

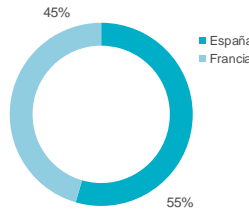
EPRA NAV: 7,25€/acción⁽²⁾, +18% versus año anterior

- Resultado neto recurrente: 68€m, +83%
- Ingresos por rentas: 271€m, +17% (+7% Like-for-like)
- EBITDA Recurrente Grupo: 220€m, +24% (+10% Like-for-like)
- Valor Activos Grupo Colonial: 8.069€m, +9,4% Like-for-like
- Resultado neto atribuible Grupo: 274€m

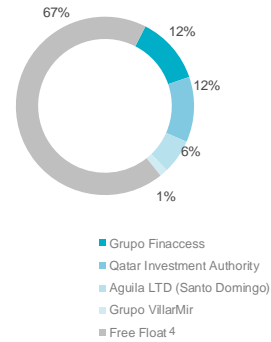
Compañía - Magnitudes clave - 31/12/2016

Total Shareholder Return 2016 (*)			
			+20%
Datos por acción			
NAV ²	2016	2015	Variance
	7,25	6,16	+18%
EPS recurring	0,19	0,12	+64%
DPS ⁹	0,165	0,150	+10%
P/L datos en €m			
	2016	2015	Variance
Ingresos por rentas	271	231	+17%
EBITDA recurrente	220	178	+24%
Resultado neto recurrente	68	37	+83%
Resultado neto atribuible al Grupo	274	415	na
Balance €m			
	2016	2015	Variance
GAV Grupo (€m)	8.069	6.913	+17%
NAV (€m) ²	2.587	1.966	+32%
Deuda neta (€m)	3.528	2.992	+18%
Cash & líneas no dispuestas (€m)	873	1.110	-21%
LTV Grupo ³	41,4%	41,8%	-4pp
Deuda maturity (años)	5,0	4,8	0,12

Diversificación geográfica¹



Estructura accionarial Colonial

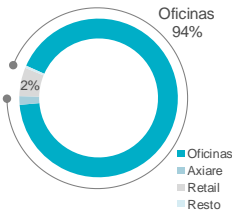


Rating Standard & Poors
BBB- Perspectiva estable

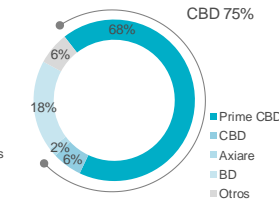
Portafolio

	2016
GAV Grupo (€m)	8.069
Nº activos España	41
Nº activos Francia	20
Total Nº activos ⁵	61
Superf. Alquilable SR	766.674
Superficie proyectos SR ⁶	98.979
Superficie total s/rasante	865.653

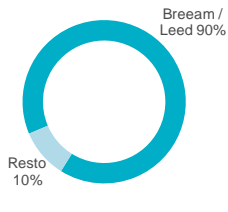
Valoración - por usos



Valoración - por zona



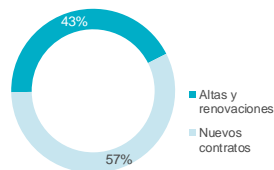
% Certificación energética⁷



Principales magnitudes de negocio

	Total	Barcelona	Madrid	Paris
# contratos firmados	93	37	23	33
Contratos firmados (m ²)	116.045	62.090	19.953	34.002
Ocupación financiera Total ⁸	97%	97%	97%	97%
Ingresos por rentas (€m)	271	30	43	198
% Variación Like-for-like	6,9%	9,9%	3,2%	7,1%
EBITDA rentas (€m)	253	28	38	188
% Variación Like-for-like	10,2%	14,1%	5,1%	10,6%

Detalle contratos firmados - por tipo



(*) Total shareholder return= Crecimiento de NAV/acción + Dividendo por acción repartido en 2016

⁽¹⁾ Calculado en base a GAV Matriz= GAV activos ostentados directamente + NAV participación en Torre Marenstrum + NAV 15,1% Axiare + NAV 58,5% SFL

⁽²⁾ EPRA NAV según cálculo recomendado por la EPRA

⁽³⁾ Deuda Financiera Neta Grupo / (GAV Grupo (incl. Transfer costs) 12-2016 + NAV participación 15,1% Axiare + Autocartera)

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

⁽⁵⁾ No incluye pequeños activos no estratégicos

⁽⁶⁾ Proyectos y rehabilitaciones

⁽⁷⁾ Certificación energética de Activos en explotación

⁽⁸⁾ Ocupación Económica: Ocupaciones financieras según cálculo recomendado EPRA (superf. ocupadas x la renta de mercado / superf. explotación a renta mercado)

⁽⁹⁾ Dividendo 2016 sujeto a la aprobación de la Junta General de Accionistas

Aspectos clave

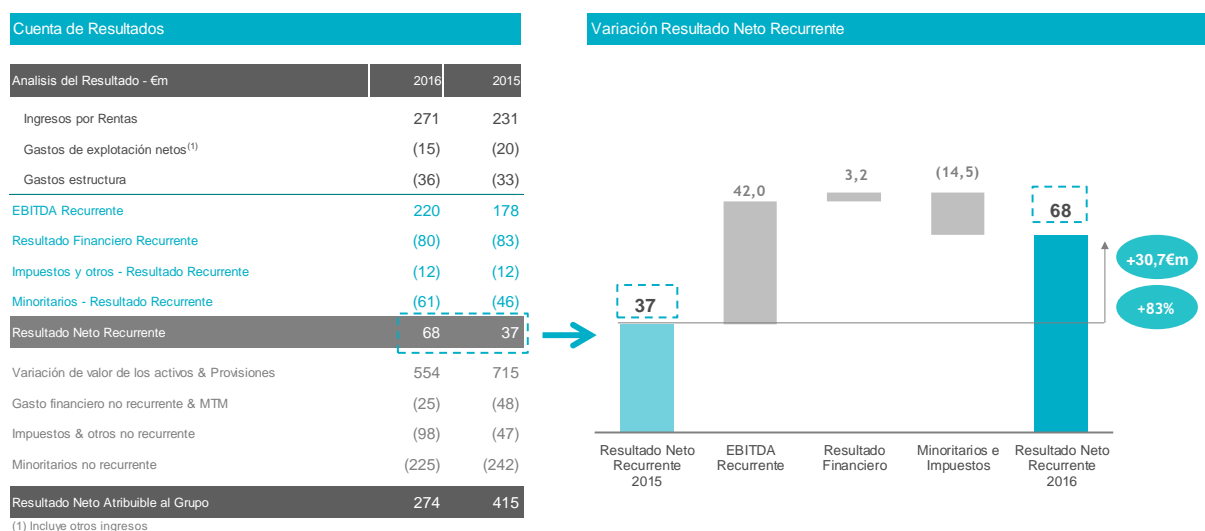
Resultados del ejercicio

El año 2016 ha sido un año excelente para el Grupo Colonial y sus accionistas.

El Net Asset Value (valor liquidativo) a 31 de diciembre de 2016 asciende a 7,25€ por acción, lo que supone un crecimiento anual del 18% que junto con el dividendo pagado en julio 2016 supone una rentabilidad total para el accionista de más del 20%¹.

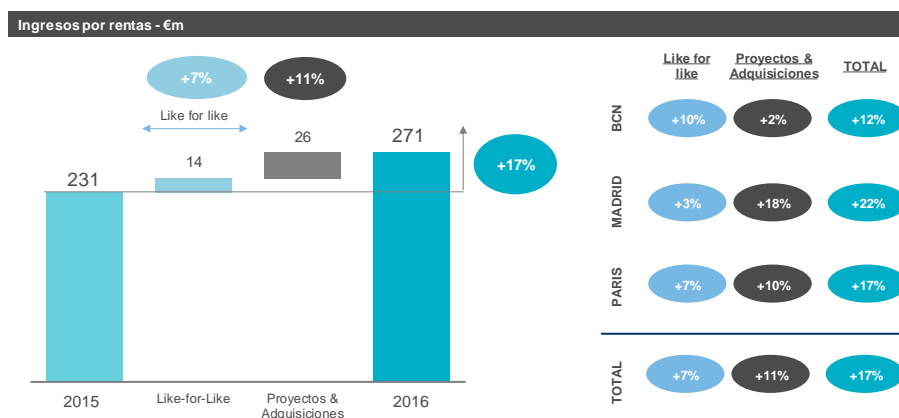
Dicha rentabilidad se sitúa entre las más altas del sector en España y Europa y se sustenta en un enfoque industrial de creación de valor inmobiliario combinado con un posicionamiento de especialización en oficinas prime.

El Beneficio Neto Recurrente del Grupo Colonial asciende a 68€m a cierre del ejercicio 2016, un aumento de 31€m respecto al año anterior, un 83% más.



El Grupo Colonial ha logrado un crecimiento de los ingresos por rentas del 17% debido a:

1. Un crecimiento del 7% de los ingresos like-for-like, basado en el posicionamiento del portfolio prime.
2. Un 11% de crecimiento de los ingresos a través de la exitosa entrega de proyectos “Prime Factory” y de las nuevas adquisiciones.

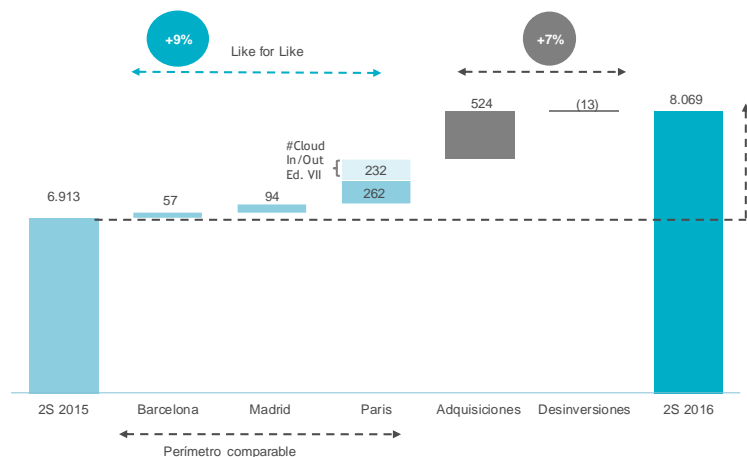


(1) Rentabilidad total calculada como incremento de NAV por acción más dividendos por acción vs NAV por acción a 31/12/2015

El incremento like-for-like de los ingresos por rentas alcanzado por Colonial, se sitúa entre los más altos del sector. En particular, dicho incremento ha sido del 6% like-for-like en España y del 7% like-for-like en Francia. El avance en los ingresos por rentas ha permitido un incremento del EBITDA recurrente del +24%, que junto con la mejora de los costes financieros, ha permitido aumentar el resultado neto recurrente un 83%.

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2016 asciende a 8.069€m, un aumento del +9,4% like-for-like en 12 meses. El valor bruto de los activos del Grupo (GAV incluyendo transfer costs) asciende a 8.478€m.

Análisis variación valor 12 meses - €m



VARIACIÓN GAV

	6 meses	12 meses
BARCELONA	+3%	+9%
MADRID	+4%	+10%
PARIS	+4%	+9%
TOTAL LFL	+4%	+9%
ADQUISICIONES & DESINVERSIONES	+3%	+7%
TOTAL VAR	+7%	+17%

Los activos en España, han aumentado un 9,1% like-for-like en los últimos 12 meses, debido a una combinación de reposicionamiento de inmuebles e incrementos en ocupación que han permitido capturar mejoras en yields y en ingresos por rentas. El portfolio de Madrid ha incrementado un 9,6% like-for-like en 12 meses y el de Barcelona ha incrementado un 8,4% like-for-like en 12 meses.

El valor de la tasación del portfolio en Francia ha aumentado un 9,4% like-for-like en 12 meses. Dicho aumento de valor, es consecuencia del progresivo reposicionamiento de la cartera de inmuebles con impactos positivos en rentas y yields, en un contexto de mercado de inversión con mucho interés en oficinas Prime en París.

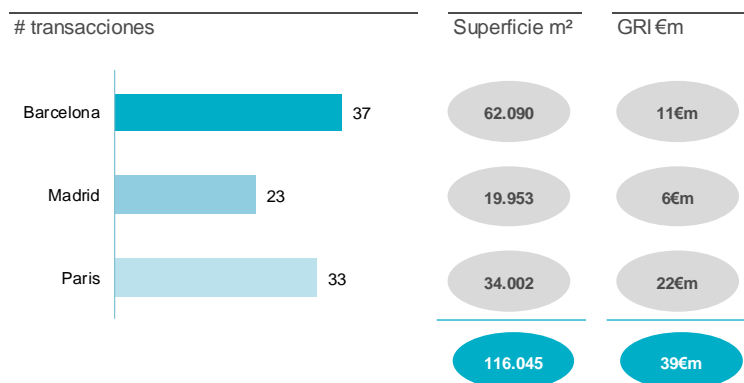
El gasto por impuesto de sociedades asciende a (105)€m debido, principalmente, al registro de los impuestos diferidos asociados a las revalorizaciones de los activos durante el ejercicio 2016, así como al impacto de (70)€m derivado de los cambios normativos introducidos por la Administración tributaria española, limitando el porcentaje de compensación de BINs del 70% al 25%, y que ha conllevado la regularización de los pasivos por impuestos registrados con anterioridad a dicho cambio normativo. Cabe destacar que dicho impacto no supone una salida de caja.

El resultado neto atribuible incluyendo el impacto de la variación de valor de los activos, de la deuda y de los impactos fiscales asciende a 274€m.

Hechos relevantes de la cartera de inmuebles

Gestión de la cartera de contratos

En un mercado de alquiler con clientes cada vez más exigentes, el Grupo Colonial ha formalizado 93 transacciones de alquiler correspondientes a 116.045m² alquilados y rentas anuales de 39€m.



El Grupo Colonial ha sido capaz de atraer clientes de primera calidad que demandan ubicaciones únicas. Este hecho ha permitido firmar precios en la banda alta del mercado capturando un importante crecimiento de rentas.

Entre las operaciones más importantes del año destacan:

Barcelona

- ✓ Firma de un pre-alquiler de más de 9.000m² con Schibsted Ibérica en el proyecto Parc Glòries
- ✓ Renovación del contrato con Gas Natural (22.394m²)
- ✓ Más de 4.800m² con varios clientes en el edificio Diagonal, 609-615.
- ✓ Contratación de más de 11.000m² en Sant Cugat.

Madrid

- ✓ Firma de un pre-alquiler de más de 4.200m² en el edificio Serrano, 73 (en rehabilitación)
- ✓ Comercialización de más de 4.600m² en el edificio Recoletos, 37

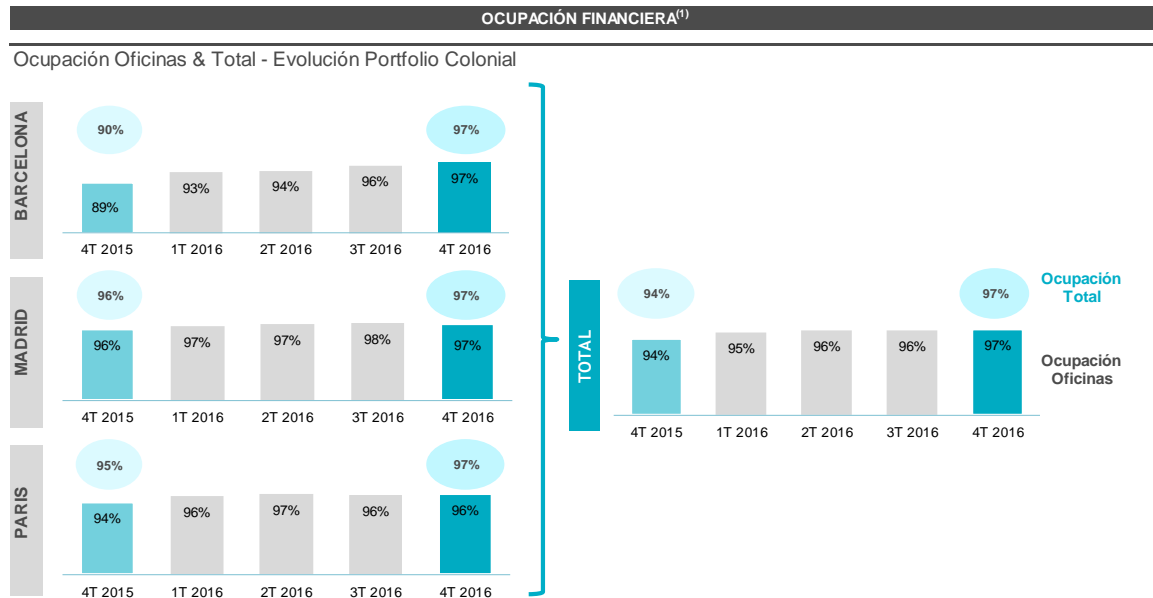
París

- ✓ Finalización de la comercialización del edificio #cloud.paris, con la firma de casi 3.000m² con Coty.
- ✓ El contrato de alquiler con Quartus de más de 2.600m² en el inmueble Cézanne Saint-Honoré.
- ✓ La firma de más de 9.400m² en el inmueble Washington Plaza a varios inquilinos.
- ✓ La firma de más de 4.300m² en el inmueble Grenelle 103 a varios inquilinos.
- ✓ La firma de casi 2.100m² en el edificio Percier, cuyas plantas han sido objeto de total renovación.

Ocupación del portfolio

Los excelentes resultados en las contrataciones de alquiler han permitido alcanzar y mantener niveles de ocupación sólidos.

A cierre del ejercicio 2016, el portfolio de oficinas alcanza una ocupación financiera del 97% (+319 puntos básicos superior a la del año anterior) y muy por encima de la media de mercado.



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

Los portfolios de oficinas de los tres mercados se sitúan en niveles de ocupación muy sólidos: Barcelona en un 97% (+745 puntos básicos vs. el año anterior), Madrid en un 97% (+192 puntos básicos) y París en un 96% (+269 puntos básicos). Estos altos niveles de ocupación superan claramente los de sus competidores, tanto en España como en Francia y aumentan de manera significativa la posición negociadora para obtener incrementos de precios en los alquileres en los próximos trimestres.

Reposicionamiento de activos y proyectos

El Grupo ha invertido durante el año 2016 más de 86€m en proyectos de desarrollo y de reposicionamiento de activos.

En Francia, destaca la reorganización de los espacios comunes en el Complejo de Oficinas Cézanne Saint Honoré y la renovación de varias plantas en Percier. En España, se han ejecutado varias actuaciones de reorganización de espacios comunes y plantas en Berlín 38-48/Numància 46 y Via Augusta 21-23 en Barcelona. En el portfolio de Madrid se han renovado espacios comunes y plantas de oficinas en los activos Castellana 52, José Abascal 45 y Miguel Ángel 11 y se ha reposicionado el aparcamiento de José Abascal 56. Adicionalmente, cabe mencionar el proyecto de transformación en curso en el inmueble Santa Engracia que ha permitido obtener hasta la fecha 234m² de superficie alquilable adicional. El importante éxito comercial de estos activos con precios de alquiler firmados en la banda alta del mercado es consecuencia directa de una estrategia industrial “Prime Factory” del Grupo Colonial.

Adquisiciones & Rotación de la cartera

Adquisiciones 2016 – Alpha I

Durante el año 2016, el Grupo Colonial ha ejecutado exitosamente su programa de adquisiciones. En el marco del proyecto Alpha I, se han adquirido tres activos prime en Madrid y un proyecto en Barcelona, así como una participación del 5,5%² en SFL.

Adicionalmente, en noviembre de 2016 se adquirió una participación del 15,1% en Axiare por un precio de 12,5€/acción que supone un importante descuento sobre NAV.

PROYECTO ALPHA I

BARCELONA	Prime Factory		1 Parc Glories Project Barcelona 22@ Area	SBA: 24.551 m ²	Precio: 77€m ¹ Cash
MADRID	Core + Value added		2 José Abascal Madrid Prime CBD	SBA: 5.326 m ²	Precio: 35€m Cash
	Core + Value added		3 Serrano 73 Madrid Prime CBD	SBA: 4.242 m ²	Precio: 48€m Nuevas acciones de Col
	Core + Value added		4 Sede Corporativa – Sta Hortensia 26-28 Madrid BD	SBA: 46.928 m ²	Precio: 154€m Nuevas acciones de Col
PARIS	Core + Value added		5 Participación del 5,5% ² en SFL Paris		Precio: 130€m Nuevas acciones de Col + Cash
MADRID	Value added		6 Participación del 15,1% en Axiare Madrid		Precio: 136€m

(1) Incluye capex del desarrollo de todo el proyecto

(2) 4,4% adquirido en Junio de 2016 y un 1,1% en Agosto de 2016, en las mismas condiciones que la compra de Junio

El volumen de este programa de inversiones asciende a 580€m (cifra incluyendo capex futuro de los proyectos a desarrollar) y encaja perfectamente con los objetivos marcados, tanto en tipología y ubicación de activos, como por recorrido en valor y consecuentemente rentabilidades esperadas.

