAMPS-ELYSEES	7.912	932			8.844	0	8.844	
92 CHAMPS-ELYSEES	4.110	3.089			7.199	0	7.199	
CEZANNE SAINT-HONORE	20.395	1.849	0		22.244	3.337	25.581	128
131 WAGRAM	7.100			449	7.549	3.119	10.668	124
96 IENA	7.505				7.505	4.711	12.217	264
112 WAGRAM	3.623	892			4.515	546	5.061	29
WASHINGTON PLAZA	36.885	416		2.214	39.516	13.280	52.795	662
HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN	11.683	791			12.474	2.650	15.124	104
9 PERCIER	4.716				4.716	419	5.135	14
176 CHARLES DE GAULLE	5.749	389			6.138	2.739	8.876	145
IN / OUT	30.954			1.660	32.614	11.680	44.294	581
LE VAISSEAU	6.026				6.026	2.321	8.347	124
RIVES DE SEINE	20.270			1.760	22.030	6.589	28.619	366
103 GRENELLE	12.639	258		1.052	13.949	1.891	15.840	100
SAINT DENIS	0		60		60	16	76	1
<b>CARTERA EN EXPLOTACIÓN</b>	<b>284.508</b>	<b>28.482</b>	<b>6.132</b>	<b>16.632</b>	<b>335.753</b>	<b>79.890</b>	<b>415.643</b>	<b>3.675</b>
LOUVRE SAINT-HONORE	1.081	8.758			9.839	8.462	18.302	
WASHINGTON PLAZA	2.778				2.778	2.177	4.955	
CEZANNE SAINT-HONORE	4.043				4.043	1.504	5.547	
103 GRENELLE	2.947				2.947	1.704	4.651	
#CLOUD.PARIS					0	3.397	3.397	
RESTO ACTIVOS	2.337	531			2.868	8.017	10.885	
<b>PROYECTOS &amp; REHABILITACIONES</b>	<b>13.185</b>	<b>9.290</b>			<b>22.475</b>	<b>25.260</b>	<b>47.735</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL FRANCIA</b>	<b>297.693</b>	<b>37.771</b>	<b>6.132</b>	<b>16.632</b>	<b>358.228</b>	<b>105.150</b>	<b>463.378</b>	<b>3.675</b>
<b>TOTAL GRUPO COLONIAL</b>	<b>736.646</b>	<b>72.852</b>	<b>6.132</b>	<b>36.223</b>	<b>851.853</b>	<b>353.545</b>	<b>1.205.398</b>	<b>10.965</b>

## 6.5 Anexo - Cartera de proyectos & Nuevas adquisiciones

### Proyectos en curso & adquisiciones 2016

#### Estébanez Calderón – Madrid (Proyecto en curso)



Inmueble adquirido en mayo de 2015, que se encuentra situado en la calle Estébanez 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 (Proyecto en curso)



Inmueble adquirido en julio de 2015, que se encuentra situado en la calle Príncipe de Vergara, 112 en Madrid. Se prevé la demolición del edificio actual para construir un inmueble singular de nueva planta, que incorporará las últimas tecnologías e innovación en materiales y contará con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas. El nuevo edificio de oficinas ofrecerá un total de aproximadamente 11.400m<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”.

#### Parc Glories – Barcelona 22@



Nuevo proyecto de un emblemático edificio de oficinas en la zona más Prime del 22@ con acabados y especificaciones técnicas de extrema calidad y sostenibilidad con finalización prevista para 2018. Parc Glòries es un proyecto destinado a convertirse en un emblema de la ciudad de manera inminente. Contará con más de 24.000 m<sup>2</sup> distribuidos en 17 plantas de altura, diseñados por Batlle & Roig. El edificio, ubicado en el corazón del más nuevo y moderno distrito de negocios de Barcelona, junto a la plaza de las Glòries y colindante con la Avenida Diagonal, contará con plantas diáfanas de 1.800 m<sup>2</sup>. El edificio será uno de los primeros activos con certificación Leed Platinum en el mercado de oficinas de Barcelona.

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

### Proyectos en curso & adquisiciones 2016

#### José Abascal, 45 – Madrid Prime CBD



Colonial ha realizado una compra de un edificio situado en la calle José Abascal, 45 en Madrid. Se trata de un edificio arquitectónicamente singular, situado en la zona Prime CBD, alquilado a firmas de primer nivel, con una superficie superior a los 5.300m<sup>2</sup>. El importe de la inversión se sitúa en los 35 millones de euros, y confirma el posicionamiento de Colonial como uno de los líderes en activos prime en el mercado madrileño.

