
Colonial

Resultados trimestrales Enero-Marzo 2016

12 de Mayo de 2016



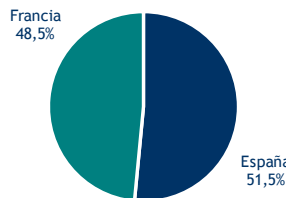
A cierre del primer trimestre del ejercicio 2016, el Grupo Colonial ha obtenido unos ingresos por rentas de 66€m, un importante aumento del 20% respecto al año anterior (+8% like for like)

- EBITDA Recurrente Grupo: 50€m, +21% vs. año anterior, +13% Like-for-like
- Resultado neto recurrente: 12€m, +110% vs. año anterior

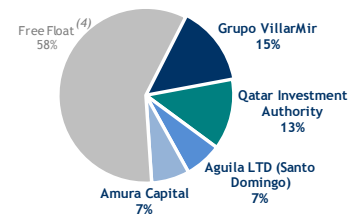
Estructura Capital

GAV Matriz 31/12/2015 (€m) ⁽¹⁾	3.119
EPRA NAV 31/12/2015 ⁽²⁾ - €m	1.966
EPRA NAV 31/12/2015 ⁽²⁾ - céntimos de €/acción	61,6
Prim./Desc. NAV (31/03/16)	4%
LTV Grupo ⁽³⁾	41,6%
Rating S&P	BBB- Perspectiva estable

Valoración - por mercado (Matriz) 12/2015



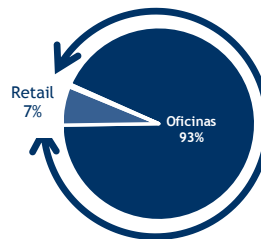
Estructura accionarial Colonial



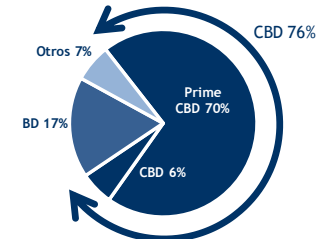
Portafolio - 31/03/2016

GAV Grupo 31/12/2015 (€m)	6.913
Nº activos España	36
Nº activos Francia	20
Total Nº activos ⁽⁵⁾	56
Superficie alquilable s/rasante	711.477
Superficie proyectos s/rasante ⁽⁶⁾	59.576
Superficie s/rasante (m²)	771.054

Valoración - por usos 12/2015



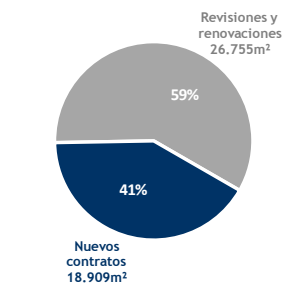
Valoración - por zona 12/2015



Principales magnitudes de negocio - 31/03/2016

	Total	Barcelona	Madrid	Paris
Nuevos contratos	18.909	8.205	1.314	9.390
Revisiones y renovaciones	26.755	23.081	3.674	0
Esfuerzo comercial total (m²)	45.664	31.286	4.988	9.390
Ocupación EPRA Oficinas ⁽⁷⁾	95%	93%	97%	96%
Ocupación EPRA Total ⁽⁷⁾	96%	93%	97%	96%
Ingresos por rentas (€m)	66	7	10	49
% Variación Like-for-like	8%	14%	5%	8%

Detalle contratos firmados - por tipo



Principales magnitudes económico-financieras - 31/03/2016 (€m)

	2016	2015	Var.	Var. LFL
Ingresos por Rentas	66	55	20%	8%
EBITDA Rentas	58	49	19%	12%
EBITDA/ Ingresos por Rentas	88%	89%	-	-
EBITDA Recurrente	50	41	21%	13%
Resultado Neto Recurrente ⁽⁸⁾	12	6	110%	-
Resultado Neto Atribuible al Grupo	11	5	131%	-

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

⁽²⁾ EPRA NAV según cálculo recomendado por la EPRA

⁽³⁾ Deuda Financiera Neta Grupo excluyendo caja comprometida 03-2016 / GAV Grupo (incl. Transfer costs) 12-2015

⁽⁴⁾ Free float: accionistas con participaciones minoritarias y sin representación en el Consejo de Administración a cierre del primer trimestre de 2016

⁽⁵⁾ No incluye pequeños activos no estratégicos

⁽⁶⁾ Proyectos y rehabilitaciones

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

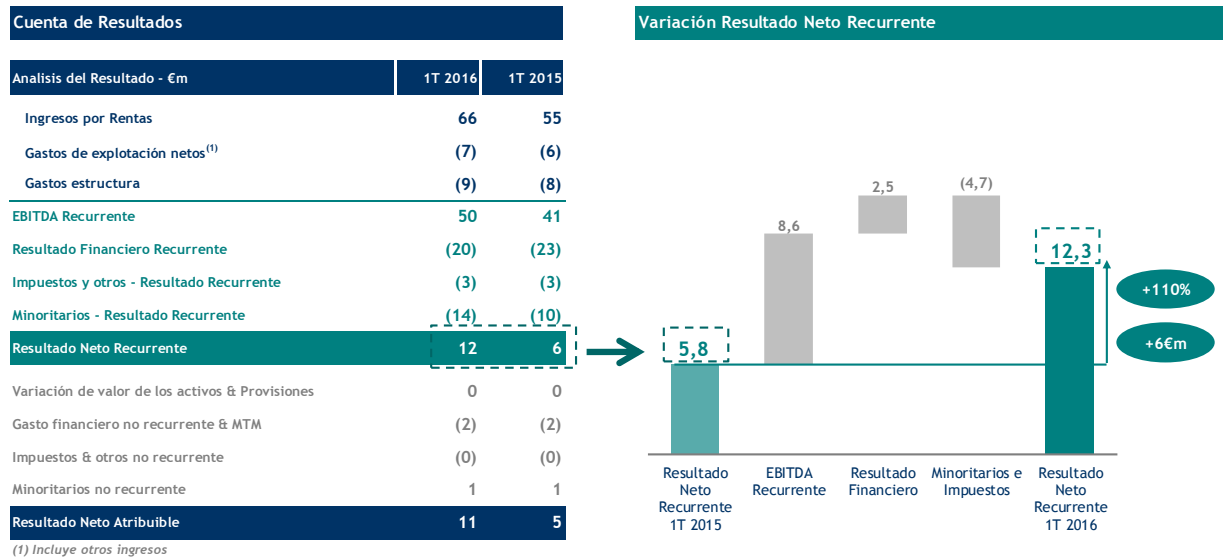
⁽⁸⁾ Resultado Neto Recurrente = EPRA Net Profit post ajustes específicos compañía

Aspectos clave

1 Resultados 1T 2016

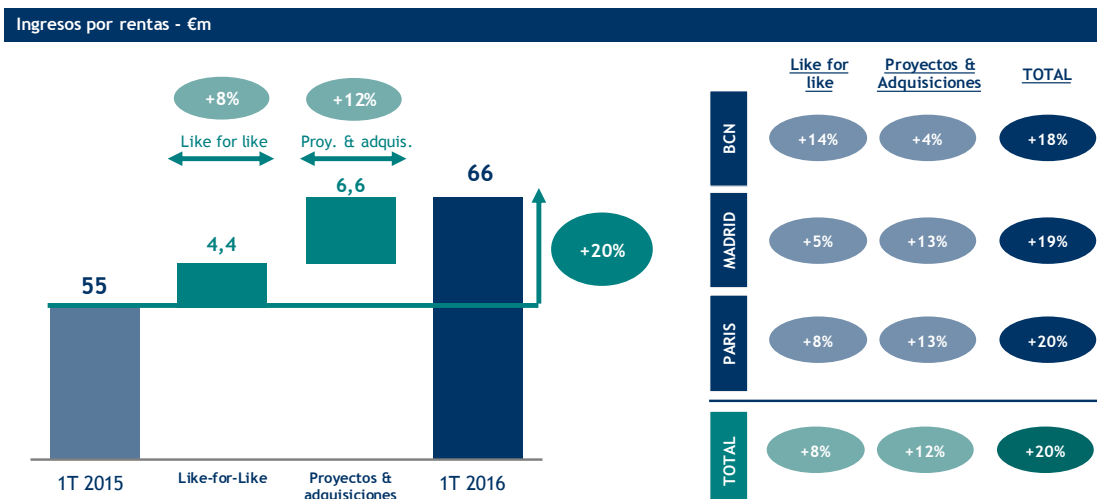
Los resultados del primer trimestre del ejercicio 2016 reflejan la exitosa ejecución de la estrategia de crecimiento del Grupo Colonial basada en un posicionamiento de especialización en oficinas prime en los mercados de Barcelona, Madrid y Paris.

El Resultado Neto Recurrente del Grupo Colonial asciende a 12€m a cierre del primer trimestre del ejercicio 2016, +6,4€m superior al año anterior, un aumento del 110%.



En particular, el Grupo Colonial ha logrado un crecimiento de los ingresos por rentas del 20%. Este incremento se debe principalmente a:

1. Un 8% de crecimiento de los ingresos like for like, basado en la capacidad de atracción del portfolio prime que ha mejorado su ocupación en más de 960pb en 12 meses.
2. Adicionalmente se ha obtenido un 12% de crecimiento de los ingresos a través de la exitosa entrega de proyectos “Prime Factory” y de las nuevas adquisiciones del ejercicio 2015.



El avance en los ingresos por rentas ha permitido un incremento del EBITDA Recurrente del +21%, que junto con la mejora de los costes financieros, ha permitido aumentar el resultado neto recurrente un 110%.

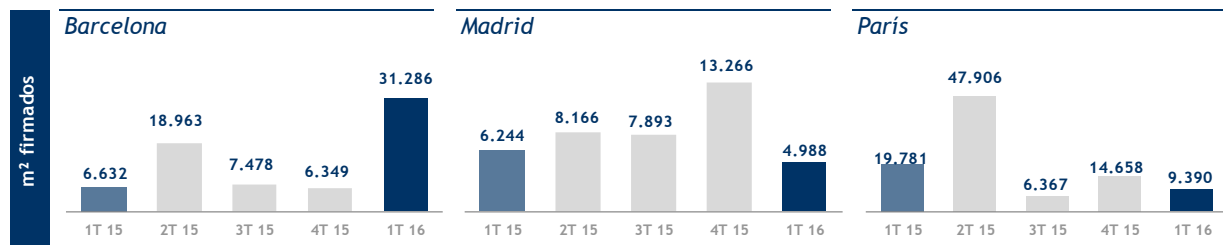
El avance de los ingresos por rentas se ha producido en los tres mercados donde opera Colonial, destacando el importante crecimiento en el mercado de Barcelona. Los mercados de Madrid y especialmente París, también han alcanzado un crecimiento like for like muy sólido.

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.

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

I. Contrataciones - Esfuerzo comercial

Durante el primer trimestre del ejercicio 2016, el Grupo Colonial ha experimentado un importante avance en comercialización, formalizando contratos de alquiler por más de 45.000m², cifra un 40% superior al volumen de contratos firmados en el mismo periodo del año anterior. Además, cabe destacar, que actualmente la compañía ya ha realizado más de la mitad del objetivo marcado para todo el año 2016.



En **España**, se han firmado más de 36.000m² durante estos tres meses, correspondiente a 16 contratos. Destacan más de 31.000m² en **Barcelona**, en particular, la renovación de más de 22.000m² con Gas Natural en el edificio de Torre Marenstrum, así como la firma de casi 3.000m² en el edificio de Avinguda Diagonal 609-615 (DAU).

En **Madrid**, destacamos la renovación de 2.700m² en el edificio de Recoletos 37-41 con una empresa farmacéutica.

En **París**, se han firmado casi 3.000m² en el inmueble de #Cloud con una empresa de cosmética, alcanzando el inmueble una ocupación del 100%. Adicionalmente, se han formalizado 1.600m² en el edificio de Grenelle 103, así como más de 1.300m² en Washington Plaza.

