

2/18

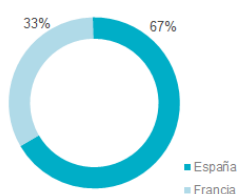
Retorno total accionista: +15% interanual

- EPRA NAV de 9,11€/acción: +13% interanual (+6% en 6 meses)
- Ingresos por rentas: 170€m, +21% (+5% Like-for-like)
- Valor Activos Grupo Colonial: 11.190€m, +29% interanual (+10% Like-for-like)
- Resultado neto recurrente: 41€m, +12% interanual
- Resultado neto atribuible Grupo: 254€m

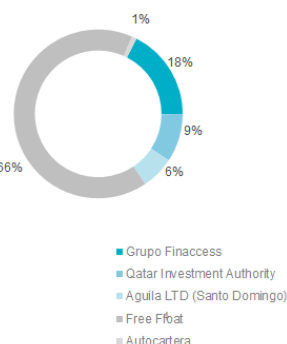
Compañía - Magnitudes clave - 1S 2018

Retorno total para el accionista (*)				+15%
Datos por acción				
NAV ¹¹	2018	2017		Var
	9,11	8,07		+13%
BPA recurrente	0,10	0,10		-5%
BPA recurrente ajustado ⁹	0,11	0,10		+7%
FFO por acción ajustado ¹⁹	0,11	0,10		+13%
P/L datos en €m				
	2018	2017		Var
Ingresos por rentas	170	141		+21%
EBITDA recurrente	131	109		+20%
Resultado neto recurrente	41	37		+12%
Resultado neto atribuible al Grupo	254	437		-42%
Balance €m				
	2018			
GAV Grupo (€m)	11.190			
NAV (€m) ¹¹	4.141			
Deuda neta (€m)	4.633			
Cash & líneas no dispuestas (€m)	2.462			
LTV Grupo ³	39%			
Deuda vida media (años)	5,7			

Diversificación geográfica ²



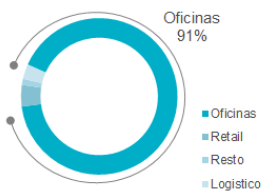
Estructura accionarial Colonial



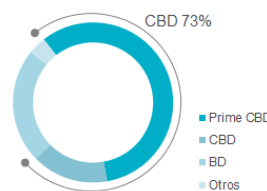
Portfolio

	2018
GAV Grupo (€m)	11.190
Nº activos España	73
Nº activos Francia	20
Nº activos Logístico & otros	15
Total Nº activos ⁵	108
Superf. Alquilable SR	1.459.248
Superficie proyectos SR ⁶	402.712
Superficie total s/rasante	1.861.960

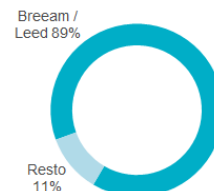
Valoración por usos



Valoración Oficinas por zona ¹⁰



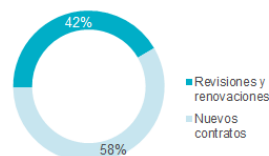
% Certificación energética ⁷



Principales magnitudes de negocio

	Total	Barcelona	Madrid	Paris	Log. & otros
# contratos firmados	55	18	23	11	3
Contratos firmados (m²)	97.038	12.643	30.492	8.511	45.392
Desocupación EPRA ⁸	5%	1%	12%	3%	3%
Ingresos por rentas (€m)	170	20	46	96	8
% Variación EPRA Like-for-like	5%	3%	8%	5%	na

Detalle contratos firmados - por tipo



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

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

⁽²⁾ Calculado en base a GAV Matriz= GAV activos ostentados directamente + NAV participación en T. Marenostrum + NAV 58,6% SFL + Valor JV P. Europa.

⁽³⁾ Deuda Financiera Neta Grupo / (GAV Grupo (incl. Transfer costs) + Autocartera + Valor JV Plaza Europa)

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

⁽⁵⁾ No incluye pequeños activos no estratégicos

⁽⁶⁾ Proyectos y rehabilitaciones

⁽⁷⁾ Certificación energética de Activos en explotación

⁽⁸⁾ Desocupación Económica: Desocupaciones financieras según cálculo recomendado EPRA

⁽⁹⁾ BPA recurrente y FFO por acción ajustado con el liability management y la cancelación de deuda de Axiare efectuada con posterioridad al cierre e incluyendo el 87% del resultado recurrente de Axiare de enero 2018

⁽¹⁰⁾ GAV Oficinas de Colonial a 30/06/18 (incluye Louvre St. Honoré & Pedralbes Centre). CBD Barcelona incluye el segmento de mercado 22@

⁽¹¹⁾ EPRA NAV según cálculo de recomendaciones EPRA, dilución plena post fusión materializada en julio 2018

Nota: Las cifras del primer semestre incluyen los efectos de la consolidación global de Axiare por la participación alcanzada del 87% en la OPA a partir del 1/02/2018

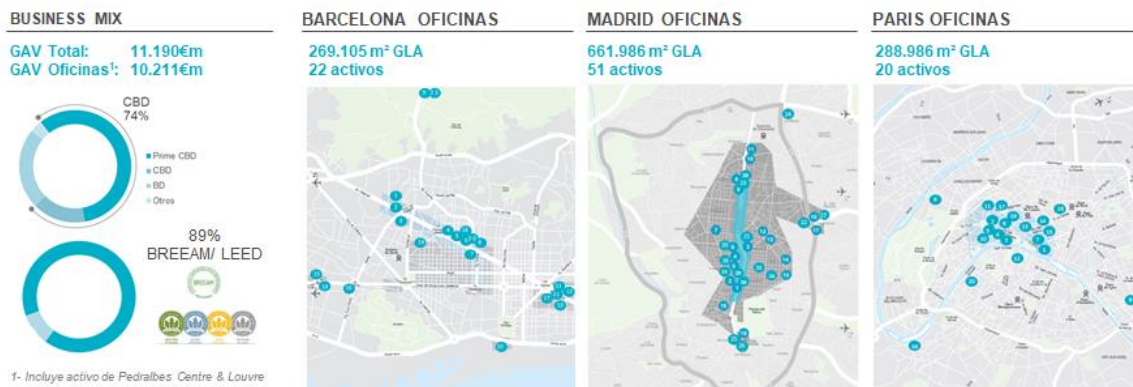
Aspectos clave

Resultados del ejercicio

Aceleración del crecimiento de Colonial tras la fusión con Axiare con sólidos resultados del nuevo Grupo en todos los segmentos de negocio en base a una estrategia de calidad

El primer semestre del año 2018 ha sido excelente para el Grupo Colonial con un retorno total anual para el accionista del +15% debido a un incremento interanual del EPRA NAV por acción del +13% en combinación con una rentabilidad por dividendo del +2%.

Con fecha 2 de julio se ha materializado la fusión de Colonial con Axiare, operación que ha permitido consolidar el liderazgo en oficinas prime del Grupo Colonial, ofreciendo a nuestros clientes más de 1,2 millones de m² sobre rasante de edificios de oficinas, a través de 73 activos en las mejores ubicaciones de Madrid, Barcelona y París.



La fusión de ambas compañías constituye un evento transformacional en el plan estratégico, acelerando el crecimiento del Grupo con la incorporación de un portfolio de oficinas de máxima calidad en España.

Los resultados del primer semestre 2018 son un claro reflejo de la exitosa estrategia de crecimiento del nuevo Grupo, como muestran las siguientes cifras:

- > Valor de los activos de 11.190€m, +29% vs año anterior (+10% like for like)
- > Ingresos por rentas de 170€m, +21% vs año anterior (+5% like for like)
- > Beneficio neto recurrente de 41€m, +12% vs año anterior
- > EPRA NAV de 9,11€/acción, +13% vs año anterior
- > Retorno total para el accionista¹ del 15% en un año

El Grupo resultante de la fusión ha obtenido unos resultados operativos muy sólidos, capturando fuertes incrementos de rentas en todos los mercados

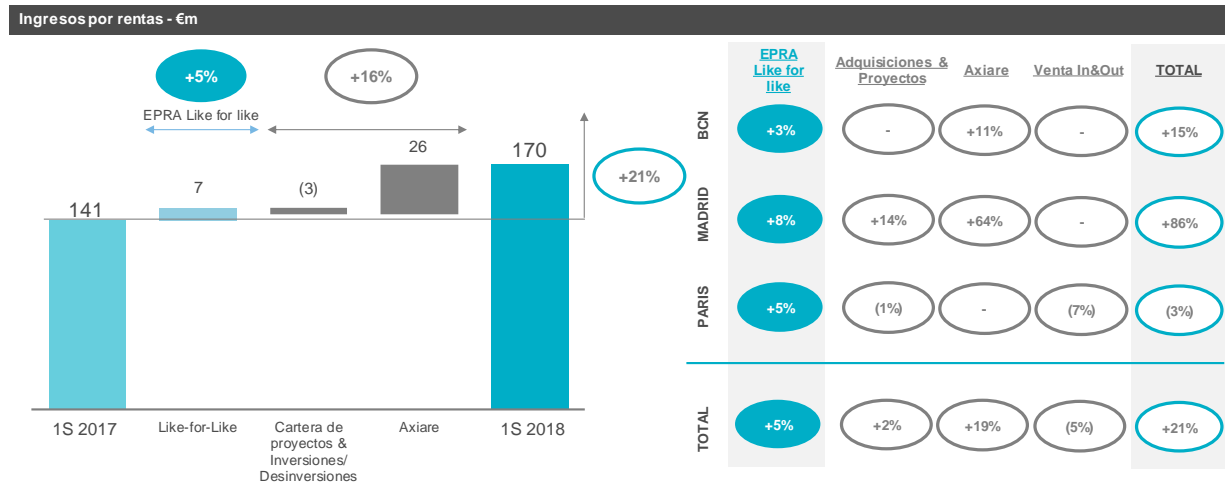
- > 55 contratos firmados correspondientes a más de 97.000m² y 19€m de rentas anuales
- > Desocupación EPRA en niveles del 5%
- > Captura de crecimientos en rentas: +8% vs renta de mercado diciembre 2017 y +26% de "release spread"²

(1) Crecimiento del NAV por acción + dividendo pagado

(2) Renta firmada en renovaciones versus renta anterior

Importante crecimiento de los Ingresos por Rentas

Fuerte incremento de los ingresos por rentas de +21% en base a (1) la incorporación del negocio de Axiare desde Febrero, (2) ingresos adicionales por adquisiciones y la entrega de proyectos y (3) un sólido aumento like for like del +5% de la cartera comparable.



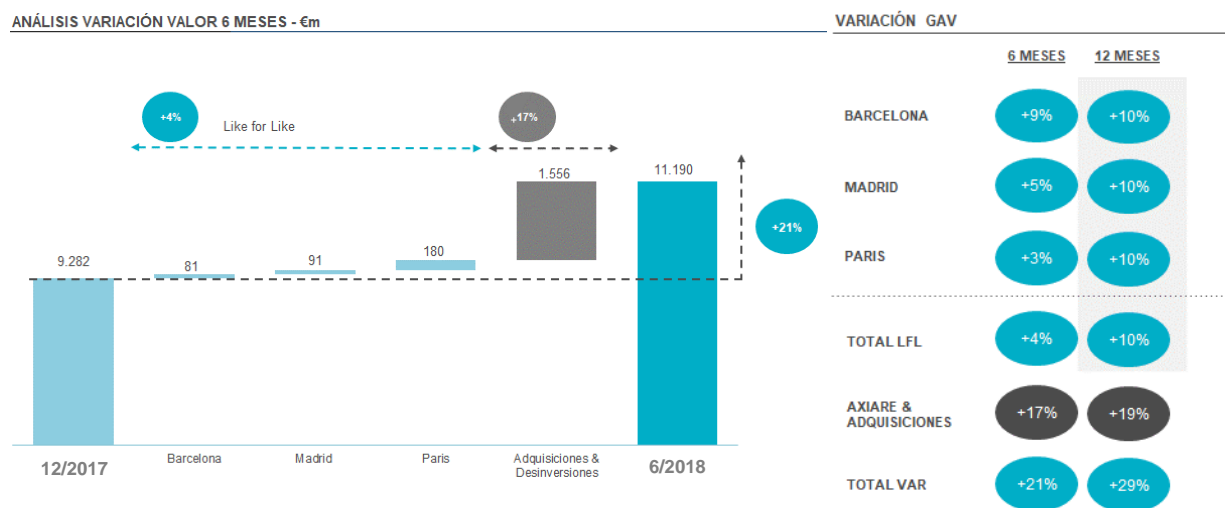
El crecimiento like for like de los ingresos por rentas se ha obtenido en todos los mercados donde opera el Grupo

- > Barcelona +3% debido a incremento de precios de alquiler en todo el portfolio
- > Madrid +8% impulsado por crecimientos de precios de alquiler y nuevas contrataciones en los inmuebles Alfonso XII, Alcalá & José Abascal 45
- > París +5% debido a incrementos de precios en los activos y nuevas contrataciones en Washington Plaza, Cézanne Saint Honoré, 103 Grenelle & Percier.

Estos niveles de crecimiento like for like se sitúan claramente por encima de la media de los datos comparables de los competidores en España y Europa.

Creación de valor inmobiliaria

El valor de los activos a cierre del primer semestre 2018 asciende a 11.190€m (11.730€m incluyendo transfer costs), un aumento del +29% vs el año anterior (+21% en 6 meses).



En términos comparables “like for like” el portfolio de Colonial se ha revalorizado un +10% versus el año anterior (un +4% correspondiente al primer semestre de 2018).

Dicho aumento de valor es consecuencia de aumentos de los precios de alquiler en toda la cartera de activos complementado por incrementos de valor obtenidos a través de la exitosa ejecución de proyectos.

Los portfolios de Barcelona y Madrid han alcanzado un crecimiento like for like interanual del +10%. Cabe resaltar en particular la fuerte revalorización en los últimos 6 meses en Barcelona, de un +9%.

El portfolio de París ha aumentado un +10% like for like en términos interanuales (+3% like for like en los primeros seis meses del año 2018) estableciendo claramente un referente de crecimiento para el mercado de París.

Sólidos fundamentales en todos los segmentos

Contrataciones con importantes crecimientos en rentas

Durante el primer semestre del ejercicio 2018, el Grupo Colonial ha formalizado 55 contratos de alquiler correspondiente a más de 97.000m² y rentas anuales de 19€m.

Más de 51.600m² de contratos de alquiler se han firmado en el portfolio de oficinas, capturando importantes incrementos en precios de alquiler

	# transacciones	Superficie m ²	GRI €m	Fuertes incrementos de precios	
				% Var. vs ERV 12/17 ¹	Release Spread ²
Barcelona	18	12.643	2€m	+14%	+14%
Madrid	23	30.492	8€m	+7%	+28%
Paris	11	8.511	6€m	+6%	na
Total Oficinas	52	51.646	17€m	+8%	+26%

(1) Renta firmada vs renta de mercado a 31/12/2017 (ERV 12/17)

(2) Renta firmada en renovaciones versus renta anterior

En comparación con la renta de mercado (ERV) a diciembre 2017 los precios de alquiler firmados han aumentado un +8%. En Barcelona se han firmado rentas un +14% superiores a las rentas de mercado, en el portfolio de Madrid un +7% y en el portfolio de París un +6%.

Asimismo, el aumento de los precios de alquiler en renovaciones (“Release Spread”) ha sido de doble dígito: Barcelona +14% y Madrid +28% (en Francia no se han producido renovaciones).

Sólidos niveles de ocupación

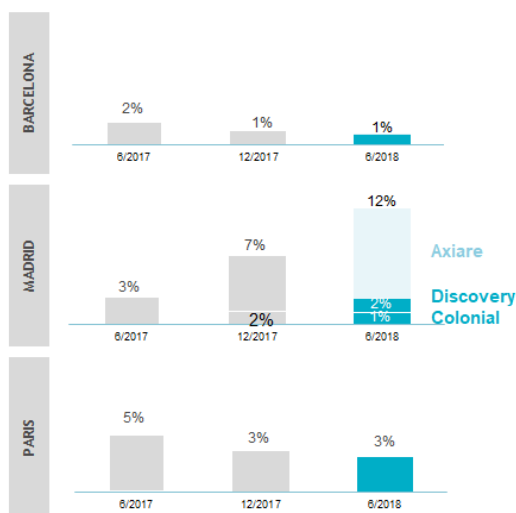
La desocupación total (incluyendo todos los usos: oficinas, retail y logístico) del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2018 se sitúa en niveles del 5%.

Destaca el portfolio de oficinas de Barcelona y París con unos ratios de desocupación del 1% y 3%, respectivamente.

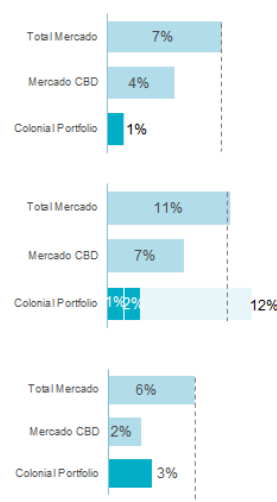
El portfolio de oficinas de Madrid tiene un desocupación del 12%: 9,6% corresponden al portfolio de Axiare, 1,6% al recién entregado proyecto Discovery Building en el CBD que está generando un fuerte interés en el mercado de alquiler. El resto de la cartera de Madrid tiene una desocupación del 1%.

Tanto los metros disponibles en el portfolio de Axiare como en Discovery, representan una oferta de máxima calidad en el mercado de Madrid, donde claramente existe escasez de producto “Grade A”. En consecuencia, ofrecen un importante potencial de ingresos por rentas adicionales a capturar en los próximos trimestres.

DESOCUPACIÓN OFICINAS EPRA¹



DESOCUPACIÓN COLONIAL 1S 2018 VS. MERCADO



(1) **Desocupación EPRA:** Desocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (1-[Superficies desocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación x renta de mercado]).

(2) Portfolio total incluyendo todos los usos: oficinas, retail y logístico

El portfolio logístico del Grupo Colonial, a cierre del primer semestre del ejercicio 2018, presenta una desocupación del 3%.

Vectores de crecimiento

El Grupo Colonial dispone de un atractivo perfil de crecimiento que se basa en los siguientes vectores:

A. Fusión & integración de Colonial-Axiare

Colonial está avanzando satisfactoriamente en todos los objetivos comunicados en el lanzamiento de la transacción

1. Consolidación del liderazgo de oficinas prime en España y Europa

Incremento inmediato de las rentas passing desde 302€m a diciembre 2017 hasta 367€m en junio 2018 con un portfolio de oficinas de máxima calidad

2. Reforzada posición competitiva en el mercado de Madrid

Colonial está cerrando negociaciones de alquiler que aprovechan la complementariedad de la cartera de la nueva Colonial para optimizar precios y maximizar la creación de valor inmobiliaria.

3. Integración de Axiare en el modelo de negocio de Colonial

Se ha iniciado la integración de todos los procesos del negocio de Axiare con el fin de optimizar cada fase de la cadena de valor inmobiliaria a través del modelo interno de Colonial.

4. Sinergias de costes confirmadas

Se confirma el objetivo inicial de sinergias, así como potenciales ahorros de costes adicionales con un plan de implementación acelerado para su materialización en los próximos 12 meses.

5. Optimización de la cartera de activos del Grupo resultante

- Elevado grado de avance en el análisis de creación de valor de cada una de los activos para determinar la cartera de activos óptima del grupo resultante de la fusión
- Confirmación del Business Plan de los activos con más información de detalle
- Revisión y optimización del enfoque de los proyectos de desarrollo y maximización de sinergias con el portfolio de Colonial pre-transacción
- Análisis de activos no estratégicos que se finalizará en los próximos meses

6. Potenciales de mejora en la estructura financiera

Avance satisfactorio en la identificación de potenciales de mejora y su posterior implementación, 177€m de deuda de Axiare cancelados hasta la fecha.

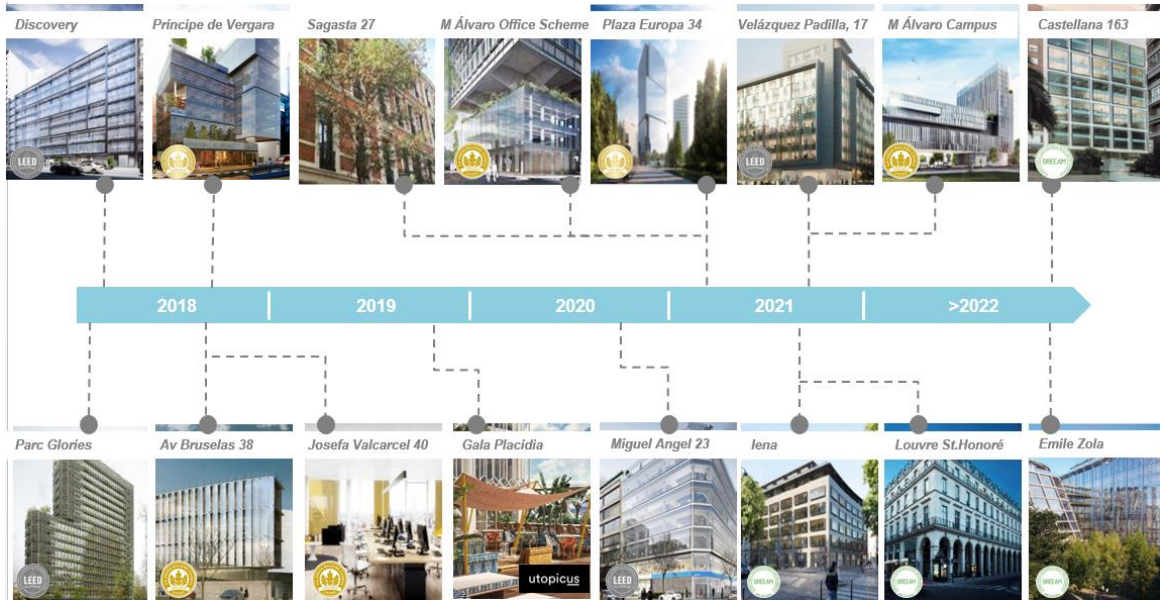
7. Mayor visibilidad y liquidez de la compañía resultante en el mercado de capitales

La nueva Colonial ha alcanzado en Julio una capitalización en bolsa de más de 4.400 millones con un elevado tamaño de “free float” que alcanza los 2.884 millones de euros.

En consecuencia Colonial ha sido incluida en el índice bursátil EuroStoxx 600, uno de los índices más relevantes en Europa para inversores institucionales internacionales.

B. Una cartera de contratos para capturar el ciclo: un perfil de vencimiento de contratos atractivo para continuar capturando importantes incrementos de precios de alquiler, tal y como muestran los resultados del primer y segundo trimestre 2018.

