

IBEX³⁵



MSCI  European Property
Investment Awards
WINNER 2017



4/17

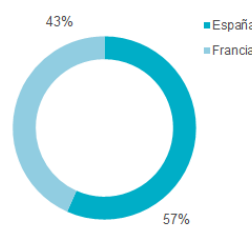
EPRA NAV de 8,60€/acción: +19%

- Retorno total accionista 2017: +21%
- Ingresos por rentas: 283€m, +4% (+4% Like-for-like)
- Resultado neto recurrente: 83€m, +22%
- Valor Activos Grupo Colonial: 9.282€m, +12% Like-for-like
- Resultado neto atribuible Grupo: 683€m, +149%

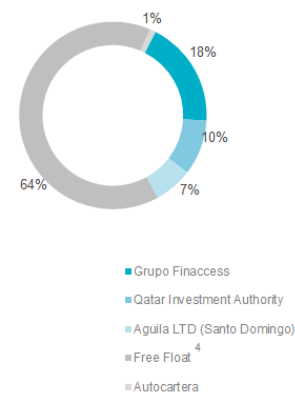
Compañía - Magnitudes clave - 31/12/2017

Retorno total para el accionista (*)			
	+21%		
Datos por acción			
NAV ⁹	2017	2016	Variance
	8,60	7,25	+19%
BPA recurrente	0,215	0,189	+14%
DPA	0,180 ¹⁰	0,165	+9%
FFO ¹	0,220	0,205	+8%
P/L datos en €m			
	2017	2016	Variance
Ingresos por rentas	283	271	+4%
EBITDA recurrente	229	220	+4%
Resultado neto recurrente	83	68	+22%
Resultado neto atribuible al Grupo	683	274	+149%
Balance €m			
	2017		
GAV Grupo (€m)	9.282		
NAV (€m) ⁹	3.744		
Deuda neta (€m)	3.066		
Cash & líneas no dispuestas (€m)	2.427		
LTV Grupo ³	31%		
Deuda vida media (años)	5,5		

Diversificación geográfica²



Estructura accionarial Colonial



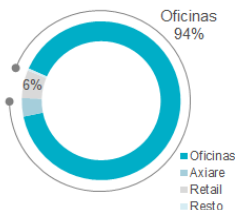
STANDARD & POORS
Rating Standard & Poors
BBB Perspectiva estable

MOODY'S
Rating Moody's
Baa2 Perspectiva negativa

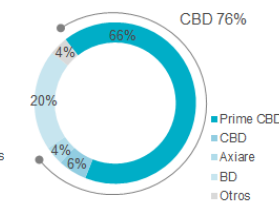
Portfolio

	2017
GAV Grupo (€m)	9.282
Nº activos España	45
Nº activos Francia	20
Total Nº activos ⁵	65
Superf. Alquilable SR	769.166
Superficie proyectos SR ⁶	247.865
Superficie total s/rasante	1.017.031

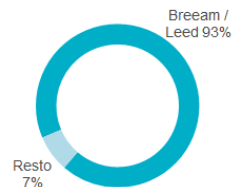
Valoración por usos



Valoración por zona



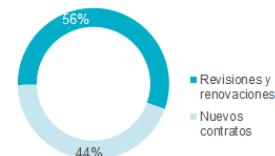
% Certificación energética⁷



Principales magnitudes de negocio

	Total	Barcelona	Madrid	Paris
# contratos firmados	99	32	39	28
Contratos firmados (m ²)	134.831	51.614	62.175	21.042
Desocupación EPRA ⁸	4%	1%	7%	3%
Ingresos por rentas (€m)	283	35	52	196
% Variación EPRA Like-for-like	4,2%	9,6%	2,1%	3,6%

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 excluyendo amortizaciones y el devengo del plan de incentivos

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

⁽³⁾ Deuda Financiera Neta Grupo / (GAV Grupo (incl. Transfer costs) + NAV participación Axiare + 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. Adicionalmente, a principios de 2018 y en el marco del proyecto Alpha III, se han adquirido un activo en Barcelona y un activo en Madrid.

⁽⁶⁾ Proyectos y rehabilitaciones

⁽⁷⁾ Certificación energética de Activos en explotación

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

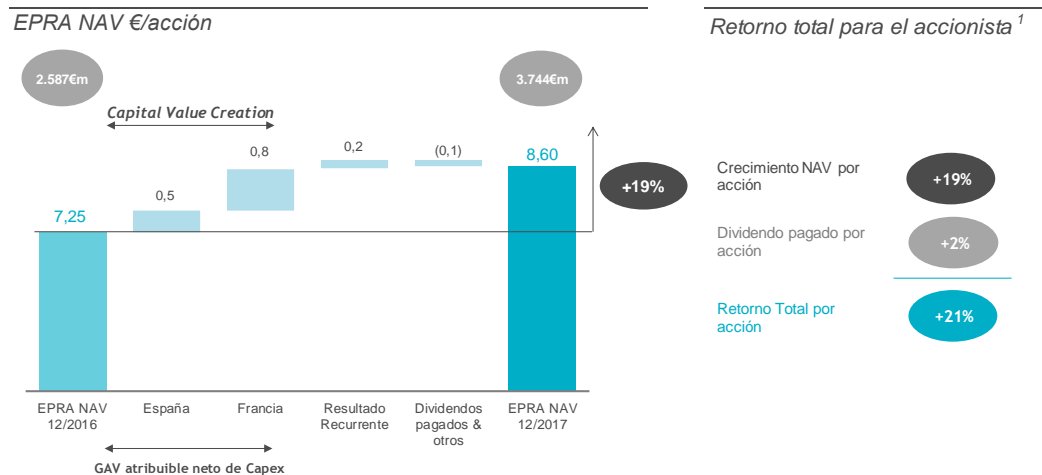
⁽⁹⁾ EPRA NAV según cálculo recomendado por la EPRA

⁽¹⁰⁾ Dividendo 2017: Propuesta de dividendo a cargo del ejercicio 2017 y sujeto a aprobación por la Junta General de Accionistas en 2018

Aspectos clave

Resultados del ejercicio

El año 2017 ha sido excelente para el Grupo Colonial con un retorno total para el accionista del +21% debido a un incremento del EPRA NAV por acción del +19% en combinación con una rentabilidad por dividendo del +2%.



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

Este retorno es consecuencia de una estrategia de especialización en oficinas prime en los mercados de Barcelona, Madrid y París con un enfoque de creación de valor inmobiliario -“Prime Factory”- que prima la calidad del retorno manteniendo la máxima disciplina financiera.

La acertada estrategia del Grupo se ve reflejada en todos los apartados de los resultados financieros y operativos del año 2017:

1. Parámetros operativos muy sólidos
 - > 99 contratos firmados correspondientes a más de 134.000m² y 48€m de rentas anuales
 - > Desocupación EPRA en niveles mínimos del 4%, destaca Barcelona con un 1%
 - > Niveles máximos de rentas firmadas en todos los mercados estableciendo la referencia “prime”
 - > Captura de crecimientos en rentas: +9% vs. ERV diciembre 2016 y +13% en renovaciones vs. la renta anterior
2. Incremento del +4% “like for like” de los ingresos por rentas impulsado por incrementos en precios
3. Aumento del +22% del resultado recurrente hasta los 83€m, +14% en beneficio por acción
4. Venta del inmueble IN/OUT en París por un precio de 445€m: prima del +27% sobre la tasación 2016
5. Aumento del valor de los activos del +15% (+12% “like for like”) hasta alcanzar los 9.282€m
6. Aumento del resultado neto de un +149%, hasta alcanzar 683€m
7. Aumento del +19% del Net Asset Value por acción hasta alcanzar los 8,60€/acción.
8. Estructura de capital robusta con un LTV del 31%, 2.427€m⁽²⁾ de liquidez y un sólido rating de Investment Grade por parte de Standard & Poor’s y Moody’s.

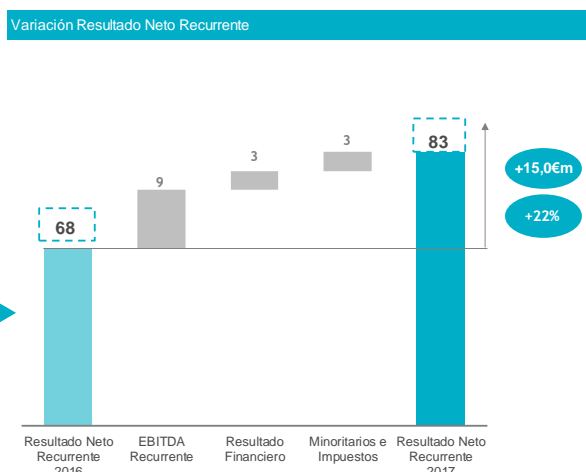
(2) Incluyendo 1.034€m en garantía del aval presentado ante la CNMV como garantía de la OPA lanzada

Aumento del resultado recurrente

El resultado recurrente asciende a 83€m, un aumento del 22%, respecto al año anterior, que se explica principalmente por tres elementos:

1. Un sólido incremento de los ingresos por rentas de un +4% interanual
2. Una mejora del resultado financiero.
3. Un menor gasto del impuesto sobre sociedades por la conversión a SOCIMI.

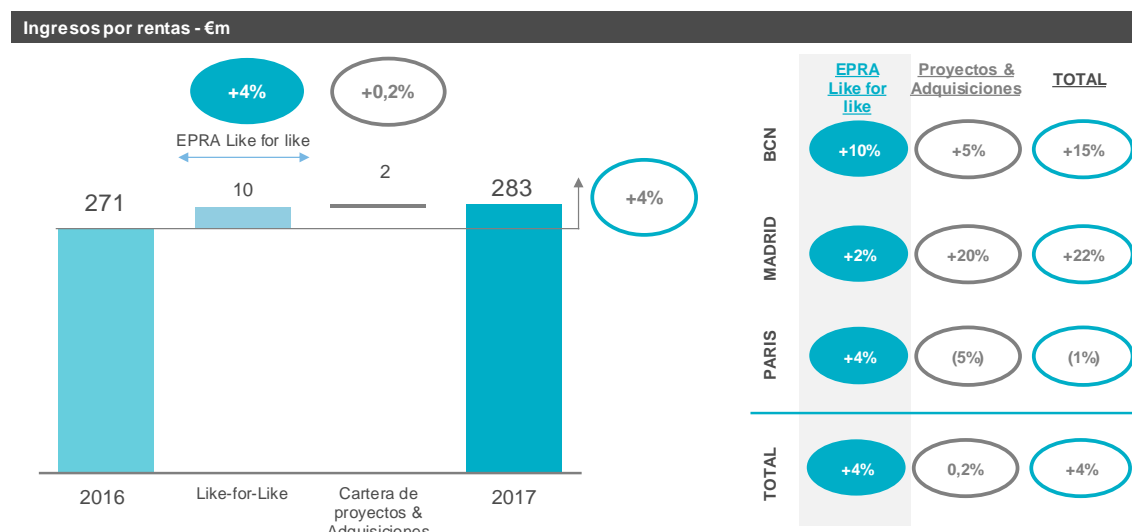
Cuenta de Resultados		
Análisis del Resultado - €m		
	2017	2016
Ingresos por Rentas	283	271
Gastos de explotación netos ^(*)	(16)	(15)
Gastos estructura	(37)	(36)
EBITDA Recurrente	229	220
Resultado Financiero Recurrente	(77)	(80)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(10)	(12)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(59)	(61)
Resultado Neto Recurrente	83	68
Variación de valor de los activos & Provisiones	921	554
Gasto financiero no recurrente & MTM	(2)	(25)
Impuestos & otros no recurrente	20	(98)
Minoritarios no recurrente	(338)	(225)
Resultado Neto Atribuible al Grupo	683	274



Crecimiento de los Ingresos por Rentas

El Grupo Colonial ha logrado un crecimiento de los ingresos por rentas del +4% "like for like" respecto al cierre del año anterior, situándose entre los incrementos más altos del sector.

