

A cierre del tercer trimestre del ejercicio 2016, el Grupo Colonial ha obtenido unos ingresos por rentas de 205€m, un aumento del 21% respecto al año anterior (+8% like for like)

- EBITDA Recurrente Grupo: 166€m, +29% vs. año anterior (+13% Like-for-like)
- Resultado neto recurrente: 51€m, +86% vs. año anterior
- Resultado neto atribuible Grupo: 249€m, +17% vs. año anterior

Estructura Capital		Valoración - por mercado (Matriz) 30/06/2016		Estructura accionarial Colonial	
GAV Matriz 30/06/2016 (€m) ⁽¹⁾	3.771				
EPRA NAV 30/06/2016 ⁽³⁾ - €m	2.425				
EPRA NAV 30/06/2016 ⁽³⁾ - €/acción (*)	6,8				
Prim./Desc. NAV (30/09/16)	(5%)				
LTV Grupo ⁽⁴⁾	40,3%				
Rating S&P	BBB- Perspectiva estable				

Portafolio - 30/09/2016		Valoración - por usos 30/06/2016		Valoración - por zona 30/06/2016	
GAV Grupo 30/06/2016 ajustado (€m) ⁽²⁾	7.543				
Nº activos España	39				
Nº activos Francia	20				
Total Nº activos ⁽⁶⁾	59				
Superficie alquilable s/rasante	745.398				
Superficie proyectos s/rasante ⁽⁷⁾	100.025				
Superficie s/rasante (m²)	845.423				

Principales magnitudes de negocio - 30/09/2016					Detalle contratos firmados - por tipo	
	Total	Barcelona	Madrid	Paris		
Nuevos contratos	37.992	17.424	5.217	15.351		
Revisiones y renovaciones	35.168	23.924	3.962	7.282		
Esfuerzo comercial total (m²)	73.160	41.348	9.179	22.633		
Ocupación EPRA Oficinas ⁽⁸⁾	96%	96%	98%	96%		
Ocupación EPRA Total ⁽⁸⁾	97%	96%	98%	96%		
Ingresos por rentas (€m)	205	23	32	150		
% Variación Like-for-like	8,3%	10,9%	3,6%	8,8%		

Principales magnitudes económico-financieras - 30/09/2016 (€m)				
	2016	2015	Var.	Var. LFL
Ingresos por Rentas	205	169	21%	8%
EBITDA Rentas	190	151	26%	13%
EBITDA/ Ingresos por Rentas	93%	89%	3 pp	-
EBITDA Recurrente	166	129	29%	13%
Resultado Neto Recurrente ⁽⁹⁾	51	27	86%	-
Resultado Neto Atribuible al Grupo	249	213	17%	-

⁽¹⁾ GAV Matriz: Valor de los activos ostentados directamente + NAV de la participación del 55% en SPV de Torre Marenostrum + NAV de la participación en SFL (ajustado por la adquisición de acciones de SFL y la venta de Ausias March)

⁽²⁾ GAV Grupo a 30/06/2016 ajustado por la desinversión de Ausias March

⁽³⁾ EPRA NAV según cálculo recomendado por la EPRA

⁽⁴⁾ Deuda Financiera Neta Grupo / GAV Grupo (incl. Transfer costs) 06-2016 ajustado por la desinversión de Ausias March

⁽⁵⁾ Free float: accionistas con participaciones minoritarias y sin representación en el Consejo de Administración

⁽⁶⁾ No incluye pequeños activos no estratégicos

⁽⁷⁾ Proyectos y rehabilitaciones

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

⁽⁹⁾ Resultado Neto Recurrente = EPRA Net Profit post ajustes específicos compañía

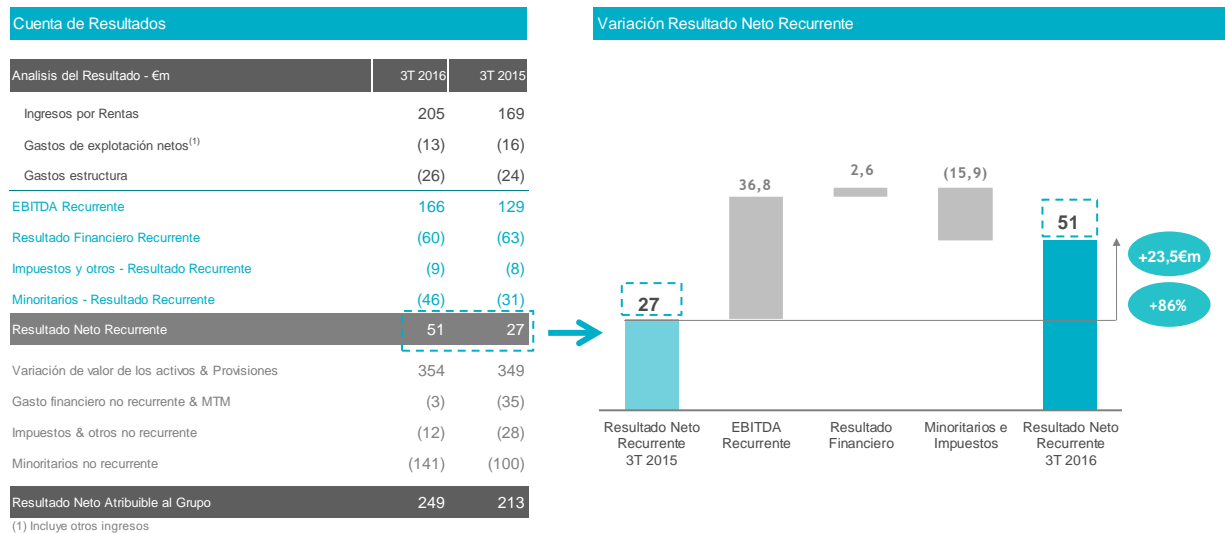
Aspectos clave

Resultados del ejercicio

Los resultados acumulados a septiembre 2016 reflejan la sólida ejecución de la estrategia de crecimiento del Grupo Colonial.

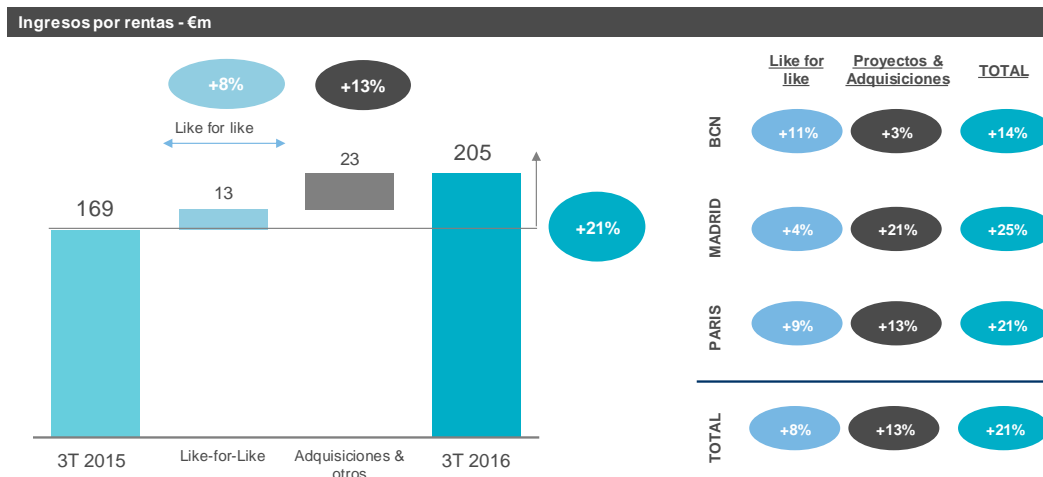
Un enfoque industrial de creación de valor inmobiliario combinado con un posicionamiento de especialización en oficinas prime ha permitido obtener un incremento del 8% like for like en los ingresos por rentas y un aumento de un 86% del beneficio neto recurrente.

El Beneficio Neto Recurrente del Grupo Colonial asciende a 51€m a cierre del tercer trimestre del ejercicio 2016, +23,5€m superior al año anterior.



En particular, el Grupo Colonial ha logrado un crecimiento de los ingresos por rentas del 21%. Este incremento se debe principalmente a:

1. Un crecimiento del 8% de los ingresos like-for-like, basado en la capacidad de atracción del portfolio prime con una clara mejora en ocupación.
2. Un 13% de crecimiento de los ingresos a través de la exitosa entrega de proyectos "Prime Factory" y de las nuevas adquisiciones.



El avance en los ingresos por rentas ha permitido un incremento del EBITDA Recurrente del +29%, que junto con la mejora de los costes financieros, ha permitido aumentar el resultado neto recurrente un 86%.

El avance de los ingresos por rentas se ha producido en los tres mercados donde opera Colonial, destacando el importante crecimiento del +25% en el portfolio de Madrid, gracias a las nuevas adquisiciones realizadas en los últimos meses. Los portfolios de Barcelona y París, han alcanzado un crecimiento like-for-like muy sólido, del +11% y +9% respectivamente.

El resultado neto atribuible al Grupo asciende a 249€m, un +17% superior al resultado del año anterior.

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

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

Contrataciones – Esfuerzo comercial

Durante los 9 primeros meses del ejercicio 2016, el Grupo Colonial ha formalizado contratos de alquiler por 73.160m².

En España, se han firmado más de 50.000m² durante estos nueve meses, correspondiente a 44 contratos. Destacan más de 41.000m² en Barcelona, en particular, la renovación de más de 22.000m² con Gas Natural en el edificio de Torre Marenostum, así como la firma de casi 5.000m² en el edificio de Avinguda Diagonal 609-615 (DAU) y más de 4.000m² en el edificio de Sant Cugat, entre otros. En Madrid, destacamos la renovación de 2.700m² en el edificio de Recoletos 37-41 con una empresa farmacéutica, así como la firma de varios contratos en el inmueble de Agustín de Foxà, 29 y Alfonso XII. En París, se han firmado casi 3.000m² en el inmueble de #Cloud con una empresa de cosmética, alcanzando el inmueble una ocupación del 100%. Destacamos la renovación de más de 6.000m² y la firma de más 3.000m² en el edificio de Washington Plaza.

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

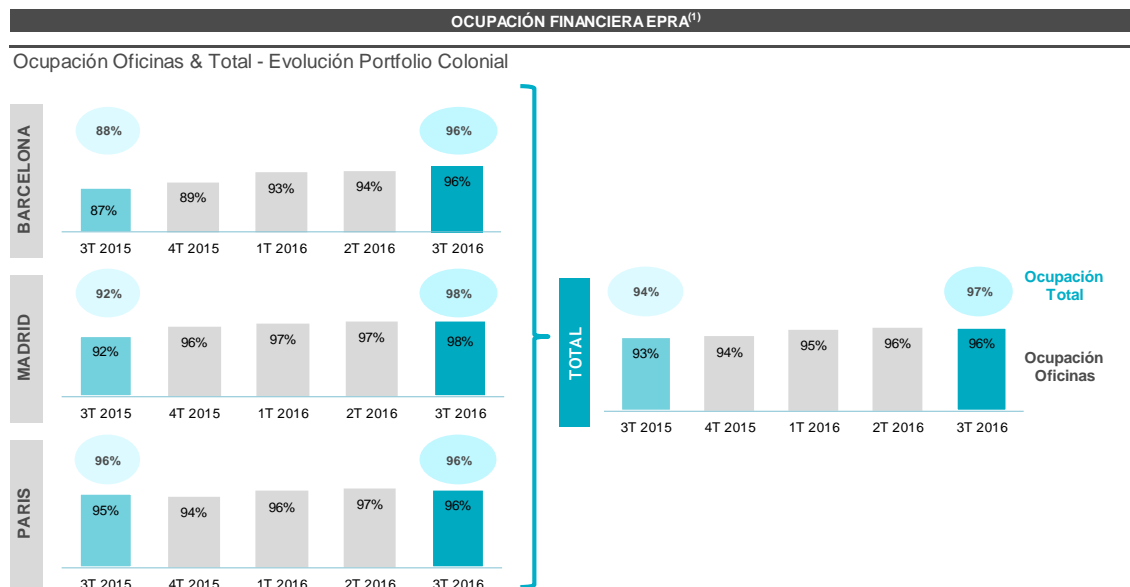
Principales actuaciones			
	Activo	Arendatarios	Superficie (m ²)
BARCELONA	Torre Marenostum	Gas Natural	22.394
	Diagonal, 609-615 (Dau/Prisma)	Grant Thornton, Caixabank & otros	4.883
	Sant Cugat	Business Service for Information, Accenture, Banc Sabadell & IPB	4.742
	Travessera, 11	Empresa multinacional de consultoría & otros	1.620
	Berlín, 38-48 / Numancia, 46	Empresa multinacional de consultoría	1.509
	Ilacuna	Altran Innovación & otros	1.374
MADRID	Recoletos, 37-41	Empresa farmacéutica	2.693
	Agustín de Foxà, 29	Medpace Spain, Rosendo Mila & otros	1.794
	Alfonso XII	Groupon & otros	1.388
PARÍS	Washington Plaza	Lagardère Ressources, Indeed France & otros	9.404
	Cezanne Saint-Honoré	Real Estate Company & otros	3.115
	#Cloud	Grupo de cosmética & fragancia	2.990
	103 Grenelle	Gestión de carteras & otros	1.613

Ocupación

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

El portfolio de oficinas alcanza una ocupación EPRA del 96% a 30 de Septiembre y el portfolio total un ratio del 97%, +221 puntos básicos por encima del año anterior.

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



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

Los portfolios de oficinas de los tres mercados se sitúan en niveles de ocupación muy sólidos: Barcelona en un 96% (+838 puntos básicos vs. el año anterior), Madrid en un 98% (+559 puntos básicos) y París en un 96% (+144 puntos básicos).