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

Principales actuaciones

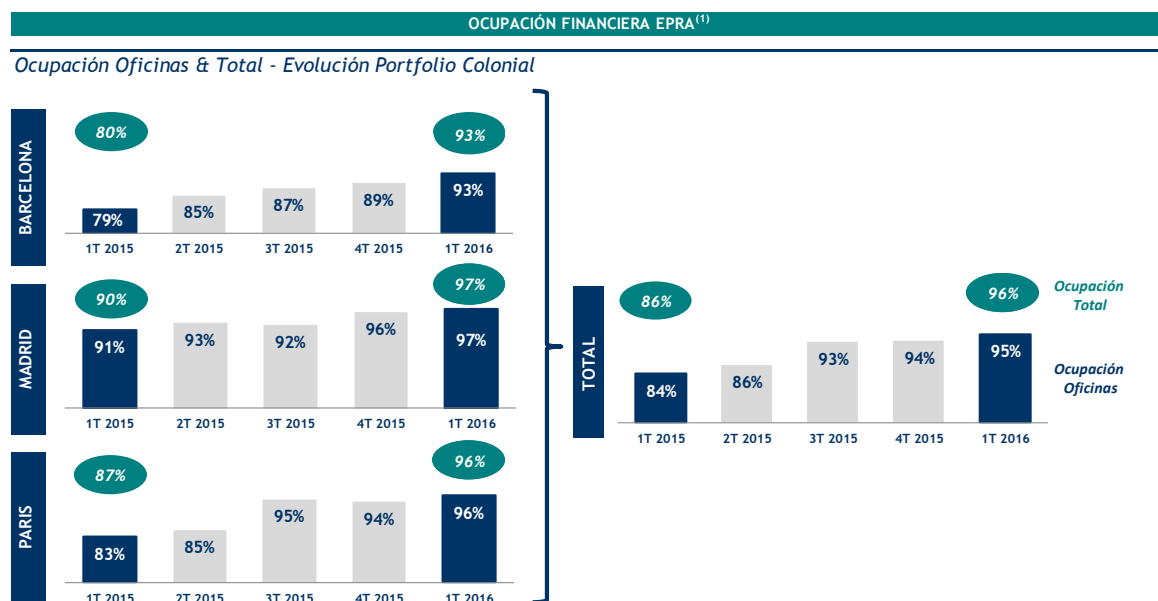
	Activo	Arrendatarios	Superficie (m ²)
BARCELONA	Torre Marenostrum	Gas Natural	22.394
	Diagonal, 609-615 (Dau/Prisma)	Grant Thornton & otros	2.922
	Berlín, 38-48 / Numancia, 46	Empresa multinacional de consultoría	1.509
	Ausias March, 148-150	Grupo de laboratorios	1.370
MADRID	Recoletos, 37-41	Empresa farmacéutica	2.693
PARÍS	#Cloud	Grupo de cosmética & fragancia	2.990
	103 Grenelle	Gestión de carteras & otros	1.613
	Washington Plaza	Indeed France & otros	1.362

II. 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 trimestre del ejercicio 2016 es del **96%**, +967 puntos básicos vs el año anterior (+169 puntos básicos en un trimestre).

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



En **Barcelona**, la ocupación financiera EPRA del portfolio de oficinas ha aumentado +1.398 puntos básicos respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando un ratio del 93%. En **Madrid** la ocupación financiera del portfolio de oficinas es del 97%, +579 puntos básicos por encima del mismo periodo del año anterior y en **París**, la ocupación financiera del portfolio de oficinas ha aumentado +1.217 puntos básicos en doce meses, alcanzando un ratio del 96%.

En consecuencia la ocupación financiera EPRA del portfolio de oficinas del Grupo alcanza un 95%, una sustancial mejora respecto al año anterior.

3 Estructura de Capital & Evolución de la Acción

Estructura de Capital

La deuda neta del Grupo a marzo de 2016, excluyendo la caja comprometida, es de 3.008€m con un LTV (Loan to Value) del 41,6%⁽¹⁾. Los saldos disponibles del Grupo a 31 de marzo ascienden a 1.131€m.

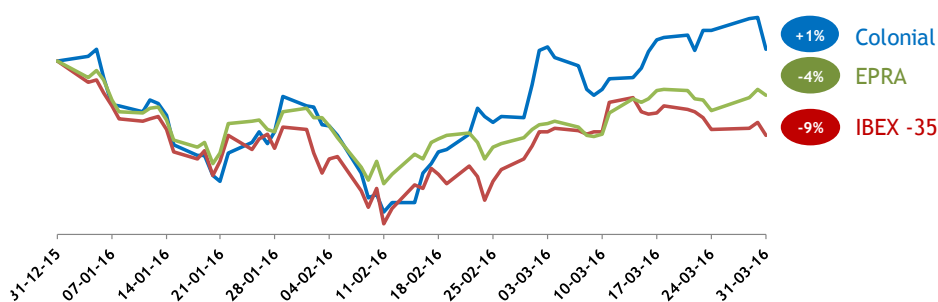
Evolución de la acción

Las acciones de Colonial han cerrado el primer trimestre del ejercicio 2016 con una revalorización del +1%, superando tanto la evolución del IBEX como la del EPRA Europe Developed Index. Después de un inicio de año con elevada volatilidad en los mercados, se ha producido una fuerte recuperación de la acción de Colonial, superando claramente la evolución de sus principales competidores.

Durante este ejercicio 2016, se han revisado 11 recomendaciones de analistas, de entre las cuales se han registrado 3 inicios de cobertura (Merrill Lynch, Bankinter y Deutsche Bank). Cabe destacar, que varios analistas han revisado al alza sus recomendaciones, incrementando el precio objetivo del consenso de analistas hasta 72cts€/acción. Del total de recomendaciones, un 64% de los analistas ha emitido una recomendación de comprar.

La evolución del valor de la cotización versus el índice de la EPRA y el Ibex35, se muestran a continuación:

Evolución cotización de Colonial vs. EPRA & Ibex 35 (ejercicio 2016)



(1) Deuda financiera neta Grupo excluyendo caja comprometida 03-2016 / GAV Grupo (incluyendo transfer costs) a 12-2015

Índice

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

1. Análisis de la cuenta de resultados

Cuenta de Resultados Analítica Consolidada

Marzo acumulado - €m	2016	2015	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por rentas	66	55	11	20%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾	(8)	(6)	(2)	(26%)
EBITDA rentas	58	49	9	19%
Otros ingresos	0	0	(0)	(57%)
Gastos estructura	(9)	(8)	(0)	(6%)
EBITDA recurrente	50	41	9	21%
EBITDA venta de activos en renta	0	0	0	-
Extraordinarios	(0)	0	(0)	-
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses	50	41	8	20%
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	0	(0)	0	-
Amortizaciones y Provisiones	(1)	(0)	(0)	-
Resultado Financiero	(22)	(25)	3	12%
Resultado de act.continuadas antes de impuestos y minoritarios	27	16	11	68%
Impuesto de sociedades	(3)	(2)	(0)	(16%)
Socios minoritarios	(13)	(9)	(4)	(47%)
Resultado neto atribuible al Grupo	11	5	6	131%

Análisis del Resultado - €m	2016	2015	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por Rentas	66	55	11	20%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾ y otros ingresos	(7)	(6)	(2)	(32%)
Gastos estructura	(9)	(8)	(0)	6%
EBITDA Recurrente	50	41	9	21%
Resultado Financiero Recurrente	(20)	(23)	2	11%
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(3)	(3)	(1)	(29%)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(14)	(10)	(4)	(39%)
Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía ⁽³⁾	12,3	5,8	6,4	110%
EPRA Earnings - pre ajustes específicos compañía ⁽⁴⁾	12,0	5,8	6,3	108%
Resultado Neto Atribuible al Grupo	11,2	4,8	6,3	131%

(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 trimestre del ejercicio 2016 ascienden a 66€m, cifra un 20% superior al mismo periodo del año anterior.
Este incremento se debe principalmente a un 8% de crecimiento de los ingresos like for like, así como a un incremento del 12% debido a la exitosa entrega de proyectos Prime Factory y a las nuevas adquisiciones realizadas durante el pasado ejercicio.
- El EBITDA recurrente del grupo asciende a 50€m, un 21% 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 trimestre es de 50€m, cifra un 20% superior a la alcanzada el mismo periodo del año anterior.
- El resultado financiero neto ha sido de (22)€m, cifra inferior en un 12% al mismo periodo del año anterior.
El resultado financiero recurrente del grupo asciende a (20)€m, un 11% inferior al mismo periodo del año anterior. Este ahorro es debido, principalmente, a la reducción del coste financiero (2,26% vs 3,26%) producida principalmente por la cancelación del antiguo préstamo sindicado de Colonial y la emisión de bonos realizada en junio de 2015, 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 trimestre del ejercicio 2016 asciende a 27€m, cifra un 68% superior a la alcanzada durante el mismo periodo del año anterior como consecuencia, principalmente, del crecimiento de los ingresos, así como de la reducción de gastos financieros.
- El gasto por impuesto de sociedades asciende a (3)€m y corresponde principalmente a los impuestos asociados a activos franceses no afectos al régimen SIIC (Parholding).
- Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de (13)€m, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 11€m, cifra que ha aumentado en +131% respecto al año anterior.

2. Mercados de oficinas

Contexto macroeconómico ⁽¹⁾

El ritmo de crecimiento de la **economía mundial** se acelerará en 2016 hasta el 3,4% (3,1% en 2015). En los principales países desarrollados, los indicadores de actividad del 1T 2016 han reforzado el escenario de estabilización del crecimiento. En el bloque de países emergentes, el flujo de sorpresas negativas se ha moderado, aunque sigue preocupando la delicada situación en la que se encuentra algún país fuerte, como es el caso de Brasil. 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 y los comunicados de la Fed y el Banco de Inglaterra y por último la gradual recuperación del precio del petróleo.

En la **Eurozona**, el BCE ha adoptado una serie de medidas ambiciosas de relajación monetaria: recortes de tipos, ampliación del programa de compras de bonos, inclusión de deuda corporativa en el programa de compras y cuatro nuevas subastas bancarias de liquidez que se espera que sean a tipos negativos. En conjunto, estas actuaciones, intensifican los estímulos a la concesión de crédito y refuerzan las expectativas de tipos muy bajos. En una perspectiva a medio plazo, de cumplirse las previsiones del BCE, se prevé que en 2017-2018 la economía crezca a un compás algo superior al potencial y la inflación se acerque a ritmos más normalizados. Incluso, las previsiones de algunos analistas, arrojan un crecimiento algo mayor en 2016 (1,6% respecto al 1,4% del BCE) y una clara recuperación de la inflación, que podría situarse por encima del 2% en el 1T 2017.

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, como mínimo por lo que se refiere a su sostenibilidad. En particular, el mayor protagonismo del sector exterior, cuya aportación será creciente en 2016, es un desarrollo positivo. También lo son la continuidad de la recuperación del sector inmobiliario, el crecimiento del crédito bancario y la mejoría laboral, tres tendencias que representan seguir avanzando hacia la plena normalización económica del país.

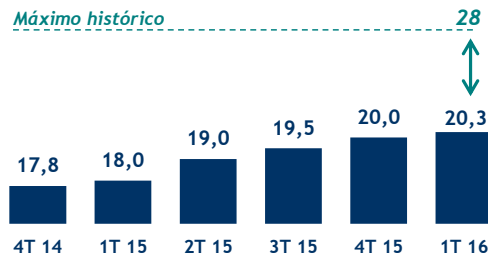
En **Francia** se espera una aceleración del crecimiento del PIB del 1,3% en 2016 versus el 1,1% en 2015, gracias al crecimiento de la demanda interna y al comportamiento positivo de las expectativas extracomunitarias.