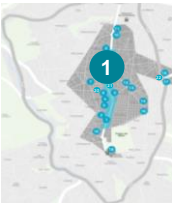






Inicio 2017 – Alpha II

Acelerando el cumplimiento de los objetivos de crecimiento del plan estratégico, Colonial ha iniciado el año 2017 con la ejecución del Proyecto Alpha II, que incluye la adquisición de cuatro activos por un volumen de inversión de casi 400€m (volumen de inversión total incluyendo capex de desarrollo futuro de proyectos).

En particular se han adquirido tres proyectos de desarrollo, uno en cada mercado donde está presente el Grupo: Barcelona, Madrid y París. Adicionalmente, Colonial ha comprado la sede española del Grupo Bertelsmann, ubicada en el Distrito Central de Negocios (CBD) de Barcelona.

Las principales características de las adquisiciones Alpha II son las siguientes:

PROYECTO ALPHA II

MADRID		1 Paseo de la Castellana, 163 <i>Madrid Prime CBD</i>		Value Added – Prime factory GLA: 10.910 m ²	Total Inversión¹: 51€m
		2 Travessera de Gracia, 47-49 <i>Barcelona Prime CBD</i>		Core with value added potential GLA: 8.939 m ²	Total Inversión: 41€m
BARCELONA		3 Plaza Europa, 46-48 <i>Barcelona Plaza Europa</i>		Value Added – Prime factory GLA: 14.000 m ²	Total Inversión¹: 32€m
		4 112-122 Av. Emile Zola <i>Paris South Center</i>		Value Added – Prime factory GLA: 20.340 m ²	Total Inversión¹: 245€m – 265€m
PARIS					

¹ Precio adquisición + total capex proyecto

La compra de los inmuebles Paseo de la Castellana, 163 y Travessera de Gràcia, 47-49 se ha escriturado durante los últimos días del año 2016.

Todas las adquisiciones del año 2016 así como el proyecto Alpha II del año 2017 ofrecen un recorrido sustancial de creación de valor inmobiliaria en base a (1) la transformación inmobiliaria de los inmuebles en productos de primera calidad y (2) la ubicación en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

Todas las adquisiciones se han realizado en términos muy atractivos, demostrando la capacidad del Grupo Colonial de identificar y capturar oportunidades de creación de valor inmobiliario.

Rotación de activos

El Grupo Colonial revisa de manera recurrente el potencial de creación de valor futuro de cada uno de sus inmuebles en cartera.

Como consecuencia de dicho análisis se ha procedido a desinvertir durante el mes de septiembre de 2016 el activo Ausias March, 148 por un precio de 15€m. Dicha transacción ha permitido capturar una prima del 11% sobre el último valor de tasación en un inmueble sin recorrido en valor.

Gestión activa del balance

Optimización de la estructura de financiación

El pasado 28 de octubre de 2016, el Grupo realizó una emisión de obligaciones simples por importe nominal de 600€m a un plazo de 8 años con un cupón anual del 1,45%. La emisión fue ejecutada con una sobresuscripción de casi 3 veces por inversores de máxima calidad.

Adicionalmente, el 10 de noviembre se realizó una colocación privada por 50€m con un vencimiento a 10 años y un cupón anual del 1,875%

En paralelo, Colonial cerró una operación de recompra del 50% de sus bonos con vencimiento 2019, que se cerró el 28 de octubre.

Todas las operaciones han supuesto en su conjunto:

1. Emitir obligaciones con tipos de interés en mínimos históricos.
2. Optimizar el coste financiero (del 2,27% al 1,96% a nivel Grupo)
3. Alargar los vencimientos medios de la deuda (de 5,0 a 6,0 años en España)
4. Aumentar la liquidez de la compañía hasta alcanzar 873€m de saldos disponibles

Programa de recompra de acciones

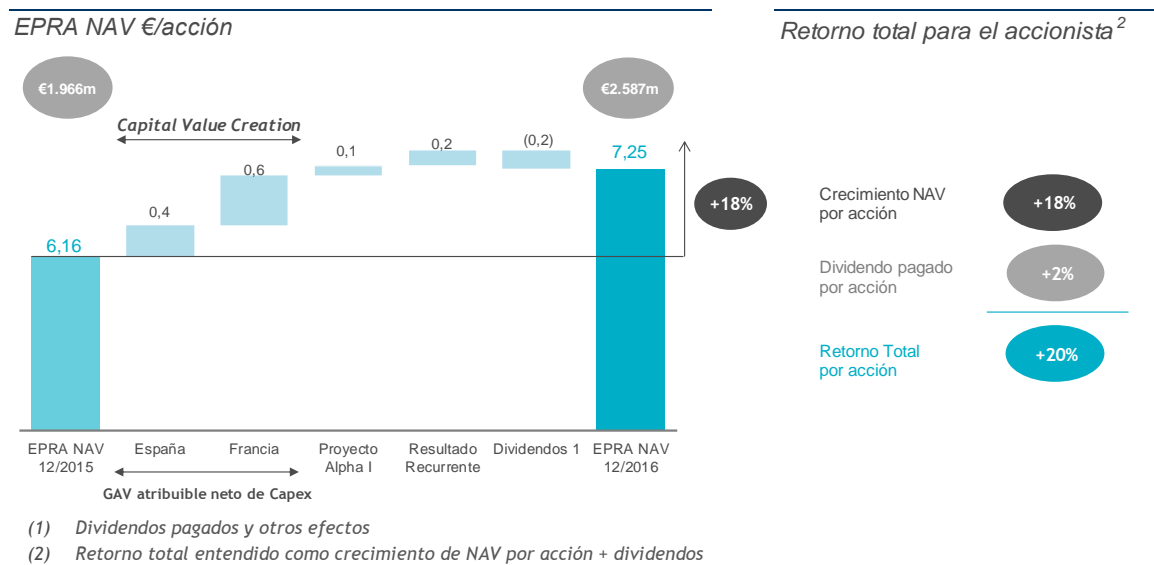
Durante el mes de noviembre el Grupo Colonial inició un programa de recompra de acciones para adquirir hasta un máximo de 10 millones de acciones propias por un importe monetario máximo de 68 millones de euros. A 31 de diciembre de 2016 se han adquirido 3,2 millones de acciones (representativas de un 0,89% sobre el capital social) a un precio medio de 6,40€/acción, lo que supone un descuento sobre el NAV a 31/12/2016 del 12%.

Retorno para el accionista

Retorno total & Net Asset Value

A cierre del año 2016, el EPRA NAV del Grupo Colonial asciende a 7,25 euros por acción, un incremento interanual del 18%, (+7% en 6 meses).

El retorno total 2016 para el accionista, entendido como crecimiento del NAV por acción más el dividendo cobrado en julio 2016, asciende a un 20%¹, situándose entre una de las rentabilidades más altas tanto en el sector cotizado en España como en Europa.

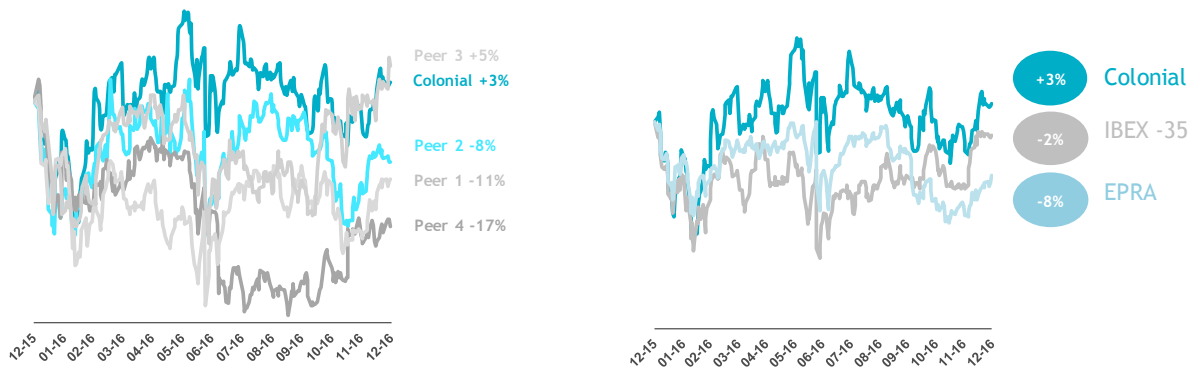


Este elevado retorno para el accionista es consecuencia de la estrategia industrial del Grupo Colonial focalizada en la transformación y creación de oficinas prime en el centro de París, Madrid y Barcelona, hecho que permite obtener una creación de valor superior a la media de mercado.

Cabe destacar, que dicho retorno se ha obtenido, manteniendo una sólida estructura de capital con un LTV cercano al 40% y una calificación crediticia de Investment Grade. En este sentido, Colonial ofrece una rentabilidad ajustada al riesgo muy atractiva para sus accionistas.

Evolución de la acción

En un año 2016 marcado por la volatilidad en los mercados de capitales, la acción de Colonial se ha revalorizado un 3%, situándose por encima de los índices de referencia y de sus principales comparables en España.



Durante el mes de septiembre de 2016, Colonial ha sido distinguida por su excelencia y transparencia en la comunicación de información a los mercados de capitales con el EPRA Gold Award – Financial Reporting y EPRA Gold Award – Sustainability Reporting, siendo la única cotizada española con máxima calificación en ambas categorías.

Asimismo, ha aumentado sustancialmente la cobertura por parte de analistas: desde 11 analistas en diciembre 2015 hasta los 19 que cubren en la actualidad a Colonial.

Índice

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

1. Análisis de la cuenta de resultados

Cuenta de Resultados Analítica Consolidada

Diciembre acumulado - €m	2016	2015	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por rentas	271	231	40	17%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾	(18)	(23)	4	19%
EBITDA rentas	253	209	44	21%
Otros ingresos	3	2	0	19%
Gastos estructura	(36)	(33)	(3)	(9%)
EBITDA recurrente	220	178	42	24%
EBITDA venta de activos en renta	(0)	0	(0)	-
Extraordinarios	(1)	(4)	(5)	60%
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses	219	175	44	25%
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	561	720	(159)	(22%)
Amortizaciones y Provisiones	(10)	(7)	(3)	(34%)
Resultado Financiero	(105)	(131)	26	20%
Resultado antes de impuestos y minoritarios	664	756	(92)	(12%)
Impuesto de sociedades	(105)	(53)	(52)	(99%)
Socios minoritarios	(286)	(288)	2	1%
Resultado neto atribuible al Grupo	274	415	(142)	(34%)

Análisis del Resultado - €m	2016	2015	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por Rentas	271	231	40	17%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾ y otros ingresos	(15)	(20)	5	23%
Gastos estructura	(36)	(33)	(3)	(9%)
EBITDA Recurrente	220	178	42	24%
Resultado Financiero Recurrente	(80)	(83)	3	4%
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(12)	(12)	0	1%
Minoritarios - Resultado Recurrente	(61)	(46)	(15)	(32%)
Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía ⁽³⁾	68	37	31	83%
EPRA Earnings - pre ajustes específicos compañía ⁽⁴⁾	63	33	30	91%
Resultado Neto Atribuible al Grupo	274	415	(142)	(34%)

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

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

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

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

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

- Los ingresos por rentas del Grupo Colonial al cierre del ejercicio 2016 ascienden a 271€m, cifra un 17% superior al mismo periodo del año anterior.
Este incremento se debe a un crecimiento del 7% de los ingresos like-for-like, así como a un aumento del 11% debido a la exitosa entrega de proyectos Prime Factory y a las nuevas adquisiciones realizadas.
- El EBITDA recurrente del Grupo asciende a 220€m, un 24% 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 ejercicio es de 219€m, cifra un 25% superior a la alcanzada el mismo periodo del año anterior.
- El impacto en la cuenta de resultados por revalorización a 31 de diciembre de 2016 de las inversiones inmobiliarias, ha ascendido a 561€m. Esta revalorización, que se ha registrado tanto en Francia como en España, es consecuencia del aumento del valor de tasación de los activos del 9% like-for-like en 12 meses.
- El resultado financiero neto ha sido de (105)€m, cifra inferior en un 20% al mismo periodo del año anterior.
El resultado financiero recurrente del grupo asciende a (80)€m, un 4% inferior al mismo periodo del año anterior.
Este ahorro es debido, principalmente, al impacto en 2015 producido principalmente por la cancelación del antiguo préstamo sindicado de Colonial, así como las operaciones de “Liability Management” en España y Francia en los últimos 18 meses.
- El resultado antes de impuestos y minoritarios, a cierre del ejercicio 2016 asciende a 664€m, cifra un 12% inferior a la alcanzada durante el mismo periodo del año anterior como consecuencia, principalmente, a la disminución del 22% en el impacto en la cuenta de resultados por revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias.
- El gasto por impuesto de sociedades asciende a (105)€m debido, principalmente, al registro de los impuestos diferidos asociados a las revalorizaciones de los activos durante el ejercicio 2016, así como al impacto de (70)€m derivado de los cambios normativos introducidos por la Administración tributaria española, limitando el porcentaje de compensación de BINs del 70% al 25%, y que ha conllevado la regularización de los pasivos por impuestos registrados con anterioridad a dicho cambio normativo. Cabe destacar que dicho impacto no supone una salida de caja.
- Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de (286)€m, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 274€m.

2. Mercados de oficinas

Contexto macroeconómico ⁽¹⁾

La **economía mundial** creció un 3,1% en 2016, un ritmo similar al de 2015. El año 2016 fue de menos a más, gracias a la aceleración de las economías emergentes en la segunda mitad del año. El avance económico se vio favorecido a la vez, por el mantenimiento de una política monetaria muy acomodaticia por parte de los principales bancos centrales y por una ligera recuperación del precio del petróleo. Los principales analistas prevén que en 2017 el ritmo de la economía mundial se acelere hasta el 3,5% aunque cabe destacar que la incertidumbre seguirá siendo elevada debido a los nuevos escenarios políticos. Los riesgos principales que marcarán la economía en el próximo año son la orientación de la Administración de Trump, la negociación del Brexit y las elecciones en Europa, así como el impacto del proceso de normalización monetaria que se espera que la Reserva Federal lleve a cabo durante el año y la estabilidad financiera de China.

El crecimiento de la **eurozona** se expandió a ritmo moderado pero constante en 2016 con un 1,7% y se espera una previsión muy similar para el año 2017. Las previsiones de CaixaBank Research, como la de la mayoría de analistas, sitúan el crecimiento del PIB en 1,5% en 2017. De hecho, el Banco Central Europeo aumentó ligeramente las previsiones de crecimiento para 2017 hasta el 1,7% y mantiene una ligera desaceleración a medio plazo para 2018 en 1,6%. El motor de la recuperación de la eurozona durante este año ha sido la demanda interna y el consumo de los hogares, que se ha visto mejorado por el incremento del mercado laboral, junto con un entorno de tipos muy bajos que han llegado a mínimos históricos favoreciendo la demanda de crédito. Cabe destacar una tendencia al alza de la inflación durante este año con previsiones de alcanzar un 1,5% en 2017. De todas formas, la incertidumbre sigue siendo elevada por el inicio de la negociación del Brexit y las elecciones previstas en Alemania, Francia y, quizás, en Italia que constituyen las principales fuentes de riesgo. Es por ello, que el BCE prorroga el programa de compra de bonos hasta diciembre de 2017 y asegura que la política monetaria seguirá siendo muy acomodaticia a medio plazo.

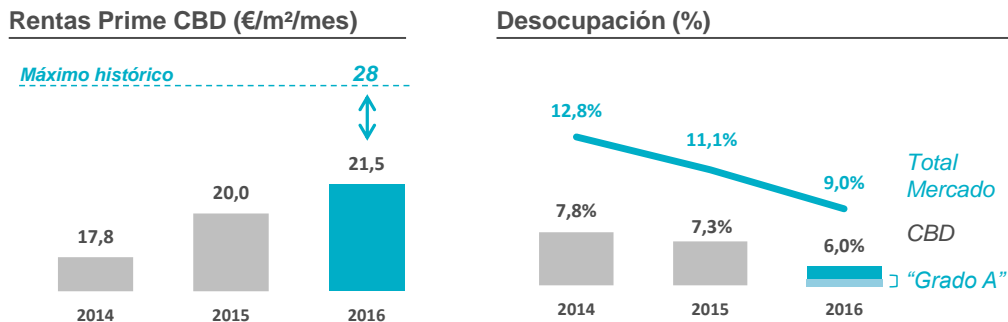
El ritmo de crecimiento de la **economía española** se mantuvo elevado en el cuarto trimestre del ejercicio 2016, con un ritmo de expansión respecto al tercer trimestre (crecimiento del 0,68% intertrimestral) según datos de CaixaBank Research. Las perspectivas para la economía española en 2017 son muy favorables, pero se prevé una ligera desaceleración del PIB con un 2,6% comparado con el bienio 2015-2016 con un crecimiento del PIB que superó el 3% en ambos años. Aun así, el crecimiento se mantendrá en cotas elevadas por el efecto de las reformas estructurales que se han producido durante los últimos años, la positiva dinámica laboral, la relajación monetaria y el nuevo ciclo alcista inmobiliario.

En Francia, la caída de precios de la energía y la baja tasa de inflación ha permitido un aumento de los salarios reales, impulsando un mayor crecimiento del consumo privado. El crecimiento del PIB se estima que será del 1,2% en 2016 y el 1,1% en 2017, gracias a menores precios de la energía, reducción de impuestos en el mercado laboral y en empresas, y permanentes tipos de interés bajos.

(1) Fuentes: Informe mensual de "la Caixa" y estudio OECD

Situación del mercado de alquiler - oficinas ⁽¹⁾

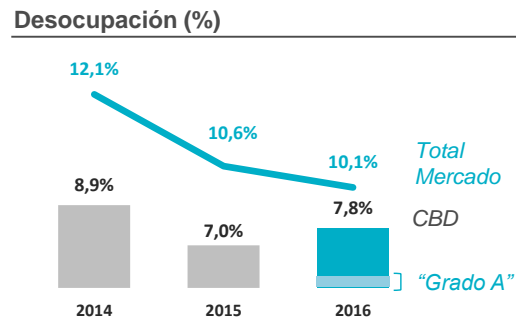
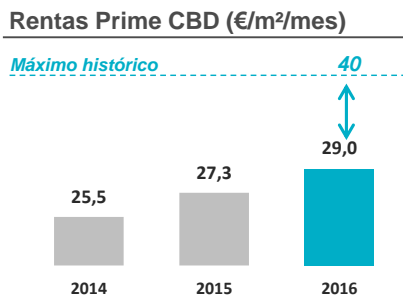
Barcelona - Mercado de Alquiler



- Durante el último trimestre de 2016 se han contratado un total de 82.341m² de oficinas, siendo superior al volumen del trimestre anterior, que fue de 77.000m² y siendo a su vez el trimestre más activo del año. La contratación acumulada de oficinas de todo el año 2016 ha alcanzado los 305.000m², cifra superior a la contratación media de 235.000m² de los últimos 5 años.
- Por áreas, casi el 50% de las transacciones realizadas en 2016 han sido en el centro de la ciudad, el 30% en nuevas áreas de negocio y el 20% en la Periferia. Respecto a sectores, un año más, el sector de servicios lidera la demanda, con un comportamiento destacable de compañías de internet y e-commerce, que muestran una expansión más rápida que la observada en los sectores económicos tradicionales.
- La tasa de disponibilidad media en Barcelona continúa su tendencia a la baja, descendiendo en el último año desde el 10,5% hasta el 9,0% actual. Debido a la escasez de oferta de oficinas y a unos niveles sólidos de contratación, está teniendo lugar un decremento paulatino de las tasas de disponibilidad, con previsión futura de tendencia bajista, y que actualmente en Paseo de Gràcia/Diagonal se sitúan en torno al 6%. En este sentido, la demanda tiene serios problemas para encontrar superficies superiores a los 800m² en esta zona en concreto. Por otro lado, en el próximo año se ofrecerán en Barcelona un total 50.000m² de nueva construcción de oficinas, pero estos niveles no alcanzan a satisfacer la demanda de oficinas actual.
- A lo largo del cuarto trimestre de 2016 las rentas máximas en la zona de Paseo de Gràcia/Diagonal experimentaron crecimientos, alcanzando una renta máxima de 21,5€/m²/mes. Durante el período 2017-2020 los principales consultores inmobiliarios prevén un aumento medio de rentas prime del 4,1%, permitiendo a Barcelona posicionarse como la tercera ciudad europea en crecimiento de rentas.