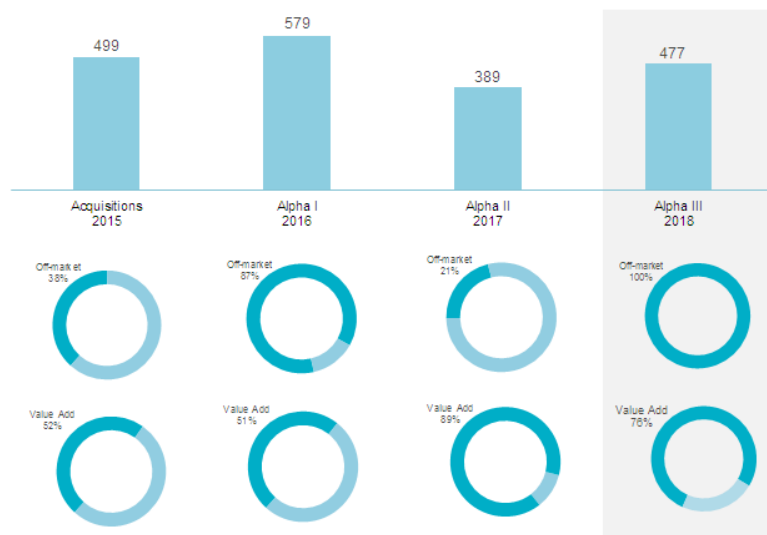
C. Un pipeline atractivo de proyectos: Una cartera de proyectos de más de 340.000m² para crear productos de primera calidad que ofrecen una alta rentabilidad y por tanto, un crecimiento de valor futuro con sólidos fundamentos.



D. Programa de adquisiciones: Colonial ha implementado en los últimos años el objetivo de inversión orgánica anunciado al mercado de capitales: adquisiciones de activos priorizando operaciones “off-market”, identificando inmuebles con potencial de value-added en segmentos de mercado con sólidos fundamentos.

Proyectos Alpha III

Con la ejecución del Proyecto Alpha III a principios del año 2018, que incluye la adquisición de cinco activos, cuatro en Madrid y uno en Barcelona, con una inversión total prevista de 480€m se ha anticipado el cumplimiento objetivo del año en curso.



Adquisición de un activo Prime en Barcelona - Diagonal 525

Posteriormente al cierre del primer semestre, Colonial ha adquirido en el mes de julio, un activo de oficinas de 5.710m² de superficie sobre rasante en el eje prime de la Avenida Diagonal de Barcelona.



El edificio está ubicado en el número 525 de Avenida Diagonal, en la confluencia con la Avenida de Sarriá. La zona está considerada como el Prime CBD de la ciudad y tradicionalmente ha estado ocupado por entidades financieras, bufetes de abogados y otras empresas de servicios. El edificio cuenta asimismo con numerosos servicios alrededor y transporte público con todas las zonas de la ciudad.

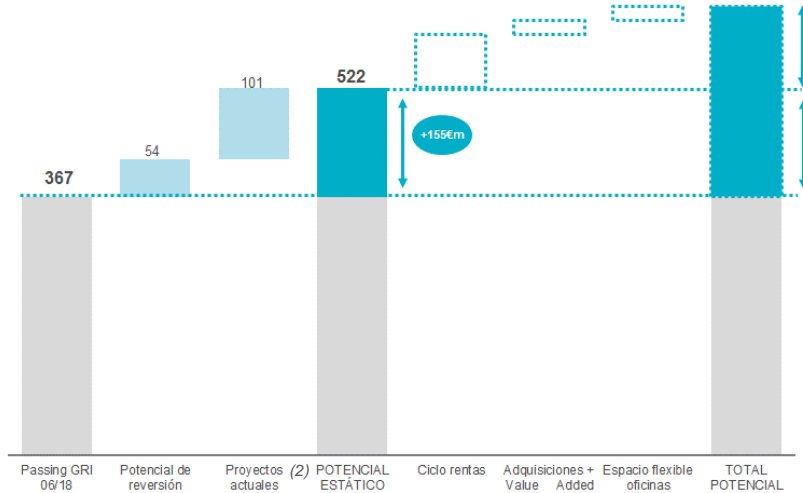
Actualmente, el edificio está alquilado al 100% a un único inquilino, si bien está previsto realizar durante el año 2019, una rehabilitación integral que permitirá crear uno de los edificios de oficinas emblemático del eje central de negocios de Barcelona. El coste total del proyecto, incluyendo el capex previsto, será de 37€m correspondiente a una repercusión de 6.460€/m², cifra sustancialmente inferior a recientes transacciones comparables en esta zona de la Diagonal.

Cabe destacar, que en la actualidad no existe ningún proyecto de oficinas nuevo en el CBD de Barcelona y que la desocupación de edificios de Grado A en la zona se encuentra en mínimos históricos, en niveles del 1%.

Con esta adquisición, Colonial, demuestra de nuevo su capacidad de crear valor para sus accionistas, mediante la ejecución de operaciones “off-market” con potencial de transformación inmobiliario.

Potencial de ingresos futuros de la cartera actual

La cartera de activos del Grupo Colonial tiene el potencial de alcanzar unos ingresos anuales (passing rents) de 522€m, lo que supone un incremento del +42% respecto de las rentas actuales de 367€m anuales (Rentas “topped-up¹” a 06/2018).



(1) Topped-up passing rental income: cash GRI anualizado ajustado por los periodos de carencia, siguiendo EPRA BPR

(2) Incluye adquisición de Diagonal 525

Gestión activa de la estructura de capital

Gestión activa del balance

Durante el primer semestre 2018 el Grupo Colonial ha cerrado con éxito dos operaciones de emisión de deuda por un importe total de 1.150€m:

- Una emisión de bonos en España por un volumen de 650€m a 8 años (vencimiento a 17 de abril de 2026) con un cupón del 2%
- Una emisión de bonos de la filial SFL en Francia por un volumen de 500€m a 7 años (vencimiento a 29 de mayo de 2025) con un cupón del 1,50%

Ambas emisiones han sido suscritas por inversores institucionales de primer nivel y la demanda ha superado en cada caso ampliamente el volumen emisión. Dichas operaciones han permitido aumentar la liquidez del grupo, mejorando el perfil de vencimiento de la deuda con costes financieros muy competitivos.

Adicionalmente, Colonial ha materializado durante el mes de julio la recompra anticipada de la totalidad de la emisión de bonos con vencimiento en 2019, por importe nominal de 375€m. Dicha operación ha permitido alargar el vencimiento medio de su deuda en un entorno de tipos de interés en mínimos históricos y reducir el coste financiero, mejorando sustancialmente el beneficio neto recurrente.

El Grupo Colonial dispone a cierre del primer semestre del ejercicio 2018 de una robusta estructura de capital con un sólido rating de “Investment Grade”. El LTV de la compañía se sitúa en un 39% a junio 2018.

Sólida evolución en bolsa

Las acciones de Colonial han cerrado el primer semestre del ejercicio 2018 con una revalorización del 14%, a fecha de publicación de este informe un +17%, superando a sus comparables en España y Francia, así como batiendo los índices de referencia EPRA & IBEX35.

La evolución de la cotización muestra una elevada correlación con el cumplimiento de hitos de Business Plan, reflejando el respaldo del mercado de capitales a la estrategia de crecimiento del Grupo Colonial.

EVOLUCIÓN COTIZACIÓN COLONIAL 2018



En relación al seguimiento de analistas, tenemos a fecha actual 25 analistas, tanto nacionales como internacionales que cubren la compañía. Destacamos los informes de JP Morgan y BPI con un precio objetivo de 11,2€/acción, así como el de Renta4 y Barclays con un precio objetivo de 11,1 y 11,0€/acción respectivamente.

En este sentido, cabe destacar que durante los últimos meses, 4 analistas (Natixis, JP Morgan, Barclays & Renta4Banco) han iniciado cobertura sobre Colonial y 19 analistas han revisado al alza sus precios objetivos.

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 & accionariado
6. Anexos

1. Análisis de la cuenta de resultados

Cuenta de Resultados Analítica Consolidada

Junio acumulado - €m	2018	2017	Var.	Var. %
Ingresos por rentas	170	141	30	21%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾	(16)	(13)	(3)	(23%)
EBITDA rentas	154	127	26	21%
Otros ingresos	(0)	0	(1)	(159%)
Gastos estructura	(23)	(19)	(4)	(22%)
EBITDA recurrente	131	109	22	20%
EBITDA venta de activos en renta	1	0	0	-
Extraordinarios	(4)	(1)	(5)	(301%)
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses	127	108	19	17%
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	324	523	(199)	-
Amortizaciones y Provisiones	(23)	0	(23)	-
Resultado Financiero	(56)	(38)	(18)	(47%)
Resultado antes de impuestos y minoritarios	372	593	(221)	(37%)
Impuesto de sociedades	(16)	43	(59)	136%
Socios minoritarios	(103)	(199)	97	49%
Resultado neto atribuible al Grupo	254	437	(183)	(42%)

Análisis del Resultado - €m	2018	2017	Var.	Var. %
Ingresos por Rentas	170	141	30	21%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾ y otros ingresos	(17)	(13)	(4)	(30%)
Gastos estructura	(23)	(19)	(4)	(22%)
EBITDA Recurrente	131	109	22	20%
Resultado Financiero Recurrente	(51)	(38)	(13)	(33%)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(7)	(5)	(2)	(51%)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(31)	(29)	(2)	(7%)
Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía ⁽³⁾	41	37	5	12%

(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

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

Nota: Las cifras del primer semestre incluyen los efectos de la consolidación global de Axiare por la participación alcanzada del 87% en la OPA a partir del 1/02/2018

Análisis de la Cuenta de Resultados

- Los ingresos por rentas del Grupo Colonial al cierre del primer semestre del ejercicio 2018 ascienden a 170€m, cifra un +21% superior al mismo periodo del año anterior. El incremento en términos homogéneos (“like for like”) se sitúa en un +5%.
- El EBITDA recurrente del Grupo asciende a 131€m, cifra un +20% superior a 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 127€m, cifra un +17% superior a la alcanzada el mismo periodo del año anterior.
- El impacto en la cuenta de resultados por revalorización a 30 de junio de 2018 de las inversiones inmobiliarias, ha ascendido a 324€m. Esta revalorización, que se ha registrado tanto en Francia como en España, es consecuencia del aumento del valor de tasación de los activos.
- El resultado financiero neto ha sido de (56)€m, cifra superior en un 47% respecto al mismo periodo del año anterior.
El resultado financiero recurrente del grupo asciende a (51)€m, un incremento del 33% respecto al mismo periodo del año anterior.
Todo ello debido al incremento de la deuda para la adquisición de Axiare.
- El resultado antes de impuestos y minoritarios, a cierre del primer semestre del ejercicio 2018 asciende a 372€m.
- El gasto por impuesto de sociedades asciende a (16)€m y corresponde principalmente al registro de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos de las sociedades con régimen no SIIC, en particular Parholding. Cabe destacar, que dicho importe no supone una salida de caja.
- Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de 103€m, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 254€m.

Nota: Las cifras del primer semestre incluyen los efectos de la consolidación global de Axiare por la participación alcanzada del 87% en la OPA a partir del 1/02/2018

2. Mercados de oficinas

Contexto macroeconómico ⁽¹⁾

El primer semestre de 2018 ha cerrado con un crecimiento cercano al 3,8%, la misma cifra alcanzada en el ejercicio 2017, aunque se prevé cierta continuidad en la aceleración del crecimiento de la **economía mundial**. La previsión de crecimiento por parte de los analistas aumenta hasta el 3,9% en 2018. Aun así, la economía mundial es susceptible a riesgos bajistas, especialmente de carácter geopolítico y comercial; a raíz de las nuevas sanciones económicas impuestas por los EEUU a Rusia e Irán y a la guerra de aranceles del gobierno estadounidense con China, EU, México y Canadá. Sus consecuencias pueden ser graves en cuanto al sentimiento de los inversores y la confianza de los consumidores. Los temores proteccionistas, la reducción de la estimulación monetaria a nivel mundial y las nuevas políticas populistas en Europa han traído consigo un aumento de volatilidad, con corrección a las bolsas e incrementos de las primas de riesgo.

La **Eurozona** se afianza en la fase expansiva del ciclo, a diferencia de EE.UU., la eurozona se encuentra en una fase menos madura del ciclo y mantiene unas perspectivas positivas a pesar de un comienzo de año menos dinámico. En concreto, los factores de carácter temporal (meteorología adversa, huelgas...), así como la volatilidad del sector exterior, tuvieron un papel clave en la desaceleración de los indicadores en los primeros meses del año. No obstante, la demanda interna exhibió un crecimiento más firme y refuerza la visión de que la eurozona se ha consolidado en la fase expansiva del ciclo. Precisamente, fruto de esta visión, el pasado junio, el Banco Central Europeo (BCE) anunció que en diciembre de 2018 pondrá fin a las compras netas de activos. A raíz de esta decisión, el BCE empieza a encaminarse a la normalización de la política monetaria.

Aunque el crecimiento se suaviza en Europa, la **economía española** sigue avanzando con fuerza en el segundo trimestre (0,66% intertrimestral, un crecimiento de 0,7%). Los analistas prevén que el crecimiento en la segunda parte de 2018 va a seguir aumentando aunque de forma más leve. Los pronósticos para la economía española son de los más positivos dentro de la Eurozona y la firme creación de empleo y los progresos en competitividad exterior seguirán sustentando un crecimiento robusto.

En **Francia**, las perspectivas de crecimiento siguen siendo positivas con un incremento previsto del PIB del 2,0% en el año 2018 y un 2,0% en 2019. Tras más de 12 meses desde la elección de Macron como presidente de la República, los indicadores de sentimiento económico empresarial siguen en niveles elevados. Por ejemplo el índice PMI se sitúa en niveles por encima de los 50 puntos, muestra de la robustez del crecimiento económico y de la confianza de los mercados en Francia.

(1) Fuentes: Informe mensual de "la Caixa", Jones Lang Lasalle

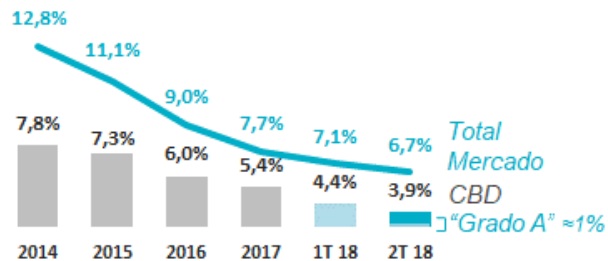
Situación del mercado de alquiler - oficinas ⁽¹⁾

Barcelona - Mercado de Alquiler

Rentas Prime CBD (€/m²/mes)



Desocupación (%)



- A lo largo del segundo trimestre de 2018 se han contratado **115.000m²** de oficinas, un aumento del +42% respecto al trimestre anterior y por encima de la media trimestral registrada desde el inicio de la recuperación económica en 2014. La contratación del primer semestre de 2018 está en línea con la del mismo semestre del año anterior, siendo este último un año excepcional. Todos los segmentos de mercado han tenido un buen comportamiento y destaca el centro de la ciudad y el área 22@ con mayor volumen de contratación, en este últimos los pre-alquileres siguen siendo habituales.
- La tasa de disponibilidad media en Barcelona en este segundo trimestre de 2018 se reduce hasta el 6,7%, continuando con la tendencia iniciada en 2014. En el CBD la disponibilidad se sitúa por debajo del 4%, en niveles históricamente bajos. En la zona de Diagonal-Paseo de Gracia se ha alcanzado el 2,4% de desocupación.
- Cabe destacar que debido a la falta de espacios amplios y de calidad que sufren algunas zonas de la ciudad, se ha experimentado un incremento de las operaciones de pre-alquiler, hecho inusual en el mercado español de oficinas. A pesar de que los últimos meses se hayan entregado varios edificios, especialmente en la zona del 22@, estos no han añadido nueva oferta dado que ya estaban pre-alquilados. Las predicciones continúan en la misma línea, debido a que muchos proyectos que se van a entregar están ya pre-alquilados, parcial o totalmente.
- En consecuencia, las rentas máximas en CBD durante el segundo trimestre continúan con su tendencia creciente iniciada en 2013, alcanzando los 24,25€/m²/mes, lo que representa un aumento durante el último año del +8%. Durante los próximos meses los analistas prevén que tanto la renta prime como la renta media sigan aumentando. Barcelona se sitúa como la quinta ciudad europea con mayor perspectiva de crecimiento de rentas para los próximos 5 años.

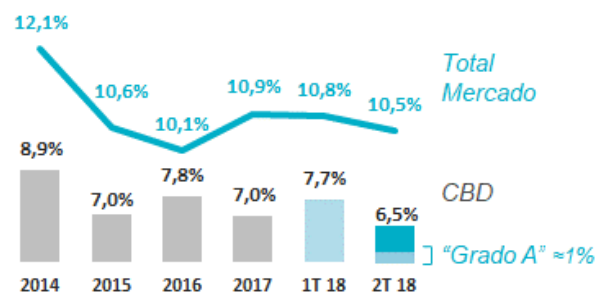
(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE & Savills

Madrid - Mercado de Alquiler ⁽¹⁾

Rentas Prime CBD (€/m²/mes)



Desocupación (%)

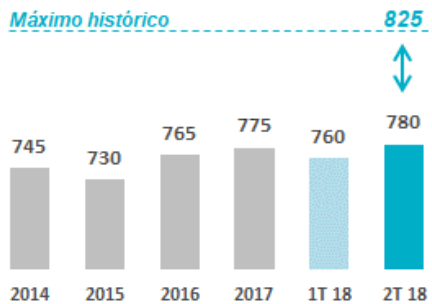


- En Madrid el volumen de contratación durante el segundo trimestre de 2018 alcanzó los 108.000m², lo que supone un incremento del +16% respecto al promedio del mismo trimestre en los últimos 5 años donde el volumen de contratación alcanzó los 93.000m². La contratación semestral está ligeramente por debajo de la del primer semestre del año anterior, debido mayoritariamente a la falta de producto grado A en el mercado.
- Desde el punto de vista de la demanda, existe una clara tendencia de inquilinos de moverse a espacios de mayor calidad, abandonando espacios obsoletos. Los sectores más activos del mercado siguen siendo empresas tecnológicas y de servicios profesionales, cobrando cada vez más importancia los espacios dedicados al co-working.
- Respecto al stock de oficinas de Madrid, no ha habido cambios sustanciales. Durante este segundo trimestre del año no se ha entregado ningún proyecto dentro de la M30, solamente se han finalizado las obras que se llevaban a cabo en 2 inmuebles en la zona de la A1, con un total de 32.000m² de grado A, de los cuales 10.000m² ya se habían pre-alquilado. En consecuencia, la tasa de desocupación sigue reduciéndose paulatinamente y se sitúa en el 10,5%. En la zona CBD, la tasa de desocupación alcanza el 6,5% siendo el espacio disponible de Grado A sensiblemente inferior a esta cifra
- A la escasez de buen producto, junto con una demanda sólida, está ejerciendo presión sobre las rentas prime, que se sitúan ya en el rango de los 33€/m²/mes, lo que supone un incremento trimestral del +3% y del +10% si comparamos con la renta prime del segundo trimestre de 2017. Según los consultores inmobiliarios, Madrid se sitúa como la ciudad europea con mayor perspectiva de crecimiento de rentas para los próximos 5 años.

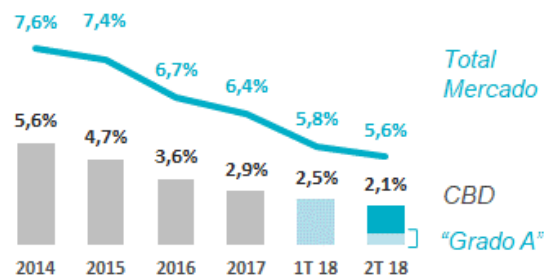
(1) Fuentes: Informes de Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, CBRE & Savills

París - Mercado de Alquiler ⁽¹⁾

Rentas Prime CBD (€/m²/año)



Desocupación (%)

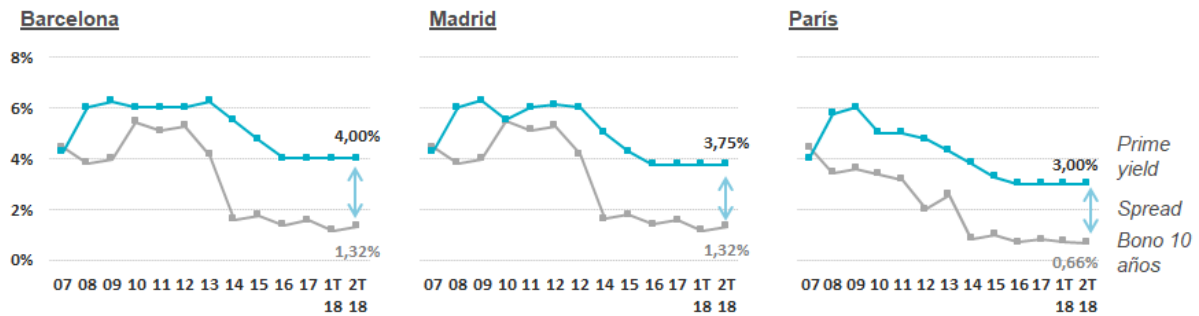


- Durante el primer semestre del ejercicio 2018, la contratación de oficinas en la región de París (Île-de-France) ha sido cercana a 1.333.000m², un aumento del +15% respecto el año anterior, y muy superior a la media de los últimos 10 años (1.100.000m²)
- En cuanto a las operaciones realizadas, destaca el número de operaciones de tamaño medio (entre 1.000m² y 5.000m²), donde se ha alcanzado la cifra de 67 transacciones en el primer semestre, registrando un incremento de un +24% respecto el año anterior. También destaca el incremento en las superficies inferiores de 1.000m², con un incremento del +7%. En este primer semestre se han firmado cuatro grandes operaciones, la futura sede de VINCI con 62.600m², el alquiler a TECHNIP con 48.500m², la reagrupación de NESTLE en Francia (46.800m²) y la creación de la nueva sede de DANONE (25.100m²)
- La oferta de stock de oficinas disponibles cae por debajo de los 3,1 millones de m², con una tasa de desocupación a la baja del 5,6%. Con este descenso de la oferta, se obtienen niveles inferiores a los de 2009. La disponibilidad de los espacios nuevos y/o de calidad en Paris City sigue muy baja (14% del stock disponible).
- La oferta inmediata en el centro de París se ha reducido en un 12% respecto al año anterior. La desocupación en la zona CBD se sitúa en el 2,1%, un nivel históricamente bajo. Como consecuencia, existen tenants que tratan de posicionarse en proyectos aún en desarrollo.
- La renta prime en la zona CBD alcanza a cierre del segundo trimestre del ejercicio 2018 los 780€/m²/año, con numerosas transacciones por encima de 770€/m²/año y con varias transacciones superiores a 800€/m²/año.