Los altos niveles de ocupación muestran la capacidad del Grupo de atraer clientes de primer rango y ofrecen una base sólida para negociar incrementos de precios de alquiler en los próximos trimestres.

Gestión activa del portfolio

Un elemento clave en la creación de valor constituye la gestión activa del portfolio mediante adquisiciones y desinversiones.

Desinversiones

El Grupo Colonial ha vendido durante el mes de Septiembre el inmueble de Ausias March 148 en Barcelona por un importe de 15€m. Dicha transacción ha supuesto la desinversión de un activo sin más recorrido en valor a futuro. El precio de venta constituye una prima del 11% sobre el valor de tasación a junio 2016.

Adquisiciones

Una vez culminada la ejecución del proyecto Alpha en junio de este año, que ha consistido en la adquisición de 4 inmuebles en España (3 en Madrid y un proyecto en Barcelona) y una participación del 4,4% en SFL, el Grupo Colonial sigue con la implementación de su plan de crecimiento.

En este sentido ha adquirido una participación del 1% en SFL, aumentando su posición hasta un 58,5%. Dicha compra se ha cerrado igual que el proyecto Alpha en términos muy atractivos. Asimismo se están analizando oportunidades en Madrid y Barcelona.

Con posterioridad al cierre del tercer trimestre, Colonial ha adquirido una participación del 15,09% en Axiare Patrimonio Socimi, S.A. a un precio de 12,5€/acción. Dicha adquisición es complementaria con la estrategia de Colonial y ofrece una rentabilidad atractiva dado el precio de adquisición.

Estructura de capital

Gestión activa del balance

La deuda neta del Grupo a 30 de Septiembre de 2016 es de 3.195€m con un LTV (Loan to Value) del 40,3% y con un rating de Investment Grade.

En el marco de maximizar la creación de valor para el accionista, el Grupo Colonial está comprometido con una estructura de capital óptima y un perfil crediticio sólido.

En este contexto, el Grupo aprovechó el pasado 28 de octubre de 2016, una ventana atractiva en los mercados de capitales y 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 muy bien acogida por el mercado con una sobresuscripción de 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 lanzó una oferta de recompra de sus bonos con vencimiento 2019, que se cerró el 28 de octubre con un porcentaje de aceptación del 50% habiendo culminado con éxito este proceso.

Ambas operaciones han supuesto en su conjunto:

1. Emisión de obligaciones con tipos de interés en mínimos históricos.
2. Optimizar el coste financiero (del 2,10% al 1,99% en España)
3. Alargar los vencimientos medios de la deuda (de 4,1 a 6,3 años en España)
4. Aumentar la liquidez de la compañía hasta alcanzar 992€m de saldos disponibles

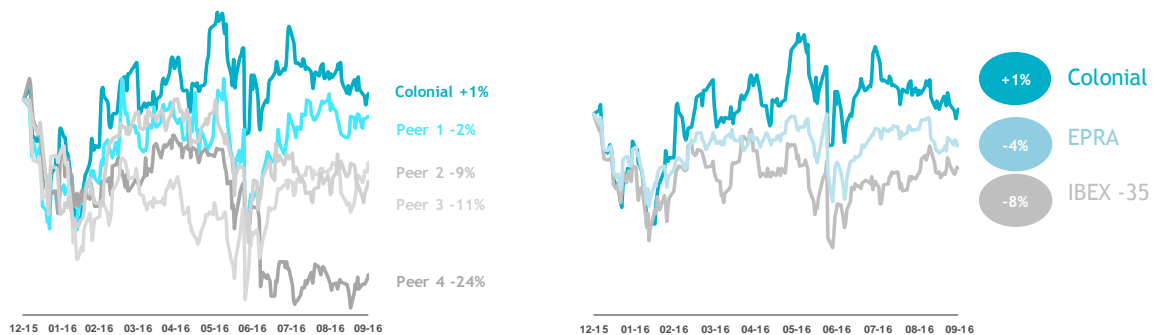
Excelencia en reporting financiero y sostenibilidad

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 el “EPRA Gold Award – Sustainability Reporting”, siendo la única cotizada española con máxima calificación en ambas categorías.

Evolución de la acción

Con fecha 30 de septiembre, la acción de Colonial ha cerrado con una revalorización del +1%, situándose por encima del índice de la EPRA y del IBEX, así como de sus competidores en el sector cotizado español.

El volumen medio negociado se sitúa en 6,7€m diarios, ofreciendo un volumen de liquidez atractivo en el contexto de su sector en Europa y especialmente en España.



Índice

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

1. Análisis de la cuenta de resultados

Cuenta de Resultados Analítica Consolidada

Septiembre acumulado - €m	2016	2015	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por rentas	205	169	36	21%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾	(15)	(18)	3	18%
EBITDA rentas	190	151	39	26%
Otros ingresos	2	2	(0)	(21%)
Gastos estructura	(26)	(24)	(2)	(7%)
EBITDA recurrente	166	129	37	29%
EBITDA venta de activos en renta	1	0	1	-
Extraordinarios	(1)	(2)	(3)	68%
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses	166	127	39	31%
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	357	350	7	2%
Amortizaciones y Provisiones	(5)	(2)	(3)	(131%)
Resultado Financiero	(63)	(97)	35	35%
Resultado antes de impuestos y minoritarios	454	377	78	21%
Impuesto de sociedades	(18)	(32)	14	43%
Socios minoritarios	(187)	(131)	(56)	(43%)
Resultado neto atribuible al Grupo	249	213	36	17%

Análisis del Resultado - €m	2016	2015	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por Rentas	205	169	36	21%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾ y otros ingresos	(13)	(16)	3	17%
Gastos estructura	(26)	(24)	(2)	(7%)
EBITDA Recurrente	166	129	37	29%
Resultado Financiero Recurrente	(60)	(63)	3	4%
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(9)	(8)	(1)	(12%)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(46)	(31)	(15)	(48%)
Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía⁽³⁾	51	27	24	86%
EPRA Earnings - pre ajustes específicos compañía⁽⁴⁾	50	26	24	94%
Resultado Neto Atribuible al Grupo	249	213	36	17%

(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 tercer trimestre del ejercicio 2016 ascienden a 205€m, cifra un 21% superior al mismo periodo del año anterior.
Este incremento se debe a un crecimiento del 8% de los ingresos like-for-like, así como a un aumento del 13% debido a la exitosa entrega de proyectos Prime Factory y a las nuevas adquisiciones realizadas.
- El EBITDA recurrente del grupo asciende a 166€m, un 29% 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 tercer trimestre es de 166€m, cifra un 31% superior a la alcanzada el mismo periodo del año anterior.
- El impacto en la cuenta de resultados por revalorización a 30 de junio de 2016 de las inversiones inmobiliarias, ha ascendido a 357€m. Esta revalorización, que se ha registrado tanto en Francia como en España, es consecuencia del aumento del valor de tasación de los activos del 5% like-for-like en los primeros 6 meses del año.
- El resultado financiero neto ha sido de (63)€m, cifra inferior en un 35% al mismo periodo del año anterior.
El resultado financiero recurrente del grupo asciende a (60)€m, un 4% inferior al mismo periodo del año anterior.
Este ahorro es debido, principalmente, a la reducción del coste financiero producida principalmente por la cancelación del antiguo préstamo sindicado de Colonial y la emisión de bonos, así como la operación de “Liability Management” realizada por SFL en el último trimestre de 2015.
Dichas cifras aún no recogen los impactos positivos del “Liability Management” realizado en el mes de octubre de 2016.
- El resultado antes de impuestos y minoritarios, a cierre del tercer trimestre del ejercicio 2016 asciende a 454€m, cifra un 21% superior a la alcanzada durante el mismo periodo del año anterior como consecuencia, principalmente, del crecimiento de los ingresos, del incremento del valor de los activos, así como de la reducción de gastos financieros.
- El gasto por impuesto de sociedades asciende a (18)€m y corresponde principalmente al registro de los impuestos diferidos en relación con las revalorizaciones de activos del primer semestre de 2016.
- Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de (187)€m, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 249€m, cifra que ha aumentado en +17% respecto al año anterior.

2. Mercados de oficinas

Contexto macroeconómico ⁽¹⁾

Los principales analistas prevén que el ritmo de crecimiento de la **economía mundial** para 2016 será similar al de 2015, alcanzando un 3,1%. Aunque la senda prevista a medio plazo no varía (es decir, la economía mundial se acelerará en 2017 y 2018), la evolución a corto plazo es algo más contenida de lo previsto. Se trata, según los principales analistas, del reflejo de una evolución de la economía estadounidense levemente más débil de lo previsto. Cabe recordar que parte del menor dinamismo de EE.UU. se verá compensado por el mejor tono que están exhibiendo las economías europeas. Por su parte, el grupo de emergentes tiende a ir recuperando posiciones, si bien las economías exportadoras de materias primas se ven penalizadas por un escenario de precios más adverso de lo inicialmente considerado (y, en algunos casos, shocks de incertidumbre de carácter político).

El crecimiento de la **eurozona** se consolida en cotas moderadas y con riesgos en el horizonte. El repunte de la incertidumbre causada por el brexit ha tenido un impacto más contenido de lo anticipado. Las previsiones de CaixaBank Research, como la de la mayoría de analistas, sitúan el crecimiento del PIB en 1,5% en 2016 y en 1,3% en 2017. Se espera que la demanda interna y el consumo de los hogares sigan siendo los pilares de la recuperación, aunque el sector exterior ganará protagonismo gradualmente. Otra muestra del impacto limitado que se espera que tenga el brexit en la eurozona, como mínimo a corto plazo, es que el BCE ha mantenido prácticamente sin cambios sus previsiones económicas. De hecho, la institución revisó ligeramente al alza su previsión de crecimiento para 2016, hasta el 1,7%. En cambio, efectuó una ligera revisión a la baja en sus previsiones para 2017 y 2018, que dejó en el 1,6%. En conjunto, se espera que a medio plazo la eurozona siga creciendo a tasas similares a las observadas en los últimos trimestres. De todas formas, la incertidumbre sigue siendo elevada, y el brexit se mantiene como una de las principales fuentes de riesgo.

El ritmo de crecimiento de la economía española se mantuvo elevado en el tercer trimestre. Los indicadores de actividad apuntan que el ritmo de expansión se mantuvo muy vigoroso entre julio y septiembre. El buen desempeño de la actividad en lo que va de año, mejor de lo previsto, ha llevado a muchos analistas a revisar al alza la previsión de crecimiento del PIB para el conjunto de 2016. La previsión para 2017, sin embargo, no ha sido revisada y se sitúa en un rango considerablemente inferior al de 2016, entre el 2,1% y el 2,5%. Ello implica que en el tramo final de este año y, sobre todo, en el próximo, se espera una desaceleración de la actividad, con tasas de crecimiento del PIB en torno al 0,6% intertrimestral.

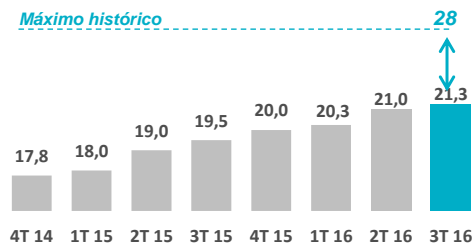
En Francia, la caída de precios de la energía y la baja tasa de inflación ha permitido un aumento de los salarios reales, impulsando un mayor crecimiento del consumo privado. El crecimiento del PIB se estima que será del 1,3% este año y el 1,0% en 2017, gracias a menores precios de la energía, reducción de impuestos en el mercado laboral y en empresas, y permanentes tipos de interés bajos. Se espera un crecimiento gradual del empleo, respaldado por menores contribuciones en la seguridad social y ayudas a la creación de nuevos puestos de trabajo. Sin embargo, la caída del desempleo será sólo de forma gradual.

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

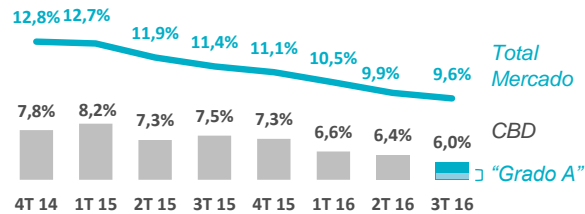
Situación del mercado de alquiler - oficinas ⁽¹⁾

Barcelona - Mercado de Alquiler

Rentas Prime CBD (€/m²/mes)



Desocupación (%)

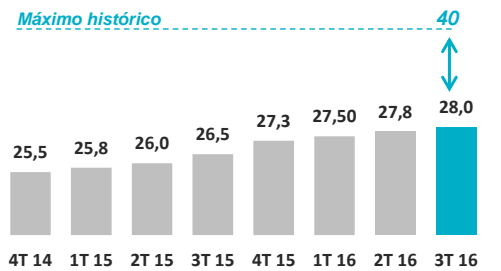


- En el tercer trimestre de 2016 se han contratado en Barcelona casi 77.000m² de oficinas, el mismo volumen del trimestre anterior, manteniéndose así unos niveles de contratación sólidos acorde a la absorción natural del mercado de Barcelona. La contratación acumulada de oficinas alcanzó los 222.000m², un 30% menos que el mismo periodo del año anterior, teniendo en cuenta que el año 2015 fue un año récord al mismo nivel que el año 2007. La previsión de take-up para la totalidad de 2016 será entorno a los 300.000m². Por áreas, casi el 51% del volumen total de la contratación de oficinas ha sido en el centro de la ciudad, el 25% en nuevas áreas de negocio y el 24% en la Periferia. Casi el 40% del volumen de contratación corresponde a transacciones entre 1.000 y 5.000m².
- La tasa de disponibilidad media en Barcelona continúa su tendencia a la baja, descendiendo 35 puntos básicos y situándose en el 9,6%. La escasez de oferta de oficinas unido a unos ritmos de contratación que se mantienen en niveles medios de 74.000m² al trimestre, están provocando un descenso paulatino de las tasas de disponibilidad, que en Paseo de Gracia/Diagonal ya rozan el 6%. En este sentido, la demanda tiene serios problemas para encontrar superficie en esta zona en concreto. Esta situación persistirá en los próximos dos años. En este sentido, en los próximos dos años será clave la rehabilitación de inmuebles de oficinas que contribuyan a poner en el mercado superficies atractivas acordes a las nuevas necesidades de las compañías.
- Durante el tercer trimestre de 2016 se registraron aumentos de los niveles de renta máximos de oficinas, dado los fuertes niveles de contratación combinados con la escasez de producto de calidad. Los niveles máximos de rentas prime en la zona de Paseo de Gracia/Diagonal alcanzaron 21,25€/m²/mes, un aumento sólido comparado con los trimestre anteriores. Se prevé que en los próximos dos años, aquellos inmuebles de calidad que salgan al mercado marquen récord de rentas en cada una de sus áreas.

