

IBEX³⁵



2/17

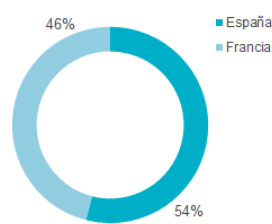
EPRA NAV por acción de 8,07 €/acción, +11% en 6 meses

- Retorno total para el accionista del +14% en 6 meses (+21% interanual)
- Ingresos por rentas: 141€m, +3% (+3% Like-for-like)
- Resultado neto recurrente: 37€m, +19%
- Valor Activos Grupo Colonial: 8.666€m, +7% Like-for-like en 6 meses
- Resultado neto atribuible Grupo: 437€m, +90%

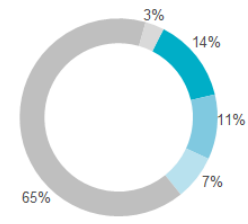
Compañía - Magnitudes clave - 1S 2017

Retorno total para el accionista (*)			
			+21%
Datos por acción			
	2017	2016	Variance
NAV ³	8,07	6,80	+19%
BPA recurrente	0,101	0,087	+15%
DPA ¹⁰	0,165	0,150	+10%
FFO ¹	0,101	0,094	+7%
P/L datos en €m			
	2017	2016	Variance
Ingresos por rentas	141	137	+3%
EBITDA recurrente	109	109	+0%
Resultado neto recurrente	37	31	+19%
Resultado neto atribuible al Grupo	437	230	+90%
Balance €m			
	2017		
GAV Grupo (€m)	8.666		
NAV (€m) ³	3.168		
Deuda neta (€m)	3.318		
Cash & líneas no dispuestas (€m)	1.619		
LTV Grupo ⁴	36%		
Deuda maturity (años)	4,6		

Diversificación geográfica ²



Estructura accionarial Colonial

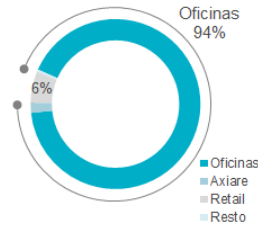


- Grupo Finaccess
- Qatar Investment Authority
- Aguilá LTD (Santo Domingo)
- Free Float ⁵
- Autocartera

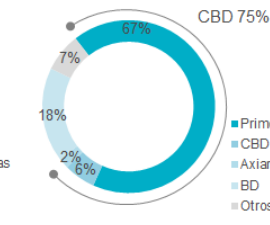
Portafolio

	2017
GAV Grupo (€m)	8.666
Nº activos España	42
Nº activos Francia	21
Total Nº activos ⁶	63
Superf. Alquilable SR	776.696
Superficie proyectos SR ⁷	99.351
Superficie total s/rasante	876.047

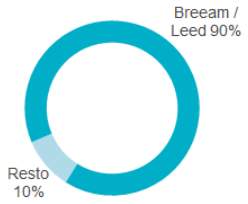
Valoración por usos



Valoración por zona



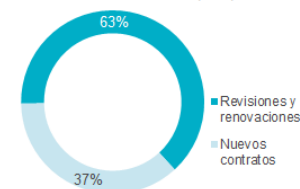
% Certificación energética ⁸



Principales magnitudes de negocio

	Total	Barcelona	Madrid	Paris
# contratos firmados	55	21	19	15
Contratos firmados (m²)	69.422	36.728	21.069	11.625
Desocupación EPRA ⁹	4%	2%	3%	4%
Ingresos por rentas (€m)	141	17	25	99
% Variación EPRA Like-for-like	3,3%	9,9%	0,2%	2,9%

Detalle contratos firmados - por tipo



(*) Total shareholder return= Crecimiento de NAV/acción + Dividendo por acción pagado en el año en curso

¹ Resultado neto recurrente excluyendo amortizaciones y el devengo del plan de incentivos

² Calculado en base a GAV Matriz= GAV activos ostentados directamente + NAV participación en Torre Marenstrum + NAV 15,5% Axiare + NAV 58,6% SFL + Valor JV con Plaza Europa

³ EPRA NAV según cálculo recomendado por la EPRA

⁴ Deuda Financiera Neta Grupo / (GAV Grupo (incl. Transfer costs) + NAV participación 15,5% Axiare + Autocartera + Valor JV Plaza Europa)

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 Certificación energética de Activos en explotación

⁹ Desocupación Económica: Desocupaciones financieras según cálculo recomendado EPRA

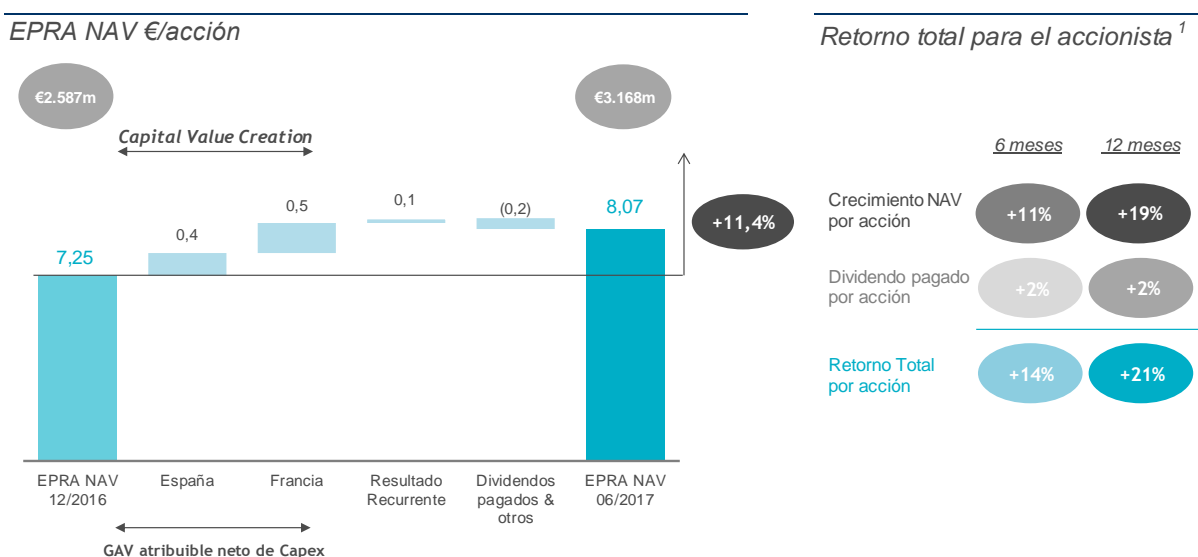
¹⁰ Dividendo aprobado en la JGA 2017 con cargo a resultados 2016

Aspectos clave

Resultados del ejercicio

Los resultados del primer semestre del ejercicio 2017 consolidan con fuerza la senda positiva de años anteriores. La estrategia inmobiliaria industrial del Grupo Colonial junto con una cartera única de oficinas prime ha generado de nuevo retornos muy atractivos para nuestros accionistas.

1. El EPRA Net Asset Value a cierre del primer semestre ha aumentado un 11% hasta alcanzar los 8,07€/acción, generando un retorno total para el accionista¹ del +14% en 6 meses (+21% interanual)



2. El resultado recurrente por acción y el cash flow (FFO²) por acción de la compañía aumentan un +15% y +7%, respectivamente.
3. Todos los parámetros operativos muestran signos positivos
 - > Desocupación EPRA en niveles mínimos: 4%
 - > Incrementos significativos en precios de contratos de alquiler firmados (+16% vs renta anterior)
 - > Aumento de los ingresos por rentas del +2,7% (+3,3% "like-for-like")
4. El valor de los activos ha aumentado un +7% "like for like" en 6 meses hasta alcanzar 8.666€m
5. El resultado neto atribuible al Grupo asciende a 437€m (+90% vs. año anterior) impulsado por el aumento del resultado recurrente, la creación de valor en el portfolio de activos y el impacto positivo de la conversión a SOCIMI.

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

(2) Resultado neto recurrente excluyendo amortizaciones y el devengo del plan de incentivos

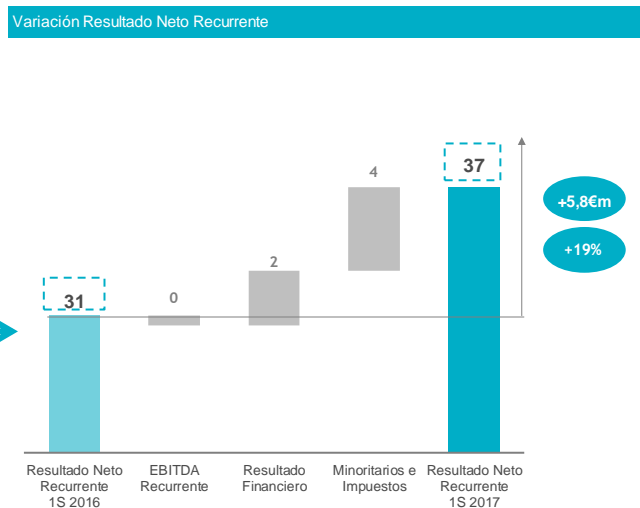
Aumento del resultado recurrente

El resultado recurrente asciende a 37€m, un aumento del 19%, respecto al primer semestre del año anterior, que se explica principalmente por tres elementos:

1. Un sólido incremento de los ingresos por rentas de un +3% interanual
2. La reducción del gasto financiero en base a una gestión activa del balance
3. Un mayor resultado atribuible al negocio de París debido a la mayor participación en SFL

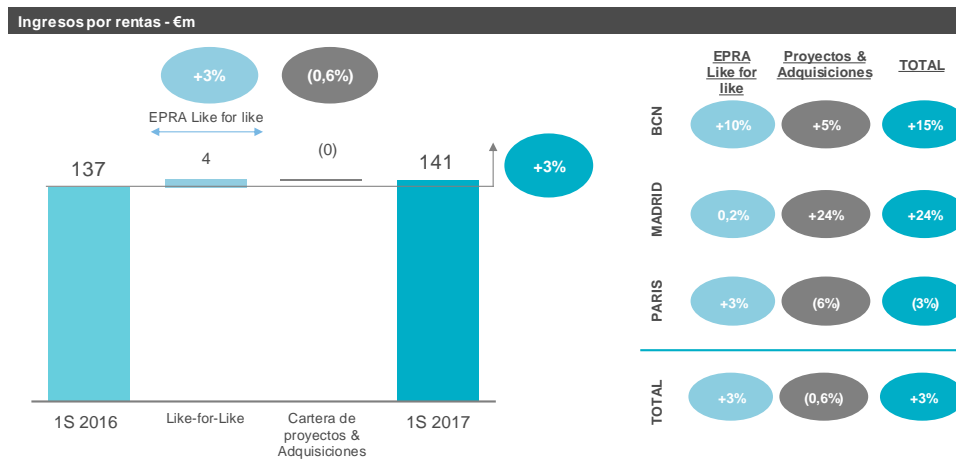
Cuenta de Resultados		
Analisis del Resultado - €m	1S 2017	1S 2016
Ingresos por Rentas	141	137
Gastos de explotación netos ⁽¹⁾	(13)	(10)
Gastos estructura	(19)	(17)
EBITDA Recurrente	109	109
Resultado Financiero Recurrente	(38)	(40)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(5)	(6)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(29)	(32)
Resultado Neto Recurrente	37	31
Variación de valor de los activos & Provisiones	523	354
Gasto financiero no recurrente & MTM	(0)	(2)
Impuestos & otros no recurrente	48	(12)
Minoritarios no recurrente	(170)	(141)
Resultado Neto Atribuible al Grupo	437	230

(1) Incluye otros ingresos



Crecimiento de los Ingresos por Rentas

El Grupo Colonial ha logrado un crecimiento de los ingresos por rentas del 3% “like for like” respecto al cierre del primer semestre del año anterior, situándose entre los incrementos más altos del sector.

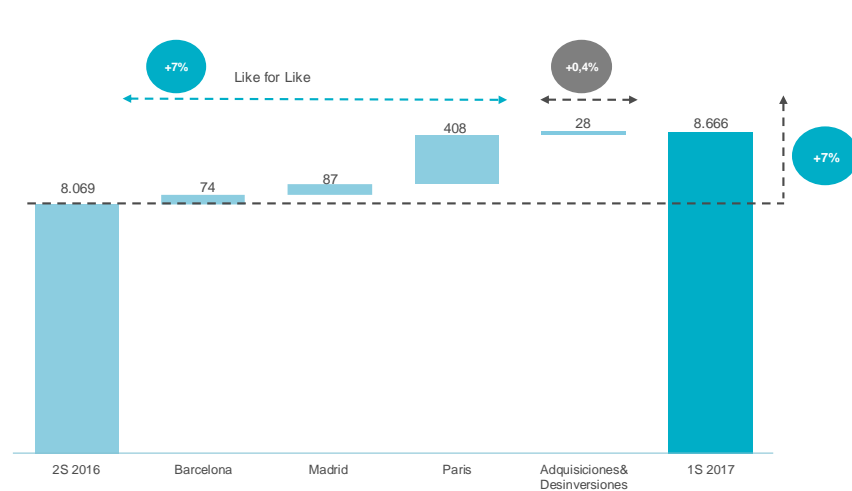


Los ingresos por rentas han aumentado en España un 4% like for like, gracias al fuerte resultado del portfolio de Barcelona con un aumento del 10% like for like. El portfolio de París ha aumentado un 3% like for like apoyado en contratos firmados en los edificios de Edouard VII, #Cloud y Cézanne Saint Honoré.

Creación de valor inmobiliaria

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2017 asciende a 8.666€m (9.103€m incluyendo transfer costs), un aumento del +7% like-for-like en 6 meses (+11% like-for-like en 12 meses).

Análisis variación valor 6 meses - €m



VARIACIÓN GAV

	6 meses	12 meses
BARCELONA	+9%	+13%
MADRID	+6%	+10%
PARIS	+7%	+11%
TOTAL LFL	+7%	+11%
ADQUISICIONES & DESINVERSIONES	+0%	+4%
TOTAL VAR	+7%	+15%

El valor de los activos en España, han aumentado un +7% like-for-like en los últimos 6 meses (+11% de crecimiento interanual).

Destaca el Portfolio de Barcelona con un incremento del +9% like-for-like en 6 meses (+13% interanual). El portfolio de Madrid ha incrementado un +6% like-for-like en 6 meses (+10% interanual)

El valor de la tasación del portfolio en París ha aumentado un +7% like-for-like en los últimos 6 meses (+11% en 12 meses).

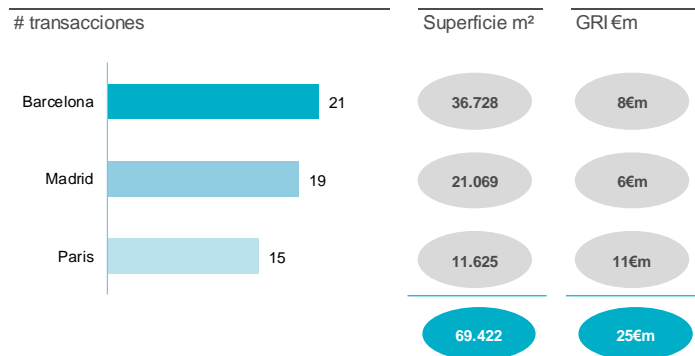
El aumento de valor de los activos es consecuencia de tres factores:

1. Un creciente interés de inversores por activos prime presionado las rentabilidades a la baja
2. El incremento de precios de alquiler capturado en los últimos trimestres por los activos del portfolio del Grupo Colonial en los tres mercados
3. Un enfoque industrial del Grupo que permite crear valor adicional a través del reposicionamiento de la cartera y la exitosa ejecución de proyectos de transformación inmobiliaria

Hechos relevantes de la cartera de inmuebles

Gestión de la cartera de contratos

En un mercado de alquiler con clientes cada vez más exigentes, el Grupo Colonial ha formalizado durante el primer semestre del ejercicio, 55 transacciones de alquiler correspondientes a 69.422m² alquilados y rentas anuales de 25€m.



Colonial es capaz de atraer clientes de primera calidad que demandan ubicaciones únicas. Se han firmado precios de alquiler que representan un elevado incremento sobre la renta de mercado de diciembre de 2016 y un aumento del 16% respecto a las rentas anteriores en renovaciones.

En **Barcelona** se han firmado más de 36.000m² concentrados en inmuebles ubicados en la Diagonal (Prime CBD) así como en el área de crecimiento 22@. La renta máxima firmada es de 23,5€/m²/mes fijando la referencia de precios de alquiler prime en la ciudad condal. Las operaciones más destacadas han sido las siguientes:

- ✓ 11.672m² con Ajuntament de Barcelona en el edificio Diagonal Glories en el 22@
- ✓ 5.595m² con Liberty Seguros en Illacuna en el área 22@
- ✓ 7.058m² con Caixabank en el edificio de Diagonal, 530
- ✓ 4.448 m² con Caixabank en el edificio de Diagonal, 609-615

En **Madrid** destaca la firma de 4.100m² con una firma de "PropTech" en el edificio Alfonso XII con unas rentas un 28% superiores a las del inquilino anterior. Asimismo se han renovado 4.600m² con una entidad pública en Santa Engracia, inmueble adquirido en el marco de Alpha I.

En el edificio Génova 17 se han firmado más de 1.000m² de oficinas y se ha rotado el inquilino en la superficie comercial de más de 1.000m² alcanzado un precio alquiler de 38,5€/m²/mes, lo que supone un incremento del 119% respecto a la renta anterior. Esta transacción refleja claramente los beneficios de una gestión inmobiliaria integral de nuestros activos para maximizar su valor.

Nuestro negocio en **París** sigue con índices de actividad muy sólidos: se han materializado contratos por más de 11.000m² situándose la renta máxima firmada en 774€/m²/mes. Destacan en particular las siguientes transacciones

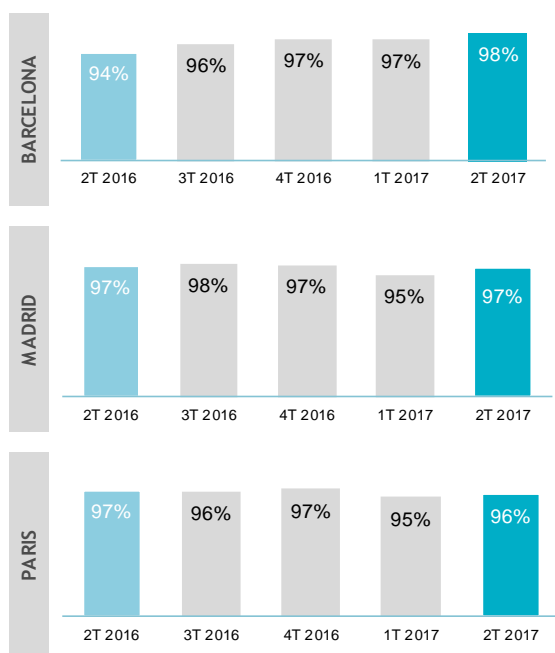
- ✓ 1.350m² con un grupo de servicios inmobiliarios y 1.596m² con una empresa de moda en Grenelle
- ✓ 1.580m² con una firma de consultoría en el edificio de Cézanne Saint-Honoré
- ✓ 1.033 con Mizuho Bank en el edificio de Washington Plaza

Ocupación del portfolio

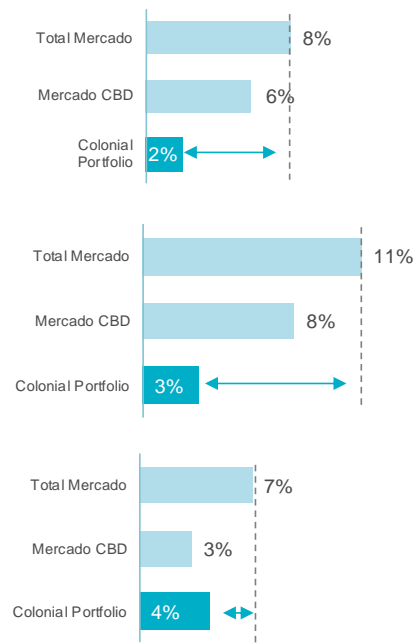
Los excelentes resultados en las contrataciones de alquiler permiten mantener niveles de ocupación elevados, claramente superiores a la media del mercado en las tres ciudades donde opera el Grupo.