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

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** Las buenas perspectivas de contratación y perspectiva de crecimiento de rentas siguen generado interés en inversores locales e internacionales, aunque la escasez de producto hace que el número de operaciones sea cada vez menor. Durante los próximos meses se espera que se lleven a cabo operaciones adicionales que confirman que la rentabilidad prime se mantiene en niveles del 4,0%.
- Madrid:** El volumen de inversión durante el segundo trimestre de 2018 ha alcanzado los 259€m. Las altas perspectivas de crecimiento de rentas hacen que el interés por parte de inversores institucionales siga aumentando, aunque debido a la escasez de producto el volumen puede ir disminuyendo. Las rentabilidades prime se mantienen estables y se sitúan en el 3,75% en el CBD.
- París:** El mercado de París ha cerrado con un volumen de transacciones de cerca de 6.100€m en los últimos tres meses. Esto hace que el volumen total del año en curso sea de 9.137€m en 6 meses, obteniendo un incremento del +69% en un año y de casi el doble de la media a largo plazo. Se observa que el mercado de inversiones mantiene una excelente dinámica. Este buen resultado, se debe principalmente a un rendimiento extraordinario en el segmento de grandes transacciones. En cuanto a la tipología de producto, cabe destacar que las oficinas siguen siendo los activos más populares. Los inversores extranjeros se han mantenido muy activos durante estos últimos tres meses. Las rentabilidades prime se sitúan en el 3% en la zona CBD. Con rentabilidades incluso inferiores para activos singulares.

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

3. Evolución del Negocio

Ingresos por rentas y EBITDA de la cartera

- Los ingresos por rentas han alcanzado los **170€m, un +21% superiores a los del año anterior**. En **términos homogéneos**, es decir, ajustando inversiones, desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones y otros extraordinarios, **los ingresos por rentas del Grupo han aumentado también un +5% like-for-like**.

En **España**, los ingresos por rentas like-for-like han aumentado un **+6%**, especialmente debido al portfolio de **Madrid**, el cual ha aumentado un **+8% like-for-like**.

Los ingresos por rentas en el portfolio de **Barcelona** han aumentado un **+3% like-for-like** debido principalmente a incrementos de precios de alquiler en todo el portfolio.

En **París**, los ingresos por rentas han aumentado un **5% like-for-like**, impulsado principalmente por contratos firmados en los activos de Washington Plaza, Cézanne Saint Honoré, 103 Grenelle & Percier.

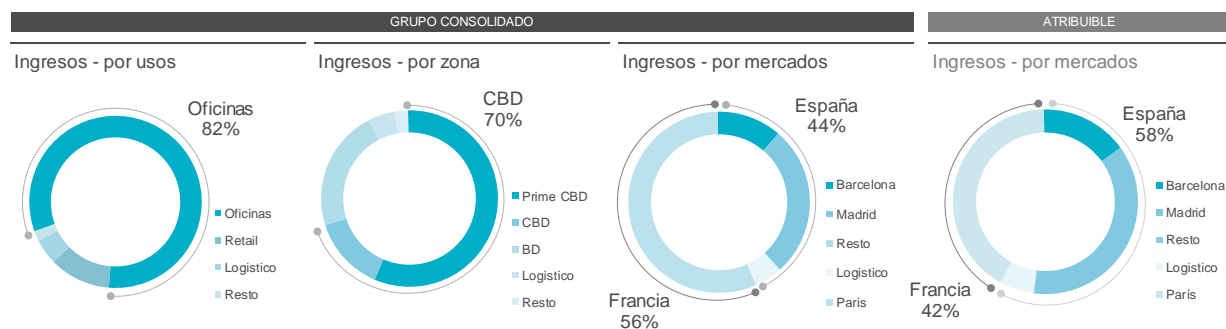
Var. Rentas (2018 vs. 2017) €m	Barcelona	Madrid	París	Logistic & others	Total
Ingresos Rentas 2017R	17,2	24,9	98,6	0,0	140,7
EPRA Like for Like	0,6	1,8	4,2	0,0	6,6
Proyectos / Altas	0,0	1,4	(0,1)	0,0	1,3
Inversiones & Desinversiones	0,0	2,2	(6,5)	0,0	(4,3)
Axiare	1,9	16,0	0,0	8,3	26,3
Otros e Indemnizaciones	(0,0)	(0,1)	(0,2)	0,0	(0,3)
Ingresos Rentas 2018R	19,7	46,2	96,1	8,3	170,3
Variación Total (%)	15%	86%	(3%)	n.a.	21%
Variación Like for Like (%) ⁽¹⁾	3%	8%	5%	n.a.	5%

En **París** destacamos, la reducción de los ingresos por rentas por la venta del activo In&Out. Este efecto, se ve compensado por los ingresos por rentas adicionales que provienen de las nuevas adquisiciones realizadas en España, así como por la integración del portfolio de Axiare.

(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 82%, se concentra en edificios de oficinas. Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados CBD.

Un 56% en términos consolidados de los ingresos por rentas (96€m) provienen de la filial en París y un 44% han sido generados por inmuebles en España. En términos atribuibles, el 58% de las rentas se ha producido en España y el resto en Francia.



- **El EBITDA de los inmuebles a cierre del primer semestre del ejercicio 2018 ha alcanzado los 154€m, aumentando un +7% en términos like-for-like.**

Cartera de Inmuebles

Junio acumulado - €m	2018	2017	Var. %	EPRA Like-for-like ¹	
				€m	%
Ingresos por rentas Barcelona	20	17	15%	0,6	3%
Ingresos por rentas Madrid	46	25	86%	1,8	8%
Ingresos por rentas París	96	99	(3%)	4,2	5%
Ingresos por rentas Logístico & otros	8	0	n.a.	n.a.	n.a.
Ingresos por rentas	170	141	21%	6,6	5%
EBITDA rentas Barcelona	18	16	14%	0,7	5%
EBITDA rentas Madrid	38	20	92%	1,8	10%
EBITDA rentas París	90	92	(1%)	4,9	6%
EBITDA rentas Logístico & otros	7	0	n.a.	n.a.	n.a.
EBITDA rentas	154	127	21%	7,5	7%
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>91%</i>	<i>92%</i>	<i>(0,7 pp)</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>82%</i>	<i>80%</i>	<i>2,5 pp</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>94%</i>	<i>93%</i>	<i>1,1 pp</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Logístico & otros</i>	<i>90%</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>		

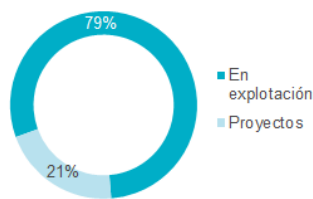
Pp: puntos porcentuales

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

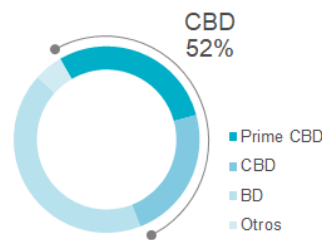
Gestión de la cartera de contratos

- Desglose de la cartera actual por superficie:** Al cierre del primer semestre del ejercicio 2018, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 2.220.758m² (1.861.960m² sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas, que corresponde a 1.576.888m². Del total de superficie de oficinas, el 79% de la superficie se encuentra en explotación a cierre del primer semestre del ejercicio 2018 y el resto corresponde a una atractiva cartera de proyectos & rehabilitaciones y el suelo Parc Central en Barcelona y el suelo Port Somport en Madrid las Tablas.

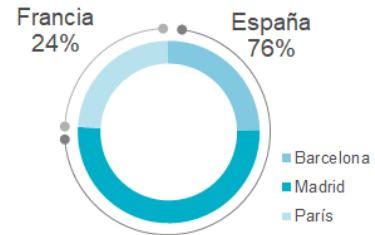
Superficie Oficinas - por estado



Superficie Oficinas - por zona



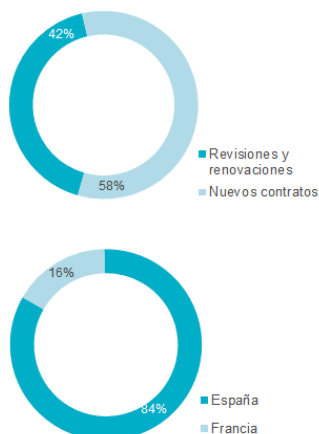
Superficie Oficinas - por mercados



- Contratos firmados - Oficinas:** Durante el primer semestre del ejercicio 2018, el Grupo Colonial ha formalizado contratos por un **total de 51.646m² de oficinas**. Un 84% (43.135m²) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto (8.511m²) se han firmado en París.

Nuevos Contratos: Del total del esfuerzo comercial de oficinas, un 58% (30.033m²) corresponde a superficies de nuevos contratos, repartidos en los tres mercados donde opera la compañía.

Renovaciones: Se han realizado 21.613m² de renovaciones de contratos, destacando los más de 18.000m² renovados en Madrid.



Gestión de Contratos - Oficinas

Junio acumulado - m ²	2018	Vencimiento Medio	% nuevas rentas vs.ant.
Revisiones y renovaciones - Barcelona	3.507	2	14%
Revisiones y renovaciones - Madrid	18.106	3	28%
Revisiones y renovaciones - París	0	0	-
Total revisiones y renovaciones	21.613	3	26%
Nuevos Contratos - Barcelona	9.136	4	
Nuevos Contratos - Madrid	12.386	4	
Nuevos Contratos - París	8.511	8	
Total Nuevas Superficies	30.033	5	na
Esfuerzo comercial total	51.646	4	na

Las nuevas rentas se sitúan un +26% por encima de las anteriores, destacan Barcelona con +14% y Madrid con +28%. En Francia no se han producido renovaciones.

Adicionalmente, se han formalizado 3 contratos de alquiler en el portfolio logístico, correspondiente a más de 45.000m².

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)
BCN	Park Cugat	Cargill & Markem	5.058
	Berlin 38-48/Numancia 46	Servei Meteorològic de Catalunya, Vilyn Spain & otros	2.383
MADRID	Sagasta, 31-33	Mckinsey	6.036
	Discovery Building	Empresa tecnológica nuclear & Habitat Inmobiliaria	4.155
	Poeta Joan Maragall, 53	Organismo público	3.945
	Francisca Delgado, 11	Neinver	2.786
PARÍS	Louvre Saint Honoré	Swiss Life Reim & otros	3.375
	Washington Plaza	Louis Capital Markets, En'cert & otros	2.554
	Cezanne Saint-Honoré	Empresa líder en fabricación monturas de gafas & otros	2.070
LOGÍSTICO	Miralcampo	Kühne + Nagel	35.780
	Rivas Vaciamadrid	Grupo Severiano Servicio Movil	9.612

En España, se han firmado 43.135m² durante este primer semestre del ejercicio 2018, correspondiente a 41 contratos.

En el portfolio de **Barcelona** se han firmado más de 12.600m² en 18 operaciones. Destaca la renovación de casi 1.200m² del Servei Meterològic de Catalunya y las altas de 1.200m² con varios tenants en el activo de Berlín/Numancia, así como las altas nuevas de Cargill y de Markem en el activo Park Cugat que suman más de 5.000m².

En el portfolio de **Madrid** se han firmado más de 30.400m² en 23 operaciones. Destacamos la firma de más de 4.000m² en el proyecto entregado recientemente de Discovery Building con varios tenants. Asimismo, cabe mencionar la renovación más de 6.000m² en Sagasta 31-33 con Mckinsey, así como la renovación de casi 4.000m² con un organismo público en Poeta Joan Maragall 53 y la renovación de casi 3.000m² en Francisca Delgado 11 con Neinver.

En el portfolio de **París** se han firmado más de 8.500m² en 11 operaciones. Destacamos la firma de más de 3.300m² en el activo Louvre Saint Honoré, de más de 2.500m² en el activo Washington Plaza, así como de más de 2.000m² en el activo de Cézanne Saint-Honoré.

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

▪ **Análisis cartera de arrendatarios**

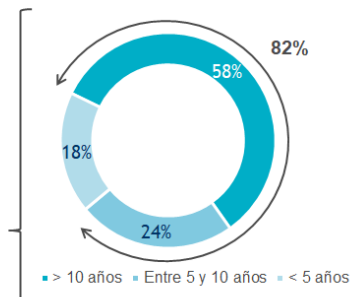
En cuanto a la cifra de renovaciones de la cartera de contratos, se han firmado 21.613m² todos en España.

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 82% de los principales arrendatarios llevan más de 5 años como clientes del Grupo.

Ranking de los 20 principales arrendatarios (36% Renta Total)

RK	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acum.	Antigüedad - Años
1	GRDF	Paris	3%	3%	150
2	NATIXIS IMMO EXPLOITATION	Paris	3%	7%	14
3	INTERNATIONAL BUSSINES MACHINES	Madrid	3%	10%	6
4	LA MONDIALE GROUPE	Paris	3%	12%	11
5	EXANE	Paris	2%	15%	3
6	HENNES & MAURITZ / H & M	Paris	2%	17%	8
7	ZARA FRANCE	Paris	2%	19%	8
8	FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER	Paris	2%	21%	14
9	GRUPO CAIXA	Barcelona / Madrid	2%	23%	26
10	GAS NATURAL	Barcelona	2%	24%	12
11	COMUTO	Paris	2%	26%	4
12	CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA	Madrid	2%	27%	9
13	KLEPIERRE MANAGEMENT	Paris	1%	29%	4
14	FACEBOOK FRANCE	Paris	1%	30%	3
15	GRUPO COMUNIDAD DE MADRID	Madrid	1%	32%	22
16	WERKHAUS	Barcelona / Madrid	1%	33%	14
17	SOCIEDAD ESTATAL LOTERIAS Y APUESTAS DEL ESTADO	Madrid	1%	34%	13
18	PSAG AUTOMOVILES COMERCIAL ESPAÑA	Madrid	1%	35%	10
19	INGENIERIA Y ECON. DEL TRANSPORTE	Madrid	1%	36%	17
20	ALCAMPO	Madrid	1%	36%	17

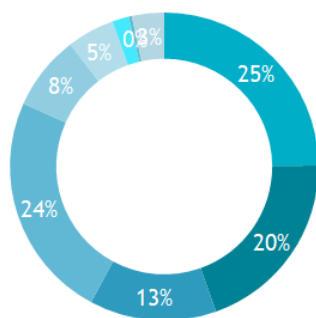
Promedio



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
- Logístico y distribución
- Resto arrendatarios
- Ocio / Restauración

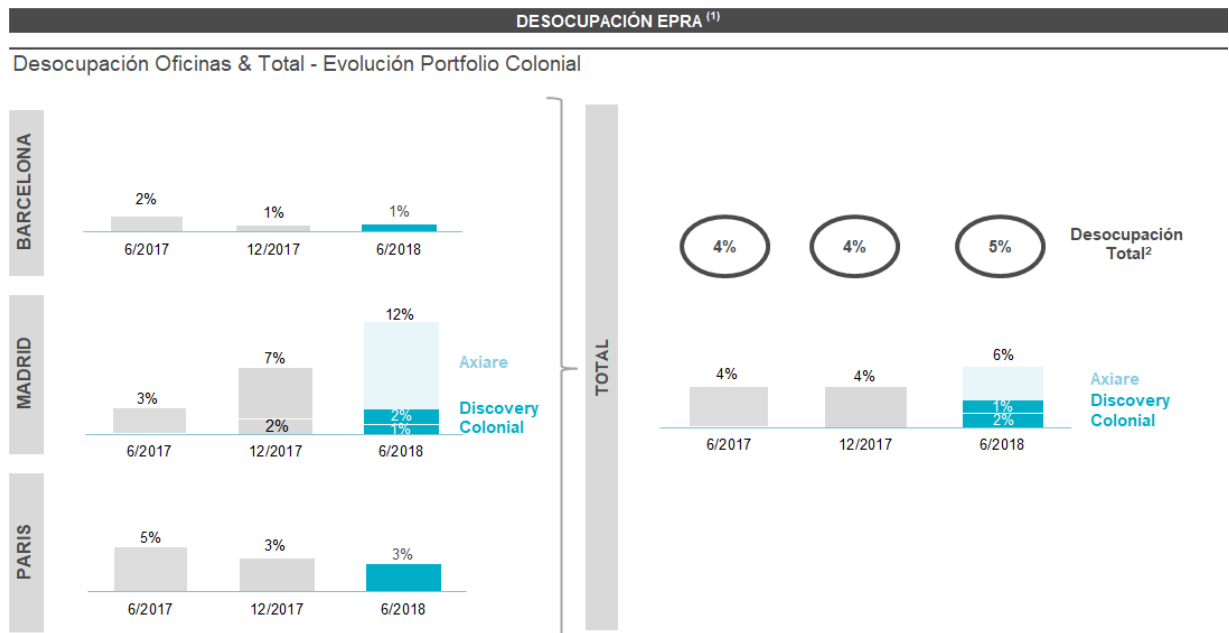
(1) Calculado en base a la totalidad de la cartera



Un portfolio con sólidos niveles de ocupación

- La desocupación EPRA total ⁽²⁾ del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2018 se sitúa en niveles del 5% ⁽²⁾.

Destaca el portfolio de oficinas de Barcelona y París con unos ratios de desocupación del 1% y 3%, respectivamente



(1) **Desocupación financiera:** Desocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies desocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).
 (2) Portfolio total incluyendo todos los usos: oficinas, retail y logístico

El portfolio de oficinas de Madrid tiene un desocupación del 12%: 9,6% corresponden al portfolio de Axiare, 1,6% al recién entregado proyecto Discovery Building en el CBD que está generando un fuerte interés en el mercado de alquiler. El resto de la cartera de Madrid tiene una desocupación del 1%.

Tanto los metros disponibles en el portfolio de Axiare como en Discovery, representan una oferta de máxima calidad en el mercado de Madrid, donde claramente existe escasez de producto "Grade A". En consecuencia, ofrecen un importante potencial de ingresos por rentas adicionales a capturar en los próximos trimestres.

El portfolio logístico del Grupo Colonial, a cierre del primer semestre del ejercicio 2018, presenta una desocupación EPRA del 3%.

Actualmente el Grupo Colonial cuenta con más de 60.000m² de superficie disponible de oficinas, correspondiente a un 6% de desocupación EPRA sobre el portfolio total de oficinas.

Superficie desocupada oficinas

Superficie sobre rasante (m ²)	Entradas en explotación ⁽¹⁾	Zona BD y otros	Zona CBD	2018	Desocupación oficinas EPRA
Barcelona	0	1,933	766	2,699	1%
Madrid	23,528	20,422	12,958	56,908	12%
París	0	6,026	3,286	9,312	3%
TOTAL	23,528	28,380	17,010	68,919	6%

(1) Proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación

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



“Discovery Building”



Torre BCN



Cézanne Saint Honoré



Travessera Gracia/Amigó



Washington Plaza



Ribera de Loira 28

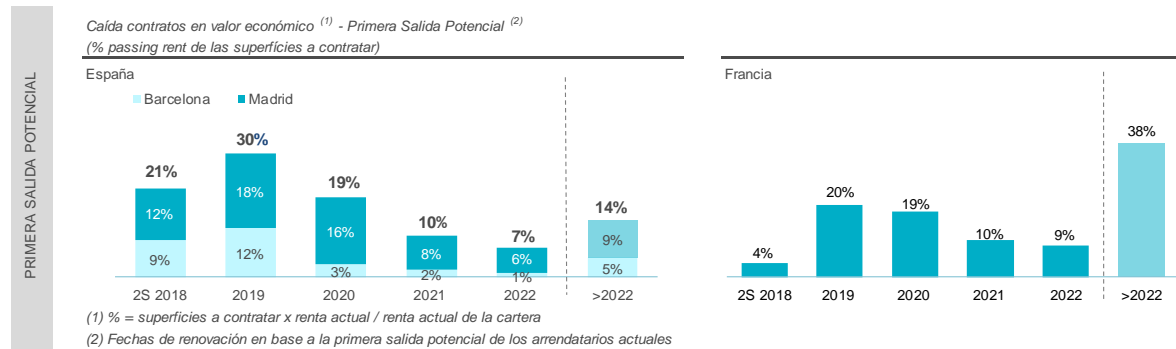


Luca de Tena 6

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 oficinas de España y Francia.

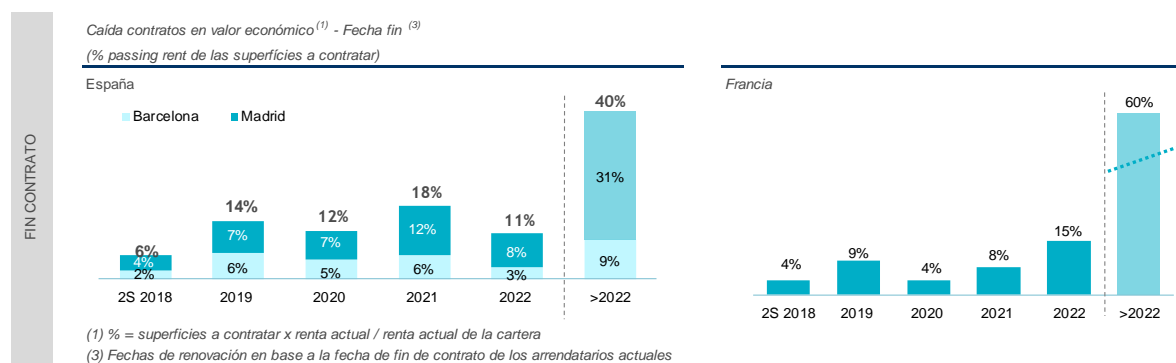
El **primer gráfico** muestra la caída de contratos en el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en la primera fecha posible (sea break option o fin de contrato).



En este supuesto, se podrían producir en **España** en los próximos 36 meses, aproximadamente un 70% de renovaciones de la cartera de contratos de oficinas, 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.