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

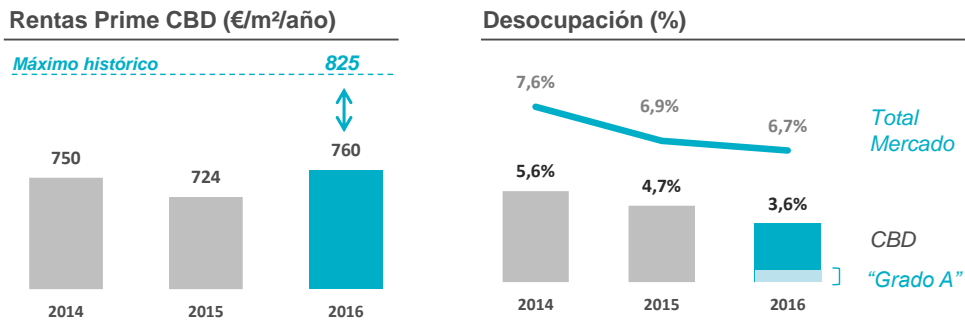
Madrid - Mercado de Alquiler ⁽¹⁾



- A lo largo del último trimestre de 2016 la contratación de oficinas en Madrid ha ascendido hasta alcanzar los 143.559m², implicando un ascenso relativamente elevado respecto al anterior trimestre, en el cual se contrataron 88.200m². Para todo este 2016, el total de transacciones supera los 430.000 m², gracias al incremento de las operaciones de entre 1.000 y 5.000m². Por sectores, los principales dinamizadores del mercado de alquiler de oficinas han sido el tecnológico, financiero, automovilístico, ingenierías y empresas relacionadas con el sector turístico/hotelero.
- El stock total de oficinas en Madrid se ha mantenido prácticamente estable durante los últimos doce meses, incorporándose únicamente como nuevo stock 16.251m² de oficinas. La actividad se ha centrado principalmente en la rehabilitación de oficinas, con 100.000m² de nuevos espacios rehabilitados. Es destacable sin embargo, la falta de oferta de calidad existente en el centro de la capital: los inmuebles de grado A suponen un 11,5% del parque y de éstos, un 70% se encuentran fuera de la M-30.
- En consecuencia, la tasa de desocupación durante el año 2016 se ha reducido de forma gradual, pasando del 10,6% a finales del 2015 al 10,1% al cierre del ejercicio, debido al ligero incremento de la absorción neta. En el CBD la tasa de desocupación es del 7,8%.
- Continuando con la recuperación del mercado de oficinas iniciada tres años atrás, a lo largo de este 2016 las rentas de las mejores oficinas de la capital han alcanzado los 29€/m²/mes, suponiendo un incremento del 6,4% respecto a las de inicios de año. Sin embargo, todavía se presentan muy por debajo de los registrados para Londres, París o Frankfurt. Madrid contrasta con estas grandes ciudades europeas en cuanto a los costes laborales, que se presentan mucho más moderados en comparación.

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

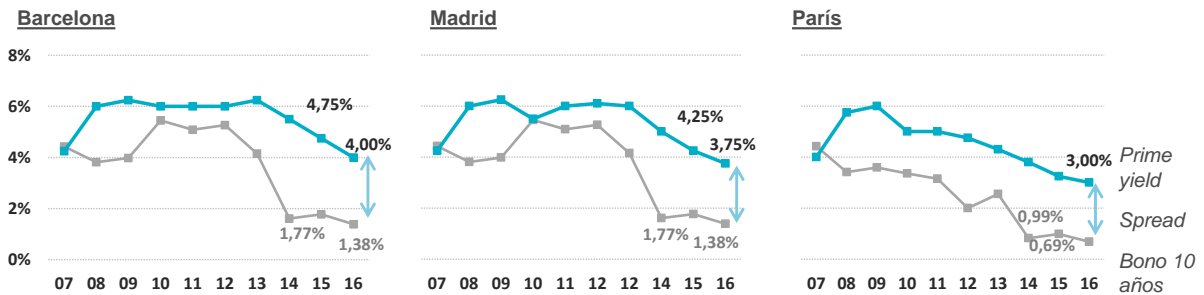
París - Mercado de Alquiler ⁽¹⁾



- La contratación de oficinas en la región de París (Ile-de-France) durante el cuarto trimestre del ejercicio 2016 ha alcanzado los 669.400m² (acumulado de 2.400.000m²) lo que supone un aumento de un 7% respecto al año anterior y de un 4% más respecto a la media de los diez últimos años.
- El centro de París captura la mayor parte de las transacciones en Île-de-France desde el comienzo del año y especialmente hay una alta actividad que se observa en el segmento de grandes transacciones, con 65 firmas de más de 5.000m² registradas en 2016 e incrementándose en un 23% respecto al año anterior. Adicionalmente, se ha producido un incremento de un 37% respecto al ejercicio anterior en las transacciones de más de 20.000m².
- Cabe destacar que en la Zona Paris Sud y La Défense se han alcanzado niveles récord gracias al dinamismo del mercado de las transacciones superiores a 5.000m². Además, París Centro Oeste ha registrado un excelente año a pesar del contexto de escasez de oferta, particularmente en la zona Centro.
- La oferta de stock de oficinas disponibles en île-de-France se redujo un 10% respecto a los últimos doce meses y se sitúa en 4,37 millones de metros cuadrados con lo que la tasa media de desocupación alcanza el 6,7%, un 3,6% en París "intra muros", la cifra más baja de los últimos 7 años.
En la zona Étoile CBD la tasa de desocupación se sitúa en el 5,2% y en la zona Opéra CBD un 2,5%, nivel más bajo en los últimos 10 años.
- La renta prime en la zona CBD del mercado de París ha alcanzado a cierre del cuarto trimestre del ejercicio los 760€/m²/año. Destaca en particular, un importante aumento del número de transacciones que se han cerrado con niveles de rentas faciales por encima de 750€/m²/año.

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

Situación del mercado de inversión - oficinas



(1) Los consultores de mercado en España reportan yields brutas y en Francia yields netas (ver definición en glosario en anexo 6.11)

- Barcelona:** En la capital catalana, el volumen de inversión del cuarto trimestre ha sido de 130€m, un 66% de aumento en comparación con el mismo periodo del año anterior, con lo que el volumen total acumulado de 2016 supera los 520€m, un 2% inferior al del 2015, un año récord en inversión en oficinas. Respecto al número de transacciones, se cierra el año con 31 operaciones que han supuesto la venta de 43 edificios de oficinas. Por otro lado, las rentabilidades prime durante el cuarto trimestre del 2016 han bajado al 4%. Cabe destacar que la menor actividad inversora en el mercado de Barcelona está relacionada con una oferta en inversión limitada más que con un menor interés por este mercado por parte de los inversores.
- Madrid:** Este último trimestre del 2016 ha supuesto un volumen de inversión de 1.083€m, siendo un 20% superior al mismo período del año anterior, mientras que el total acumulado de los cuatro trimestres alcanza los 2.240 €m aproximadamente. Se han cerrado 14 operaciones durante el cuarto trimestre del 2016. En cuanto al total acumulado, se han alcanzado un conjunto de 37 operaciones. Las rentabilidades prime han descendido a lo largo de este último trimestre al 3,75%. Cabe destacar que el spread respecto a la rentabilidad del bono español a 10 años sigue siendo positivo y robusto (por encima de los 237 bps) manteniéndose un escenario saludable. En algunas operaciones singulares se han obtenido incluso rentabilidades por debajo del 3%.
- París:** Después de un comienzo del año un tanto lento, la inversión acumulada durante el año 2016 ha alcanzado 16.376€m, cifra muy superior al promedio de los últimos 5 años, que se sitúa en torno a los 12.500€m. El mercado de inversión de París está todavía muy dominado por los inversores franceses quienes han realizado casi el 70% de las inversiones. Las rentabilidades prime se sitúan en el 3,00% en la zona CBD y el 4,75% en la zona de la Défense.

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

3. Evolución del Negocio

Ingresos por rentas y EBITDA de la cartera

- Los ingresos por rentas han alcanzado los **271€m**, un **17% 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 7% like-for-like**.

En **París**, los ingresos por rentas han aumentado un **7% like-for-like**. En **España**, los ingresos por rentas like-for-like han aumentado un **6%**, especialmente debido al portfolio de **Barcelona**, el cual ha aumentado un **10% like-for-like**, portfolio que ha experimentado un importante crecimiento positivo, consolidando la buena evolución observada en los últimos trimestres. El portfolio de **Madrid** ha aumentado un **3% like-for-like**.

El incremento like-for-like de los ingresos por rentas corresponde principalmente a los contratos firmados en los activos de Alfonso XII, José Abascal 56 y Castellana 52 en Madrid, Travessera-Amigó, Diagonal 609-615 y Sant Cugat en Barcelona e In&Out, Washington Plaza, Louvre Saint Honoré y Condorcet en París.

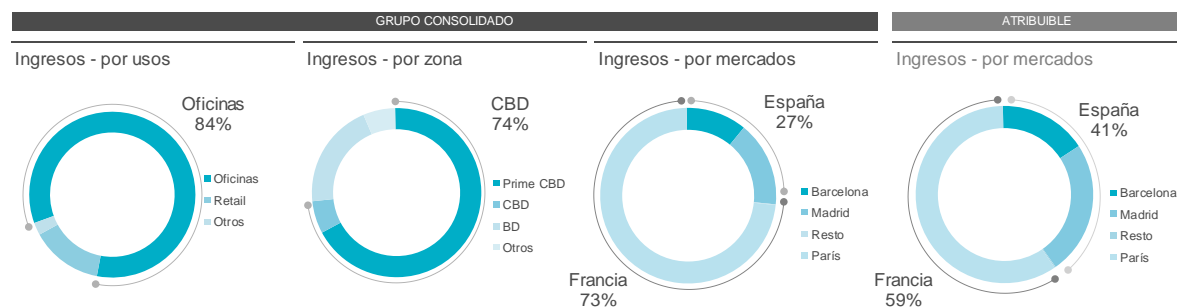
Var. Rentas (2016 vs. 2015) €m	Barcelona	Madrid	París	Total
Ingresos Rentas 2015R	27,1	35,3	168,8	231,2
Like for Like	2,6	1,0	10,8	14,5
Proyectos / Altas	0,4	(0,9)	14,7	14,2
Inversiones & Desinversiones	0,2	7,4	0,6	8,2
Otros e Indemnizaciones	(0,0)	0,1	3,2	3,3
Ingresos Rentas 2016R	30,3	42,9	198,1	271,4
Variación Total (%)	12,0%	21,6%	17,4%	17,4%
Variación Like for Like (%)	9,9%	3,2%	7,1%	6,9%

Cabe destacar dos fuentes adicionales de crecimiento de rentas:

- La exitosa entrega de proyectos ha aportado un crecimiento del 6% (+14€m) del total de los ingresos por rentas, debido principalmente al inmueble #Cloud ubicado en el mercado de París.
- Las nuevas adquisiciones realizadas han supuesto un crecimiento de 8€m de los ingresos por rentas.

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

Un 73% en términos consolidados de los ingresos por rentas (198€m) provienen de la filial en París y un 27% han sido generados por inmuebles en España. En términos atribuibles, el 59% de las rentas se ha producido en Francia y el resto en España.



- **El EBITDA de los inmuebles ha alcanzado los 253€m, aumentando un 10% en términos like-for-like, con un margen sobre ingresos del 93%.**

Cartera de Inmuebles

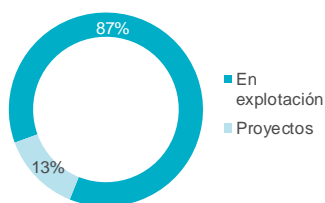
Diciembre acumulado - €m	2016	2015	Var. %	Like-for-like	
				€m	%
Ingresos por rentas Barcelona	30	27	12%	3	10%
Ingresos por rentas Madrid	43	35	22%	1	3%
Ingresos por rentas París	198	169	17%	11	7%
Ingresos por rentas	271	231	17%	14	7%
EBITDA rentas Barcelona	28	23	21%	3	14%
EBITDA rentas Madrid	38	31	21%	0	5%
EBITDA rentas París	188	155	21%	15	11%
EBITDA rentas	253	209	21%	19	10%
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>92%</i>	<i>85%</i>	<i>6,9 pp</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>88%</i>	<i>88%</i>	<i>(0,4 pp)</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>95%</i>	<i>92%</i>	<i>3,1 pp</i>		
EBITDA/ Ingresos por Rentas	93%	90%	3,0 pp		

Gestión de la cartera de contratos

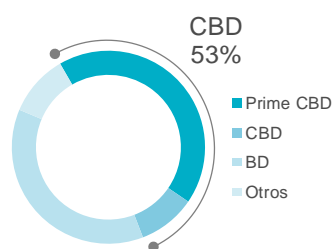
- **Desglose de la cartera actual por superficie:** Al cierre del ejercicio 2016, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.221.117m² (865.653m² sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas.

El 87% de la superficie de dicha cartera se encuentra en explotación a 31 de diciembre de 2016 y el resto corresponde a una atractiva cartera de proyectos & rehabilitaciones y el suelo Parc Central en Barcelona.

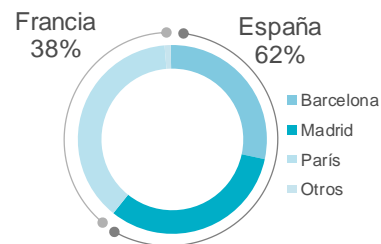
Superficie - por estado



Superficie - por zona



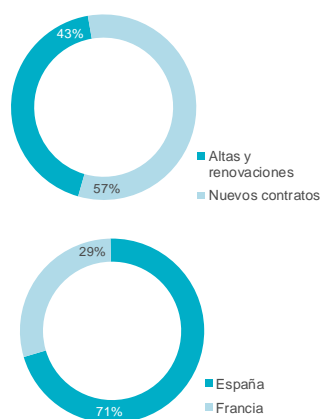
Superficie - por mercados



- **Contratos firmados:** Durante el ejercicio 2016, el Grupo Colonial ha formalizado contratos por un total de 116.045m². Un 71% (82.043m²) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto (34.002m²) se han firmado en París.

Nuevos Contratos: Del total del esfuerzo comercial, un 57% (66.353m²) corresponde a superficies de nuevos contratos, destacando los más de 40.000m² firmados en Barcelona y Madrid.

Renovaciones: Se han realizado 49.692m² de renovaciones de contratos, destacando los más de 34.000m² renovados en Barcelona.



Gestión de Contratos					
Diciembre acumulado - m ²	2016	Vencimiento Medio	% nuevas rentas vs.ant.		
			Total	Exc. Torre Marenostrum	
Revisiones y renovaciones - Barcelona	34.276	3	(8%)	9%	
Revisiones y renovaciones - Madrid	7.430	2	5%	5%	
Revisiones y renovaciones - París	7.986	8	(2%)	(2%)	
Total revisiones y renovaciones	49.692	3	(4%)	2%	
Nuevos Contratos - Barcelona	27.814	4			
Nuevos Contratos - Madrid	12.523	4			
Nuevos Contratos - París	26.016	8			
Total Nuevas Superficies	66.353	6	na	na	
Esfuerzo comercial total	116.045	5	na	na	

Las nuevas rentas se sitúan ligeramente por debajo de las anteriores debido al contrato firmado con Gas Natural. Excluyendo dicho contrato se han firmado rentas un 2% superiores a las anteriores, destacan Barcelona con +9% y Madrid con +5%.

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
	Sant Cugat	Schibsted Iberica, Business Service for Information, Accenture, Banc Sabadell, Europastry & IPB	11.884
	Parc Glories	Media Group Internacional	9.338
	Diagonal, 609-615 (Dau/Prisma)	Grant Thornton, CaixaBank & otros	4.883
	Berlín, 38-48 / Numancia, 46	Empresa multinacional de consultoría & Schibsted Ibérica	3.517
	Diagonal, 682	Media Group Internacional & otros	2.399
	Travessera, 11	Empresa multinacional de consultoría & otros	1.620
	Ilacuna	Altran Innovación & otros	1.374
MADRID	Recoletos, 37-41	Empresa farmacéutica & Thomson Reuters	4.603
	Serrano, 73	Allen & Overy	4.242
	Agustín de Foxá, 29	Agencia madrileña Atención Social Comunidad de Madrid, Empresa investigación médica, Rosendo Mila & otros	3.810
	Francisco Silvela, 42	Servicios de teleasistencia, LVMH Relojería y Joyería España & otros	2.857
	Alfonso XII	Groupon & otros	1.388
PARÍS	Washington Plaza	Lagardère Ressources, Indeed France & otros	9.404
	Louvre Saint Honoré	Proparco	6.364
	103 Grenelle	Molotov, Gestión de carteras & otros	4.334
	Cezanne Saint-Honoré	Grupo Quartus & otros	3.115
	#Cloud	Grupo de cosmética & fragancia	2.990
	9 Percier	ARP Astrance, T.Mark Conseils & otros	2.060

En España, se han firmado más de 82.000m² durante este ejercicio 2016, correspondiente a 60 contratos. Destacan más de 62.000m² 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 más de 11.000m² en el edificio Sant Cugat, entre otros. Destacamos, la firma de más de 9.000m² en el proyecto de oficinas de Parc Glòries con Schibsted Ibérica, contrato que entrará en vigor en el ejercicio 2018, momento en el que está prevista la entrada en explotación del proyecto.

En **Madrid**, destacamos la firma de más de 4.000m² en el edificio de Serrano 73 con Allen & Overy, así como la firma de varios contratos en el inmueble de Agustín de Foxá 29 y Francisco Silvela 42, entre otros. Adicionalmente, destacamos la renovación de más de 4.500m² en el edificio de Recoletos 37-41.

En **París**, se han firmado más de 26.000m² de nuevos contratos. Destacamos entre otros, la firma de más de 6.000m² en el inmueble de Louvre Saint Honoré con Proparco, así como más de 4.000m² en el inmueble de Grenelle 103 con varias empresas. 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 del Grupo para diseñar y desarrollar oficinas de alta calidad para las principales compañías que operan en una amplia gama de sectores. Adicionalmente, destacamos la renovación de más de 6.000m² y la firma de más 3.000m² en el edificio de Washington Plaza.

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

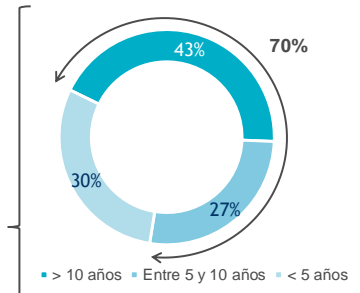
▪ **Análisis cartera de arrendatarios**

En cuanto a la cifra de renovaciones de la cartera de contratos, se han firmado 41.706m² en España y 7.986m² en Francia.

Este elevado volumen de renovaciones, ilustra la capacidad del Grupo Colonial de retener a sus clientes. Este hecho se refleja también en la antigüedad de los tenants, un 70% de los principales arrendatarios llevan más de 5 años como clientes del Grupo.

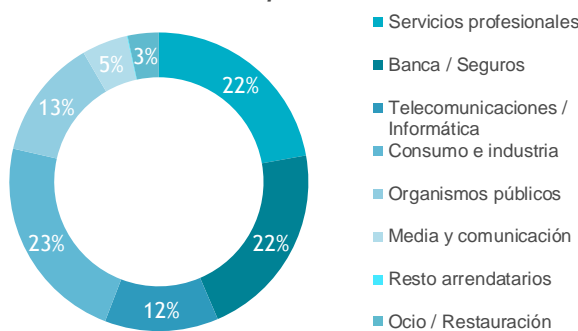
Ranking de los 20 principales arrendatarios (46% Renta Total)

RK	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acum.	Antigüedad - Años
1	OCDE	Paris	6%	6%	2
2	NATIXIS IMMO EXPLOITATION	Paris	4%	10%	13
3	GRDF	Paris	4%	14%	150
4	LA MONDIALE GROUPE	Paris	4%	18%	9
5	INTERNATIONAL BUSINESS MACHINES	Madrid	4%	21%	5
6	EXANE	Paris	3%	24%	1
7	HENNES & MAURITZ / H & M	Paris	3%	27%	7
8	ZARA FRANCE	Paris	3%	29%	7
9	COMUTO	Paris	2%	32%	2
10	FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER	Paris	2%	34%	13
11	GAS NATURAL SDG	Barcelona	2%	36%	11
12	TV5 MONDE SA	Paris	2%	38%	11
13	GRUPO CAIXA	Barcelona / Madrid	2%	40%	24
14	GRUPO COMUNIDAD DE MADRID	Madrid	1%	41%	21
15	SOCIEDAD ESTATAL LOTERIAS Y APUESTAS DEL ESTADO	Madrid	1%	42%	12
16	IBERIA, LINEAS AEREAS DE ESPAÑA	Madrid	1%	43%	4
17	CASINO DE JUEGO GRAN MADRID	Madrid	1%	44%	4
18	AJUNTAMENT DE BARCELONA	Barcelona	1%	44%	20
19	MELIA HOTELS INTERNATIONAL	Madrid	1%	45%	14
20	TRIBUNAL DE CUENTAS	Madrid	1%	46%	1
Promedio					17



Cabe destacar que Colonial cuenta con una base de clientes solvente y diversificada. Por sectores de actividad destacan aquellos que, por la tipología de su negocio, precisan de oficinas de calidad ubicadas en las zonas centrales de negocio.