A cierre del primer semestre del ejercicio 2017, el Grupo Colonial alcanza una ocupación financiera total del 96%¹, manteniendo niveles similares a los del primer semestre del año anterior.

OCUPACIÓN FINANCIERA¹



DESOCUPACIÓN COLONIAL 2T 2017 VS. MERCADO



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

La cartera en España alcanza un 97% de ocupación financiera, con Barcelona situándose en un ratio del 98% y Madrid en un 97%. Destaca la mejora de ocupación del portfolio de Madrid en el último trimestre gracias a la transacción firmada en el inmueble Alfonso XII.

El portfolio de París alcanza un ratio de ocupación de 96% a 30 de junio de 2017, un aumento de 91 pb en un trimestre.

Estos altos niveles de ocupación superan los de nuestros principales competidores, tanto en España como en Francia y fortalecen de manera significativa la posición negociadora del Grupo Colonial para capturar incrementos de precios de alquiler.

Gestión activa del portfolio

Adquisiciones

Acelerando el cumplimiento de los objetivos de crecimiento del plan estratégico, Colonial ha materializado a principios del año 2017 el Proyecto Alpha II, que incluye la adquisición de cuatro activos por un volumen de inversión de casi 400€m (volumen de inversión total incluyendo capex de desarrollo futuro de proyectos). En particular, se han adquirido tres proyectos de desarrollo: Plaza Europa 34 en Barcelona, Paseo de la Castellana 163 en Madrid y 112-122 Av. Emile Zola en París, así como la sede española del Grupo Bertelsmann, ubicada en el Distrito Central de Negocios (CBD) de Barcelona.

Todas las adquisiciones realizadas ofrecen un recorrido sustancial de creación de valor inmobiliario en base a (1) la transformación inmobiliaria de los inmuebles en productos de primera calidad y (2) la ubicación en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

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

Rotación de activos

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

Como consecuencia de dicho análisis se ha firmado, con posterioridad al cierre del primer semestre del ejercicio, una “promesa de venta” para la desinversión del activo In&Out en París. Dicha transacción permitirá capturar una prima sustancial sobre el valor de tasación a diciembre 2016 en un activo sin recorrido adicional en valor y ubicado en una zona secundaria de la capital francesa.

Se prevé escriturar la operación en el segundo semestre del año 2017.



Gestión activa de la estructura de capital

Estructura financiera sólida

El Grupo Colonial tiene una estructura de capital con un LTV del 36% a junio 2017 y un sólido nivel de calificación crediticia de “Investment Grade”:

1. La agencia de calificación **Standard & Poor’s** ha revisado al alza el rating del Grupo Colonial situándolo en **BBB con perspectiva estable**.
2. La agencia de calificación **Moody’s** ha emitido una calificación crediticia de **Baa2 con perspectiva estable**.

Estos niveles de rating sitúan a Colonial entre una de las compañías con mejor calificación crediticia en el sector inmobiliario español. Ambas agencias de rating han valorado positivamente la elevada calidad y robustez del portfolio de oficinas prime del Grupo, así como su diversificación en tres mercados, Paris, Madrid y Barcelona en combinación con una estructura de capital sólida.

Conversión a SOCIMI

La Junta General de Accionistas 2017, ha aprobado el acogimiento de Colonial al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) con efectos retroactivos a 1 de enero 2017.

La conversión al régimen SOCIMI supone para el Grupo Colonial los siguientes beneficios:

1. Una reducción de la tasa impositiva efectiva al 0%
2. Una mejora del cash flow de la compañía
3. Un impacto positivo inmediato y único de 72€m en los Fondos Propios y Beneficios Consolidados
4. La posibilidad de seguir utilizando el escudo fiscal del Grupo para estructurar operaciones de inversión & desinversión.
5. Un mayor acceso a capital, pudiendo atraer inversores institucionales adicionales con un posible aumento de la liquidez de la acción de Colonial

Exitosa ampliación de capital y entrada en el IBEX35

A principios del mes de mayo, el Grupo Colonial cerró con éxito una ampliación de capital por un importe efectivo de 253€m. La operación consistió en la emisión de 35.646.657 de nuevas acciones ordinarias a un precio de emisión de 7,1€/acción y se realizó mediante un proceso de colocación acelerado, siendo más de tres veces sobre suscrita por inversores de primer nivel. La operación se realizó con un descuento mínimo sobre el precio de cotización y con impacto neutro sobre el último NAV reportado.

Adicionalmente, el pasado 19 de junio, el Grupo Colonial fue incluido en el IBEX 35, índice de referencia de la bolsa española, aumentando la visibilidad de la compañía para inversores institucionales. A fecha actual el valor de capitalización de la compañía asciende a aproximadamente 3.000€m con un free float del 65% y un volumen medio negociado diario de más de 19€m en el último mes. En lo que va de año la cotización se ha revalorizado un 16% superando la evolución del IBEX y del índice EPRA.

El precio objetivo del consenso de analistas es de 8,1€/acción con un precio objetivo máximo de 9,2€/acción.

Índice

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

1. Análisis de la cuenta de resultados

Cuenta de Resultados Analítica Consolidada

Junio acumulado - €m	2017	2016	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por rentas	141	137	4	3%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾	(13)	(12)	(2)	(14%)
EBITDA rentas	127	125	2	2%
Otros ingresos	0	1	(1)	(68%)
Gastos estructura	(19)	(17)	(2)	(9%)
EBITDA recurrente	109	109	(0)	(0%)
EBITDA venta de activos en renta	0	0	0	-
Extraordinarios	(1)	(0)	(2)	(150%)
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses	108	109	(1)	(1%)
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	523	357	166	47%
Amortizaciones y Provisiones	0	(5)	5	108%
Resultado Financiero	(38)	(42)	4	10%
Resultado antes de impuestos y minoritarios	593	419	175	42%
Impuesto de sociedades	43	(16)	59	373%
Socios minoritarios	(199)	(173)	(26)	(15%)
Resultado neto atribuible al Grupo	437	230	208	90%

Análisis del Resultado - €m	2017	2016	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por Rentas	141	137	4	3%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾ y otros ingresos	(13)	(10)	(3)	(26%)
Gastos estructura	(19)	(17)	(2)	(9%)
EBITDA Recurrente	109	109	(0)	(0%)
Resultado Financiero Recurrente	(38)	(40)	2	6%
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(5)	(6)	1	22%
Minoritarios - Resultado Recurrente	(29)	(32)	2	8%
Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía ⁽³⁾	37	31	6	19%
EPRA Earnings - pre ajustes específicos compañía ⁽⁴⁾	37	31	7	21%
Resultado Neto Atribuible al Grupo	437	230	208	90%

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

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

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

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

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

- Los ingresos por rentas del Grupo Colonial al cierre del primer semestre del ejercicio 2017 ascienden a 141€m, cifra un 2,7% superior al mismo periodo del año anterior. El incremento en términos homogéneos (“like for like”) se sitúa en un 3,3%.
- El EBITDA recurrente del Grupo asciende a 109€m, cifra en línea con la del mismo periodo del año anterior.
- Con ello, el resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses a cierre del primer semestre del ejercicio es de 108€m.
- El impacto en la cuenta de resultados por revalorización a 30 de junio de 2017 de las inversiones inmobiliarias, ha ascendido a 523€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 7% like-for-like en 6 meses. Asimismo incorpora ya como valor, el precio del acuerdo de desinversión del inmueble In&Out.
- El resultado financiero neto ha sido de (38)€m, cifra inferior en un 10% al mismo periodo del año anterior.
El resultado financiero recurrente del grupo asciende a (38)€m, un ahorro del 6% respecto al mismo periodo del año anterior.
- El resultado antes de impuestos y minoritarios, a cierre del primer semestre del ejercicio 2017 asciende a 593€m, cifra un 42% superior a la alcanzada durante el mismo periodo del año anterior como consecuencia, principalmente, del crecimiento de los ingresos, el aumento de valor de los activos, así como la reducción en gastos financieros.
- Se ha registrado un ingreso en el epígrafe de impuesto de sociedades por un importe de 43€m, debido a la retrocesión de determinados impuestos devengados asociados a la variación de valor de los activos como consecuencia del acogimiento al régimen SOCIMI, que asciende a 72€m.
- Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de (199)€m, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 437€m, cifra un 90% superior al año anterior.

2. Mercados de oficinas

Contexto macroeconómico ⁽¹⁾

El escenario de aceleración del crecimiento de la **economía mundial** se afianza durante los primeros meses del ejercicio 2017. Los indicadores de actividad global siguen mostrando avances considerables en el segundo trimestre del ejercicio. Según previsiones de CaixaBank Research se prevé una moderada aceleración del crecimiento mundial del 3,1% de 2016 al 3,5% en 2017. Esta expansión se está produciendo tanto en las economías avanzadas como en las emergentes. Las claves que sustentan esta expansión son conocidas: 1) una política monetaria todavía acomodaticia en los países avanzados, 2) la recuperación moderada de las materias primas y 3) la salida de la recesión de emergentes clave (caso de Brasil). De todas formas, el descenso de la inflación y los factores políticos son elementos a tener en cuenta en el balance de riesgos. En particular, la inflación mundial ha mostrado una clara tendencia a la baja en los últimos meses y en muchos países se han observado datos por debajo de lo esperado, tanto en la inflación general como en la subyacente. Por otro lado, persisten los focos de incertidumbre política que podrían perjudicar el escenario de referencia.

El crecimiento de la **Eurozona** prosigue en buena marcha, y lo hace de forma más generalizada que en el pasado. La mejora de los indicadores de actividad de estos últimos meses pone de manifiesto que el crecimiento en la eurozona ha resistido bien los episodios de inestabilidad financiera y los acontecimientos políticos ocurridos. Es por ello, que los principales analistas prevén un crecimiento del 1,9% en 2017. Durante estos últimos meses, se ha producido una disminución de los principales riesgos políticos existentes, aunque todavía persisten algunos focos de riesgo. El consumo sigue empujando el crecimiento de la economía en la Eurozona, y se prevé que el consumo privado se mantenga como uno de los pilares de la recuperación de la eurozona, algo que continuará en los próximos meses, gracias al entorno de bajos tipos de interés y a las mejoras del mercado laboral.

La **economía española** se mantiene con buen crecimiento positivo. El buen ritmo de crecimiento de este año se explica, fundamentalmente, por la mejora del entorno exterior. Según los principales analistas, los tres aspectos fundamentales, son los siguientes: 1) menor incertidumbre política tras las fundamentales elecciones de Francia y los Países Bajos; 2) refuerzo del mandato británico hacia un brexit «suave» y 3) la expectativa de que el aumento del precio del petróleo sea más moderado de lo previsto, una tesitura que beneficia fuertemente a la economía española, altamente dependiente de las importaciones de crudo.

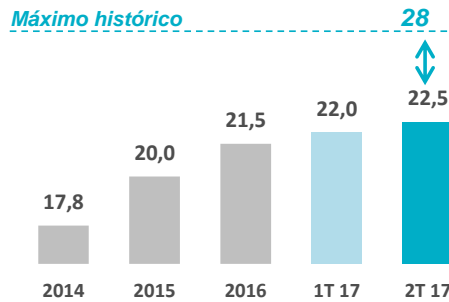
En **Francia**, la incertidumbre política ha desaparecido tras la destacada victoria por mayoría absoluta del partido de Emmanuel Macron en la Asamblea de Francia, lo que facilitará la implementación de su agenda reformista y puede contribuir a dar un mayor impulso al proceso de integración europeo. El crecimiento del PIB se estima que será del 1,4% en 2017 y el 1,6% en 2018, gracias a menores precios de la energía, reducción de impuestos en el mercado laboral y en empresas, y permanentes tipos de interés bajos. Cabe destacar que en los primeros meses del año, el empleo aumentó al mayor ritmo de los últimos 10 años.

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

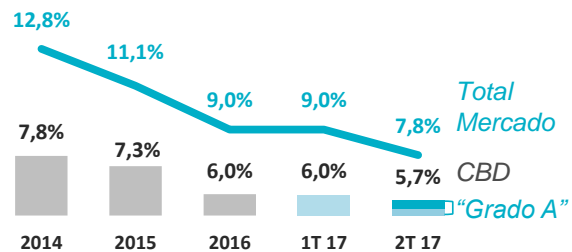
Situación del mercado de alquiler - oficinas ⁽¹⁾

Barcelona - Mercado de Alquiler

Rentas Prime CBD (€/m²/mes)

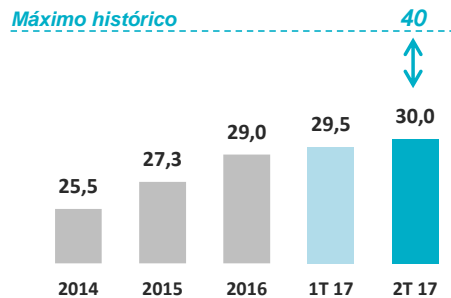
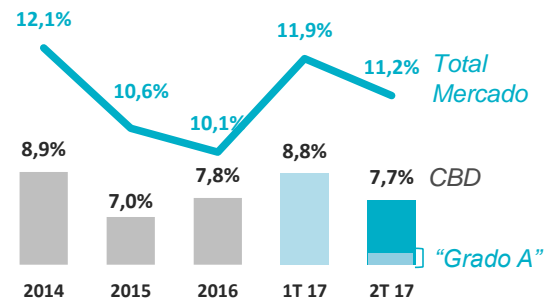


Desocupación (%)



- Durante el segundo trimestre de 2017 se han contratado un total de 128.000m² de oficinas, un 51% más respecto al volumen del anterior trimestre. En total, la contratación del primer semestre de 2017 representa un incremento del 47% respecto el año anterior, con más de 200.000m² contratados. Cabe destacar que el número de operaciones por encima de los 1.500m² ha aumentado significativamente, con 32 operaciones vs 19 durante el primer semestre del anterior año. En cuanto a sectores, el sector de servicios sigue liderando la demanda, con un comportamiento destacable de compañías multinacionales de internet y e-commerce.
- La tasa de disponibilidad media en Barcelona en el segundo trimestre de 2017 se reduce hasta el 7,8%. Debido a la escasez de oferta de oficinas de calidad y a unos niveles sólidos de contratación, está teniendo lugar un decremento paulatino de las tasas de disponibilidad, con previsión futura de tendencia bajista. La desocupación en activos de grado A/B+ se sitúa por debajo del 2% en la zona de Paseo de Gràcia/Diagonal. En este sentido, la demanda tiene serios problemas para encontrar superficies superiores a los 800m² en esta zona en concreto.
- Por otro lado, en el próximo año se ofrecerán en Barcelona un total de 50.000m² de nueva construcción de oficinas, pero estos niveles no alcanzan a satisfacer la demanda de oficinas actual, debido a que una parte importante están ya pre-alquilados. Cabe destacar que el 22@ es el principal foco de nueva promoción de la ciudad debido a la falta de suelo en el centro de la ciudad condal.
- A lo largo del segundo trimestre de 2017 las rentas máximas en CBD siguen experimentando crecimientos significativos, alcanzando una renta prime de 22,50€/m²/mes, con incluso alguna operación por encima de esta cifra. Durante el periodo 2017-2020 los principales consultores inmobiliarios prevén un aumento medio de rentas prime por encima del 4%, permitiendo a Barcelona posicionarse como una de las primeras ciudades europeas en crecimiento de rentas.

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

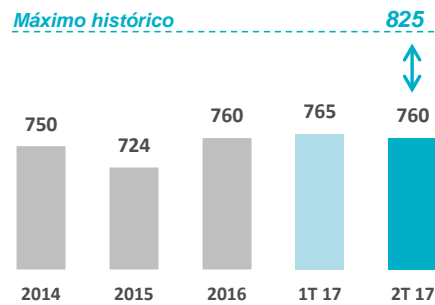
Madrid - Mercado de Alquiler ⁽¹⁾
Rentas Prime CBD (€/m²/mes)

Desocupación (%)


- La mejora de la actividad económica y la generación de empleo se está reflejando en un aumento significativo de la contratación de espacios de oficinas. En Madrid, se han contratado en el segundo trimestre del ejercicio 2017, 156.000m² de oficinas, un 60% más que en el trimestre anterior. Cabe destacar que la contratación acumulada del primer semestre de 2017 representa 279.000m², un incremento del 30% respecto al primer semestre del año anterior.
- Desde el punto de vista de la demanda, hay una clara tendencia por parte de las compañías a la ampliación de superficies en el mismo edificio o búsqueda de nuevos espacios para expansión en los mejores edificios. Se estima que el 50% de la demanda ha sido por este tipo de operaciones, hecho que confirma que la absorción neta es positiva. Por sectores, los principales dinamizadores del mercado de alquiler de oficinas han sido compañías multinacionales del sector tecnológico, financiero y automovilístico, así como ingenierías y empresas relacionadas con el sector turístico/hotelero.
- La tasa de desocupación durante el segundo trimestre de 2017 ha disminuido 60pb hasta alcanzar un 11,2%. En el CBD, la tasa de desocupación disminuye significativamente hasta el 7,7%. A pesar de la finalización de las obras en diversos edificios de clase A, en CBD, sigue habiendo una falta de producto de calidad generalizada. No es previsible que en los próximos trimestres se altere esta situación ya que la oferta futura en construcción sigue siendo limitada.
- En este segundo trimestre del ejercicio 2017 las rentas de las mejores oficinas de la capital han alcanzado los 30,0€/m²/mes, suponiendo un incremento elevado respecto a los trimestres anteriores. Sin embargo, todavía se presentan muy por debajo de los registrados en ciclos anteriores y comparados con ciudades como Londres, París o Frankfurt. Madrid contrasta con estas grandes ciudades europeas en cuanto a los costes laborales, que se presentan mucho más moderados en comparación.