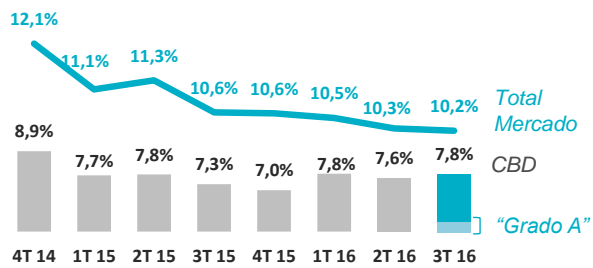
(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield & CBRE

Madrid - Mercado de Alquiler ⁽¹⁾

Rentas Prime CBD (€/m²/mes)



Desocupación (%)



- Durante este tercer trimestre se han contratado en Madrid 88.200m², lo que supone una disminución del 14% respecto al segundo trimestre del ejercicio. Por su parte, la contratación acumulada de oficinas a 30 de septiembre de 2016 alcanzó los 289.500m², un 8% menos que en el mismo periodo del año anterior.
- El número de operaciones durante este trimestre se ha mantenido en línea frente a las cerradas el trimestre anterior, mientras que en lo que va de año se ha registrado un aumento del 17% comparado con el mismo período el año pasado, demostrando la solidez del crecimiento de la demanda.

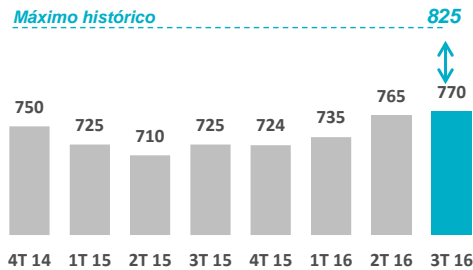
Siguen sin materializarse operaciones de gran tamaño, en parte por la escasez de producto de calidad a precios competitivos que resulte atractivo para las grandes corporaciones. El tamaño medio de las operaciones se sitúa en 850m² aproximadamente. En este sentido, casi el 50% del número de operaciones se han formalizado en espacios de entre 500 y 5.000m².
- La tasa de disponibilidad de Madrid se mantiene en un 10,2%, niveles muy similares a los del trimestre pasado.

Los niveles sólidos de contratación tanto en CBD como en Secundaria han contrarrestado la salida de producto al mercado, manteniendo la tasa de disponibilidad estable en 7,8% y 5,6% en ambas zonas respecto del segundo trimestre del año.
- La rentas máximas en CBD y en Secundaria siguen su tendencia ascendente hasta alcanzar los 28€/m²/mes y los 16,5€/m²/mes respectivamente. Mientras que en Periferia las rentas máximas se mantienen en 14,25€/m²/mes y en Satélite en 10,5€/m²/mes. Las previsiones para el periodo 2016-2020 son positivas con un crecimiento medio anual para la renta prime entorno al 6% situando a Madrid en el pódium del ranking de crecimientos de rentas en Europa.

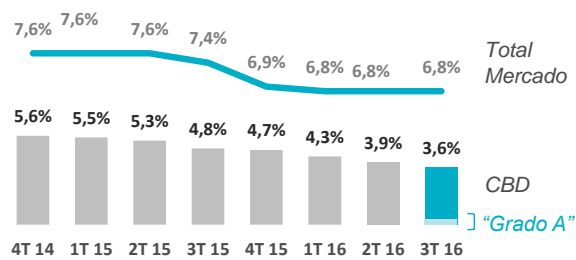
(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield & CBRE

París - Mercado de Alquiler ⁽¹⁾

Rentas Prime CBD (€/m²/año)



Desocupación (%)

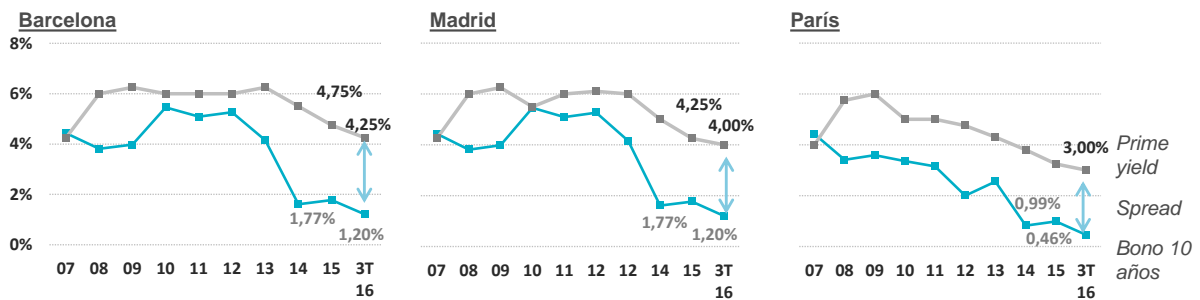


- La contratación de oficinas en la región de París (Ile-de-France) durante el tercer trimestre del ejercicio 2016 ha alcanzado los 592.000m² (acumulado de 1.700.000m²) lo que supone un aumento de un 14% respecto al año anterior.
- París captura más de la mitad de las transacciones en Ile-de-France desde el comienzo del año y especialmente hay una alta actividad que se observa en el segmento de grandes transacciones, con 19 firmas de más de 5.000m² registradas en 2016 contra las 14 firmas del mismo periodo del año anterior. Se han formalizado 13 transacciones de más de 10.000m² desde el comienzo del año, ya que en los últimos cinco años en promedio sólo se registraron 7 transacciones de ese tamaño en París.
- Cabe destacar que en la Zona CBD-Étoile se ha producido un incremento de la demanda respecto al año anterior de un 21%, debido principalmente al incremento de las transacciones inferiores a 5.000m². En un contexto de escasez de oferta, los activos prime en la zona CBD registran un incremento de actividad de un 24% de los compromisos en Francia a septiembre de 2016 (+46% respecto a 2015).
- La oferta de stock de oficinas disponibles en París se redujo más de 100.000m² desde el comienzo del año y se sitúa en 3,6 millones de metros cuadrados con lo que la tasa media de desocupación alcanza el 6,8%, un 3,6% en la zona CBD. Cabe destacar, que el nivel de la oferta en París nunca ha sido tan bajo desde hace 8 años.
- La renta prime en la zona CBD del mercado de París ha alcanzado a cierre del tercer trimestre del ejercicio los 770€/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

Prime Yields ⁽¹⁾



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

- Barcelona:** En Barcelona, en lo que va de año, se han superado los 420€m, lo que supone un descenso del 7% respecto al mismo periodo del año anterior. El volumen de inversión alcanzado durante el último trimestre ha sido de 225€m, lo que supone un incremento del 58% respecto al trimestre anterior. Las rentabilidades prime bajan 25 pbs al 4,25% en Barcelona, aunque aún se mantienen por encima de las de Madrid.
- Madrid:** En este tercer trimestre del ejercicio, Madrid ha concentrado el 70% del volumen de la inversión de oficinas en España. Dicho volumen de inversión acumulado en los tres primeros trimestres del año se sitúa en 1.150€m, lo que representa una caída del 35% respecto al mismo periodo del ejercicio 2015, principalmente debido a la falta de producto de calidad en venta. En el tercer trimestre se han registrado tres operaciones todas ellas ubicadas en la zona CBD por un volumen de inversión de 540€m, un 19% más que el trimestre anterior. Las rentabilidades prime se mantienen en el 4%.
- París:** Después de un comienzo del año un tanto lento, la inversión durante el tercer trimestre del ejercicio ha sido de 5.500€m, siendo el acumulado desde principio de año de 12.400€m, lo que supone un aumento del 6% con respecto al año anterior. El mercado de inversión de París está todavía muy dominado por los inversores franceses quienes han realizado casi el 80% de las inversiones. Las rentabilidades prime se sitúan en el 3% en la zona CDB y el 4,25% en la zona de la Defense

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

Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, CBRE, BNP Paribas Real Estate, Cushman & Wakefield

3. Evolución del Negocio

Ingresos por rentas y EBITDA de la cartera

- Los ingresos por rentas han alcanzado los **205€m, un 21% superiores a los del año anterior**. En **términos homogéneos**, es decir, ajustando inversiones, desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones y otros extraordinarios, **los ingresos por rentas del Grupo han aumentado un 8% like-for-like**.

En **París**, los ingresos por rentas han aumentado un **9% like-for-like**. En **España**, los ingresos por rentas like-for-like han aumentado un **7%**, especialmente debido al portfolio de **Barcelona**, el cual ha aumentado un **11% 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 **4% 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 409 y Sant Cugat en Barcelona e In&Out, Washington Plaza y Cézanne Saint Honoré en París.

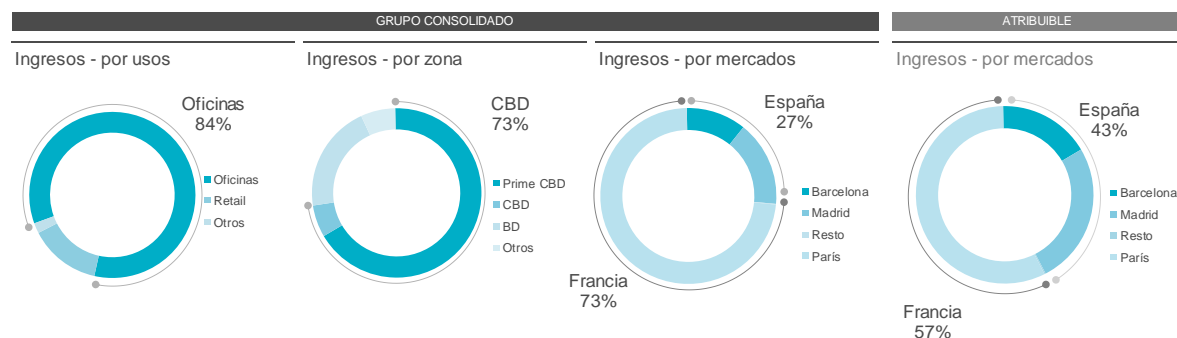
Var. Rentas (2016 vs. 2015) €m	Barcelona	Madrid	París	Total
Ingresos Rentas 2015R	19,8	26,0	123,7	169,5
Like for Like	2,1	0,9	9,9	12,9
Proyectos / Altas	0,4	(0,4)	14,3	14,4
Inversiones & Desinversiones	0,3	5,7	0,0	6,0
Otros e Indemnizaciones	(0,0)	0,3	2,2	2,5
Ingresos Rentas 2016R	22,6	32,4	150,1	205,2
Variación Total (%)	14,0%	25,0%	21,4%	21,1%
Variación Like for Like (%)	10,9%	3,6%	8,8%	8,3%

Cabe destacar dos fuentes adicionales de crecimiento de rentas:

- La exitosa entrega de proyectos ha aportado un crecimiento del 8% (+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 del 4% 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 (73%).

Un 73% en términos consolidados de los ingresos por rentas (150€m) provienen de la filial en París y un 27% han sido generados por inmuebles en España. En términos atribuibles, el 57% de las rentas se ha producido en Francia y el resto en España.



- **El EBITDA de los inmuebles ha alcanzado los 190€m, aumentando un 13% en términos like-for-like, con un margen sobre ingresos del 93%.**

Cartera de Inmuebles

Septiembre acumulado - €m	2016	2015	Var. %	Like-for-like %
Ingresos por rentas Barcelona	23	20	14%	11%
Ingresos por rentas Madrid	32	26	25%	4%
Ingresos por rentas París	150	124	21%	9%
Ingresos por rentas	205	169	21%	8%
EBITDA rentas Barcelona	20	16	23%	18%
EBITDA rentas Madrid	28	22	25%	3%
EBITDA rentas París	142	112	26%	13%
EBITDA rentas	190	151	26%	13%
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>90%</i>	<i>83%</i>	<i>6,8 pp</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>86%</i>	<i>86%</i>	<i>0,2 pp</i>	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>94%</i>	<i>91%</i>	<i>3,6 pp</i>	
EBITDA/ Ingresos por Rentas	93%	89%	3,5 pp	

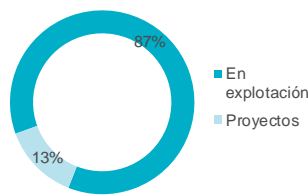
El ratio EBITDA/Ingresos se sitúa en un 93% e irá progresando al alza en los próximos meses una vez que absorba totalmente el efecto de las mejoras en ocupación.