Distribución de Clientes - por sector de actividad (1)

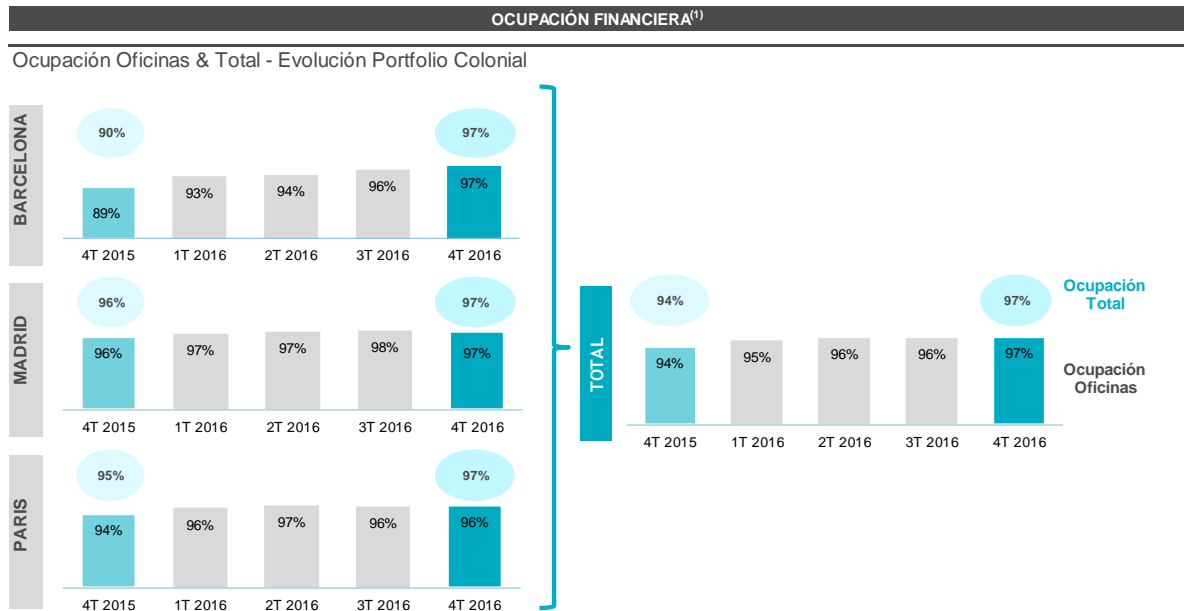


(1) Calculado en base a la totalidad de la cartera



Ocupación del portfolio

- La ocupación financiera⁽¹⁾ del portfolio de oficinas del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2016 es del 97%, +319 puntos básicos vs el mismo periodo del año anterior y la ocupación financiera total⁽¹⁾, incluyendo todos los usos, alcanza igualmente, un 97% (+272 puntos básicos vs cierre del año anterior).



En **Barcelona**, la ocupación financiera⁽¹⁾ del portfolio de oficinas ha aumentado +745 puntos básicos respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando un ratio del 97%. Este incremento se ha producido, principalmente por altas realizadas en los activos de Travessera de Gràcia/Amigó, Diagonal 609-615, Sant Cugat, y Berlín Numància, entre otros.

En **Madrid**, la ocupación financiera⁽¹⁾ del portfolio de oficinas es del 97%, +192 puntos básicos por encima del mismo periodo del año anterior. Dicho incremento se debe principalmente a altas realizadas en los activos Agustín de Foxá 29, José Abascal 45, entre otros, así como la adquisición del inmueble de Santa Hortensia, ocupado al 100%.

En **París**, la ocupación financiera⁽¹⁾ del portfolio de oficinas ha aumentado +269 puntos básicos respecto al mismo periodo del año anterior alcanzando un ratio del 96%, debido principalmente a las altas realizadas en el activo de #Cloud.

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

Actualmente el Grupo Colonial cuenta con más de 21.000m² de superficie disponible correspondiente a un 3% de desocupación EPRA sobre el portfolio total.

Superficie desocupada oficinas					
Superficie sobre rasante (m ²)	Entradas en explotación ⁽¹⁾	Zona BD y otros	Zona CBD	2015	Desocupación oficinas EPRA
Barcelona	1.555	2.877	1.222	5.654	3%
Madrid	0	2.647	3.219	5.866	3%
París	0	2.972	6.646	9.618	4%
TOTAL	1.555	8.496	11.087	21.138	3%

(1) Proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación

Las superficies disponibles corresponden a ofertas de espacio de máxima calidad en zonas muy céntricas, destacan en particular los siguientes inmuebles:



Av. Diagonal, 609-615



Paseo Castellana, 52



Percier



Illacuna



Agustín de Foxá, 29

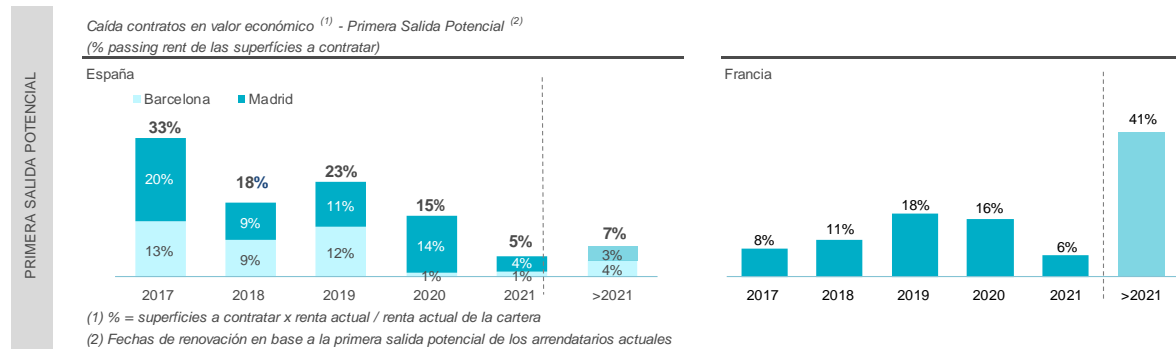


103 Grenelle

Caída de contratos y potencial de reversión

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

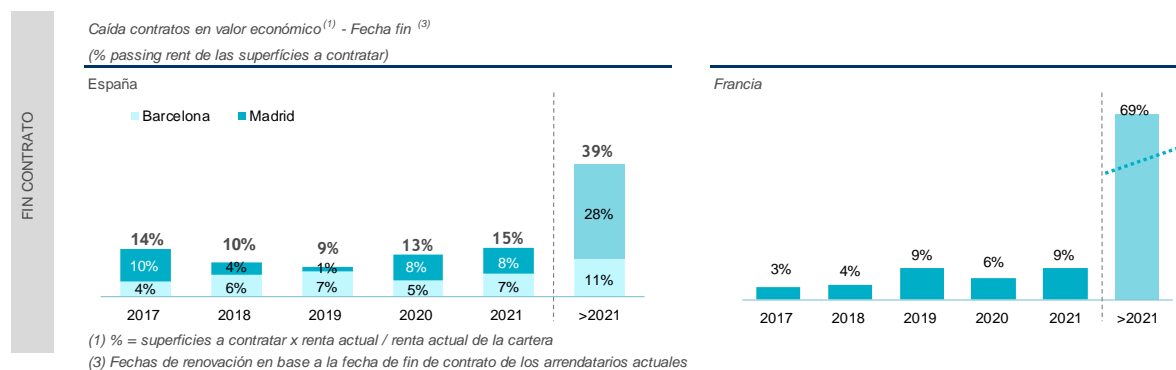
El **primer gráfico** muestra la caída de contratos en el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en la primera fecha posible (sea break option o fin de contrato).



En este supuesto, se podrían producir en España en el próximo año, aproximadamente un 33% de renovaciones de la cartera de contratos, que permitirían capturar el ciclo de crecimiento de rentas con uno de los mejores productos disponible en el mercado.

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

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



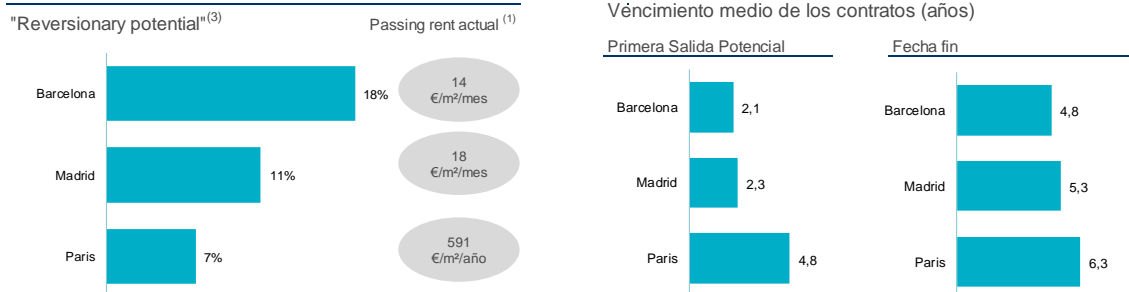
▪ **“Reversionary Potential” – Potencial de reversión de la cartera de contratos.**

La cartera de contratos del Grupo Colonial tiene un importante potencial de reversión.

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

El potencial de reversión estático⁽²⁾ de los ingresos por rentas (considerando rentas actuales sin impactos del cambio de ciclo a futuro) de los inmuebles en explotación a cierre del ejercicio 2016 se sitúa en un +18% en Barcelona, +11% en Madrid y +7% en París.

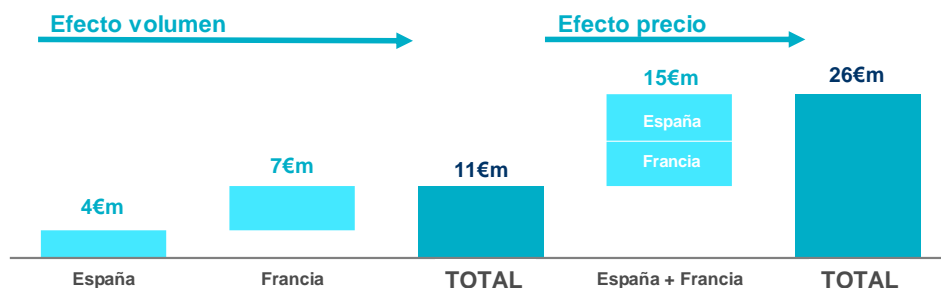
Cifras Diciembre 2016



(1) Passing rent actual de las superficies ocupadas de oficinas (incluye pre-alquileres firmados)

En particular, el potencial de reversión estático⁽²⁾ de la cartera actual supondría aproximadamente 26€m de ingresos anuales por rentas adicionales.

Potencial de reversión de ingresos por rentas



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

⁽³⁾ Potencial máximo de la cartera de superficies en explotación

Adquisiciones y Desinversiones

Adquisiciones 2016 – Alpha I

- Durante el año 2016, el Grupo Colonial ha ejecutado exitosamente su programa de adquisiciones. En el marco del proyecto Alpha I, se han adquirido tres activos prime en Madrid y un proyecto en Barcelona, así como una participación del 5,5%² en SFL.
- Adicionalmente, en noviembre de 2016 se adquirió una participación del 15,1% en Axiare por un precio de 12,5€/acción que supone un importante descuento sobre NAV.

PROYECTO ALPHA I

BARCELONA	Prime Factory		1 Parc Glories Project Barcelona 22 @ Area	SBA: 24.551 m ²	Precio: 77€m ¹ Cash
MADRID	Core + Value added		2 José Abascal Madrid Prime CBD	SBA: 5.326 m ²	Precio: 35€m Cash
	Core + Value added		3 Serrano 73 Madrid Prime CBD	SBA: 4.242 m ²	Precio: 48€m Nuevas acciones de Col
	Core + Value added		4 Sede Corporativa – Sta Hortensia 26-28 Madrid BD	SBA: 46.928 m ²	Precio: 154€m Nuevas acciones de Col
PARIS	Core + Value added		5 Participación del 5,5% ² en SFL París		Precio: 130€m Nuevas acciones de Col + Cash
MADRID	Value added		6 Participación del 15,1% en Axiare Madrid		Precio: 136€m

(1) Incluye capex del desarrollo de todo el proyecto

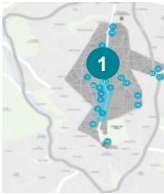





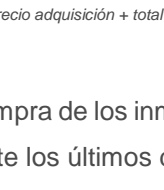

(2) 4,4% adquirido en Junio de 2016 y un 1,1% en Agosto de 2016, en las mismas condiciones que la compra de Junio

- El volumen de este programa de inversiones asciende a 580€m (que incluye capex futuro de los proyectos a desarrollar) y encaja perfectamente con los objetivos marcados, tanto en tipología y ubicación de activos, como por recorrido en valor y consecuentemente rentabilidades esperadas.

Inicio 2017 – Alpha II

- Acelerando el cumplimiento de los objetivos de crecimiento del plan estratégico, Colonial ha iniciado el año 2017 con la ejecución del Proyecto Alpha II, que incluye la adquisición de cuatro activos por un volumen de inversión de casi 400€m (volumen de inversión total incluyendo capex de desarrollo futuro de proyectos).

- En particular se han adquirido tres proyectos de desarrollo, uno en cada mercado donde está presente el Grupo: Barcelona, Madrid y París. Adicionalmente, Colonial ha comprado la sede española del Grupo Bertelsmann, ubicada en el Distrito Central de Negocios (CBD) de Barcelona.

MADRID		1 Paseo de la Castellana, 163 <i>Madrid Prime CBD</i>		Value Added – Prime factory GLA: 10.910 m ²	Total Inversión¹: 51€m
	BARCELONA		2 Travessera de Gracia, 47-49 <i>Barcelona Prime CBD</i>		Core with value added potential GLA: 8.939 m ²
PARIS			3 Plaza Europa, 46-48 <i>Barcelona Plaza Europa</i>		Value Added – Prime factory GLA: 14.000 m ²
			4 112-122 Av. Emile Zola <i>Paris South Center</i>		Value Added – Prime factory GLA: 20.340 m ²

¹ Precio adquisición + total capex proyecto

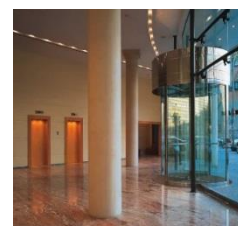
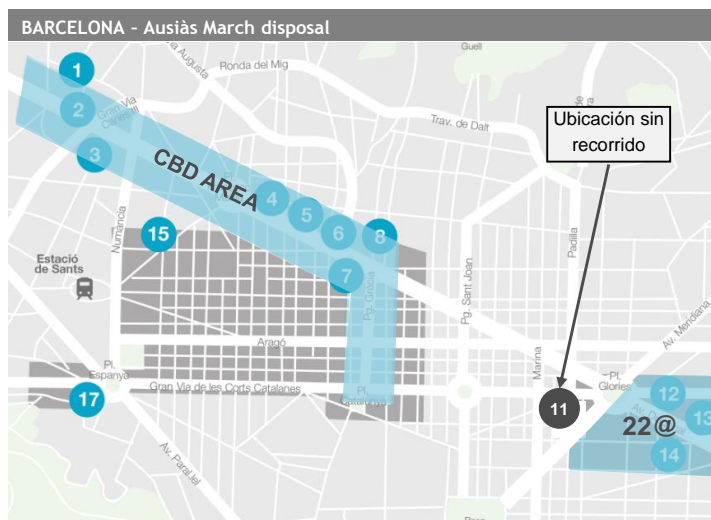
- La compra de los inmuebles Paseo de la Castellana, 163 y Travessera de Gracia, 47-49 se escrituró durante los últimos días del año 2016.
- Las principales características de dichos activos, se muestran a continuación:
 - Paseo de la Castellana, 163: Inmueble de oficinas situado en la zona CBD de Madrid con una superficie sobre rasante de más de 10.000m², repartidos entre 11 plantas de oficinas y una planta baja destinada a locales. Adicionalmente dispone de dos plantas sótano. El inmueble cuenta con acceso también por la calle Capitán Haya 50. Actualmente, el inmueble está ocupado en un 98% por empresas de reconocido prestigio, por lo que aportará rentas desde el inicio. El importe de la inversión es de 51€m (incluyendo presupuesto de obras futuras).
 - Travessera de Gràcia, 47-49: Inmueble de oficinas situado en la zona CBD de Barcelona con una superficie sobre rasante de casi 9.000m², repartidos entre una planta baja, una planta entresuelo y ocho plantas adicionales y una superficie bajo rasante de 1.700m². El activo constituye la sede española del Grupo Bertelsmann y sus filiales con un contrato de permanencia de 5 años. Dicha compra supone incrementar la cuota de mercado de Colonial en la zona prime de Barcelona con un inmueble de características únicas. El importe de la inversión es de 41€m.

3. Plaza Europa, 46-48: Colonial refuerza su posición en la plaza Europa, una de las zonas de negocios de mayor desarrollo en los últimos años en la ciudad de Barcelona, con un nuevo proyecto para la construcción de un edificio de 21 plantas y 14.000m². El importe de la inversión es de 32€m. Este proyecto se desarrollará a través de una Joint-Venture con la sociedad Inmo, filial inmobiliaria de la familia Puig, propietaria del suelo, y cuya actual sede corporativa se ubica en el solar colindante.

 4. 112-122 Avenue Emile Zola: El Grupo Colonial ha cerrado, a través de su filial francesa, una transacción por un importe de 165€m para adquirir la sede histórica del Grupo SMA. El inmueble se encuentra en una ubicación "Prime" en 112-122 Avenue Emile Zola, en el centro del distrito 15 de París. El inmueble tiene una superficie de aproximadamente 21.000m². SMA se mudará a una nueva sede en el cuarto trimestre del año 2017, momento en que el Grupo reestructurará el inmueble para transformarlo en uno de los mayores complejos de oficinas en el sur de la capital francesa.
- Todas las adquisiciones del año 2016 así como el proyecto Alpha II del año 2017 ofrecen un recorrido sustancial de creación de valor inmobiliaria en base a (1) la transformación inmobiliaria de los inmuebles en productos de primera calidad y (2) la ubicación en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

 - Todas las adquisiciones se han realizado en términos muy atractivos, demostrando la capacidad del Grupo Colonial de identificar y capturar oportunidades de creación de valor inmobiliario.

 - **Desinversiones:** Durante el ejercicio 2016 se ha realizado la desinversión del inmueble de Ausias March 148 en Barcelona por 15€m, venta que se ha realizado con una prima del 11% sobre la tasación a junio de 2016.



Cartera de proyectos y rehabilitaciones

Proyectos entregados durante el ejercicio 2016

- Durante el ejercicio 2016, se han invertido, principalmente en Francia, más de 86€m en proyectos y rehabilitaciones “Prime Factory” para optimizar el posicionamiento de la cartera de inmuebles.
- Destaca, en Francia, la reorganización de los espacios comunes en el Complejo de Oficinas Cézanne Saint Honoré y la renovación de varias plantas en Percier. En España, se han ejecutado varias actuaciones como por ejemplo, la reorganización de espacios comunes y plantas en Berlín 38-48/Numància 46 y Vía Augusta 21-23 en Barcelona. En el portfolio de Madrid se han renovado espacios comunes y plantas de oficinas en los activos Castellana 52, José Abascal 45 y Miguel Ángel 11 y se ha reposicionado el aparcamiento de José Abascal 56. Adicionalmente, cabe mencionar, el proyecto de transformación en curso en el inmueble Santa Engracia que ha permitido obtener hasta la fecha 234m² de superficie alquilable adicional.



Cézanne Saint Honoré



Berlín Numància

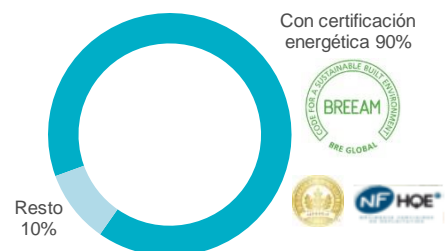


Castellana, 52

- En relación a las certificaciones energéticas de los inmuebles, cabe destacar que durante estos últimos meses, se han obtenido las certificaciones “Leed Gold” y “Breeam Very Good” de una serie de edificios que se pusieron en marcha en Barcelona y Madrid. Destacamos en particular, la certificación “Breeam Very Good” obtenida en los edificios de Sant Cugat, Diagonal Glòries y Illacuna en Barcelona y en los edificios de Martínez Villergas y Recoletos en Madrid. Adicionalmente, el inmueble de Paseo de los Tilos en Barcelona, obtuvo en abril de 2016, la certificación LEED GOLD. En París, destaca la mejora de calificación de Breeam “Very Good” a “Excellent” de los inmuebles Iena, Charles de Gaulle e In&Out.