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

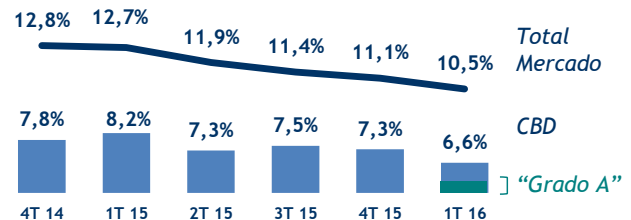
Situación del mercado de alquiler - oficinas ⁽¹⁾

Barcelona - Mercado de Alquiler

Rentas Prime CBD (€/m²/mes)

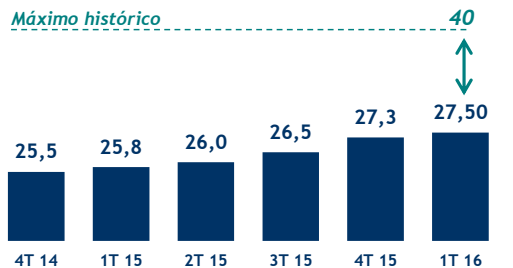


Desocupación (%)

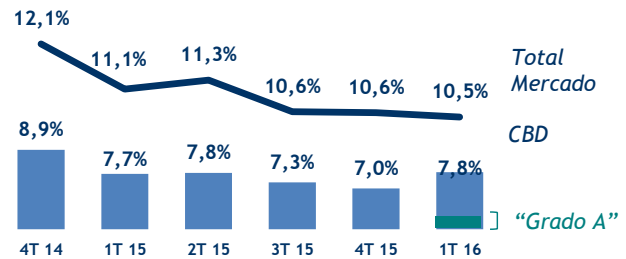


- Este primer trimestre del año se han contratado en Barcelona 68.000m², niveles muy similares a los alcanzados en el primer trimestre de 2015 (70.000m²).
- La demanda prioriza claramente ubicaciones céntricas y calidad: más del 62% de la superficie contratada se ha registrado en CBD y un 42% del volumen de contratación se ha producido en inmuebles Clase A y B+.
La falta de espacios amplios en las zonas prime, está alargando la toma de decisiones de las compañías. En este sentido, la mayoría de operaciones han sido por creación de nuevas oficinas, ampliaciones y mudanzas con más superficie ocupada, generando una elevada absorción neta, con el consecuente descenso en la tasa de disponibilidad.
- El primer trimestre de 2016 cierra con una disminución de la oferta de oficinas, que sitúa la tasa de disponibilidad en un 10,5%.
La zona CBD es el mercado donde se ha producido la mayor reducción en la tasa de disponibilidad, situándose en el 6,6%, valores que no se veían desde el año 2004.
En la zona de Diagonal/Paseo de Gracia y centro ciudad, tan solo la disponibilidad de espacio "Grado A" es casi inexistente. La falta de oferta nueva de oficinas para gran demanda en Barcelona será el factor más relevante en los próximos dos años.
- Las rentas prime en Paseo de Gracia/Diagonal, así como en Centro Ciudad, han continuado su ascenso hasta alcanzar los 20,25€/m²/mes, debido a la escasez de producto de calidad en combinación con una demanda sólida.
- La previsión para los próximos años de los principales analistas del mercado es de crecimiento de rentas paulatino, acumulando ascensos en cinco años cercanos al 25% en la ciudad de Barcelona.

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

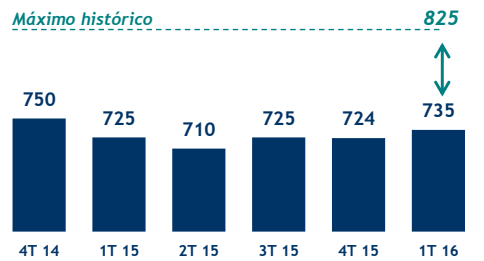
Madrid - Mercado de Alquiler ⁽¹⁾Rentas Prime CBD (€/m²/mes)

Desocupación (%)

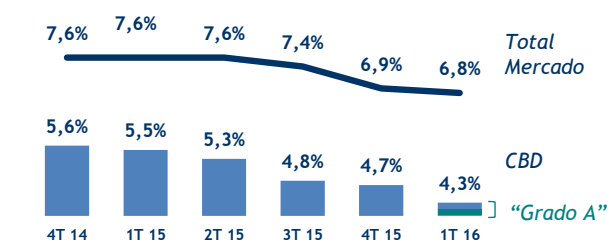


- El mercado de Madrid ha registrado en el primer trimestre de 2016 una cifra de contratación de 98.300m², estimándose un total anual similar al del año pasado.
- Destaca la ausencia de contratación de superficies superiores a 10.000m², dicha falta de operaciones de gran tamaño, ha impedido alcanzar los volúmenes del primer trimestre del año anterior. Excluyendo las superficies de gran tamaño, la contratación mantiene una tendencia ascendente y ha superado en un 23% a la media de los primeros trimestres del año desde que comenzó la crisis.
- Siguiendo la tendencia habitual, la zona CBD ha sido el submercado que ha registrado el mayor número de transacciones y superficie contratada: más de un 35% de la contratación de superficie total del trimestre y un 40% de las operaciones.
- El espacio disponible de oficinas sigue con la tendencia bajista iniciada a finales de 2014, alcanzando una tasa de disponibilidad de 10,5%.
En la zona CBD, la tasa de desocupación alcanza un 7,8%. El espacio disponible de alta calidad continúa siendo muy reducido, a la espera de que salgan al mercado alguno de los proyectos actualmente en rehabilitación.
- La escasez de producto de calidad en CBD sigue impulsando las rentas en productos prime, presionando al alza la renta en los edificios de Grado A, con un incremento indirecto vía reducción de incentivos.
- Las rentas prime en la zona CBD se sitúan en niveles de 27,5€/m²/mes a cierre de primer trimestre de 2016. Los consultores prevén que las rentas máximas sigan ascendiendo a un ritmo medio de casi el 7% anual en los próximos cuatro años.

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

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

Desocupación (%)



- La contratación de oficinas en la región de París (Ile-de-France) durante el primer trimestre del ejercicio 2016 ha alcanzado los 492.000m², lo que supone un aumento del 19% comparado con el año anterior.

Se han registrado 16 firmas de operaciones de más de 5.000m², durante este primer trimestre del ejercicio y en concreto, las que se sitúan entre 5.000 y 15.000m², han sido las mejores. Con estas cifras, se confirma el efecto de recuperación en un mercado con un año 2015 difícil.

- La ciudad de París ha captado un 50% del volumen (Ile-de-France) y el 90% de número de transacciones. Cabe destacar que la mitad de las transacciones firmadas en París se han registrado en CBD.

En este sentido, el centro de París continúa con la tendencia observada en los últimos trimestres, distinguiéndose por su dinamismo con casi 150.000m² alquilados, la mejor cifra desde el ejercicio 2007.

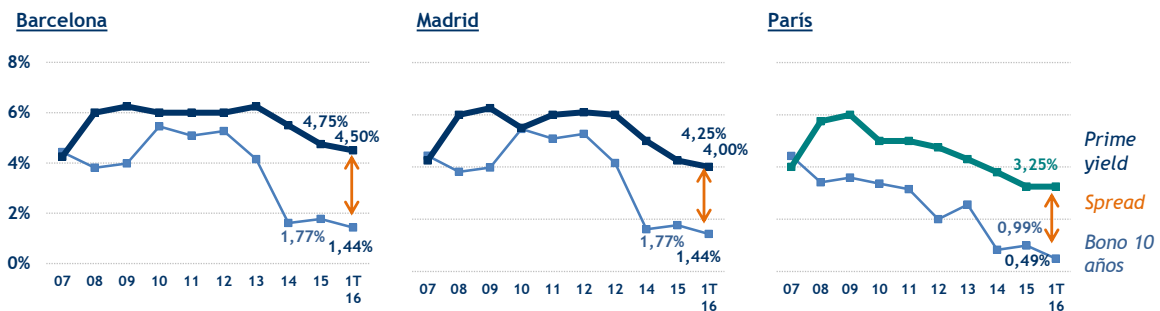
- El ratio de disponibilidad del mercado de París se sitúa en el 6,8%, registrando un descenso por tercer trimestre consecutivo, y alcanzando la tasa más baja desde el tercer trimestre del ejercicio 2013.

En la zona CBD, la tasa de desocupación se sitúa en un 4,3%, el ratio de desocupación más bajo desde el año 2008. La disponibilidad de producto de "Grado A" es prácticamente inexistente. El stock de oferta de calidad actual se sitúa en el nivel más bajo de los últimos 10 años.

- Dada la escasez de oferta de calidad, se están registrando incrementos de rentas en el mercado de París, en particular en CBD. Dichos aumentos se producen tanto de forma indirecta vía reducción de incentivos como en las rentas faciales prime que alcanzan los 735€/m²/año a cierre del primer trimestre 2016, cifra superior a la de diciembre de 2015 (724€/m²/año).

Situación del mercado de inversión - oficinas

Prime Yields ⁽¹⁾



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

Después de un año 2015 con volúmenes de inversión muy elevados en los tres mercados (Barcelona, Madrid y París) el primer trimestre de 2016 ha empezado con cifras más moderadas en cada ciudad, consecuencia principalmente de la falta de oferta de producto de calidad.

- Barcelona:** Sigue siendo una ciudad española prioritaria para los inversores europeos, donde algunos de los principales fondos internacionales siguen con la intención de destinar gran parte de su capital al mercado inmobiliario. No obstante, debido mayoritariamente a la falta de producto de calidad, el ritmo de inversión ha sufrido una desaceleración en este último trimestre. Sin embargo, esta tendencia puede cambiar en el segundo trimestre si se materializan los proyectos en curso y si se confirman las salidas al mercado de nuevas oportunidades. Las rentabilidades, al cierre del primer trimestre se sitúan en el 4,5% en Paseo de Gracia/ Diagonal.
- Madrid:** Al igual que para el mercado Barcelona, se prevé en Madrid, la entrada de nuevos protagonistas internacionales que debido al fuerte apetito de las Socimis, no habían podido entrar en los últimos dos años. La moderación del ritmo de inversión se explica por la falta de producto de calidad. No obstante, se están negociando en el mercado varias operaciones de tamaño significativo que se podrían materializar en los próximos meses. La rentabilidad prime se sitúa en el 4,0%, aunque los productos exclusivos pueden alcanzar rentabilidades cercanas al 3,5%.
- París:** En el primer trimestre del ejercicio 2016 el volumen de inversión en el mercado inmobiliario de oficinas en Francia se ha situado en 1.794€m, un descenso respecto al año anterior que se debe principalmente a la falta de producto. 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 mantiene en niveles elevados.

3. Evolución del Negocio

Ingresos por rentas y EBITDA de la cartera

- Los ingresos por rentas han alcanzado los **66€m**, un **20% 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 8% like for like**.

En París, los ingresos por rentas han aumentado un **8% like for like**. En España, los ingresos por rentas like for like han aumentado un **9%**, principalmente debido al portfolio de **Barcelona**, el cual ha aumentado un **14% like for like**, mercado que ha experimentado un importante crecimiento positivo, consolidando la buena evolución observada en los dos últimos trimestres. El mercado 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 y José Abascal en Madrid, Sant Cugat en Barcelona & In&Out y Louvre Saint Honoré en París.

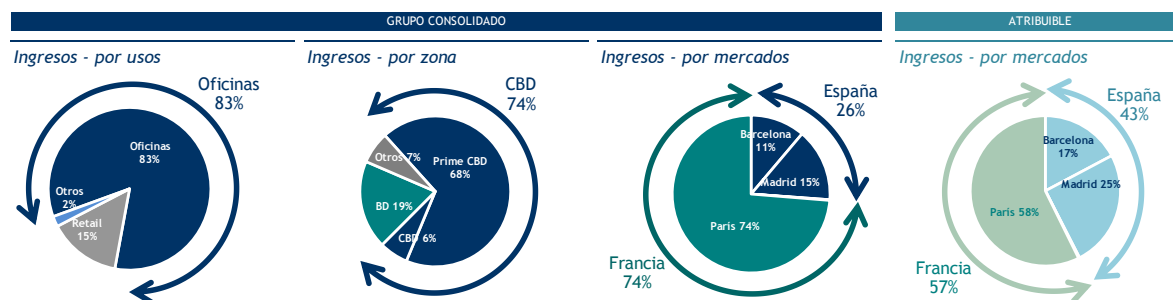
Var. Rentas (2016 vs. 2015) €m	Barcelona	Madrid	París	Total
Ingresos Rentas 2015R	6,2	8,4	40,4	55,1
<i>Like for Like</i>	<i>0,9</i>	<i>0,4</i>	<i>3,0</i>	<i>4,4</i>
<i>Proyectos / Altas</i>	<i>0,3</i>	<i>0,0</i>	<i>4,7</i>	<i>5,0</i>
<i>Inversiones & Desinversiones</i>	<i>0,0</i>	<i>1,0</i>	<i>0,4</i>	<i>1,5</i>
<i>Otros e Indemnizaciones</i>	<i>(0,0)</i>	<i>0,1</i>	<i>0,0</i>	<i>0,1</i>
Ingresos Rentas 2016R	7,4	10,0	48,6	66,0
<i>Variación Total (%)</i>	<i>18,4%</i>	<i>18,5%</i>	<i>20,3%</i>	<i>19,8%</i>
<i>Variación Like for Like (%)</i>	<i>14,4%</i>	<i>5,0%</i>	<i>7,8%</i>	<i>8,1%</i>

Cabe destacar dos fuentes adicionales de crecimiento de rentas:

- La exitosa entrega de proyectos ha aportado un crecimiento del **9%** (+5,0€m) del total de los ingresos por rentas, debido principalmente al inmueble #Cloud ubicado en el mercado de París.
- Las nuevas adquisiciones realizadas durante el ejercicio 2015 han supuesto un crecimiento del **3%** de los ingresos por rentas, destacando los activos de Santa Engracia & Génova 17 en Madrid.