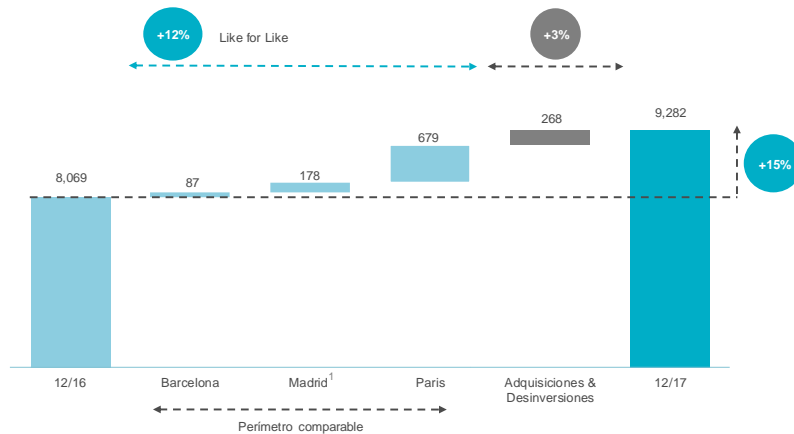
Los ingresos por rentas han aumentado en España un +5% like for like, gracias al fuerte resultado del portfolio de Barcelona con un aumento del +10% like for like. El portfolio de París ha aumentado un 4% like for like apoyado en contratos firmados en los edificios de Edouard VII, #Cloud y Percier.



Creación de valor inmobiliaria

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2017 asciende a 9.282€m (9.741€m incluyendo transfer costs), un aumento del +12% like-for-like. Incluyendo el impacto de las nuevas adquisiciones neto de la venta de IN/OUT, el aumento ha sido del 15% interanual.

Análisis variación valor 12 meses - €m



VARIACIÓN GAV

	Variación total	Precio y otros	Yield
BARCELONA	+11%	+8%	+3%
MADRID ²	+11%	+7%	+4%
PARIS	+13%	+2%	+10%
TOTAL LFL	+12%	+4%	+8%

(1) Incluye valor like for like de la participación del 15,1% de Axiare

(2) Incluye el portfolio de activos en Madrid sin tener en cuenta la participación en Axiare

El valor de los activos en España, ha aumentado un +11% like-for-like en los últimos 12 meses. Tanto el Portfolio de Barcelona como el de Madrid, han experimentado crecimientos del 11% interanuales. Cabe destacar que más de la mitad del incremento de valor de los activos en España (+8% en Barcelona y +7% en Madrid) es consecuencia del incremento de las rentas de mercado de los inmuebles. Este aumento de precios se sustenta en la capacidad del grupo Colonial de capturar el ciclo de crecimiento de rentas con su portfolio prime.

El valor de la tasación del portfolio en París ha aumentado un +13% like-for-like en los últimos 12 meses. Un +2% del crecimiento proviene de incremento de precios. No obstante, la mayor parte de la creación de valor es consecuencia de proyectos de transformación inmobiliaria. En este sentido destacan los inmuebles Galerie Champs Elysées, Edouard VII & Washington Plaza.

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

1. Un creciente interés de inversores por activos prime presionado las rentabilidades a la baja, especialmente en el mercado de París CBD, siendo uno de los mercados core que más inversores atrae a nivel global
2. El incremento de precios de alquiler capturado en los últimos trimestres por los activos del portfolio del Grupo Colonial en los tres mercados
3. Un enfoque industrial del Grupo que permite crear valor adicional a través del reposicionamiento de inmuebles y proyectos "Prime Factory".

Sólidos fundamentales en todos los segmentos

El negocio del Grupo Colonial ha tenido un comportamiento excelente con un ritmo fuerte en contrataciones manteniendo niveles cercanos a plena ocupación.

Contrataciones con importantes crecimientos en rentas

El Grupo Colonial ha formalizado 99 contratos de alquiler correspondientes a 134.831m² y rentas anuales de 48€m. Más de 59.000m² corresponden a nuevos contratos, y más de 75.000m² corresponden a renovaciones.

El **portfolio del Grupo Colonial** ha capturado **importantes incrementos en precios de alquiler**: +9% versus la ERV a diciembre 2016 (Barcelona +10%, Madrid +8% y París +8%). Asimismo, el aumento en renovaciones (“Release Spread”) ha sido de doble dígito en España (Barcelona +19% y Madrid +11%).

# transacciones	Superficie m ²	GRI €m	Fuertes incrementos de precios		
			% Var. vs ERV 12/16	Release Spread ¹	
Barcelona	32	51.614	11€m	+10%	+19%
Madrid	39	62.175	18€m	+8%	+11%
París	28	21.042	18€m	+8%	flat
Total	99	134.831	48€m	+9%	+13%

(1) Renta firmada en renovaciones versus renta anterior

En el **portfolio de Barcelona** se han firmado más de 51.000m². Destaca la firma de más de 10.000m² en el cuarto trimestre correspondiente a operaciones de “pre-let” por parte de compañías tecnológicas internacionales. La renta máxima firmada es de 23,5€/m²/mes estableciendo la referencia prime.

En el **portfolio de Madrid** se han firmado más de 62.000m². La renta máxima firmada ha sido de 32€/m²/mes, alcanzada en una operación de más de 5.000m² en el inmueble Castellana 43.

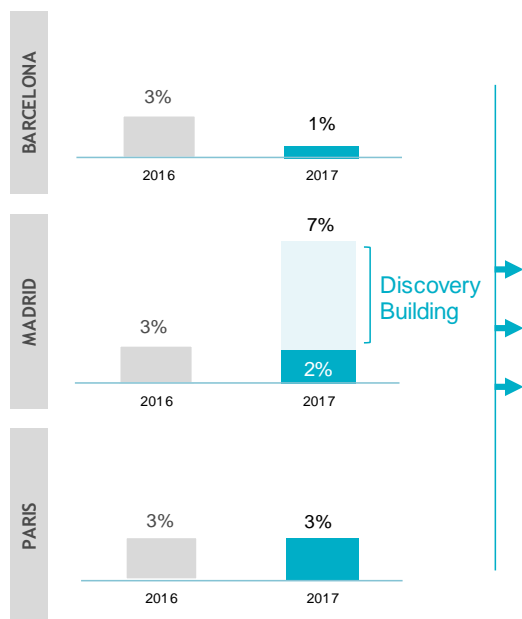
En el **portfolio de París** se han firmado más de 21.000m² en 28 operaciones. La renta máxima de oficinas firmada durante este ejercicio 2017 ha sido de 850€/m²/año.

Elevados niveles de ocupación

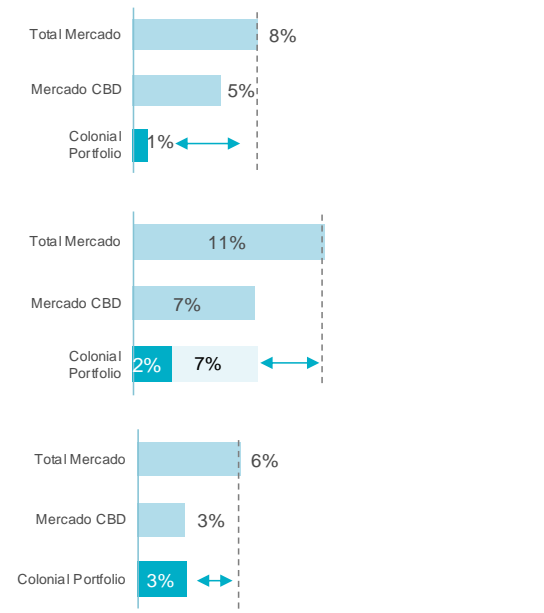
Los excelentes resultados en las contrataciones han permitido alcanzar ratios de plena ocupación sólidos y claramente por encima de la media de mercado en las tres ciudades donde opera el Grupo.

A cierre del ejercicio 2017, la desocupación EPRA del portfolio del Grupo Colonial se sitúa en un 4%. Destaca el portfolio Barcelona con únicamente un 1% de desocupación. La cartera de inmuebles de París se sitúa en un 3% de desocupación.

DESOCUPACIÓN EPRA¹



DESOCUPACIÓN COLONIAL 2017 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 a renta de mercado]).

La desocupación del portfolio Madrid alcanza un 7%, debido principalmente a nuevos metros disponibles por la entrega del proyecto Discovery. Excluyendo este nuevo producto, el resto del portfolio de Madrid tendría una desocupación del 2%.

Gestión activa del portfolio & vectores de crecimiento

La estrategia de crecimiento del grupo Colonial pasa por invertir cada año de forma orgánica en torno a 400€m en adquisición de nuevos activos priorizando operaciones “off-market”, identificando activos con potencial de value-added en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

Adquisiciones Alpha II – cumplimiento del objetivo de inversión 2017

Durante el primer trimestre 2017, el Grupo Colonial ejecutó el programa de adquisiciones Alpha II correspondiente a la compra de 4 activos por un volumen de inversión cercano a 400€m (precio de adquisición + capex futuro) y cumpliendo con el objetivo de inversión de todo el año. En particular, se han adquirido tres proyectos de desarrollo: Plaza Europa 34 en Barcelona, Paseo de la Castellana 163 en Madrid y 112-122 Av. Emile Zola en París, así como la sede española del Grupo Bertelsmann, en Travessera de Gracia 47-49, ubicada en el Distrito Central de Negocios (CBD) de Barcelona.

Adquisiciones Alpha III – aceleración del objetivo de inversión 2018

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€m. La inversión en Madrid consiste en el desarrollo de más de 110.000m² de oficinas en el sur del Distrito Central de Negocios (CBD) y en la adquisición de dos activos de alta calidad en nuevas áreas de negocio de la capital. Adicionalmente, Colonial ha adquirido un activo ubicado en el CBD de Barcelona, dónde realizará una reforma completa con el objetivo de potenciar iniciativas de coworking.

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

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

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

Las compras del inmueble de Arturo Soria y de los dos solares de Méndez Álvaro se escrituraron durante el ejercicio 2017, mientras que los inmuebles de EGEO y de Gala Placidia en Barcelona en enero 2018.

Rotación de activos maduros

El Grupo Colonial revisa de manera recurrente el potencial de creación de valor futuro de cada uno de sus inmuebles en cartera. Como consecuencia de dicho análisis, se formalizó durante el mes de Septiembre la desinversión del complejo de oficinas IN/OUT en París por un precio de 445€m, con una prima del +27% sobre el valor de tasación previo al compromiso de desinversión. Dicha venta supuso la culminación del proceso de creación de valor inmobiliario en este activo: (1) la transformación del inmueble a través de un proyecto de desarrollo, (2) un acuerdo de un contrato a largo plazo para la sede de la OCDE y (3) la desinversión del activo a uno de los precios más altos en ese segmento de mercado.

Los ingresos de la venta de este activo maduro se reinvertirán en nuevos proyectos del Grupo, como por ejemplo, la creación del complejo inmobiliario de oficinas Emile Zola en el céntrico distrito 15 de París que supondrá una inversión aproximada de 265€m (precio adquisición + capex futuro).

Cartera de proyectos – importante fuente de creación de valor futuro

A fecha actual Colonial dispone de una cartera de proyectos de más de 240.000m² para crear productos de primera calidad que ofrecen una alta rentabilidad y por tanto un crecimiento de valor futuro con sólidos fundamentos.

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. En Barcelona, destacan los proyectos de Parc Glories y de Plaza Europa 34. Estas actuaciones supondrán la creación de más de 171.000m² de espacios de oficinas con los más altos estándares de mercado.



Méndez Alvaro



Príncipe de Vergara 112



Parc Glories

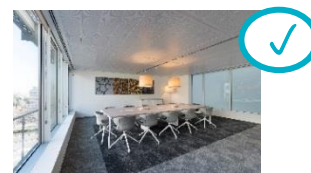


Plaza Europa 34



Paseo Castellana 163

Durante el mes de diciembre de 2017 se entregó el proyecto Discovery con más de 10.000m². En este activo ubicado en el CBD está actualmente en fase de comercialización.



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 44.000m² de nuevos espacios con un enorme potencial de creación de valor en los próximos años.



112-122 Emile Zola



Louvre Saint Honoré



96 Iéna

Iniciativas en el ámbito de “Proptech”

La estrategia del Grupo Colonial pasa por aprovechar iniciativas en el ámbito de “Proptech”, que permitan maximizar el servicio a sus clientes y liderar nuevas tendencias en el sector de oficinas.