Actualmente un 90% de los activos poseen certificación de máxima calidad energética. Este hecho le proporciona al Grupo Colonial, un posicionamiento competitivo diferencial para atraer demanda de calidad y maximizar la creación de valor del portfolio.

% Inmuebles con certificación energética¹



¹ Inmuebles en explotación con certificación energética

Cartera de proyectos

- A cierre del ejercicio 2016, Colonial dispone de una cartera de proyectos y superficies en rehabilitación de más de 104.000m² sobre rasante, con un importante potencial de creación de valor. Incluyendo los proyectos adquiridos en el marco de Alpha II, la cartera de todos los proyectos y rehabilitaciones asciende a 139.249m².
- Los proyectos en curso actuales corresponden a los activos de Estébanez Calderón y Príncipe de Vergara adquiridos en el año 2015 y el proyecto de Parc Glòries en la zona de 22@ en Barcelona, adquirido durante este ejercicio. Asimismo, destaca el proyecto de Louvre Saint Honoré de creación de un espacio prime en pleno centro de París en frente del Louvre. En todos los activos se realizarán proyectos de desarrollo “Prime Factory” únicos con rentabilidades muy atractivas.

Los proyectos están avanzando según lo previsto y se prevé su entrega progresivamente durante los siguientes 5 años.

Proyectos	Entrada en explotación	% Grupo	% Prelet	Mercado	Uso	Superficie s/rasante (m ²) ⁽¹⁾
Estébanez Calderón, 3-5	2S 2017	100%	-	Madrid	Oficinas	10.152
Príncipe de Vergara, 112	2018	100%	-	Madrid	Oficinas	11.368
Parc Glòries	2018	100%	38%	Barcelona	Oficinas	24.551
Louvre Saint Honoré	2021	100%	-	París	Retail	16.000
Plaza Europa, 46-48 <i>(Adquirido en 2017)</i>	>2020	50%	-	Barcelona	Oficinas	14.000
112-122 Avenue Emile Zola <i>(Adquirido en 2017)</i>	>2020	100%	-	París	Oficinas	20.340 ⁽³⁾
Proyectos de desarrollo						96.411
Yield on cost²						7%
Castellana, 43	2017	100%	-			5.998
Serrano, 73	2017	100%	100%			4.242
Cezanne Saint-Honoré	2017	100%	-			5.465
Washington Plaza	2017	66%	-			3.775
Resto			na			8.621
Proyectos de rehabilitación						28.101
Parc Central 22@	na	100%	na			14.737
Solar Parc Central 22@						14.737
TOTAL PROYECTOS Y REHABILITACIONES						139.249

(1) Superficie una vez finalizado el proyecto

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

(3) Superficie actual. En el proyecto se prevé obtener entre un 10% y un 15% de superficie adicional

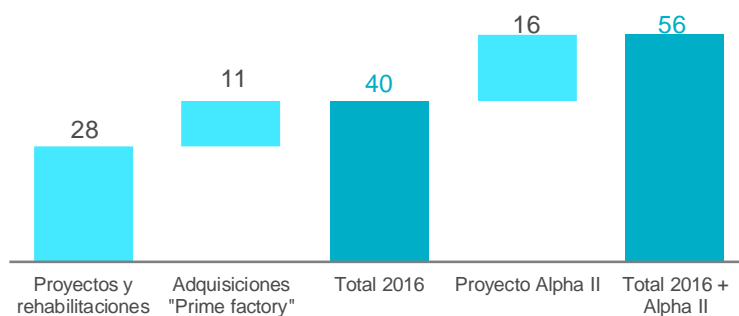
Además de los proyectos de desarrollo, el Grupo Colonial está llevando a cabo actualmente rehabilitaciones sustanciales en más de 28.000m² sobre rasante, con el fin de optimizar el posicionamiento de dichos activos en el mercado, destacando las rehabilitaciones de Castellana 43, Serrano 73, Cézanne Saint-Honoré y Washington Plaza, entre otros. Así mismo, Colonial dispone de un solar de más de 14.000m² sobre rasante en el submercado de 22@ en Barcelona.

A 31 de diciembre de 2016, se han pre-alquilado más de 9.000m² en el activo de Parc Glòries a Schibsted Ibérica y la totalidad del edificio Serrano, 73 (4.242m²) a Allen & Overy.

Durante el ejercicio 2017, y tras la realización del Proyecto Alpha II, entraran en la cartera de proyectos, los activos adquiridos Plaza Europa, 46-48 en Barcelona y 112-122 Avenue Emile Zola, en París. Adicionalmente, se rehabilitará, durante los próximos años, 10.900m² en el inmueble Paseo de la Castellana, 163, en Madrid.

La cartera de proyectos, así como las nuevas adquisiciones, supondrán unos ingresos por rentas adicionales de aproximadamente 56€m anuales.

Ingresos por rentas adicionales de proyectos y grandes rehabilitaciones - €m



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

✓ **Estébanez Calderón, 3-5 – “Discovery building”**

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”.



- ✓ **Parc Glòries** Nuevo proyecto de un emblemático edificio de oficinas en la zona más Prime del 22@ con acabados y especificaciones técnicas de extrema calidad y sostenibilidad con finalización prevista para 2018. El proyecto contará con más de 24.000m² distribuidos en 17 plantas de altura, diseñados por Batlle & Roig, cada una de ellas con una superficie de unos 1.800m² aproximadamente. Parc Glòries es un proyecto destinado a convertirse en un emblema de la ciudad de manera inminente. El edificio será uno de los primeros activos con certificación “Leed Platinum” en el mercado de oficinas de Barcelona. A 31 de diciembre de 2016, más de 9.000m² se han pre-alquilado a Schibsted Ibérica.



- ✓ **Louvre Saint Honoré** Nuevo desarrollo de un proyecto de retail en el edificio Louvre Saint Honoré que contará con cerca de 15.000m². Se trata de un desarrollo del espacio de “retail” en las plantas bajo rasante, planta baja y primera de dicho edificio. Dicho proyecto “Prime Factory” se realizará con acabados y especificaciones técnicas de máxima calidad y tiene prevista su finalización para 2021 con capacidad para atraer tenants de primer nivel.



Valoración del portfolio

- El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2016 ha sido valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate en 8.069€m (8.478€m incluyendo "transfer costs").

Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas de mercado, de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) comprendidas en el llamado "Red Book" – Manual de Valoraciones. Las valoraciones de mercado definidas por la RICS están reconocidas internacionalmente por asesores y contables de inversores y corporaciones propietarias de activos inmobiliarios, así como por The European Group of Valuers (TEGoVA) y The International Valuation Standards Committee (IVSC). Los honorarios de los tasadores se determinan por el volumen para el desarrollo específico de cada trabajo.

- Del total de la valoración del negocio patrimonial, 7.928€m corresponden a la cartera de activos ostentada directamente por el Grupo Colonial y 141€m corresponden al valor de la participación del 15,1% en Axiare (NAV atribuible a 30 de junio de 2016).

Valor activos - Excluyendo "transfer costs"

Valoración de Activos (€m)	31-dic-16	30-jun-16	31-dic-15	Dic 16 vs Jun 16		Dic 16 vs Dic 15	
				Total	LfL ⁽¹⁾	Total	LfL ⁽¹⁾
Barcelona	761	710	676	7,2%	3,3%	12,6%	8,6%
Madrid	1.273	1.189	906	7,1%	3,1%	40,6%	8,7%
París	5.736	5.520	5.242	3,9%	3,9%	9,4%	9,4%
Cartera en Explotación ⁽²⁾	7.771	7.419	6.824	4,7%	3,7%	13,9%	9,2%
Proyectos	144	130	82	10,7%	10,7%	74,5%	18,2%
Otros	14	7	6	88,4%	2,3%	113,8%	16,1%
Total Negocio Patrimonial	7.928	7.556	6.913	4,9%	3,8%	14,7%	9,4%
Valor participación Axiare	141						
Total Grupo Colonial	8.069	7.556	6.913	6,8%	3,8%	16,7%	9,4%
España	2.333	2.036	1.670	14,6%	3,6%	39,7%	9,1%
Francia	5.736	5.520	5.242	3,9%	3,9%	9,4%	9,4%

Valor activos - Incluyendo "transfer costs"

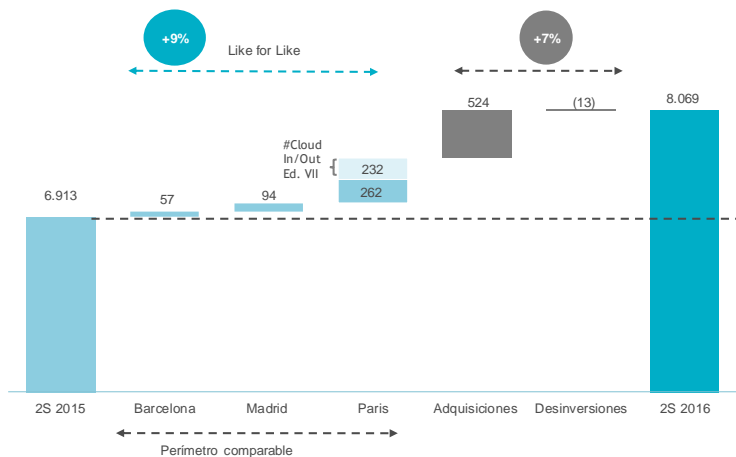
Total Grupo Colonial	8.478	7.949	7.239	6,7%	3,8%	17,1%	10,0%
España	2.387	2.086	1.720	14,4%	3,6%	38,7%	8,6%
Francia	6.092	5.863	5.519	3,9%	3,9%	10,4%	10,4%

(1) Cartera en términos comparables

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

- La valoración de los activos del **Grupo Colonial** a diciembre 2016 ha aumentado un +9,4% en términos comparables respecto a diciembre de 2015 (+3,8% like-for-like en 6 meses).

Análisis variación valor 12 meses - €m



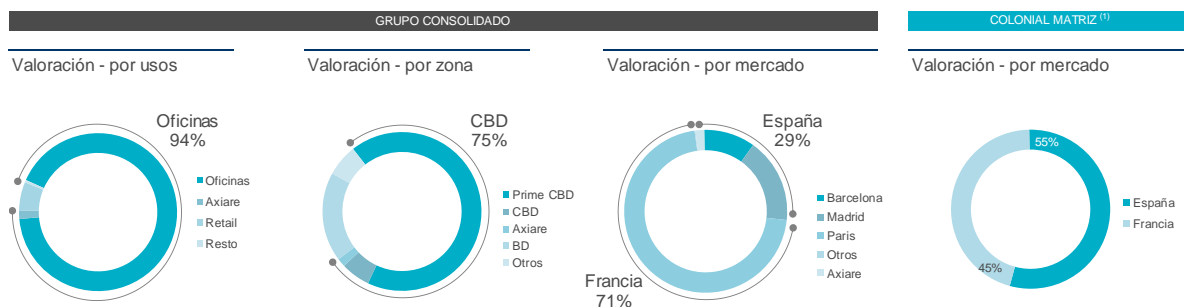
VARIACIÓN GAV

	6 meses	12 meses
BARCELONA	+3%	+8%
MADRID	+4%	+10%
PARIS	+4%	+9%
TOTAL LFL	+4%	+9%
ADQUISICIONES & DESINVERSIONES	+3%	+7%
TOTAL VAR	+7%	+17%

Los activos en **España** han aumentado un 9,1% like-for-like en los últimos 12 meses (3,6% en 6 meses), debido a una combinación de reposicionamiento de inmuebles e incrementos en ocupación que han permitido capturar mejoras en yields y en ingresos por rentas. El portfolio de Madrid ha incrementado un 9,6% like-for-like en 12 meses y el de Barcelona ha incrementado un 8,4% like-for-like en 12 meses (Barcelona +3,3% y Madrid +3,8% en 6 meses).

El portfolio en **Francia** ha aumentado un 9,4% like-for-like en 12 meses (3,9% en 6 meses). Dicho aumento de valor, es consecuencia del progresivo reposicionamiento de la cartera de inmuebles con impactos positivos en rentas y yields, en un contexto de mercado de inversión con mucho interés en oficinas Prime en París.

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



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

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

Cartera en explotación	€m	m ² s/rasante (*)	€/m ² (*)	Valuation Yield
Barcelona	761	189.447	4.016	5,10%
Madrid	1.273	244.562	5.207	4,75%
París	5.736	403.600	14.213	3,70%

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

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

1. En España los consultores publican, en sus informes de mercado yields brutas

(Yield bruta = rentas brutas / Valor excl. transfer costs).

2. En Francia los consultores publican, en sus informes de mercado yields netas

(Yields netas = rentas netas / Valor incl. transfer costs).

(*) En Barcelona los m² para el cálculo de la repercusión, corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos que asciende a 228.838m², excluyendo 14.737m² de Parc Central, 24.551m² de Parc Glòries y 103m² de locales no estratégicos.

En Madrid, los m² corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de 266.083m², excluyendo el proyecto Estébanez Calderón de 10.152m² y Príncipe de Vergara de 11.368m²

En Francia, los m² corresponden a la superficie s/rasante del total de la cartera, que asciende a 358.347m² incluyendo adicionalmente determinadas superficies alquilables bajo rasante de la cartera que no corresponden a parkings (45.253m²).

4. Estructura financiera

Principales magnitudes de deuda

Grupo Colonial	12/2016	Var. Vs 12/2015
Deuda financiera Bruta	3.633	13%
Deuda financiera Neta	3.528	18%
Saldos disponibles	873	(21%)
% deuda tipo fijo o cubierta	82%	(12%)
Vencimiento medio de la deuda (años)	5,0	0,2
Coste de la deuda actual	1,96%	(31 p.p.)
Rating COL	BBB-	-
Rating SFL	BBB	-
LtV Grupo (incluyendo transfer costs)	41,4%	(4 p.p.)

Colonial aprovechó la situación excepcional de los mercados durante el último trimestre del año (tanto por los altos niveles de liquidez, como por los tipos de interés situados en mínimos históricos) para realizar las siguientes operaciones:

- Con fecha 5 de octubre Colonial registró en la Bolsa de Irlanda (Irish Stock Exchange) un programa EMTN (European Medium Term Note) por importe de 3.000 millones de euros.
- Bajo dicho programa se han lanzado dos emisiones: 1) con fecha 28 de octubre se realizó una emisión de obligaciones simples por importe nominal de 600 millones de euros a un plazo de 8 años, cupón anual del 1,45% emitidas bajo par a un 99,223% de su valor nominal. La emisión fue muy bien acogida por el mercado, con una sobresuscripción de casi 3 veces; 2) con fecha 10 de noviembre se realizó una colocación privada por importe de 50 millones de euros, vencimiento 10 años y cupón anual del 1,875%, emitida al 97,866% de su valor nominal.
- En paralelo, Colonial lanzó una oferta de recompra sobre el 50% de sus bonos (“liability management”) con vencimiento 2019, que se cerró con fecha 28 de octubre.
- Adicionalmente, Colonial llegó a un acuerdo para extender el vencimiento de la línea de crédito de 350€m, firmada el 12 de noviembre de 2015, hasta noviembre de 2021.

Mediante dichas operaciones Colonial ha reducido su riesgo de financiación en 2019 que concentraba más del 60% de los vencimientos de su deuda disponible, ha alargado la vida media de su deuda, que pasa de 5,0 a 6,0 años en España (4,8 a 5,0 nivel Grupo) y ha mejorado su coste financiero que pasa de 2,14% a 1,96% (2,27% a 1,96% nivel Grupo).

Otras operaciones realizadas durante el año 2016 han sido las siguientes:

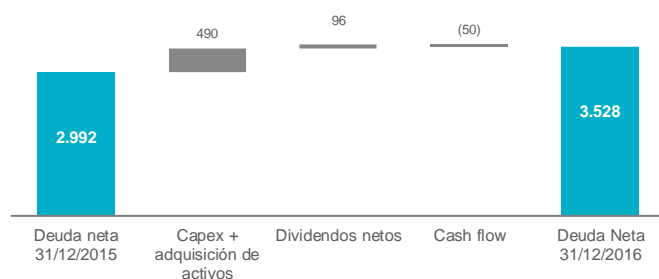
- En mayo, al llegar a su vencimiento, se amortizaron íntegramente los bonos emitidos por SFL en mayo de 2011, cuyo importe pendiente ascendía a 156€m y devengaban un cupón del 4,625%.
- Con fecha 24 de mayo se formalizó un crédito con BNP Paribas por importe de 150€m a un plazo de cinco años y tipo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

La deuda financiera neta del Grupo a 31 de diciembre de 2016 asciende a 3.528€m, siendo su detalle el siguiente:

Desglose Deuda Financiera Neta Grupo Colonial	Diciembre 2016			Diciembre 2015			Var. Total
	ESP	FR	Total	ESP	FR	Total	
Préstamo Sindicado	122	20	142	67	0	67	75
Deuda Hipotecaria / Leasings	36	205	241	39	234	273	(32)
Deuda No Hipotecaria y Otros	0	425	425	0	162	162	263
Bonos	1.525	1.301	2.826	1.250	1.457	2.707	119
Total Deuda Bruta	1.682	1.951	3.633	1.356	1.853	3.209	424
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	(85)	(20)	(105)	(205)	(12)	(217)	111
Deuda neta consolidada	1.597	1.931	3.528	1.151	1.841	2.992	536
Vida media de los saldos dispuestos (años)	6,0	4,1	5,0	5,0	4,8	4,8	0,2
Coste financiero spot %	1,96%	1,95%	1,96%	2,14%	2,36%	2,27%	(31pb)

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

Movimiento Deuda Neta Grupo €m - Diciembre 2016

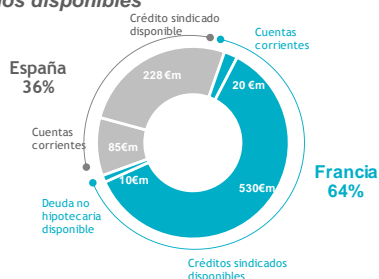


Principales ratios de endeudamiento y liquidez

La deuda neta del Grupo Colonial a diciembre de 2016, es de 3.528€m. El LtV (Loan to Value) del Grupo, calculado como el ratio de deuda neta total entre total GAV del Grupo asciende al 41,4%¹ (41,8% a diciembre de 2015). El LtV Holding, calculado como deuda neta de la matriz entre el GAV de la matriz más el NAV de las filiales, es del 35,3%² (34,7% a diciembre de 2015).