Gestión de la cartera de contratos

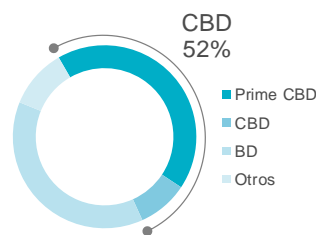
- **Desglose de la cartera actual por superficie:** Al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2016, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.197.447m² (845.423m² sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas.

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

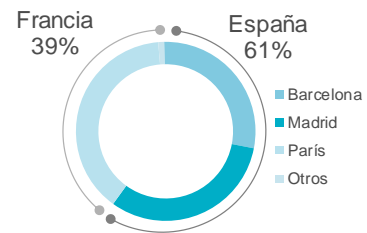
Superficie - por estado



Superficie - por zona



Superficie - por mercados



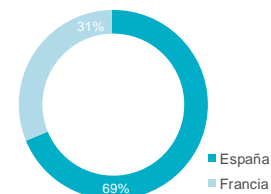
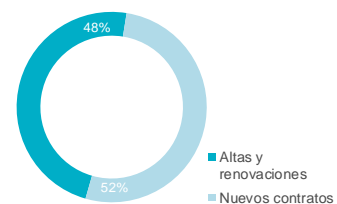
- **Contratos firmados:** Durante los 9 primeros meses del ejercicio 2016, el Grupo Colonial ha formalizado contratos por un total de 73.160m². Un 69% (50.527m²) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto (22.633m²) se han firmado en París.

Nuevos Contratos: Del total del esfuerzo comercial, un 52% (37.992m²) corresponde a superficies de nuevos contratos, destacando los casi 23.000m² firmados en Barcelona y Madrid.

Renovaciones: Se han realizado 35.168m² de renovaciones de contratos, destacando los 24.000m² renovados en Barcelona.

Gestión de Contratos

Septiembre acumulado - m ²	2016	% nuevas rentas vs.ant.	Vencimiento Medio
Revisiones y renovaciones - Barcelona	23.924	(12%)	3
Revisiones y renovaciones - Madrid	3.962	(1%)	3
Revisiones y renovaciones - París	7.282	(2%)	8
Total revisiones y renovaciones	35.168	(7%)	4
Nuevos Contratos - Barcelona	17.424		3
Nuevos Contratos - Madrid	5.217		3
Nuevos Contratos - París	15.351		8
Total Nuevas Superficies	37.992	na	5
Esfuerzo comercial total	73.160	na	5



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

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

Principales actuaciones

	Activo	Arrendatarios	Superficie (m ²)
BARCELONA	Torre Marenostrom	Gas Natural	22.394
	Diagonal, 609-615 (Dau/Prisma)	Grant Thornton, Caixabank & otros	4.883
	Sant Cugat	Business Service for Information, Accenture, Banc Sabadell & IPB	4.742
	Travessera, 11	Empresa multinacional de consultoría & otros	1.620
	Berlín, 38-48 / Numancia, 46	Empresa multinacional de consultoría	1.509
	Ilacuna	Altran Innovación & otros	1.374
MADRID	Recoletos, 37-41	Empresa farmacéutica	2.693
	Agustín de Foxá, 29	Medpace Spain, Rosendo Mila & otros	1.794
	Alfonso XII	Groupon & otros	1.388
PARÍS	Washington Plaza	Lagardère Ressources, Indeed France & otros	9.404
	Cezanne Saint-Honoré	Real Estate Company & otros	3.115
	#Cloud	Grupo de cosmética & fragancia	2.990
	103 Grenelle	Gestión de carteras & otros	1.613

En España, se han firmado más de 50.000m² durante estos nueve meses, correspondiente a 44 contratos. Destacan más de 41.000m² en **Barcelona**, en particular, la renovación de más de 22.000m² con Gas Natural en el edificio de Torre Marenostrom, así como la firma de casi 5.000m² en el edificio de Avinguda Diagonal 609-615 (DAU) y más de 4.000m² en el edificio de Sant Cugat.

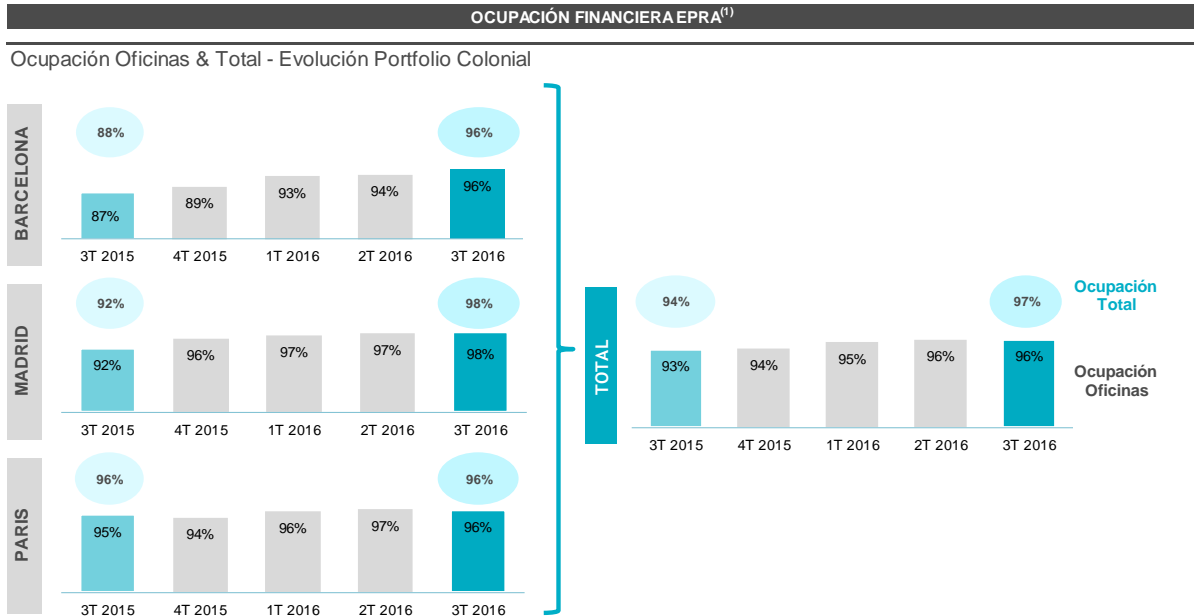
En **Madrid**, destacamos la renovación de 2.700m² en el edificio de Recoletos 37-41 con una empresa farmacéutica, así como la firma de varios contratos en el inmueble de Agustín de Foxà, 29 y en Alfonso XII.

En **París**, se han firmado más de 15.000m² de nuevos contratos. Es importante resaltar la firma de casi 3.000m² en el inmueble de #Cloud con una empresa de cosmética y fragancia, operación que implica que el inmueble quede ocupado al 100%. Esta transacción proporciona una muestra más de la capacidad de la compañía para diseñar y desarrollar oficinas de alta calidad para las principales compañías que operan en una amplia gama de sectores. Adicionalmente, se han firmado 3.189m² en el inmueble de Washington Plaza, 3.115m² en el inmueble Cezanne Saint-Honoré, 1.600m² en el inmueble de Grenelle 103 y destacamos la renovación de 5.200m² en el edificio de Washington Plaza con Lagardère Ressources.

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

Ocupación del portfolio

- La ocupación EPRA⁽¹⁾ del portfolio de oficinas del Grupo Colonial a cierre del tercer trimestre del ejercicio 2016 es del 96%, +315 puntos básicos vs el mismo periodo del año anterior y la ocupación EPRA total, incluyendo todos los usos, alcanza un 97% (+221 puntos básicos vs cierre del tercer trimestre de 2015)



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

En **Barcelona**, la ocupación EPRA del portfolio de oficinas ha aumentado +838 puntos básicos respecto al mismo periodo del año anterior (+184 puntos básicos en este trimestre), alcanzando un ratio del 96%. Este incremento se ha producido, principalmente por altas realizadas en los activos de Diagonal 609-615, Sant Cugat, Travessera de Gràcia/Amigó y Berlín Numància, entre otros.

En **Madrid**, la ocupación EPRA del portfolio de oficinas es del 98%, +559 puntos básicos por encima del mismo periodo del año anterior (+37 puntos básicos en este último trimestre). Dicho incremento se debe principalmente a altas realizadas en los activos Agustín de Foxá 29, José Abascal 56 y Paseo de la Castellana 52, así como las altas realizadas en el inmueble de Santa Hortensia, activo con un ratio de ocupación que llega al 100%.

En **París**, la ocupación EPRA del portfolio de oficinas ha aumentado +144 puntos básicos respecto al mismo periodo del año anterior (sin variación en este último trimestre) alcanzando un ratio del 96%, debido principalmente a las altas realizadas en el activo de #Cloud.

A continuación se presenta un análisis de la superficie desocupada de oficinas por ciudades y zonas.

Superficie desocupada oficinas					Desocupación oficinas EPRA
Superficie sobre rasante (m ²)	Entradas en explotación ⁽¹⁾	Zona BD y otros	Zona CBD	2016	
Barcelona	1.555	3.968	1.916	7.439	4%
Madrid	0	2.359	2.745	5.104	2%
París	0	76	7.762	7.838	4%
TOTAL	1.555	6.403	12.422	20.380	4%

(1) Proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación

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



Av. Diagonal, 609-615



Paseo Castellana, 52

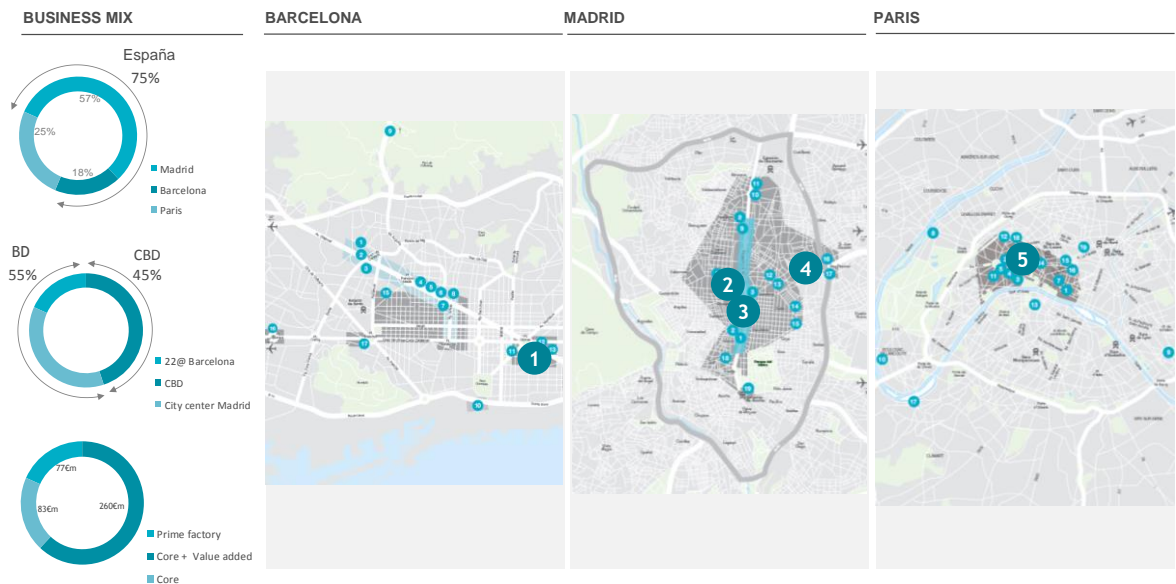


Percier

Adquisiciones y Desinversiones

- **Inversiones:** Durante el pasado mes de agosto del ejercicio 2016, Colonial ha llegado a un acuerdo con un fondo de inversión institucional para la compra de un paquete de acciones de SFL (475.247 acciones), correspondientes a un 1% de participación en su filial francesa. Tras dicha operación, Colonial sitúa su participación en SFL en el 58,5%.
- Adicionalmente y con posterioridad al cierre del tercer trimestre del ejercicio, Colonial ha adquirido 10.846.541 acciones de Axiare Patrimonio Socimi, S.A., representativas de un 15,09% de su capital social, a un precio de 12,5 euros por acción.
- Durante el primer semestre del 2016, el Grupo Colonial ejecutó exitosamente el proyecto Alpha que consistió en la adquisición de 4 inmuebles en España (3 en Madrid y 1 en Barcelona) y una participación del 4,4% en SFL, dicha inversión supuso un volumen de más de 400 millones de euros.

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



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

BARCELONA				
PRIME FACTORY		1 Parc Glories Project Barcelona 22@ Area	SBA: 24.551 m ²	Precio: 77€m ¹ Cash
MADRID				
INVERSIÓN "CORE"		2 José Abascal Madrid Prime CBD	SBA: 5.326 m ²	Precio: 35€m Cash
		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 4,4% en SFL Paris		Precio: 106€m Nuevas acciones de Col + Cash

(1) Incluye capex del desarrollo de todo el proyecto

Todos los precios excluyen transfer costs

- Desinversiones:** Durante el tercer trimestre del 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

- A cierre del tercer trimestre del ejercicio 2016, Colonial dispone de una cartera de proyectos y superficies en rehabilitación de más de 100.000m² sobre rasante, con un importante potencial de creación de valor.
- Los proyectos en curso actuales corresponden a los activos de Estébanez Calderón y Príncipe de Vergara adquiridos en el año 2015 y el proyecto de Parc Glòries en la zona de 22@ en Barcelona, adquirido durante este ejercicio. En todos los activos se realizarán proyectos de desarrollo “Prime Factory” únicos con rentabilidades muy atractivas.