- (1) Durante el mes de octubre, Colonial formalizó la adquisición de una participación de control en la plataforma de coworking Utopic_US, marca de referencia en el segmento de gestión de espacios flexibles y contenidos de coworking en España. Con esta adquisición, el Grupo Colonial se posiciona en una nueva línea estratégica con el objetivo de complementar y reforzar la estrategia de usuarios del Grupo, ofreciendo flexibilidad, servicios integrados y contenidos.
- (2) En agosto, Colonial incorporó a Aleix Valls, ex Director General de Mobile World Capital Barcelona, como Digital Senior Advisor para impulsar iniciativas y estrategias en el ámbito del ‘Proptech’ de la compañía.
- (3) Colonial forma parte de un “think-tank” creado por 6 compañías Europeas especializadas en el negocio de oficinas con el fin de desarrollar e impulsar mejoras prácticas en los ámbitos de Proptech, Flexible Office Space, Digitalización y Sostenibilidad.

Máximos estándares en Responsabilidad Social Corporativa (RSC) y Reporting

El Grupo Colonial mantiene los máximos estándares, tanto en reporting financiero como de sostenibilidad, siendo reconocido por EPRA, por tercer año consecutivo con la calificación EPRA Gold en reporting financiero y por segundo año consecutivo con la calificación EPRA Gold en reporting de sostenibilidad, siendo la única SOCIMI española con máxima calificación en ambas categorías.

Respecto a calificaciones en materia de RSC, el Grupo Colonial ha alcanzado la calificación de “GREEN STAR” por parte de la agencia GRESB, institución de referencia en calificación de RSC a nivel mundial en el sector inmobiliario.



Por su parte, la filial SFL, ha sido galardonada con el “Breeam Awards 2017” por su gestión responsable del patrimonio y el compromiso fuerte de sus equipos en los temas del desarrollo sostenible.



Destacar que un 93% de los inmuebles en explotación del Grupo disponen de máximas calificaciones energéticas (BREEAM/ LEED) posicionándose claramente como líder en el sector de oficinas europeo.



La Responsabilidad Social Corporativa constituye una parte integral de la estrategia del Grupo Colonial para ofrecer rentabilidades sostenibles a largo plazo.

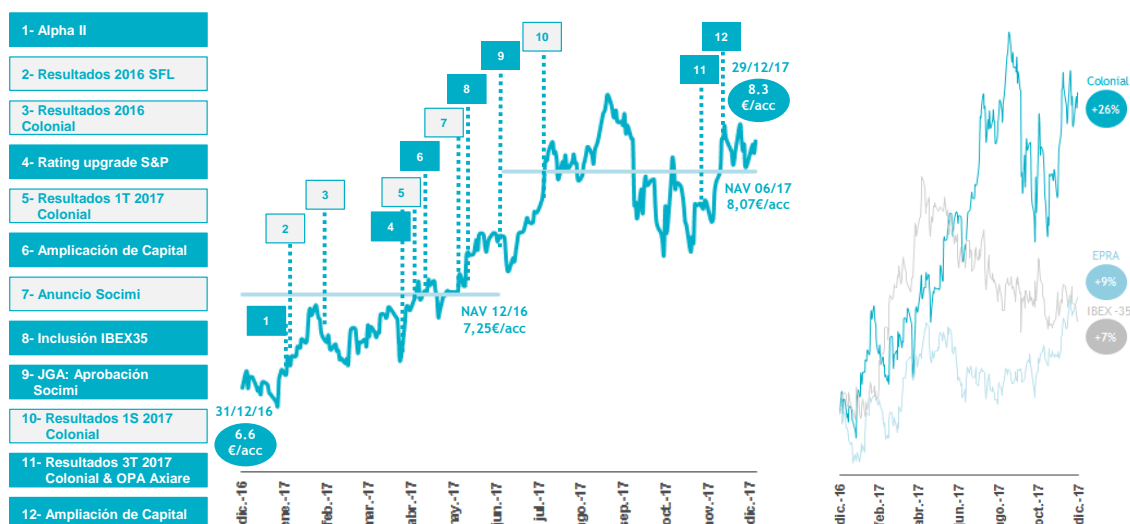
Estructura de capital y valor de la acción

Gestión activa de la estructura de capital

El año 2017 se ha visto caracterizado por una gestión anticipativa de la estructura de capital para garantizar en todo momento un balance sólido y con suficiente flexibilidad. En este sentido, destacan los siguientes hitos:

- > **Abril:** Mejora del Rating de Colonial a BBB con perspectiva estable y de su filial francesa a BBB+ en meses posteriores.
- > **Mayo:** Ampliación de capital por un volumen de 253€m a un precio de 7,1€/acción, con un descuento mínimo sobre cotización y con impacto neutro respecto al último NAV reportado.
- > **Mayo:** Conversión de Colonial a SOCIMI (REIT) con impacto positivo en resultados recurrentes y ampliando el acceso de Colonial a inversores "REIT-only" mejorando la liquidez de la acción en bolsa.
- > **Junio:** Inclusión de Colonial en el IBEX35, índice de referencia del mercado español, aumentando la liquidez del título en bolsa.
- > **Octubre:** Recompra de acciones propias por un volumen de 18€m a un precio medio de 7,86€/acción (descuento del 3% sobre el NAV a Junio).
- > **Noviembre:** anuncio de la oferta pública de adquisición (OPA) sobre Axiare previa adquisición de acciones hasta ostentar un 28,8% de participación antes de la OPA.
- > **Noviembre:** Emisión de obligaciones por un volumen de 800€m en dos tramos: 500€m a 8 años con un cupón del 1,625% y 300€m a 12 años con un cupón del 2,5%.
- > **Noviembre:** Colocación de acciones por un volumen de 416€m a un precio de 7,89€/acción, prima del 2% sobre la cotización: 338€m a través de la emisión de nuevas acciones y 78€m venta de autocartera.
- > **Diciembre:** Aprobación del folleto de OPA sobre Axiare e inicio del periodo de aceptación.

El mercado de capitales ha apoyado claramente la exitosa ejecución del cumplimiento de todos los hitos del Business Plan anunciado. La creación de valor en términos de NAV por acción y retorno por dividendo se ve claramente reflejado en la evolución de la cotización con una revalorización anual del +26% alcanzando a finales de 2017 un precio de 8,3€acción y superando los índices de referencia.



Exitosa Oferta Pública de Adquisición sobre Axiare

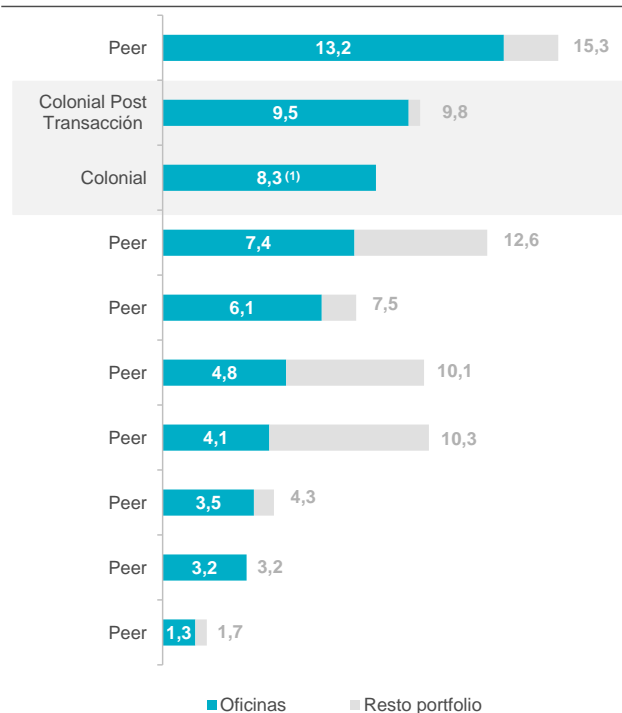
Colonial ha ejecutado con éxito la OPA sobre Axiare alcanzando una participación del 87%.

Cabe señalar los siguientes hitos del proceso:

- > 13/11/2017: Anuncio de la OPA sobre Axiare previa adquisición de acciones hasta obtener un 28,8% pre-OPA.
- > 28/12/2017: Aprobación del folleto de OPA por parte de la CNMV.
- > 29/12/2017: Inicio del periodo de aceptación.
- > 08/01/2018: Opinión del consejo de administración de Axiare sobre la OPA.
- > 29/01/2018: Fin del periodo de aceptación de la OPA.

La adquisición posiciona a Colonial, como referente Europeo de oficinas, con casi 10.000€m de valor de activos, un portfolio de 1,7 millones de m² de superficie en explotación y 330.000m² en proyectos. Asimismo, Colonial refuerza la apuesta por el mercado de oficinas de España, consolidando su posicionamiento en Madrid.

CONSOLIDACIÓN DEL LIDERAZGO DE OFICINAS EN EUROPA - GAV



GAV PRO-FORMA

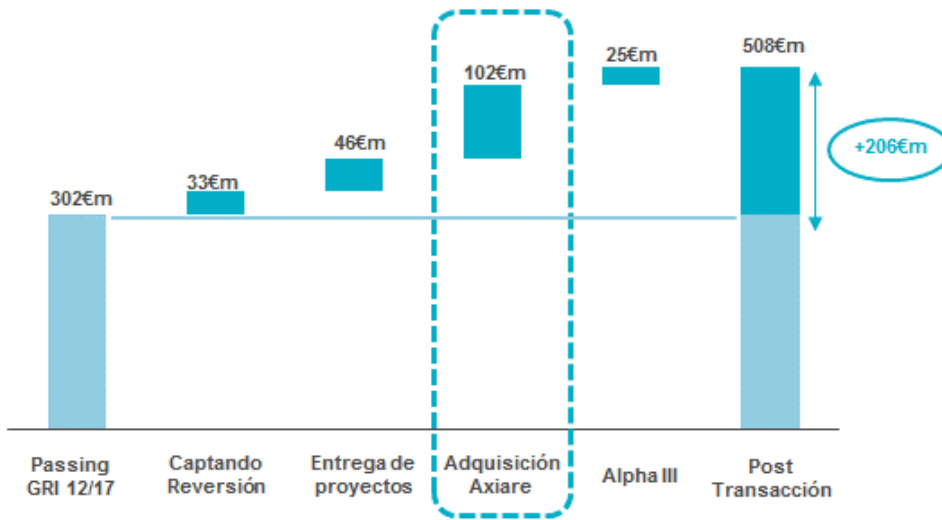
GAV (6/17)



¹ GAV 6/17 ajustado por la venta de IN/OUT & compra Arturo Soria a precio de compra (incluye 15,5% participación Axiare)
No incluye Alpha III ni revalorizaciones de diciembre

Los ingresos potenciales del Grupo ascienden a más de 500€m una vez entregado todos los proyectos.

RENTAS POTENCIALES 100% INCLUYENDO PROYECTOS 12/2017



Datos Colonial a 12/17 incluyendo los activos adquiridos en enero 2018. Datos de Axiare en base 6/17

Con el control del 87% de Axiare, el Grupo Colonial refuerza la estrategia de crecimiento para los próximos años, ofreciendo un atractivo recorrido en valor para los accionistas sobre la base de la combinación de ambas compañías.