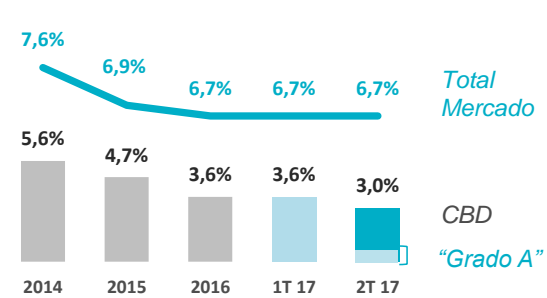
(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE & Savills

París - Mercado de Alquiler ⁽¹⁾

Rentas Prime CBD (€/m²/año)



Desocupación (%)

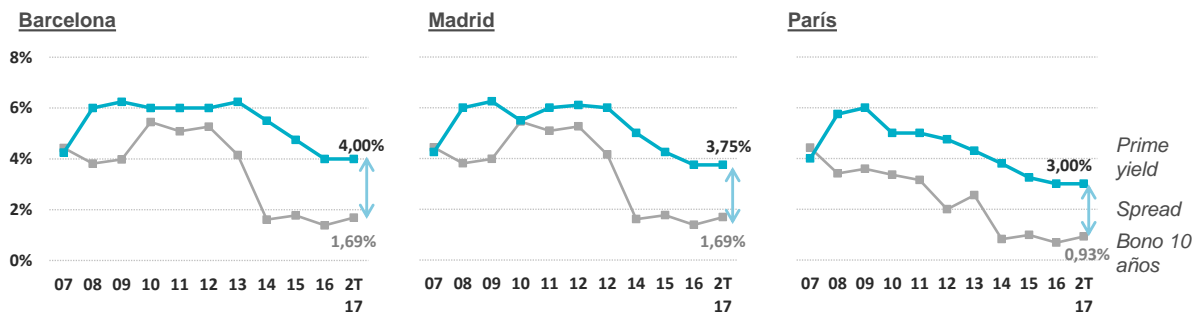


- Después de un primer trimestre de 2017 con mucha actividad, la contratación de oficinas durante el segundo trimestre se ha ralentizado debido a la incertidumbre electoral de mayo. En total, la contratación en la región de París (Île-de-France) durante el primer semestre ha alcanzado 1.164.600m² lo que supone un aumento del 4% respecto al primer semestre del año anterior.
- Por tamaño de operaciones, destacan las de tamaño medio (entre 1.000 y 5.000 m²) representando un incremento del 8% respecto al primer semestre del año anterior. En cuanto a grandes operaciones (a partir de 5.000m²) el espacio total contratado fue un 16% superior respecto al ejercicio 2016.
- En consecuencia, la demanda sigue siendo fuerte y las perspectivas para el segundo semestre de 2017 son positivas, pero hay una importante falta de disponibilidad de espacios. Actualmente, el centro de París se encuentra con una alta escasez de oferta, con una tasa de desocupación en CBD cercana al 3% e inferior al 2% en las zonas de París 5/6/7 y París 12/13. Adicionalmente, el pipeline de nuevos proyectos de oficinas para los próximos dos años es escaso en CBD (aproximadamente 250.000 m²) y un parte relevante está pre alquilada.
- La renta prime en la zona CBD del mercado de París alcanza los 760€/m²/año a cierre del primer semestre del ejercicio 2017. Este valor, se debe al importante aumento del número de transacciones a unas rentas por encima de los 750€/m²/año. El consenso de analistas y consultores sitúan a Paris CBD como uno de los mercados europeos con buenas expectativas de incremento de rentas en el corto plazo.

(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle & Green Street Advisors

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 6.11)

- Barcelona:** El volumen de inversión del primer semestre se ha duplicado respecto al año anterior, con una inversión acumulada de 470€m. Los principales compradores han sido compañías patrimonialistas nacionales, family offices locales e inversores internacionales. La fuerte escasez de activos Prime combinado con muy buenas perspectivas para el segundo semestre del año, siguen presionando las rentabilidades prime, que se sitúan en el 4% y podrían incluso ser más bajas en activos singulares.
- Madrid:** El interés por productos de elevada calidad en ubicaciones prime sigue siendo muy elevado por parte de inversores, con una inversión de 630€m durante los primeros meses del año. Aseguradoras, family offices y fondos internacionales siguen muy activos, presionando a la baja las rentabilidades prime, que se han situado a lo largo de este semestre en el 3,75%. Cabe destacar que el spread respecto a la rentabilidad del bono español a 10 años sigue siendo positivo y robusto (por encima de los 200 bps) manteniéndose un escenario saludable. En algunas operaciones singulares se han obtenido incluso rentabilidades por debajo del 3%, dónde algunos inversores están adquiriendo edificios de oficinas para cambiar a uso residencial.
- París:** Durante el segundo trimestre del ejercicio 2017, se ha alcanzado un volumen de inversión de 2.500€m aproximadamente, esto hace que el volumen total de inversión del primer semestre alcance los 5.000€m, cifra en línea con la media de los últimos años. Destacan en particular las grandes transacciones, por encima de los 300€m, dónde hay mucho interés por parte de inversores internacionales asiáticos y americanos, especialmente después de la destacada victoria electoral de Macron y las mejores perspectivas sobre la economía francesa. Las rentabilidades prime se sitúan en el 3,00% en la zona CBD.

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 & Savills

3. Evolución del Negocio

Ingresos por rentas y EBITDA de la cartera

- Los ingresos por rentas han alcanzado los **141€m**, un **3% 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 3% like-for-like**.

En París, los ingresos por rentas han aumentado un 3% like-for-like. En España, los ingresos por rentas like-for-like han aumentado un 4%, especialmente debido al portfolio de Barcelona, el cual ha aumentado un 10% like-for-like, portfolio que ha experimentado un importante crecimiento positivo, consolidando la buena evolución observada en los últimos trimestres.

En Madrid, la variación like for like es plana, debido a la rotación de 4.000m² en Alfonso XII (baja de Banca Marenostrum, superficie alquilada en el mes de junio a una firma "PropTech" a una renta muy por encima de la anterior). Excluyendo dicho efecto el resto del portfolio de contratos en Madrid ha incrementado un 3% like for like.

El incremento like-for-like de los ingresos por rentas corresponde principalmente a los contratos firmados en los activos de Travessera/Amigó, Av. Diagonal 220-240 (Glories), Av. Diagonal 609-615 & Sant Cugat, entre otros, en Barcelona y Edouard VII, #Cloud & Cézanne Saint Honoré en París.

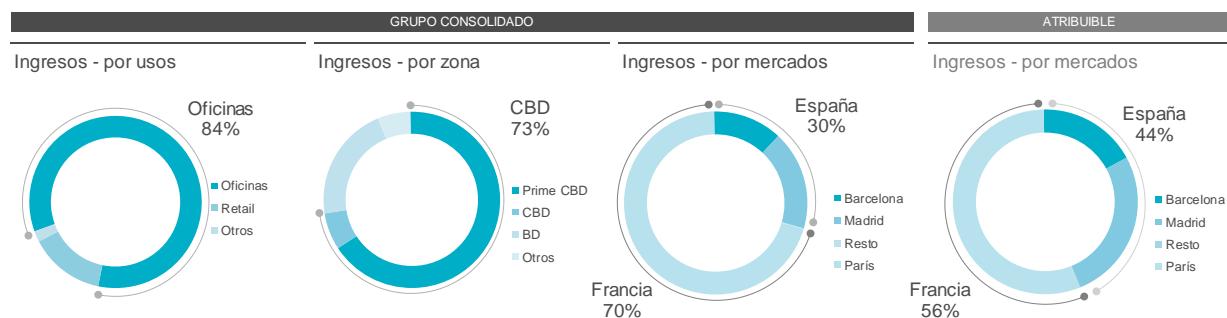
Var. Rentas (2017 vs. 2016) €m	Barcelona	Madrid	París	Total
Ingresos Rentas 2016R	14,9	20,1	102,0	137,0
EPRA Like for Like	1,5	0,0	2,7	4,2
Proyectos / Altas	0,0	(0,8)	(4,3)	(5,1)
Inversiones & Desinversiones	0,8	5,4	0,0	6,1
Otros e Indemnizaciones	0,0	0,2	(1,8)	(1,5)
Ingresos Rentas 2017R	17,2	24,9	98,6	140,7
Variación Total (%)	15,1%	24,0%	(3,3%)	2,7%
Variación Like for Like (%)	9,9%	0,2%	2,9%	3,3%

Un crecimiento adicional de los ingresos por rentas proviene de las nuevas adquisiciones, en particular 5,4€m en España. En París hay un impacto temporal a la baja por rotación en la cartera de proyectos.

(1) EPRA like for like: Like for like calculado según recomendación EPRA.

- **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 70% en términos consolidados de los ingresos por rentas (99€m) provienen de la filial en París y un 30% han sido generados por inmuebles en España. En términos atribuibles, el 56% de las rentas se ha producido en Francia y el resto en España.



- **El EBITDA de los inmuebles ha alcanzado los 127€m, aumentando un 3% en términos like-for-like,** con un margen sobre ingresos del 91%.

Cartera de Inmuebles

Junio acumulado - €m	2017	2016	Var. %	EPRA Like-for-like ¹		
				€m	%	Ajustando Alfonso XII
Ingresos por rentas Barcelona	17	15	15%	1,5	9,9%	9,9%
Ingresos por rentas Madrid	25	20	24%	0,0	0,2%	2,7%
Ingresos por rentas París	99	102	(3%)	2,7	2,9%	2,9%
Ingresos por rentas	141	137	3%	4,2	3,3%	3,7%
EBITDA rentas Barcelona	16	13	21%	1,8	13,7%	13,7%
EBITDA rentas Madrid	20	17	19%	0,0	0,2%	3,2%
EBITDA rentas París	92	96	(4%)	2,1	2,4%	2,4%
EBITDA rentas	127	125	2%	3,9	3,4%	3,8%
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>92%</i>	<i>87%</i>	<i>4,5 pp</i>			
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>80%</i>	<i>83%</i>	<i>(3,4 pp)</i>			
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>93%</i>	<i>94%</i>	<i>(0,7 pp)</i>			
EBITDA/ Ingresos por Rentas	91%	91%	(0,9 pp)			

Pp: puntos porcentuales

(1) *EPRA like for like:* Like for like calculado según recomendación EPRA.

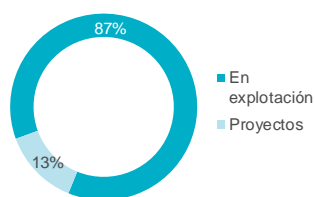
(2) *Excluyendo la baja de Banca Marenostrum (superficie realquilada en junio de 2017) en el activo Alfonso XII in Madrid.*

Gestión de la cartera de contratos

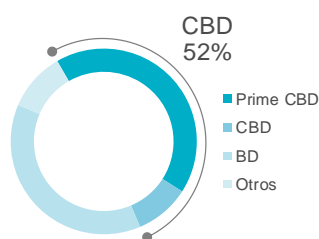
- **Desglose de la cartera actual por superficie:** Al cierre del primer semestre del ejercicio 2017, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.235.155m² (876.047m² sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas.

El 87% de la superficie de dicha cartera se encuentra en explotación a 30 de junio de 2017 y el resto corresponde a una atractiva cartera de proyectos & rehabilitaciones y el suelo Parc Central en Barcelona.

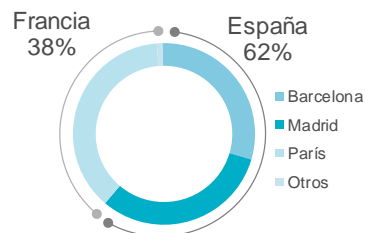
Superficie - por estado



Superficie - por zona



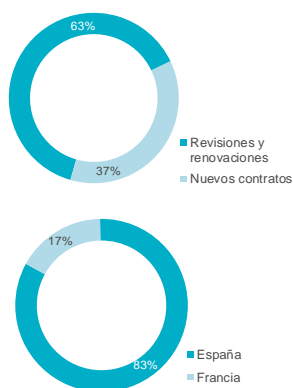
Superficie - por mercados



- **Contratos firmados:** Durante el primer semestre del ejercicio 2017, el Grupo Colonial ha formalizado contratos por un total de 69.422m². Un 83% (57.797m²) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto (11.625m²) se han firmado en París.

Nuevos Contratos: Del total del esfuerzo comercial, un 37% (25.375m²) corresponde a superficies de nuevos contratos, de los cuales casi 16.000m² se han firmado en Barcelona y Madrid.

Renovaciones: Se han realizado 44.047m² de renovaciones de contratos, destacando los más de 30.000m² renovados en Barcelona.



Gestión de Contratos

Junio acumulado - m ²	2017	Vencimiento Medio	% nuevas rentas vs.ant.
Revisiones y renovaciones - Barcelona	30.114	3	19%
Revisiones y renovaciones - Madrid	11.883	3	12%
Revisiones y renovaciones - París	2.050	9	0%
Total revisiones y renovaciones	44.047	3	16%
Nuevos Contratos - Barcelona	6.614	3	
Nuevos Contratos - Madrid	9.186	5	
Nuevos Contratos - París	9.575	10	
Total Nuevas Superficies	25.375	7	na
Esfuerzo comercial total	69.422	4	na

Las nuevas rentas se sitúan un 16% por encima de las anteriores, destacan Barcelona con +19% y Madrid con +12%.

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	Diagonal, 220-240 Glories	Ajuntament de Barcelona	11.672
	Diagonal, 530	Caixabank	7.058
	Illacuna	Liberty Seguros & otros	6.262
	Diagonal, 609-615 (Dau/Prisma)	Caixabank, Ceva Salud Animal & otros	6.128
MADRID	Santa Engracia	Empresa servicio público, Canal Isabel II Gestión & otros	8.269
	Alfonso XII	Compañía "PropTech"	4.100
	Génova, 17	Caixabank & Zooplus Services	2.619
	López de Hoyos, 35	ICEA Invest. Industrial	1.336
	Recoletos,37-41	BDO Audiberia	1.005
PARÍS	Edouard VII	Theatre Edouard VII & otros	2.421
	103 Grenelle	Grupo de servicios inmobiliarios & empresa de moda	2.946
	Cezanne Saint-Honoré	Firma de consultoría	1.580

En España, se han firmado más de 57.000m² durante este primer semestre del ejercicio 2017, correspondiente a 38 contratos.

En **Barcelona** se han firmado más de 36.000m², destacan en particular, la renovación de más de 11.000m² con Ajuntament de Barcelona en el edificio Diagonal Glories, la renovación con Caixabank de más de 7.000m² en el edificio de Diagonal 530, la renovación de casi 6.000m² con Liberty Seguros en el edificio de Illacuna así como la firma de casi 2.000m² y la renovación de 2.500m² con Caixabank en el edificio de Diagonal, 609-615.

En **Madrid**, destacamos la renovación de un contrato de casi 5.000m² con una empresa de transportes en el edificio de Santa Engracia, la firma de un contrato de 4.100m² en el edificio de Alfonso XII con una firma de "PropTech", la renovación de un contrato de casi 1.400m² con ICEA en López de Hoyos, así como la firma de 1.054m² con Zooplus Services y de 1.038m² con Caixabank en el edificio de Génova 17.

En **París**, se han firmado más de 11.000m² durante el primer semestre del ejercicio 2017. Destacamos entre otros, la renovación del "Theatre Edouard VII" con más de 2.000m², la firma de 1.350m² con un grupo de servicios inmobiliarios y de 1.596m² con una empresa de moda en el edificio Grenelle 103, así como la firma de 1.580m² en el inmueble Cézanne Saint-Honoré con una firma de consultoría. Destacamos también la firma con Mizuho Bank de 1.033m² en el edificio de Washington Plaza.

Estas transacciones se han cerrado con rentas en la banda alta de los precios de mercado.

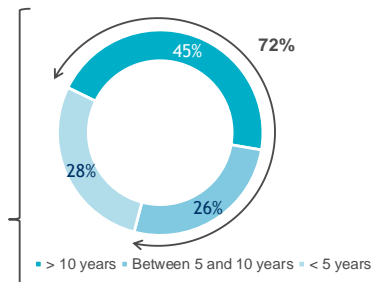
▪ **Análisis cartera de arrendatarios**

En cuanto a la cifra de renovaciones de la cartera de contratos, se han firmado 41.997m² en España y 2.050m² en Francia.

Este elevado volumen de renovaciones, ilustra la capacidad del Grupo Colonial de retener a sus clientes. Este hecho se refleja también en la antigüedad de los tenants, un 72% de los principales arrendatarios llevan más de 5 años como clientes del Grupo.

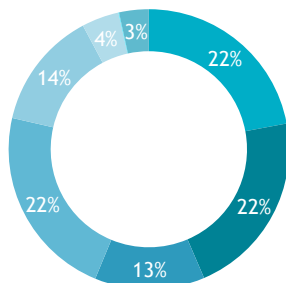
Ranking of the most important tenants (45% of rental income)

RK	Tenant	City	% total income	% cumul.	Age - Years
1	OCDE	Paris	6%	6%	2
2	GRDF	Paris	4%	10%	150
3	NATIXS IMMO EXPLOITATION	Paris	4%	14%	13
4	LA MONDIALE GROUPE	Paris	3%	17%	10
5	INTERNATIONAL BUSSINES MACHINES	Madrid	3%	21%	5
6	EXANE	Paris	3%	24%	2
7	HENNES & MAURITZ / H & M	Paris	3%	26%	7
8	ZARA FRANCE	Paris	2%	29%	7
9	COMUTO	Paris	2%	31%	3
10	FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER	Paris	2%	33%	13
11	GAS NATURAL SDG	Barcelona	2%	35%	11
12	TV5 MONDE SA	Paris	2%	37%	12
13	GRUPO CAIXA	Barcelona / Madrid	2%	39%	25
14	GRUPO COMUNIDAD DE MADRID	Madrid	2%	40%	21
15	SOCIEDAD ESTATAL LOTERIAS Y APUESTAS DEL ESTADO	Madrid	1%	42%	12
16	IBERIA, LINEAS AEREAS DE ESPAÑA	Madrid	1%	43%	4
17	AJUNTAMENT DE BARCELONA	Barcelona	1%	43%	20
18	CASINO DE JUEGO GRAN MADRID	Madrid	1%	44%	5
19	GRUPO EDITORIAL BERTELSMANN	Barcelona	1%	45%	19
20	MELIA HOTELS INTERNATIONAL	Madrid	1%	45%	15
Average					18



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

Distribución de Clientes - por sector de actividad ⁽¹⁾



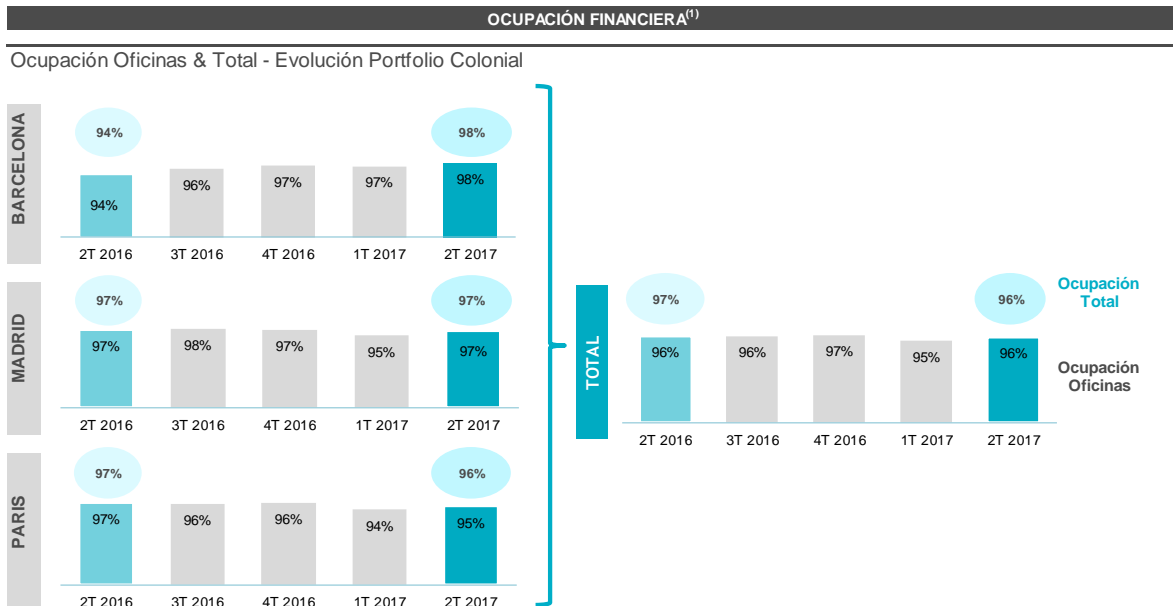
- Servicios profesionales
- Banca / Seguros
- Telecomunicaciones / Informática
- Consumo e industria
- Organismos públicos
- Media y comunicación
- Resto arrendatarios
- Ocio / Restauración

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



Ocupación del portfolio

- La ocupación financiera⁽¹⁾ del portfolio de oficinas del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2017 es del 96%, cifra en línea con la del año anterior. La ocupación financiera total⁽¹⁾, incluyendo todos los usos, alcanza igualmente, un 96%.