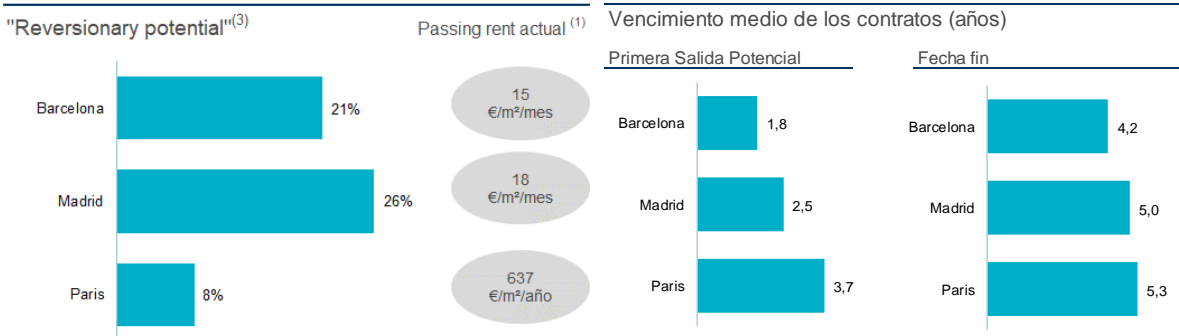
▪ **“Reversionary Potential” – Potencial de reversión de la cartera de contratos.**

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 2018 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos, ni rehabilitaciones sustanciales en curso).

El potencial de reversión estático⁽²⁾ de los ingresos por rentas de la cartera de oficinas (considerando rentas actuales sin impactos del cambio de ciclo a futuro) de los inmuebles en explotación a cierre del primer semestre del ejercicio 2018 se sitúa en un +21% en Barcelona, +26% en Madrid y +8% en París.

Cifras Junio 2018

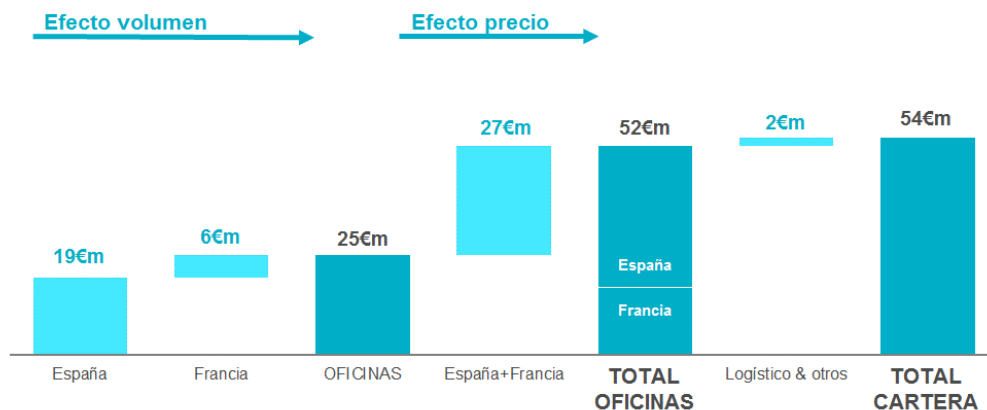


(1) Passing rent actual de las superficies ocupadas de oficinas

El vencimiento de la cartera logística es de 3 años hasta el primer riesgo y de 5 años hasta fin de contratos.

En particular, el potencial de reversión estático⁽²⁾ de la cartera actual supondría aproximadamente 54€m de ingresos anuales por rentas adicionales.

Potencial de reversión de ingresos por rentas



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

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

Cartera de proyectos y rehabilitaciones

Cartera de proyectos

- A cierre del primer semestre del ejercicio 2018, Colonial dispone de una cartera de proyectos de oficinas de más de 340.000m² para crear productos de primera calidad que ofrecen una alta rentabilidad y por tanto un crecimiento de valor futuro con sólidos fundamentos.
- 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⁾
Príncipe de Vergara, 112	2018	100%	13%	Madrid	Oficinas	11.368
Parc Glòries	2018	100%	80%	Barcelona	Oficinas	24.551
Avenida Bruselas, 38	2018	100%		Madrid	Oficinas	14.340
Josefa Valcárcel,40 bis	2018	100%		Madrid	Oficinas	8.652 ⁽⁴⁾
Gal.la Placidia 1-3	2019	100%		Barcelona	Oficinas	4.312
Castellana, 163	> 2019	100%		Madrid	Oficinas	10.910 ⁽⁴⁾
Miguel Ángel, 23	2020	100%		Madrid	Oficinas	7.202 ⁽⁴⁾
Méndez Alvaro 1	>2020	100%		Madrid	Campus	89.871
Méndez Alvaro 2	>2020	100%		Madrid	Oficinas	20.275
Plaza Europa,34	>2020	50%		Barcelona	Oficinas	14.306
Sagasta, 27	>2021	100%		Madrid	Oficinas	4.481
Velázquez - Padilla, 17	>2020	100%		Madrid	Oficinas	16.816 ⁽²⁾
112-122 Avenue Emile Zola	>2020	100%		Paris	Oficinas	24.000
Iéna, 96	2021	100%		Paris	Oficinas	9.300 ⁽⁴⁾
Louvre Saint Honoré	2021	100%		Paris	Retail	16.000
Proyectos de desarrollo						276.384
Yield on cost³						7%
Edouard VII	2018/2019	100%	-			2.511
Washington Plaza	2018/2019	100%	-			827
Resto cartera						25.229
Proyectos de rehabilitación						28.568
Puerto de Sompert, 10-18	na	100%		Madrid	Oficinas	22.849
Parc Central 22@	na	100%				14.737
Solares						37.586
TOTAL PROYECTOS Y REHABILITACIONES						342.538

(1) Superficie una vez finalizado el proyecto

(2) Proyectos futuros actualmente en explotación

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

(4) Proyectos futuros actualmente en explotación, no incluidos en el cálculo de la yield on cost

- En **Barcelona**, destacan los proyectos de Parc Glories, Plaza Europa 34 y Gal.la Placidia. Estas actuaciones supondrán la creación de más de 43.000m² de espacios de oficinas con los más altos estándares de mercado.



Parc Glories



Plaza Europa 34



Gal.la Placidia

- En **Madrid**, destacamos los dos proyectos que se realizarán en los solares adquiridos en Méndez Álvaro en el sur del CBD Madrid, así como los dos proyectos: Príncipe de Vergara 112 y Castellana 163 en el CBD.



Méndez Álvaro



Príncipe de Vergara 112



Paseo Castellana 163

Tras la adquisición de Axiare, Colonial ha incorporado varios proyectos de alta calidad a la cartera del Grupo Colonial. Destacan, en el eje prime de la ciudad, los proyectos futuros de Velázquez/Padilla y Miguel Ángel, que una vez finalizados, añadirán 25.000m² de oficinas ubicados en las mejores zonas de la capital.

Adicionalmente, se está avanzando en tres proyectos en curso ubicados en Madrid: Josefa Valcárcel 40, Sagasta 27 & Avenida de Bruselas. En el proyecto de Josefa Valcárcel 40, se firmó su adquisición como proyecto llaves en mano y se prevé que su entrada en explotación sea a medio plazo.



Miguel Ángel, 23



Velázquez-Padilla, 17



Josefa Valcárcel 40



Sagasta 27



Avenida de Bruselas

Durante el primer trimestre de 2018 han entrado en explotación los proyectos de Ribeira de Loira y Luca de Tena 6, los dos ubicados en Madrid y situados en mercados con alto potencial de crecimiento.



Ribeira de Loira



Luca de Tena 6

- En el portfolio de **París**, cabe mencionar tres grandes proyectos: Emile Zola, Louvre St. Honoré y Iéna. Todos ellos están ubicados en las mejores zonas de la Capital francesa y constituyen juntos más de 49.000m² de nuevos espacios con un enorme potencial de creación de valor en los próximos años.



112-122 Emile Zola



Louvre Saint Honoré



96 Iéna

- En el portfolio **logístico** se está desarrollando el proyecto de 131.000m² en San Fernando de Henares, la ubicación más cercana a Madrid en el Corredor de Henares, uno de los centros logísticos más importantes de España. Actualmente se encuentran en desarrollo 87.000m² que se espera finalicen su construcción en 2018 con el certificado LEED Oro CS. Adicionalmente, este segundo trimestre han entrado en explotación 43.000m² de este activo, que ya se encuentran alquilados.



- Además de los proyectos de desarrollo, el Grupo Colonial está llevando a cabo actualmente rehabilitaciones sustanciales, con el fin de optimizar el posicionamiento de dichos activos en el mercado. Asimismo, Colonial dispone de un solar de más de 14.000m² en el submercado de 22@ en Barcelona y un solar de 22.000m² en Puerto de Somport (Las Tablas Madrid).

Adquisición de un activo Prime en Barcelona - Diagonal 525

Posteriormente al cierre del primer semestre, Colonial ha adquirido en el mes de julio, un activo de oficinas de 5.710m² de superficie sobre rasante en el eje prime de la Avenida Diagonal de Barcelona.



El edificio está ubicado en el número 525 de Avenida Diagonal, en la confluencia con la Avenida de Sarriá. La zona está considerada como el Prime CBD de la ciudad y tradicionalmente ha estado ocupado por entidades financieras, bufetes de abogados y otras empresas de servicios. El edificio cuenta asimismo con numerosos servicios alrededor y transporte público con todas las zonas de la ciudad.

Actualmente, el edificio está alquilado al 100% a un único inquilino, si bien está previsto realizar durante el año 2019, una rehabilitación integral que permitirá crear uno de los edificios de oficinas emblemático del eje central de negocios de Barcelona. El coste total del proyecto, incluyendo el capex previsto, será de 37€m correspondiente a una repercusión de 6.460€/m², cifra sustancialmente inferior a recientes transacciones comparables en esta zona de la Diagonal.

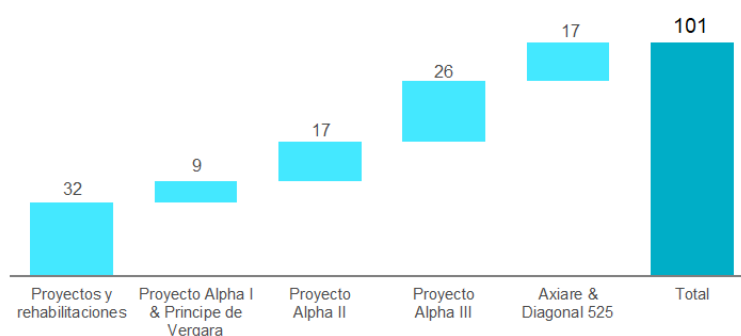
Cabe destacar, que en la actualidad no existe ningún proyecto de oficinas nuevo en el CBD de Barcelona y que la desocupación de edificios de Grado A en la zona se encuentra en mínimos históricos, en niveles del 1%.

Con esta adquisición, Colonial, demuestra de nuevo su capacidad de crear valor para sus accionistas, mediante la ejecución de operaciones “off-market” con potencial de transformación inmobiliario.

Rentas potenciales de proyectos y adquisiciones

- La cartera de proyectos, así como las nuevas adquisiciones, supondrán unos ingresos por rentas adicionales de aproximadamente 101€m anuales.

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



Responsabilidad Social Corporativa y Reporting (RSC)

- El Grupo Colonial ha obtenido una mejora significativa en el rating de sostenibilidad de MSCI, mejorando calificación desde “BBB” hasta “A”. Dicha calificación se sitúa entre las más altas del sector inmobiliario en Europa.



- 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”.

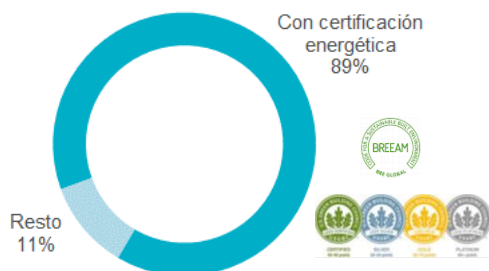


- El Grupo Colonial dispone de un nivel “Green Star” según el GRESB (Global Real Estate Sustainability Board), organización que certifica las mejores prácticas en RSC.



- Colonial presenta un liderazgo claro en eficiencia energética y sostenibilidad del portfolio de edificios. Actualmente, el 89% de los inmuebles del Grupo están certificados con máxima certificación medioambiental (BREEAM & LEED). Se trata de un porcentaje 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 energética ¹



¹ Inmuebles en explotación con certificación energética

Valoración del portfolio

- El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2018 asciende a 11.190€m (11.730€m incluyendo "transfer costs").
- Los activos en España y Francia han sido valorados 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.

Valor activos - Excluyendo "transfer costs"

Valoración de Activos (€m)	30-jun-18	31-dic-17	30-jun-17	Dic 17 vs Jun 17		Dic 17 vs Dic 16	
				Total	LfL ⁽¹⁾	Total	LfL ⁽¹⁾
Barcelona	973	836	827	16%	3%	18%	4%
Madrid	2,760	1,497	1,339	84%	4%	106%	9%
París	6,242	6,064	6,144	3%	3%	2%	10%
Cartera en Explotación ⁽²⁾	9,974	8,398	8,311	19%	3%	20%	9%
Proyectos	762	519	174	47%	16%	338%	62%
Logístico & otros	454	16	12	2738%	0.2%	3825%	3%
Total Negocio Patrimonial	11,190	8,933	8,497	25%	4%	32%	10%
Valor participación Axiare	na	349	169	(100%)	na	(100%)	na
Total Grupo Colonial	11,190	9,282	8,666	21%	4%	29%	10%
España	4,781	3,053	2,522	57%	6%	90%	10%
Francia	6,409	6,229	6,144	3%	3%	4%	10%

Valor activos - Incluyendo "transfer costs"

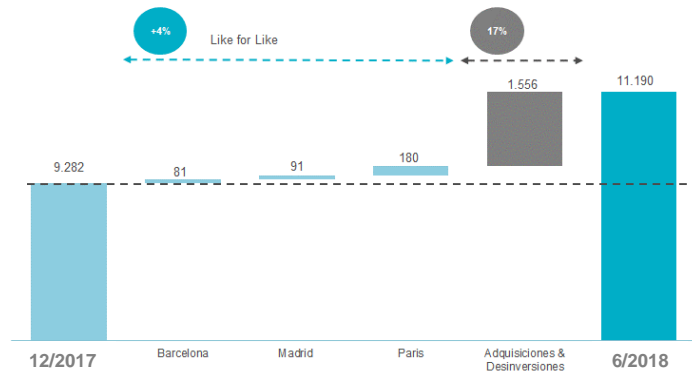
Total Grupo Colonial	11,730	9,741	9,103	20%	4%	29%	10%
España	4,919	3,121	2,580	58%	6%	91%	11%
Francia	6,811	6,619	6,523	3%	3%	4%	9%

(1) Cartera en términos comparables

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

- La valoración de los activos del **Grupo Colonial** a cierre del primer semestre del ejercicio 2018 ha aumentado un +29% versus el año anterior (+21% en 6 meses), debido principalmente a la incorporación de toda la cartera de Axiare a nuestro portfolio.

ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 6 MESES - €m



VARIACIÓN GAV

	6 MESES	12 MESES
BARCELONA	+9%	+10%
MADRID	+5%	+10%
PARIS	+3%	+10%
TOTAL LFL	+4%	+10%
AXIARE & ADQUISICIONES	+17%	+19%
TOTAL VAR	+21%	+29%

En términos comparables “like for like” el portfolio de Colonial se ha revalorizado un +10% versus el año anterior (un +4% correspondiente al primer semestre de 2018).

Dicho aumento de valor es consecuencia de aumentos de los precios de alquiler en todo el portfolio complementado por incrementos de valor obtenidos a través de la exitosa ejecución de proyectos.

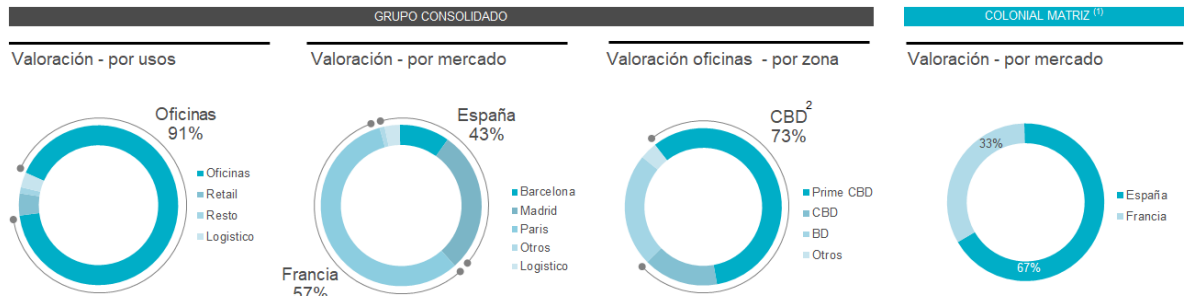
Por segmentos, destacan los portfolios de Barcelona y Madrid con un crecimiento like for like interanual del +10%. Cabe resaltar en particular la fuerte revalorización en los últimos 6 meses en Barcelona, de un +9%.

El portfolio de París ha aumentado un +10% like for like en términos interanuales (+3% like for like en los primeros seis meses del año 2018) estableciendo claramente un referente de crecimiento para el mercado de París.

En términos generales el aumento de valor de los activos es consecuencia de tres factores:

- 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 inmuebles y proyectos “Prime Factory”.
- Un creciente interés de inversores por activos prime presionado las rentabilidades a la baja, especialmente en el mercado de París CBD, siendo uno de los mercados core que más inversores atrae a nivel global

- 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 + Valor JV Plaza Europa 34

(2) CBD Barcelona, incluye los activos del segmento de mercado de 22 @

- 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	973	216.788	4.487	4,91%
Madrid	2.760	500.524	5.514	4,61%
París	6.242	368.932	16.918	3,24%

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 = $\text{rentas brutas} / \text{Valor excl. transfer costs}$).

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

(Yields netas = $\text{rentas netas} / \text{Valor incl. transfer costs}$).

(*) En Barcelona los m² para el cálculo de la repercusión, corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de Barcelona, excluyendo los proyectos de Parc Central, Parc Glories, Plaza Europa, Gala Placidia y la superficie de locales no estratégicos. En Madrid, los m² corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de Madrid, excluyendo los proyectos de Príncipe de Vergara, de los complejos de Méndez Álvaro, de Puerto Somport 10-18, Avenida Bruselas 38, Josefa Valcárcel 40, Sagasta 27, así como la superficie de locales no estratégicos. En Francia, los m² corresponden a la superficie s/rasante del total de la cartera de los activos de París, excluyendo el proyecto de Emile Zola e incluyendo adicionalmente determinadas superficies alquilables bajo rasante de la cartera que no corresponden a parkings.

4. Estructura financiera

Principales magnitudes de deuda

Grupo Colonial	1S 2018	Var. Vs 12/2017
Deuda financiera Bruta	5.378	29%
Deuda financiera Neta	4.633	51%
Saldos disponibles	2.462	1%
% deuda tipo fijo o cubierta	97%	8%
Vencimiento medio de la deuda (años)	5,7	0,2
Vencimiento medio post repago Jul-18	6,2	-
Coste de la deuda actual	1,90%	4 p.b.
Rating COL	BBB	sin cambios
Rating SFL	BBB+	sin cambios
LtV Grupo (incluyendo transfer costs)	39,4%	804 p.b.

En el primer trimestre de 2018 Colonial formalizó la adquisición del 58,07% del capital social de Axiare Patrimonio como resultado de la Oferta Pública Voluntaria de Acciones de dicha sociedad. Con fecha 2 de julio, tras la aprobación por las respectivas juntas de accionistas, se formalizó la fusión entre ambas compañías, a resultas de la cual Colonial se ha subrogado en toda la deuda de Axiare.

La inclusión de Axiare en el Grupo Colonial ha supuesto un aumento de la deuda financiera bruta del Grupo (+29% vs diciembre de 2017) y de la deuda financiera neta (+51% vs diciembre 2017).

Adicionalmente, durante este trimestre el Grupo Colonial ha formalizado las siguientes operaciones:

- Emisión de bonos simples de Colonial, bajo el programa EMTN, por un importe nominal total de 650 millones de euros con vencimiento en abril de 2026, un cupón anual del 2% y un precio de emisión del 99,481% de su valor nominal.
La emisión tuvo una gran acogida en el mercado con más de 150 cuentas y una demanda de más de 2.000 millones de euros.
- Emisión de bonos de SFL por importe nominal de 500 millones de euros, con vencimiento en mayo de 2025, un cupón anual del 1,50% y un precio de emisión del 99,199% de su valor nominal.
- Refinanciación del crédito sindicado de Colonial, firmado en noviembre de 2015, por importe de 350 millones de euros y vencimiento noviembre de 2021. Se ha incrementado el nominal hasta 500 millones de euros, alargando su vencimiento hasta diciembre de 2023 y reduciendo el spread de financiación en 30 puntos básicos
- Con posterioridad al cierre del trimestre Colonial ha procedido a amortizar anticipadamente la totalidad de sus bonos con vencimiento en junio de 2019, por importe nominal de 375 millones de euros

- Adicionalmente, a raíz de la fusión con Axiare, Colonial se ha subrogado en 19 préstamos bilaterales con garantía hipotecaria, por importe de 617€m, vida media de 4,8 años y coste financiero medio del 2,12% (incluyendo comisiones y coberturas). Con posterioridad al cierre de trimestre se han cancelado totalmente 3 préstamos y otro parcialmente, por un importe conjunto de 119 millones de euros que se suman a los 3 préstamos cancelados durante el primer semestre por un importe total de 58€m.

Todas estas operaciones han permitido optimizar el coste financiero y mejorar la vida media de la deuda del Grupo, manteniendo un importante volumen de liquidez disponible para cumplir con las inversiones previstas en su Plan Estratégico.

La deuda financiera neta del Grupo a 30 de junio de 2018 se sitúa en 4.633€m, siendo su detalle el siguiente:

Desglose Deuda Financiera Neta Grupo Colonial	Junio 2018			Diciembre 2017			Var.
	COL	SFL	Total	COL	SFL	Total	Total
Créditos Sindicados	0	0	0	163	0	163	(163)
Deuda Hipotecaria / Leasings	650	202	852	35	203	238	614
Deuda No Hipotecaria y Otros	0	50	50	0	443	444	(393)
Bonos	2.975	1.500	4.475	2.325	1.000	3.325	1.150
Total Deuda Bruta	3.625	1.752	5.378	2.523	1.647	4.170	1.207
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	(691)	(54)	(745)	(1.089)	(16)	(1.105)	360
Deuda neta consolidada	2.934	1.698	4.633	1.435	1.631	3.066	1.567
Vida media de los saldos dispuestos (años)	6,2	4,7	5,7	6,4	4,1	5,5	0,2
Coste financiero spot %	1,94%	1,73%	1,90%	1,98%	1,68%	1,86%	(4 pb)

El aumento de la deuda hipotecaria se debe exclusivamente a la integración de la deuda de Axiare Patrimonio, formada en su totalidad por préstamos bilaterales hipotecarios.