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

Diciembre acumulado - €m	2017	2016	Var.	Var. %	(1)
Ingresos por rentas	283	271	12	4%	
Gastos de explotación netos (2)	(18)	(18)	(0)	(1%)	
EBITDA rentas	265	253	12	5%	
Otros ingresos	2	3	(1)	(28%)	
Gastos estructura	(37)	(36)	(2)	(5%)	
EBITDA recurrente	229	220	9	4%	
EBITDA venta de activos en renta	1	(0)	1	-	
Extraordinarios	(13)	(1)	(14)	(817%)	
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses	217	219	(2)	(1%)	
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	933	561	373	66%	
Amortizaciones y Provisiones	(13)	(10)	(3)	(33%)	
Resultado Financiero	(79)	(105)	25	24%	
Resultado antes de impuestos y minoritarios	1057	664	393	59%	
Impuesto de sociedades	23	(105)	128	122%	
Socios minoritarios	(398)	(286)	(112)	(39%)	
Resultado neto atribuible al Grupo	683	274	409	149%	

Análisis del Resultado - €m	2017	2016	Var.	Var. %	(1)
Ingresos por Rentas	283	271	12	4%	
Gastos de explotación netos (2) y otros ingresos	(16)	(15)	(1)	(6%)	
Gastos estructura	(37)	(36)	(2)	(5%)	
EBITDA Recurrente	229	220	9	4%	
Resultado Financiero Recurrente	(77)	(80)	3	4%	
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(10)	(12)	2	16%	
Minoritarios - Resultado Recurrente	(59)	(61)	1	2%	
Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía (3)	83	68	15	22%	
EPRA Earnings - pre ajustes específicos compañía (4)	62	63	(1)	(2%)	
Resultado Neto Atribuible al Grupo	683	274	409	149%	

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

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

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

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

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

Análisis de la Cuenta de Resultados

- Los ingresos por rentas del Grupo Colonial al cierre del ejercicio 2017 ascienden a 283€m, cifra un 4% superior al mismo periodo del año anterior. El incremento en términos homogéneos (“like for like”) se sitúa en un +4%.
- El EBITDA recurrente del Grupo asciende a 229€m, cifra un 4% superior a la del mismo periodo del año anterior.
- El impacto en la cuenta de resultados por revalorización a 31 de diciembre de 2017 de las inversiones inmobiliarias, ha ascendido a 933€m. Esta revalorización, que se ha registrado tanto en Francia como en España, es consecuencia del aumento del valor de tasación de los activos del +12% like-for-like en 12 meses.
- El resultado financiero neto ha sido de (79)€m, una mejora del +24% respecto al mismo periodo del año anterior.
El resultado financiero recurrente del grupo asciende a (77)€m, un ahorro del 4% respecto al mismo periodo del año anterior.
- El resultado antes de impuestos y minoritarios, a cierre del ejercicio 2017 asciende a 1.057€m, cifra un 59% superior a la alcanzada durante el mismo periodo del año anterior, como consecuencia, principalmente, del crecimiento de los ingresos, el aumento de valor de los activos, así como la reducción en gastos financieros.
- Se ha registrado un ingreso en el epígrafe de impuesto de sociedades por un importe de 23€m, debido a la retrocesión de determinados impuestos devengados asociados a la plusvalía latente de determinados activos, como consecuencia del acogimiento al régimen SOCIMI.
- Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de (398)€m, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 683€m, un aumento del +149% respecto al año anterior.
- El consejo de administración de Colonial propone a la Junta un dividendo a cargo del ejercicio de 0,18€/acción un aumento del +9% respecto al año anterior. Este dividendo está sujeto a la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas 2018.

2. Mercados de oficinas

Contexto macroeconómico ⁽¹⁾

Según los datos de actividad del cuarto trimestre de 2017, se prevé cierta continuidad en la aceleración del crecimiento de la **economía mundial**. Esta aceleración del crecimiento se está produciendo tanto en economías avanzadas como en las emergentes, debido a una mejora de la confianza por parte de empresas y consumidores. Pese a los focos de incertidumbre, los indicadores de actividad global continúan presentando datos al alza. La previsión de crecimiento por parte de los analistas aumenta hasta el 3,6% en 2017, en comparación al 3,2% de 2016. En referencia a los niveles de precios, según previsiones de CaixaBank Research, no se han mostrado tendencias inflacionistas preocupantes. Por otro lado, persisten los focos de incertidumbre a nivel geopolítico y comercial que podrían perjudicar el escenario de referencia.

La **Eurozona** continúa mostrando un ritmo firme de crecimiento superando las expectativas iniciales, acompañado de una mejora de la confianza. Según los principales analistas, se prevé un crecimiento del 2,4% del PIB, en contraste con el 1,7% que mostraban las previsiones a principios de año. Nuevamente el consumo privado actúa como motor de crecimiento de la economía, gracias a unas favorables condiciones financieras, las mejoras del mercado laboral y la recuperación de la economía global. Los indicadores de actividad indican que el “momentum” de crecimiento de la Zona Euro se mantendrá. En cuanto al ámbito político, ha concluido con éxito la primera fase de las negociaciones del *brexit* tras el preacuerdo entre la UE y el Reino Unido. Este paso al frente permitirá abrir la segunda fase de las negociaciones sobre el futuro tratado comercial.

La **economía española** continúa manteniendo una buena trayectoria creciendo a tasas superiores al 3%. Se han seguido mostrando en los últimos meses una dirección positiva de ciertos aspectos que han sido impulsores del crecimiento económico español en los últimos años, que son concretamente: 1) una evolución favorable de la actividad económica causando un impacto positivo en el mercado laboral; 2) ganancias en competitividad; 3) los bajos tipos de interés y 4) las buenas perspectivas de los créditos bancarios. Por otro lado, el mercado laboral mantiene una tendencia positiva, con 1.500.000 afiliados más en la seguridad social en los últimos tres años.

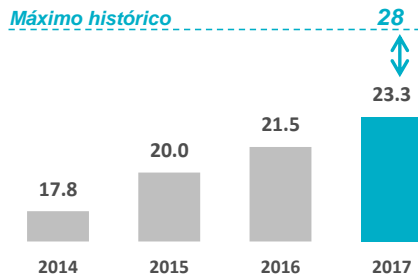
En **Francia**, después de dejar atrás el episodio de aversión al riesgo alrededor de las elecciones presidenciales francesas, los mercados operaron en un entorno de estabilidad, impulsando los indicadores de sentimiento empresarial, con Francia liderando el índice PMI en la Eurozona, con un nivel de 59,2 puntos. Respecto a las perspectivas de crecimiento, los principales analistas han revisado al alza sus previsiones y el crecimiento alcanzará previsiblemente un 2,3% en el año 2017 y un 2,0% en 2018, en comparación con el 1,1% que tuvo lugar en 2016.

(1) Fuentes: Informe mensual de “la Caixa”

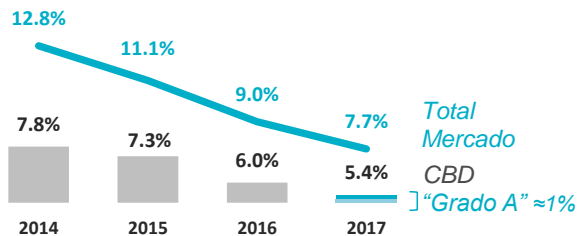
Situación del mercado de alquiler - oficinas ⁽¹⁾

Barcelona - Mercado de Alquiler

Rentas Prime CBD (€/m²/mes)



Desocupación (%)

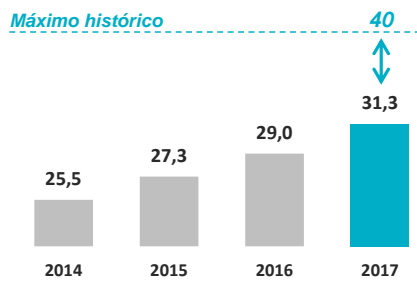


- A lo largo del cuarto trimestre de 2017 se han contratado 73.000m² de oficinas, un aumento del +42% respecto al trimestre anterior, que fue de 51.514m². De este modo, el año 2017 cerró con una contratación acumulada de 332.000m², cifra que supone un incremento respecto al ejercicio anterior y que confirma la tendencia positiva del mercado de alquiler de Barcelona. Destaca especialmente el 22@ con un aumento significativo del número de alquileres, que es la zona más demandada de la ciudad.
- Por otro lado, destaca el elevado número de operaciones por encima de los 5.000m² durante este último trimestre del año, con compañías tecnológicas y farmacéuticas liderando la demanda. Este dinamismo ha permitido que la tasa de desocupación media en Barcelona continúe su tendencia a la baja, descendiendo el último año desde el 12,8% hasta el 7,7% actual. En el CBD la disponibilidad se sitúa al 5,4%, niveles históricamente bajos.
- Cabe destacar, que debido a la falta de espacios amplios y de calidad, especialmente en el centro de la ciudad, se ha experimentado un incremento de las operaciones de pre-alquiler, hecho inusual en el mercado español de oficinas. Así, la oferta inmediata de nuevo producto ha continuado en descenso en todos los submercados. 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 cuarto trimestre continúan con su tendencia creciente iniciada en 2013, alcanzando los 23,25€/m²/mes. Las previsiones a largo plazo siguen siendo alcistas, situando a Barcelona como una de las ciudades con mayor crecimiento de rentas esperado en Europa, con un porcentaje superior al 3% anual entre 2017 y 2022

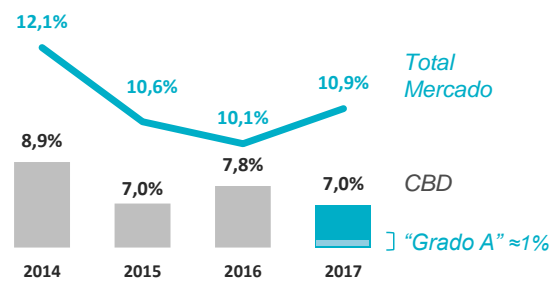
(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE & Savills

Madrid - Mercado de Alquiler ⁽¹⁾

Rentas Prime CBD (€/m²/mes)



Desocupación (%)

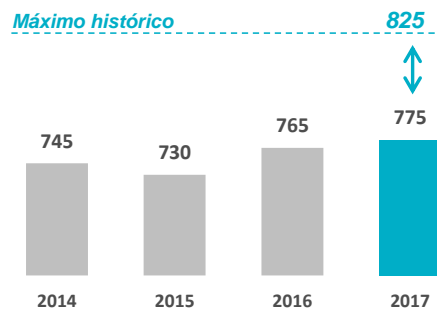


- En Madrid el volumen de contratación durante el último trimestre de 2017 llegó a 213.000m², con un notable incremento respecto el trimestre anterior donde el volumen de contratación alcanzó los 94.116m². La cifra total alcanzada en este 2017 se sitúa por encima de los 560.000m², la cifra más alta de la última década.
- El buen comportamiento de la demanda durante los últimos tres meses del año, especialmente proveniente del sector público, ha hecho descender la oferta disponible de forma sustancial en el centro de la ciudad. La demanda se decanta especialmente por edificios rehabilitados y de calidad, principalmente dentro de la M-30.
- La firma de grandes operaciones por encima de los 10.000m², frente a la ausencia de estas durante los primeros 9 meses del año, ha permitido reducir la tasa de desocupación respecto al trimestre anterior, situándose en el 10,9%. Concretamente en CBD, se presenta una tasa de desocupación del 7,0%.
- Respecto a la oferta, a lo largo del 2017 se han incorporado al mercado 238.000m² de los cuales 163.000m² corresponden a rehabilitaciones, al finalizarse las obras que se estaban acometiendo en 18 inmuebles. Actualmente se encuentran en construcción y rehabilitación 255.000m² cuyas obras terminarán durante 2018-19, cifra por debajo de la media de 300.000m² al año que se construían en el ciclo anterior.
- Las rentas prime CBD durante el último trimestre de 2017 siguieron subiendo y alcanzan los 31,25€/m²/mes, un valor superior en un 2,5% al del anterior trimestre y un 10% superior al del año anterior, permitiendo así continuar con una tendencia creciente. Madrid se posiciona como una de las ciudades con mayor previsión de crecimiento de renta en Europa durante los próximos años hasta el 2021.

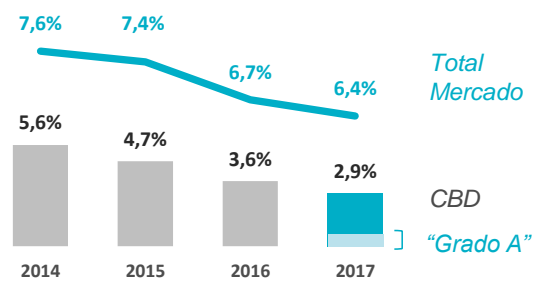
(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE & Savills

París - Mercado de Alquiler ⁽¹⁾

Rentas Prime CBD (€/m²/año)



Desocupación (%)



- Durante el cuarto trimestre del ejercicio 2017, la contratación de oficinas en la región de París (Île-de-France) ha superado los 853.000m², lo que supone un récord histórico. El año 2017 cuenta con una contratación acumulada de 2.619.000m², un aumento de un +8% respecto el año anterior y un +15% superior a la media de los últimos diez años.
- En cuanto a las operaciones realizadas, destaca el número de operaciones de gran tamaño (a partir de 5.000m²), donde se ha alcanzado la cifra de 88 transacciones en 2017 registrando un incremento de 23 operaciones respecto el año anterior. Destaca la transacción de SNCF en SFR campus en Saint-Denis con 43.000m². La demanda continúa sólida por parte del segmento de las grandes compañías, ya que el 52% de los espacios mayores de 5.000m² negociados son para edificios pendientes de construcción.
- La oferta de stock de oficinas disponibles cae por debajo de los 3,4 millones de m², con una tasa de desocupación del 6,4%. Con este descenso de la oferta, se obtienen niveles similares a los del verano de 2009. Debido a la falta de oferta, una buena parte de las entregas continúan siendo de espacios pre-alquilados.