- **Distribución - Ingresos por Rentas:** La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 83%, 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 (49€m) provienen de la filial en París y un 26% han sido generados por inmuebles en España. En términos atribuibles, el 57% de las rentas se ha producido en Francia y el resto en España.



- **El EBITDA de los inmuebles ha alcanzado los 58€m, aumentando un 12% en términos like for like, con un margen sobre ingresos del 88%.**

Cartera de Inmuebles

Marzo acumulado - €m	2016	2015	Var. %	Like-for-like %
Ingresos por rentas Barcelona	7	6	18%	14%
Ingresos por rentas Madrid	10	8	19%	5%
Ingresos por rentas París	49	40	20%	8%
Ingresos por rentas	66	55	20%	8%
EBITDA rentas Barcelona	6	5	21%	16%
EBITDA rentas Madrid	8	7	5%	5%
EBITDA rentas París	45	37	22%	13%
EBITDA rentas	58	49	19%	12%
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>84%</i>	<i>82%</i>	<i>1,5 pp</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>76%</i>	<i>86%</i>	<i>(10,0 pp)</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>92%</i>	<i>90%</i>	<i>1,1 pp</i>	
EBITDA/ Ingresos por Rentas	88%	89%	(0,5 pp)	

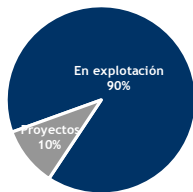
Pp: puntos porcentuales

El ratio EBITDA/Ingresos se ha situado durante el primer trimestre 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.

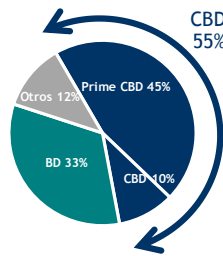
Gestión de la cartera de contratos

- Desglose de la cartera actual por superficie:** Al cierre del primer trimestre del ejercicio 2016, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.086.000m² (771.054m² sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas. El 90% de dicha cartera se encuentra en explotación a 31 de marzo de 2016 y el 10% corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones y el suelo Parc Central en Barcelona.

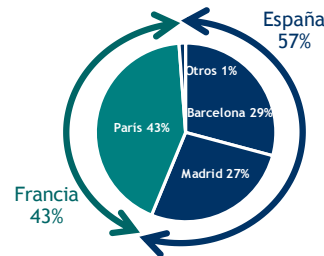
Superficie - por estado



Superficie - por zona



Superficie - por mercados



- Contratos firmados:** Durante el primer trimestre del ejercicio 2016, el Grupo ha formalizado contratos por un total de 45.664m², cifra un 40% superior al volumen de contratos firmados en el mismo periodo del año anterior. Un 79% (36.274m²) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto (9.390m²) se han firmado en París. Cabe destacar, que actualmente la compañía ya ha realizado más de la mitad del objetivo marcado como esfuerzo comercial para todo el año 2016.

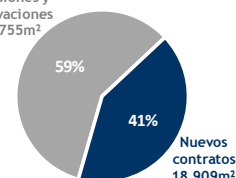
Nuevos Contratos: Del total del esfuerzo comercial, un 41% (18.909m²) corresponde a superficies de nuevos contratos, destacando los más de 9.500m² firmados en Barcelona y Madrid.

Renovaciones: Se han realizado 26.755m² de renovaciones de contratos, cifra que duplica la superficie renovada durante el mismo periodo del año anterior. Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un descenso del 10% respecto a las rentas anteriores, si bien se sitúan en la banda alta de los precios de mercado actuales.

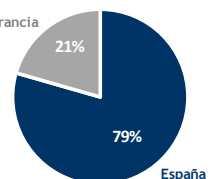
Gestión de Contratos

Marzo acumulado - m ²	2016	% nuevas rentas vs. ant.	Vencimiento Medio
Revisiones y renovaciones - Barcelona	23.081	(12%)	3
Revisiones y renovaciones - Madrid	3.674	(1%)	3
Revisiones y renovaciones - París	0	-	0
Total revisiones y renovaciones	26.755	(10%)	3
Nuevos Contratos - Barcelona	8.205		4
Nuevos Contratos - Madrid	1.314		3
Nuevos Contratos - París	9.390		8
Total Nuevas Superficies	18.909	na	6
Esfuerzo comercial total	45.664	na	4

Revisiones y renovaciones 26.755m²



Francia



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

Principales actuaciones

	Activo	Arrendatarios	Superficie (m ²)
BARCELONA	Torre Marenostrum	Gas Natural	22.394
	Diagonal, 609-615 (Dau/Prisma)	Grant Thornton & otros	2.922
	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
PARÍS	#Cloud	Grupo de cosmética & fragancia	2.990
	103 Grenelle	Gestión de carteras & otros	1.613
	Washington Plaza	Indeed France & otros	1.362

En **España**, se han firmado más de 36.000m² durante estos tres meses, correspondiente a 16 contratos.

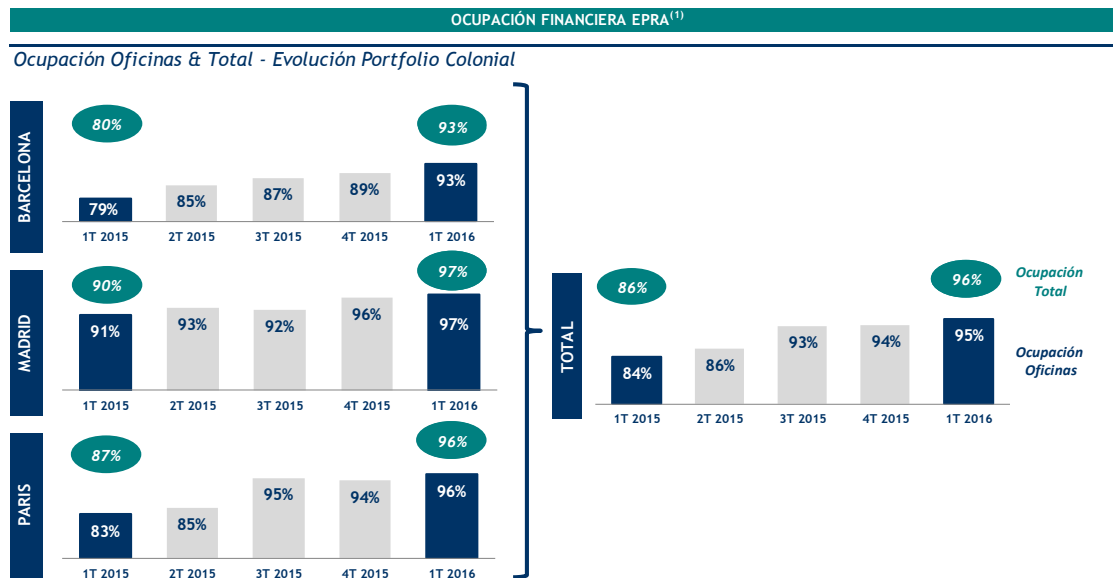
Destacan más de 31.000m² en **Barcelona**, en particular, la renovación de más de 22.000m² con Gas Natural en el edificio de Torre Marenostrum, así como la firma de casi 3.000m² en el edificio de Avinguda Diagonal, 609-615 (DAU) y la firma de más de 1.500m² en el edificio de Berlín 38-48/Numancia 46, entre otros.

En **Madrid**, se han firmado casi 5.000m², destacando la renovación de 2.700m² en el edificio de Recoletos, 37-41 con una empresa farmacéutica.

En **París**, se han firmado casi 9.400m² de nuevos contratos. Es importante resaltar la firma de casi 3.000m² 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 1.600m² en Grenelle 103, así como más de 1.300m² en Washington Plaza, entre otros.

Ocupación del portfolio

- La ocupación financiera EPRA⁽¹⁾ del portfolio de oficinas del Grupo Colonial a cierre del primer trimestre del ejercicio 2016 es del 95%, +1.152 puntos básicos vs el mismo periodo del año anterior y la ocupación financiera EPRA total, incluyendo todos los usos, alcanza un 96% (+967 puntos básicos vs 2015)



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

En **Barcelona**, la ocupación financiera EPRA del portfolio de oficinas ha aumentado +1.398 puntos básicos respecto al mismo periodo del año anterior (+376 puntos básicos en este trimestre), alcanzando un ratio del 93%. 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 del portfolio de oficinas es del 97%, +579 puntos básicos por encima del mismo periodo del año anterior (+98 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 Génova 17, activo con un ratio de ocupación que llega al 100%.

En **París**, la ocupación financiera del portfolio de oficinas ha aumentado +1.217 puntos básicos respecto al mismo periodo del año anterior (+186 puntos básicos en este último trimestre) alcanzando un ratio del 96%, debido principalmente a las altas realizadas durante el ejercicio 2015, 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 12.500m² que quedan por ocupar en Barcelona, de los cuales un 49% corresponde a proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación.

Superficie desocupada oficinas

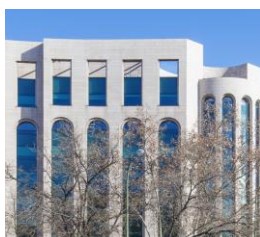
Superficie sobre rasante (m ²)	Entradas en explotación ⁽¹⁾	Zona BD y otros	Zona CBD	Marzo 2016	Desocupación oficinas EPRA
Barcelona	6.115	4.025	2.341	12.481	7%
Madrid	0	3.483	3.016	6.499	3%
París	0	1.657	8.566	10.223	4%
TOTAL	6.115	9.165	13.922	29.202	5%

(1) Proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación

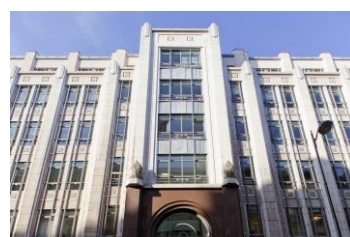
El espacio disponible actualmente corresponde a activos de máxima calidad, como por ejemplo:



Travessera de Gràcia/Amigó



Castellana, 52



Washington Plaza

Cartera de proyectos & rehabilitaciones

▪ Cartera de proyectos y rehabilitaciones en curso:

A 31/3/2016 Colonial dispone de una cartera de proyectos y superficies en rehabilitación de más de 59.500m² 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. En ambos activos se realizarán proyectos de desarrollo “Prime Factory” únicos en el centro de Madrid con rentabilidades muy atractivas.

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

Proyectos	Entrada en explotación	% Grupo	Mercado	Uso	Superficie s/rasante (m ²) ⁽¹⁾
Estébanez Calderón, 3-5	2017	100%	Madrid	Oficinas	10.458
Príncipe de Vergara, 112	2017	100%	Madrid	Oficinas	11.308
Proyectos					21.766
Superficie en Rehabilitación					37.810
Total Proyectos & superficies en rehabilitación					59.576

(1) Superficie una vez finalizado el proyecto

Adicionalmente, el Grupo Colonial está llevando a cabo actualmente proyectos de rehabilitaciones sustanciales en 23.073m² sobre rasante, con el fin de optimizar el posicionamiento de dichos activos en el mercado. Destacamos las rehabilitaciones en los inmuebles de Louvre des Antiquaires y Washington Plaza, entre otros. Adicionalmente, Colonial dispone de un solar de más de 14.000m² sobre rasante en el submercado de 22@ en Barcelona.