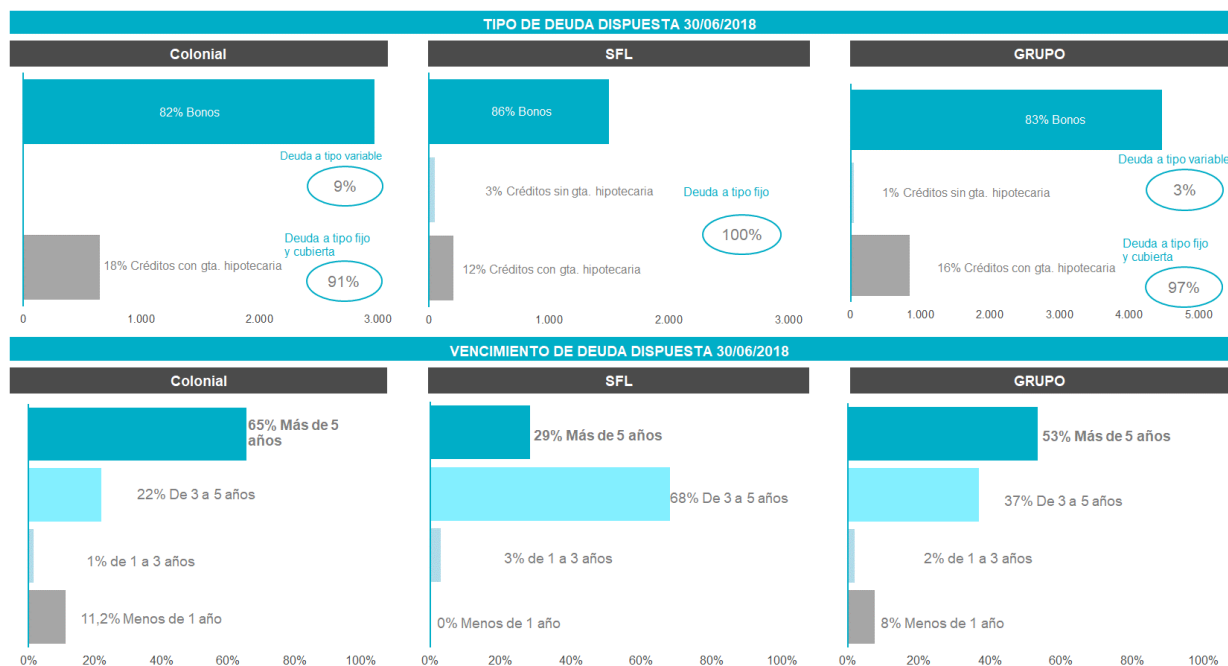
Principales ratios de endeudamiento y liquidez

El LTV (Loan to Value) del Grupo, calculado como el ratio de deuda neta total entre GAV total del Grupo asciende al 39%. El LTV Holding, calculado como deuda neta de la matriz y sus filiales participadas al 100% entre el GAV de la matriz y de sus filiales participadas al 100% más el NAV del resto de filiales y sociedades participadas, es del 39% (27% a junio de 2017).

Los saldos disponibles del Grupo a 30 de junio ascienden a 2.462€m, distribuidos como se muestra en el gráfico siguiente:

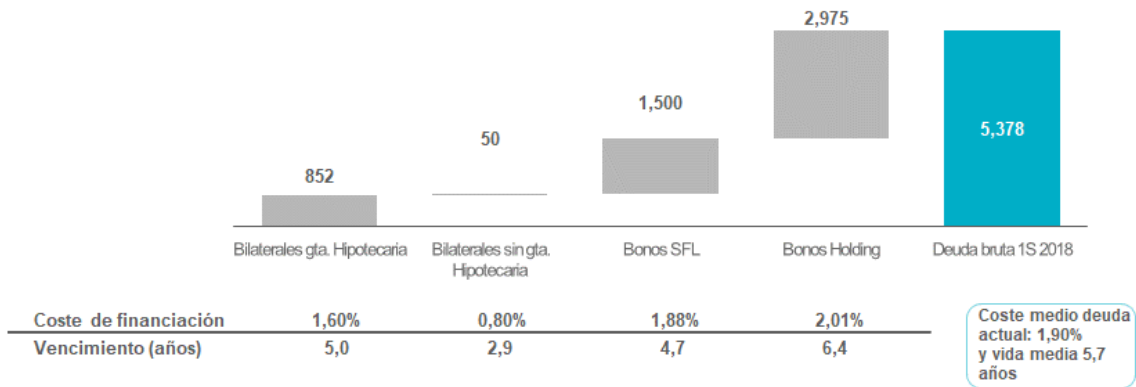
SALDOS DISPONIBLES - €m	GRUPO			LTV 30/06/2018 - €m	Holding		Grupo	
	COLONIAL	SFL	GRUPO					
Cuentas corrientes	691	54	745	Gross Asset Value (*)	7.420		11.767	
Lineas de crédito disponibles	875	820	1.695	Deuda Neta	2.903		4.633	
Otra deuda no dispuesta	22	-	22	LTV		39%	39%	
TOTAL	1.588	874	2.462	(*) Holding: GAV a 30/06/2018 incluyendo transfer costs de la matriz y filiales 100%(incluyendo Axiare al 100%) + NAV SFL, TMN, Inmocol + Autocartera Group: GAV Grupo a 30/06/2018 incluyendo transfer costs (incluyendo Axiare al 100%) + Autocartera				

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

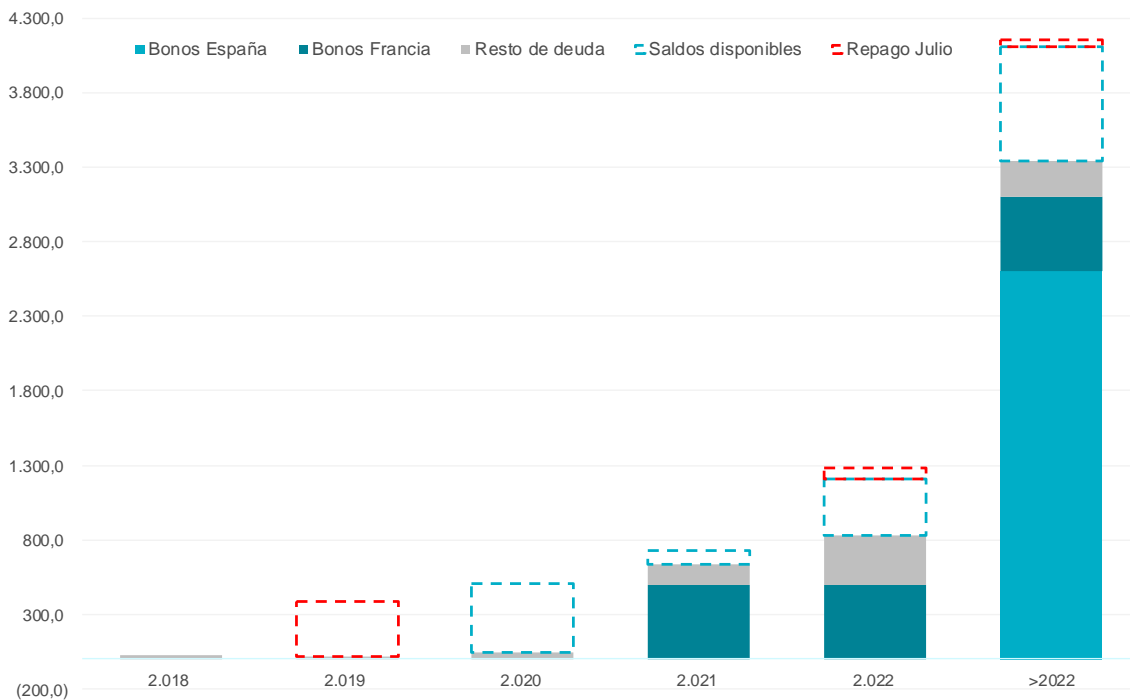


El 97% de la deuda del Grupo es deuda a tipo fijo.

La composición de la deuda del Grupo es la siguiente:



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



La vida media de la deuda dispuesta del Grupo Colonial es de 5,7 años al cierre del segundo trimestre (vs 4,6 en junio 2017) y el coste medio de 1,90% (vs 1,86% en diciembre 2017). Con la amortización del bono 2019 y el repago de los bilaterales de Axiare realizados en julio la vida media se ha incrementado hasta los 6,2 años, siendo el primer vencimiento relevante de deuda en 2021.

El coste financiero medio se mantiene en 1,90%.

Resultados financieros

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

Resultado Financiero					
Junio acumulado - €m	COL	SFL	2018	2017	Var. %
<i>Gasto financiero recurrente - España</i>	(37)	0	(37)	(19)	(93%)
<i>Gasto financiero recurrente - Francia</i>	0	(17)	(17)	(22)	22%
Total Gasto financiero recurrente	(37)	(17)	(54)	(41)	(32%)
Ingreso financiero recurrente	1	0	1	2	(66%)
Gastos financieros activados	1	2	3	1	155%
Resultado financiero recurrente	(36)	(15)	(51)	(38)	(34%)
Gasto financiero no recurrente	(3)	0	(3)	0	0%
Variaciones de valor instrumentos financieros	(2)	(1)	(2)	0	0%
Resultado financiero	(40)	(17)	(56)	(38)	(49%)

- El Gasto financiero recurrente del Grupo ha sido un 32% superior al del mismo período del año anterior debido al aumento de la deuda bruta de Colonial por la adquisición de Axiare e integración de su deuda en el Grupo.
- El coste financiero medio de la deuda dispuesta a 30 de junio (sin incorporar la periodificación de comisiones y otros costes) es del 1,90% vs el 1,97% del mismo período del ejercicio anterior, fruto, principalmente, de la reducción del spread medio de crédito que se ha situado en 141 p.b. (versus 157 p.b. del mismo período del año anterior). La mejora es debida sobre todo al vencimiento en noviembre 2017 de un bono de SFL (de importe 301€m y spread 275 p.b.) y a la formalización de nueva deuda a un spread inferior al vigente en el primer semestre de 2017.

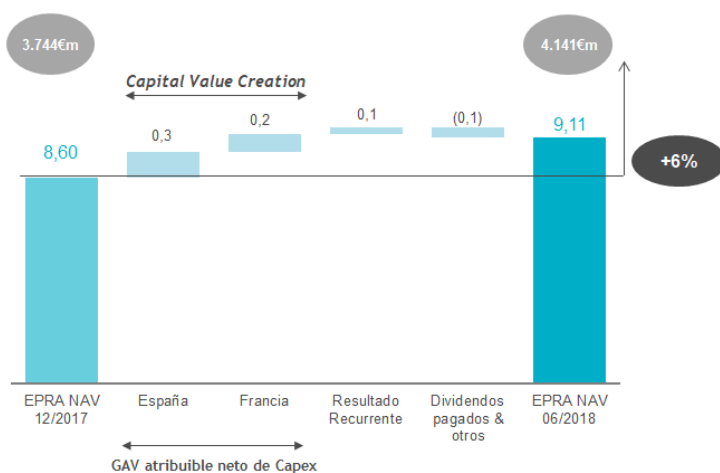
5. EPRA Net Asset Value & evolución en bolsa

EPRA Net Asset Value (NAV)

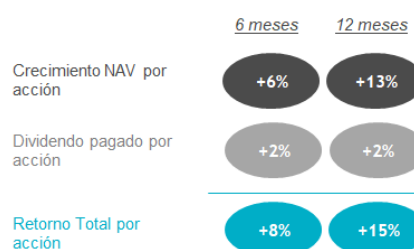
A cierre del primer semestre del ejercicio 2018, el EPRA NAV del Grupo Colonial asciende a 9,11 euros por acción, un incremento del +13% en un año.

El retorno total para el accionista, entendido como crecimiento del NAV por acción más el dividendo cobrado, asciende a un 15%¹.

EPRA NAV €/acción



Retorno total para el accionista¹



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

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	06/2018	12/2017
Fondos Propios Consolidados	3.865⁽¹⁾	3.592
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	16	13
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	52	(58)
(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	7	(1)
(v.a) Impuestos diferidos	201	198
(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	4.141	3.744
Goodwill	(145)	na
EPRA NAV Ajustado - €m	3.996	na
Nº de acciones (m)	454,6	435,3
EPRA NAV - Euros por acción	9,11⁽²⁾	8,60
EPRA NAV Ajustado - Euros por acción	8,79	na

(1) Equity a 6/18 incluyendo los impactos de la fusión con Axiare ejecutada en Julio

(2) Valor por acción totalmente diluida incluyendo el impacto de la fusión con Axiare ejecutada en Julio

Cálculo del EPRA NAV: Siguiendo las recomendaciones EPRA y partiendo de los fondos propios consolidados de 3.865€m, se han realizado los siguientes ajustes:

1. Revalorización de activos de inversión: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de determinados activos registrados a coste de adquisición, principalmente activos destinados a uso propio.
2. Revalorización de otras inversiones: registro a valor de mercado de determinadas inversiones realizadas por el Grupo registradas en el balance a coste de adquisición, principalmente autocartera
3. Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios (+201€m), registrados en el balance.
4. Valor de mercado de instrumentos financieros: ajuste del valor de mercado (mark to market) de los instrumentos derivados.

El **EPRA NNNAV^(*)** a junio 2018 asciende a 3.838€m, lo que corresponde a **8,44€/acción**.

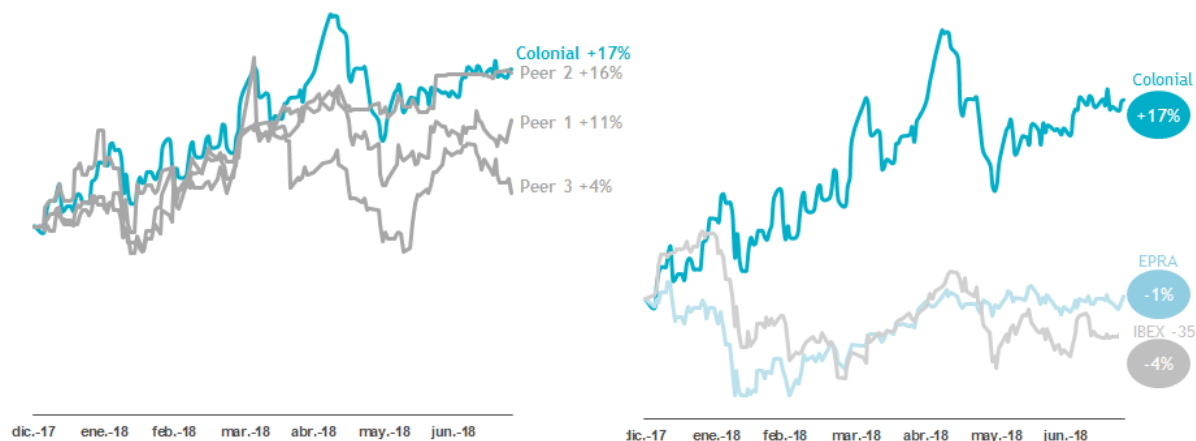
EPRA Triple Net Asset value (NNNAV) - €m	06/2018	12/2017
EPRA NAV	4.141	3.744
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(7)	1
(ii) Valor de mercado de la deuda	(95)	(117)
(iii) Impuestos diferidos	(201)	(200)
EPRA NNNAV - €m	3.838	3.428
Goodwill	(145)	na
EPRA NNNAV Ajustado - €m	3.694	na
Nº de acciones (m)	454,6	435,3
EPRA NNNAV - cts de Euros por acción	8,44⁽²⁾	7,88
EPRA NAV Ajustado - Euros por acción	8,13	na

(2) Valor por acción totalmente diluida incluyendo el impacto de la fusión con Axiare ejecutada en Julio

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 (-95€m) y los impuestos que se devengarían en el caso de la venta de activos a su valor de mercado.

Evolución bursátil

Las acciones de Colonial han cerrado el primer semestre del ejercicio 2018 con una revalorización del 14% (a fecha de publicación de este informe un +17%) cifra por encima de los índices de referencia (EPRA & IBEX35). Respecto a sus principales comparables Españoles, Colonial se sitúa en la banda alta del sector.



En relación al seguimiento de analistas, tenemos a fecha actual 25 analistas, tanto nacionales como internacionales que cubren la compañía. Destacamos los informes de JP Morgan y BPI con un precio objetivo de 11,2€/acción, así como el de Renta4 y Barclays con un precio objetivo de 11,1 y 11,0€/acción respectivamente.

En este sentido, cabe destacar que durante los últimos meses, 4 analistas (Natixis, JP Morgan, Barclays & Renta4Banco) han iniciado cobertura sobre Colonial y 19 analistas han revisado al alza sus precios objetivos.

Los precios objetivos y recomendaciones son los siguientes:

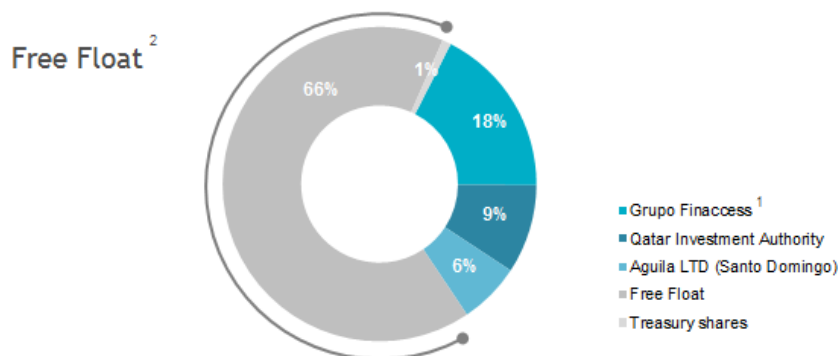
Institución	Analista	Fecha	Recomendación	Target Price actual (€/acción)	Ingresos por rentas		Rtdo neto recurrente		NAV/ acción (€)		
					2018	2019	2018	2019	2018	2019	
1	JP Morgan	Neil Green	11/07/2018	Overweight	11.2	365	412	na	na	9.6	11.0
2	Renta4Banco	Pablo Fernández	05/07/2018	Compra	11.1	368	394	na	na	9.8	10.1
3	Green Street Advisors	Peter Papadakos	04/07/2018	Restricted	Restricted	379	412	na	na	na	na
4	Barclays	Celine Huynh	02/07/2018	Overweight	11.0	369	413	113	162	9.3	10.2
5	BPI	Flora Trindade	13/06/2018	Compra	11.2	369	423	122	160	na	na
6	JB Capital	Daniel Gandoy	11/06/2018	Neutral	10.0	378	418	na	na	10.0	11.3
7	Banco Sabadell	Ignacio Romero	07/06/2018	Vender	9.6	355	394	na	na	na	na
8	Bankinter	Jesús Amador	06/07/2018	Neutral	10.1	392	436	na	na	na	na
9	Alantra Equities	Fernando Abril-Martorell García	01/06/2018	Neutral	9.5	353	381	116	151	9.3	10.1
10	Alpha Value	Zeineb Sahnoun	16/05/2018	Vender	9.9	405	467	na	na	12.6	14.0
11	Kempen & Co	Max Mimmo	15/05/2018	Compra	10.2	318	338	101	114	10.0	11.1
12	Societe Generale	Alvaro Soriano De Miguel	14/05/2018	Compra	10.0	324	407	na	na	na	na
13	Kepler Cheuvreux	Mariano Miguel	14/05/2018	Vender	8.4	334	398	na	na	8.8	9.6
14	ING	Jaap Kuin	14/05/2018	Mantener	9.0	300	314	93	104	8.7	9.3
15	Deutsche Bank	Markus Scheuffer	14/05/2018	Mantener	9.7	367	392	119	129	9.7	10.7
16	Morgan Stanley	Bart Gysens	29/03/2018	Overweight	10.5	318	339	na	na	9.5	10.4
17	Natixis	Pierre-Edouard Boudot	27/03/2018	Compra	10.1	344	366	127	132	9.5	10.1
18	Goldman Sachs	Jonathan Kownator	01/03/2018	Neutral	9.2	361	382	155	179	9.5	9.8
24	Fidentis	Ignacio Martinez	23/02/2017	Compra	9.0	307	344	178	200	9.1	9.5
20	Bankinter Securities	Juan Moreno Martínez de Lecea	19/01/2018	Vender	7.8	281	372	na	na	na	na
Consensus analistas con informe actualizado					9.9	349	390	125	148	9.7	10.5
21	Mirabaud	Ignacio Méndez Terroso	14/11/2017	Vender	na	na	na	na	na	na	na
22	Haitong	Juan Carlos Calvo	13/07/2017	Neutral	na	na	na	na	na	na	na
23	Intermoney Valores	Esther Martín	05/05/2017	Mantener	na	na	na	na	na	na	na
25	Banco Santander	Jose Alfonso Garcia	17/10/2016	Compra	na	na	na	na	na	na	na

Fuente: Bloomberg & reports analistas

Estructura accionarial de la compañía

La estructura accionarial de Colonial es la siguiente:

Estructura accionarial a 9/07/2018 (*)









(*) 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				
Adnane Moussanif	Consejero Dominical		Vocal	Vocal	
Juan Carlos García Cañizares	Consejero Dominical	Aguilá LTD (Santo Domingo)	Vocal	Vocal	
Carlos Fernández González	Consejero Dominical		Vocal		
Javier López Casado	Consejero Dominical				
Ana Sainz de Vicuña	Consejero Independiente				Presidenta
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Independiente		Vocal	Presidente	Vocal
Javier Iglesias de Ussel Ordís	Consejero Independiente			Vocal	Vocal
Luis Maluquer 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 Activos – Adquisición Alpha III

6.6 Cartera de proyectos

6.7 Series históricas

6.8 Certificado de Tasación

6.9 Estructura Financiera – Detalles

6.10 Organización del Grupo

6.11 Detalles Filiales

6.12 Glosario

6.13 Medidas alternativas de rendimiento

6.14 Datos de contacto

6.15 Disclaimer

6.1 Anexo – Ratios EPRA

1) EPRA Earnings

Resultado EPRA - €m	1S 2018	1S 2017
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	254	437
<i>Resultado neto atribuible al Grupo - €/acción</i>	<i>0.58</i>	<i>1.19</i>
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(325)	(521)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(1)	(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	26	0
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	6	0
(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	4	(49)
(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	72	170
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	36	37
<i>Nº promedio de acciones (m)</i>	<i>435.3</i>	<i>367.3</i>
<i>Resultado EPRA (pre ajustes compañía) - €/acción</i>	<i>0.08</i>	<i>0.10</i>
Ajustes específicos compañía:		
(a) Gastos y provisiones extraordinarios	(0)	(0)
(b) Resultado Financiero no recurrente	0	(0)
(c) Tax credits	7	0
(d) Interese minoritarios en relación info anterior	(1)	0
Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)	41	37
<i>Nº promedio de acciones (m)</i>	<i>435.3</i>	<i>367.3</i>
<i>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) - €/acción</i>	<i>0.10</i>	<i>0.10</i>