Los saldos disponibles del Grupo ascienden a 31 de diciembre de 2016 a 873€m, distribuidos como se muestra en el gráfico siguiente:

Saldos disponibles



Principales ratios de endeudamiento

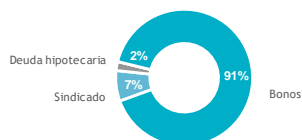
31/12/2016 - €m	Holding	Group
Gross Asset Value ⁽¹⁾	4.439	8.520
Deuda neta	1.567	3.528
LTV	35,3%	41,4%

(1) GAV Grupo a 31/12/2016 incluyendo transfer costs + NAV participación 15,1% Axiare + Autocartera

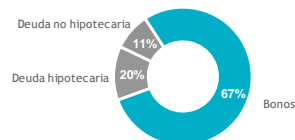
A continuación se muestran las principales características de la deuda actual del Grupo:

TIPO DE DEUDA DISPUESTA 31/12/2016

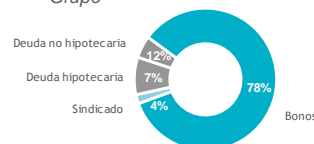
España



Francia

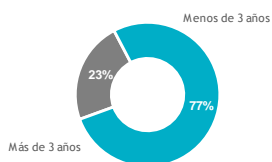


Grupo

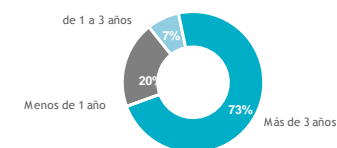


VENCIMIENTO DE DEUDA CONTRATADA 31/12/2016

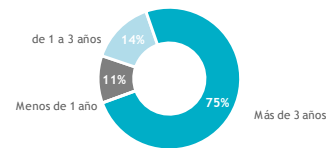
España



Francia



Grupo



España

Spread Deuda actual	161 p.b.
Coste Deuda actual	196 p.b.
Vida media saldos dispuestos (años)	6,0
Vida media deuda contratada (años)	5,8
Deuda contratada	1.911€m

Francia

Spread Deuda actual	152 p.b.
Coste Deuda actual	195 p.b.
Vida media saldos dispuestos (años)	4,1
Vida media deuda contratada (años)	3,9
Deuda contratada	2.491€m

Total

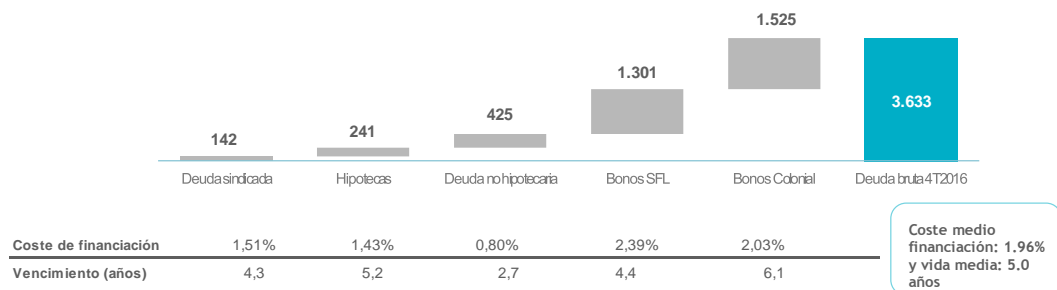
Spread Deuda actual	156 p.b.
Coste Deuda actual	196 p.b.
Vida media saldos dispuestos (años)	5,0
Vida media deuda contratada (años)	4,7
Deuda contratada	4.402€m

¹ Deuda neta Grupo / GAV de los activos incluyendo "transfer costs" + NAV 15,1% Axiare + Autocartera a NAV

² Deuda neta Matriz / GAV Matriz incluyendo "transfer costs" + NAV 58,5% SFL + NAV 15,1% Axiare + Autocartera a NAV

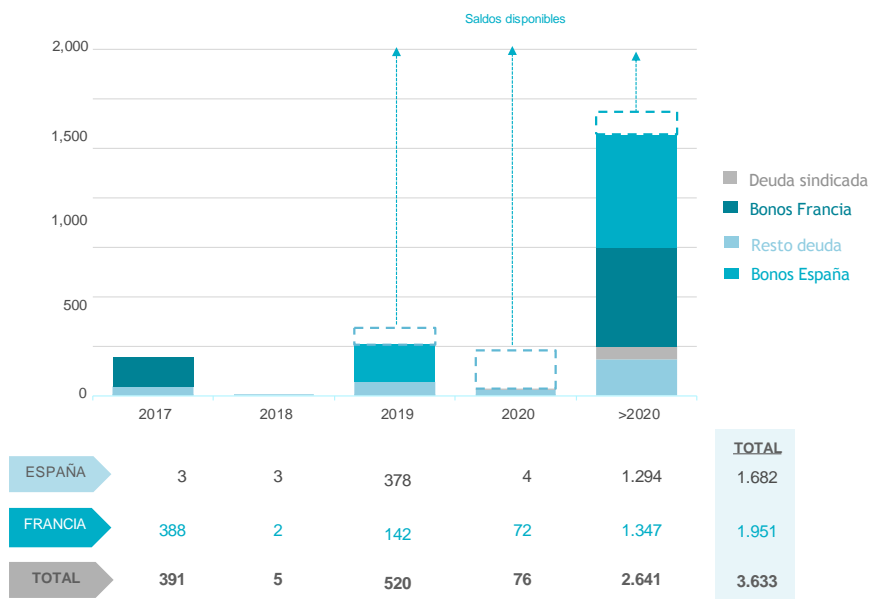
La composición de la deuda del Grupo a 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Composición de la deuda bruta dispuesta del Grupo a 31 de diciembre de 2016



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

Vencimiento de deuda dispuesta



Con motivo de las operaciones descritas anteriormente, Colonial ha reducido los vencimientos de deuda previstos para el ejercicio 2019 en España en un 60% (935€m a 30 de septiembre vs 378€m post operaciones), situando la vida media de la deuda en 5,0 años.

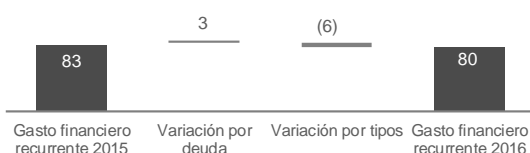
Resultados financieros

- El resultado financiero recurrente del Grupo el año 2016 se ha reducido un 3% en comparación con el año anterior. Este ahorro es debido, principalmente, a la reducción del coste de financiación iniciado en 2015 con la emisión de bonos que permitió cancelar el antiguo préstamo sindicado de Colonial (junio 2015) y la operación de “liability management” llevada a cabo por SFL en noviembre de ese mismo año, continuando, en 2016, con las emisiones realizadas por Colonial conjuntamente con la recompra parcial del Bono 4 años de Colonial, todo ello en el último trimestre de 2016.

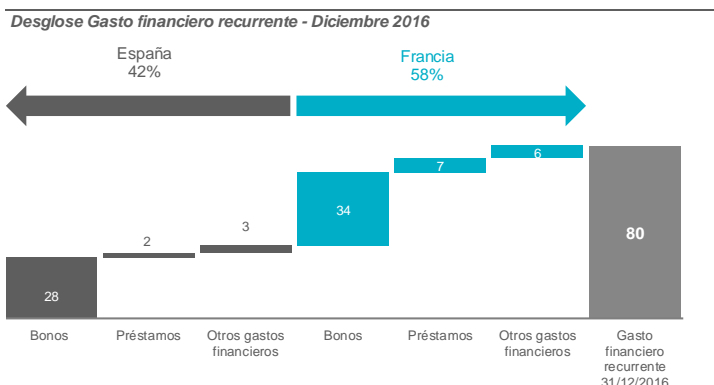
Resultado Financiero					
Diciembre acumulado - €m	ESP	FR	2016	2015	Var. %
Gasto financiero recurrente - España	(35)	0	(35)	(37)	(4%)
Gasto financiero recurrente - Francia	0	(47)	(47)	(53)	(12%)
Ingreso financiero recurrente	1	0	1	1	53%
Activación de financieros	1	(0)	1	6	(88%)
Resultado financiero recurrente	(34)	(47)	(80)	(83)	3%
Gasto financiero no recurrente	(22)	0	(22)	(40)	(46%)
Variaciones de valor instrumentos financieros	(1)	(2)	(3)	(8)	59%
Resultado financiero	(57)	(48)	(105)	(131)	(20%)

(1) Signo según impacto en beneficio (“profit impact”)

- El detalle de la variación del gasto financiero recurrente se muestra a continuación:



- Respecto al gasto financiero no recurrente, el importe de 2016 corresponde principalmente a los costes de la operación de recompra del bono 2019 y las emisiones de bonos. El gasto financiero no recurrente de 2015 se refería a los costes de cancelación del antiguo préstamo sindicado, así como la operación de “Liability Management” realizada por SFL.
- El spread medio de crédito del año 2016 ha ascendido a 162 p.b. (versus 208 p.b. en el mismo período de 2015). El spread medio de la deuda actual es de 156 p.b.
- El desglose del Gasto financiero recurrente durante el año 2016 ha sido el siguiente:



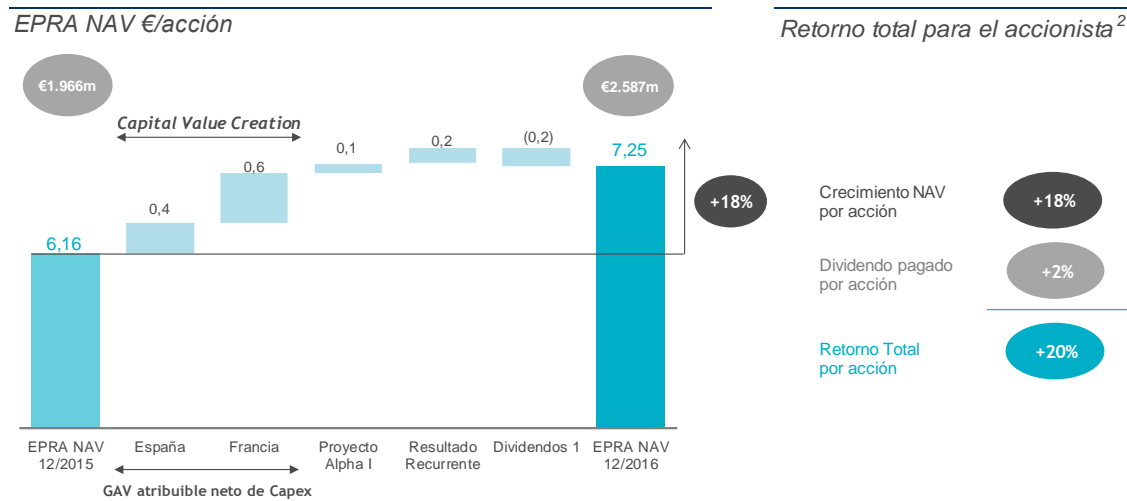
Más detalles sobre la estructura financiera se describen en el anexo 6.8.

5. EPRA Net Asset Value & Evolución en bolsa

EPRA Net Asset Value (NAV)

A cierre del año 2016, el EPRA NAV del Grupo Colonial asciende a 7,25 euros por acción, un incremento interanual del 18%.

El retorno total 2016 para el accionista, entendido como crecimiento del NAV por acción más el dividendo cobrado en julio 2016, asciende a un 20%¹, situándose entre una de las rentabilidades más altas tanto en el sector cotizado en España como en Europa.



(1) Dividendos pagados y otros efectos

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

Este elevado retorno para el accionista es consecuencia de la estrategia industrial del Grupo Colonial focalizado en la creación y transformación de oficinas prime en el centro de París, Madrid y Barcelona, hecho que permite capturar una creación de valor superior a la media de mercado.

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

EPRA Net Asset value - €m	12/2016	12/2015
Fondos Propios Consolidados	2.302	1.837
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	11	8
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	51	17
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	na	na
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	2	4
(v.a) Impuestos diferidos	221	100
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	na	na
EPRA NAV - €m	2.587	1.966
<i>EPRA NAV - Euros por acción</i>	<i>7,25</i>	<i>6,16</i>
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>356,8</i>	<i>318,9</i>

(*) Cifra 2015 ajustada por el número de acciones post-contrasplit

Cálculo del EPRA NAV: Siguiendo las recomendaciones EPRA y partiendo de los fondos propios consolidados de 2.302€m, se han realizado los siguientes ajustes:

1. Revalorización de inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de determinados activos registrados a valor contable y asciende a 11€m.
2. Revalorización de otras inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de otras inversiones realizadas por el Grupo.
3. Ajuste de MTM ("mark-to-market") contabilizados: Para la determinación del EPRA NAV se ha ajustado el valor neto del MTM de los instrumentos de cobertura (+2€m), registrados en el balance.
4. Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios (+221€m), registrados en el balance.

El **EPRA NNNAV** a diciembre de 2016 asciende a 2.284€m, lo que corresponde a **6,4€/acción**.

EPRA Triple Net Asset value (NNNAV) - €m	12/2016	12/2015
EPRA NAV	2.587	1.966
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(2)	(4)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(79)	(27)
(iii) Impuestos diferidos	(222)	(100)
EPRA NNNAV - €m	2.284	1.835
<i>EPRA NNNAV - cts de Euros por acción</i>	<i>6,40</i>	<i>5,75</i>
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>356,8</i>	<i>318,9</i>

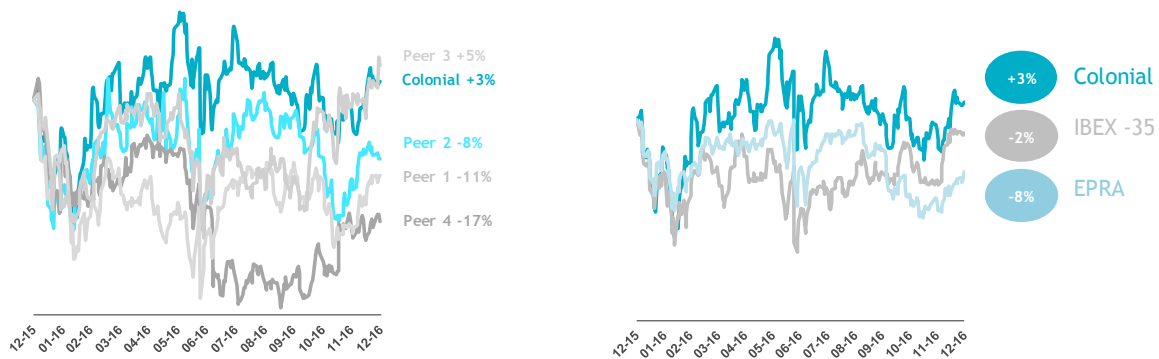
(*) Cifra 2015 ajustada por el número de acciones post-contrasplit

Para su cálculo se han ajustado en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros (-2€m), el valor de mercado de la deuda (-79€m) y los impuestos que se devengarían en el caso de la venta de activos a su valor de mercado (-222€m).

Evolución bursátil

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

En este entorno, la acción de Colonial ha tenido un comportamiento positivo y mejor en comparación con índices de referencia como el IBEX o el índice de la EPRA y a sus principales competidores, alcanzando una revalorización anual del +3%.

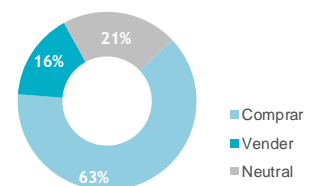


El volumen medio negociado se sitúa en 6,3€m, ofreciendo un volumen de liquidez atractivo en el contexto de su sector en Europa y especialmente en España.

La acción de Colonial tiene una amplia cobertura en el mercado de análisis, ascendiendo actualmente a 19 el número de analistas que siguen la compañía.

Del total de recomendaciones, un 63% de los analistas ha emitido una recomendación de comprar, siendo el precio objetivo medio según el consenso de analistas de 7,3€/acción.

El nivel máximo de precio objetivo alcanza los 8,8€/acción.



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 (€)	
					2016	2017	2016	2017	2016	2017
1 Morgan Stanley	Bart Gysens	22/02/2016	Sobreponderar	7,2	261	275	96	112	6,6	7,2
2 Merrill Lynch	Samuel Warwood	26/05/2016	Neutral	6,9	277	293	68	89	6,9	7,3
3 Ahorro Corporación	Guillermo Barrio	03/06/2016	Vender	6,0	269	296	32	45	na	na
4 Banco Sabadell	Ignacio Romero	23/06/2016	Comprar	8,2	272	282	na	na	7,5	8,7
5 Bankinter	Juan Moreno Martínez de Le	28/07/2016	Mantener	6,4	252	278	61	80	na	na
6 Banco Santander	Jose Alfonso Garcia	17/10/2016	Comprar	7,5	277	310	97	117	6,8	7,6
7 Intermoney Valores	Esther Martín	15/11/2016	Comprar	7,4	262	282	na	na	7,1	7,7
8 Alpha Value	Alda Kule Dale	15/11/2016	Comprar	7,9	263	297	na	na	7,5	8,6
9 Kepler Cheuvreux	Carlos Aís	30/11/2016	Vender	6,4	276	302	43	77	7,5	8,2
10 Kempen	Max Mimmo	05/12/2016	Comprar	7,4	264	278	75	80	7,1	7,7
11 Goldman Sachs	Jonathan Kownator	06/12/2016	Comprar	8,8	284	318	80	117	7,4	7,8
12 BPI	Gonzalo Sanchez Bordona	23/01/2017	Comprar	7,9	282	304	na	91	na	na
13 Mirabaud	Ignacio Méndez Terroso	23/01/2017	Vender	6,2	278	297	na	na	na	na
14 Haitong	Juan Carlos Calvo	31/01/2017	Comprar	7,6	282	304	85	100	7,4	8,0
15 JB Capital	Daniel Gandoy	07/02/2017	Neutral	8,0	276	301	na	na	7,1	7,7
16 Alantra Equities	Jaime Amoribieta	07/02/2017	Comprar	7,6	277	300	86	114	7,5	8,2
17 Green Street Advisors	Peter Papadakos	07/02/2017	Mantener	7,0	275	280	77	92	7,5	nd
18 Deutsche Bank	José Salama	13/02/2017	Comprar	7,5	na	na	61	75	7,4	8,3
19 Fidentilis	Pepa Chapa	23/02/2017	Comprar	7,6	274	291	71	74	7,2	8,0
Consenso analistas				7,3	272	294	72	90	7,2	7,9

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.

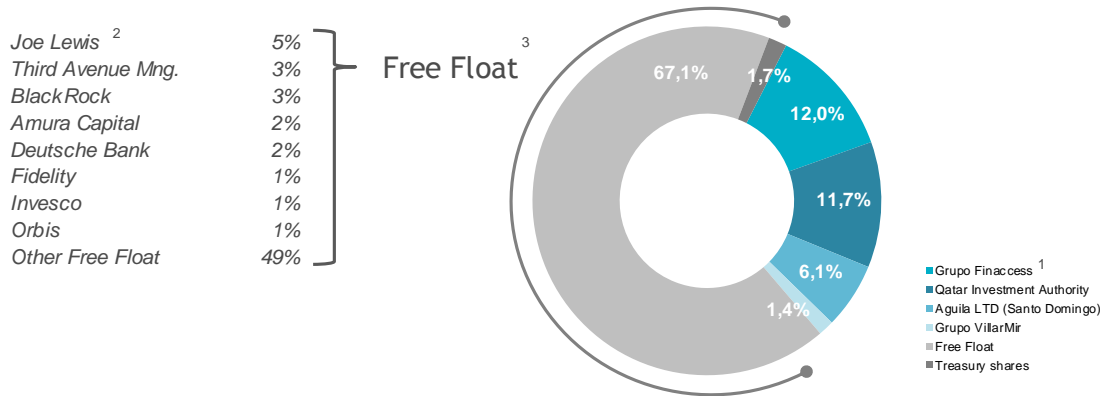
Asimismo, Colonial forma parte del índice Morgan Stanley Capital International (MSCI), un índice de rentabilidad inmobiliaria de referencia a nivel mundial.