▪ 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 10.500m² 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 11.400m² de superficie sobre rasante, repartidos en plantas que permitirán obtener una elevada eficiencia de espacios, así como la certificación energética “Leed Gold”.



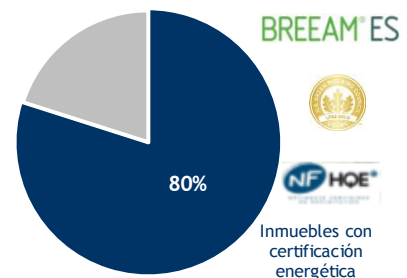
- Durante el primer trimestre del ejercicio 2016, se han invertido, principalmente en Francia, más de 17€m en proyectos y rehabilitaciones “Prime Factory” para optimizar el posicionamiento de la cartera de inmuebles.

Destacar que el inmueble de Paseo de los Tilos en Barcelona, ha obtenido en abril de 2016, la certificación LEED GOLD, así como la mejora de calificación BREEAM “very good” a “excellent” de tres inmuebles en SFL.

Asimismo, el edificio #Cloud ubicado en París, fue galardonado en el mes de marzo de 2016 en el evento MIPIM con el premio al “Mejor Desarrollo de Oficinas”.



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.



4. Estructura financiera

Principales magnitudes de deuda

Grupo Colonial	03/2016	Var. Vs 12/2015
Deuda financiera Bruta	3.204	(0,13%)
Deuda financiera Neta	2.975	(0,5%)
Saldos disponibles (*)	1.131	(2%)
% deuda tipo fijo o cubierta	92%	-
Vencimiento medio de la deuda (años)	4,5	(0,3)
Coste de la deuda actual	2,26%	(1 p.b.)
Rating Colonial	BBB-	-
Rating SFL	BBB	-
LtV Grupo (incluyendo transfer costs)	41,6%	(0,2 pb)

(*) 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.

La deuda financiera neta del Grupo a 31 de marzo de 2016 asciende a 2.975€m.

Desglose Deuda Financiera Neta Grupo Colonial	Marzo 2016			Diciembre 2015			Var.
	ESP	FR	Total	ESP	FR	Total	Total
Préstamo Sindicado	67	0	67	67	0	67	0
Deuda Hipotecaria / Leasings	39	233	272	39	234	273	(1)
Deuda No Hipotecaria y Otros	0	158	158	0	162	162	(4)
Bonos	1.250	1.457	2.707	1.250	1.457	2.707	(1)
Total Deuda Bruta	1.356	1.848	3.204	1.356	1.853	3.209	(6)
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes (*)	(212)	(16)	(228)	(205)	(12)	(217)	(11)
Deuda neta consolidada	1.144	1.831	2.975	1.151	1.841	2.992	(16)
Vida media de los saldos dispuestos (años)	4,7	4,5	4,5	5,0	4,8	4,8	(0,3)
Coste financiero spot %	2,14%	2,35%	2,26%	2,14%	2,36%	2,27%	(1pb)

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

Principales ratios de endeudamiento y liquidez

La deuda neta del Grupo a marzo de 2016, excluyendo la caja comprometida, es de 3.008€m con un LTV (Loan to Value) del 41,6%. El LTV de la matriz en España es del 34,6%

Principales ratios de endeudamiento

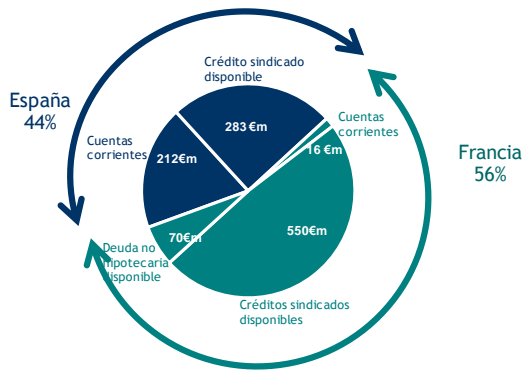
31/03/2016 - €m	Holding	Grupo
Gross Asset Value 12/15 ⁽¹⁾	3.309	7.239
Deuda neta 03/16 ⁽²⁾	1.144	3.008
LTV	34,6%	41,6%

(1) GAV Grupo a 31/12/2015 incluyendo transfer costs

(2) Excluyendo la caja destinada a pagos ya comprometidos por importe de 33€m

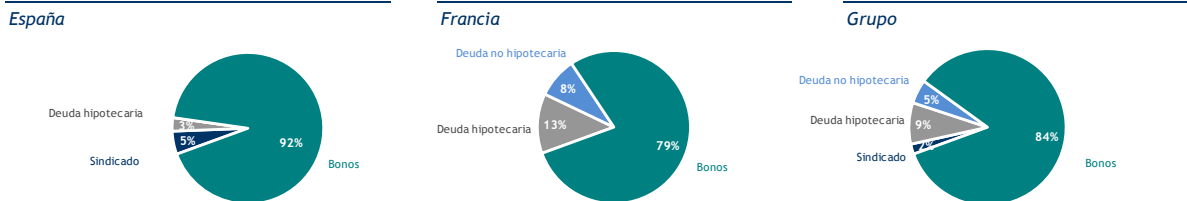
Los saldos disponibles del Grupo ascienden a 31 de marzo a 1.131€m, distribuidos como se muestra en el gráfico siguiente:

Saldos disponibles

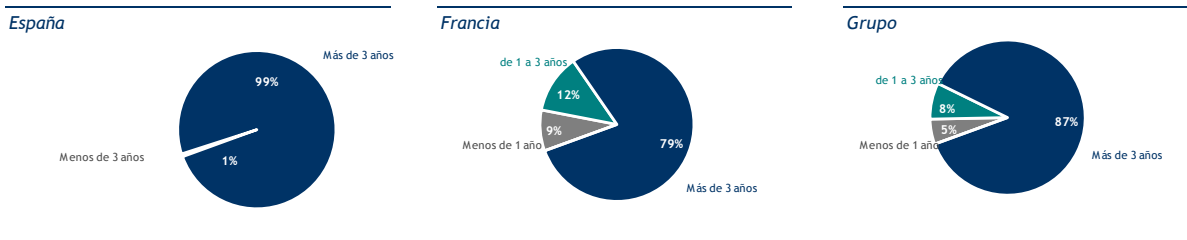


A continuación se muestran las principales características de la deuda actual del Grupo:

TIPO DE DEUDA DISPUESTA 31/03/2016

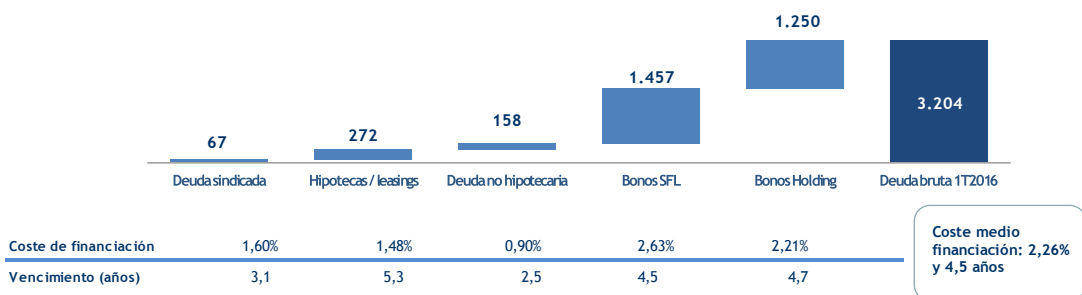


VENCIMIENTO DE DEUDA CONTRATADA 31/03/2016



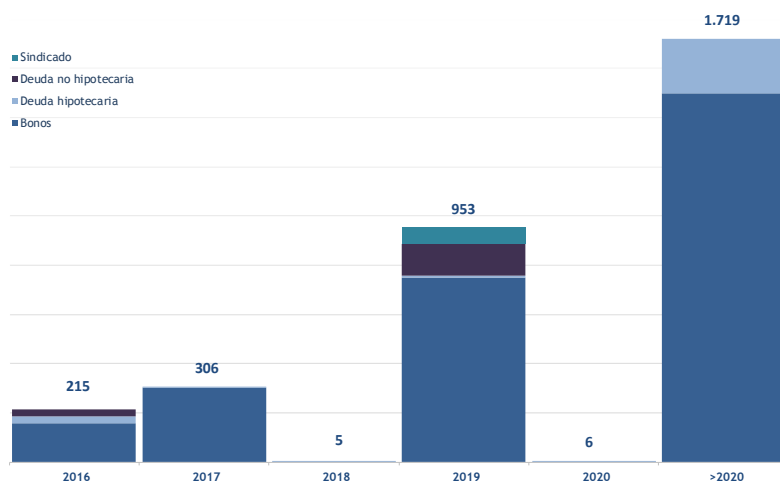
	España	Francia	Total
Spread Deuda actual	172 p.b.	162 p.b.	166 p.b.
Coste Deuda actual	214 p.b.	235 p.b.	226 p.b.
Vida media saldos dispuestos (años)	4,7	4,5	4,5
Vida media deuda contratada (años)	4,4	4,4	4,4
Deuda contratada	1.639 €m	2.469 €m	4.108 €m

La composición de la deuda del Grupo a 31 de marzo de 2016 es la siguiente:



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

Vencimiento de Deuda Bruta - €m



Resultados financieros

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

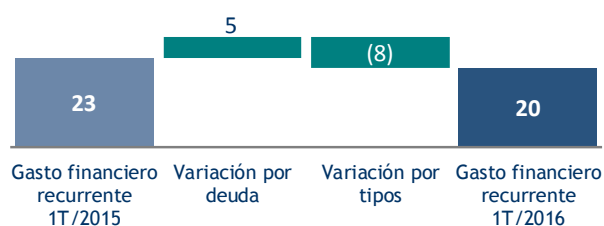
Resultado Financiero

Marzo acumulado - €m	España	Francia	2016	2015	Var. % ⁽¹⁾
Gasto financiero recurrente - España	(8)	0	(8)	(11)	(27%)
Gasto financiero recurrente - Francia	0	(12)	(12)	(14)	(14%)
Activación de financieros	0	0	0	2	(100%)
Resultado financiero recurrente	(8)	(12)	(20)	(23)	(13%)
Variaciones de valor instrumentos financieros	(1)	(1)	(2)	(2)	0%
Resultado financiero	(9)	(13)	(22)	(25)	(12%)

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

- El resultado financiero a 31 de marzo de 2016 asciende a (22)€m, lo que supone una reducción del 12% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Este ahorro es debido principalmente a la reducción del coste financiero (2,26% vs 3,26%) producida principalmente por la cancelación del antiguo préstamo sindicado de Colonial y la emisión de bonos realizada en junio de 2015, así como la operación de "Liability Management" realizada por SFL en el último trimestre de 2015.

En términos de spread de crédito, éste asciende a 31 de marzo de 2016 a 166p.b., vs los 303p.b. al cierre del mismo trimestre del ejercicio anterior.



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

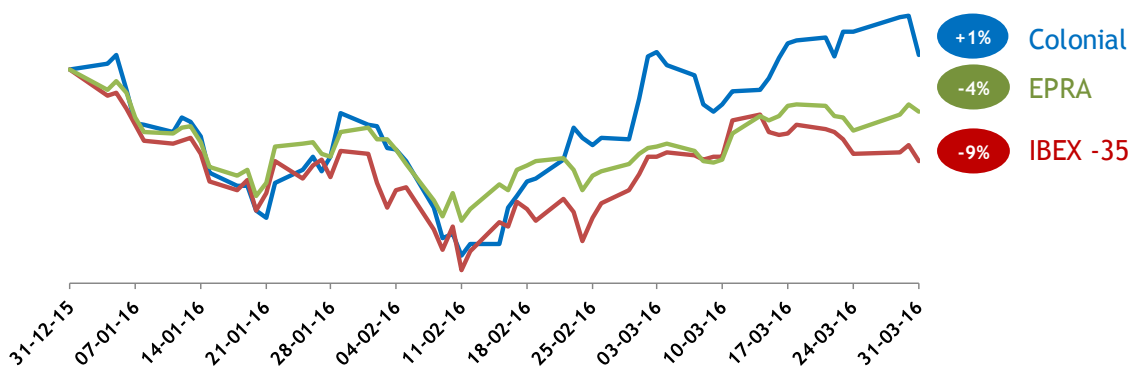
5. Evolución en bolsa y accionariado

Evolución bursátil

Las acciones de Colonial han cerrado el primer trimestre del ejercicio 2016 con una revalorización del +1%, superando tanto la evolución del IBEX como la del EPRA Europe Developed Index.