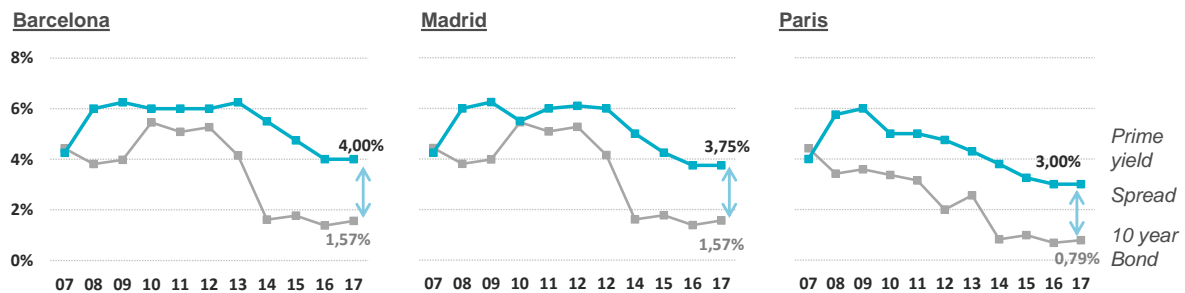
La desocupación en la zona CBD se sitúa en el 3%, mientras que la zona con más disponibilidad es la de Western Crescent con una tasa de desocupación del 11,8%.

- La renta prime en la zona CBD alcanza a cierre del cuarto trimestre del ejercicio los 775€/m²/año, con varias transacciones por encima de 760€/m²/año y con una transacción superior a 800€/m²/año. Las rentas en La Défense alcanzan los 510€/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:** El volumen de inversión a cierre del ejercicio 2017, alcanza un total de 752€m acumulados, cifra en línea al volumen de inversión del año anterior (756€m). Sin embargo, en el último trimestre el volumen de inversión se moderó debido a una falta de producto de calidad y un enfoque más conservador de los inversores en un entorno político volátil. No obstante, los altos niveles de ocupación, las previsiones de crecimiento de las rentas y la falta de producto sigue generando interés entre los inversores locales y extranjeros. La rentabilidad prime se mantiene en el 4,0%.
- Madrid:** El volumen de inversión durante el año 2017 ha alcanzado los 1.224€m, lo que representa un volumen inferior al año anterior debido principalmente a la falta de producto de calidad para la venta. El mercado de oficinas de Madrid acelera su fase de recuperación, lo que permite que el interés por parte de los inversores, principalmente internacionales, siga siendo muy alto. En consecuencia las rentabilidades prime siguen a la baja, y se sitúan en el 3,75%. En algunas operaciones singulares se han obtenido incluso rentabilidades inferiores. En algunos casos se han adquirido edificios de oficinas para su reconversión a uso residencial.
- París:** El mercado de París ha cerrado con un volumen de transacciones terciarias de más de 9.000€m de transacciones en el cuarto trimestre, cifra similar a la de los 9 primeros meses del año. Con ello el año 2017 cierra un volumen de inversión terciario de 18.500€m, un 8% superior al año anterior y un 35% por encima de la media a largo plazo. En particular destacan el volumen de grandes operaciones, más de 22 transacciones por encima de 100€m en el cuarto trimestre, un volumen jamás visto en ese segmento de mercado. En cuanto a oficinas, un 87% de las transacciones con un volumen medio de 16.200€m. Las rentabilidades prime se sitúan en el 3% en la zona CBD.

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

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

3. Evolución del Negocio

Ingresos por rentas y EBITDA de la cartera

- Los ingresos por rentas han alcanzado los **283€m, un 4% 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 4% like-for-like**.

En **España**, los ingresos por rentas like-for-like han aumentado un **5%**, especialmente debido al portfolio de **Barcelona**, el cual ha aumentado un **10% like-for-like**, portfolio que ha experimentado un importante crecimiento positivo, consolidando la buena evolución observada en los últimos trimestres.

El portfolio de **Madrid** ha aumentado un **2% like-for-like**, dicho porcentaje se ha visto reducido por la rotación de 4.000m² en Alfonso XII (baja de Banca Marenostum, superficie alquilada en el mes de junio a una firma "PropTech" a una renta muy por encima de la anterior). **Excluyendo dicho efecto el resto del portfolio de contratos en Madrid ha incrementado un 4% like for like**.

En **París**, los ingresos por rentas han aumentado un **4% like-for-like**, debido principalmente a los contratos firmados en los activos de Edouard VII, #Cloud, Percier y Cézanne Saint Honoré.

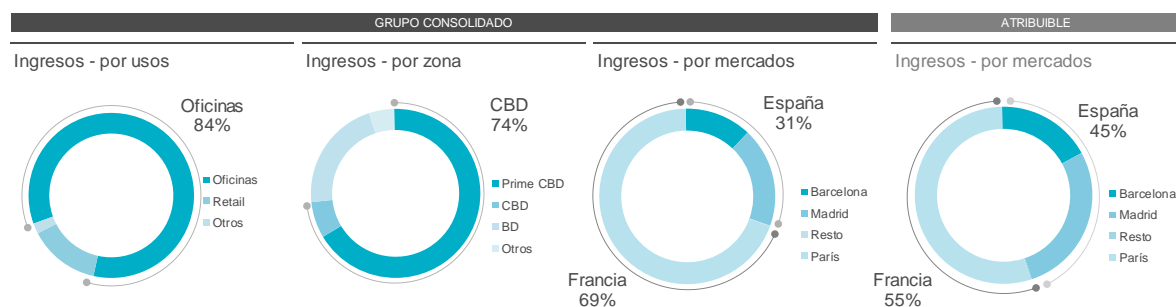
Var. Rentas (2017 vs. 2016) €m	Barcelona	Madrid	París	Total
Ingresos Rentas 2016R	30,3	42,9	198,1	271,4
EPRA Like for Like	2,9	0,8	6,2	9,9
Proyectos / Altas	0,0	0,3	(5,3)	(5,0)
Inversiones & Desinversiones	1,6	8,1	(3,3)	6,4
Otros e Indemnizaciones	0,1	0,3	0,0	0,4
Ingresos Rentas 2017R	34,9	52,4	195,8	283,1
Variación Total (%)	15%	22%	(1%)	4%
Variación Like for Like (%) ⁽¹⁾	10%	2%	4%	4%

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

En París destacamos, la reducción de ingresos por la venta del activo In&Out, así como un impacto temporal a la baja por rotación en la cartera de proyectos, en particular superficies que se rehabilitaran en los activos Cézanne Saint Honoré y 92 Champs Elysées. Estos efectos que se ven compensados por los ingresos por rentas adicionales que provienen de las nuevas adquisiciones realizadas en España.

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

Un 69% en términos consolidados de los ingresos por rentas (196€m) provienen de la filial en París y un 31% han sido generados por inmuebles en España. En términos atribuibles, el 55% de las rentas se ha producido en Francia y el resto en España.



- **El EBITDA de los inmuebles ha alcanzado los 265€m, aumentando un 4% en términos like-for-like,** con un margen sobre ingresos del 93%.

Cartera de Inmuebles							
Diciembre acumulado - €m	2017	2016	Var. %	EPRA Like-for-like ¹			
				€m	%	Ajustando Alfonso XII	
Ingresos por rentas Barcelona	35	30	15%	2,9	10%	10%	
Ingresos por rentas Madrid	52	43	22%	0,8	2%	4%	
Ingresos por rentas París	196	198	(1%)	6,2	4%	4%	
Ingresos por rentas	283	271	4%	9,9	4%	5%	
EBITDA rentas Barcelona	34	28	21%	3,9	14%	14%	
EBITDA rentas Madrid	46	38	23%	0,9	3%	6%	
EBITDA rentas París	185	188	(1%)	4,5	3%	3%	
EBITDA rentas	265	253	5%	9,3	4%	5%	
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>96%</i>	<i>92%</i>	<i>4,6 pp</i>				
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>88%</i>	<i>88%</i>	<i>0,3 pp</i>				
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>94%</i>	<i>95%</i>	<i>(0,2 pp)</i>				
EBITDA/ Ingresos por Rentas	93%	93%	0,2 pp				

Pp: puntos porcentuales

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

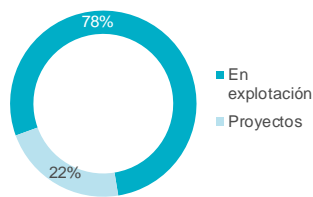
(2) **Excluyendo la baja de Banca Marenostrum (superficie realquilada en junio de 2017) en el activo Alfonso XII en Madrid.**

Gestión de la cartera de contratos

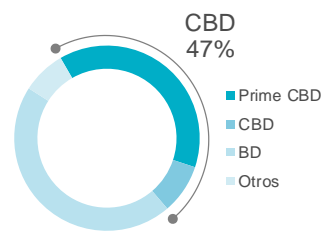
- **Desglose de la cartera actual por superficie:** Al cierre del ejercicio 2017, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.362.460m² (1.017.031m² sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas.

El 78% de la superficie de dicha cartera se encuentra en explotación a cierre del ejercicio 2017 y el resto corresponde a una atractiva cartera de proyectos & rehabilitaciones y el suelo Parc Central en Barcelona.

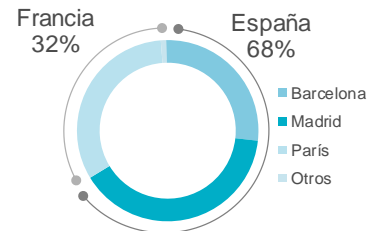
Superficie - por estado



Superficie - por zona



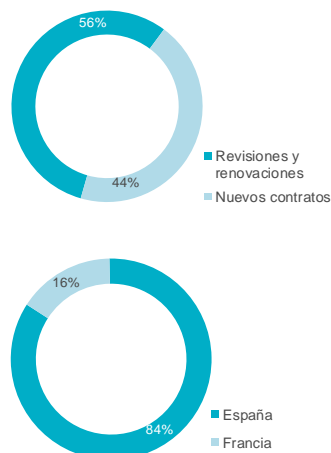
Superficie - por mercados



- **Contratos firmados:** Durante el ejercicio 2017, el Grupo Colonial ha formalizado contratos por un total de 134.831m². Un 84% (113.789m²) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto (21.042m²) se han firmado en París.

Nuevos Contratos: Del total del esfuerzo comercial, un 44% (59.708m²) corresponde a superficies de nuevos contratos, de los cuales más de 40.000m² se han firmado en Barcelona y Madrid.

Renovaciones: Se han realizado 75.122m² de renovaciones de contratos, destacando los casi 42.000m² renovados en Madrid.



Gestión de Contratos

Diciembre acumulado - m ²	2017	Vencimiento Medio	% nuevas rentas vs.ant.
Revisions y renovaciones - Barcelona	31.724	3	19%
Revisions y renovaciones - Madrid	41.348	4	11%
Revisions y renovaciones - París	2.050	9	0%
Total revisiones y renovaciones	75.122	3	13%
Nuevos Contratos - Barcelona	19.890	5	
Nuevos Contratos - Madrid	20.826	6	
Nuevos Contratos - París	18.992	10	
Total Nuevas Superficies	59.708	7	na
Esfuerzo comercial total	134.831	5	na

Las nuevas rentas se sitúan un 13% por encima de las anteriores, destacan Barcelona con +19% y Madrid con +11%.