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

Proyectos	Entrada en explotación	% Grupo	Mercado	Uso	Superficie s/rasante (m ²) ⁽¹⁾
Estébanez Calderón, 3-5	2S 2017	100%	Madrid	Oficinas	10.152
Príncipe de Vergara, 112	2S 2017	100%	Madrid	Oficinas	11.368
Parc Glòries	2018	100%	Barcelona	Oficinas	24.551
Proyectos					46.071
Superficies en rehabilitación y solar Parc Central					53.954
Total					100.025

(1) Superficie una vez finalizado el proyecto

Adicionalmente a los proyectos, el Grupo Colonial está llevando a cabo actualmente rehabilitaciones sustanciales en 39.217m² sobre rasante, con el fin de optimizar el posicionamiento de dichos activos en el mercado, destacando las rehabilitaciones de Louvre des Antiquaires, Washington Plaza, Grenelle 103 y Cézanne Saint-Honoré, entre otros. Así mismo, Colonial dispone de un solar de más de 14.000m² sobre rasante en el submercado de 22@ en Barcelona.

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

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



- ✓ **Príncipe de Vergara, 112** Inmueble adquirido el pasado mes de julio de 2015, ubicado en el centro de Madrid. Se prevé realizar la demolición del edificio actual para construir un inmueble singular de oficinas, que ofrecerá un total de aproximadamente 11.400m² de superficie sobre rasante, repartidos en plantas que permitirán obtener una elevada eficiencia de espacios, así como la certificación energética “Leed Gold”.



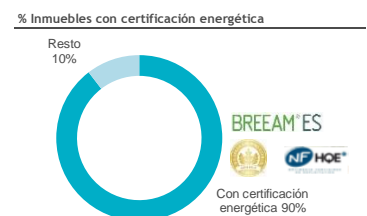
- ✓ **Parc Glories** Nuevo proyecto de un emblemático edificio de oficinas en la zona más Prime del 22@ con acabados y especificaciones técnicas de extrema calidad y sostenibilidad con finalización prevista para 2018. El proyecto contará con más de 24.000 m² distribuidos en 17 plantas de altura, diseñados 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.



- Durante los 9 primeros meses del ejercicio 2016, se han invertido, principalmente en Francia, más de 54€m en proyectos y rehabilitaciones “Prime Factory” para optimizar el posicionamiento de la cartera de inmuebles.

En relación a las certificaciones energéticas de los inmuebles, cabe destacar que durante estos últimos meses, se han obtenido las certificaciones “Breeam 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 Glories y Illacuna en Barcelona y en los edificios de Martinez Villergas y Recoletos en Madrid. Adicionalmente, el inmueble de Paseo de los Tilos en Barcelona, ha obtenido en abril de 2016, la certificación LEED GOLD. En París, destaca la mejora de calificación de Breeam “Very Good” a “Excellent” de los inmuebles Iena, Charles de Gaulle & In&Out.

Actualmente un 90% de los activos poseen certificación de máxima calidad energética, un aumento de 9 puntos porcentuales respecto al trimestre anterior. Este hecho le proporciona al Grupo Colonial, un posicionamiento competitivo diferencial para atraer demanda de calidad y maximizar la creación de valor del portfolio.



4. Estructura financiera

Principales magnitudes de deuda

Grupo Colonial - €m	09/2016	Var. Vs 12/2015
Deuda financiera Bruta	3.349	5%
Deuda financiera Neta	3.195	7%
Saldos disponibles & Caja	882	(20%)
% deuda tipo fijo o cubierta	82%	(12%)
Vencimiento medio de la deuda (años)	4,3	(0,5)
Coste de la deuda actual	2,04%	(23 p.b.)
Rating Colonial	BBB-	-
Rating SFL	BBB	-
LtV Grupo (incluyendo transfer costs)	40,3%	(15 p.p.)

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 realizado 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 más de 3 veces; 2) con fecha 10 de noviembre se realizó una colocación privada por importe de 50 millones de euros, vencimiento a 10 años y un cupón anual de 1,875%, emitida al 97,866% de su valor nominal.

En paralelo, Colonial lanzó una oferta de recompra de sus bonos (“liability management”) con vencimiento 2019, que se cerró con fecha 28 de octubre con un porcentaje de éxito del 50%.

Adicionalmente, Colonial ha llegado a un acuerdo para extender el vencimiento del préstamo sindicado firmado el 12 de noviembre de 2015, hasta Noviembre de 2021.

Todas estas operaciones se han cerrado aprovechando la situación actual de los mercados, tanto caracterizada por los altos niveles de liquidez.

Con estas operaciones Colonial reduce su riesgo de financiación en 2019 que concentraba más del 60% de los vencimientos de su deuda disponible, alarga la vida media de su deuda, que pasa de 4,1 a 6,3 años (4,3 a 5,3 nivel Grupo) y mejora su coste financiero que pasa de 2,10% a 1,99% (2,04% a 2,00% nivel Grupo).

Durante este período de 9 meses del ejercicio 2016, se han realizado las siguientes operaciones en Francia:

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

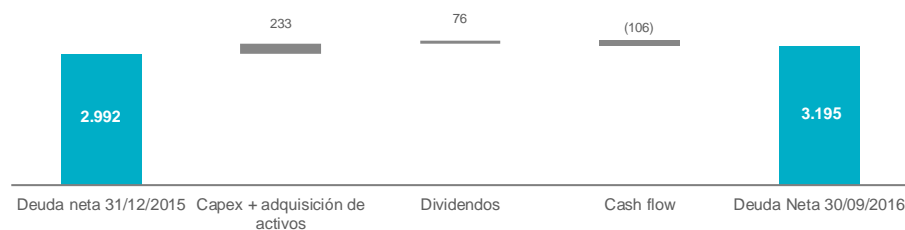
La deuda financiera neta del Grupo a 30 de septiembre de 2016 asciende a 3.195€m, siendo su detalle el siguiente:

Desglose Deuda Financiera Neta Grupo Colonial	Septiembre 2016			Diciembre 2015			Var. Total
	ESP	FR	Total	ESP	FR	Total	
Préstamo Sindicado	182	0	182	67	0	67	115
Deuda Hipotecaria / Leasings	37	206	243	39	234	273	(30)
Deuda No Hipotecaria y Otros	0	374	374	0	162	162	212
Bonos	1.250	1.301	2.551	1.250	1.457	2.707	(156)
Total Deuda Bruta	1.469	1.880	3.349	1.356	1.853	3.209	140
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	(128)	(26)	(154)	(205)	(12)	(217)	63
Deuda neta consolidada	1.341	1.855	3.195	1.151	1.841	2.992	203
Vida media de los saldos dispuestos (años)	4,1	4,5	4,3	5,0	4,8	4,8	(0,5)
Vida media de los saldos disponibles (años)	4,0	4,3	4,1	4,7	4,7	4,7	(0,6)
Coste financiero spot %	2,10%	2,00%	2,04%	2,14%	2,36%	2,27%	(23pb)

Dicha situación aún no recoge los efectos de las operaciones realizadas en octubre y noviembre 2016.

La evolución de la deuda neta del Grupo durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2016 ha sido la siguiente:

Movimiento Deuda Neta Grupo €m - Septiembre 2016



Principales ratios de endeudamiento y liquidez

La deuda neta del Grupo Colonial a septiembre de 2016 es de 3.195€m. El LtV (Loan to Value) del Grupo, calculado como el ratio de deuda neta total entre total GAV del Grupo asciende al 40,3%.

El LTV Holding, calculado como deuda neta de la matriz entre el GAV de la matriz más el NAV de las filiales, es del 32,8%.

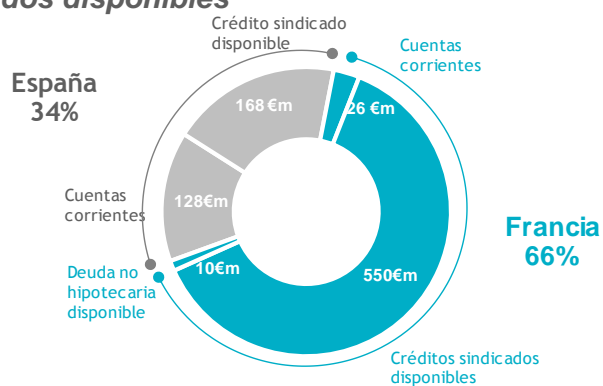
Principales ratios de endeudamiento

30/09/2016 - €m	Holding	Grupo
Gross Asset Value	3.994	7.935
Deuda neta	1.312	3.195
LTV	32,8%	40,3%

GAV 6/2016 ajustado por inversiones y desinversiones en el 3T 2016

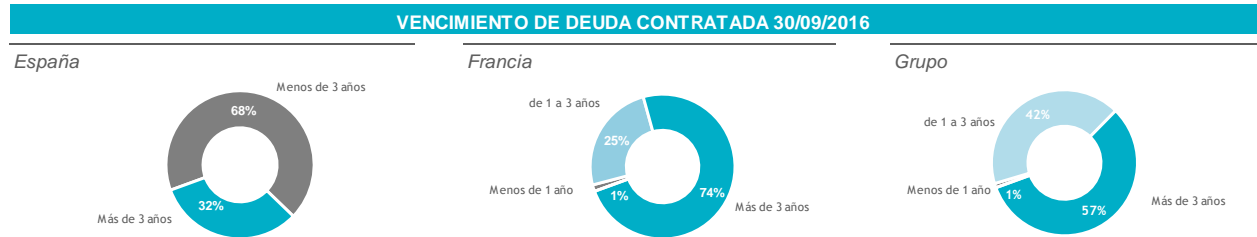
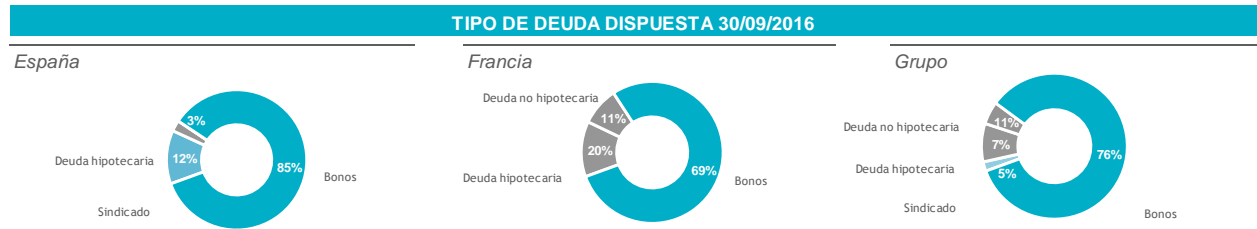
Los saldos disponibles del Grupo ascienden a 30 de septiembre a 882€m, distribuidos como se muestra en el gráfico siguiente:

Saldos disponibles



La liquidez Proforma del Grupo, una vez formalizadas las operaciones formalizadas en octubre y noviembre 2016 asciende a 992€m (30 septiembre 2016 + liquidez adicional operación).

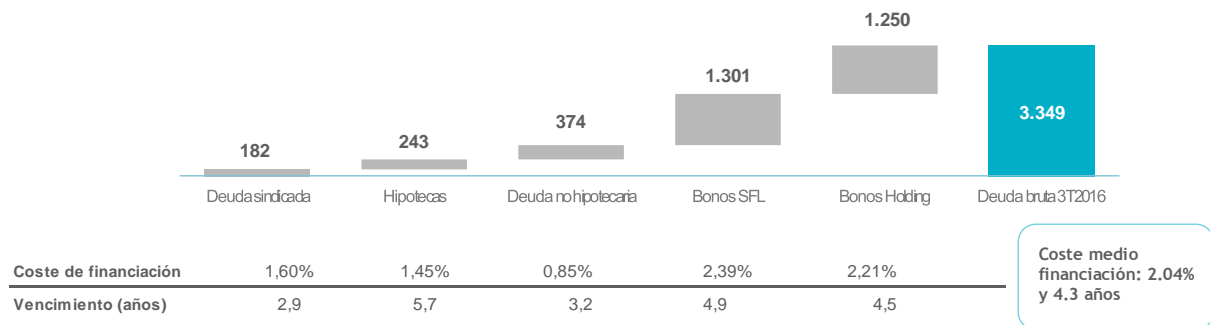
A continuación se muestran las principales características de la deuda actual del Grupo:



España		Francia		Total	
Spread Deuda actual	172 p.b.	Spread Deuda actual	154 p.b.	Spread Deuda actual	162 p.b.
Coste Deuda actual	210 p.b.	Coste Deuda actual	200 p.b.	Coste Deuda actual	204 p.b.
Vida media saldos dispuestos (años)	4,1	Vida media saldos dispuestos (años)	4,5	Vida media saldos dispuestos (años)	4,3
Vida media deuda contratada (años)	4,0	Vida media deuda contratada (años)	4,3	Vida media deuda contratada (años)	4,1
Deuda contratada	1.637€m	Deuda contratada	2.440€m	Deuda contratada	4.077€m

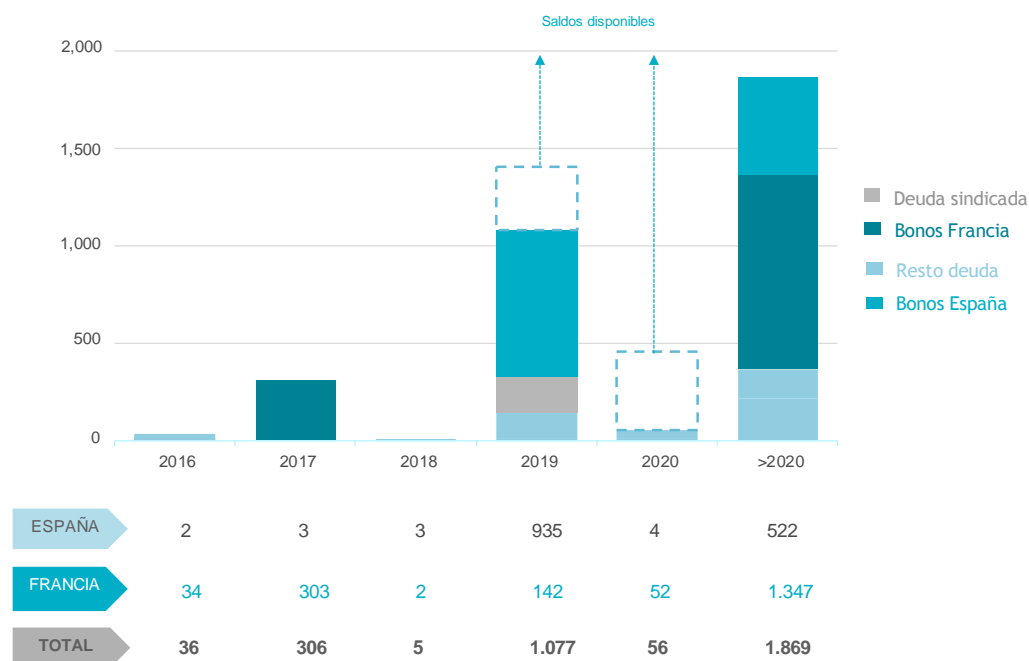
La composición de la deuda del Grupo a 30 de septiembre de 2016 es la siguiente:

Composición de la deuda bruta dispuesta del Grupo a 30 de septiembre de 2016



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

Vencimiento de deuda dispuesta



Con motivo de las operaciones realizadas en octubre y noviembre 2016, Colonial ha reducido los vencimientos de deuda previstos para el ejercicio 2019 en un 60% (935€m a 30 de septiembre vs 378€m post operaciones) situando la vida media de la deuda en 6,3 años en España.