#### Serrano, 73 – Madrid Prime CBD



El acuerdo con Grupo Finaccess engloba la compra de este activo situado en la calle Serrano, 73 en Madrid. Este activo tiene una localización única en el mercado “Super-Prime” de Madrid. El inmueble cuenta con una superficie de 4.200m<sup>2</sup>, y es uno de los edificios de oficinas de Madrid con un mayor reconocimiento por su extraordinaria ubicación y calidad.

#### Santa Hortensia, 26-28 – Madrid BD



Inmueble que se engloba en el acuerdo con Grupo Finaccess y que se encuentra situado en la calle Santa Hortensia, 26-28 en Madrid. El activo cuenta con una superficie de 47.000m<sup>2</sup> y es considerado como uno de los 7 mayores edificios de oficinas en Madrid. El inmueble se sitúa en una parcela de 12.500m<sup>2</sup> estratégicamente situada, siendo un edificio único en sus características, que encaja perfectamente con la estrategia de Colonial de desarrollar la mejor cartera de edificios prime en España.

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

### Proyectos entregados

#### #CLOUD (Rue Richelieu) – París



Complejo de oficinas adquirido en abril de 2004, y en el que durante este último trimestre del ejercicio 2015, se ha finalizado un proyecto de rehabilitación integral, que ha supuesto la creación de más de 33.000m<sup>2</sup> de oficinas únicos en el centro de París para clientes de primer rango. Dicho inmueble entró en explotación a finales de 2015 y está alquilado al 100%. El inmueble dispone de las máximas certificaciones energéticas (HQE, Breeam & Leed Gold) y representa actualmente, la mejor oferta de alta calidad en París CBD.

#### Travessera de Gràcia / Amigó



Complejo de dos edificios de oficinas de un total de 8.095m<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 Certificación LEED GOLD (“green building”).

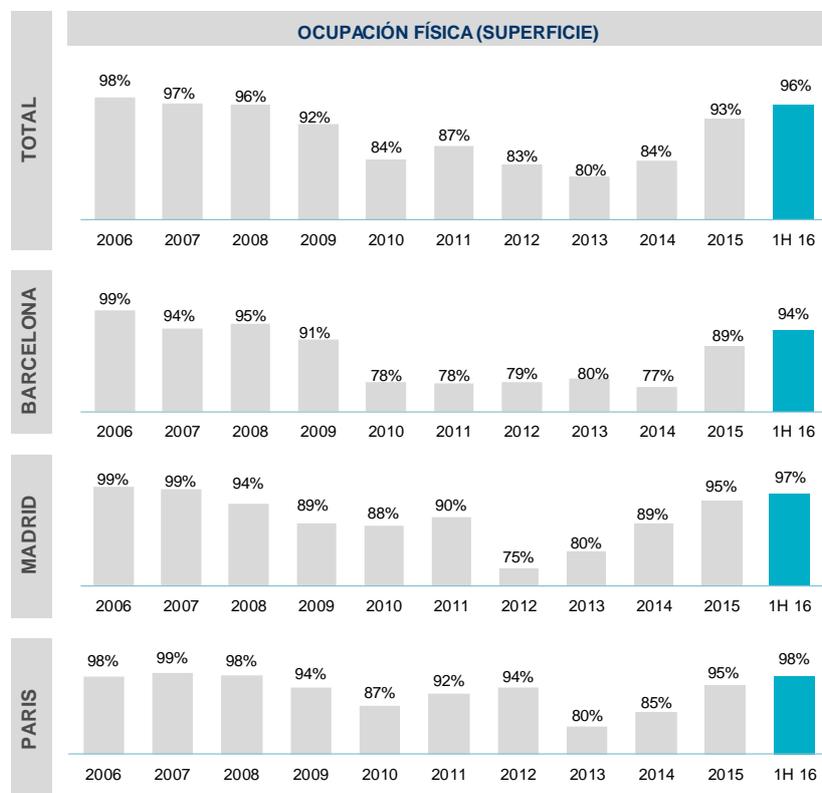
## 6.6 Anexo – Series históricas

### Detalle Series Históricas

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

### Evolución Ocupación Física Oficinas

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



(1) Superficies ocupadas / Superficies en explotación

## 6.7 Anexo - Estructura Financiera – Detalles

Las principales características de la deuda del Grupo Colonial son:

1. Una emisión de obligaciones en dos tramos realizadas en junio 2015 por importe total de 1.250€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 1.457€m según el siguiente desglose:
  - a) Emisión de noviembre de 2012 de importe inicial 500€m, cuyo importe pendiente, después de las recompras realizadas en noviembre 2014 y noviembre 2015, es de 301€m con vencimiento noviembre de 2017. Devenga un cupón fijo de 3,5% pagadero anualmente.
  - b) 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.
  - c) Emisión de noviembre de 2015 por un importe de 500€m. Devenga un cupón fijo de 2,25% pagadero anualmente siendo su vencimiento noviembre de 2022.