6.1 Anexo – Ratios EPRA (cont.)

2) EPRA NAV

EPRA Net Asset value - €m	06/2018	12/2017
Fondos Propios Consolidados	3.865 ⁽¹⁾	3.592
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	16	13
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	52	(58)
(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	7	(1)
(v.a) Impuestos diferidos	201	198
(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	4.141	3.744
Goodwill	(145)	na
EPRA NAV Ajustado - €m	3.996	na
Nº de acciones (m)	454,6	435,3
EPRA NAV - Euros por acción	9,11 ⁽²⁾	8,60
EPRA NAV Ajustado - Euros por acción	8,79	na

(1) Equity a 6/18 incluyendo los impactos de la fusión con Axiare ejecutada en Julio

(2) Valor por acción totalmente diluida incluyendo el impacto de la fusión con Axiare ejecutada en Julio

3) EPRA NNAV

EPRA Triple Net Asset value (NNAV) - €m	06/2018	12/2017
EPRA NAV	4.141	3.744
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(7)	1
(ii) Valor de mercado de la deuda	(95)	(117)
(iii) Impuestos diferidos	(201)	(200)
EPRA NNAV - €m	3.838	3.428
Goodwill	(145)	na
EPRA NNAV Ajustado - €m	3.694	na
Nº de acciones (m)	454,6	435,3
EPRA NNAV - cts de Euros por acción	8,44 ⁽²⁾	7,88
EPRA NAV Ajustado - Euros por acción	8,13	na

(2) Valor por acción totalmente diluida incluyendo el impacto de la fusión con Axiare ejecutada en Julio

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	Logístico	Total 2018	Total 2017
<i>Cifras en €m</i>							
Cartera de Activos - en propiedad		1.112	3.216	6.409	438	11.175	8.933
Cartera de Activos - con JVs/Fondos		15	na	na	na	15	0
Títulos negociados (incl. con JVs)		na	na	na	na	na	na
- Proyectos & grandes rehabilitaciones		(154)	(465)	(564)	(51)	(1.234)	(793)
Total Cartera	E	973	2.751	5.845	387	9.956	8.140
Asignación estimada de los costes de compra		30	76	375	13	494	428
Estimación Valor Bruto Cartera (excl. proyectos)	B	1.003	2.828	6.219	400	10.450	8.568
Passing Rent anualizada		40	99	182	18	339	269
Gastos Cartera		(2)	(14)	(3)	(0)	(20)	(11)
Rentas Netas Anualizadas	A	37	85	179	18	319	258
<i>Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento</i>		2	5	18	2	28	29
"Topped-up" Rentas Netas Anualizadas	C	39	90	197	20	347	287
EPRA Net Initial Yield	A/B	3,7%	3,0%	2,9%	4,4%	3,1%	3,0%
EPRA "Topped-Up" Net Initial Yield (Yield neta)	C/B	3,9%	3,2%	3,2%	5,0%	3,3%	3,4%
Gross Rents 100% Ocup	F	44	123	207	24	398	315
Gastos Cartera 100% Ocup		(2)	(12)	(3)	(1)	(18)	(10)
Rentas Netas Anualizadas 100% Ocup	D	42	111	204	23	380	305
Net Initial Yield 100% Ocupado	D/B	4,1%	3,9%	3,3%	5,8%	3,6%	3,6%
Gross Initial Yield 100% Ocupado	F/E	4,5%	4,5%	3,5%	6,2%	4,0%	3,9%

5) EPRA Vacancy Rate

Ratio Desocupación EPRA - Portfolio de Oficinas

€m	1S 2018	1S 2017	Var. %
BARCELONA			
Superficie vacía ERV	0	1	
Portfolio ERV	43	35	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	1%	2%	<i>(1 pp)</i>
MADRID			
Superficie vacía ERV	14	2	
Portfolio ERV	114	53	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	12%	3%	<i>9 pp</i>
PARIS			
Superficie vacía ERV	5	9	
Portfolio ERV	177	192	
EPRA Ratio Desocupación Paris	3%	5%	<i>(2 pp)</i>
TOTAL PORTFOLIO			
Superficie vacía ERV	20	11	
Portfolio ERV	334	279	
EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio Oficinas	6%	4%	<i>2 pp</i>

Ratio Desocupación EPRA - Portfolio Total

€m	1S 2018	1S 2017	Var. %
BARCELONA			
Superficie vacía ERV	1	1	
Portfolio ERV	45	36	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	1%	2%	<i>(1 pp)</i>
MADRID			
Superficie vacía ERV	14	2	
Portfolio ERV	116	54	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	12%	3%	<i>9 pp</i>
PARIS			
Superficie vacía ERV	6	9	
Portfolio ERV	216	230	
EPRA Ratio Desocupación Paris	3%	4%	<i>(1 pp)</i>
LOGISTICO & OTROS			
Superficie vacía ERV	1	-	
Portfolio ERV	24	-	
EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	3%	-	-
TOTAL PORTFOLIO			
Superficie vacía ERV	21	12	
Portfolio ERV	401	321	
EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	5%	4%	<i>2 pp</i>

Cifras anualizadas

6.1 Anexo – Ratios EPRA (cont.)

6) EPRA Capex disclosure

€m

Property-related CAPEX	06/2018	12/2017
Adquisiciones ⁽¹⁾	42	429
Desarrollos / proyectos (ground-up/green field/brown field)	39	57
Like-for-like portfolio	28	12
Otros ⁽²⁾	3	6
Capital Expenditure	113	503

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

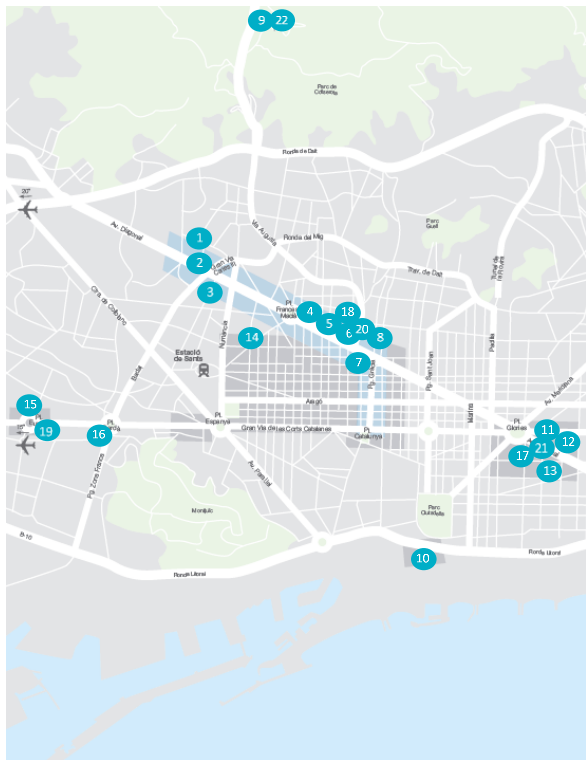
(2) Incluye intereses capitalizados relativos a los proyectos, incentivos tenants, honorarios y otros gastos capitalizados

6.2 Anexo – Balance Consolidado

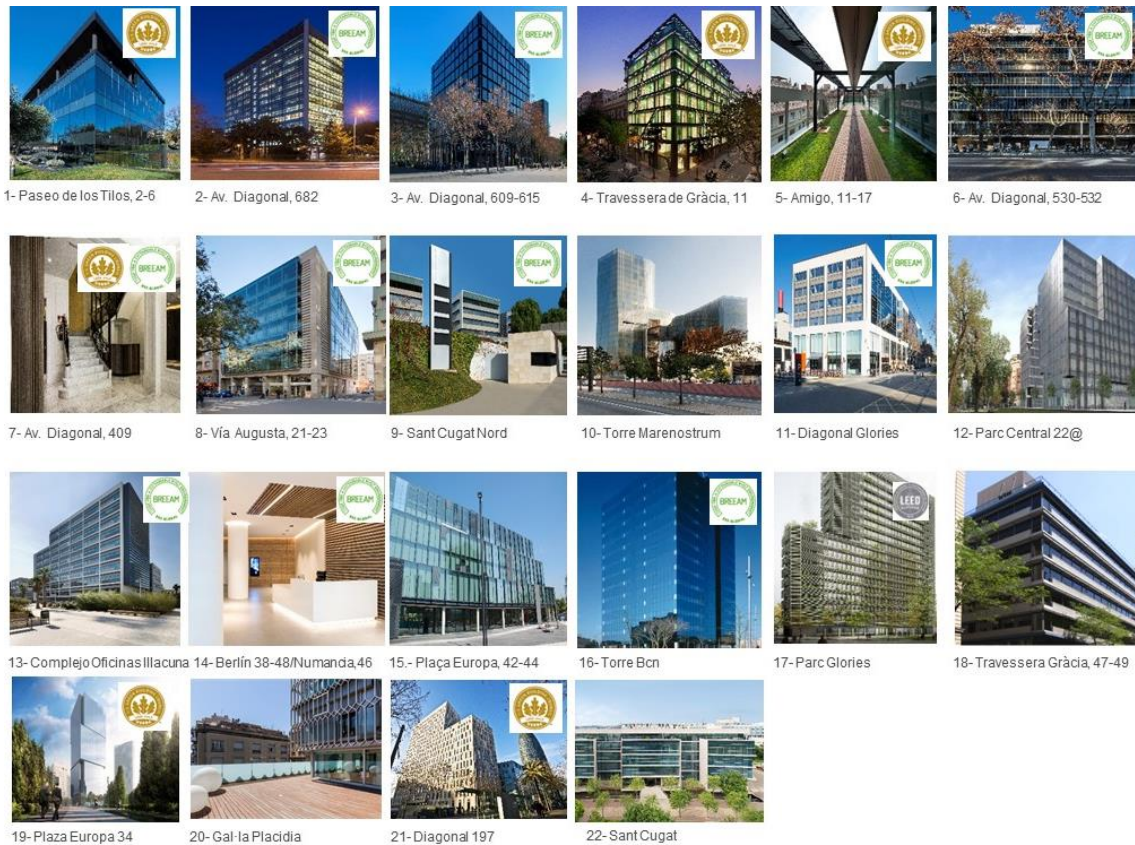
Balance consolidado		
€m	1S 2018	2017
ACTIVO		
Fondo de comercio de Consolidación	145	0
Inversiones Inmobiliarias	10.976	8.792
Resto activos no corrientes	80	487
Activos no corrientes	11.201	9.280
Deudores y otras cuentas a cobrar	110	103
Otros activos corrientes	763	1.125
Activos Disponibles para la Venta	0	0
Activos corrientes	873	1.228
TOTAL ACTIVO	12.074	10.508
PASIVO		
Fondos propios	3.708	3.592
Minoritarios	2.295	2.088
Patrimonio Neto	6.003	5.680
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	4.074	3.308
Deuda financiera no corriente	918	857
Pasivos por impuestos diferidos	355	350
Otros pasivos no corrientes	88	77
Pasivos no corrientes	5.435	4.592
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	403	14
Deuda financiera corriente	36	39
Acreedores y otras cuentas a pagar	128	128
Otros pasivos corrientes	70	55
Pasivos corrientes	636	236
TOTAL PASIVO	12.074	10.508

6.3 Anexo – Ubicación activos

Barcelona

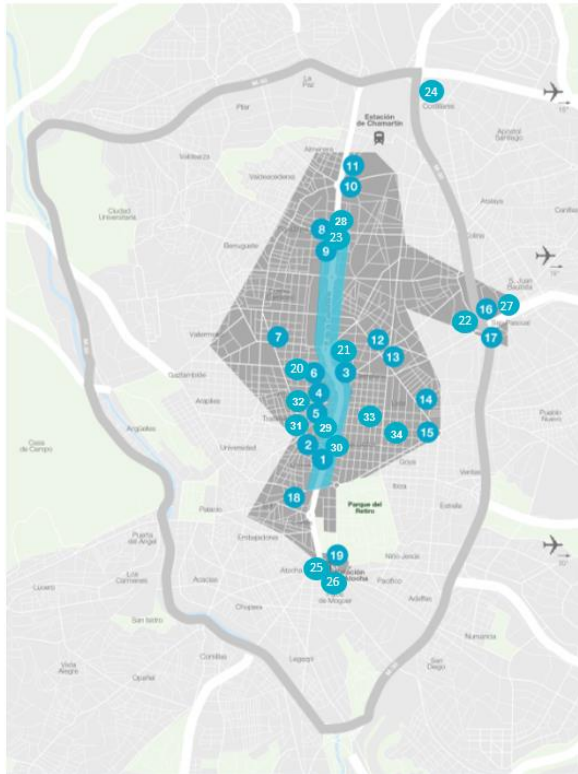


1. Paseo de los Tilos, 2-6
2. Av. Diagonal, 682
3. Av. Diagonal, 609-615
4. Travessera de Gràcia, 11
5. Amigó, 11-17
6. Av. Diagonal, 530-532
7. Av. Diagonal, 409
8. Via Augusta, 21-23
9. Complejo de oficinas Sant Cugat Nord
10. Torre Marenostrum
11. Diagonal Glories
12. Complejo de oficinas Parc Central 22@
13. Complejo de oficinas Illacuna
14. Berlin, 38-48 / Numància, 46
15. Plaza Europa, 42-44
16. Torre BCN
17. Parc Glories
18. Travessera de Gràcia, 47-49
19. Plaza Europa, 34
20. Gal·la Placidia
21. Diagonal, 197
22. Sant Cugat

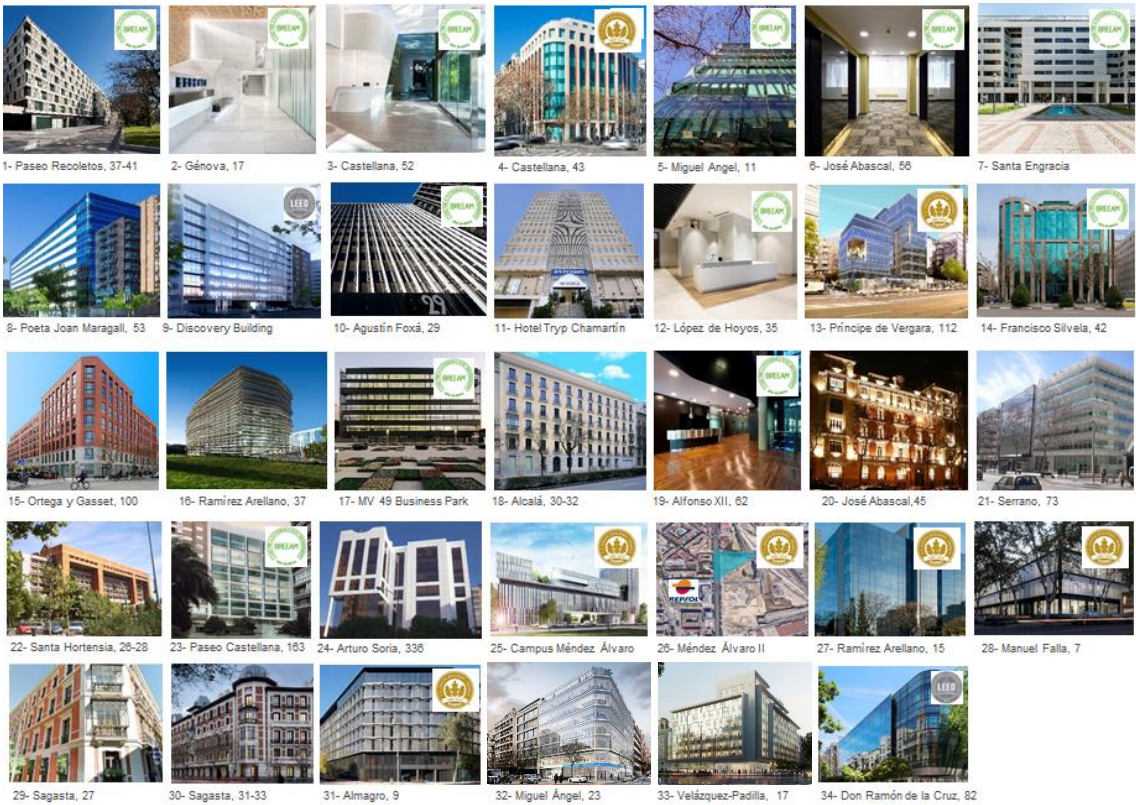


6.3 Anexo – Ubicación activos (cont.)

Madrid – Centro & CBD



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. Discovery Building
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
24. Arturo Soria, 336
25. Campus Méndez Álvaro
26. Méndez Álvaro II
27. Ramírez de Arellano, 15
28. Manuel Falla, 7
29. Sagasta, 27
30. Sagasta, 31-33
31. Almagro, 9
32. Miguel Ángel, 23
33. Velázquez-Padilla, 17
34. Don Ramón de la Cruz, 82



6.3 Anexo – Ubicación activos (cont.)

Madrid Norte – Arroyo de la Vega & Las Tablas



- 35. Francisca Delgado, 11
- 36. Av. De la Vega, 15
- 37. Cedro – Anabel Segura 14
- 38. Av. De Bruselas, 38
- 39. Puerto de Somport, 8
- 40. Puerto de Somport, 10-18



35-Francisca Delgado, 11



36-Av. De la Vega, 15



37-Cedro-Anabel Segura, 14



38-Av. De Bruselas, 38

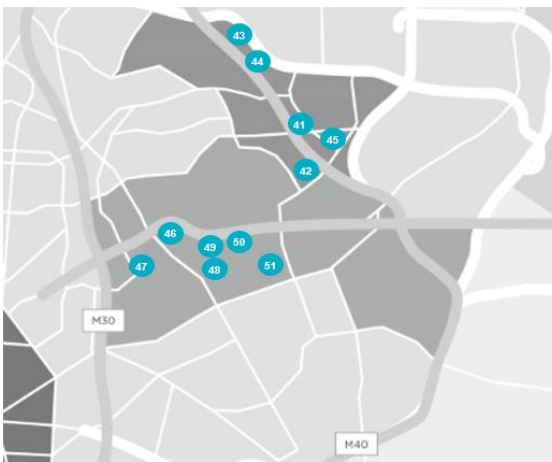


39-Puerto Somport, 8



40-Puerto Somport, 10-18

Madrid Este – Campo de las Naciones & A2



- 41. Ribera de Loira, 28
- 42. Tucumán
- 43. Cristalía, 2-3
- 44. Cristalía, 5-6
- 45. EGEO - Campo de las Naciones
- 46. Josefa Valcárcel, 40
- 47. Josefa Valcárcel, 24
- 48. Luca de Tena, 6
- 49. Luca de Tena, 7
- 50. Luca de Tena, 14
- 51. Alcalá, 506



41-Ribera de Loira, 28



42-Tucumán



43-Cristalía, 2-3



44-Cristalía, 5-6



45-EGEO



46-Josefa Valcárcel, 40



47-Josefa Valcárcel, 24



48-Luca de Tena, 6



49-Luca de Tena, 7



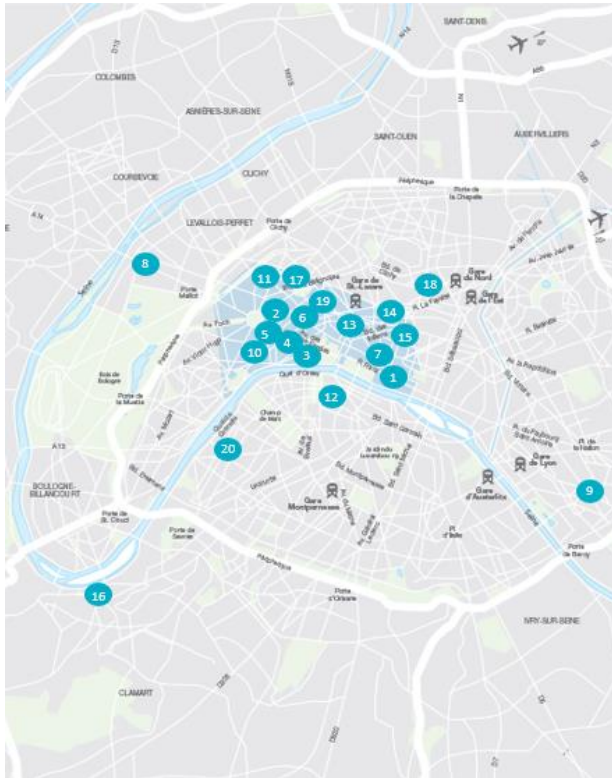
50-Luca de Tena, 14



51-Alcalá, 506

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. 96 Iéna
11. 131 Wagram
12. 103 Grenelle
13. 104-110 Haussmann Saint-Augustin
14. 6 Hanovre
15. #Cloud
16. Le Vaisseau
17. 112 Wagram
18. 4-8 Rue Condorcet
19. 9 Avenue Percier
20. 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- 96, Iéna