Estructura accionarial de la compañía

La estructura accionarial de Colonial es la siguiente:

Estructura accionarial a 10/02/2017 (*)









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

(1) A través de Hofinac BV

(2) A través de Joseph Charles Lewis

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

Consejo de Administración

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

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 Certificado tasación

6.8 Estructura Financiera - Detalles

6.9 Estructura Societaria

6.10 Detalles Filiales

6.11 Glosario

6.12 Datos de contacto

6.13 Disclaimer

6.1 Anexo – Ratios EPRA

1) EPRA Earnings

Resultado EPRA - €m	2016	2015
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	274	415
<i>Resultado neto atribuible al Grupo - €/acción</i>	<i>0,77</i>	<i>1,30</i>
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(556)	(718)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	0	(1)
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	0	0
(iv) Impuestos en por venta de activos	0	0
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	0	0
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	24	51
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures	0	0
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	96	43
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	0	0
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	225	242
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	63	33
<i>Resultado EPRA (pre ajustes compañía) - €/acción</i>	<i>0,18</i>	<i>0,10</i>
Ajustes específicos compañía:		
(a) Gastos y provisiones extraordinarios	4	6
(b) Resultado Financiero no recurrente	0	(2)
Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)	68	37
<i>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) - €/acción</i>	<i>0,19</i>	<i>0,12</i>
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>356,8</i>	<i>318,9</i>

(*) Cifra 2015 ajustada por el número de acciones post-contrasplit

6.1 Anexo – Ratios EPRA (cont.)

2) EPRA NAV

EPRA Net Asset value - €m	12/2016	12/2015
Fondos Propios Consolidados	2.302	1.837
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	11	8
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	51	17
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	na	na
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	2	4
(v.a) Impuestos diferidos	221	100
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	na	na
EPRA NAV - €m	2.587	1.966
<i>EPRA NAV - Euros por acción</i>	<i>7,25</i>	<i>6,16</i>
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>356,8</i>	<i>318,9</i>

3) EPRA NNAV

EPRA Triple Net Asset value (NNAV) - €m	12/2016	12/2015
EPRA NAV	2.587	1.966
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(2)	(4)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(79)	(27)
(iii) Impuestos diferidos	(222)	(100)
EPRA NNAV - €m	2.284	1.835
<i>EPRA NNAV - cts de Euros por acción</i>	<i>6,40</i>	<i>5,75</i>
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>356,8</i>	<i>318,9</i>

(*) Cifra 2015 ajustada por el número de acciones post-contrasplit

6.1 Anexo – Ratios EPRA (cont.)

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

D. EPRA Net Initial Yield y "Topped-Up" Net Initial Yield		Barcelona	Madrid	Paris	Total 2016	Total 2015
<i>Cifras en €m</i>						
Cartera de Activos - en propiedad		821	1.371	5.736	7.928	6.913
Cartera de Activos - con JVs/Fondos		na	na	na	na	na
Títulos negociados (incl. con JVs)		na	na	na	na	na
- Proyectos & grandes rehabilitaciones		(60)	(203)	(313)	(576)	(321)
Total Cartera	E	761	1.168	5.423	7.352	6.591
Asignación estimada de los costes de compra		20	28	332	380	309
Estimación Valor Bruto Cartera (excl. proyectos)	B	781	1.196	5.755	7.732	6.900
Passing Rent anualizada		31	51	170	252	218
Gastos Cartera		(2)	(4)	(3)	(9)	(12)
Rentas Netas Anualizadas	A	29	47	167	243	206
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento		1	1	41	42	55
"Topped-up" Rentas Netas Anualizadas	C	30	48	208	286	262
EPRA Net Initial Yield	A/B	3,7%	4,0%	2,9%	3,1%	3,0%
EPRA "Topped-Up" Net Initial Yield (Yield neta)	C/B	3,8%	4,0%	3,6%	3,7%	3,8%
Gross Rents 100% Ocup	F	34	55	218	307	294
Gastos Cartera 100% Ocup		(1)	(4)	(3)	(8)	(5)
Rentas Netas Anualizadas 100% Ocup	D	33	51	215	299	289
Net Initial Yield 100% Ocupado	D/B	4,2%	4,3%	3,7%	3,9%	4,2%
Gross Initial Yield 100% Ocupado	F/E	4,5%	4,7%	4,0%	4,2%	4,5%

5) EPRA Vacancy Rate

Ratio Desocupación EPRA - Portfolio de Oficinas				Ratio Desocupación EPRA - Portfolio Total			
€m	2016	2015	Var. %	€m	2016	2015	Var. %
BARCELONA				BARCELONA			
Superficie vacía ERV	1	3		Superficie vacía ERV	1	3	
Portfolio ERV	33	31		Portfolio ERV	35	33	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	3%	11%	<i>(7 pp)</i>	EPRA Ratio Desocupación Barcelona	3%	10%	<i>(7 pp)</i>
MADRID				MADRID			
Superficie vacía ERV	1	2		Superficie vacía ERV	1	2	
Portfolio ERV	49	38		Portfolio ERV	51	40	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	3%	4%	<i>(2 pp)</i>	EPRA Ratio Desocupación Madrid	3%	4%	<i>(2 pp)</i>
PARIS				PARIS			
Superficie vacía ERV	7	12		Superficie vacía ERV	7	12	
Portfolio ERV	188	185		Portfolio ERV	224	222	
EPRA Ratio Desocupación Paris	4%	6%	<i>(3 pp)</i>	EPRA Ratio Desocupación Paris	3%	5%	<i>(2 pp)</i>
TOTAL PORTFOLIO				TOTAL PORTFOLIO			
Superficie vacía ERV	9	17		Superficie vacía ERV	9	17	
Portfolio ERV	270	255		Portfolio ERV	310	295	
EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio Oficinas	3%	6%	<i>(3 pp)</i>	EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	3%	6%	<i>(3 pp)</i>

Cifras anualizadas

6.1 Anexo – Ratios EPRA (cont.)

6) EPRA Cost Ratios

E. EPRA Cost Ratios		12/2016	12/2015
Cifras en €m			
(i) Gastos administrativos y de estructura operativos ⁽¹⁾⁽²⁾		36	35
(ii) Gastos Explotación netos		18	23
(iii) Fees de gestión		0	0
(iv) Otros ingresos / refacturaciones destinados a cubrir gastos de estructura neto de cualquier beneficio relacionado		(0)	(0)
(v) Gastos atribuibles de Joint Ventures		0	0
Excluir (si es parte de lo anterior):			
(vi) Depreciación de inversiones inmobiliarias		na	na
(vii) Coste de alquiler por concesiones ("ground rent costs")		na	na
(viii) Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		(5)	(5)
Costes EPRA (incluyendo los costes directos de desocupación)	A	49	52
(ix) Costes directos de desocupación		(5)	(9)
Costes EPRA (excluyendo los costes directos de desocupación)	B	44	43
(x) Ingresos por rentas (Gross Rents) - según IFRS		271	231
(xi) Resta: comisiones de servicio (ingresos y/o costes incluidos en Ingresos por Rentas)		(9)	(6)
(xii) Suma: ingresos atribuibles de Joint Ventures		0	0
Ingresos por Rentas	C	263	225
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de desocupación)	A/C	18,6%	23,3%
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de desocupación)	B/C	16,9%	19,1%

⁽¹⁾ 2016: Corresponden a 35,8€m de gastos de estructura y 1,4€m de gastos operativos extraordinarios

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

Additional Disclosure

Gastos de estructura capitalizados ⁽¹⁾	0	0
Honorarios de comercialización ⁽²⁾	2	7

(1) se capitalizan los costes de personal directa y totalmente relacionados con proyectos

(2) los honorarios de comercialización se registran en el inmovilizado

7) EPRA Capex disclosure

€m

Property-related CAPEX	12/2016	12/2015
Adquisiciones ⁽¹⁾	168	239
Desarrollos / proyectos (ground-up/green field/brown field)	71	107
Like-for-like portfolio	11	11
Otros ⁽²⁾	4	10
Capital Expenditure	255	368

(1) No incluye aportaciones de activos a cambio de acciones

(2) Incluye intereses capitalizados relativos a los proyectos, incentivos tenants, honorarios y otros gastos capitalizados

6.2 Anexo – Balance Consolidado

Balance consolidado

€m	2016	2015
ACTIVO		
Inversiones Inmobiliarias	7.763	6.743
Resto activos no corrientes	198	46
Activos no corrientes	7.960	6.789
Deudores y otras cuentas a cobrar	125	85
Otros activos corrientes	142	242
Activos Disponibles para la Venta	0	13
Activos corrientes	267	340
TOTAL ACTIVO	8.228	7.130
PASIVO		
Capital Social	892	797
Reservas y otros	1.136	625
Resultados del Ejercicio	274	415
Fondos propios	2.302	1.837
Minoritarios	1.706	1.612
Patrimonio Neto	4.008	3.449
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	2.510	2.539
Deuda financiera no corriente	712	442
Pasivos por impuestos diferidos	347	244
Otros pasivos no corrientes	143	114
Pasivos no corrientes	3.712	3.339
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	314	176
Deuda financiera corriente	89	54
Acreedores y otras cuentas a pagar	61	73
Otros pasivos corrientes	43	38
Pasivos corrientes	507	341
TOTAL PASIVO	8.228	7.130

CONCILIACIÓN DEL VALOR DE MERCADO - €m

2016

Inmovilizado material - uso propio ⁽¹⁾	39
Inversiones inmobiliarias (sin anticipos de inmovilizado) ⁽²⁾	7.763
Valor contabilizado en balance	7.801
Beneficios no realizados - uso propio	23
No valorados	0
Inmovilizado material y otros	1
Periodos de carencia	103
Ajustes	127
Valor de mercado según valoradores externos	7.928

⁽¹⁾ Incluidos en el epígrafe de "Resto de activos no corrientes"

⁽²⁾ Incluidos en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias"

⁽³⁾ Incluidos en el epígrafe de "Activos disponibles para la venta"

6.3 Anexo – Ubicación activos

Barcelona



1. Paseo de los Tilos, 2-6
2. Av. Diagonal, 682
3. Av. Diagonal, 609-615
4. Travessera de Gràcia, 11
5. Amigó, 11-17
6. Av. Diagonal, 530-532
7. Av. Diagonal, 409
8. Via Augusta, 21-23
9. Complejo de oficinas Sant Cugat Nord
10. Torre Marenostrom
11. Diagonal Glories
12. Complejo de oficinas Parc Central 22@
13. Complejo de oficinas Illacuna
14. Berlin, 38-48 / Numància, 46
15. Plaza Europa, 42-44
16. Torre BCN
17. Parc Glories
18. Travessera de Gràcia, 47-49

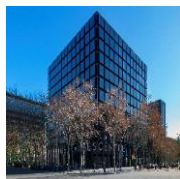
● Plaza Europa (adq. 2017)



1- Paseo de los Tilos, 2-6



2- Av. Diagonal, 682



3- Av. Diagonal, 609-615



4- Travessera de Gràcia, 11



5- Amigo, 11-17



6- Av. Diagonal, 530-532



7- Av. Diagonal, 409



8- Via Augusta, 21-23



9- Sant Cugat Nord



10- Torre Marenostrom



11- Diagonal Glories



12- Parc Central 22@



13- Complejo Oficinas Illacuna



14- Berlin 38-48/Numancia, 46



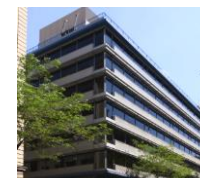
15.- Plaça Europa, 42-44



16- Torre Bcn



17- Parc Glories



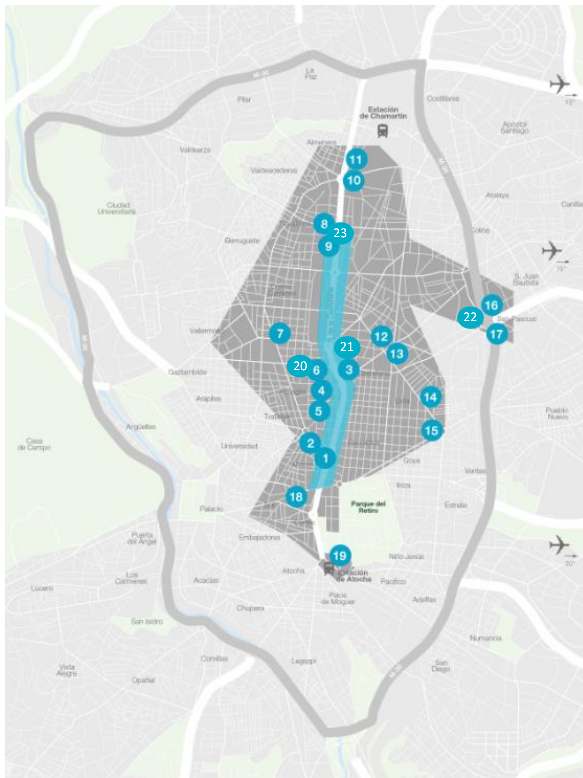
18- Travessera Gràcia, 47-49



Plaza Europa (adquisición 2017)

6.3 Anexo – Ubicación activos (cont.)

Madrid



1. Paseo de Recoletos, 37-41
2. Génova, 17
3. Paseo de la Castellana, 52
4. Paseo de la Castellana, 43
5. Miguel Ángel, 11
6. José Abascal, 56
7. Santa Engracia
8. Capitán Haya, 53
9. Estébanez Calderón, 3-5
10. Agustín Foxá, 29
11. Hotel Tryp Chamartín
12. López de Hoyos, 35
13. Príncipe de Vergara, 112
14. Francisco Silvela, 42
15. Ortega y Gasset, 100
16. Ramírez de Arellano, 37
17. MV 49 Business Park
18. Alcalá, 30-32
19. Alfonso XII, 62
20. José Abascal, 45
21. Serrano, 73
22. Santa Hortensia, 26-28
23. Paseo de la Castellana, 163



1- Paseo Recoletos, 37-41



2- Génova, 17



3- Castellana, 52



4- Castellana, 43



5- Miguel Angel, 11



6- José Abascal, 56



7- Santa Engracia



8- Capitán Haya, 53



9- Estébanez Calderón, 3-5



10- Agustín Foxá, 29



11- Hotel Tryp Chamartín



12- López de Hoyo, 35



13- Principe de Vergara, 112



14- Francisco Silvela, 42



15- Ortega y Gasset, 100



16- Ramírez Arellano, 37



17- MV 49 Business Park



18- Alcalá, 30-32



19- Alfonso XII, 62



20- José Abascal, 45



21- Serrano, 73



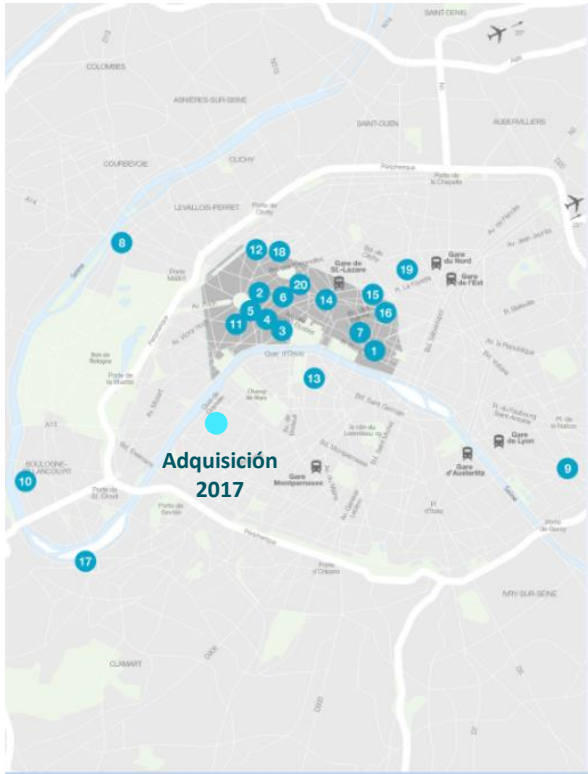
22- Santa Hortensia, 26-28



23- Paseo Castellana, 163

6.3 Anexo – Ubicación activos (cont.)

París



1. Louvre Saint-Honoré
 2. Washington Plaza
 3. Galerie des Champs-Élysées
 4. 90 Champs-Élysées
 5. 92 Champs-Élysées Ozone
 6. Cézanne Saint-Honoré
 7. Édouard VII
 8. 176 Charles de-Gaulle
 9. Rives de Seine
 10. In/Out
 11. 96 Iéna
 12. 131 Wagram
 13. 103 Grenelle
 14. 104-110 Haussmann Saint-Augustin
 15. 6 Hanovre
 16. #Cloud
 17. Le Vaisseau
 18. 112 Wagram
 19. 4-8 Rue Condorcet
 20. 9 Avenue Percier
- 112-122 Av. Emile Zola (adq. 2017)



1- Louvre-Saint-Honoré



2- Washington Plaza



3- Galerie de Champs-Élysées



4- 90, Champs-Élysées



5- 92, Champs-Élysées



6- Cézanne Saint-Honoré



7- Édouard VII



8- 176, Charles de Gaulle



9- Rives de Seine



10- In/Out



11- 96, Iéna



12- 131, Wagram



13- 103, Grenelle



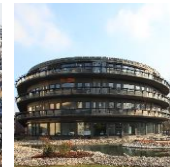
14- 104 Haussmann St-Augustin



15- 6, Hanovre



16- #Cloud



17- Le Vaisseau



18- 112, Wagram



19- 4-8, Rue Condorcet



20- 9, Avenue Percier



Emile zola (adquisición 2017)

6.4 Anexo – Detalles activos

España

CARTERA DE ALQUILER ESPAÑA	Año compra	Superficie sobre rasante				Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Hotel				
DIAGONAL, 409	2001	3.680	851			4.531	0	4.531	
DIAGONAL, 530	1992	9.226	2.555			11.781	4.708	16.489	99
DIAGONAL, 609-615 - DAU/PRISMA	1997	21.536				21.536	18.839	40.375	438
AV. DIAGONAL, 682	1997	8.050	250			8.300	1.795	10.095	50
PEDRALBES CENTRE	1997	0	5.558			5.558	1.312	6.870	
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	1997	9.644	3.173			12.817	3.779	16.596	99
DIAGONAL 220-240, GLORIES	2000	11.672				11.672	536	12.208	40
ILLACUNA	2006	19.639	812			20.451	13.620	34.071	796
Pº TILOS, 2-6	2000	5.143				5.143	3.081	8.224	79
TRAVESSERA, 47-49	2016	8.939				8.939	1.705	10.644	6
VIA AUGUSTA, 21-23	1999	4.620	218			4.838	0	4.838	
TRAVESSERA, 11	1994	4.105	410			4.515	1.994	6.509	61
AMIGÓ, 11-17	1994	2.960	620			3.580	1.766	5.346	88
PLZ. EUROPA 42-44	2014	4.869				4.869	2.808	7.677	68
TORRE BCN	2000	9.600	235			9.835	3.398	13.233	88
TORRE MARENOSTRUM	2003	22.394				22.394	19.370	41.764	616
SANT CUGAT	1999	27.904				27.904	20.531	48.435	690
CASTELLANA, 52	1998	6.496	1.027			7.523	2.615	10.138	49
P. CASTELLANA, 163	2016	9.610	600			10.210	1.855	12.065	52
RECOLETOS, 37-41	2005	13.642	3.560			17.202	5.340	22.542	175
MIGUEL ANGEL, 11	2005	5.370	930			6.300	2.231	8.531	81
JOSE ABASCAL, 56	2005	10.857	1.468			12.325	6.437	18.762	219
GÉNOVA, 17	2015	3.638	1.038			4.676	2.601	7.277	70
JOSE ABASCAL, 45	2016	4.644				4.644	1.929	6.574	54
ALCALA, 30-32	1994	8.573	515			9.088	1.700	10.788	52
ALFONSO XII, 62	2002	13.135				13.135	2.287	15.422	78
SANTA ENGRACIA	2015	13.664				13.664	5.562	19.226	181
FRANCISCO SILVELA, 42	1999	5.393				5.393	3.926	9.319	105
JOSÉ ORTEGA Y GASSET 100	2000	6.870	922			7.792	2.563	10.355	96
CAPITÁN HAYA, 53	2001	13.685	2.330			16.015	9.668	25.683	295
LÓPEZ DE HOYOS, 35	2005	7.140				7.140	4.105	11.245	111
AGUSTÍN DE FOXÁ, 29	2003	6.402	873			7.275	2.515	9.789	158
HOTEL CENTRO NORTE	2003	0	385		8.073	8.458	11.089	19.547	
MARTÍNEZ VILLER GAS, 49	2006	24.135				24.135	14.746	38.881	437
RAMÍREZ DE ARELLANO, 37	1999	5.988				5.988	4.923	10.911	160
SANTA HORTENSIA, 26-28	2016	46.928				46.928	25.668	72.596	946
HOTEL MOJACAR	2006	0			11.519	11.519	0	11.519	
RESTO LOCALES			969			969	350	1.319	
CARTERA EN EXPLOTACIÓN		380.151	29.299	0	19.592	429.042	211.352	640.394	6.537
PARC CENTRAL 22@	2016	14.737				14.737	14.737	29.474	184
PARC GLORIES	2010	24.551				24.551	5.343	29.894	141
ESTÉBANEZ CALDERÓN, 3-5	2015	10.152				10.152	4.751	14.903	103
PRÍNCIPE DE VERGARA, 112-114	2015	11.368				11.368	4.530	15.898	107
CASTELLANA, 43	2005	5.998				5.998	2.441	8.439	81
SERRANO, 73		4.242				4.242	3.220	7.462	80
ORENSE 46-48	1994	0	5.010			5.010	1.384	6.394	51
P. CASTELLANA, 163		700				700	0	700	
RESTO ACTIVOS		1.504	2			1.506	2.676	4.182	
PROYECTOS & REHABILITACIONES		73.252	5.012	0	0	78.264	39.082	117.346	747
TOTAL ESPAÑA		453.404	34.311	0	19.592	507.306	250.434	757.740	7.284
BARCELONA		214.051	14.787	0	0	228.838	120.848	349.687	3.543
MADRID		239.352	18.658	0	8.073	266.083	129.236	395.318	3.741
OTROS		0	866	0	11.519	12.385	350	12.735	0

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

Los activos de la cartera de alquiler de Barcelona son todos 100% propiedad de Colonial, a excepción de Torre Marenostrom del cual Colonial tiene el 55%.

Los activos de la cartera de alquiler de Madrid y resto de España son todos 100% propiedad de Colonial.