Resultados financieros

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

Resultado Financiero					
Septiembre acumulado - €m	Spain	France	2016	2015	Var. %
Gasto financiero recurrente - España	(26)	0	(26)	(29)	(9%)
Gasto financiero recurrente - Francia	0	(36)	(36)	(40)	(11%)
Ingreso financiero recurrente	1	1	1	1	44%
Activación de financieros	1	0	1	5	(88%)
Resultado financiero recurrente	(25)	(35)	(60)	(63)	(4%)
Gasto financiero no recurrente	(1)	0	(1)	(27)	(98%)
Variaciones de valor instrumentos financieros	(1)	(2)	(3)	(7)	(59%)
Resultado financiero	(27)	(36)	(63)	(97)	(35%)

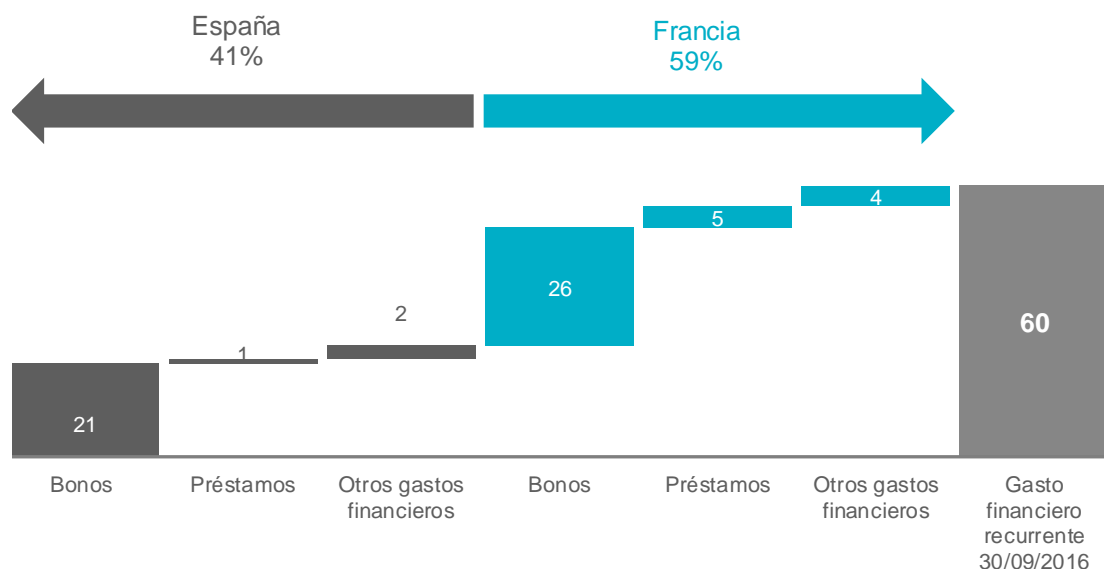
(1) Signo según impacto en beneficio ("profit impact")

- El resultado financiero recurrente del Grupo hasta el 30 de septiembre se ha reducido un 5% en comparación con el mismo período del año anterior. Este ahorro es debido, principalmente, a la reducción del coste financiero (2,04% vs 2,27%) producido, básicamente, por la cancelación del antiguo préstamo sindicado de Colonial, refinanciando mediante la emisión de bonos de junio 2015, así como la operación de “Liability Management” llevada a cabo por SFL en el último trimestre del año anterior.



- Respecto al gasto financiero no recurrente, el importe de 2015 corresponde principalmente a los gastos de cancelación del antiguo préstamo sindicado.
- El spread medio de crédito de los 9 primeros meses del año, asciende a 165pb (versus 176pb en el mismo período de 2015). El spread medio spot de la deuda actual es de 162pb.
- El desglose del Gasto financiero recurrente durante el primer semestre de 2016 ha sido el siguiente:

Desglose Gasto financiero recurrente - Septiembre 2016



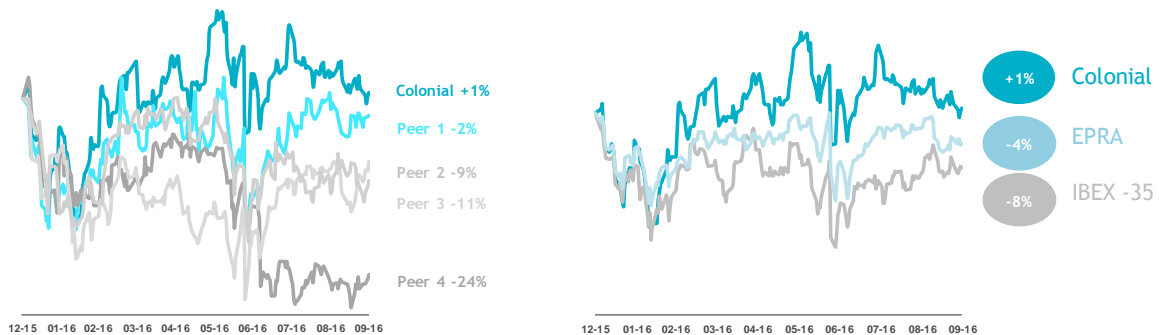
Más detalles sobre la estructura financiera se describen en el anexo 6.7.

5. Evolución en bolsa & accionariado

Evolución bursátil

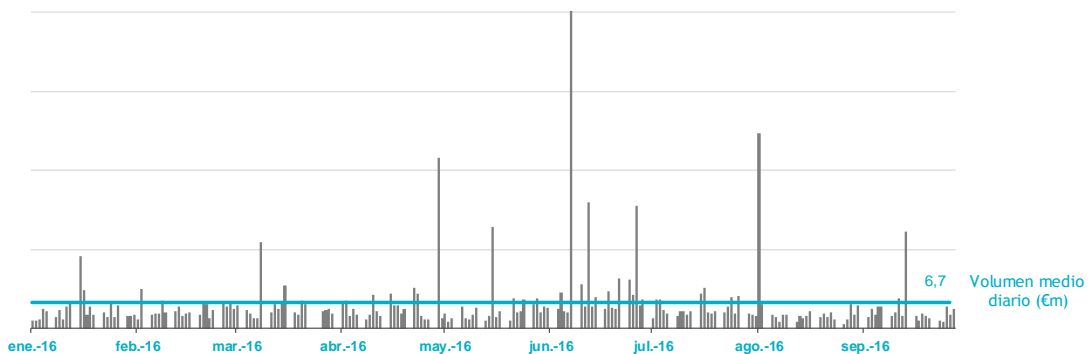
El año 2016 está caracterizado por un aumento de la volatilidad en los mercados de capitales, especialmente después del voto del Brexit.

En este entorno, la acción de Colonial ha tenido hasta la fecha un comportamiento superior al de sus competidores y mejor en comparación con índices de referencia como el IBEX o el índice de la EPRA, alcanzando una revalorización del +1%.



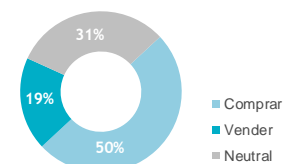
El volumen medio negociado se sitúa en 6,7€m, ofreciendo un volumen de liquidez atractivo en el contexto de su sector en Europa y especialmente en España.

Volumen diario negociado (€m)



La acción de Colonial tiene una amplia cobertura en el mercado de análisis, ascendiendo actualmente a 17 el número de analistas que siguen la compañía.

Del total de recomendaciones, un 50% de los analistas ha emitido una recomendación de comprar, siendo el precio objetivo medio según el consenso de analistas de 7,3€/acción.



El precio objetivo del consenso de analistas se sitúa un 13% por encima del precio de cierre actual. El nivel máximo de precio objetivo alcanza los 9,1€/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
Morgan Stanley	Bart Gysens	22/02/2016	Sobreponderar	7,2	261	275	96	112	6,6	7,2
Merrill Lynch	Samuel Warwood	26/05/2016	Neutral	6,9	277	293	68	89	6,9	7,3
Ahorro Corporación	Guillermo Barrio	03/06/2016	Vender	6,0	269	296	32	45	nd	nd
Banco Sabadell	Ignacio Romero	23/06/2016	Comprar	8,2	272	282	nd	nd	7,5	8,7
BPI	Gonzalo Sanchez Bordona	29/06/2016	Comprar	8,0	300	318	61	96	7,5	7,9
Bankinter	Juan Moreno Martínez de Le	28/07/2016	Mantener	6,3	252	278	61	80	nd	nd
N+1 Equities	Jaime Amoribieta	28/07/2016	Comprar	7,6	277	300	86	114	7,5	8,2
JB Capital	Daniel Gandoy	28/07/2016	Neutral	7,1	280	301	77	94	7,1	7,7
Alpha Value	Alda Kule Dale	28/07/2016	Comprar	8,5	263	297	nd	nd	7,5	8,6
Mirabaud	Ignacio Méndez Terroso	28/07/2016	Neutral	6,8	270	282	84	93	nd	nd
Kepler Cheuvreux	Carlos Ais	30/08/2016	Vender	6,6	284	306	43	77	7,7	8,4
Intermoney Valores	Esther Martín	20/09/2016	Mantener	7,4	262	282	nd	nd	7,1	7,7
Deutsche Bank	Markus Scheufler	17/10/2016	Comprar	7,5	nd	nd	61	75	7,3	8,3
Banco Santander	Jose Alfonso Garcia	17/10/2016	Comprar	7,5	277	310	97	117	6,8	7,6
Goldman Sachs	Jonathan Kownator	17/10/2016	comprar	9,1	284	318	80	117	7,4	7,8
Kempen	Tania Valiente	17/10/2016	comprar	7,6	264	278	75	80	7,1	7,7
Green Street Advisors	Peter Papadakos	02/11/2016	Vender	5,5	275	280	77	92	7,5	nd
Consenso analistas				7,3	273	293	71	91	7,2	7,9

Fuente: Bloomberg e informes de analistas

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 el “EPRA Gold Award – Sustainability Reporting”, siendo la única cotizada española con máxima calificación en ambas categorías.

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

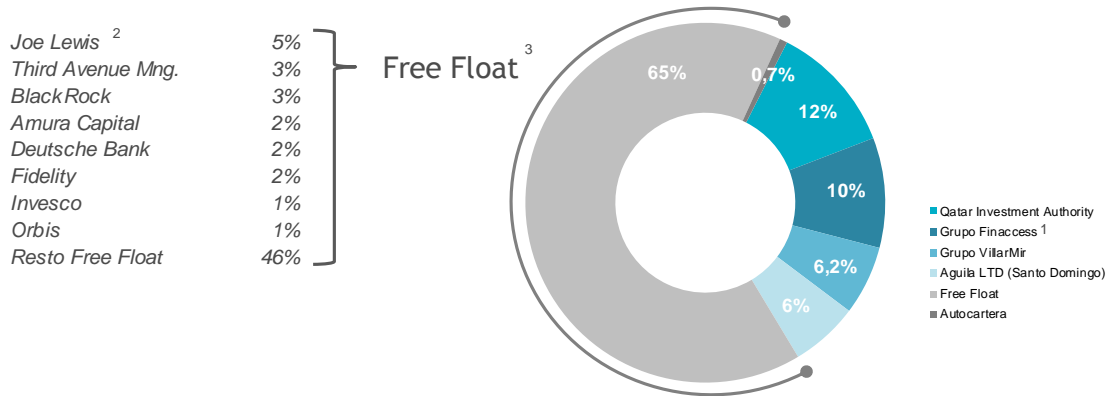
Asimismo, Colonial forma parte del índice Morgan Stanley Capital International (MSCI), un índice de rentabilidad inmobiliaria de referencia a nivel mundial.