11- 131, Wagram



12- 103, Grenelle



13- 104 Haussmann St-Augustin



14- 6, Hanovre



15- #Cloud



16- Le Vaisseau



17- 112, Wagram



18- 4-8, Rue Condorcet



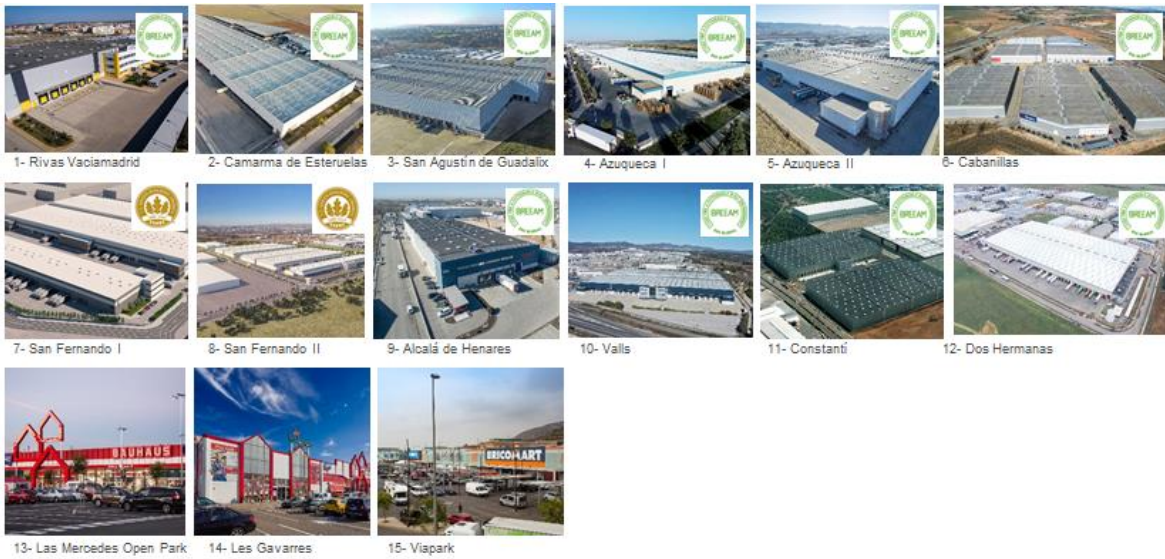
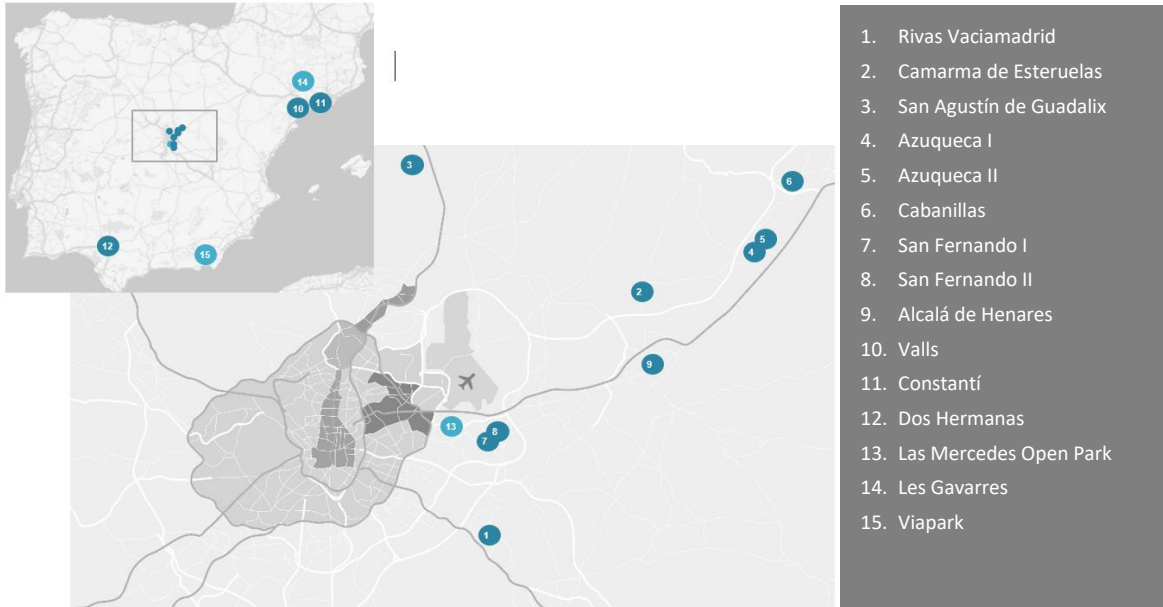
19- 9, Avenue Percier



20- Emile Zola

6.3 Anexo – Ubicación activos (cont.)

Logístico & otros



6.4 Anexo – Detalles activos

Barcelona

CARTERA DE ALQUILER BARCELONA	Año compra	Superficie sobre rasante					Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Logístico	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	21.624					21.624	18.839	40.463	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	3.659	16.476	99
DIAGONAL 220-240, GLORIES	2000	11.672					11.672	536	12.208	40
ILLACUNA	2006	19.639	812				20.451	13.606	34.057	481
P ^o 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	608				3.568	1.778	5.346	88
PLZ. EUROPA 42-44	2014	4.869					4.869	2.808	7.677	68
TORRE BCN	2000	9.600	235				9.835	3.226	13.061	88
TORRE MARENOSTRUM	2003	22.394					22.394	19.370	41.764	616
SANT CUGAT	1999	27.904					27.904	20.555	48.459	690
GALA PLACIDIA	2018	0					0	110	110	14
DIAGONAL 197	2014	14.966	385				15.351	0	15.351	227
SANT CUGAT	2017	12.000					12.000	0	12.000	374
RESTO LOCALES			103				103	0	103	
CARTERA EN EXPLOTACIÓN		201.357	15.158	0	0	0	216.516	99.082	315.597	3.518
PARC GLORIES	2016	24.551					24.551	5.343	29.894	141
PARC CENTRAL 22@	2010	14.737					14.737	14.737	29.474	184
PLAZA EUROPA, 34	2017	14.306					14.306	4.500	18.806	151
GALA PLACIDIA	2018	4.285					4.285	298	4.582	
RESTO ACTIVOS		372					372	1.811	2.183	
PROYECTOS & REHABILITACIONES		58.251	0	0	0	0	58.251	26.688	84.939	476
TOTAL BARCELONA		259.608	15.158	0	0	0	274.766	125.770	400.536	3.994

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 Marenostrum 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.)

Madrid

CARTERA DE ALQUILER MADRID	Año compra	Superficie sobre rasante					Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Logístico	Hotel				
CASTELLANA, 52	1998	6.496	1.027				7.523	2.615	10.138	49
P. CASTELLANA, 163	2016	6.725	360				7.085	1.855	8.940	52
RECOLETOS, 37-41	2005	13.642	3.560				17.202	5.340	22.542	175
CASTELLANA, 43	2005	5.455	543				5.998	2.441	8.439	81
MIGUEL ANGEL, 11	2005	5.370	930				6.300	2.200	8.500	81
JOSE ABASCAL, 56	2005	10.857	1.468				12.325	6.408	18.733	219
GÉNOVA, 17	2015	3.638	1.038				4.676	2.601	7.277	70
JOSE ABASCAL, 45	2016	5.324					5.324	1.929	7.253	54
SERRANO,73	2016	4.242					4.242	3.176	7.418	104
ALCALÁ, 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	13.444	220				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
DISCOVERY BUILDING	2015	9.496	656				10.152	4.751	14.903	100
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	9.799	158
HOTEL CENTRO NORTE	2003	0	385			8.073	8.458	11.089	19.547	
ARTURO SORIA, 336	2017	8.363	300				8.663	5.655	14.318	191
MARTÍNEZ VILLER GAS, 49	2006	24.135					24.135	14.746	38.881	437
RAMÍREZ DE ARELLANO, 37	1999	5.988					5.988	4.923	10.911	160
SANTA HORTENSIA, 26-28	2016	46.928					46.928	25.668	72.596	946
ECEO	2018	18.255					18.255	9.774	28.028	
MANUEL FALLA 27	2015	6.252					6.252	0	6.252	41
SAGASTA31-33	2016	7.054					7.054	0	7.054	93
ALMAGRO 9	2016	15.094					15.094	0	15.094	201
MIGUEL ANGEL 23	2017	2.300	834				3.134	0	3.134	97
VELÁZQUEZ-PADILLA 17	2015	13.233	3.583				16.816	0	16.816	155
DON RAMÓN DE LA CRUZ 82	2015	9.339					9.339	0	9.339	91
FRANCISCA DELGADO 11	2014	14.883					14.883	2.150	17.033	395
AVENIDA DE LA VEGA 15	2014	22.578					22.578	0	22.578	418
CEDRO - ANABEL SEGURA 14	2017	17.138					17.138	0	17.138	381
PUERTO DE SOMPORT 6	2017	9.280					9.280	0	9.280	370
RIBERA DE LOIRA 28	2014	12.971					12.971	0	12.971	370
TUCUMÁN	2015	5.086	1.241				6.327	0	6.327	170
CRISTALIA 2-3	2014	17.338					17.338	0	17.338	391
CRISTALIA 5-6	2015	17.587					17.587	0	17.587	381
RAMÍREZ DE ARELLANO 15	2015	6.832					6.832	0	6.832	112
JOSEFA VALCÁRCEL 24	2016	5.652					5.652	0	5.652	90
LUCA DE TENA 6	2015	4.560					4.560	0	4.560	203
LUCA DE TENA 7	2016	10.147					10.147	0	10.147	260
LUCA DE TENA 14	2015	7.874	608				7.872	0	7.872	185
ALCALÁ 506	2015	5.684	596				6.280	0	6.280	205
LOCALES RESTO			1.167				1.167	379	1.546	
CARTERA EN EXPLOTACIÓN		459.807	23.156	0	0	8.073	491.035	140.025	631.060	8.403
CAMPUS MÉNDEZ ALVARO	2017	89.871					89.871	0	89.871	
MÉNDEZ ALVARO II	2017	20.276					20.276	0	20.276	
AUTOVÍA TOLEDO	2017	0			23.557		23.557	0	23.557	
PRÍNCIPE DE VERGARA, 112-114	2015	11.368					11.368	4.530	15.898	113
PUERTO DE SOMPORT 10-18	2015	22.849					22.849	0	22.849	
AVENIDA DE BRUSELAS 38	2015	14.340					14.340	0	14.340	
JOSEFA VALCÁRCEL 40	2017	8.652					8.652	0	8.652	276
SAGASTA 27	nd	4.481					4.481	0	4.481	
MIGUEL ANGEL, 23	2017	4.902					4.902	0	4.902	
P. CASTELLANA, 163	2016	3.585	240				3.825	0	3.825	
RESTO ACTIVOS		12	246				258	1.533	1.791	13
PROYECTOS & REHABILITACIONES		180.336	486	0	23.557	0	204.379	6.063	210.442	402
TOTAL MADRID		640.143	23.642	0	23.557	8.073	695.414	146.088	841.502	8.805

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 Marenstrum 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.)

Logístico & otros

CARTERA DE ALQUILER RESTO ESPAÑA	Año compra	Superficie sobre rasante					Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Logístico	Hotel				
HOTEL MOJACAR	2006					11.519	11.519			
VALLS	2014				26.026		26.026			
CONSTANTÍ	2015				42.253		42.253			
CABANILLAS	2014				37.879		37.879			
MIRALCAMPO	2014				35.781		35.781			
RIVAS	2014				35.248		35.248		342	
GUADALIX	2014				14.945		14.945			
CAMARMA	2014				70.296		70.296			
SAN FERNANDO (PHASE I)	2016				42.999		42.999			
ALCALÁ DE HENARES	2016				8.971		8.971			
AZUQUECA II	2016				19.064		19.064			
DOS HERMANAS	2014				51.666		51.666			
LES GAVARRES	2014				12.413		12.413		352	
LAS MERCEDES OPEN PARK	2015				24.649		24.649		1.500	
VÍAPARK	2016				15.744		15.744			
CARTERA EN EXPLOTACIÓN		0	0	0	437.934	11.519	449.453	0	2.194	
SAN FERNANDO (PHASE I)	2016				28.132		28.132	0		
SAN FERNANDO (PHASE II)	2017				59.842		59.842	0		
PROYECTOS & REHABILITACIONES		0	0	0	87.974	0	87.974	0	0	
TOTAL LOGÍSTICO & OTROS		0	0	0	525.908	11.519	537.427	0	2.194	
TOTAL ESPAÑA		899.751	38.800	0	549.465	19.592	1.507.608	271.858	1.779.466	14.993

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 Marenostrum 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.	Logístico	Hotel & otros				
LOUVRE SAINT-HONORE	1995	23.313	82			753	24.148	4.110	28.259	236
EDOUARD VII	1999	25.900	15.350	4.510		4.202	49.962	10.145	60.107	523
6 HANOVRÉ	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-ÉLYSEES	2002	0	4.141				4.141	3.849	7.990	125
90 CHAMPS-ÉLYSEES	2002 / 2009	7.912	932				8.844	0	8.844	
92 CHAMPS-ÉLYSEES	2000	4.110	3.089				7.199	0	7.199	
CEZANNE SAINT-HONORE	2001 / 2007	24.437	1.849	0			26.287	3.337	29.624	128
131 WAGRAM	1999	7.100				449	7.549	3.119	10.668	124
96 IENA	2001 / 2007	1.609					1.609	3.724	5.333	264
112 WAGRAM	2008	4.470	892				5.362	546	5.908	29
WASHINGTON PLAZA	2000	39.201	416			1.849	41.467	13.279	54.746	662
HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN	2002 / 2004	11.683	608				12.291	2.650	14.942	104
9 PERCIER	2015	5.663					5.663	427	6.090	14
176 CHARLES DE GAULLE	1997	5.749	389				6.138	2.739	8.876	145
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			1.011	16.854	1.932	18.786	100
SAINT DENIS		0		60			60	16	76	1
CARTERA EN EXPLOTACIÓN		254.921	28.007	6.132	13.184		302.245	65.651	367.895	3.094
EMILE ZOLA	2017	23.000		1.000			24.000	0	24.000	
LOUVRE SAINT-HONORE	1995	1.912	15.918			0	17.830	5.422	23.252	
96 IENA	2001 / 2007	5.896					5.896	1.918	7.814	
EDOUARD VII	1.999	2.511					2.511	0	2.511	
WASHINGTON PLAZA	2000	462				365	827	2.177	3.004	
CEZANNE SAINT-HONORE	2001 / 2007	0					0	1.504	1.504	
131 WAGRAM	1999	0					0	532	532	
103 GRENELLE	2006	0					0	1.704	1.704	
#CLOUD.PARIS	2004	0					0	3.397	3.397	
RESTO ACTIVOS		283	760				1.042	4.638	5.680	
PROYECTOS & REHABILITACIONES		34.064	16.678	1.000	0	366	52.107	21.290	73.397	0
TOTAL FRANCIA		288.986	44.684	7.132	0	13.550	354.352	86.940	441.292	3.094
TOTAL GRUPO COLONIAL		1.188.737	83.484	7.132	549.465	33.141	1.861.960	358.798	2.220.758	18.087

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, Galerie Champs Élysées 82-88 y Haussmann 104-110 de los que posee el 50%.


6.5 Anexo - Cartera de activos – Adquisición Alpha III

Adquisiciones Alpha III

Colonial ha iniciado el año 2018 con la ejecución del Proyecto Alpha III, que incluye la adquisición de cinco activos, cuatro en Madrid y uno en Barcelona, con una inversión total prevista de 480 millones de euros. Con Alpha III, el Grupo Colonial ya ha cumplido con el objetivo de inversión para el año 2018.

En el marco de Alpha III, se han adquirido cuatro activos en Madrid: dos solares en Méndez Álvaro, situado en el sur del Distrito Central de Negocios (CBD) donde se realizará el desarrollo de más de 110.000m² de oficinas repartidos en varios complejos y la adquisición de dos activos de alta calidad en nuevas áreas de negocio de la capital, Arturo Soria y EGEO-Campo de las Naciones. Adicionalmente, Colonial ha adquirido un activo en Gal-la Placidia, ubicado en el CBD de Barcelona, en el cual se llevará a cabo una reforma completa con el objetivo de potenciar iniciativas de coworking.

La compra del inmueble de Arturo Soria y de Méndez Álvaro se escrituró durante el ejercicio 2017, mientras que los inmuebles de EGEO y de Gal-la Placidia durante este ejercicio 2018.

MADRID - City Center		1 Méndez Álvaro Campus <i>Madrid - Inside M-30</i>		Value Added – Prime factory GLA: 89.871m ²	Total Inversión¹: 272€m – 287€m Yield on Cost ² : 7%-8%
		2 Méndez Álvaro office Scheme <i>Madrid - Inside M-30</i>		Value Added – Prime factory GLA: 20.275m ²	Total Inversión¹: 68€m Yield on Cost ² : 7%-8%
MADRID		3 EGEO <i>Madrid - Campo de las Naciones</i>		Core with value added potential GLA: 18.254m ²	Total Inversión¹: 79€m Yield on Cost ² : 5%
		4 Arturo Soria <i>Madrid - New Business Area</i>		Core with value added potential GLA: 8.663m ²	Total Inversión¹: 33€m Yield on Cost ² : 6%
BARCELONA		5 Gala Placidia <i>Barcelona CBD</i>		Value Added – Prime factory GLA: 4.312m ²	Total Inversión¹: 17€m Yield on Cost ² : ≥7%

¹ Precio de adquisición + capex total estimado del proyecto ² Potential running yields on cost para los próximos años

6.5 Anexo - Cartera de activos – Adquisición Alpha III (cont.)

Las principales características de las adquisiciones **Alpha III** son las siguientes:

- **Méndez Álvaro.** Colonial apuesta por el sur del CBD de Madrid con la adquisición de más de 110.000m² de superficie sobre rasante de oficinas. Los dos solares adquiridos se encuentran situados en el mercado de Méndez Álvaro, justo al sur del CBD de Madrid, muy cerca de la estación de Atocha. La zona cuenta con unas comunicaciones excelentes tanto en transporte público como privado, con fácil acceso andando desde el centro de Madrid, así como varias líneas de tren, autobús y accesos rápidos desde la M-30. El mercado de Méndez Álvaro ha experimentado un crecimiento exponencial en los últimos años, con el establecimiento de varias multinacionales como Repsol, Amazon, Ericsson, Mahou, entre otras.

Colonial prevé el desarrollo de dos complejos de oficinas en Méndez Álvaro:

- ✓ Méndez Álvaro Campus. Solar de 90.000m² de superficie sobre rasante para uso oficinas y/o residencial que permitirá el desarrollo de un nuevo campus único en el centro de la capital, incorporando las últimas tendencias del sector inmobiliario en el ámbito de la eficiencia energética, distribución de espacios, combinación de usos e iniciativas de Proptech. El inicio de la construcción se prevé para finales de 2019 y el coste final del proyecto una vez finalizado se situará en torno a un rango entre 3.000 y 3.200€/m² (incluyendo coste de adquisición del suelo).
 - ✓ Méndez Álvaro – 2. Solar de 20.000m² de superficie sobre rasante para uso de oficinas que permitirá el desarrollo de un edificio único de oficinas de alta calidad a escasos metros de la estación de Atocha. El inicio de las obras se prevé en los próximos meses y el coste final del proyecto una vez finalizado se situará en torno a los 3.375€/m² (incluyendo coste de adquisición del suelo).
- **EGEO.** Inmueble de 18.254m² sobre rasante ubicado en la fase 1 de Campo de las Naciones, Madrid. El activo cuenta con una ubicación inmejorable, con fáciles accesos en transporte público al CBD y aeropuerto. La adquisición permite incorporar al portfolio de Colonial un edificio de alta calidad, con plantas de 3.000m² divisibles en hasta 8 módulos, que permiten una elevada flexibilidad para el alquiler. Actualmente está ocupado al 93% a varios inquilinos y tiene un alto potencial de incremento de rentas. El coste de adquisición se sitúa en 4.300€/m².
 - **Arturo Soria.** Activo de 8.663m² de alta calidad situado en la zona de Arturo Soria, en el norte de Madrid. El activo destaca por situarse en una localización con excelentes comunicaciones, posicionando al edificio en una óptima situación para capturar inquilinos que deseen ubicarse en el norte de Madrid y contar con accesos fáciles en transporte público al centro de la ciudad y Aeropuerto. Actualmente está ocupado al 98% a varios inquilinos y tiene un alto potencial de incremento de rentas. El coste de adquisición se sitúa en 3.300€/m², repercusión muy atractiva que permite un alto potencial de generación de valor para los accionistas de la compañía.

6.5 Anexo - Cartera de activos – Adquisición Alpha III (cont.)

- **Gal·la Placídia.** Inmueble adquirido en una ubicación inmejorable en el CBD de Barcelona, justo en frente de la estación de metro de Gracia y a escasos metros de la sede de Colonial. El activo cuenta con 4.312m² de superficie sobre rasante en plantas de hasta 1.600m² y amplias terrazas, característica única en el centro de la ciudad de Barcelona. Colonial realizará una reforma completa del inmueble con el objetivo de potenciar iniciativas de coworking y aumentar el potencial de generación de caja del activo y su potencial de creación de valor. En este sentido, el inmueble se alquilará en su totalidad a Utopic_US, referente en la gestión de espacios flexibles y contenidos de coworking en España, adquirido recientemente por Colonial. El coste final del proyecto una vez finalizado se situará por debajo de los 4.000€/m².

El proyecto Alpha III se enmarca dentro del programa de adquisiciones orgánicas del Grupo Colonial. Todos los activos adquiridos ofrecen un recorrido sustancial de creación de valor inmobiliaria en base a (1) la transformación inmobiliaria de los inmuebles en productos de primera calidad y (2) la ubicación en segmentos de mercado con sólidos fundamentales que permitan capturar el rango alto de las rentas.

6.6 Anexo - Cartera de proyectos & Nuevas adquisiciones

Proyectos en curso, futuros y adquisiciones Alpha III

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 será uno de los primeros activos con certificación “Leed Platinum” en el mercado de oficinas de Barcelona.

Plaza Europa, 34 (Proyecto en curso)



A inicios de 2017, Colonial refuerza su posición en 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 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”.

Gal·la Placídia (Proyecto futuro)



Adquisición a principios de 2018 y en el marco del proyecto Alpha III, de un edificio de oficinas ubicado en la zona CBD de Barcelona con una superficie s/r de 4.300m². El activo se encuentra en una ubicación muy codiciada por las empresas de coworking debido a sus excelentes comunicaciones. El espacio se rehabilitará y se alquilará por completo a la empresa de coworking de Colonial: Utopic-US.

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

Proyectos en curso, futuros y adquisiciones Alpha III

MADRID

Príncipe de Vergara (Proyecto en curso)



Inmueble adquirido en julio de 2015, que se encuentra situado en la calle Príncipe de Vergara 112. Se ha realizado la demolición del edificio actual para construir un inmueble singular que incorporará las últimas tecnologías y contará con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas. El nuevo edificio de oficinas ofrecerá un total de 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 (Proyecto futuro)



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 s/r, repartidos entre 11 plantas de oficinas y una planta baja destinada a locales. Las plantas son flexibles de 900m² aprox. con un diseño eficiente y alta luminosidad. El edificio posee dos entradas: una en Paseo de la Castellana y otra en Poeta Joan Maragall 50. Durante los próximos años, se rehabilitará el inmueble obteniendo el certificado Breeam Very Good.

Campus Méndez Álvaro (Proyecto futuro)



Solar adquirido en el marco del proyecto Alpha III y donde se creará un campus emblemático de 90.000m² en el sur del centro Madrid (zona Méndez Álvaro). Las obras empezarán a mediados del año 2019 y terminarán a finales de 2021. Será un macro proyecto donde se creará un campus innovador de uso mixto con oficinas y residencial de alta gama. El campus incluirá grandes áreas comunes de zonas verdes y servicios para los inquilinos del campus.

El proyecto obtendrá las máximas certificaciones energéticas.

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

Proyectos en curso, futuros y adquisiciones Alpha III

MADRID – cont.