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

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

A 30 de junio de junio de 2016 se habían dispuesto 96€m.

4. Dos préstamos sindicados de SFL:
  - a) Un préstamo sindicado de nominal 400€m, cuyo banco agente es "BNP PARIBAS", con vencimiento julio 2020 y un margen aplicable, sujeto al nivel del LtV. Dicho préstamo se encuentra disponible en su totalidad.
  - b) Un préstamo sindicado, cuyo banco agente es "Natixis Banques Populaires", de importe nominal 150€m y vencimiento octubre 2019. El margen aplicable oscila en función del LtV. A 30 de junio de 2016 este préstamo se encuentra íntegramente disponible.
5. Préstamos bilaterales con garantía hipotecaria:
  - a) El Grupo Colonial en España mantiene 37€m en un préstamo bilateral, con garantía hipotecaria sobre un activo patrimonial. La vida media de dicho préstamo es de 4,8 años y el spread medio de financiación asciende a 80 p.b.

## 6.7 Anexo - Estructura Financiera – Detalles (cont.)

b) El Grupo SFL mantiene un total de 206€m de préstamos bilaterales con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 5,8 años.

### 6. Préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria:

SFL mantiene diversos préstamos por importe de 375€m, a tipo de interés variable, con una vida media de 3,2 años.

## Coberturas

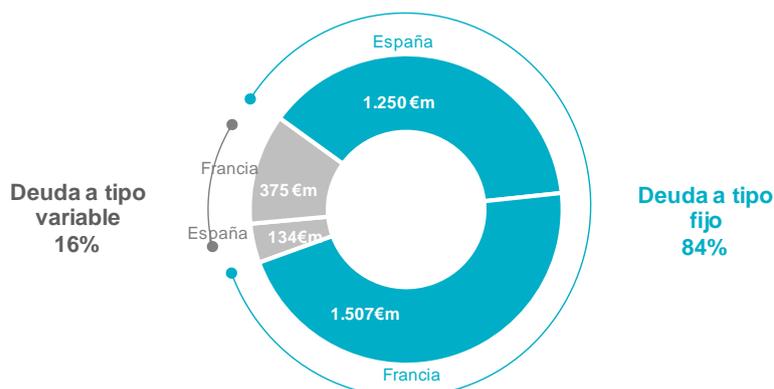
La estructura de la cartera de derivados a 30 de junio de 2016 es la siguiente:

Junio 2016 Instrumento derivado - €m	España	Francia	MTM (Excupón)
<b>Total nominal coberturas variable- fijo</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>(3)</b>
<b>Vida Media (años)</b>	<b>7,5</b>	<b>0,0</b>	
<b>% Cobertura s/ Deuda Bruta tipo Variable</b>	<b>18%</b>	<b>0%</b>	
<b>% Deuda a tipo fijo o cubierta s/ Deuda Bruta</b>	<b>92%</b>	<b>80%</b>	

El 67% de la deuda contratada del Grupo esté contratada a tipo fijo, si bien la deuda dispuesta a 30 de junio de 2016 es en un 84% deuda a tipo fijo. Adicionalmente el Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo reducir la exposición a la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Asimismo la política del Grupo es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en la norma IFRS 39, y cuya variación del valor de mercado (MtM) se registre directamente a patrimonio neto.

A 30 de junio el Grupo tiene únicamente contratado un derivado de tipos de interés (IFRS) por importe de 24€m asociado íntegramente a un préstamo.