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

En **Barcelona**, la ocupación financiera⁽¹⁾ del portfolio de oficinas ha aumentado +410 puntos básicos respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando un ratio del 98%. Este incremento se ha producido, principalmente por altas realizadas en los activos de Travessera de Gràcia/Amigó, Diagonal 609-615, Illacuna & Sant Cugat, entre otros. En **Madrid**, la ocupación financiera⁽¹⁾ del portfolio de oficinas es del 97%, cifra en línea con el mismo periodo del año anterior.

En **París**, la ocupación financiera⁽¹⁾ del portfolio de oficinas se sitúa en un 96%, lo que supone un aumento de 91 pb en un trimestre principalmente debido a la comercialización de Percier y 103 Grenelle.

Actualmente el Grupo Colonial cuenta con más de 25.000m² de superficie disponible correspondiente a un 4% de desocupación EPRA sobre el portfolio total.

Superficie desocupada oficinas				
Superficie sobre rasante (m ²)	Zona BD y otros	Zona CBD	2017	Desocupación oficinas EPRA
Barcelona	3.010	1.119	4.129	2%
Madrid	1.728	4.298	6.026	3%
París	6.026	8.831	14.856	5%
TOTAL	10.764	14.248	25.012	4%

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



Av. Diagonal, 609-615



José Abascal, 56



Cézanne Saint Honoré



Illacuna



Agustín de Foxá, 29

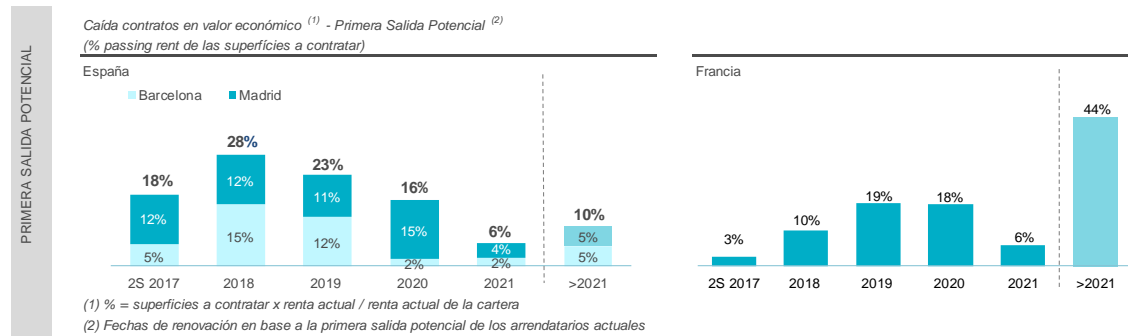


Washington Plaza

Caída de contratos y potencial de reversión

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

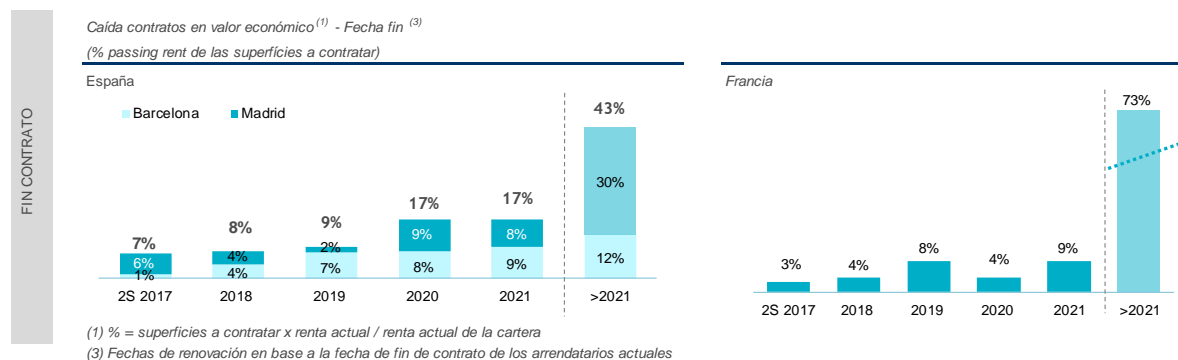
El **primer gráfico** muestra la caída de contratos en el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en la primera fecha posible (sea break option o fin de contrato).



En este supuesto, se podrían producir en España en los próximos 30 meses, aproximadamente un 69% de renovaciones de la cartera de contratos, que permitirán capturar el ciclo de crecimiento de rentas con uno de los mejores productos disponible en el mercado.

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

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



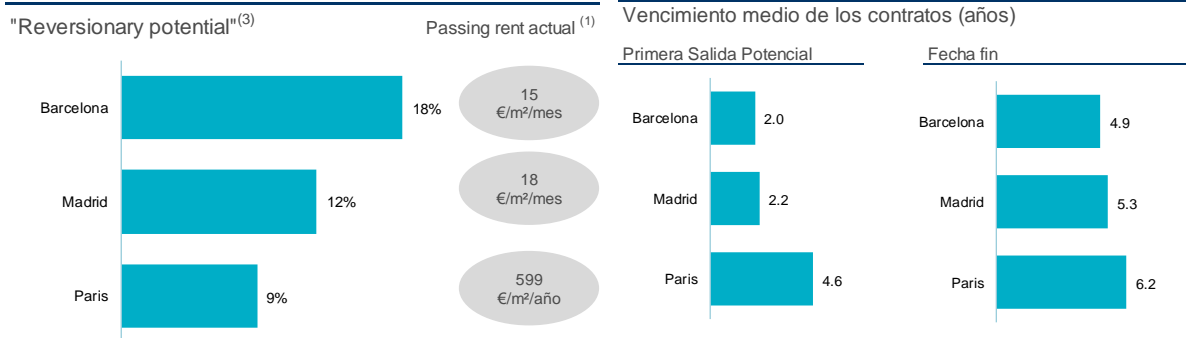
▪ **“Reversionary Potential” – Potencial de reversión de la cartera de contratos.**

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

El potencial de reversión es el resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes a junio de 2017 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos, ni rehabilitaciones sustanciales en curso).

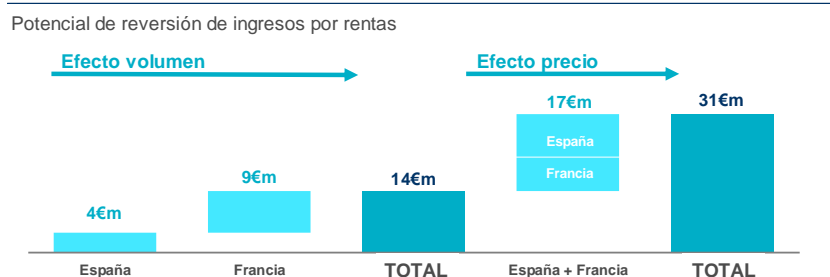
El potencial de reversión estático⁽²⁾ de los ingresos por rentas (considerando rentas actuales sin impactos del cambio de ciclo a futuro) de los inmuebles en explotación a cierre del primer semestre del ejercicio 2017 se sitúa en un +18% en Barcelona, +12% en Madrid y +9% en París.

Cifras Junio 2017



(1) Passing rent actual de las superficies ocupadas de oficinas

En particular, el potencial de reversión estático⁽²⁾ de la cartera actual supondría aproximadamente 31€m de ingresos anuales por rentas adicionales.



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

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

Adquisiciones

- Acelerando el cumplimiento de los objetivos de crecimiento del plan estratégico, Colonial ha materializado a principios del año 2017 el Proyecto Alpha II, que incluye la adquisición de cuatro activos por un volumen de inversión de casi 400€m (volumen de inversión total incluyendo capex de desarrollo futuro de proyectos). En particular, se han adquirido tres proyectos de desarrollo: Plaza Europa 34 en Barcelona, Paseo de la Castellana 163 en Madrid y 112-122 Av. Emile Zola en París, así como la sede española del Grupo Bertelsmann, ubicada en el Distrito Central de Negocios (CBD) de Barcelona.
- Todas las adquisiciones realizadas ofrecen un recorrido sustancial de creación de valor inmobiliario en base a (1) la transformación inmobiliaria de los inmuebles en productos de primera calidad y (2) la ubicación en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.
- Dichas adquisiciones se han realizado en términos muy atractivos, demostrando la capacidad del Grupo Colonial de identificar y capturar oportunidades de creación de valor inmobiliario.

Ciudad	Mapa	Identificador	Descripción	Foto	Value Added – Prime factory GLA: [m²]	Total Inversión ¹ : [€m]
MADRID		1	Paseo de la Castellana, 163 <i>Madrid Prime CBD</i>		Value Added – Prime factory GLA: 10.910m²	Total Inversión ¹ : 51€m
		2	Travessera de Gracia, 47-49 <i>Barcelona Prime CBD</i>		Core with value added potential GLA: 8.939m²	Total Inversión ¹ : 41€m
BARCELONA		2				
		3	Plaza Europa, 34 <i>Barcelona Plaza Europa</i>		Value Added – Prime factory GLA: 14.306m²	Total Inversión ¹ : 32€m
PARIS		4	112-122 Av. Emile Zola <i>Paris South Center</i>		Value Added – Prime factory GLA: 20.340m²	Total Inversión ¹ : 245€m – 265€m

¹ Precio adquisición + total capex proyecto

Rotación de activos

- El Grupo Colonial revisa de manera recurrente el potencial de creación de valor futuro de cada uno de sus inmuebles en cartera.
- Como consecuencia de dicho análisis se ha firmado, con posterioridad al cierre del primer semestre del ejercicio, una “promesa de venta” para la desinversión del activo In&Out en París. Dicha transacción permitirá capturar una prima sustancial sobre el valor de tasación a diciembre 2016 en un activo sin recorrido adicional en valor y ubicado en una zona secundaria de la capital francesa.
- Se prevé escriturar la operación en el segundo semestre del año 2017.



Cartera de proyectos y rehabilitaciones

Cartera de proyectos

- A cierre del primer semestre del ejercicio 2017, Colonial dispone de una cartera de proyectos y superficies en rehabilitación de más de 125.000m² sobre rasante, con un importante potencial de creación de valor.
- Los proyectos en curso actuales en Madrid corresponden a los activos de Estébanez Calderón y Príncipe de Vergara adquiridos en el año 2015. En Barcelona destacan el proyecto Parc Glòries en la zona de 22@ adquirido en el año 2016 y el solar de Plaza Europa 34 adquirido durante este primer trimestre del ejercicio 2017. El portfolio de París ofrece interesantes rentabilidades a través del proyecto Avenue Emile Zola y la rehabilitación integral de la parte comercial de Louvre Saint Honoré a través de la creación de un espacio prime en pleno centro de París enfrente del Louvre. En todos los activos se realizarán proyectos de desarrollo “Prime Factory” únicos.

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

Proyectos	Entrada en explotación	% Grupo	% Prelet	Mercado	Uso	Superficie s/rasante (m ²) ⁽¹⁾
Estébanez Calderón, 3-5	2S 2017	100%	-	Madrid	Oficinas	10.152
Príncipe de Vergara, 112	2018	100%	-	Madrid	Oficinas	11.368
Parc Glòries	2018	100%	38%	Barcelona	Oficinas	24.551
Louvre Saint Honoré	2021	100%	-	París	Retail	16.000
Plaza Europa,34	>2020	50%	-	Barcelona	Oficinas	14.306
112-122 Avenue Emile Zola	>2020	100%	-	París	Oficinas	20.340 ⁽²⁾
Proyectos de desarrollo						96.717
Yield on cost³						7%
Castellana, 43	2017	100%	-			5.998
92 Champs Eysées	2017	100%	-			3.381
Cezanne Saint-Honoré	2017	100%	-			1.544
Resto cartera			na			3.225
Proyectos de rehabilitación						14.149
Parc Central 22@	na	100%	na			14.737
Solar Parc Central 22@						14.737
TOTAL PROYECTOS Y REHABILITACIONES						125.603

(1) Superficie una vez finalizado el proyecto

(2) Superficie actual. En el proyecto se prevé obtener entre un 10% y un 15% de superficie adicional. La escritura de compra de este activo se formalizará en el 3T 2017

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

Además de los proyectos de desarrollo, el Grupo Colonial está llevando a cabo actualmente rehabilitaciones sustanciales en más de 14.000m² sobre rasante, con el fin de optimizar el posicionamiento de dichos activos en el mercado, destacando las rehabilitaciones de Castellana 43, 92 Champs Elysées 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.

Cabe destacar, que durante los próximos años, se rehabilitarán 10.900m² en el inmueble Paseo de la Castellana, 163, en Madrid.

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

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

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



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



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



- ✓ **Plaza Europa, 34** Nuevo proyecto para la construcción de un edificio prime único de oficinas ubicado en una de las nuevas áreas de negocio en Barcelona. Este proyecto se desarrollará a través de una Joint-Venture con la sociedad Inmo, filial inmobiliaria de la familia Puig, propietaria del suelo, y cuya actual sede corporativa se ubica en el solar colindante. El proyecto consistirá en la creación de una torre de oficinas de 21 plantas con una superficie total sobre rasante de 14.000m² y 150 plazas de aparcamiento. El activo incorporará las últimas tecnologías y obtendrá una certificación energética “Leed Gold”.



- ✓ **112-122 Avenue Emile Zola** Nuevo proyecto para la creación de un complejo de oficinas prime de más de 20.000m² con 201 plazas de aparcamiento ubicado en el centro Sur de París. Proyecto construido sobre una parcela de 6.300m² situado en la “Rive” izquierda de París (distrito 15), al lado de la torre Eiffel, y rodeado por una variedad de inmuebles tanto comerciales como residenciales y bien comunicado por transporte público. El proyecto dispondrá de 1.400m² de planta con gran luminosidad y funcionalidad eficiente. Dispondrá de una doble entrada optimizando la divisibilidad y con un jardín arbolado que rodea el activo.



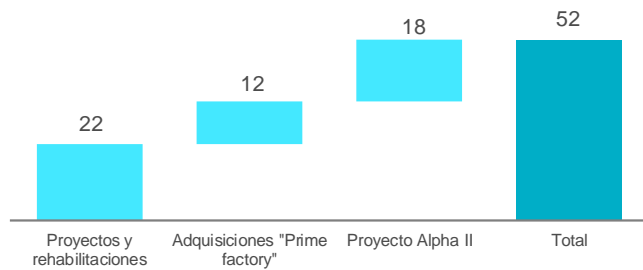
- ✓ **Louvre Saint Honoré** Nuevo desarrollo de un proyecto de retail en el edificio Louvre Saint Honoré que contará con cerca de 15.000m². Se trata de un desarrollo del espacio de “retail” en las plantas bajo rasante, planta baja y primera de dicho edificio. Dicho proyecto “Prime Factory” se realizará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



- Durante el primer semestre del ejercicio 2017, se han invertido alrededor de 29€m en proyectos y rehabilitaciones “Prime Factory” para optimizar el posicionamiento de la cartera de inmuebles.

- La cartera de proyectos, así como las nuevas adquisiciones, supondrán unos ingresos por rentas adicionales de aproximadamente 52€m anuales.

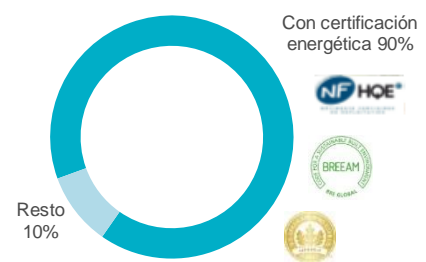
Ingresos por rentas adicionales de proyectos y grandes rehabilitaciones - €m



- Colonial presenta un liderazgo claro en eficiencia energética y sostenibilidad del portfolio de edificios.

- Actualmente, el 90% de los inmuebles del Grupo están certificados con máxima certificación medioambiental (breeam & leed). Se trata de un porcentaje muy alto en relación a nuestro sector. Este hecho le proporciona al Grupo Colonial, un posicionamiento competitivo diferencial para atraer demanda de calidad y maximizar la creación de valor del portfolio.

% Inmuebles con certificación energética¹



¹ Inmuebles en explotación con certificación energética

El Grupo Colonial es la única compañía española con una calificación de "EPRA Gold" en reporting de sostenibilidad y la filial francesa recibió en la ceremonia "Breeam Award 2017" el premio "Corporate Investment in Responsible Real Estate". SFL es reconocida por BREEAM y GRESB, principal agencia de calificación en relación a Responsabilidad Social Corporativa, por su compromiso a largo plazo con la gestión responsable de su cartera.



Valoración del portfolio

- El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer ejercicio 2017 asciende a 8.666€m (9.103€m incluyendo "transfer costs").
- Los activos en España y Francia han sido valorado por Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield y CB Richard Ellis. Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas de mercado, de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) comprendidas en el llamado "Red Book" – Manual de Valoraciones. Las valoraciones de mercado definidas por la RICS están reconocidas internacionalmente por asesores y contables de inversores y corporaciones propietarias de activos inmobiliarios, así como por The European Group of Valuers (TEGoVA) y The International Valuation Standards Committee (IVSC). Los honorarios de los tasadores se determinan por el volumen para el desarrollo específico de cada trabajo.
- Del total de la valoración del negocio patrimonial, 8.497€m corresponden a la cartera de activos ostentada directamente por el Grupo Colonial y 169€m corresponden al valor de la participación del 15% en Axiare (NAV atribuible a 31 de diciembre de 2016).