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

Principales actuaciones

	Activo	Arrendatarios	Superficie (m ²)
BARCELONA	Diagonal, 220-240 Glories	Ajuntament de Barcelona	11.672
	Parc Glories	King Share Services & Schibsted Spain	10.185
	Diagonal, 530	Caixabank	7.058
	Illacuna	Liberty Seguros, Konecta & otros	8.278
	Diagonal, 609-615 (Dau/Prisma)	Caixabank, Ceva Salud Animal & otros	6.624
	Diagonal, 682	Clifford Chance, Cisco Systems & otros	3.220
MADRID	Poeta Joan Maragall, 53	Organismo público	11.475
	Alcala, 30-32	Comunidad de Madrid	9.088
	Santa Engracia	Empresa servicio público, Canal Isabel II Gestión & otros	8.489
	Recoletos, 37-41	Casino & BDO Audiberia	5.470
	Castellana, 43	WeWork & otros	5.998
	Alfonso XII	Information Technology Nostrum & Compañía "PropTech"	5.717
	José Abascal, 56	Grant Thornton	2.820
	Génova, 17	Caixabank & Zooplus Services	2.619
PARÍS	Cézanne Saint-Honoré	KBL Richelieu Banque Privée & Firma de consultoría	3.458
	92 Champs Elysées	WeWork	3.381
	Edouard VII	Theatre Edouard VII & otros	2.960
	103 Grenelle	Grupo de servicios inmobiliarios & empresa de moda	2.946
	Washington Plaza	Harmonie Technologie & otros	2.832
	#Cloud	Empresa tecnológica	2.305

En España, se han firmado casi 114.000m² durante este ejercicio 2017, correspondiente a 71 contratos.

En **Barcelona** se han firmado casi 52.000m² correspondientes a 32 contratos, concentrados en inmuebles ubicados en la Diagonal (Prime CBD) así como en el área de 22@.

Destacamos, la firma de más de 10.000m² en el proyecto de Parc Glories con King Shared (8.837m²) y con Schibsted Spain (1.348m²), si añadimos los 9.000m² firmados también con Schibsted el año pasado, el activo se encuentra pre alquilado a casi el 80% antes de su entrada en explotación. Adicionalmente, destacamos la renovación de más de 11.000m² con Ajuntament de Barcelona en el edificio Diagonal-Glories, la renovación con Caixabank de más de 7.000m² en el edificio de Diagonal 530, la renovación de casi 6.000m² con Liberty Seguros en el edificio de Illacuna, así como la firma de casi 2.000m² y la renovación de 2.500m² con Caixabank en el edificio de Diagonal, 609-615.

En el mercado de oficinas de **Madrid** se han firmado durante este ejercicio 2017, más de 62.000m² correspondientes a 39 contratos.

Destacamos la renovación de más de 11.000m² en el edificio Poeta Joan Margall 53 con un organismo público, la renovación de 9.000m² en el edificio de Alcalá 30-32 con Comunidad de Madrid, así como la renovación de un contrato de casi 5.000m² con una empresa de transportes en el edificio de Santa Engracia y la renovación de 4.500m² en Recoletos 37-41 con Casino. Destacamos también, la firma de 5.500m² en el edificio Castellana 43 con WeWork y la firma de un contrato de 4.100m² con una firma de “PropTech” y con unas rentas un 28% superiores a las del inquilino anterior en el edificio de Alfonso XII.

En **París**, se han firmado más de 21.000m² durante el ejercicio 2017, correspondiente a 28 contratos.

Destacamos entre otros, la firma de un contrato de casi 3.400m² a doce años con Wework en el edificio 92 Champs Elysées, la firma de 1.800m² con KBL Richelieu Banque Privée y de 1.580m² con una firma de consultoría en el inmueble Cézanne Saint-Honoré, así como la firma de 1.350m² con un grupo de servicios inmobiliarios y de 1.596m² con una empresa de moda en el edificio Grenelle 103. Destacamos también, la renovación del “Theatre Edouard VII” con más de 2.000m².

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 73.072m² en España y 2.050m² en Francia.

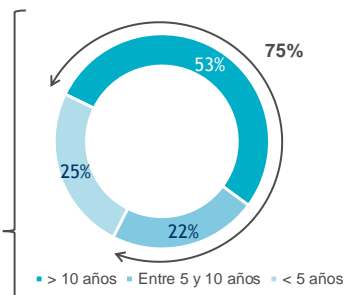
Este elevado volumen de renovaciones, ilustra la capacidad del Grupo Colonial de retener a sus clientes. Este hecho se refleja también en la antigüedad de los tenants, un 75% de los principales arrendatarios llevan más de 5 años como clientes del Grupo.

Ranking de los 20 principales arrendatarios (42% Renta Total)

RK	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acum.	Antigüedad - Años
1	NATIXIS IMMO EXPLOITATION	París	4%	4%	14
2	GRDF	París	4%	8%	150
3	INTERNATIONAL BUSINESS MACHINES	Madrid	4%	12%	6
4	LA MONDIALE GROUPE	París	4%	15%	10
5	EXANE	París	3%	18%	2
6	HENNES & MAURITZ / H & M	París	3%	21%	8
7	ZARA FRANCE	París	3%	23%	8
8	COMUTO	París	2%	26%	3
9	FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER	París	2%	28%	14
10	GRUPO CAIXA	Barcelona / Madrid	2%	30%	25
11	GAS NATURAL SDG	Barcelona	2%	32%	12
12	FAST RETAILING FRANCE	París	2%	34%	3
13	KLEPIERRE MANAGEMENT	París	2%	36%	4
14	GRUPO COMUNIDAD DE MADRID	Barcelona	2%	37%	22
15	SOCIEDAD ESTATAL LOTERIAS Y APUESTAS DEL ESTADO	Madrid	1%	38%	13
16	IBERIA, LINEAS AEREAS DE ESPAÑA	Madrid	1%	39%	5
17	AJUNTAMENT DE BARCELONA	Barcelona	1%	40%	21
18	CASINO DE JUEGO GRAN MADRID	Madrid	1%	41%	5
19	ALLEN & OVERY	Madrid	1%	42%	1
20	GRUPO EDITORIAL BERTELSMANN	Barcelona	1%	42%	19

Promedio

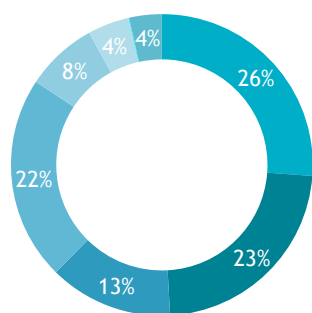
17



Cabe destacar que Colonial cuenta con una base de clientes solvente y diversificada.

Por sectores de actividad destacan aquellos que, por la tipología de su negocio, precisan de oficinas de calidad ubicadas en las zonas centrales de negocio.

Distribución de Clientes - por sector de actividad (1)



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

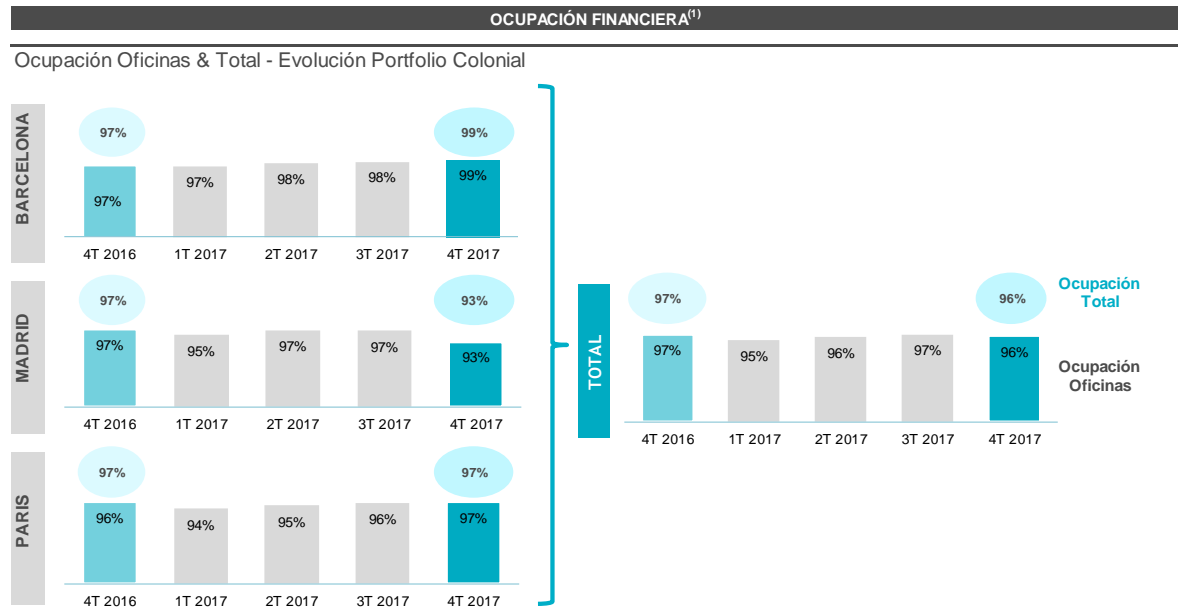
(1) Calculado en base a la totalidad de la cartera



Ocupación del portfolio

- La ocupación financiera⁽¹⁾ del portfolio de oficinas del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2017 es del 96%.

La ocupación financiera total⁽¹⁾, incluyendo todos los usos, alcanza igualmente, un 96%.



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

En **Barcelona**, la ocupación financiera⁽¹⁾ del portfolio de oficinas ha aumentado +238 puntos básicos respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando un ratio del 99%. Este incremento se ha producido, principalmente por altas realizadas en los activos de Illacuna, Diagonal 609-615 y Travessera de Gràcia/Amigó, entre otros. Respecto al trimestre anterior, la ocupación ha aumentado +86 puntos básicos.

En **Madrid**, la ocupación financiera⁽¹⁾ del portfolio de oficinas es del 93%, cifra 473 puntos básicos por debajo de la ocupación a cierre del año anterior (-426 pb en el último trimestre). Dicho decremento se debe principalmente a la entrada en explotación del proyecto Discovery, con más de 10.000m² de oficinas disponibles.

Excluyendo la entrada en explotación de dicho proyecto, la ocupación del resto del portfolio es del 98%, +30 puntos básicos superior a la del cierre del año anterior.

En **París**, la ocupación financiera⁽¹⁾ del portfolio de oficinas se sitúa en un 97%, lo que supone un aumento de 13 puntos básicos en este último año y de 38 puntos básicos en el último trimestre.

Actualmente el Grupo Colonial cuenta con más de 26.000m² de superficie disponible, correspondiente a un 4% de desocupación EPRA sobre el portfolio total.

Superficie desocupada oficinas					
Superficie sobre rasante (m ²)	Entradas en explotación ⁽¹⁾	Zona BD y otros	Zona CBD	2017	Desocupación oficinas EPRA
Barcelona	0	371	983	1.354	1%
Madrid	0	2.065	13.106	15.171	7%
París	0	6.026	4.204	10.230	3%
TOTAL	0	8.462	18.293	26.755	4%

(1) Proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación

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



Av. Diagonal, 609-615



José Abascal, 56



Cézanne Saint Honoré



Travessera Gracia/Amigó



"Discovery Building"

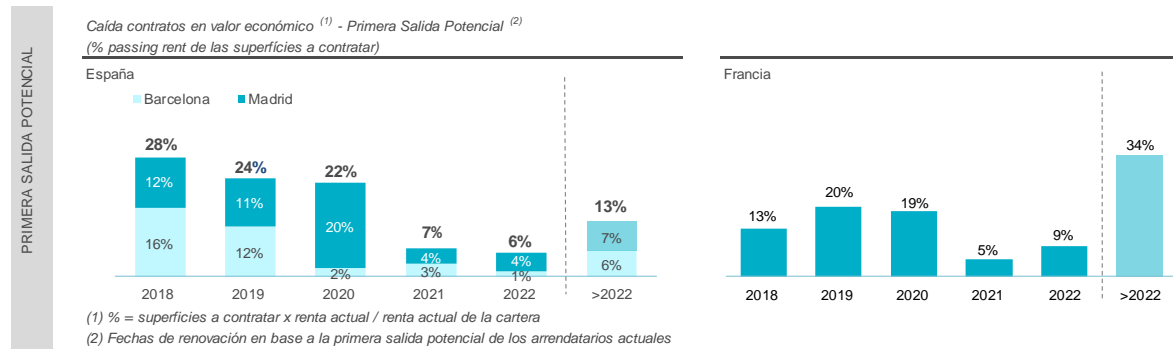


Washington Plaza

Caída de contratos y potencial de reversión

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

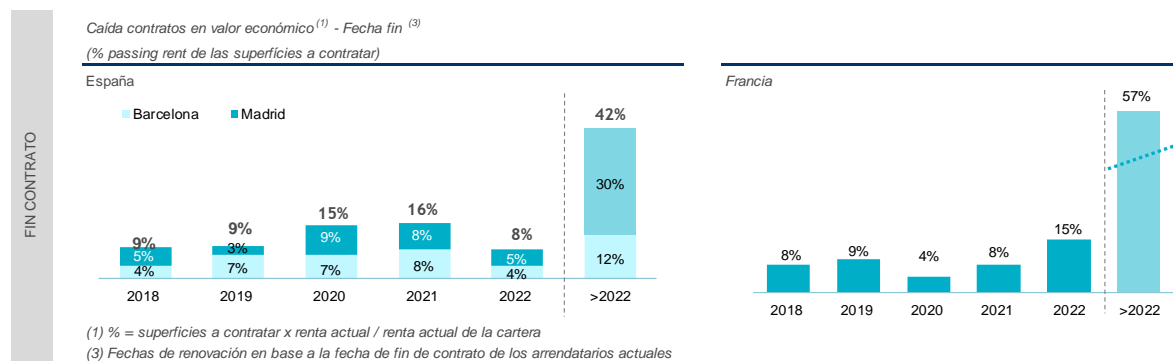
El **primer gráfico** muestra la caída de contratos en el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en la primera fecha posible (sea break option o fin de contrato).