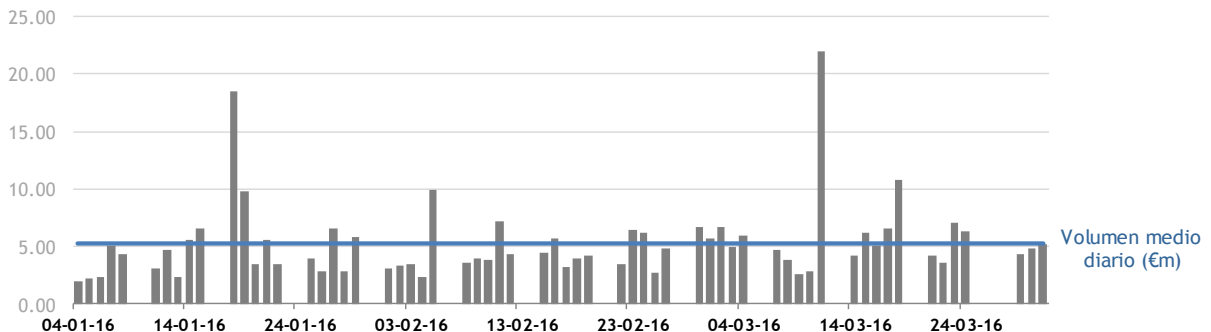
Después de un inicio de año con elevada volatilidad en los mercados, se ha producido una fuerte recuperación de la acción de Colonial, superando claramente la evolución de sus principales competidores.

La evolución del valor de la cotización versus el índice de la EPRA y el Ibex35, se muestran a continuación:



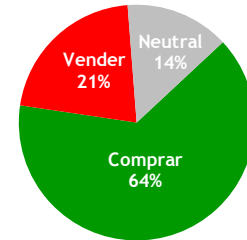
El volumen de negociación ha alcanzado los 5,2€m diarios, situándose entre los valores más líquidos de las inmobiliarias Europeas cotizadas en el segmento de oficinas.

Volumen diario negociado (€m)



Los analistas han acogido muy positivamente los resultados del ejercicio 2015 de la compañía, resaltando la ventaja competitiva del posicionamiento prime y del enfoque industrial “Prime Factory”.

Durante este ejercicio 2016, se han revisado 11 recomendaciones de analistas, de entre las cuales observamos 3 inicios de cobertura (Merrill Lynch y Bankinter que emitieron informe antes de la publicación de resultados de 2015 y Deutsche Bank que emitió informe tras la publicación de resultados). Cabe destacar, que varios analistas han revisado al alza sus recomendaciones, alcanzado un precio objetivo de todo el consenso de analistas de 72cts€/acción. Del total de recomendaciones, un 64% de los analistas ha emitido una recomendación de comprar.



El precio objetivo del consenso de analistas se sitúa un 11% por encima del precio de cierre a 31 de marzo de 2016, situándose los niveles máximos de precio por encima de los 85cts€/acción (Goldman Sachs & Alpha Value).

Los precios objetivos y recomendaciones son los siguientes:

Institución	Analista	Fecha publicación	Recomendación	Precio objetivo actual (€/acción)	Ingreso por rentas			Beneficio neto recurrente			NAV/ acción (cts €)		
					2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Banc Sabadell	Ignacio Romero	29/10/2015	Comprar	0,76	228	257	289	53	104	143	nd	nd	nd
Main First Bank	Ignacio Carvajal	13/11/2015	Infraponderar	0,63	216	255	291	65	63	86	55	62	69
Ahorro Corporación	Guillermo Barrio	13/11/2015	Vender	0,60	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Merrill Lynch	Samuel Warwood	07/01/2016	Neutral	0,67	228	265	274	39	56	63	52	60	66
Bankinter	Juan Moreno	21/01/2016	Comprar	0,63	227	241	278	nd	46	77	nd	nd	nd
Morgan Stanley	Bart Gysens	22/02/2016	Sobreponderar	0,72	245	261	275	83	96	112	60	66	72
JB Capital	Daniel Gandoy	22/02/2016	Infraponderar	0,58	235	254	268	nd	nd	nd	50	58	65
Kepler Cheuvreux	Javier Campos	23/02/2016	Neutral	0,70	239	272	292	nd	nd	nd	60	69	80
Deutsche Bank	Markus Scheufler	29/02/2016	Comprar	0,75	231	nd	nd	37	nd	nd	62	75	87
Goldman Sachs	Jonathan Kownator	01/03/2016	CL comprar	0,95	231	276	309	36	86	115	62	77	84
Banco Santander	Jose Alfonso Garcia	05/04/2016	Comprar	0,77	230	283	309	38	104	124	62	74	83
N+1 Equities	Jaime Amoribietta	18/04/2016	Comprar	0,76	231	267	283	37	72	97	62	73	77
Kempen	Tania Valiente	18/04/2016	Comprar	0,73	231	264	278	37	75	80	62	71	77
Alpha Value	Alda Kule Dale	27/04/2016	Comprar	0,86	231	272	nd	nd	nd	nd	62	78	nd
Consenso analistas				0,72	231	264	286	47	78	100	59	69	76

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 Ibx Medium Cap. Dichos índices son de referencia para empresas cotizadas internacionales patrimonialistas.

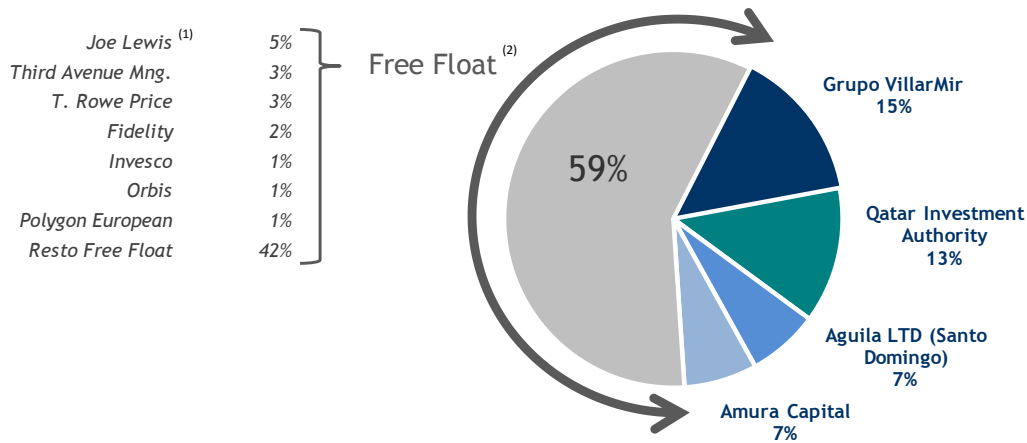
Adicionalmente, Colonial forma parte del índice Morgan Stanley Capital International (MSCI), un índice de rentabilidad inmobiliaria de referencia a nivel mundial.



Estructura accionarial de la compañía

La estructura accionarial de Colonial es la siguiente:

Estructura accionarial a 11/04/2016 (*)



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

(1) A través de Joseph Charles Lewis

(2) Free float: accionistas con participaciones minoritarias y sin representación en el Consejo de Administración a cierre del primer trimestre 2016

Consejo de Administración

Nombre	Título		Comisión Ejecutiva	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoría y Control
Juan José Brugera Clavero	Presidente		Presidente		
Grupo Villar Mir S.A.U. representada por Juan-Miguel Villar Mir	Vicepresidente - Consejero Dominical		Vicepresidente		
Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado		Vocal		
Juan Villar-Mir de Fuentes	Consejero Dominical			Vocal	Vocal
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero Dominical				
Juan Carlos García Cañizares	Consejero Dominical		Vocal	Vocal	
Ana Sainz de Vicuña	Consejero Independiente				Vocal
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Independiente		Vocal	Presidente	Vocal
Javier Iglesias de Ussel Ordís	Consejero Independiente			Vocal	Presidente
Luis Maluquer Trepát	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 Información Adicional

6.11 Glosario

6.12 Datos de contacto

6.13 Disclaimer

6.1 Ratios EPRA

1) EPRA Earnings

Resultado EPRA - €m	03/2016	03/2015
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	11,2	4,8
<i>Resultado neto atribuible al Grupo - cts de Euros por acción</i>	<i>0,4</i>	<i>0,2</i>
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	0,0	0,0
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	0,0	0,0
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	0,0	0,0
(iv) Impuestos en por venta de activos	0,0	0,0
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	0,0	0,0
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	1,8	2,0
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures	0,0	0,0
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	(0,2)	0,0
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	0,0	0,0
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	(0,7)	(1,0)
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	12,0	5,8
<i>Resultado EPRA (pre ajustes compañía) - cts de Euros por acción</i>	<i>0,4</i>	<i>0,2</i>
Ajustes específicos compañía:		
(a) Impactos de actividades discontinuadas	0,0	0,0
(b) Gastos y provisiones extraordinarios	0,1	0,0
(c) Resultado Financiero no recurrente	0,1	0,0
(d) Desactivación escudo fiscal	0,0	0,0
Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)	12,3	5,8
<i>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) - cts de €/acción</i>	<i>0,4</i>	<i>0,2</i>

6.1 Ratios EPRA (cont.)

2) EPRA Vacancy Rate

<i>Ratio Desocupación EPRA - Portfolio de Oficinas</i>			
€m	2016	2015	Var. %
BARCELONA			
Superficie vacía ERV	2	6	
Portfolio ERV	31	30	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	7%	21%	(14 pp)
MADRID			
Superficie vacía ERV	1	3	
Portfolio ERV	38	33	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	3%	9%	(6 pp)
PARIS			
Superficie vacía ERV	8	27	
Portfolio ERV	188	165	
EPRA Ratio Desocupación Paris	4%	17%	(12 pp)
TOTAL PORTFOLIO			
Superficie vacía ERV	12	37	
Portfolio ERV	257	228	
EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	5%	16%	(12 pp)

<i>Ratio Desocupación EPRA - Portfolio Total</i>			
€m	2016	2015	Var. %
BARCELONA			
Superficie vacía ERV	2	6	
Portfolio ERV	33	31	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	7%	20%	(13 pp)
MADRID			
Superficie vacía ERV	1	4	
Portfolio ERV	40	35	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	3%	10%	(7 pp)
PARIS			
Superficie vacía ERV	9	27	
Portfolio ERV	226	205	
EPRA Ratio Desocupación Paris	4%	13%	(10 pp)
TOTAL PORTFOLIO			
Superficie vacía ERV	12	37	
Portfolio ERV	298	271	
EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	4%	14%	(10 pp)

Cifras anualizadas

Nota: Las cifras no incluyen la superficie destinada a uso propio

6.2 Anexo - Balance Consolidado

Balance consolidado

€m	1T 2016	2015
ACTIVO		
Inversiones Inmobiliarias	6.761	6.743
Resto activos no corrientes	47	46
Activos no corrientes	6.808	6.789
Deudores y otras cuentas a cobrar	102	85
Otros activos corrientes	257	242
Activos Disponibles para la Venta	13	13
Activos corrientes	372	340
TOTAL ACTIVO	7.180	7.130
PASIVO		
Capital Social	797	797
Reservas y otros	1.040	625
Resultados del Ejercicio	11	415
Fondos propios	1.848	1.837
Minoritarios	1.626	1.612
Patrimonio Neto	3.474	3.449
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	2.540	2.539
Deuda financiera no corriente	432	442
Pasivos por impuestos diferidos	245	244
Otros pasivos no corrientes	115	114
Pasivos no corrientes	3.333	3.339
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	192	176
Deuda financiera corriente	59	54
Acreedores y otras cuentas a pagar	77	73
Otros pasivos corrientes	44	38
Pasivos corrientes	373	341
TOTAL PASIVO	7.180	7.130