Valor activos - Excluyendo "transfer costs"

Valoración de Activos (€m)	30-Jun-17	31-Dec-16	30-Jun-16	Jun 17 vs Dic 16		Jun 17 vs Jun 16	
				Total	LfL ⁽¹⁾	Total	LfL ⁽¹⁾
Barcelona	827	761	710	8,7%	8,7%	16,6%	12,6%
Madrid	1.339	1.273	1.189	5,2%	5,5%	12,6%	8,7%
París	6.144	5.736	5.520	7,1%	7,1%	11,3%	11,3%
Cartera en Explotación ⁽²⁾	8.311	7.771	7.419	7,0%	7,0%	12,0%	11,0%
Proyectos	174	144	130	21,2%	12,0%	34,2%	24,0%
Otros	12	14	7	(14,8%)	(14,8%)	60,6%	3,8%
Total Negocio Patrimonial	8.497	7.928	7.556	7,2%	7,1%	12,4%	11,2%
Valor participación Axiare	169	141		19,8%	6,1%		
Total Grupo Colonial	8.666	8.069	7.556	7,4%	7,0%	14,7%	11,2%
España	2.522	2.333	2.036	8,1%	6,9%	23,8%	11,0%
Francia	6.144	5.736	5.520	7,1%	7,1%	11,3%	11,3%

Valor activos - Incluyendo "transfer costs"

Total Grupo Colonial	9.103	8.478	7.949	7,4%	7,0%	14,5%	11,2%
España	2.580	2.387	2.086	8,1%	6,9%	23,7%	11,0%
Francia	6.523	6.092	5.863	7,1%	7,1%	11,3%	11,3%

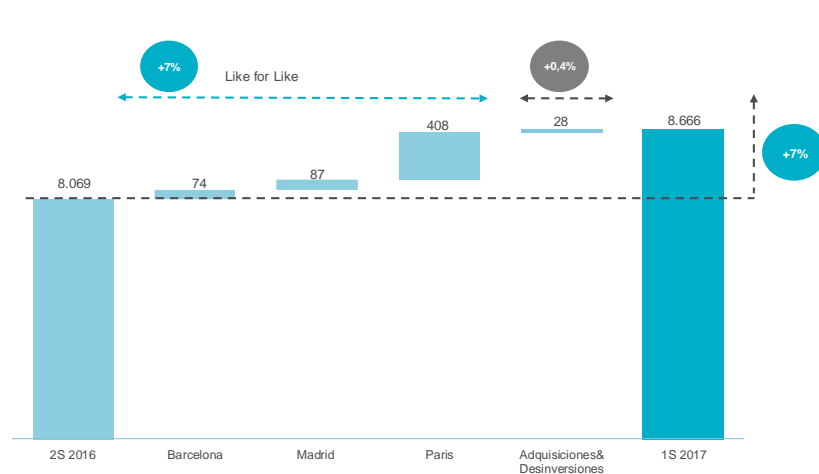
(1) Cartera en términos comparables

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

Nota: Incluye el precio del acuerdo de desinversión de In/Out y el valor de la JV con Plaza Europa 34

- La valoración de los activos del **Grupo Colonial** a junio 2017 ha aumentado un +7% en términos comparables respecto a diciembre de 2016 (+11% like-for-like en 12 meses).

Análisis variación valor 6 meses - €m



VARIACIÓN GAV

	6 meses	12 meses
BARCELONA	+9%	+13%
MADRID	+6%	+10%
PARIS	+7%	+11%
TOTAL LFL	+7%	+11%
ADQUISICIONES & DESINVERSIONES	+0%	+4%
TOTAL VAR	+7%	+15%

Los activos en España, han aumentado un +7% like-for-like en los últimos 6 meses (+11% de crecimiento interanual).

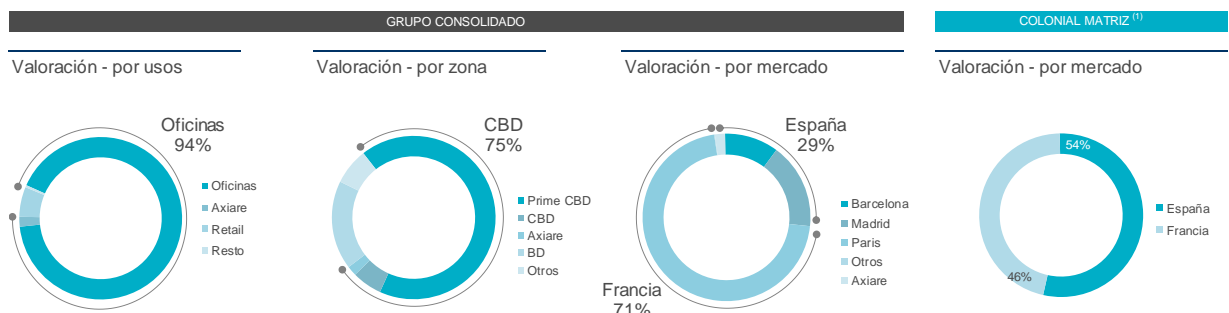
Destaca el Portfolio de Barcelona con un incremento del +9% like-for-like en 6 meses (+13% interanual). El portfolio de Madrid ha incrementado un +6% like-for-like en 6 meses (+10% interanual)

El valor de la tasación del portfolio en París ha aumentado un +7% like-for-like en los últimos 6 meses (+11% en 12 meses).

El aumento de valor de los activos es consecuencia de tres factores:

- Un creciente interés de inversores por activos prime presionado las rentabilidades a la baja
- El incremento de precios de alquiler capturado en los últimos trimestres por los activos del portfolio del Grupo Colonial en los tres mercados
- Un enfoque industrial del Grupo que permite crear valor adicional a través del reposicionamiento de la cartera y la exitosa ejecución de proyectos de transformación inmobiliaria

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



(1) Francia = Acciones de SFL valoradas a NAV. España = GAV activos ostentados directamente + NAV participación SPV TMN + NAV participación Axiare + Valor JV Plaza Europa 34

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

Cartera en explotación	€m	m ² s/rasante (*)	€/m ² (*)	Valuation Yield
Barcelona	827	189.447	4.367	4,92%
Madrid	1.339	240.651	5.566	4,59%
París	6.144	403.599	15.224	3,45%

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

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

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

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

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

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

(*) En Barcelona los m² para el cálculo de la repercusión, corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos que asciende a 243.144m², excluyendo 14.737m² de Parc Central, 24.551m² de Parc Glòries, 14.306m² de Plaza Europa y 103m² de locales no estratégicos. En Madrid, los m² corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de 262.171m², excluyendo el proyecto Estébanez Calderón de 10.152m² y Príncipe de Vergara de 11.368m². En Francia, los m² corresponden a la superficie s/rasante del total de la cartera, que asciende a 358.347m² incluyendo adicionalmente determinadas superficies alquilables bajo rasante de la cartera que no corresponden a parkings (45.253m²).

4. Estructura financiera

Principales magnitudes de deuda

Grupo Colonial	06/2017	Var. Vs 12/2016
Deuda financiera Bruta	3.537	(3%)
Deuda financiera Neta	3.318	(6%)
Saldos disponibles	1.619	85%
% deuda tipo fijo o cubierta	86%	4%
Vencimiento medio de la deuda (años)	4,6	(0,4)
Coste de la deuda actual	1,97%	1 p.b.
Rating COL	BBB perspectiva estable	mejora desde BBB ⁻
Rating SFL	BBB perspectiva positiva	mejora de perspectiva estable
LtV Grupo (incluyendo transfer costs)	36,1%	(534 p.b.)

Colonial formalizó en el primer semestre de 2017 una nueva línea de crédito sindicada por un importe de 375 millones de euros y vencimiento a cinco años. Esta línea, destinada a atender necesidades corporativas generales de la compañía, ha contado con la participación de un total de 10 bancos, actuando Credit Agricole como banco agente. Esta nueva financiación permite a Colonial aumentar su liquidez y capacidad de inversión así como reforzar su fortaleza y flexibilidad financiera.

SFL, por su parte ha aumentado sus líneas de crédito en 195€m mediante la formalización, en el mes de junio, de dos nuevos créditos bilaterales por un importe total conjunto de 175€m y la ampliación en 20€m del límite de uno de los créditos ya existentes. Los nuevos créditos bilaterales tienen vencimiento a 6 y 7 años respectivamente.

Finalmente, la sociedad filial Torre Marenstrum ha novado el préstamo hipotecario del cual es titular, ampliando el plazo de amortización en 8 años (del 2024 al 2032) y adecuando el coste de la financiación (préstamo + cobertura) a la situación actual del mercado.

Estas operaciones han permitido aumentar la liquidez del Grupo en 746€m en comparación con 31 de diciembre de 2016 y aumentar la vida media de la deuda disponible.

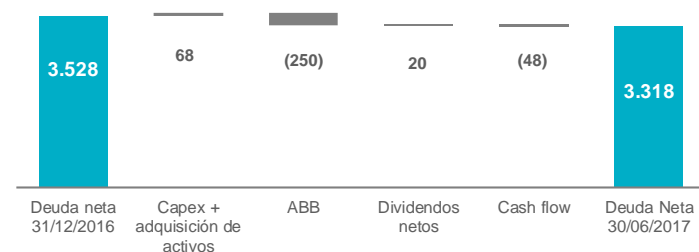
La deuda financiera neta del Grupo a 30 de junio de 2017 se sitúa en 3.318€m, siendo su detalle el siguiente:

Desglose Deuda Financiera Neta Grupo Colonial	Junio 2017			Diciembre 2016			Var.
	ESP	FR	Total	ESP	FR	Total	Total
Préstamo Sindicado	0	0	0	122	20	142	(142)
Deuda Hipotecaria / Leasings	36	204	240	36	205	241	(1)
Deuda No Hipotecaria y Otros	0	471	471	0	425	425	46
Bonos	1.525	1.301	2.826	1.525	1.301	2.826	0
Total Deuda Bruta	1.561	1.976	3.537	1.682	1.951	3.633	(97)
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	(192)	(27)	(219)	(85)	(20)	(105)	(114)
Deuda neta consolidada	1.369	1.949	3.318	1.597	1.931	3.528	(211)
Vida media de los saldos dispuestos (años)	5,7	3,8	4,6	6,0	4,1	5,0	(0,3)
Coste financiero spot %	2,02%	1,93%	1,97%	1,96%	1,95%	1,96%	-

La deuda neta consolidada se ha reducido en 211€m (6%) con relación a diciembre 2016 debido, especialmente, a la ampliación de capital acelerada realizada por Colonial en mayo 2017.

La evolución de la deuda neta en el primer semestre de 2017 ha sido la siguiente:

Movimiento Deuda Neta Grupo €m - Junio 2017



Principales ratios de endeudamiento y liquidez

La deuda neta del Grupo Colonial a 30 de junio de 2017, es de 3.318€m. El LtV (Loan to Value) del Grupo, calculado como el ratio de deuda neta total entre total GAV del Grupo asciende al 36% (40% a junio de 2016). El LTV Holding, calculado como deuda neta de la matriz entre el GAV de la matriz y sus filiales 100% más el NAV del resto de filiales, es del 27% (32% a junio de 2016).

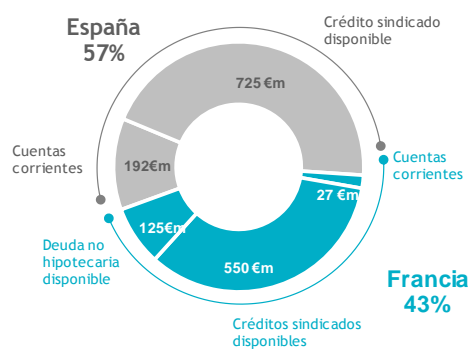
Principales ratios de endeudamiento

30/06/2017 - €m	Holding	Group
Gross Asset Value ⁽¹⁾	4.924	9.201
Deuda neta	1.340	3.318
LTV	27%	36%

(1) **Holding:** GAV a 30/06/2017 incluyendo transfer costs de la matriz y filiales 100% + NAV SFL, TMN y participación 15,5% Axiare + Autocartera + NAV JV Plaza Europa 34
Grupo: GAV Grupo a 30/06/2017 incluyendo transfer costs.

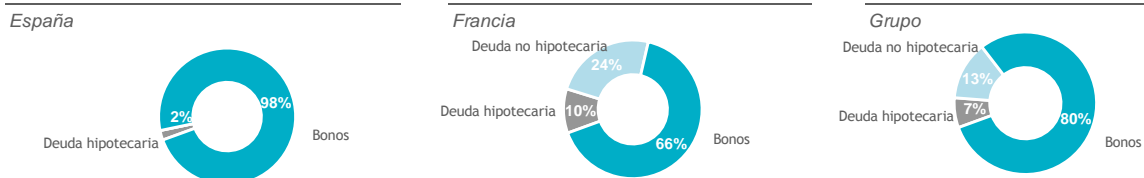
Los saldos disponibles del Grupo a 30 de junio ascienden en 1.619€m, distribuidos como se muestra en el gráfico siguiente:

Saldos disponibles

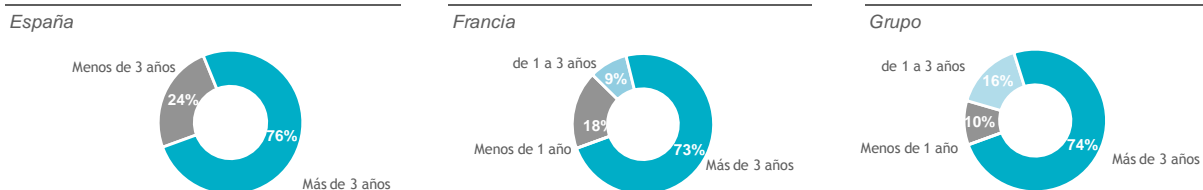


A continuación se muestran las principales características de la deuda actual del Grupo:

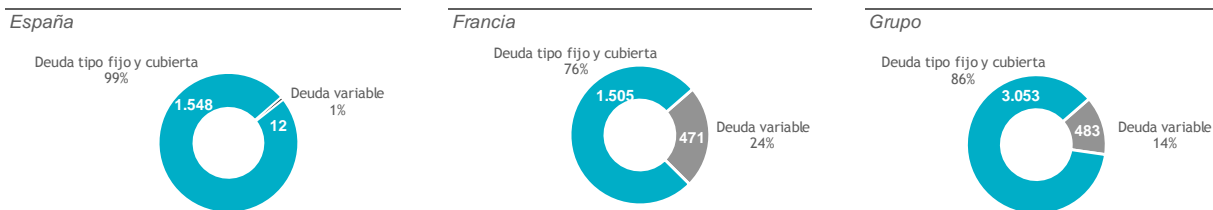
TIPO DE DEUDA DISPUESTA 30/06/2017



VENCIMIENTO DE DEUDA CONTRATADA 30/06/2017



DEUDA TIPO FIJO Y CUBIERTA

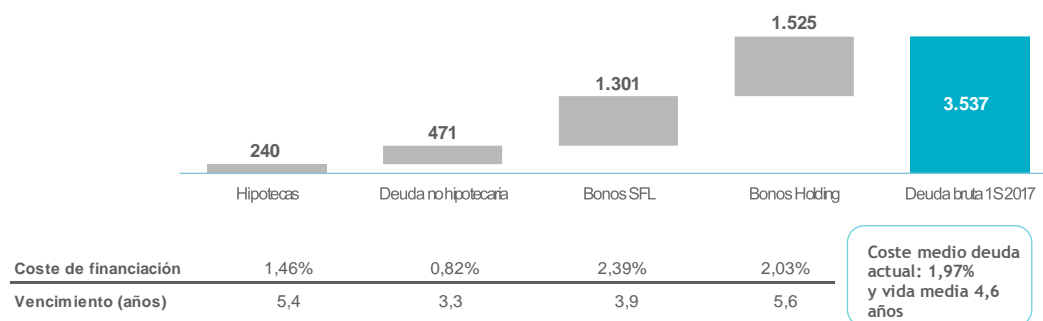


España		Francia		Total	
Spread Deuda actual	161 p.b.	Spread Deuda actual	154 p.b.	Spread Deuda actual	157 p.b.
Coste Deuda actual ^(*)	202 p.b.	Coste Deuda actual ^(*)	193 p.b.	Coste Deuda actual ^(*)	197 p.b.
Vida media saldos dispuestos (años)	5,7	Vida media saldos dispuestos (años)	3,8	Vida media saldos dispuestos (años)	4,6
Vida media deuda contratada (años)	5,3	Vida media deuda contratada (años)	3,7	Vida media deuda contratada (años)	4,4
Deuda contratada	2.286 €m	Deuda contratada	2.651 €m	Deuda contratada	4.937 €m

^(*) Coste de la deuda: Euribor + Spread a 30/6/2017. No incorpora comisiones ni coberturas.

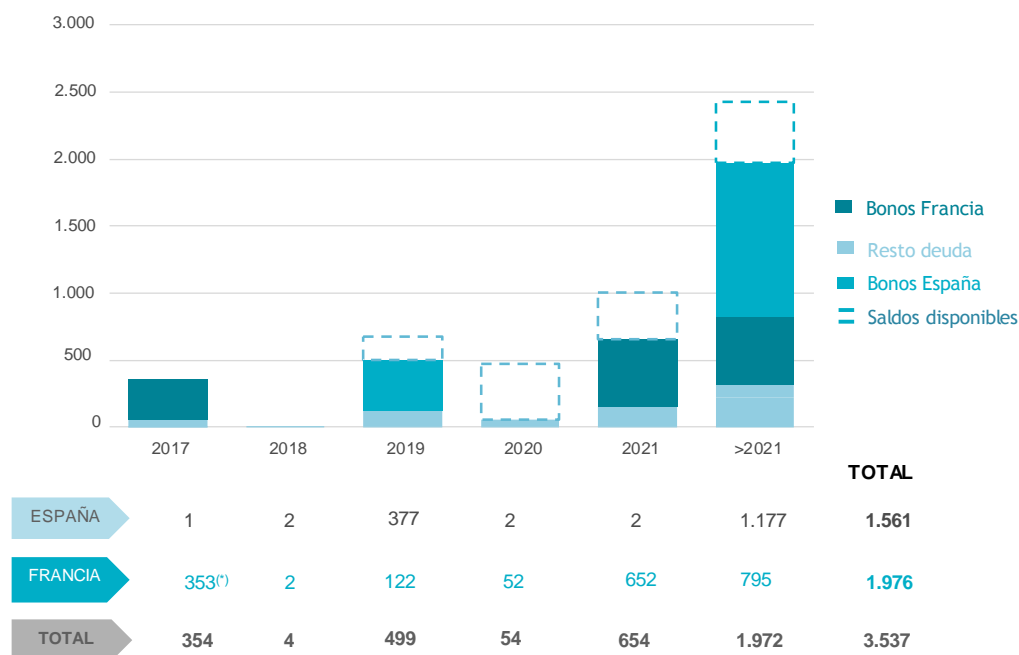
La composición de la deuda del Grupo es la siguiente:

Composición de la deuda bruta dispuesta del Grupo a 30 de junio de 2017



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

Vencimiento de deuda dispuesta



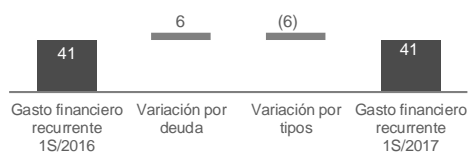
(*) De este importe, 301€m corresponden a los bonos emitidos por SFL en 2012 con vencimiento en noviembre 2017, y el resto son pólizas a corto plazo. A fecha de hoy la compañía dispone de liquidez suficiente para cubrir dichos vencimientos.