Estructura accionarial de la compañía

La estructura accionarial de Colonial es la siguiente:

Estructura accionarial a 24/10/2016 (*)



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

(1) A través de Hofinac BV

(2) A través de Joseph Charles Lewis

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

Consejo de Administración

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

6.8 Estructura Societaria

6.9 Detalles Filiales

6.10 Glosario

6.11 Datos de contacto

6.12 Disclaimer

6.1 Anexo – Ratios EPRA

1) EPRA Earnings

Resultado EPRA - €m	09/2016	09/2015
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	249	213
<i>Resultado neto atribuible al Grupo - €/acción post contra-split</i>	<i>0,75</i>	<i>0,67</i>
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(354)	(348)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	0	(1)
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	(1)	(0)
(iv) Impuestos en por venta de activos	0	0
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	0	0
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	2	35
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures	0	0
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	11	25
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	0	0
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	141	100
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	50	26
<i>Resultado EPRA (pre ajustes compañía) - €/acción post contra-split</i>	<i>0,15</i>	<i>0,08</i>
Ajustes específicos compañía:		
(a) Gastos y provisiones extraordinarios	1	2
(b) Resultado Financiero no recurrente	0	0
Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)	51	27
<i>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) - €/acción post contra-split</i>	<i>0,15</i>	<i>0,09</i>

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

6.1 Anexo – Ratios EPRA (cont.)

2) EPRA Vacancy Rate

Ratio Desocupación EPRA - Portfolio de Oficinas			
€m	3T 2016	3T 2015	Var. %
BARCELONA			
Superficie vacía ERV	1	4	
Portfolio ERV	31	31	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	4%	13%	<i>(8 pp)</i>
MADRID			
Superficie vacía ERV	1	3	
Portfolio ERV	48	35	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	2%	8%	<i>(6 pp)</i>
PARIS			
Superficie vacía ERV	7	8	
Portfolio ERV	184	148	
EPRA Ratio Desocupación Paris	4%	5%	<i>(1 pp)</i>
TOTAL PORTFOLIO			
Superficie vacía ERV	10	15	
Portfolio ERV	263	214	
EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	4%	7%	<i>(3 pp)</i>

Ratio Desocupación EPRA - Portfolio Total			
€m	3T 2016	3T 2015	Var. %
BARCELONA			
Superficie vacía ERV	1	4	
Portfolio ERV	33	32	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	4%	12%	<i>(8 pp)</i>
MADRID			
Superficie vacía ERV	1	3	
Portfolio ERV	49	36	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	2%	8%	<i>(5 pp)</i>
PARIS			
Superficie vacía ERV	8	9	
Portfolio ERV	220	201	
EPRA Ratio Desocupación Paris	4%	4%	<i>(1 pp)</i>
TOTAL PORTFOLIO			
Superficie vacía ERV	10	15	
Portfolio ERV	302	270	
EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	3%	6%	<i>(2 pp)</i>

Cifras anualizadas

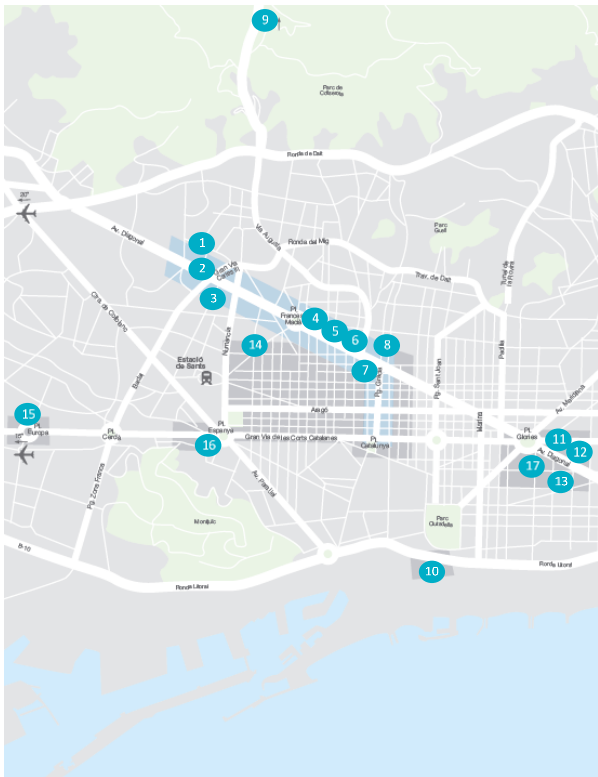
6.2 Anexo – Balance Consolidado

Balance consolidado

€m	3T 2016	2015
ACTIVO		
Inversiones Inmobiliarias	7.412	6.743
Resto activos no corrientes	52	46
Activos no corrientes	7.464	6.789
Deudores y otras cuentas a cobrar	128	85
Otros activos corrientes	181	242
Activos Disponibles para la Venta	13	13
Activos corrientes	322	340
TOTAL ACTIVO	7.786	7.130
PASIVO		
Capital Social	892	797
Reservas y otros	1.155	625
Resultados del Ejercicio	249	415
Fondos propios	2.296	1.837
Minoritarios	1.627	1.612
Patrimonio Neto	3.923	3.449
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	2.542	2.539
Deuda financiera no corriente	754	442
Pasivos por impuestos diferidos	247	244
Otros pasivos no corrientes	140	114
Pasivos no corrientes	3.683	3.339
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	32	176
Deuda financiera corriente	38	54
Acreedores y otras cuentas a pagar	64	73
Otros pasivos corrientes	46	38
Pasivos corrientes	180	341
TOTAL PASIVO	7.786	7.130

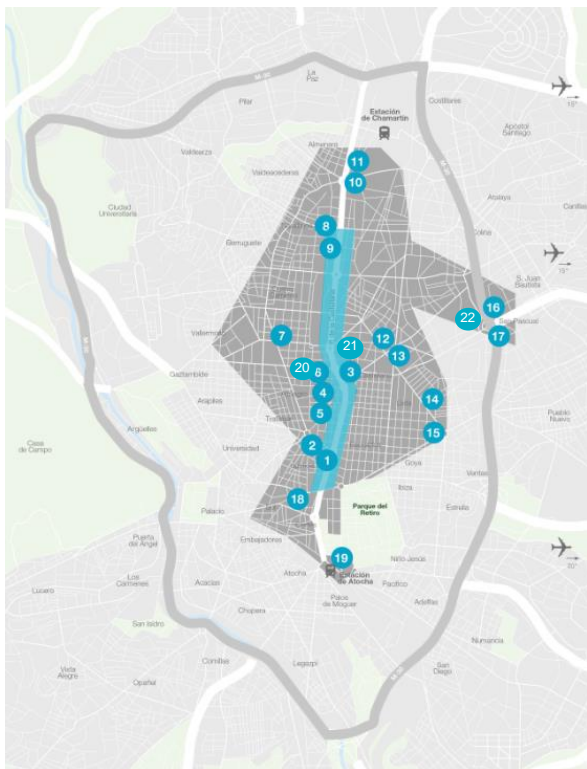
6.3 Anexo – Ubicación activos

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 Marenostrum
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

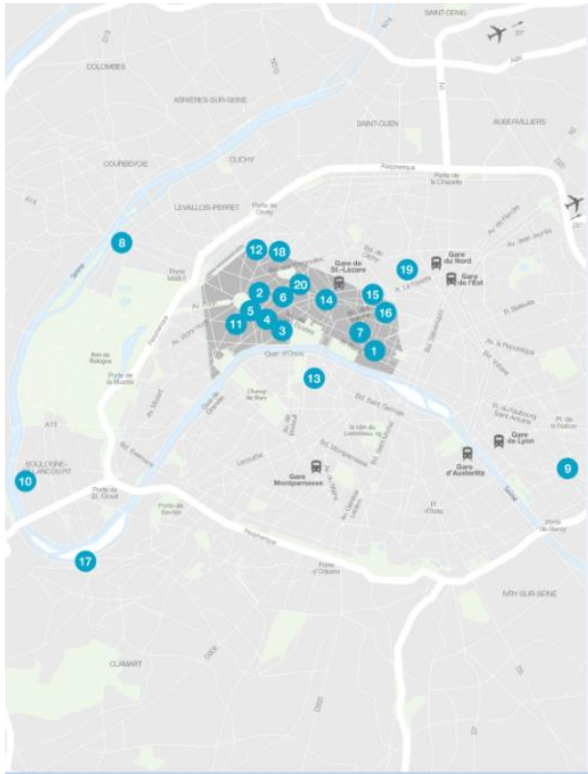
Madrid



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

6.3 Anexo – Ubicación activos (cont.)

París



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

6.4 Anexo – Detalles activos

España

CARTERA DE ALQUILER ESPAÑA	Superficie sobre rasante				Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
	Oficinas	Retail	Resid.	Hotel				
DIAGONAL, 409	3.680	851			4.531	0	4.531	
DIAGONAL, 530	9.226	2.555			11.781	4.708	16.489	99
DIAGONAL, 609-615 - DAU/PRISMA	21.872				21.872	18.839	40.711	438
AV. DIAGONAL, 682	8.372	250			8.622	1.795	10.417	50
PEDRALBES CENTRE	0	5.558			5.558	1.312	6.870	
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	9.644	3.173			12.817	3.779	16.596	99
DIAGONAL 220-240, GLORIES	11.672				11.672	536	12.208	40
ILLACUNA	19.639	812			20.451	13.620	34.071	796
Pº TILOS, 2-6	5.143				5.143	3.081	8.224	79
VIA AUGUSTA, 21-23	4.620	218			4.838	0	4.838	
TRAVESSERA, 11	4.105	410			4.515	1.994	6.509	61
AMIGÓ, 11-17	2.960	535			3.495	1.766	5.261	88
PLZ. EUROPA 42-44	4.869				4.869	2.808	7.677	68
TORRE BCN	9.600	235			9.835	3.398	13.233	88
TORRE MARENOSTRUM	22.394				22.394	19.370	41.764	616
SANT CUGAT	27.904				27.904	20.482	48.386	690
CASTELLANA, 52	6.496	1.027			7.523	2.615	10.138	49
RECOLETOS, 37-41	13.642	3.560			17.202	5.340	22.542	175
MIGUEL ANGEL, 11	5.370	930			6.300	2.231	8.531	81
JOSE ABASCAL, 56	10.857	1.468			12.325	6.437	18.762	219
GÉNOVA, 17	3.638	1.038			4.676	2.601	7.277	70
JOSE ABASCAL, 45	3.308				3.308	1.929	5.238	54
SERRANO,73	4.242				4.242	3.176	7.418	80
ALCALA, 30-32	8.573	515			9.088	1.700	10.788	52
ALFONSO XII, 62	13.135				13.135	2.287	15.422	78
SANTA ENGRACIA	13.430				13.430	5.562	18.992	181
FRANCISCO SILVELA, 42	5.393				5.393	3.926	9.319	105
JOSÉ ORTEGA Y GASSET 100	6.870	922			7.792	2.563	10.355	96
CAPITÁN HAYA, 53	13.685	2.330			16.015	9.668	25.683	295
LÓPEZ DE HOYOS, 35	7.140				7.140	4.105	11.245	111
AGUSTÍN DE FOXÁ, 29	6.402	873			7.275	2.515	9.789	158
HOTEL CENTRO NORTE	0	385		8.073	8.458	11.089	19.547	
MARTÍNEZ VILLER GAS, 49	24.135				24.135	14.746	38.881	437
RAMÍREZ DE ARELLANO, 37	5.988				5.988	4.923	10.911	160
SANTA HORTENSIA, 26-28	46.928				46.928	25.668	72.596	946
HOTEL MOJACAR	0			11.519	11.519	0	11.519	
RESTO LOCALES		969			969	350	1.319	
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	364.932	28.614	0	19.592	413.138	210.920	624.058	6.559
PARC CENTRAL 22@	14.737				14.737	14.737	29.474	184
PARC GLORIES	24.551				24.551	5.343	29.894	141
ESTÉBANEZ CALDERÓN, 3-5	10.152				10.152	4.751	14.903	103
PRÍNCIPE DE VERGARA, 112-114	11.368				11.368	4.530	15.898	107
CASTELLANA, 43	5.998				5.998	2.441	8.439	81
ORENSE 46-48	0	5.010			5.010	1.384	6.394	51
RESTO ACTIVOS	2.154	87			2.241	0	5.008	
PROYECTOS & REHABILITACIONES	68.960	5.097	0	0	74.057	35.954	110.011	667
TOTAL ESPAÑA	433.892	33.711	0	19.592	487.194	246.874	734.068	7.226
BARCELONA	205.112	14.787	0	0	219.899	119.143	339.043	3.537
MADRID	228.780	18.058	0	8.073	254.910	127.381	382.290	3.689
OTROS	0	866	0	11.519	12.385	350	12.735	0

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

6.4 Anexo – Detalles activos (cont.)

Francia

CARTERA DE ALQUILER FRANCIA	Superficie sobre rasante				Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
	Oficinas	Retail	Resid.	Hotel & otros				
LOUVRE SAINT-HONORE	24.897	355		2.134	27.386	5.730	33.116	236
EDOUARD VII	28.151	15.351	4.509	4.202	52.214	10.145	62.359	523
6 HANOVRE	3.325				3.325	1.246	4.571	0
#CLOUD.PARIS	28.192			1.860	30.051	3.164	33.216	99
CONDORCET	20.376		1.562	1.301	23.239	2.457	25.696	50
GALERIE CHAMPS-ELYSEES	0	4.067			4.067	3.849	7.916	125
90 CHAMPS-ELYSEES	7.912	932			8.844	0	8.844	
92 CHAMPS-ELYSEES	4.110	3.089			7.199	0	7.199	
CEZANNE SAINT-HONORE	20.554	1.849	0		22.403	3.337	25.740	128
131 WAGRAM	7.100			449	7.549	3.119	10.668	124
96 IENA	7.505				7.505	4.711	12.217	264
112 WAGRAM	4.470	892			5.362	546	5.908	29
WASHINGTON PLAZA	35.150	416		2.214	37.780	13.280	51.060	662
HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN	11.683	791			12.474	2.650	15.124	104
9 PERCIER	4.716				4.716	419	5.135	14
176 CHARLES DE GAULLE	5.749	389			6.138	2.739	8.876	145
IN / OUT	30.954			1.660	32.614	11.680	44.294	581
LE VAISSEAU	6.026				6.026	2.321	8.347	124
RIVES DE SEINE	20.270			1.760	22.030	6.589	28.619	366
103 GRENELLE	9.969	258		1.052	11.278	1.891	13.169	100
SAINT DENIS	0		60		60	16	76	1
CARTERA EN EXPLOTACIÓN	281.108	28.389	6.132	16.632	332.260	79.890	412.150	3.675
LOUVRE SAINT-HONORE	1.081	8.851			9.932	8.462	18.394	
WASHINGTON PLAZA	4.513				4.513	2.177	6.690	
CEZANNE SAINT-HONORE	3.885				3.885	1.504	5.389	
103 GRENELLE	5.617				5.617	1.704	7.322	
#CLOUD.PARIS					0	3.397	3.397	
RESTO ACTIVOS	1.489	531			2.021	8.017	10.037	
PROYECTOS & REHABILITACIONES	16.586	9.382			25.968	25.260	51.229	0
TOTAL FRANCIA	297.694	37.771	6.132	16.632	358.229	105.150	463.379	3.675
TOTAL GRUPO COLONIAL	731.586	71.482	6.132	36.223	845.423	352.024	1.197.447	10.901