6.3 Anexo - Ubicación activos

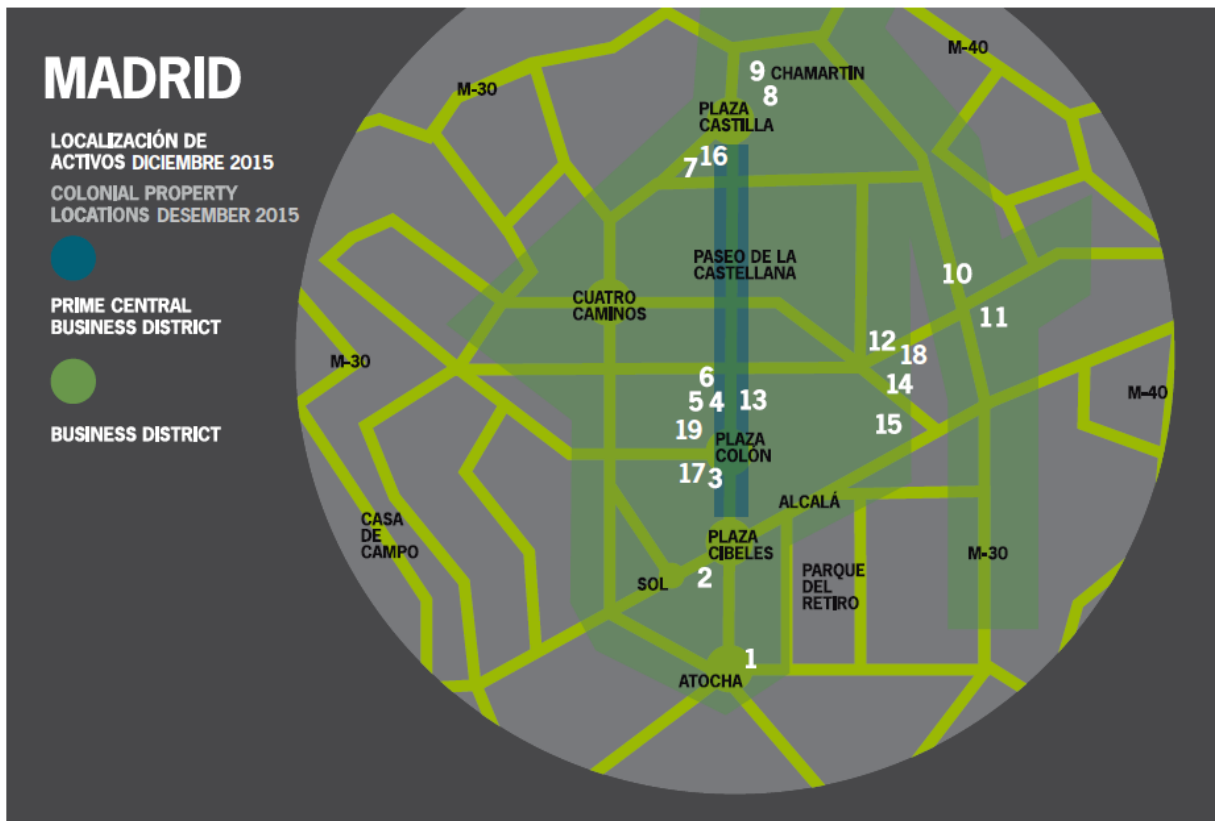
Barcelona





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

6.3 Anexo - Ubicación activos (cont.)

Madrid



 1 ALFONSO XII, 62	 6 JOSÉ ABASCAL, 56	 11 MV 49 BUSINESS PARK	 16 ESTÉBANEZ CALDERÓN, 3-5
 2 ALCALÁ, 30-32	 7 CAPITÁN HAYA, 53	 12 LÓPEZ DE HOYOS, 35	 17 GENOVA, 17
 3 PASEO DE RECOLETOS, 37-41	 8 AGUSTÍN DE FOXA, 29	 13 PASEO DE LA CASTELLANA, 52	 18 PRINCIPE DE VERGARA, 112
 4 PASEO DE LA CASTELLANA, 43	 9 HOTEL TRYP CHAMARTIN	 14 FRANCISCO SILVELA, 42	 19 SANTA ENGRACIA
 5 MIGUEL ANGEL, 11	 10 RAMÍREZ DE ARELLANO, 37	 15 ORTEGA Y GASSET, 100	

6.3 Anexo - Ubicación activos (cont.)

París

Toda la cartera de París en explotación dispone de certificaciones energéticas



1 LDE/LDA

2 WASHINGTON PLAZA

3 GALERIE DES CHAMPS-ÉLYSÉES

4 90 CHAMPS-ÉLYSÉES

5 92 CHAMPS-ÉLYSÉES-OZONE



6 CÉZANNE SAINT-HONORE

7 EDOUARD VII

8 176 CHARLES DE GAULLE

9 RIVES DE SEINE

10 IN/OUT



11 96 IENA

12 131 WAGRAM

13 103 GRENNELLE

14 104-110 HAUSSMANN

15 6 HANOVRE



16 ILOT RICHELIEU

17 LE VAISSEAU

18 112 WAGRAM

19 4-8 RUE CONDORCET

20 9 AV. PERCIER

6.4 Anexo - Detalles activos

España

CARTERA DE ALQUILER ESPAÑA	Superficie sobre rasante				Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
	Oficinas	Retail	Resid.	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	19.893				19.893	18.839	38.732	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	480
Pº TILOS, 2-6	5.143				5.143	3.081	8.224	79
VIA AUGUSTA, 21-23	4.620	218			4.838	0	4.838	
TRAVESSERA, 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	609
SANT CUGAT	27.904				27.904	20.482	48.386	690
CASTELLANA, 52	6.496	1.027			7.523	2.615	10.138	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
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 VILLERGA, 49	24.135				24.135	14.707	38.842	437
RAMÍREZ DE ARELLANO, 37	5.988				5.988	4.923	10.911	160
HOTEL MOJACAR	0			11.519	11.519	0	11.519	
EDIFICIOS SINGULARES	318.870	29.015		19.592	367.476	183.720	551.196	5.301
ORENSE 46-48		0			0	0	0	
Barcelona		103			103	0	103	
Resto España		866			866	350	1.216	
RESTO LOCALES		969			969	350	1.319	
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	318.870	29.984		19.592	368.445	184.070	552.515	5.301
PARC CENTRAL 22@	14.737				14.737	14.737	29.474	184
ESTÉBANEZ CALDERÓN, 3-5	9.244	1.214			10.458	3.196	13.654	110
PRÍNCIPE DE VERGARA, 112-114	11.308				11.308	3.646	14.955	110
ORENSE 46-48	0	5.010			5.010	1.384	6.394	51
RESTO ACTIVOS	2.779	87			2.866	2.763	5.629	
PROYECTOS & REHABILITACIONES	38.068	6.311			44.379	25.726	70.105	455
TOTAL ESPAÑA	356.938	36.295		19.592	412.825	209.796	622.620	5.756
BARCELONA	185.621	16.157			201.778	115.321	317.099	3.137
MADRID	171.317	19.272		8.073	198.661	94.125	292.786	2.619
OTROS		866		11.519	12.385	350	12.735	

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

6.4 Anexo - Detalles activos (cont.)

Francia

CARTERA DE ALQUILER FRANCIA	Superficie sobre rasante				Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
	Oficinas	Retail	Resid.	Hotel & otros				
LOUVRE SAINT-HONORE	24.897	447		2.134	27.478	5.730	33.209	236
EDOUARD VII	27.533	15.351	4.509	4.202	51.595	10.145	61.740	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		8.844	
92 CHAMPS-ELYSEES	4.110	3.089			7.199		7.199	
CEZANNE SAINT-HONORE	24.437	1.849	0		26.287	3.337	29.624	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	4.470	892			5.362	546	5.908	29
WASHINGTON PLAZA	36.755	416		2.214	39.385	13.280	52.665	662
HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN	11.683	791			12.474	2.650	15.124	104
9 PERCIER	4.908				4.908	419	5.327	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	15.585	258		1.052	16.895	1.872	18.766	100
SAINT DENIS	0		60		60	16	76	1
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	291.787	28.482	6.132	16.632	343.032	79.870	422.902	3.675
LOUVRE SAINT-HONORE	1.081	8.758			9.839	8.462	18.302	
WASHINGTON PLAZA	2.911				2.911	2.177	5.087	
#CLOUD.PARIS					0	3.397	3.397	
RESTO ACTIVOS	1.916	531			2.447	11.244	13.692	
PROYECTOS & REHABILITACIONES	5.908	9.290			15.197	25.280	40.477	0
TOTAL FRANCIA	297.694	37.771	6.132	16.632	358.229	105.150	463.379	3.675
TOTAL GRUPO COLONIAL	654.632	74.066	6.132	36.223	771.054	314.946	1.086.000	9.431

6.5 Anexo - Cartera de proyectos & Nuevas adquisiciones

1 Proyectos en curso & adquisiciones 2015

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 10.500m² de superficie sobre rasante, repartidos en plantas que permitirán obtener una elevada eficiencia de espacios así como la certificación energética “Leed Gold”.

Príncipe de Vergara - Madrid (Proyecto en curso)



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

9 Avenue Percier - París Prime CBD:



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

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

1 Proyectos en curso & adquisiciones 2015

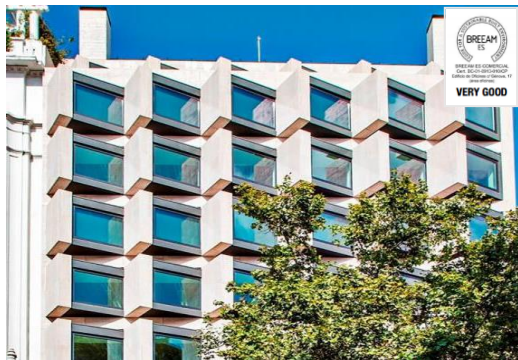
Santa Engracia - Madrid CBD



reposicionado obtenga el certificado Breeam.

Durante el pasado mes de diciembre de 2015, Colonial adquirió un inmueble “Core” de oficinas situado en la zona CBD de Madrid por un importe de 68€m (precio incluyendo costes de adquisición). El inmueble cuenta con una superficie sobre rasante de casi 13.500m² de oficinas y 178 plazas de aparcamiento, y actualmente está ocupado en un 94% por NH Hoteles (sede central), Canal Isabel II y Consorcio Regional de Transporte Público de Madrid, entre otros. Se prevé que el edificio

Génova 17 - Madrid Prime CBD:



Colonial adquirió el pasado mes de julio de 2015, un inmueble de oficinas de casi 5.000m², situado en la calle Génova,17 en Madrid, por un importe de 36€m. En dicho inmueble, se ha realizado recientemente la renovación integral del edificio que ha permitido obtener la certificación Breeam Very Good. Actualmente el activo ya está alquilado al 100%.

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

2 Proyectos entregados

#CLOUD (Rue Richelieu) - París



Complejo de oficinas adquirido en abril de 2004, y en el que durante este último trimestre del ejercicio 2015, se ha finalizado un proyecto de rehabilitación integral, que ha supuesto la creación de más de 33.000m² de oficinas únicos en el centro de París para clientes de primer rango. Dicho inmueble 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 8.095m² sobre rasante, situado en Travessera de Gràcia en su confluencia con la calle Amigó, a escasos metros de Avenida Diagonal, en una zona de intensa actividad comercial y perfectamente comunicada. Complejo de oficinas con fachadas actualizadas de diseño singular. Superficies desde 200m² hasta 540m² por planta. Instalaciones y calidades de altas prestaciones y eficientes energéticamente que han permitido obtener la Pre-Certificación LEED GOLD (“green building”).