Resultados financieros

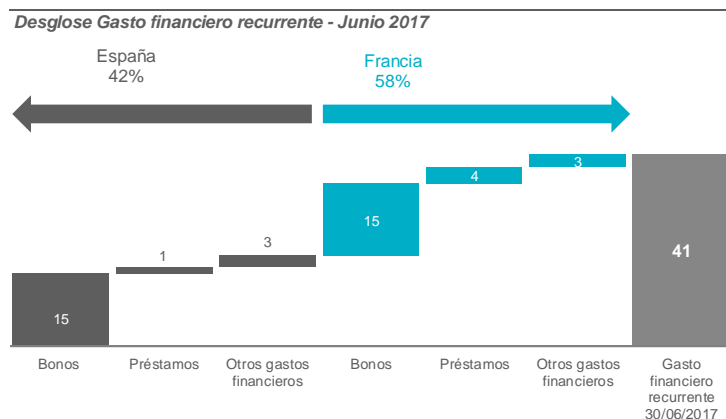
- Las principales magnitudes del resultado financiero del Grupo se detallan en el siguiente cuadro:

Resultado Financiero					
Junio acumulado -€m	ESP	FR	2017	2016	Var. %
Gasto financiero recurrente - España	(19)	0	(19)	(17)	13%
Gasto financiero recurrente - Francia	0	(22)	(22)	(24)	(9%)
Ingreso financiero recurrente	2	0	2	1	49%
Activación de financieros	0	1	1	0	262%
Resultado financiero recurrente	(17)	(21)	(38)	(40)	(5%)
Variaciones de valor instrumentos financieros	0	0	0	(2)	(106%)
Resultado financiero	(17)	(21)	(38)	(42)	(9%)

- El resultado financiero recurrente semestral del Grupo ha mejorado un 5% respecto al del primer semestre del año anterior debido a la disminución del gasto financiero de Francia (principalmente por un menor coste de la deuda dispuesta). En España el gasto financiero recurrente ha aumentado ligeramente comparado con el mismo período del año anterior debido a las emisiones de bonos realizadas por Colonial en octubre y noviembre de 2016. A nivel de Grupo, sin embargo, el gasto financiero recurrente se mantiene en el mismo nivel de junio 2016 gracias a la reducción del coste de financiación.



- El spread medio de crédito del primer semestre de 2017 se ha situado en 157 p.b. (versus 165 p.b. en el mismo período de 2016). La mejora es debida principalmente a la operación de liability management cerrada por Colonial en el cuarto trimestre de 2016 y al vencimiento en mayo 2016 de un bono de SFL por importe de 156€m.
- El desglose del Gasto financiero recurrente hasta junio 2017 ha sido el siguiente:



A 30 de junio el 86% de la deuda del Grupo es a tipo fijo o cubierta. Durante este primer semestre SFL ha formalizado una pre-cobertura por un nominal de 100€m y vencimiento 2022 cuyo inicio será en noviembre 2017.

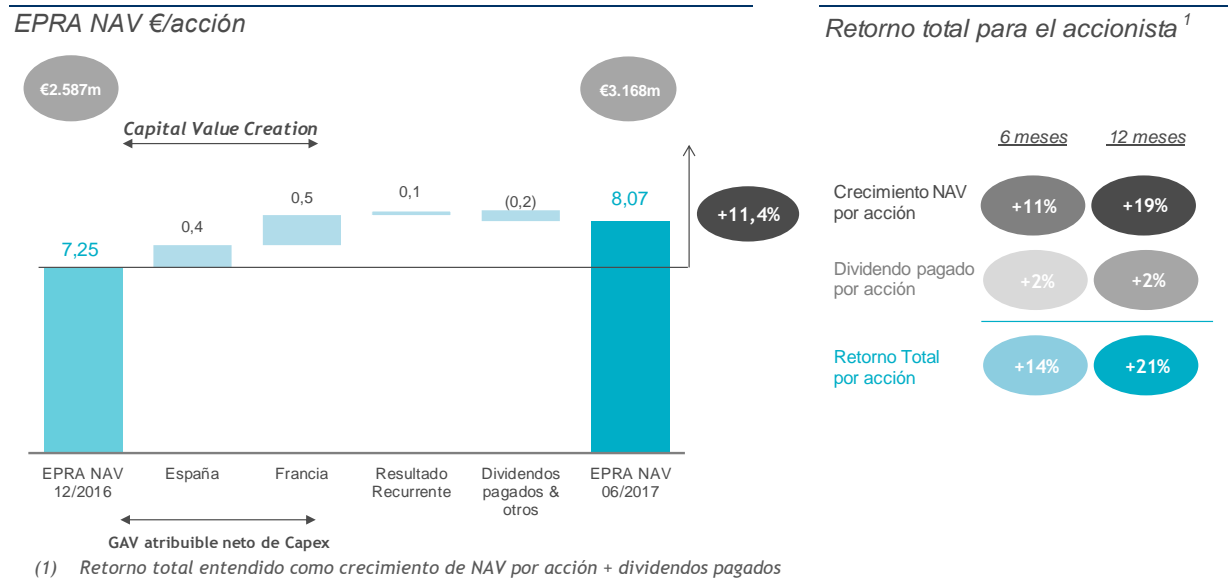
Más detalles sobre la estructura financiera se describen en el anexo 6.7.

5. EPRA Net Asset Value & evolución en bolsa

EPRA Net Asset Value (NAV)

A cierre del primer semestre del ejercicio 2017, el EPRA NAV del Grupo Colonial asciende a 8,07 euros por acción, un incremento del 11% en 6 meses.

El retorno total para el accionista, entendido como crecimiento del NAV por acción más el dividendo cobrado, asciende a un 14%¹ en 6 meses, situándose entre una de las rentabilidades más altas tanto en el sector cotizado en España como en Europa.



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

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

EPRA Net Asset value - €m	06/2017	12/2016
Fondos Propios Consolidados	2.891	2.302
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	12	11
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	106	51
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	na	na
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	0	2
(v.a) Impuestos diferidos	159	221
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	na	na
EPRA NAV - €m	3.168	2.587
EPRA NAV - cts de Euros por acción pre contra-split	na	na
EPRA NAV - Euros por acción	8,07	7,25
Nº de acciones (m)	392,5	356,8

Cálculo del EPRA NAV: Siguiendo las recomendaciones EPRA y partiendo de los fondos propios consolidados de 2.891€m, se han realizado los siguientes ajustes:

1. Revalorización de inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de determinados activos registrados a valor contable y asciende a 12€m.
2. Revalorización de otras inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de otras inversiones realizadas por el Grupo.
3. Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios (+159€m), registrados en el balance.

El **EPRA NNNAV** a junio 2017 asciende a 2.906€m, lo que corresponde a **7,4€/acción**.

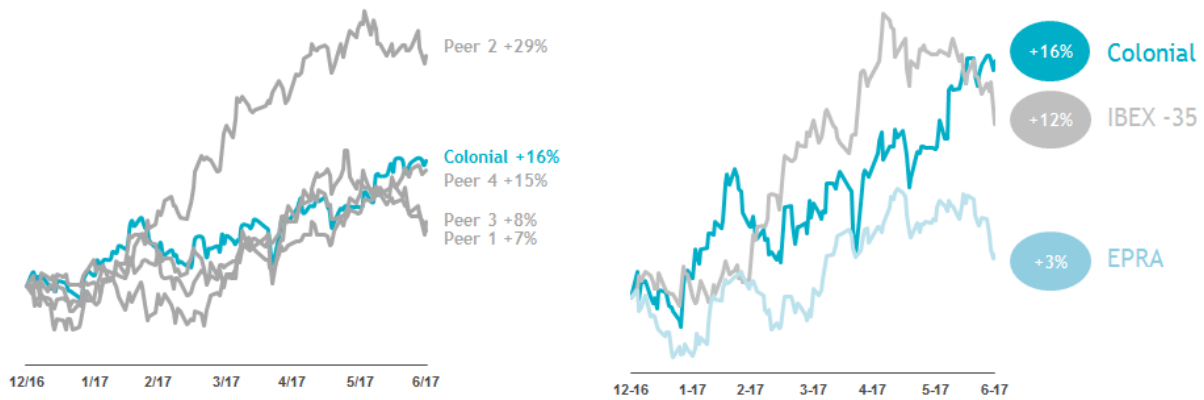
EPRA Triple Net Asset value (NNNAV) - €m	12/2016	12/2016
EPRA NAV	3.168	2.587
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(0)	(2)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(103)	(79)
(iii) Impuestos diferidos	(160)	(222)
EPRA NNNAV - €m	2.906	2.284
EPRA NNNAV - cts de Euros por acción	7,40	6,40
Nº de acciones (m)	392,5	356,8

Para su cálculo se han ajustado en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda (-103€m) y los impuestos que se devengarían en el caso de la venta de activos a su valor de mercado (-160€m).

Dada la conversión de Colonial en SOCIMI se ha procedido a la retrocesión de la provisión asociada a impuestos devengados en caso de no ser SOCIMI que asciende a 72€m. Dicha retrocesión ha supuesto un impacto positivo de 0,18€/acción en el EPRA NNNAV.

Evolución bursátil

Las acciones de Colonial han cerrado el primer semestre del ejercicio 2017 con una revalorización del 16%, cifra por encima de los índices de referencia (EPRA & IBEX35).



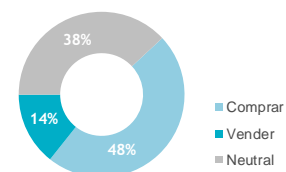
El volumen medio diario negociado de Colonial durante el ejercicio 2017, alcanza los 12€m diarios negociados, situándose entre los valores más líquidos de las Inmobiliarias Españolas. Adicionalmente, el pasado 19 de junio, el Grupo Colonial fue incluido en el IBEX 35, índice de referencia de la bolsa española, aumentando la visibilidad de la compañía para inversores institucionales.

En relación al seguimiento de analistas, destacamos que en los últimos años, se ha producido un aumento significativo en el número de analistas, tanto nacionales como internacionales que cubren la compañía, teniendo a fecha actual 21 analistas cubriendo la compañía.

Una de las últimas incorporaciones ha sido Societe Generale, emitiendo recomendación de comprar y con un precio objetivo de 8,8€/acción e ING con recomendación de mantener y un precio objetivo de 8,0€/acción.

Los precios objetivos de analistas han incrementado sustancialmente en estos últimos meses, alcanzando el mayor precio objetivo desde inicio de cobertura, que se sitúa en 8,0€/acción (con un precio objetivo máximo de 9,2€/acción por parte de Goldman Sachs).

Del total de recomendaciones, un 48% de los analistas ha emitido una recomendación de comprar.



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 (€)	
					2017	2018	2017	2018	2017	2018
1 Banco Santander	Jose Alfonso Garcia	17/10/2016	Comprar	7.5	310	na	117	na	7.6	na
2 Mirabaud	Ignacio Méndez Terroso	23/01/2017	Vender	6.8	297	303	na	na	na	na
3 Fidentis	Pepa Chapa	23/02/2017	Comprar	7.6	291	301	74	76	8.0	8.7
4 Deutsche Bank	Markus Scheufler	02/03/2017	Comprar	8.3	na	na	75	na	8.3	9.0
5 Kepler Cheuvreux	Carlos Ais	21/03/2017	Vender	6.5	295	321	na	na	8.3	8.7
6 Morgan Stanley	Bart Gysens	23/03/2017	Sobreponderar	8.8	285	301	na	na	8.0	8.8
7 Intermoney Valores	Esther Martín	05/05/2017	Mantener	7.5	282	na	na	na	7.7	na
8 Kempen	Max Nimmo	08/05/2017	Comprar	8.4	296	318	90	101	8.1	8.6
9 Merrill Lynch	Samuel Warwood	07/05/2017	Neutral	7.4	291	300	na	na	7.6	7.7
10 Alanttra Equities	Jaime Amoribieta	24/05/2017	Neutral	7.5	300	313	114	125	8.2	8.9
11 Green Street Advisors	Peter Papadakos	01/06/2017	Comprar	7.7	280	285	92	na	7.9	8.7
12 Goldman Sachs	Jonathan Kownator	14/06/2017	Comprar	9.2	288	314	117	142	8.0	8.8
13 BPI	Gonzalo Sanchez Bordona	14/01/2017	Mantener	8.5	304	326	91	103	na	na
14 JB Capital	Daniel Gandoy	19/06/2017	Neutral	8.0	301	314	na	na	7.7	8.1
15 Alpha Value	Alda Kule Dale	21/06/2017	Sobreponderar	8.6	298	323	na	na	9.2	10.3
16 Bankinter Securities	Juan Moreno Martínez de Le	26/06/2017	Vender	7.4	302	316	na	na	na	na
17 Bankinter	Jesús Amador	18/07/2017	Neutral	8.1	300	322	na	na	na	na
18 ING	Jaap Kuin	10/07/2017	Mantener	8.0	283	300	82	93	8.1	8.7
19 Societe Generale	Alvaro Soriano De Miguel	10/07/2017	Comprar	8.8	292	320	84	130	8.0	9.0
20 Haitong	Juan Carlos Calvo	13/07/2017	Neutral	8.1	304	322	100	116	8.0	8.4
21 Banco Sabadell	Ignacio Romero	20/07/2017	Comprar	8.7	288	304	na	na	na	na
Consenso analistas				8.0	294	311	94	111	8.0	8.7

Fuente: Bloomberg e informes de analistas

Colonial forma parte de los siguientes índices: IBEX 35, el FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe, el FTSE EPRA/NAREIT Developed Eurozone, así como del índice del Global Property Index 250 (GPR 250 Index).

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



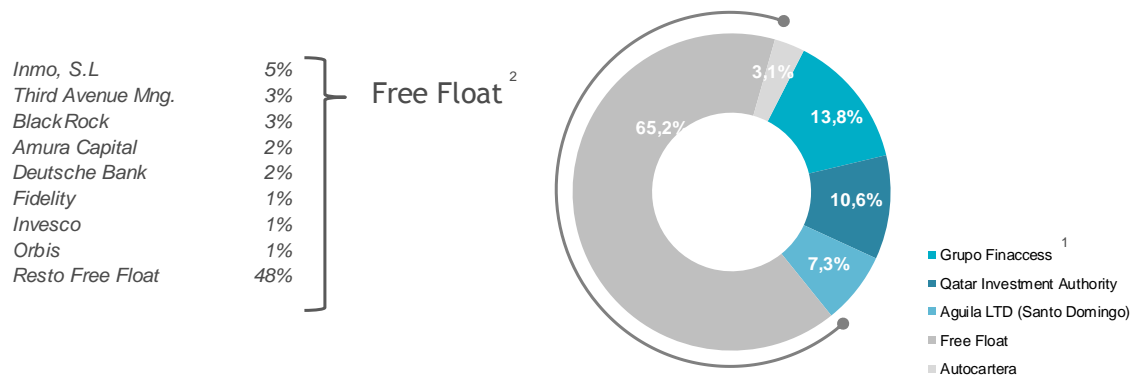
Durante el primer semestre del ejercicio 2017, MSCI ha calificado a Colonial como el fondo especializado con mayor rentabilidad en España "Best performing Specialist Fund for Spain". En particular, MSCI ha resaltado que Colonial ha obtenido el mayor retorno total anualizado en los últimos 3 años desde diciembre 2016 en comparación con el "benchmark" del sector inmobiliario.



Estructura accionarial de la compañía

La estructura accionarial de Colonial es la siguiente:

Estructura accionarial a 5/07/2017 (*)








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

(1) A través de Hofinac BV, Finaccess Capital, S.A. de C.V. y Finaccess Capital Inversores, S.L.

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

Consejo de Administración

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

6. Anexos

6.1 Ratios EPRA

6.2 Balance Consolidado

6.3 Cartera de activos - Ubicación

6.4 Cartera de activos - Detalles

6.5 Cartera de proyectos & Nuevas adquisiciones

6.6 Series históricas

6.7 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	1H 2017	1H 2016
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	437	230
<i>Resultado neto atribuible al Grupo - €/acción</i>	<i>1,19</i>	<i>0,64</i>
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(521)	(354)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(0)	0
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	0	0
(iv) Impuestos en por venta de activos	0	0
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	0	0
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	0	2
(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	(49)	11
(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	170	141
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	37	31
<i>Resultado EPRA (pre ajustes compañía) - €/acción</i>	<i>0,102</i>	<i>0,086</i>
Ajustes específicos compañía:		
(a) Gastos y provisiones extraordinarios	(0)	0
(b) Resultado Financiero no recurrente	(0)	0
Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)	37	31
<i>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) - €/acción</i>	<i>0,101</i>	<i>0,087</i>
<i>Nº promedio de acciones (m)</i>	<i>367,3</i>	<i>356,8</i>

6.1 Anexo – Ratios EPRA (cont.)

2) EPRA NAV

EPRA Net Asset value - €m	06/2017	12/2016
Fondos Propios Consolidados	2.891	2.302
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	12	11
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	106	51
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	na	na
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	0	2
(v.a) Impuestos diferidos	159	221
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	na	na
EPRA NAV - €m	3.168	2.587
<i>EPRA NAV - Euros por acción</i>	<i>8,07</i>	<i>7,25</i>
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>392,5</i>	<i>356,8</i>

3) EPRA NNNAV

EPRA Triple Net Asset value (NNNAV) - €m	12/2016	12/2016
EPRA NAV	3.168	2.587
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(0)	(2)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(103)	(79)
(iii) Impuestos diferidos	(160)	(222)
EPRA NNNAV - €m	2.906	2.284
<i>EPRA NNNAV - cts de Euros por acción</i>	<i>7,40</i>	<i>6,40</i>
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>392,5</i>	<i>356,8</i>

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

6.1 Anexo – Ratios EPRA (cont.)

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

D. EPRA Net Initial Yield y "Topped-Up" Net Initial Yield		Barcelona	Madrid	Paris	Total 2017	Total 2016
<i>Cifras en €m</i>						
Cartera de Activos - en propiedad		895	1.445	6.144	8.484	7.928
Cartera de Activos - con JVs/Fondos		13	na	na	13	na
Títulos negociados (incl. con JVs)		na	na	na	na	na
- Proyectos & grandes rehabilitaciones		(81)	(165)	(241)	(486)	(576)
Total Cartera	E	827	1.279	5.904	8.010	7.352
Asignación estimada de los costes de compra		22	31	364	417	380
Estimación Valor Bruto Cartera (excl. proyectos)	B	849	1.311	6.268	8.427	7.732
Passing Rent anualizada		34	50	167	252	252
Gastos Cartera		(2)	(5)	(5)	(12)	(9)
Rentas Netas Anualizadas	A	33	45	162	240	243
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento		1	4	44	48	42
"Topped-up" Rentas Netas Anualizadas	C	33	48	207	288	286
EPRA Net Initial Yield	A/B	3,9%	3,4%	2,6%	2,8%	3,1%
EPRA "Topped-Up" Net Initial Yield (Yield neta)	C/B	3,9%	3,7%	3,3%	3,4%	3,7%
Gross Rents 100% Ocup	F	37	56	223	317	307
Gastos Cartera 100% Ocup		(2)	(4)	(5)	(11)	(8)
Rentas Netas Anualizadas 100% Ocup	D	35	52	218	305	299
Net Initial Yield 100% Ocupado	D/B	4,1%	4,0%	3,5%	3,6%	3,9%
Gross Initial Yield 100% Ocupado	F/E	4,5%	4,4%	3,8%	4,0%	4,2%