### Estructura de deuda a tipo fijo y variable a 30/06/2016

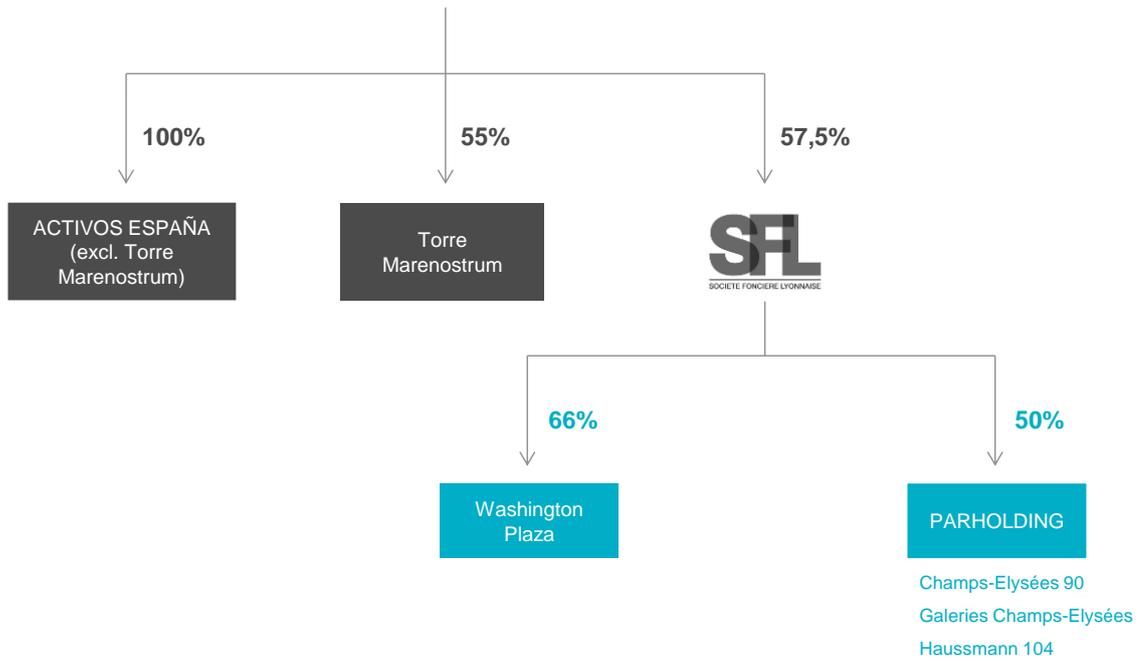


## 6.8 Anexo – Estructura societaria

### GRUPO COLONIAL



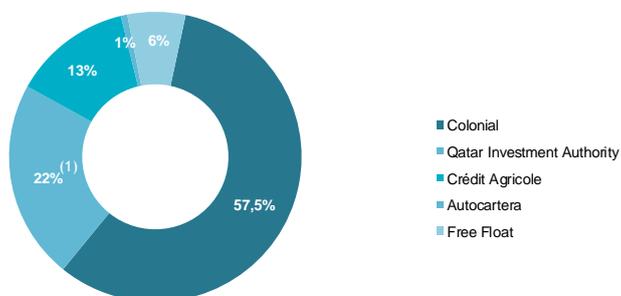
GAV 06/16: 7.556 €m  
 GAV incl transfer costs 06/16: 7.949 €m



## 6.9 Anexo – Detalles Filiales

### ▪ Accionariado y Gobierno Corporativo SFL

#### SFL - Estructura accionarial a 30/06/2016



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

#### Consejo de Administración SFL

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

## 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.)

<b>Potencial de Reversión</b>	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.
<b>Proyectos en curso</b>	Inmuebles en desarrollo a la fecha de cierre.
<b>RICS</b>	Royal Institution of Chartered Surveyors.
<b>SFL</b>	Société Foncière Lyonnaise.
<b>Take up</b>	Demanda materializada en el mercado de alquiler entendida como nuevos contratos firmados
<b>TMN</b>	SPV entre Colonial (55%) y Gas Natural (45%) en relación al activo Torre Marenostrom.
<b>Valuation Yield</b>	Tasa de capitalización aplicada por los tasadores independientes en la valoración
<b>Yield on cost</b>	Renta de mercado 100% alquilado / Valor de mercado al inicio del proyecto, neto del deterioro de valor, añadiendo el capex invertido.
<b>Yield ocupación 100%</b>	Passing rents + espacios vacíos alquilados a renta mercado/valor de mercado
<b>EPRA net initial yield (NIY)</b>	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
<b>EPRA Topped-Up Net Initial Yield</b>	EPRA Net Initial Yield eliminando el impacto negativo de las carencias en los ingresos por rentas
<b>Yield bruta</b>	Rentas Brutas/Valor de Mercado excl. Transfer costs
<b>Yield neta</b>	Rentas Netas/Valor de Mercado incl. Transfer costs
<b>€m</b>	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 supone 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, advisors 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.**