6.4 Anexo – Detalles activos (cont.)

Francia

CARTERA DE ALQUILER FRANCIA	Año compra	Superficie sobre rasante				Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Hotel & otros				
LOUVRE SAINT-HONORE	1995	24.897	217		2.134	27.248	5.730	32.978	236
EDOUARD VII	1999	28.412	15.351	4.509	4.202	52.474	10.145	62.619	523
6 HANOVRE	1958	3.325				3.325	1.246	4.571	0
#CLOUD.PARIS	2004	28.192			1.860	30.051	3.164	33.216	99
CONDORCET	2014	20.376		1.562	1.301	23.239	2.457	25.696	50
GALERIE CHAMPS-ELYSEES	2002	0	4.187			4.187	3.849	8.036	125
90 CHAMPS-ELYSEES	2002 / 2009	7.912	932			8.844	0	8.844	
92 CHAMPS-ELYSEES	2000	4.110	3.089			7.199	0	7.199	
CEZANNE SAINT-HONORE	2001 / 2007	18.972	1.849	0		20.822	3.337	24.159	128
131 WAGRAM	1999	7.100			449	7.549	3.119	10.668	124
96 IENA	2001 / 2007	7.505				7.505	4.711	12.217	264
112 WAGRAM	2008	4.470	892			5.362	546	5.908	29
WASHINGTON PLAZA	2000	35.888	416		2.214	38.519	13.280	51.799	662
HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN	2002 / 2004	11.683	791			12.474	2.650	15.124	104
9 PERCIER	2015	5.945				5.945	419	6.364	14
176 CHARLES DE GAULLE	1997	5.749	389			6.138	2.739	8.876	145
IN / OUT	2000	30.954			1.660	32.614	11.680	44.294	581
LE VAISSEAU	2006	6.026				6.026	2.321	8.347	124
RIVES DE SEINE	2004	20.270			1.760	22.030	6.589	28.619	366
103 GRENELLE	2006	14.711	258		1.052	16.021	1.891	17.912	100
SAINTE DENIS		0		60		60	16	76	1
CARTERA EN EXPLOTACIÓN		286.497	28.371	6.132	16.632	337.632	79.890	417.522	3.675
LOUVRE SAINT-HONORE		1.081	8.989			10.070	8.462	18.532	
CEZANNE SAINT-HONORE		5.465				5.465	1.504	6.969	
WASHINGTON PLAZA		3.775				3.775	2.177	5.951	
103 GRENELLE		874				874	1.704	2.578	
#CLOUD.PARIS		0	531			0	3.397	3.397	
RESTO ACTIVOS		0				531	7.897	8.428	
PROYECTOS & REHABILITACIONES		11.195	9.520			20.715	25.140	45.855	0
TOTAL FRANCIA		297.692	37.891	6.132	16.632	358.347	105.030	463.377	3.675
TOTAL GRUPO COLONIAL		751.096	72.202	6.132	36.223	865.653	355.464	1.221.117	10.959

Colonial ostenta el 58,5% de las acciones del capital de SFL. SFL posee el 100% de la propiedad de la totalidad de su cartera en alquiler a excepción de Washington Plaza del que posee el 66%, así como los activos Champs Élysées 90, Galeries Champs Élysées 8288 y Haussmann 104-110 de los que posee el 50%.

6.5 Anexo - Cartera de proyectos & Nuevas adquisiciones

Proyectos en curso & adquisiciones 2016

Discovery Building (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 ha realizado 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 10.200m² de superficie alquilable,

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 ha realizado 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

alquilable, repartidos en plantas que permitirán obtener una elevada eficiencia de espacios, así como la certificación energética “Leed Gold”.

Parc Glòries – Barcelona 22@



Nuevo proyecto de un emblemático edificio de oficinas en la zona más Prime del 22@ con acabados y especificaciones técnicas de extrema calidad y sostenibilidad con finalización prevista para 2018. Parc Glòries es un proyecto destinado a convertirse en un emblema de la ciudad de manera inminente. Contará con más de 24.000m² distribuidos en 17 plantas de altura, diseñados por Batlle & Roig. El edificio, ubicado en el corazón del más nuevo y moderno distrito de negocios de Barcelona, junto a la plaza de las Glòries y colindante con la Avenida Diagonal, contará con plantas

diáfanas de 1.800m². El edificio será uno de los primeros activos con certificación “Leed Platinum” en el mercado de oficinas de Barcelona.

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

Proyectos en curso & adquisiciones 2016

José Abascal, 45 – Madrid Prime CBD



Colonial ha realizado una compra de un edificio situado en la calle José Abascal, 45 en Madrid. Se trata de un edificio arquitectónicamente singular, situado en la zona Prime CBD, alquilado a firmas de primer nivel, con una superficie superior a los 5.300m². Colonial ha llevado a cabo obras de rehabilitación del edificio. El importe de la inversión se sitúa en los 35 millones de euros, y confirma el posicionamiento de Colonial como uno de los líderes en activos prime en el mercado madrileño.

Serrano, 73 – Madrid Prime CBD



Activo situado en la calle Serrano, 73 en Madrid con localización única en el mercado “Super-Prime” de Madrid. El inmueble cuenta con una superficie de 4.200m², y es uno de los edificios de oficinas de Madrid con un mayor reconocimiento por su extraordinaria ubicación y calidad. Actualmente el inmueble se encuentra en fase de rehabilitación.

Santa Hortensia, 26-28 – Madrid BD



Inmueble que se engloba en el acuerdo con Grupo Finaccess y que se encuentra situado en la calle Santa Hortensia, 26-28 en Madrid. El activo cuenta con una superficie de 47.000m² y es considerado como uno de los 7 mayores edificios de oficinas en Madrid. El inmueble se sitúa en una parcela de 12.500m² estratégicamente situada, siendo un edificio único en sus características, que encaja perfectamente con la estrategia de Colonial de desarrollar la mejor cartera de edificios prime en España.

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

Proyectos entregados el año anterior

#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 Certificación LEED GOLD (“green building”).

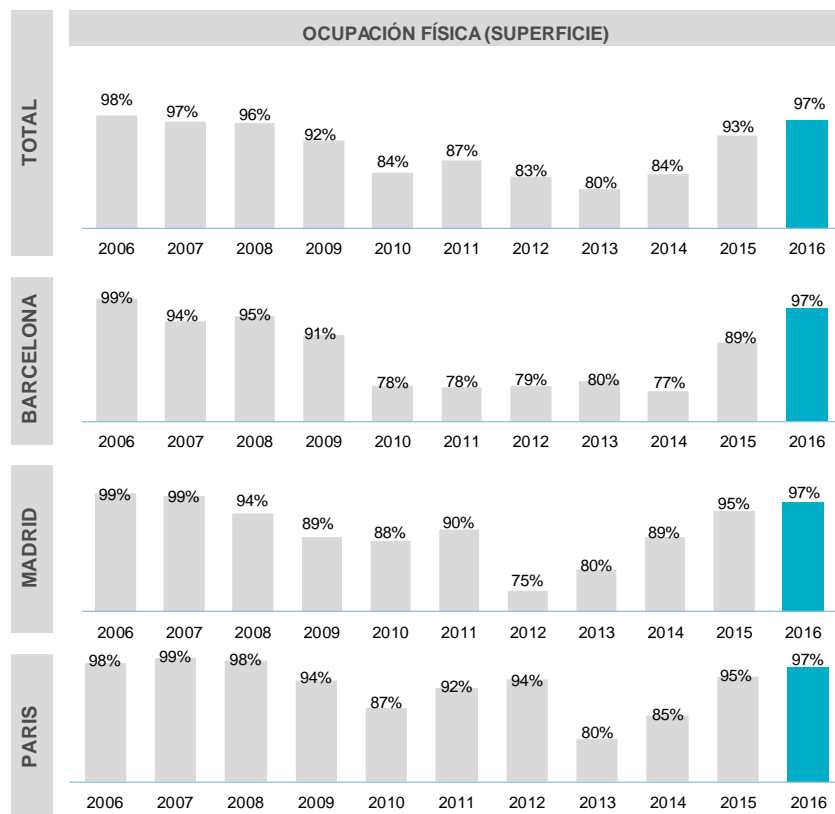
6.6 Anexo – Series históricas

Detalle Series Históricas

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Barcelona													
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	100%	99%	94%	95%	91%	78%	78%	79%	80%	77%	89%	97%
Ingresos por Rentas (€m)	55	53	56	60	51	49	39	32	31	28	28	27	30
EBITDA rentas (€m)	53	51	55	58	49	47	37	28	27	25	23	23	28
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	95%	96%	97%	97%	96%	97%	93%	88%	89%	89%	85%	85%	92%
Madrid													
Ocupación Física Oficinas (%)	93%	98%	99%	99%	94%	89%	88%	90%	75%	80%	89%	95%	97%
Ingresos por Rentas (€m)	37	44	68	70	56	50	47	45	44	35	32	35	43
EBITDA rentas (€m)	34	42	66	66	52	46	42	41	40	30	28	31	38
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	93%	94%	96%	95%	92%	92%	90%	90%	90%	86%	85%	88%	88%
París													
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	96%	98%	99%	98%	94%	87%	92%	94%	80%	85%	95%	97%
Ingresos por Rentas (€m)	157	153	162	170	182	183	175	152	150	149	152	169	198
EBITDA rentas (€m)	147	145	153	162	171	173	162	141	138	137	139	155	188
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	94%	95%	95%	95%	94%	94%	93%	93%	92%	92%	92%	92%	95%

Evolución Ocupación Física Oficinas

Ocupación Oficinas⁽¹⁾ - Evolución Portfolio Colonial



(1) Superficies ocupadas / Superficies en explotación

6.7 Certificado Tasación

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
 INMOBILIARIA COLONIAL S.A.
 Av. Diagonal 532
 08006 Barcelona

Madrid, 27th January 2017

Dear Sirs,

In accordance with your instruction, JLL Valoraciones, S.A. and CBRE, as valuers of the Colonial portfolio in Spain, and Jones Lang LaSalle Expertise, Denis François (CBRE) and BNP Paribas Real Estate Valuation France, as SFL valuers in France have carried out the valuation reports of the freehold interest of the portfolio of properties of Inmobiliaria Colonial (Spain and France) as at 31st of December 2016 for internal use of the company.

According to the aforementioned reports, the Net Market Value of the company's portfolio is:

7,927,918,372 EUROS

(Seven Thousand Nine Hundred and Twenty Seven Million
 Nine Hundred and Eighteen Thousand Three Hundred and Seventy Two Euros)

The breakdown is as follows:

Unit	Market Value (excl. Transfer costs)	Gross Value (incl. Transfer costs)
Madrid	1,363,405,000 €	1,396,155,367 €
Barcelona	820,883,900 €	842,141,536 €
Rest of Spain	7,213,700 €	7,410,820 €
Total Colonial (Spain)	2,191,502,600 €	2,245,707,523 €
Total SFL (Paris)	5,736,415,772 €	6,091,624,186 €
Total Colonial + SFL	7,927,918,372 €	8,337,331,709 €

The valuation has been carried out in accordance with the Practice Statement and the relevant Guidance Notes in the RICS Appraisals and Valuations Manual prepared by the Royal Institution of Chartered Surveyors and with the General Principles adopted in the Preparation of Valuations and Reports.



JLL Valoraciones, S.A.
 CIF: A-28286325
 Pº de la Castellana, 150 - 1º Planta
 28046 Madrid, España



S.A.S. su capital de 37 000 Euros
 Siège social : 4042 rue la Botte
 Tél : 01 40 55 15 15 - 75008 PARIS
 444 628 150 R.C.B. PARIS

CBRE VALUATION

SAS au capital de 1.434.704 €
 145 - 151 rue de Courcelles - 75017 PARIS
 Tél. 01 53 64 00 00 - Fax 01 53 64 00 01
 SIREN 384 853 701 - RCS PARIS - APE 6831Z



BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Adresse : 167, quai de la Bataille de Stalingrad
 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex
 327 657 169 RCS NANTERRE

6.8 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 875€m según el siguiente desglose:
 - a) Emisión inicial de 750€m, cuyo importe pendiente, después de las recompras realizadas en octubre de 2016, es de 375€m con vencimiento junio 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.
2. Dos emisiones de obligaciones, de importe total 650€m, realizadas bajo el programa EMTN:
 - a) Emisión de 600€m con vencimiento octubre de 2024. Devenga un cupón fijo del 1,45% pagadero anualmente.
 - b) Emisión privada de obligaciones de importe de 50€m, vencimiento noviembre de 2026. Devenga un cupón fijo del 1,875% 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).

3. Tres emisiones de Obligaciones de SFL por importe de 1.301€m según el siguiente desglose:
 - a) Emisión de noviembre de 2012 de importe inicial 500€m, cuyo importe pendiente, después de las recompras realizadas en noviembre 2014 y noviembre 2015, es de 300,7€m con vencimiento noviembre de 2017. Devenga un cupón fijo de 3,5% pagadero anualmente.
 - b) Emisión de noviembre de 2014 por un importe de 500€m. Devenga un cupón fijo de 1,875% pagadero anualmente siendo su vencimiento noviembre de 2021.
 - c) Emisión de noviembre de 2015 por un importe de 500€m. Devenga un cupón fijo de 2,25% pagadero anualmente siendo su vencimiento noviembre de 2022.

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

4. Crédito sindicado de Colonial de nominal 350€m, cuyo banco agente es “Natixis Sucursal en España, S.A. con vencimiento noviembre 2021. Tiene como objetivo financiar posibles adquisiciones, así como rehabilitaciones y otras necesidades de inversión (CAPEX). El tipo de interés del crédito se ha fijado en Euribor más 160 puntos básicos y las únicas garantías prestadas han sido corporativas. Dicho crédito está sujeto al cumplimiento de determinados ratios financieros. A 31 de diciembre de 2016 se habían dispuesto 122€m.
5. 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 dispuesto en 20€m.
 - b) Un préstamo sindicado, cuyo banco agente es “Natixis Banques Populaires”, de importe nominal 150€m y vencimiento octubre 2019. El margen aplicable oscila en función del LtV. A 31 de diciembre de 2016 este préstamo se encuentra íntegramente disponible.

6.8 Anexo - Estructura Financiera – Detalles (cont.)

6. Préstamos bilaterales con garantía hipotecaria:
- a) El Grupo Colonial en España mantiene, a través de una de sus filiales, 36€m en un préstamo bilateral, con garantía hipotecaria sobre un activo patrimonial. La vida media de dicho préstamo es de 4,5 años y el spread medio de financiación asciende a 80 p.b.
 - b) Por su parte, Grupo SFL, mantiene, a través de varias filiales, un total de 205€m en préstamos con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 5,3 años.
7. Préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria:
- SFL mantiene diversos préstamos por importe de 425€m, a tipo de interés variable, con una vida media de 2,7 años.

Coberturas

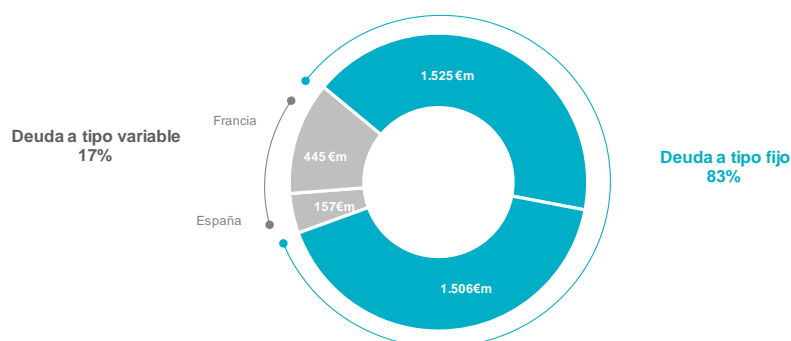
La estructura de la cartera de derivados a 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Diciembre 2016 Instrumento derivado - €m	España	Francia	MTM (Excupón)
Total nominal coberturas variable- fijo	23	0	(3)
Vida Media (años)	7,0	0,0	
% Cobertura s/ Deuda Bruta tipo Variable	15%	0%	
% Deuda a tipo fijo o cubierta s/ Deuda Bruta	92%	77%	

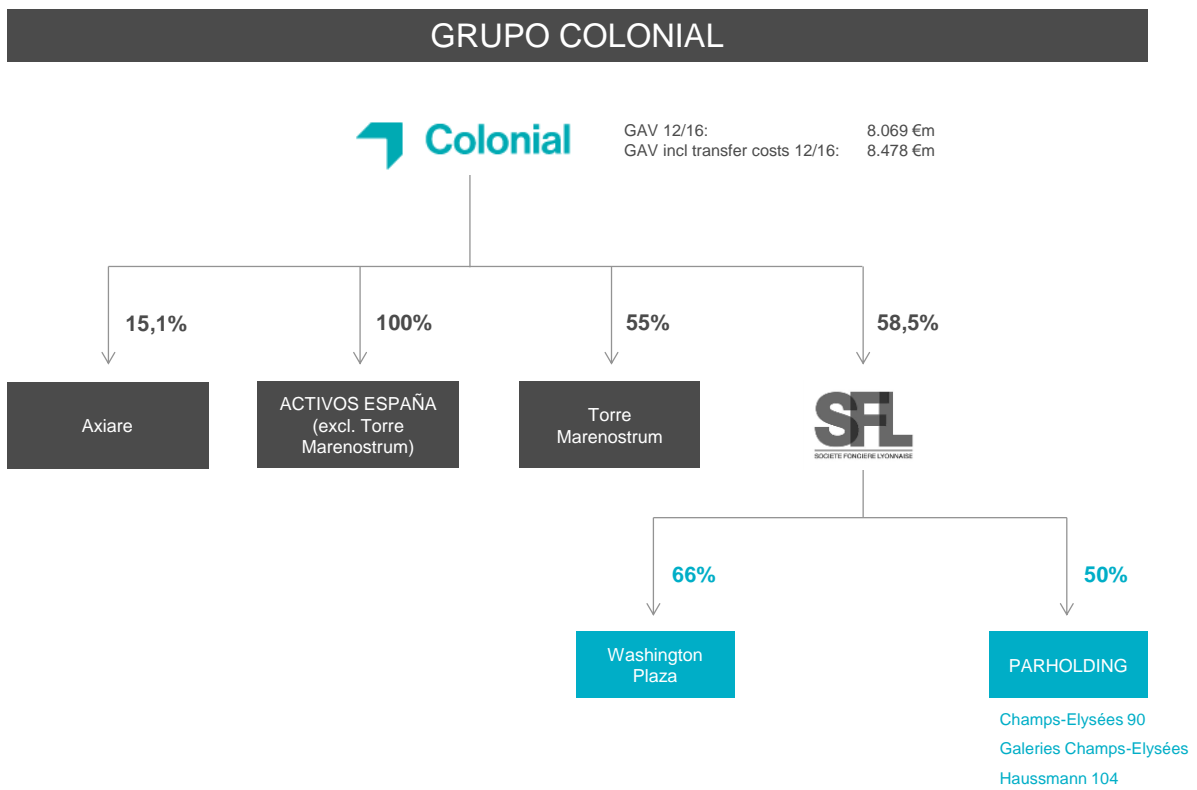
El 83% de la deuda del Grupo a 31 de diciembre de 2016 es deuda a tipo fijo. Adicionalmente el Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo reducir la exposición a la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Asimismo la política del Grupo es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en la norma IFRS 39, y cuya variación del valor de mercado (MtM) se registre directamente a patrimonio neto.

A 31 de diciembre de 2016 el Grupo tiene únicamente contratado un derivado de tipos de interés (IFRS) por importe de 23€m asociado íntegramente a un préstamo.

Estructura de deuda a tipo fijo y variable a 31/12/2016



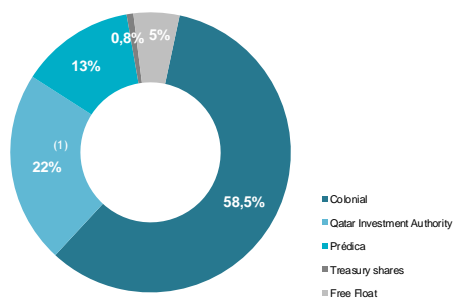
6.9 Anexo – Estructura societaria



6.10 Anexo – Detalles Filiales













▪ Accionariado y Gobierno Corporativo SFL

SFL - Estructura accionarial a 31/12/2016



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

Consejo de Administración SFL

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

6.11 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.
EBIT	Calculado como el beneficio de explotación más las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y resultado por variación de valor de activos y por deterioro.
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 Marenostrum + NAV de la participación del 58,5% en SFL

6.11 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. Cálculo basado en recomendaciones EPRA.
Like-for-like Valoración	Datos comparables entre un periodo y otro (se excluyen las inversiones y desinversiones)
LTV	Loan to Value (Deuda financiera neta / GAV del negocio).
EPRA NAV	El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA
EPRA NNAV	El EPRA NNAV se calcula ajustando en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando la bonificación por reinversión y el crédito fiscal registrado en balance considerando el criterio de empresa en funcionamiento
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 financiera	Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).
Desocupación EPRA	Superficies desocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado. Cálculo basado en recomendaciones EPRA.

6.11 Anexo – Glosario (cont.)

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

6.12 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.

Sobre Colonial

Grupo Colonial es una compañía patrimonialista cotizada líder en el Mercado de oficinas prime en Europa, presente en las principales zonas de negocio de Barcelona, Madrid y París con una cartera de inmuebles de 865.000m² sobre rasante y un valor de activos bajo gestión de más de 8.200 millones de euros.

6.13 Anexo – Disclaimer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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