5) EPRA Vacancy Rate

Ratio Desocupación EPRA - Portfolio de Oficinas				Ratio Desocupación EPRA - Portfolio Total			
€m	1H 2017	1H 2016	Var. %	€m	1H 2017	1H 2016	Var. %
BARCELONA				BARCELONA			
Superficie vacía ERV	1	2		Superficie vacía ERV	1	2	
Portfolio ERV	35	31		Portfolio ERV	36	33	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	2%	6%	<i>(4 pp)</i>	EPRA Ratio Desocupación Barcelona	2%	6%	<i>(4 pp)</i>
MADRID				MADRID			
Superficie vacía ERV	2	1		Superficie vacía ERV	2	1	
Portfolio ERV	53	50		Portfolio ERV	54	51	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	3%	3%	<i>0 pp</i>	EPRA Ratio Desocupación Madrid	3%	3%	<i>0 pp</i>
PARIS				PARIS			
Superficie vacía ERV	9	6		Superficie vacía ERV	9	7	
Portfolio ERV	192	187		Portfolio ERV	230	223	
EPRA Ratio Desocupación Paris	4,7%	3,4%	<i>1,2 pp</i>	EPRA Ratio Desocupación Paris	4%	3%	<i>1 pp</i>
TOTAL PORTFOLIO				TOTAL PORTFOLIO			
Superficie vacía ERV	11	10		Superficie vacía ERV	12	10	
Portfolio ERV	279	268		Portfolio ERV	321	307	
EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio Oficinas	4%	4%	<i>0 pp</i>	EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	3,7%	3,4%	<i>0,3 pp</i>

Cifras anualizadas

6.1 Anexo – Ratios EPRA (cont.)

6) EPRA Capex disclosure

€m

Property-related CAPEX	06/2017	12/2016
Adquisiciones ⁽¹⁾	37	168
Desarrollos / proyectos (ground-up/green field/brown field)	19	71
Like-for-like portfolio	10	11
Otros ⁽²⁾	1	4
Capital Expenditure	67	255

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

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

6.2 Anexo – Balance Consolidado

Balance consolidado

€m	1S 2017	2016	CONCILIACIÓN DEL VALOR DE MERCADO - €m	2017
ACTIVO				
Inversiones Inmobiliarias	7.926	7.763	Inmovilizado material - uso propio ⁽¹⁾	38
Resto activos no corrientes	226	198	Inversiones inmobiliarias (sin anticipos de inmovilizado) ⁽²⁾	7.918
Activos no corrientes	8.153	7.960	Activos no corrientes mantenidos para la venta - Inversiones inmobiliarias ⁽³⁾	408
Deudores y otras cuentas a cobrar	134	125	Valor contabilizado en balance	8.364
Otros activos corrientes	243	142	Beneficios no realizados - uso propio	25
Activos Disponibles para la Venta	408	0	No valorados y otros	(4)
Activos corrientes	785	267	Inmovilizado material	2
			Periodos de carencia	110
			Ajustes	133
TOTAL ACTIVO	8.938	8.228	Valor de mercado según valoradores externos	8.497
PASIVO				
Capital Social	981	892		
Reservas y otros	1.472	1.136		
Resultados del Ejercicio	437	274		
Fondos propios	2.891	2.302		
Minoritarios	1.889	1.706		
Patrimonio Neto	4.779	4.008		
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	2.511	2.510		
Deuda financiera no corriente	712	712		
Pasivos por impuestos diferidos	301	347		
Otros pasivos no corrientes	58	143		
Pasivos no corrientes	3.582	3.712		
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	324	314		
Deuda financiera corriente	57	89		
Acreedores y otras cuentas a pagar	85	61		
Otros pasivos corrientes	110	43		
Pasivos corrientes	577	507		
TOTAL PASIVO	8.938	8.228		

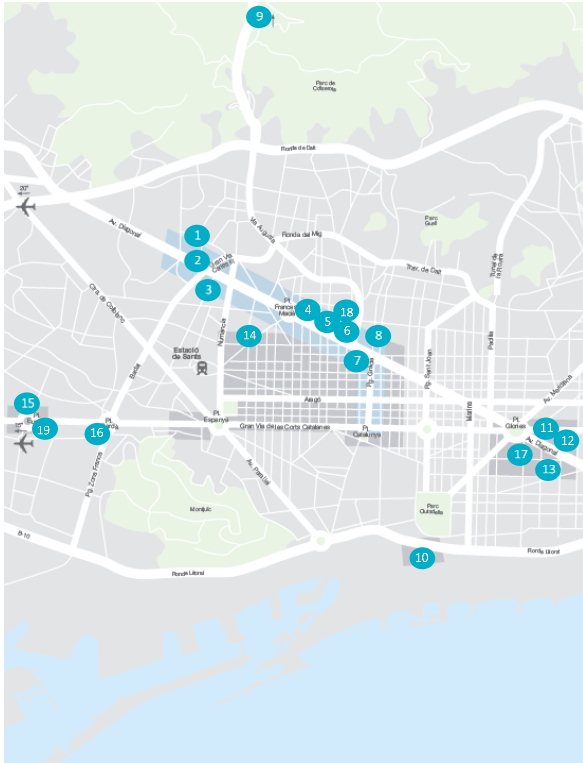
⁽¹⁾ Incluidos en el epígrafe de "Resto de activos no corrientes"

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

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

6.3 Anexo – Ubicación activos

Barcelona



1. Paseo de los Tilos, 2-6
2. Av. Diagonal, 682
3. Av. Diagonal, 609-615
4. Travessera de Gràcia, 11
5. Amigó, 11-17
6. Av. Diagonal, 530-532
7. Av. Diagonal, 409
8. Via Augusta, 21-23
9. Complejo de oficinas Sant Cugat Nord
10. Torre Marenostrom
11. Diagonal Glories
12. Complejo de oficinas Parc Central 22@
13. Complejo de oficinas Illacuna
14. Berlin, 38-48 / Numància, 46
15. Plaza Europa, 42-44
16. Torre BCN
17. Parc Glories
18. Travessera de Gràcia, 47-49
19. Plaza Europa, 34



1- Paseo de los Tilos, 2-6



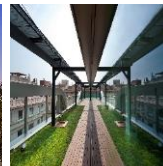
2- Av. Diagonal, 682



3- Av. Diagonal, 609-615



4- Travessera de Gràcia, 11



5- Amigo, 11-17



6- Av. Diagonal, 530-532



7- Av. Diagonal, 409



8- Via Augusta, 21-23



9- Sant Cugat Nord



10- Torre Marenostrom



11- Diagonal Glories



12- Parc Central 22@



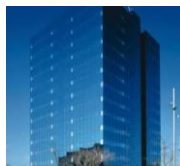
13- Complejo Oficinas Illacuna



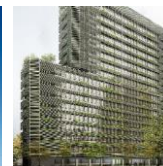
14- Berlin 38-48/Numancia, 46



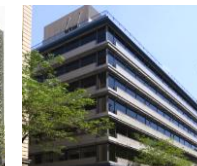
15- Plaça Europa, 42-44



16- Torre Bcn



17- Parc Glories



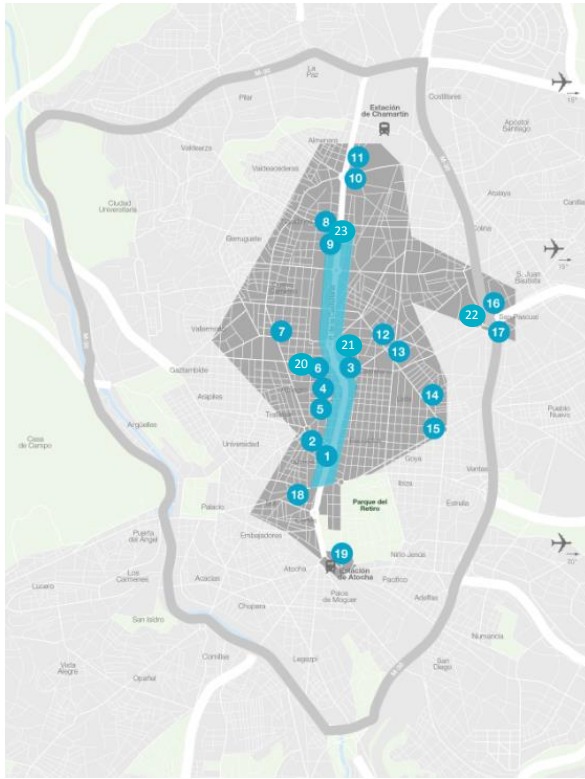
18- Travessera Gràcia, 47-49



19- Plaza Europa 34

6.3 Anexo – Ubicación activos (cont.)

Madrid



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



1- Paseo Recoletos, 37-41



2- Génova, 17



3- Castellana, 52



4- Castellana, 43



5- Miguel Ángel, 11



6- José Abascal, 56



7- Santa Engracia



8- Poeta Joan Maragall, 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 Arellano, 37



17- MV 49 Business Park



18- Alcalá, 30-32



19- Alfonso XII, 62



20- José Abascal, 45



21- Serrano, 73



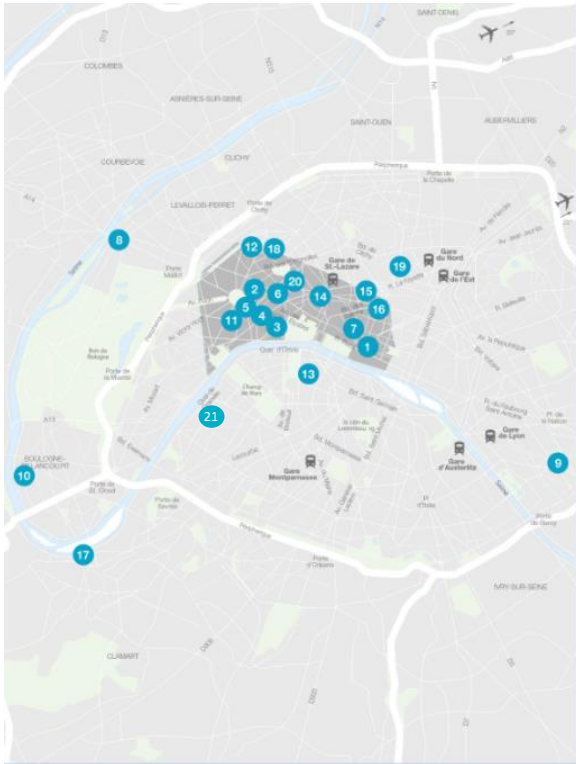
22- Santa Hortensia, 26-28



23- Paseo Castellana, 163

6.3 Anexo – Ubicación activos (cont.)

París



1. Louvre Saint-Honoré
2. Washington Plaza
3. Galerie des Champs-Élysées
4. 90 Champs-Élysées
5. 92 Champs-Élysées Ozone
6. Cézanne Saint-Honoré
7. Édouard VII
8. 176 Charles de-Gaulle
9. Rives de Seine
10. In/Out
11. 96 Iéna
12. 131 Wagram
13. 103 Grenelle
14. 104-110 Haussmann Saint-Augustin
15. 6 Hanovre
16. #Cloud
17. Le Vaisseau
18. 112 Wagram
19. 4-8 Rue Condorcet
20. 9 Avenue Percier
21. 112-122 Av. Emile Zola



1- Louvre-Saint-Honoré



2- Washington Plaza



3- Galerie de Champs-Élysées



4- 90, Champs-Élysées



5- 92, Champs-Élysées



6- Cézanne Saint-Honoré



7- Édouard VII



8- 176, Charles de Gaulle



9- Rives de Seine



10- In/Out



11- 96, Iéna



12- 131, Wagram



13- 103, Grenelle



14- 104 Haussmann St-Augustin



15- 6, Hanovre



16- #Cloud



17- Le Vaisseau



18- 112, Wagram



19- 4-8, Rue Condorcet



20- 9, Avenue Percier



21- Emile Zola

6.4 Anexo – Detalles activos

España

CARTERA DE ALQUILER ESPAÑA	Año compra	Superficie sobre rasante				Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Hotel				
DIAGONAL, 409	2001	3.680	851			4.531	0	4.531	
DIAGONAL, 530	1992	9.226	2.555			11.781	4.708	16.489	99
DIAGONAL, 609-615 - DAU/PRISMA	1997	21.996				21.996	18.839	40.835	438
AV. DIAGONAL, 682	1997	8.372	250			8.622	1.795	10.417	50
PEDRALBES CENTRE	1997	0	5.558			5.558	1.312	6.870	
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	1997	9.644	3.173			12.817	3.779	16.596	99
DIAGONAL 220-240, GLORIES	2000	11.672				11.672	536	12.208	40
ILLACUNA	2006	18.883	812			19.695	13.620	33.315	481
Pº TILOS, 2-6	2000	5.143				5.143	3.081	8.224	79
TRAVESSERA, 47-49	2016	8.939				8.939	1.705	10.644	6
VIA AUGUSTA, 21-23	1999	4.620	218			4.838	0	4.838	
TRAVESSERA, 11	1994	4.105	410			4.515	1.994	6.509	61
AMIGÓ, 11-17	1994	2.960	620			3.580	1.695	5.275	88
PLZ. EUROPA 42-44	2014	4.869				4.869	2.808	7.677	68
TORRE BCN	2000	9.600	235			9.835	3.398	13.233	88
TORRE MARENOSTRUM	2003	22.394				22.394	19.370	41.764	616
SANT CUGAT	1999	27.904				27.904	20.531	48.435	690
CASTELLANA, 52	1998	6.496	1.027			7.523	2.615	10.138	49
P. CASTELLANA, 163	2016	9.610	600			10.210	1.855	12.065	52
RECOLETOS, 37-41	2005	13.642	3.560			17.202	5.340	22.542	175
MIGUEL ANGEL, 11	2005	5.370	930			6.300	2.200	8.500	81
JOSE ABASCAL, 56	2005	10.857	1.468			12.325	6.437	18.762	219
GÉNOVA, 17	2015	3.638	1.038			4.676	2.601	7.277	70
JOSE ABASCAL, 45	2016	5.354				5.354	1.929	7.284	54
SERRANO,73	2016	4.242				4.242	3.220	7.462	104
ALCALA, 30-32	1994	8.573	515			9.088	1.700	10.788	52
ALFONSO XII, 62	2002	13.135				13.135	2.287	15.422	78
SANTA ENGRACIA	2015	13.664				13.664	5.562	19.226	180
FRANCISCO SILVELA, 42	1999	5.393				5.393	3.926	9.319	105
JOSÉ ORTEGA Y GASSET 100	2000	6.870	922			7.792	2.563	10.355	96
POETA JOAN MARAGALL, 53	2001	13.685	2.330			16.015	9.668	25.683	295
LÓPEZ DE HOYOS, 35	2005	7.140				7.140	4.105	11.245	111
AGUSTÍN DE FOXÁ, 29	2003	6.402	873			7.275	2.515	9.790	158
HOTEL CENTRO NORTE	2003	0	385		8.073	8.458	11.089	19.547	
MARTÍNEZ VILLER GAS, 49	2006	24.135				24.135	14.746	38.881	437
RAMIREZ DE ARELLANO, 37	1999	5.988				5.988	4.923	10.911	160
SANTA HORTENSIA, 26-28	2016	46.928				46.928	25.668	72.596	946
HOTEL MOJACAR	2006	0			11.519	11.519	0	11.519	
RESTO LOCALES			969			969	350	1.319	
CARTERA EN EXPLOTACIÓN		385.129	29.299	0	19.592	434.020	214.470	648.490	6.325
PARC GLORIES	2010	24.551				24.551	5.343	29.894	141
PARC CENTRAL 22@	2016	14.737				14.737	14.737	29.474	184
PLAZA EUROPA, 34	2017	14.306				14.306	4.500	18.806	
ESTÉBANEZ CALDERÓN, 3-5	2015	10.152				10.152	4.751	14.903	103
PRÍNCIPE DE VERGARA, 112-114	2015	11.368				11.368	4.530	15.898	108
CASTELLANA, 43	2005	5.998				5.998	2.441	8.439	81
P. CASTELLANA, 163	2016	700				700	0	700	
RESTO ACTIVOS		768	1.100			1.868	3.306	5.174	13
PROYECTOS & REHABILITACIONES		82.580	1.100	0	0	83.680	39.608	93.394	630
TOTAL ESPAÑA		467.710	30.399	0	19.592	517.700	254.078	771.778	6.955
BARCELONA		228.357	14.787	0	0	243.144	125.348	368.493	3.228
MADRID		239.352	14.746	0	8.073	262.171	128.380	390.550	3.727
OTROS		0	866	0	11.519	12.385	350	12.735	0

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

Los activos de la cartera de alquiler de Barcelona son todos 100% propiedad de Colonial, a excepción de Torre Marenostrom del cual Colonial tiene el 55% y el solar Plaza Europa 34 que se ostenta a través de una JV con Inmo, S.L .

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

6.4 Anexo – Detalles activos (cont.)

Francia

CARTERA DE ALQUILER FRANCIA	Año compra	Superficie sobre rasante				Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Hotel & otros				
LOUVRE SAINT-HONORE	1995	24.897	198		2.134	27.229	5.730	32.959	236
EDOUARD VII	1999	28.412	15.351	4.509	4.202	52.474	10.145	62.619	523
6 HANOVRE	1958	3.325				3.325	1.246	4.571	0
#CLOUD.PARIS	2004	28.192			1.860	30.051	3.164	33.216	99
CONDORCET	2014	20.376		1.562	1.301	23.239	2.457	25.696	50
GALERIE CHAMPS-ELYSEES	2002	0	4.187			4.187	3.849	8.036	125
90 CHAMPS-ELYSEES	2002 / 2009	7.912	932			8.844	0	8.844	
92 CHAMPS-ELYSEES	2000	729	3.089			3.818	0	3.818	
CEZANNE SAINT-HONORE	2001 / 2007	22.893	1.849	0		24.743	3.337	28.080	128
131 WAGRAM	1999	7.100			449	7.549	3.119	10.668	124
96 IENA	2001 / 2007	7.379				7.379	4.711	12.091	264
112 WAGRAM	2008	4.470	892			5.362	546	5.908	29
WASHINGTON PLAZA	2000	39.663	416		2.214	42.294	13.280	55.574	662
HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN	2002 / 2004	11.683	791			12.474	2.650	15.124	104
9 PERCIER	2015	5.945				5.945	419	6.364	14
176 CHARLES DE GAULLE	1997	5.749	389			6.138	2.739	8.876	145
IN / OUT	2000	30.954			1.660	32.614	11.680	44.294	581
LE VAISSEAU	2006	6.026				6.026	2.321	8.347	124
RIVES DE SEINE	2004	20.270			1.760	22.030	6.589	28.619	366
103 GRENELLE	2006	15.585	258		1.052	16.895	1.891	18.786	100
SANT DENIS		0		60		60	16	76	1
CARTERA EN EXPLOTACIÓN		291.560	28.352	6.132	16.632	342.675	79.890	422.565	3.675
LOUVRE SAINT-HONORE	1995	1.081	9.007			10.089	8.462	18.551	
92 CHAMPS-ELYSEES	2000	3.381				3.381	493	3.874	
CEZANNE SAINT-HONORE	2001 / 2007	1.544				1.544	1.504	3.048	
WASHINGTON PLAZA	2000	0				0	2.177	2.177	
103 GRENELLE	2006	0				0	1.704	1.704	
#CLOUD.PARIS	2004					0	3.397	3.397	
RESTO ACTIVOS		126	531			657	7.404	8.061	
PROYECTOS & REHABILITACIONES		6.132	9.539			15.671	25.140	40.811	0
TOTAL FRANCIA		297.692	37.891	6.132	16.632	358.347	105.030	463.377	3.675
TOTAL GRUPO COLONIAL		765.402	68.290	6.132	36.223	876.047	359.108	1.235.155	10.630

Colonial ostenta el 58,6% de las acciones del capital de SFL. SFL posee el 100% de la propiedad de la totalidad de su cartera en alquiler a excepción de Washington Plaza del que posee el 66%, así como los activos Champs Élysées 90, Galeries Champs Élysées 82-88 y Haussmann 104-110 de los que posee el 50%.