Méndez Álvaro II (Proyecto futuro)



Solar adquirido en el marco del proyecto Alpha III y complementario a la adquisición del Campus Méndez Álvaro, y en el que se desarrollará un nuevo edificio de oficinas de referencia de 20.275m² en el sur del centro de Madrid (zona de Méndez Álvaro). El edificio dispondrá de 16 plantas de oficinas y de 270 plazas de aparcamiento. Las plantas serán flexibles de unos 1.300m² aproximadamente y con un diseño eficiente, que permitirá obtener las máximas certificaciones energéticas. Las obras de construcción comenzarán en 2018 y los activos se entregarán en la segunda mitad de 2020 (un año antes del Campus Méndez Álvaro)

Sagasta, 27 (Proyecto en curso)



Activo adquirido en varias transacciones durante los ejercicios de 2017 y 2018 y localizado en una de las mejores zonas del CBD de Madrid, junto a la glorieta de Alonso Martínez y a tan solo 9 minutos andando de la Plaza Colón y del Paseo de la Castellana. El edificio se someterá a una importante rehabilitación durante el ejercicio 2020, para la creación de un complejo de oficinas de 3 plantas con una SBA total 5.300m², con una altura libre superior a los 4 metros y con excelentes niveles de luz natural, gracias principalmente a su configuración con fachada a tres calles y a dos grandes patios interiores. Activo clase A que dispone de una ubicación codiciada por firmas de abogados internacionales, bancas privadas y embajadas.

Avenida de Bruselas (Proyecto en curso)

Edificio exento de oficinas, adquirido en Septiembre de 2015 y localizado en la parte Sur del mercado de Arroyo de la Vega de Madrid, adyacente a la exclusiva zona residencial de la Moraleja.



En el edificio se está realizando una rehabilitación integral, substituyendo fachada antigua por una de cristal aumentando los niveles de luz natural. Además, los sistemas e instalaciones del edificio se sustituirán por unos de última generación. Tras la reforma, el edificio contará con plantas de más de 2.500m², además de 323 plazas de aparcamiento subterráneo, 41 plazas exteriores y certificación LEED Gold.

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

Proyectos en curso, futuros y adquisiciones Alpha III

MADRID – cont.

Puerto Somport, 10-18 (Proyecto en curso)



Proyecto en curso para la construcción de un edificio de oficinas de casi 24.000m². El activo se encuentra ubicado en la zona de oficinas de Las Tablas, muy cerca de la autovía A1. En los alrededores hay variedad edificios residenciales y parques empresariales. Ofrece amplia gama de inquilinos, desde entidades financieras hasta empresas de servicios profesionales. Ubicación inmejorable cercana al anillo de la M30.

Josefa Valcárcel, 40 (Proyecto en curso)



estándar de 1.400 m² así como 259 plazas de parking.

Proyecto llave en mano de un edificio de oficinas independiente ubicado en el sub-mercado de oficinas de la A2/M30, zona estratégica debido a su proximidad al distrito de negocios del centro y al aeropuerto. El inmueble, que está en fase avanzada de construcción, con entrega prevista en el segundo semestre de 2018, cuenta con una SBA de 9.082m² distribuida en 6 plantas con una planta

Velázquez – Padilla 17 (Proyecto futuro)



integral del inmueble mejorando zonas comunes, instalaciones y reemplazando la fachada y la recepción.

Edificio de oficinas prime de más de 16.000m², adquirido en varias fases a distintos propietarios, entre 2014 y 2016, y ubicado en una destacada esquina en el corazón del exclusivo barrio de Salamanca, en el distrito de negocios del centro de Madrid. El inmueble ofrece a los inquilinos superficies por planta de más de 2.000m², algo poco habitual en su zona, así como una amplia zona de retail y un aparcamiento subterráneo con aproximadamente 155 plazas. En el inmueble se realizará una rehabilitación

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

Proyectos en curso, futuros y adquisiciones Alpha III

MADRID – cont.

Miguel Ángel 23 (Proyecto futuro)



Edificio de oficinas prime ubicado en el distrito de negocios del centro de Madrid, adquirido en febrero de 2017 a varios propietarios. El inmueble cuenta con una SBA de 8.036m² distribuidos en siete plantas y una superficie estándar de 1.050m² aprox. Cuenta con 100 plazas de aparcamiento y un local comercial de más de 800m². Se realizará una rehabilitación integral del inmueble mejorando zonas comunes, instalaciones y reemplazando la fachada.

Arturo Soria, 336 – Madrid BD (Adq. Alpha III)



Compra, en el marco del proyecto Alpha III, de un inmueble de oficinas ubicado en el número 336 de la calle Arturo Soria de Madrid, que cuenta con una superficie de 8.663m² sobre rasante y casi 200 plazas de aparcamiento. El activo presenta actualmente una ocupación cercana al 100% y destaca el potencial recorrido que presenta el inmueble por su ubicación, calidad, tamaño, así como la flexibilidad de su espacio.

EGEO - Campo de las Naciones – Madrid BD (Adq. Alpha III)



Adquisición a principios de 2018 y en el marco del proyecto Alpha III, de un edificio de oficinas ubicado en Campo de las Naciones, que cuenta con una superficie de 18.000m², distribuidos en 6 plantas y con 350 plazas de aparcamiento. El activo consta de dos alas de distribución independientes, con un atractivo vestíbulo central coronado por una claraboya, que proporciona buena iluminación a las áreas interiores. Las plantas son flexibles con 3.000m² divisibles hasta en 8 módulos, que permiten la posibilidad de acomodar a varios tenants. El activo se encuentra en la mejor zona de Campo de las Naciones y posee excelentes conexiones de transporte público.

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

Proyectos en curso, futuros y adquisiciones Alpha III

PARIS

112-122 Avenue Emile Zola (Proyecto en curso)



El Grupo Colonial cerró 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 ha mudado 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. 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 (Proyecto en curso)



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.

96 léna (Proyecto futuro)



Futuro proyecto para la creación de un complejo de oficinas prime situado en el corazón del CBD de París, cerca de “l’Arc de Triomphe”. El proyecto será diseñado por el famoso arquitecto francés Dominique Perrault, creando un edificio icónico con acabados y especificaciones técnicas de alta calidad. Se optimizarán los espacios comunes de las plantas de oficinas y se crearán espacios verdes en el patio interior, así como un atrium interno que permitirá la entrada de luz hasta la planta -2. El inmueble dispondrá de las mejores certificaciones energéticas y tiene previsto su inicio en 2018 y finalización en 2020.

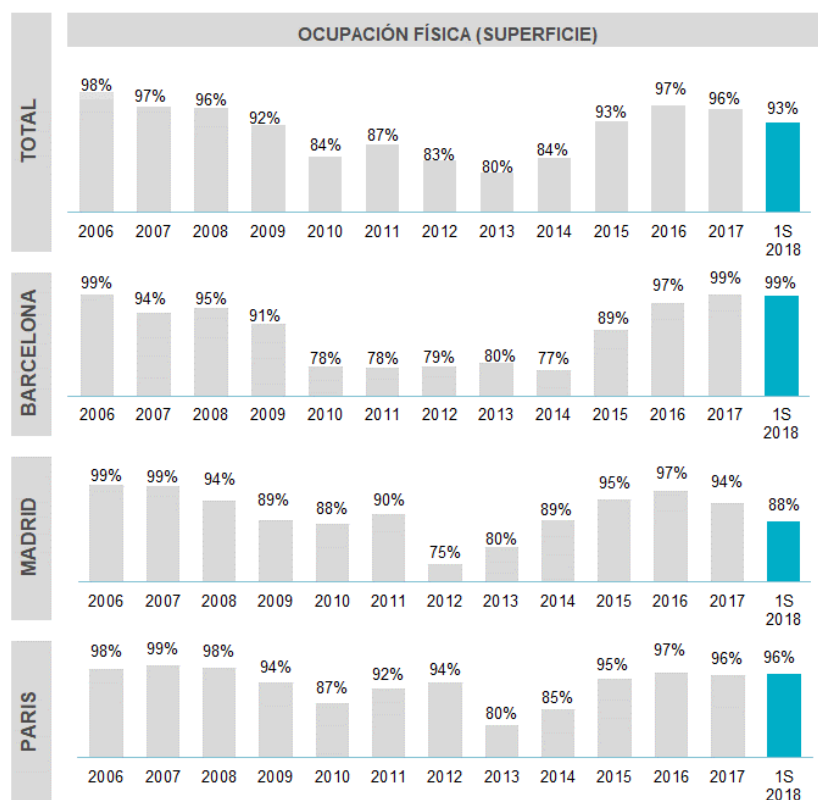
6.7 Anexo – Series históricas

Detalle Series Históricas

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Barcelona														
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	100%	99%	94%	95%	91%	78%	78%	79%	80%	77%	89%	97%	99%
Ingresos por Rentas (€m)	55	53	56	60	51	49	39	32	31	28	28	27	30	35
EBITDA rentas (€m)	53	51	55	58	49	47	37	28	27	25	23	23	28	34
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	95%	96%	97%	97%	96%	97%	93%	88%	89%	89%	85%	85%	92%	96%
Madrid														
Ocupación Física Oficinas (%)	93%	98%	99%	99%	94%	89%	88%	90%	75%	80%	89%	95%	97%	94%
Ingresos por Rentas (€m)	37	44	68	70	56	50	47	45	44	35	32	35	43	52
EBITDA rentas (€m)	34	42	66	66	52	46	42	41	40	30	28	31	38	46
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	93%	94%	96%	95%	92%	92%	90%	90%	90%	86%	85%	88%	88%	88%
París														
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	96%	98%	99%	98%	94%	87%	92%	94%	80%	85%	95%	97%	96%
Ingresos por Rentas (€m)	157	153	162	170	182	183	175	152	150	149	152	169	198	196
EBITDA rentas (€m)	147	145	153	162	171	173	162	141	138	137	139	155	188	185
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	94%	95%	95%	95%	94%	94%	93%	93%	92%	92%	92%	92%	95%	94%

Evolución Ocupación Física Oficinas

Ocupación Oficinas⁽¹⁾ - Evolución Portfolio Colonial



(1) Superficies ocupadas / Superficies en explotación

6.8 Anexo – Certificado Valoración

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

Madrid, 25th July 2018

Dear Sirs,

In accordance with your instruction, JLL Valoraciones; S.A. and CBRE, as valuers of the Colonial portfolio in Spain, and Jones Lang LaSalle Expertise and Cushman & Wakefield, as SFL valuers in France; have carried out the valuation reports of the freehold interest of the portfolio of properties of Inmobiliaria Colonial (Spain and France) as at 30th of June 2018 for internal use of the company.

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

11,189,995,052 EUROS

(Eleven Thousand One Hundred and Eighty Nine Million
 Nine Hundred and Ninety Five Thousand and Fifty Two Euros)

The breakdown is as follows:

Unit	Market Value (excl. Transfer costs)	Gross Value (incl. Transfer costs)
Madrid	3,504,203,773 €	3,601,783,526 €
Barcelona	1,126,704,000 €	1,162,011,292 €
Rest of Spain	150,030,346 €	155,228,257 €
Total Colonial (Spain)	4,780,938,119 €	4,919,023,075 €
Total SFL (Paris)	6,409,056,933 €	6,811,087,897 €
Total Colonial + SFL	11,189,995,052 €	11,730,110,972 €

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


JLL
 JLL Valoraciones, S.A.
 CIF: A-28896322
 Pº de la Castellana, 130 - 1ª Planta
 28046 Madrid, España


**JONES LANG
 LASALLE EXPERTISES**
 S.A.B. au capital de 37 000 Euro
 Siège social : 4042 rue La Douille
 Tél : 01 40 55 15 15 - 75008 PARIS
 444 828 150 R.C.S. PARIS

Cushman & Wakefield Valuation France SA
 Tour Opus 12 - 77 Esplanade du Général de Gaulle
 92081 Paris La Defense Cedex
 Tel : +33 (0)1 53 76 82 92
 Société anonyme au capital de 160 000 €
 RC Siret 332 111 574 00049
 N° TVA intracommunautaire FR 100 332 111 574



6.9 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. Con posterioridad al cierre del semestre se ha amortizado la totalidad del importe pendiente.
 - b) Emisión de 500€m con vencimiento junio de 2023. Devenga un cupón fijo del 2,728% pagadero anualmente.

2. Cuatro emisiones de obligaciones, de importe total 1.450€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.
 - c) Emisión de obligaciones simples de 800€m estructurada en dos tramos:
 - I. Un tramo de 500€m vencimiento 28 de noviembre de 2025 devengando un cupón fijo del 1,625% pagadero anualmente
 - II. Un tramo de 300€m vencimiento 28 de noviembre de 2029, con un cupón fijo del 2,50%, pagadero anualmente por años vencidos.
 - d) Emisión de obligaciones simples de 650€m, vencimiento 17 de abril de 2026. Devenga un cupón fijo del 2% 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 1.000€m según el siguiente desglose:
 - a) 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.
 - b) 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.
 - c) Emisión de mayo de 2018 por un importe nominal de 500€m. Devenga un cupón fijo del 1,50% y vence en mayo de 2025

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.

6.9 Anexo - Estructura Financiera – Detalles (cont.)

4. Dos créditos sindicados de Colonial:

- a) Crédito sindicado de nominal 500€m, cuyo banco agente es “Natixis Sucursal en España, S.A. con vencimiento diciembre 2023, para atender necesidades corporativas de Colonial. El tipo de interés del crédito se ha fijado en Euribor más spread de mercado 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 2018 ambos créditos estaban sin disponer.

5. Préstamos sindicados de SFL:

- a) 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. A 30 de junio de 2018 dicho préstamo estaba sin disponer.
- b) El préstamo sindicado de nominal 150€m cuyo banco agente es “Natixis Banques Populaires”, con vencimiento octubre de 2019, fue cancelado el mes de junio.

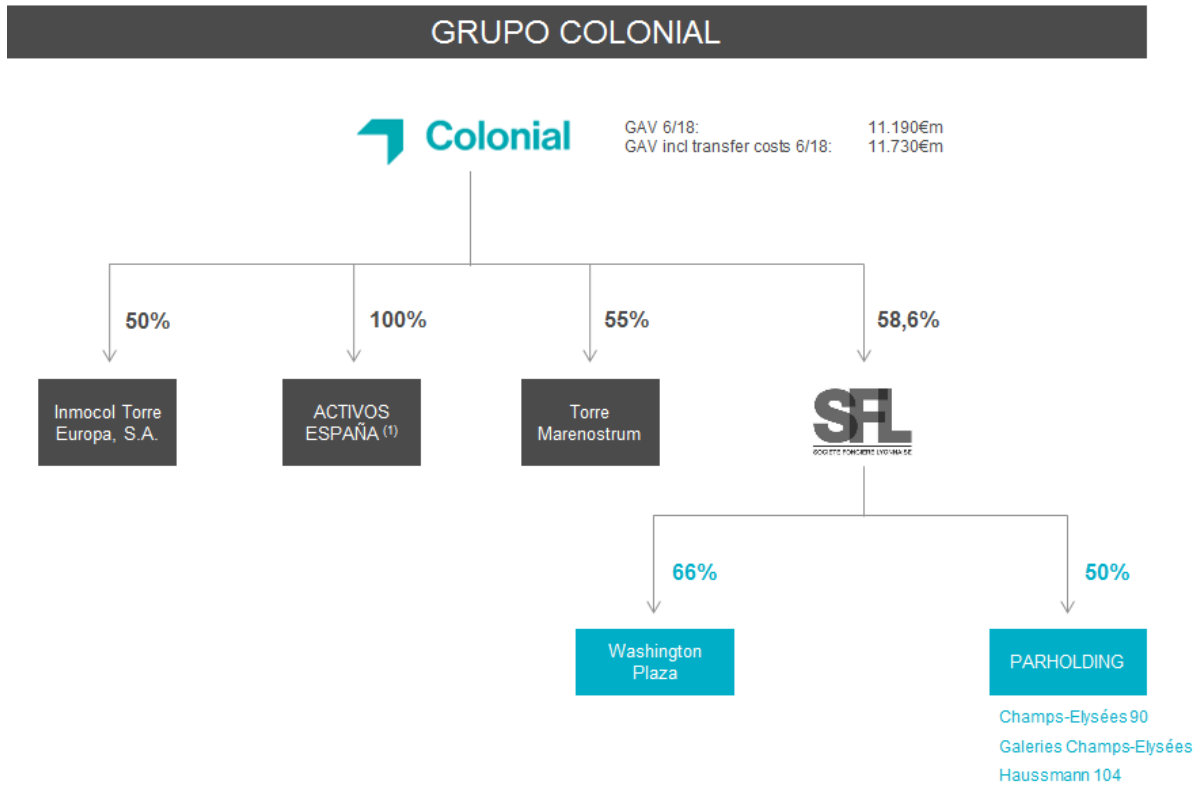
6. Préstamos bilaterales con garantía hipotecaria:

- a) El Grupo Colonial en España mantiene, a través de una de sus filiales, 34€m en un préstamo bilateral, con garantía hipotecaria sobre un activo patrimonial. La vida media de dicho préstamo es de 7,4 años y el spread medio de financiación asciende a 150 p.b.
- b) A raíz de la adquisición de Axiare, Colonial se ha subrogado en 19 préstamos bilaterales con garantía hipotecaria, por importe de 617€m, vida media de 4,8 años y coste financiero medio del 2,12% (incluyendo coste comisiones y coberturas). Con posterioridad al cierre de trimestre se han cancelado totalmente 3 bilaterales y otro parcialmente, por un importe conjunto de 177€m.
- c) Por su parte, Grupo SFL, mantiene, a través de varias filiales, un total de 202€m en préstamos con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 3,9 años.

7. Préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria:

SFL mantiene diversos préstamos por importe de 50€m, a tipo de interés variable, con una vida media de 4,7 años.

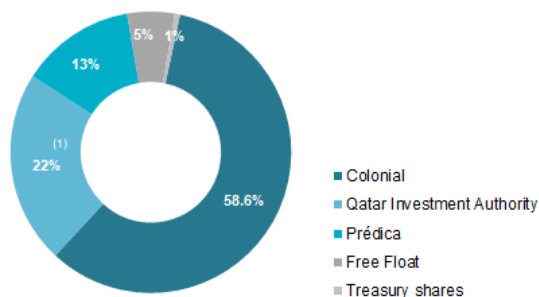
6.10 Anexo – Organización del Grupo



6.11 Anexo – Detalles Filiales













▪ Accionariado y Gobierno Corporativo SFL

SFL - Estructura accionarial a 30/06/2018



(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 Garraida	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
Arielle Malard de Rothschild	Consejero Independiente					
Anthony Wyand	Consejero Independiente			Presidente		Vocal

6.12 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. En Barcelona se incluye el mercado 22@.
Compañía property	Inmobiliaria patrimonialista con inmuebles en alquiler.
Cartera/superficie en explotación	Inmuebles/superficie con capacidad de generar rentas a la fecha cierre.
EBIT	Calculado como el beneficio de explotación más las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y resultado por variación de valor de activos y por deterioro.
EBITDA	Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.
EPRA	European Public Real Estate Association: Asociación de las compañías patrimoniales cotizadas Europeas que marcan unos estándares de mejores prácticas a seguir para el sector.
Free float	Aquella parte del capital social que cotiza libremente en bolsa y que no está controlada por accionistas de forma estable.
GAV excl. Transfer costs	Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, deduciendo "transfer costs" / costes de transacción
GAV incl. Transfer costs	Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, antes de restar costes de transacción.
GAV Matriz	Valor de los activos ostentados directamente + NAV de la participación del 55% en el SPV de Torre Marenstrum + Valor JV Plaza Europa + NAV de la participación del 58,6% en SFL + NAV participación Axiare + Valor de la autocartera
Holding	Empresa que mantiene en cartera acciones de un cierto número de filiales corporativas.

6.12 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.

6.12 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

6.13 Anexo – Medidas alternativas de rendimiento

<u>Medida Alternativa de Rendimiento</u>	<u>Forma de cálculo</u>	<u>Definición/Relevancia</u>
EBIT <i>(Earnings before interest and taxes)</i>	Calculado como el “Beneficio de explotación” más “Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias” y “Resultado por variación de valor de activos y por deterioro”.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva minorada por el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
EBITDA <i>(Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)</i>	Calculado como el “Beneficio de explotación” ajustado por las “Amortizaciones” y la “Variación neta de provisiones”.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
Endeudamiento financiero bruto (EFB)	Calculado como la suma de las partidas “Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros” y “Emisiones de obligaciones y valores similares”, excluyendo “Intereses” (devengados), “Gastos de formalización” y “Otros pasivos financieros” del estado de situación financiera consolidado.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
EPRA¹ NAV <i>(EPRA Net Asset Value)</i>	Se calcula en base a los fondos propios de la Sociedad y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
EPRA¹ NNAV <i>(EPRA “triple neto”)</i>	Calculado ajustando en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda financiera, 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.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o <i>Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs</i>	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o transfer costs.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o <i>GAV including Transfer costs</i>	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o transfer costs.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.

¹ EPRA (*European Public Real Estate Association*) o Asociación europea de sociedades patrimoniales cotizadas que recomienda los estándares de mejores prácticas a seguir en el sector inmobiliario. La forma de cálculo de estas APM se ha realizado siguiendo las indicaciones fijadas por EPRA.

6.13 Anexo – Medidas alternativas de rendimiento (cont.)

<u>Medida Alternativa de Rendimiento</u>	<u>Forma de cálculo</u>	<u>Definición/Relevancia</u>
<i>Like-for-like Rentas</i>	<p>Importe de las rentas por alquileres incluidas en la partida "Importe neto de la cifra de negocio" comparables entre dos periodos. Para obtenerlas se excluyen de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, las procedentes de activos incluidos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, así como otros ajustes atípicos (por ejemplo, indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler).</p>	<p>Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o grupo de ellos.</p>
<i>Like-for-like Valoración</i>	<p>Importe de la Valoración de Mercado excluyendo costes de transacción o de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción comparable entre dos periodos. Para obtenerlo se excluyen de ambos periodos las rentas por alquileres procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos.</p>	<p>Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de la Valoración de Mercado de la cartera</p>
<i>Loan to Value Grupo o LtV Grupo</i>	<p>Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida "Efectivo y medios equivalentes" entre la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo.</p>	<p>Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.</p>
<i>LtV Holding o LtV Colonial</i>	<p>Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida "Efectivo y medios equivalentes" entre la suma de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos de la sociedad cabecera del Grupo y el EPRA NAV de todas sus participaciones financieras en sociedades dependientes.</p>	<p>Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la sociedad cabecera de Grupo.</p>

6.14 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) & EUROSTOXX 600.

Sobre Colonial

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Oficina Barcelona
Avenida Diagonal, 532
08006 Barcelona

Oficina Madrid
Pº de la Castellana, 52
28046 Madrid

Oficina París
42, rue Washington
75008 París

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 dos millones de m² y un valor de activos bajo gestión de más de 11.000 millones de euros.

6.15 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, SOCIMI 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, SOCIMI 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.