En este supuesto, se podrían producir en España en los próximos 3 años, aproximadamente un 74% de renovaciones de la cartera de contratos, que permitirán capturar el ciclo de crecimiento de rentas con uno de los mejores productos disponible en el mercado.

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

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



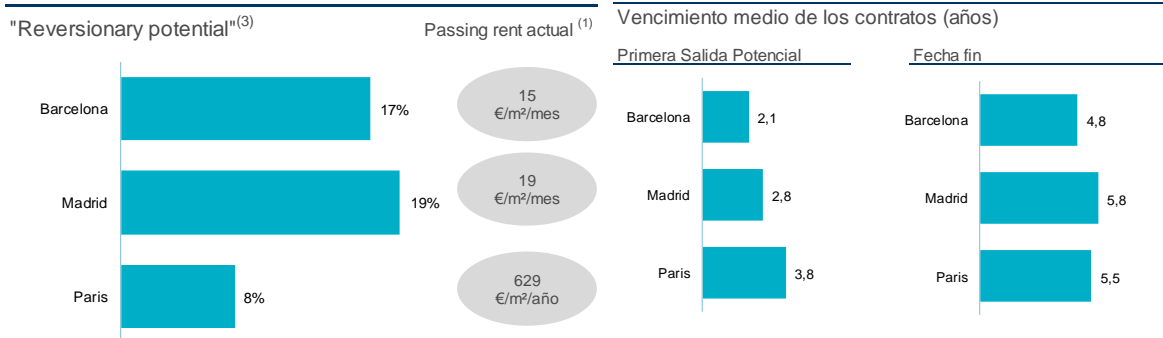
▪ **“Reversionary Potential” – Potencial de reversión de la cartera de contratos.**

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

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

El potencial de reversión estático⁽²⁾ de los ingresos por rentas (considerando rentas actuales sin impactos del cambio de ciclo a futuro) de los inmuebles en explotación a cierre del ejercicio 2017 se sitúa en un +17% en Barcelona, +19% en Madrid y +8% en París.

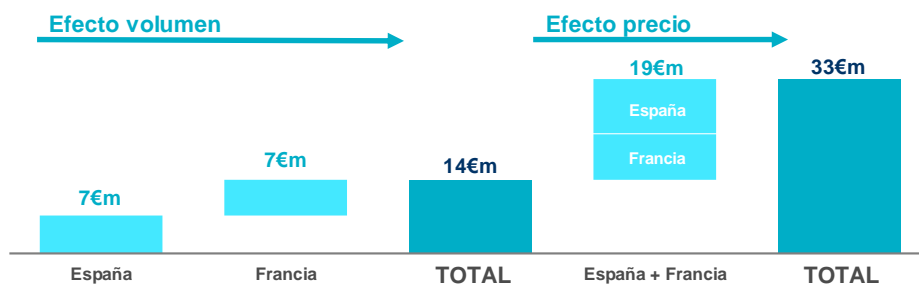
Cifras Diciembre 2017



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

En particular, el potencial de reversión estático⁽²⁾ de la cartera actual supondría aproximadamente 33€m de ingresos anuales por rentas adicionales.

Potencial de reversión de ingresos por rentas



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

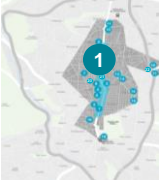





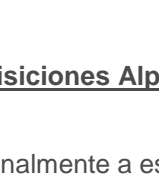

⁽³⁾ Potencial máximo de la cartera de superficies en explotación

Adquisiciones

Adquisiciones Alpha II

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

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

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

¹ Precio adquisición + total capex proyecto

Adquisiciones Alpha III

Adicionalmente a estas inversiones, 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.

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

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

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:

- ✓ **Mendez 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).
- 2. **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.
- 3. **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.
- 4. **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.

Rotación de activos

- Durante el mes de Septiembre se formalizó la desinversión del complejo de oficinas IN/OUT en París por un precio de 445€m, lo que supone una prima del +27% sobre el valor de tasación previo al compromiso de desinversión. Dicha venta supone la culminación del proceso de creación de valor inmobiliario en este activo: (1) la transformación del inmueble a través de un proyecto de desarrollo, (2) un acuerdo de un contrato a largo plazo para la sede de la OECD y (3) la desinversión del activo a uno de los precios más altos en ese segmento de mercado.



- Los ingresos de la venta de este activo maduro se reinvertirán en nuevos proyectos del Grupo, como por ejemplo, la creación del complejo inmobiliario de oficinas Emile Zola en el céntrico distrito 15 de París que requerirá una inversión total aproximada de 265€m (precio de adquisición + capex futuro).

ROTACIÓN "SMART CAPITAL ROTATION"



REAL ESTATE VALUE CREATION

Capital recycling "Core" a "Value Add"



(1) Inversión total estimada (245€m – 265€m) basada en un análisis de proyectos actual

Iniciativas en el ámbito “Proptech”

- A mediados de octubre de 2017, el Grupo Colonial cerró un acuerdo para adquirir una participación de control de la plataforma española de coworking Utopic_US, posicionándose en una nueva línea estratégica con el objetivo de complementar y reforzar la estrategia de usuarios del Grupo, ofreciendo flexibilidad, servicios integrados y contenidos.
Coworking y espacios flexibles constituyen un segmento al alza y ofrecen nuevos servicios a sus clientes, permitiendo potenciar ámbitos colaborativos para profesionales creando “communities” para los clientes. Este tipo de iniciativas constituye un nicho de crecimiento de la nueva economía y del tejido empresarial.
- La adquisición incluye el desarrollo conjunto del plan estratégico de Utopic_US, a través de sucesivas inyecciones de capital por parte del Grupo Colonial. Actualmente, Utopic_US se ha consolidado como marca de referencia en el segmento de espacios de coworking en España, con tres centros abiertos en Madrid (Duque de Rivas, Colegiata y Conde Casal) y con un nuevo centro en Barcelona que tiene previsto abrir en las próximas semanas.
- Con esta adquisición, el Grupo Colonial amplía los servicios ofrecidos a sus clientes y permite reforzar un modelo de negocio basado en la innovación como motor de generación de valor añadido en el sector inmobiliario.



- Adicionalmente, cabe recordar que Colonial anunció en agosto la llegada de Aleix Valls, ex Director General de Mobile World Capital Barcelona, como Digital Senior Advisor para impulsar iniciativas y estrategias en el ámbito del ‘Proptech’ de la compañía.
- Colonial forma parte de un “think-tank” creado por 6 compañías Europeas especializadas en el negocio de oficinas, con el fin de desarrollar e impulsar mejoras prácticas en los ámbitos de Proptech, Flexible Office Space, Digitalización y Sostenibilidad.

Cartera de proyectos y rehabilitaciones

Cartera de proyectos

- A cierre del ejercicio 2017, Colonial dispone de una importante cartera de proyectos y superficies en rehabilitación de más de 240.000m² sobre rasante⁴, con un importante potencial de creación de valor a corto y largo plazo.
- 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%	-	Madrid	Oficinas	11.368
Méndez Alvaro 1	>2020	100%	-	Madrid	Campus	89.871
Méndez Alvaro 2	>2020	100%	-	Madrid	Oficinas	20.275
Parc Glòries	2018	100%	80%	Barcelona	Oficinas	24.551
Louvre Saint Honoré	2021	100%	-	Paris	Retail	16.000
Plaza Europa,34	>2020	50%	-	Barcelona	Oficinas	14.306
112-122 Avenue Emile Zola	>2020	100%	-	Paris	Oficinas	24.000 ⁽²⁾
Iéna, 96	2021	100%	-	Paris	Oficinas	9.300 ⁽⁴⁾
Castellana, 163	> 2019	100%	-	Madrid	Oficinas	10.910 ⁽⁴⁾
Gal.la Placidia 1-3 (adquirido en 2018)	2019	100%	-	Barcelona	Oficinas	4.312
Proyectos de desarrollo						224.893
Yield on cost³						7%
Cezanne Saint-Honoré		100%	-			1.787
Torre BCN		100%	-			1.600
Resto cartera						2.743
Proyectos de rehabilitación						6.130
Parc Central 22@	na	100%				14.737
Solar Parc Central 22@						14.737
TOTAL PROYECTOS Y REHABILITACIONES						245.760

(1) Superficie una vez finalizado el proyecto

(2) Superficie final del proyecto prevista

(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 España, los proyectos en curso actuales corresponden a los activos de Méndez Álvaro, Príncipe de Vergara 112 y Castellana 163 en Madrid, así como el proyecto de Parc Glòries y Plaza Europa 34 en Barcelona. Los inmuebles de Príncipe de Vergara 112 y Parc Glòries se prevé que entren en explotación durante el ejercicio 2018 y el inmueble de Castellana 163, se irá rehabilitando progresivamente por plantas.



Príncipe de Vergara 112



Parc Glories



Paseo Castellana 163

El desarrollo de los dos proyectos en Méndez Álvaro, así como el solar de Plaza Europa 34, tienen un calendario a medio plazo.



Méndez Álvaro campus

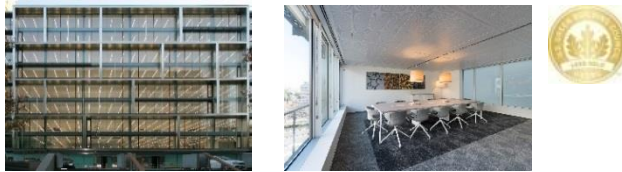


Méndez Álvaro oficinas



Plaza Europa 34

- Destacamos la entrada en explotación del inmueble Discovery a finales del último trimestre del ejercicio 2017. Dicho activo ha hecho aumentar en más de 10.000m² la superficie en explotación sobre rasante en el mercado de oficinas de Madrid.



- En París, el portfolio ofrece interesantes rentabilidades a través de los proyectos Avenue Emile Zola, léna 96 y la rehabilitación integral de la parte comercial de Louvre Saint Honoré. En este último se prevé la creación de un espacio comercial prime en pleno centro de París enfrente del Louvre. En estos activos se realizarán proyectos de desarrollo “Prime Factory” únicos y se estima su entrega a partir de 2020/21.



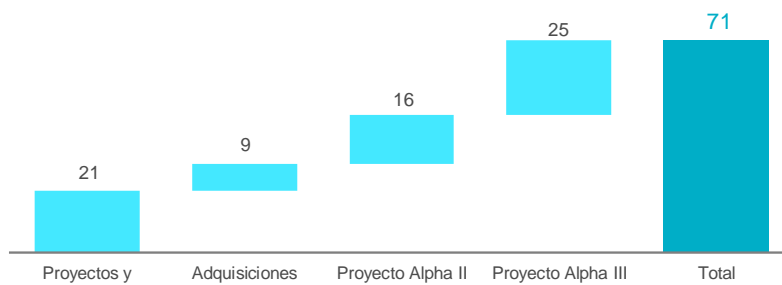
112-122 Emile Zola

Louvre Saint Honoré

96 léna

- La cartera de proyectos, así como las nuevas adquisiciones, supondrán unos ingresos por rentas adicionales de aproximadamente 71€m anuales.