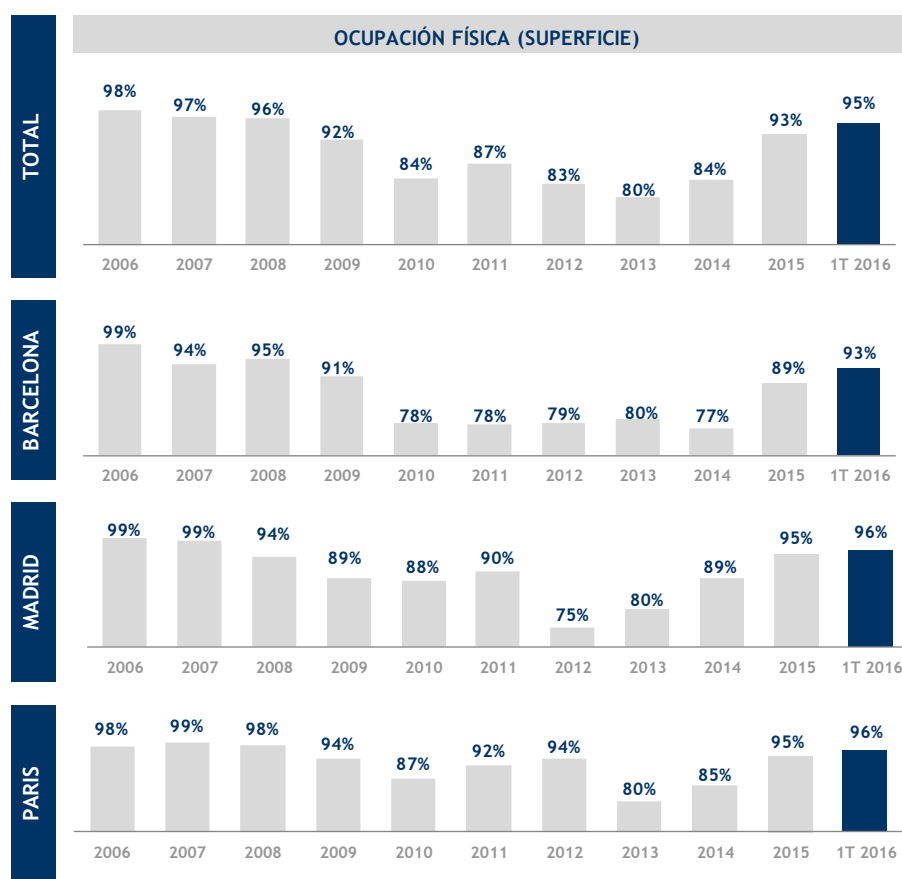
6.6 Anexo - Series históricas

Detalle Series Históricas

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

Evolución Ocupación Física Oficinas

Ocupación Oficinas ⁽¹⁾ - Evolución Portfolio Colonial



(1) Superficies ocupadas / Superficies en explotación

6.7 Anexo - Estructura Financiera - Detalles

Las principales características de la deuda del Grupo Colonial son:

1. Una emisión de obligaciones en dos tramos realizadas en junio 2015 por importe total de 1.250€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. Cuatro emisiones de Obligaciones de SFL por importe de 1.457€m según el siguiente desglose:
 - a) Emisión de mayo de 2011 por un importe inicial de 500€m y vencimiento mayo de 2016. Después de las recompras realizadas en noviembre 2014 y noviembre 2015 el importe se ha reducido hasta los 156€m. Devenga un cupón fijo de 4,625% pagadero anualmente siendo su vencimiento mayo 2016.
 - b) Emisión de noviembre de 2012 de importe inicial 500€m, cuyo importe pendiente, después de las recompras realizadas en noviembre 2014 y noviembre 2015, es de 301€m con vencimiento noviembre de 2017. Devenga un cupón fijo de 3,50% pagadero anualmente.
 - c) Emisión de noviembre de 2014 por un importe de 500€m. Devenga un cupón fijo de 1,875% pagadero anualmente siendo su vencimiento noviembre de 2021.
 - d) Emisión de noviembre de 2015 por un importe de 500€m. Devenga un cupón fijo de 2,250% pagadero anualmente siendo su vencimiento noviembre de 2022.

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

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

A 31 de marzo de 2016 se habían dispuesto 67€m.

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

6.7 Anexo - Estructura Financiera - Detalles (cont.)

5. Préstamos bilaterales con garantía hipotecaria:

- El Grupo Colonial en España mantiene 39€m en dos préstamos bilaterales, con garantía hipotecaria sobre dos activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 4,9 años y el spread medio de financiación asciende a 80 p.b.
- SFL mantiene un total de 233€m de préstamos bilaterales con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 5,4 años. En julio 2015 SFL renegoció 208€m de dichos préstamos bilaterales posponiendo su vencimiento de julio 2017 a julio 2022.

6. Préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria:

SFL mantiene diversos préstamos por importe de 158€m con una vida media de 2,5 años.

Coberturas

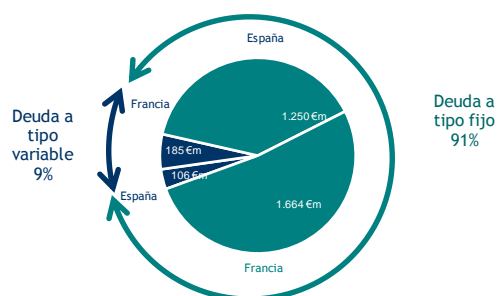
La estructura de la cartera de derivados a 31 de marzo de 2016 es la siguiente:

Marzo 2016 Instrumento derivado - €m	España	Francia	MTM (Excupón)
Total nominal coberturas variable- fijo	25	-	(3)
Vida Media (años)	7,7	-	
% Cobertura s/ Deuda Bruta tipo Variable	24%	-	
% Deuda a tipo fijo o cubierta s/ Deuda Bruta	94%	90%	

Las emisiones de bonos de Colonial y SFL y la conversión a tipo fijo de 208€m de la deuda de SFL durante el ejercicio 2015, ha supuesto que el 71% de la deuda contratada del Grupo sea a tipo fijo, si bien respecto a la deuda dispuesta a 31 de marzo de 2016 este ratio es de 91%.

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 normativa contable para ser registrados como de cobertura, y cuya variación del valor de mercado (MtM) se registre directamente a patrimonio neto.

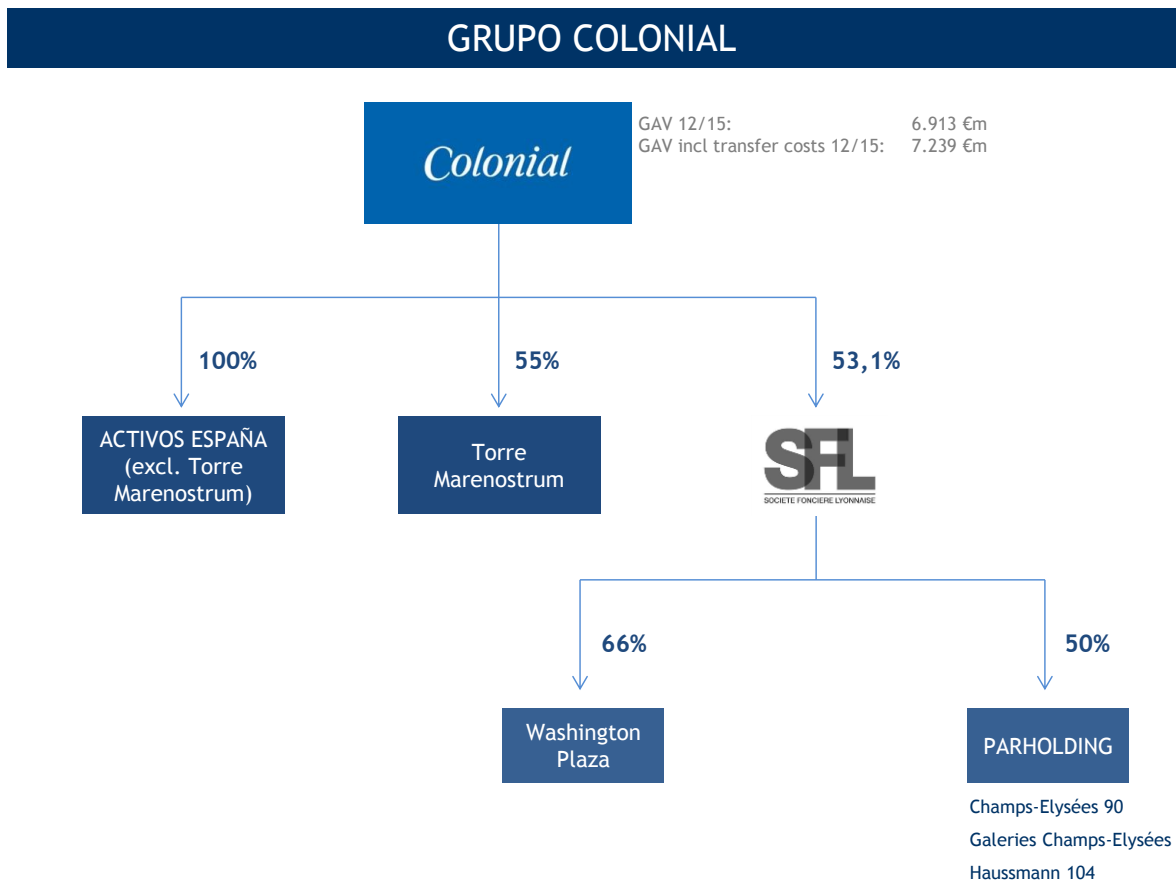
Estructura de deuda a tipo fijo y variable a 31/03/2016



El Grupo Colonial tiene contratados derivados de tipos de interés por importe de 25€m.

A 31 de marzo de 2016 el porcentaje total de deuda cubierta o a tipo fijo sobre el total de la deuda bruta se sitúa en el 92% (94% en España y 90% en Francia).

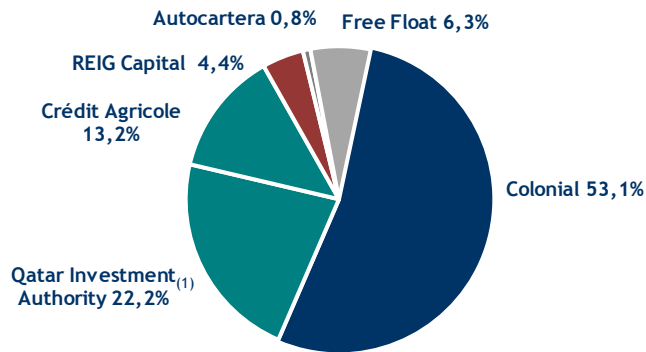
6.8 Anexo - Estructura societaria



6.9 Anexo - Detalles Filiales






Accionariado y Gobierno Corporativo SFL

SFL - Estructura accionarial a 31/03/2016



(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 Auditoria y Control	Comisión de Consejeros Independientes
Juan José Brugera Clavero	Presidente	<i>Colonial</i>	Presidente			
Pere Viñolas Serra	Vicepresidente - Consejero Dominical	<i>Colonial</i>	Vocal	Vocal		
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>			Presidente	
Carmina Ganyet Cirera	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>	Vocal			
Angels Arderiu Ibars	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>				
Carlos Krohmer	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>				
Luis Maluquer Trepát	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>				
Nuria Oferill Coll	Consejero Dominical	<i>Colonial</i>				
Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero Dominical					
Adnane Moussanif	Consejero Dominical					
Jean-Jacques Duchamp	Consejero Dominical		Vocal		Vocal	
Chantal du Rivau	Consejero Dominical					
Reig Capital Group Luxembourg SARL (Carlos Ensenat Reig)	Consejero Dominical					
Anne-Marie de Chalambert	Consejero Independiente			Vocal		Vocal
Jacques Calvet	Consejero Independiente				Vocal	Vocal
Anthony Wyand	Consejero Independiente			Presidente		Vocal

6.10 Anexo - Glosario

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

6.10 Anexo - Glosario (cont.)

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

6.10 Anexo - Glosario (cont.)

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

6.11 Anexo - Datos de Contacto

Relación con Inversores

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

Oficina del Accionista

Tel. ++34 93 404 7910
accionistas@inmocolonial.com

Web Colonial

www.inmocolonial.com

Datos de registro Mercado de Capitales - Mercado Continuo

Bloomberg: COL.SM
Código ISIN: ES0139140042
Índices: MSCI, EPRA (FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe y FTSE EPRA/NAREIT Developed Eurozone), Global Property Index 250 (GPR 250 Index) & índice Ibex Medium Cap.

6.12 Anexo - Disclaimer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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