6.5 Anexo - Cartera de proyectos & Nuevas adquisiciones

Proyectos en curso & adquisiciones 2016

Estébanez Calderón – Madrid (Proyecto en curso)



Inmueble adquirido en mayo de 2015, que se encuentra situado en la calle Estébanez Calderón, 3-5, a escasos metros del Paseo de la Castellana. Se realizará la demolición del edificio actual para construir un inmueble singular de nueva planta, que incorporará las últimas tecnologías e innovación en materiales y contará con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas. El nuevo edificio de oficinas ofrecerá un total de aproximadamente 10.500m² de superficie sobre

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

Príncipe de Vergara – Madrid (Proyecto en curso)



Inmueble adquirido en julio de 2015, que se encuentra situado en la calle Príncipe de Vergara, 112 en Madrid. Se prevé la demolición del edificio actual para construir un inmueble singular de nueva planta, que incorporará las últimas tecnologías e innovación en materiales y contará con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas. El nuevo edificio de oficinas ofrecerá un total de aproximadamente 11.400m² de superficie sobre

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

Parc Glories – Barcelona 22@



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

diáfanas de 1.800 m². 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. 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.

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

#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”).

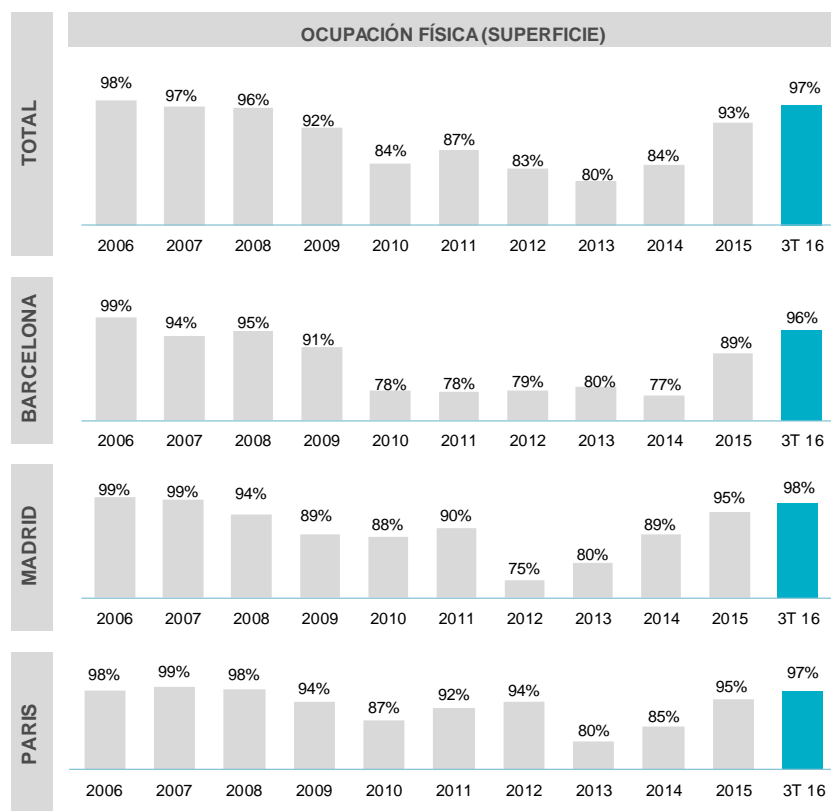
6.6 Anexo – Series históricas

Detalle Series Históricas

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

Evolución Ocupación Física Oficinas

Ocupación Oficinas⁽¹⁾ - Evolución Portfolio Colonial



(1) Superficies ocupadas / Superficies en explotación

6.7 Anexo - Estructura Financiera – Detalles

Las principales características de la deuda del Grupo Colonial a 30 de septiembre 2016 son:

1. Una emisión de obligaciones en dos tramos realizadas en junio 2015 por importe total de 1.250€m según el siguiente desglose:
 - a) Emisión 750€m vencimiento junio 2019. Devenga cupón fijo del 1,863% pagadero anualmente.
 - b) Emisión 500€m vencimiento junio 2023. Devenga cupón fijo del 2,728% pagadero anualmente. Dichos bonos constituyen obligaciones no subordinadas y sin ninguna preferencia entre ellas, y se encuentran admitidos a negociación en el mercado regulado (Main Securities Market) de la Bolsa de Irlanda (Irish Stock Exchange).
2. Tres emisiones de Obligaciones de SFL por importe de 1.301€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.
3. Crédito sindicado de Colonial de nominal 350€m, cuyo banco agente es “Natixis Sucursal en España, S.A. con vencimiento inicial en junio 2019, extensible hasta noviembre 2020. Tiene como objetivo financiar posibles adquisiciones, así como rehabilitaciones y otras necesidades de inversión (CAPEX). El tipo de interés del crédito se ha fijado en Euribor más 160 puntos básicos y las únicas garantías prestadas han sido corporativas. Dicho crédito está sujeto al cumplimiento de determinados ratios financieros.
A 30 de septiembre de 2016 se habían dispuesto 182€m.
4. Dos préstamos sindicados de SFL:
 - a) Un préstamo sindicado de nominal 400€m, cuyo banco agente es “BNP PARIBAS”, con vencimiento julio 2020 y un margen aplicable, sujeto al nivel del LtV. Dicho préstamo se encuentra disponible en su totalidad.
 - b) Un préstamo sindicado, cuyo banco agente es “Natixis Banques Populaires”, de importe nominal 150€m y vencimiento octubre 2019. El margen aplicable oscila en función del LtV. A 30 de junio de 2016 este préstamo se encuentra íntegramente disponible.
5. Préstamos bilaterales con garantía hipotecaria:
 - a) El Grupo Colonial en España mantiene, a través de una de sus filiales, 37€m en un préstamo bilateral, con garantía hipotecaria sobre un activo patrimonial. La vida media de dicho préstamo es de 4,6 años y el spread medio de financiación asciende a 80 pb.
 - b) Por su parte, Grupo SFL, mantiene a través de varias filiales, un total de 206€m en préstamos con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 5,6 años.

6.7 Anexo - Estructura Financiera – Detalles (cont.)

6. Préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria:

SFL mantiene diversos préstamos por importe de 374€m, a tipo de interés variable, con una vida media de 3,3 años.

Coberturas

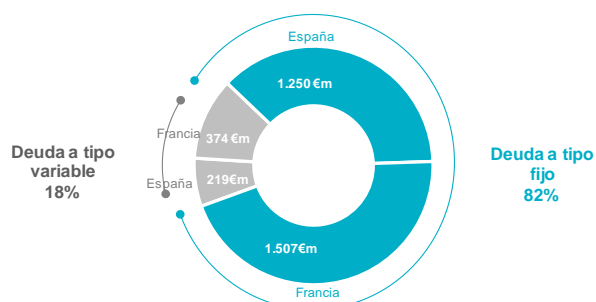
La estructura de la cartera de derivados a 30 de septiembre de 2016 es la siguiente:

Septiembre 2016 Instrumento derivado - €m	España	Francia	MTM (Excupón)
Total nominal coberturas variable- fijo	24	0	(3)
Vida Media (años)	7,3	0,0	
% Cobertura s/ Deuda Bruta tipo Variable	11%	0%	
% Deuda a tipo fijo o cubierta s/ Deuda Bruta	87%	80%	

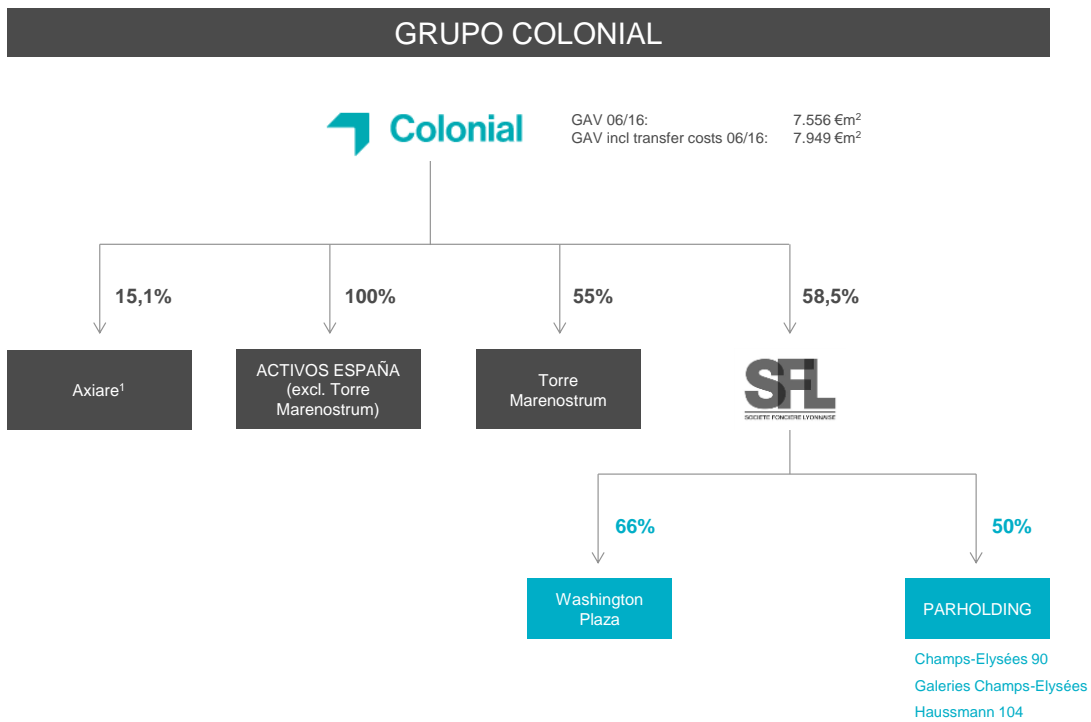
El 67% de la deuda contratada del Grupo está contratada a tipo fijo, si bien la deuda dispuesta a 30 de septiembre de 2016 es en un 82% deuda a tipo fijo. Adicionalmente el Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo reducir la exposición a la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Asimismo la política del Grupo es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en la norma IFRS 39, y cuya variación del valor de mercado (MtM) se registre directamente a patrimonio neto.

A 30 de septiembre de 2016 el Grupo tiene únicamente contratado un derivado de tipos de interés (IFRS) por importe de 24€m asociado íntegramente a un préstamo.

Estructura de deuda a tipo fijo y variable a 30/09/2016



6.8 Anexo – Estructura societaria

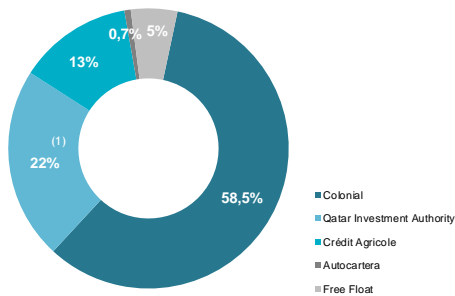


1) Posterior al cierre del 30/09/2016
 2) No incluye el valor de las acciones de Axiare

6.9 Anexo – Detalles Filiales













▪ Accionariado y Gobierno Corporativo SFL

SFL - Estructura accionarial a 30/09/2016



(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

6.10 Anexo - Glosario

Beneficios por acción (BPA)	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas dividido entre el número medio 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 Marenstrum + NAV de la participación del 58,5% en SFL

6.10 Anexo – Glosario (cont.)

Holding	Empresa que mantiene en cartera acciones de un cierto número de filiales corporativas.
IFRS	International Financial Reporting Standards. Corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
JV	Joint Venture (asociación entre dos o más empresas).
Like-for-like Rentas	Datos comparables entre dos periodos, se excluyen: 1) inversiones & desinversiones, 2) movimientos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, 3) otros ajustes atípicos como por ejemplo indemnizaciones en caso de salida anticipada de inquilinos.
Like-for-like Valoración	Datos comparables entre un periodo y otro (se excluyen las inversiones y desinversiones)
LTV	Loan to Value (Deuda financiera neta / GAV del negocio).
EPRA NAV	El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA
EPRA 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 EPRA	Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).

6.10 Anexo – Glosario (cont.)

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

6.11 Anexo - Datos de Contacto

Relación con Inversores

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

Oficina del Accionista

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

Web Colonial

www.inmocolonial.com

Datos de registro Mercado de Capitales – Mercado Continuo

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

Sobre Colonial

Grupo Colonial es una compañía patrimonialista 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 850.000m² sobre rasante y un valor de activos bajo gestión de casi 8.000 millones de euros.

6.12 Anexo – Disclaimer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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