6.5 Anexo - Cartera de proyectos & Nuevas adquisiciones

Proyectos en curso y adquisiciones recientes

BARCELONA

Parc Glòries – Barcelona 22@ (Proyecto en curso)



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

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

Travessera de Gràcia, 47-49



Adquisición en el marco del proyecto Alpha II, de un complejo de oficinas ubicado en la zona CBD de Barcelona con una superficie sobre rasante de casi 9.000m², repartidos entre una planta baja, una planta entresuelo y ocho plantas adicionales y una superficie bajo rasante de 1.700m². El activo constituye la sede española del Grupo Bertelsmann y sus filiales con un contrato de permanencia de 5 años.

Plaza Europa, 34



A inicios de 2017, Colonial refuerza su posición en la plaza Europa, una de las zonas de negocios de mayor desarrollo en los últimos años en la ciudad de Barcelona, con un nuevo proyecto para la construcción de un edificio de oficinas de 21 plantas con una superficie total sobre rasante de 14.000m² y 150 plazas de aparcamiento. El importe de la inversión ha sido de 32€m. Este proyecto se desarrollará a través de una Joint-Venture con la sociedad Inmo, filial inmobiliaria de la familia Puig, propietaria del suelo, y cuya actual sede corporativa se ubica en el solar colindante. El inmueble obtendrá una certificación energética “Leed Gold”.

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

Proyectos en curso y adquisiciones recientes

MADRID

Discovery Building (Estébanez Calderón) (Proyecto en curso)



Inmueble adquirido en mayo de 2015, que se encuentra situado en la calle Estébanez Calderón, 3-5, a escasos metros del Paseo de la Castellana. Se ha realizado la demolición del edificio actual para construir un inmueble singular de nueva planta, que incorporará las últimas tecnologías e innovación en materiales y contará con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas. El nuevo edificio de oficinas ofrecerá un total de aproximadamente 10.200m² de superficie alquilable,

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

Príncipe de Vergara (Proyecto en curso)



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

así como la certificación energética “Leed Gold”.

Paseo de la Castellana, 163



Inmueble de oficinas, adquirido en el proyecto Alpha II, situado en la zona CBD de Madrid. El activo dispone de más de 10.900m² de superficie sobre rasante, repartidos entre 11 plantas de oficinas y una planta baja destinada a locales. Las plantas son flexibles de 900m² aproximadamente con un diseño eficiente y alta luminosidad. El edificio posee dos entradas: una en Paseo de la Castellana y otra en Capitán Haya 50. Durante los próximos años, se rehabilitará el inmueble obteniendo el certificado Breeam Very Good.

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

Proyectos en curso y adquisiciones recientes

MADRID – cont.

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.

José Abascal, 45 – Madrid Prime CBD



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

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 en curso y adquisiciones recientes

PARIS

112-122 Avenue Emile Zola



El Grupo Colonial ha cerrado a principios de 2017, a través de su filial francesa, una transacción por un importe de 165€m para adquirir la sede histórica del Grupo SMA. El inmueble se encuentra en una ubicación “Prime” en 112-122 Avenue Emile Zola, en el centro del distrito 15 de París. El inmueble tiene una superficie de aproximadamente 21.000m². SMA se mudará a una nueva sede en el 4T de 2017, momento en que el Grupo

reestructurará el inmueble para transformarlo en uno de los mayores complejos de oficinas en el sur de la capital francesa.

Louvre Saint Honoré



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

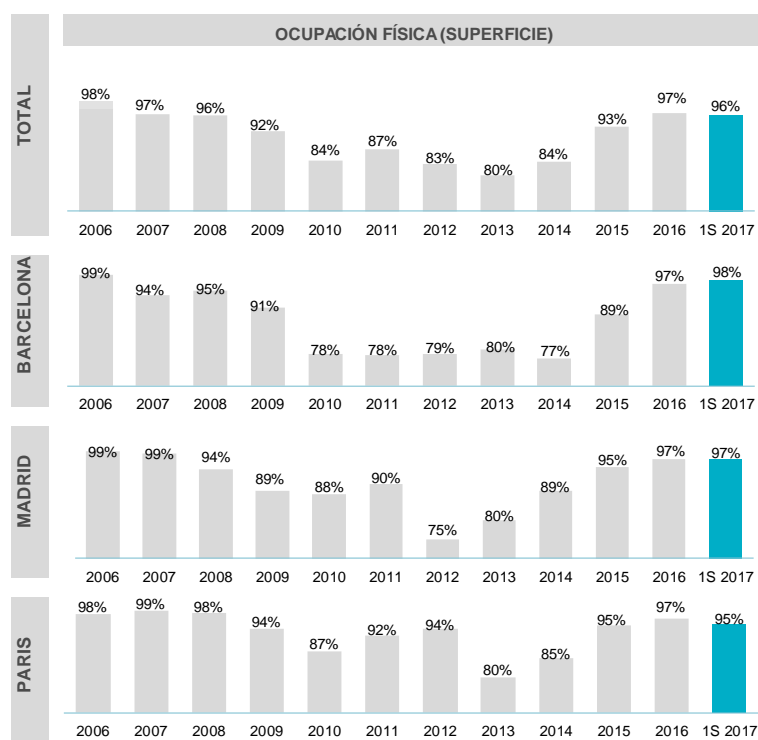
6.6 Anexo – Series históricas

Detalle Series Históricas

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	1S 17
Barcelona														
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	100%	99%	94%	95%	91%	78%	78%	79%	80%	77%	89%	97%	98%
Ingresos por Rentas (€m)	55	53	56	60	51	49	39	32	31	28	28	27	30	17
EBITDA rentas (€m)	53	51	55	58	49	47	37	28	27	25	23	23	28	16
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	95%	96%	97%	97%	96%	97%	93%	88%	89%	89%	85%	85%	92%	92%
Madrid														
Ocupación Física Oficinas (%)	93%	98%	99%	99%	94%	89%	88%	90%	75%	80%	89%	95%	97%	97%
Ingresos por Rentas (€m)	37	44	68	70	56	50	47	45	44	35	32	35	43	25
EBITDA rentas (€m)	34	42	66	66	52	46	42	41	40	30	28	31	38	20
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	93%	94%	96%	95%	92%	92%	90%	90%	90%	86%	85%	88%	88%	80%
París														
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	96%	98%	99%	98%	94%	87%	92%	94%	80%	85%	95%	97%	95%
Ingresos por Rentas (€m)	157	153	162	170	182	183	175	152	150	149	152	169	198	99
EBITDA rentas (€m)	147	145	153	162	171	173	162	141	138	137	139	155	188	92
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	94%	95%	95%	95%	94%	94%	93%	93%	92%	92%	92%	92%	95%	93%

Evolución Ocupación Física Oficinas

Ocupación Oficinas⁽¹⁾ - Evolución Portfolio Colonial



(1) Superficies ocupadas / Superficies en explotación

6.7 Anexo - Estructura Financiera – Detalles

Las principales características de la deuda del Grupo Colonial son:

1. Una emisión de obligaciones en dos tramos realizadas en junio 2015 por importe total pendiente de 875€m según el siguiente desglose:
 - a) Emisión inicial de 750€m, cuyo importe pendiente, después de las recompras realizadas en octubre de 2016, es de 375€m con vencimiento junio 2019. Devenga un cupón fijo del 1,863% pagadero anualmente.
 - b) Emisión de 500€m con vencimiento junio de 2023. Devenga un cupón fijo del 2,728% pagadero anualmente.
2. Dos emisiones de obligaciones, de importe total 650€m, realizadas bajo el programa EMTN:
 - a) Emisión de 600€m con vencimiento octubre de 2024. Devenga un cupón fijo del 1,45% pagadero anualmente.
 - b) Emisión privada de obligaciones de importe de 50€m, vencimiento noviembre de 2026. Devenga un cupón fijo del 1,875% pagadero anualmente.

Dichos bonos constituyen obligaciones no subordinadas y sin ninguna preferencia entre ellas, y se encuentran admitidos a negociación en el mercado regulado (Main Securities Market) de la Bolsa de Irlanda (Irish Stock Exchange).

3. Tres emisiones de Obligaciones de SFL por importe de 1.301€m según el siguiente desglose:
 - a) Emisión de noviembre de 2012 de importe inicial 500€m, cuyo importe pendiente, después de las recompras realizadas en noviembre 2014 y noviembre 2015, es de 301€m con vencimiento noviembre de 2017. Devenga un cupón fijo de 3,5% pagadero anualmente.
 - b) Emisión de noviembre de 2014 por un importe de 500€m. Devenga un cupón fijo de 1,875% pagadero anualmente siendo su vencimiento noviembre de 2021.
 - c) Emisión de noviembre de 2015 por un importe de 500€m. Devenga un cupón fijo de 2,25% pagadero anualmente siendo su vencimiento noviembre de 2022.

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

4. Dos créditos sindicados de Colonial:
 - a) Crédito sindicado de nominal 350€m, cuyo banco agente es “Natixis Sucursal en España, S.A. con vencimiento noviembre 2021. Tiene como objetivo financiar posibles adquisiciones, así como rehabilitaciones y otras necesidades de inversión (CAPEX). El tipo de interés del crédito se ha fijado en Euribor más 160 puntos básicos y las únicas garantías prestadas han sido corporativas.
 - b) Crédito sindicado de nominal 375€m, cuyo banco agente es “Credit Agricole Corporate and Investment Bank Sucursal en España, S.A.” con vencimiento marzo de 2022 cuya finalidad es atender necesidades corporativas generales de la compañía. Formalizado a un tipo de interés equivalente a Euribor más spread de mercado Las únicas garantías prestadas han sido corporativas.

Ambos créditos están sujetos al cumplimiento de determinados ratios financieros. A 30 de junio de 2017 estaban íntegramente disponibles.

6.7 Anexo - Estructura Financiera – Detalles (cont.)

5. Dos préstamos sindicados de SFL:
 - a) Un préstamo sindicado de nominal 400€m, cuyo banco agente es “BNP PARIBAS”, con vencimiento julio 2020 y un margen aplicable, sujeto al nivel del LtV. Dicho préstamo estaba, a 30 de junio, 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 2017 este préstamo se encuentra íntegramente disponible.
6. Préstamos bilaterales con garantía hipotecaria:
 - a) El Grupo Colonial en España mantiene, a través de una de sus filiales, 36€m en un préstamo bilateral, con garantía hipotecaria sobre un activo patrimonial. La vida media de dicho préstamo es de 8 años y el spread medio de financiación asciende a 150 p.b.
 - b) Por su parte, Grupo SFL, mantiene, a través de varias filiales, un total de 204€m en préstamos con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 4,9 años.
7. Préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria:

SFL mantiene diversos préstamos por importe de 420€m, a tipo de interés variable, con una vida media de 3,7 años.

Coberturas

La estructura de la cartera de derivados a 30 de junio de 2017 es la siguiente:

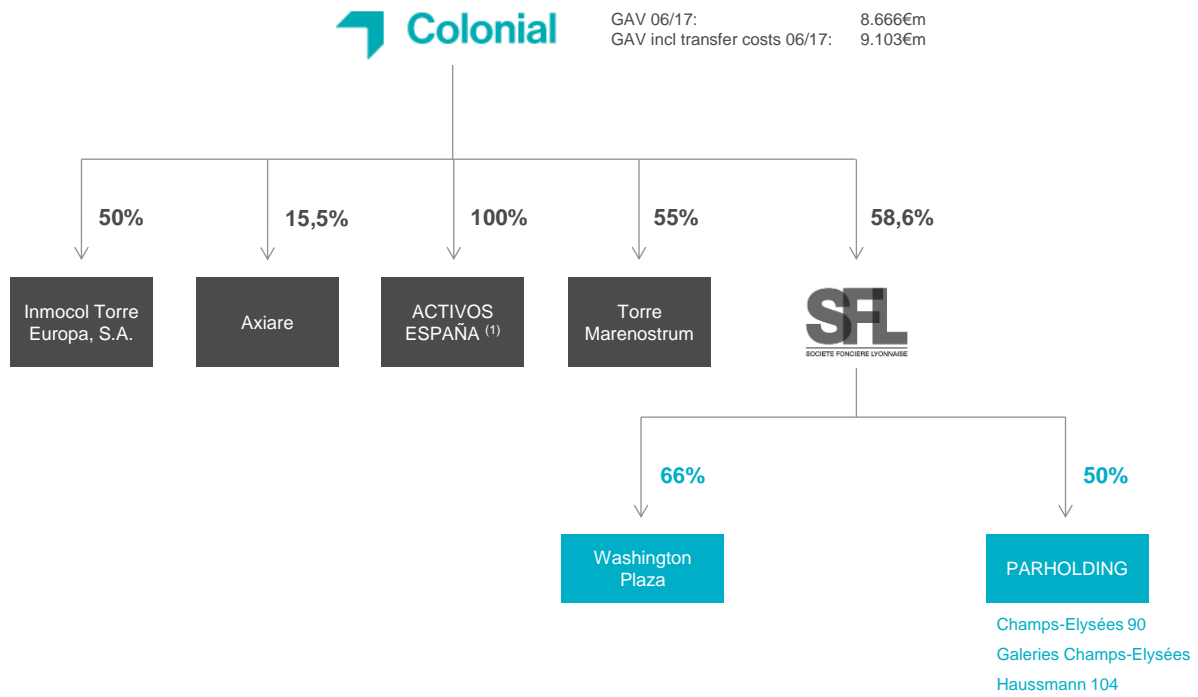
Junio 2017 Instrumento derivado - €m	España	Francia	TOTAL	MTM (Excupón)
Total nominal coberturas variable- fijo	28	100	128	0
Vida Media (años)	15	5	8	
% Cobertura s/ Deuda Bruta tipo Variable	80%	21%	25%	
% Deuda a tipo fijo o cubierta s/ Deuda Bruta	99%	76%	86%	

El 86% de la deuda del Grupo a 30 de junio de 2017 es deuda a tipo fijo. Adicionalmente el Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo reducir la exposición a la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Asimismo la política del Grupo es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en la norma IFRS 39, y cuya variación del valor de mercado (MtM) se registre directamente a patrimonio neto.

A 30 de junio de 2017 el Grupo tiene contratados derivados de tipos de interés (IFRS) por importe nominal de 128€m. En el caso de España corresponde a la cobertura asociada al préstamo de la sociedad Torre Marenostrum. Durante el primer semestre del año, con objeto de la novación de dicho préstamo, se ha cancelado la anterior cobertura, formalizándose una nueva adaptada a la nueva situación de mercado y al nuevo vencimiento del préstamo.

En Francia, por su parte, SFL ha formalizado una pre-cobertura por un nominal de 100 €m y vencimiento 2022 cuyo inicio será en noviembre 2017.

6.8 Anexo – Estructura societaria

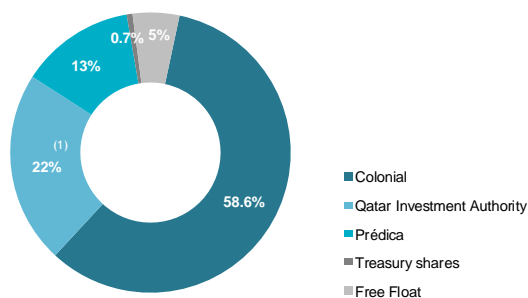


(1) Excluyendo Torre Marenostrum y Plaza Europa

6.9 Anexo – Detalles Filiales













▪ Accionariado y Gobierno Corporativo SFL

SFL - Estructura accionarial a 30/06/2017



(1) Participación ostentada a través de Qatar Investment Authority (13,7%) 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		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					
Sylvia Desazars de Montgailhard	Consejero Independiente					Vocal
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 de acciones.
BD	Business District, distrito de negocios.
Capitalización bursátil	Es el valor del capital de la sociedad obtenido a partir de su cotización en bolsa. Se obtiene multiplicando el precio de la cotización de sus acciones por el número de las acciones en circulación.
CBD	Central Business District, distrito central de negocios.
Compañía property	Inmobiliaria patrimonialista con inmuebles en alquiler.
Cartera/superficie en explotación	Inmuebles/superficie con capacidad de generar rentas a la fecha cierre.
EBIT	Calculado como el beneficio de explotación más las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y resultado por variación de valor de activos y por deterioro.
EBITDA	Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.
EPRA	European Public Real Estate Association: Asociación de las compañías patrimoniales cotizadas Europeas que marcan unos estándares de mejores prácticas a seguir para el sector.
Free float	Aquella parte del capital social que cotiza libremente en bolsa y que no está controlada por accionistas de forma estable.
GAV excl. Transfer costs	Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, deduciendo “transfer costs” / costes de transacción
GAV incl. Transfer costs	Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, antes de restar costes de transacción.
GAV Matriz	Valor de los activos ostentados directamente + NAV de la participación del 55% en el SPV de Torre Marenostrum + Valor JV Plaza Europa + NAV de la participación del 58,5% en SFL + NAV participación Axiare + Valor de la autocartera
Holding	Empresa que mantiene en cartera acciones de un cierto número de filiales corporativas.

6.10 Anexo – Glosario (cont.)

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 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 Like-for-like Rentas	Datos comparables entre dos periodos, se excluyen: 1) inversiones & desinversiones, 2) movimientos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, 3) otros ajustes atípicos como por ejemplo indemnizaciones en caso de salida anticipada de inquilinos. Cálculo basado en recomendaciones EPRA.
EPRA NAV	El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA
EPRA NNAV	El EPRA NNAV se calcula ajustando en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando la bonificación por reinversión y el crédito fiscal registrado en balance considerando el criterio de empresa en funcionamiento
EPRA Cost Ratio	Gastos administrativos y operativos (incluyendo y excluyendo costes de desocupación) dividido por los ingresos por rentas brutos.
Ocupación física	Porcentaje: Metros cuadrados ocupados de la cartera / superficie en explotación de la cartera
Ocupación financiera	Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).
Desocupación EPRA	Superficies desocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado. Cálculo basado en recomendaciones EPRA.

6.10 Anexo – Glosario (cont.)

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

6.11 Anexo - Datos de Contacto

Relación con Inversores

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

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), IBEX35, Global Property Index 250 (GPR 250 Index) & índice Ibex Medium Cap.

Sobre Colonial

Grupo Colonial es una SOCIMI cotizada en la bolsa española 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 oficinas prime de más de un millón de m² y un valor de activos bajo gestión de más de 8.600 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.