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



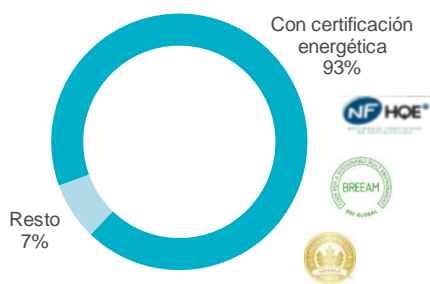
(*) Incluye Gal-la Placidia adquirido en enero 2018

- Además de los proyectos de desarrollo, el Grupo Colonial está llevando a cabo actualmente rehabilitaciones sustanciales en más de 6.000m² sobre rasante, con el fin de optimizar el posicionamiento de dichos activos en el mercado, destacando las rehabilitaciones de Cézanne Saint-Honoré y Torre BCN, entre otros. Asimismo, Colonial dispone de un solar de más de 14.000m² sobre rasante en el submercado de 22@ en Barcelona.
- Durante el ejercicio 2017, se han invertido alrededor de 69€m en proyectos y rehabilitaciones “Prime Factory” para optimizar el posicionamiento de la cartera de inmuebles.

Responsabilidad Social Corporativa y Reporting

- Colonial presenta un liderazgo claro en eficiencia energética y sostenibilidad del portfolio de edificios. Actualmente, el 93% de los inmuebles del Grupo están certificados con máxima certificación medioambiental (breeam & leed). Se trata de un porcentaje muy alto en relación a nuestro sector. Este hecho le proporciona al Grupo Colonial, un posicionamiento competitivo diferencial para atraer demanda de calidad y maximizar la creación de valor del portfolio.
- 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.

% 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 ejercicio 2017 asciende a 9.282€m (9.741€m incluyendo "transfer costs").
- Los activos en España y Francia han sido valorado por Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield y CB Richard Ellis. Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas de mercado, de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) comprendidas en el llamado "Red Book" – Manual de Valoraciones. Las valoraciones de mercado definidas por la RICS están reconocidas internacionalmente por asesores y contables de inversores y corporaciones propietarias de activos inmobiliarios, así como por The European Group of Valuers (TEGoVA) y The International Valuation Standards Committee (IVSC). Los honorarios de los tasadores se determinan por el volumen para el desarrollo específico de cada trabajo.
- Del total de la valoración del negocio patrimonial, 8.933€m corresponden a la cartera de activos ostentada directamente por el Grupo Colonial y 349€m corresponden al valor de la participación del 28,8% en Axiare.

Valor activos - Excluyendo "transfer costs"

Valoración de Activos (€m)	31-dic-17	30-jun-17	31-dic-16	Dic 17 vs Jun 17		Dic 17 vs Dic 16	
				Total	LfL ⁽¹⁾	Total	LfL ⁽¹⁾
Barcelona	836	827	761	1,1%	1,1%	9,9%	9,9%
Madrid	1.497	1.339	1.273	11,8%	4,8%	17,6%	10,6%
París	6.064	6.144	5.736	(1,3%)	6,4%	5,7%	12,6%
Cartera en Explotación ⁽²⁾	8.398	8.311	7.771	1,0%	5,6%	8,1%	12,0%
Proyectos	519	174	144	198,2%	7,3%	261,4%	20,5%
Otros	16	12	14	38,3%	3,2%	17,9%	(12,0%)
Total Negocio Patrimonial	8.933	8.497	7.928	5,1%	5,6%	12,7%	12,1%
Valor participación Axiare	349	169	141	106,3%	11,0%	147,1%	17,8%
Total Grupo Colonial	9.282	8.666	8.069	7,1%	5,7%	15,0%	12,2%
España	3.053	2.522	2.333	21,1%	4,2%	30,9%	11,4%
Francia	6.229	6.144	5.736	1,4%	6,4%	8,6%	12,6%

Valor activos - Incluyendo "transfer costs"

Total Grupo Colonial	9.741	9.103	8.478	7,0%	5,7%	14,9%	12,2%
España	3.121	2.580	2.387	21,0%	4,2%	30,8%	11,4%
Francia	6.619	6.523	6.092	1,5%	6,3%	8,7%	12,5%

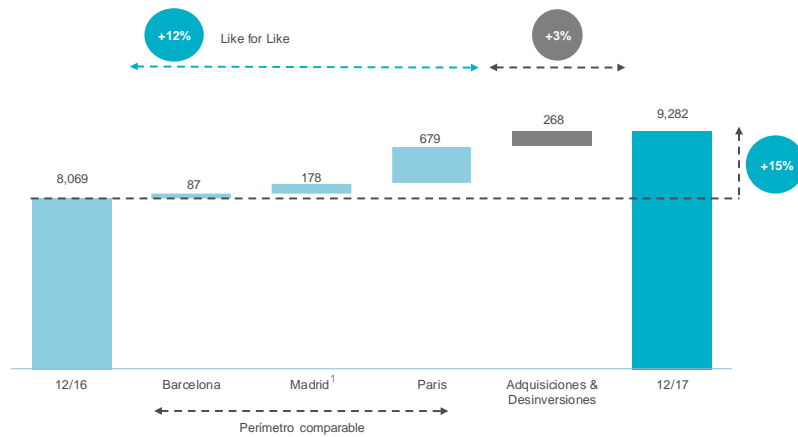
⁽¹⁾ Cartera en términos comparables

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

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

- La valoración de los activos del **Grupo Colonial** a cierre del ejercicio 2017 ha aumentado un +12% en términos comparables respecto a diciembre de 2016 (+6% like-for-like en 6 meses).

Análisis variación valor 12 meses - €m



VARIACIÓN GAV

	Variación total	Precio y otros	Yield
BARCELONA	+11%	+8%	+3%
MADRID ²	+11%	+7%	+4%
PARIS	+13%	+2%	+10%
TOTAL LFL	+12%	+4%	+8%

(1) Incluye valor like for like de la participación del 15,1% de Axiare
 (2) Incluye el portfolio de activos en Madrid sin tener en cuenta la participación en Axiare

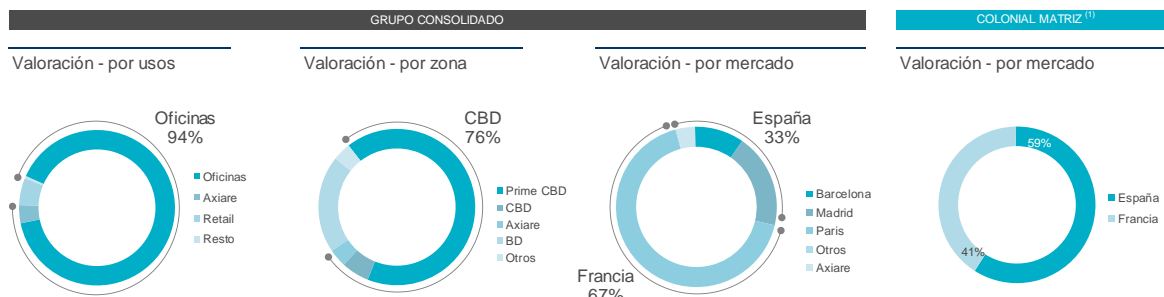
El valor de los activos en España, ha aumentado un +11% like-for-like en los últimos 12 meses. Tanto el Portfolio de Barcelona como el de Madrid, han experimentado crecimientos del 11% interanuales. Cabe destacar que más de la mitad del incremento de valor de los activos en España (+8% en Barcelona y +7% en Madrid) es consecuencia del incremento de las rentas de mercado de los inmuebles. Este aumento de precios se sustenta en la capacidad del grupo Colonial de capturar el ciclo de crecimiento de rentas con su portfolio prime.

El valor de la tasación del portfolio en París ha aumentado un +13% like-for-like en los últimos 12 meses. Un +2% del crecimiento proviene de incremento de precios. No obstante, la mayor parte de la creación de valor es consecuencia de proyectos de transformación inmobiliaria. En este sentido destacan los inmuebles Galerie Champs Elysées, Louvre Saint Honoré, Edouard VII & Washington Plaza.

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

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

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



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

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

Cartera en explotación	€m	m ² s/rasante (*)	€/m ² (*)	Valuation Yield
Barcelona	836	189.447	4.415	4,92%
Madrid	1.497	259.402	5.772	4,56%
París	6.064	368.936	16.437	3,25%

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:

- En España los consultores publican, en sus informes de mercado **yields brutas** (Yield bruta = rentas brutas / Valor excl. transfer costs).
- En Francia los consultores publican, en sus informes de mercado **yields netas** (Yields netas = rentas netas / Valor incl. transfer costs).

(*) En Barcelona los m² para el cálculo de la repercusión, corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos que asciende a 243.132m², excluyendo 14.737m² de Parc Central, 24.551m² de Parc Glòries, 14.306m² de Plaza Europa y la superficie de locales no estratégicos.

En Madrid, los m² corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de 404.758m², excluyendo el proyecto Príncipe de Vergara de 11.368m², los 133.704m² de los complejos de Méndez Álvaro y la superficie de locales no estratégicos 284m².

En Francia, los m² corresponden a la superficie s/rasante del total de la cartera, que asciende a 356.638m², excluyendo el proyecto de Emile Zola de 25.000m² e incluyendo adicionalmente determinadas superficies alquilables bajo rasante de la cartera que no corresponden a parkings (37.297m²).

4. Estructura financiera

Principales magnitudes de deuda

Grupo Colonial	12/2017	Var. Vs 12/2016
Deuda financiera Bruta	4.170	15%
Deuda financiera Neta	3.066	(13%)
Saldos disponibles	2.427	178%
% deuda tipo fijo o cubierta	90%	10%
Vencimiento medio de la deuda (años)	5,5	0,5
Coste de la deuda actual	1,86%	(10 p.b.)
Rating COL	BBB	BBB-
Rating SFL	BBB+	BBB
LtV Grupo (incluyendo transfer costs)	31%	(1.006 p.b.)

Las principales operaciones de financiación formalizadas en este año 2017 han sido:

En Colonial:

- Línea de crédito sindicada por un importe de 375 millones de euros y vencimiento a cinco años. Esta línea, destinada a atender necesidades corporativas generales de la compañía, ha contado con la participación de un total de 10 bancos, actuando Credit Agricole Corporate and Investment Bank como banco agente. Esta nueva financiación permite a Colonial aumentar su liquidez y capacidad de inversión, así como reforzar su estructura y flexibilidad financiera.
- El mes de octubre la compañía renovó su programa EMTN y, al amparo de dicho programa, realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 800 millones de euros, dividida en dos series de bonos cuyos términos principales son los siguientes:
 - Bonos por un importe nominal total de 500 millones de euros, con vencimiento en noviembre de 2025, un cupón anual del 1,625% y un precio de emisión del 99,577% de su valor nominal.
 - Bonos por un importe nominal total de 300 millones de euros, con vencimiento en noviembre de 2029, un cupón anual del 2,5% y un precio de emisión del 99,969% de su valor nominal.

La demanda superó en casi tres veces el volumen de la emisión.
- En el entorno de la Oferta Pública de Adquisición de Acciones de Axiare Patrimonio, SOCIMI, S.A. se formalizó un préstamo puente asegurado por JP Morgan, por importe de 1.000 millones de euros. Dicho préstamo fue cancelado al obtenerse los fondos necesarios para la OPA mediante la emisión de bonos descrita anteriormente y la ampliación de capital de noviembre de 2017.
- En Torre Marenstrum, se ha novado el préstamo hipotecario del cual es titular, alargando su vencimiento en 8 años (del 2024 al 2032) y adecuando el coste de la financiación a la situación actual del mercado.

En SFL:

- Aumento del importe de sus líneas de crédito en 270€m mediante la formalización de dos nuevos créditos bilaterales por un importe total conjunto de 250€m y la ampliación en 20€m del límite de uno de los créditos ya existentes. Los nuevos créditos bilaterales tienen vencimiento a 6 y 7 años, respectivamente.

Por otra parte amortizó, a su vencimiento en noviembre 2017, la emisión de obligaciones cuyo nominal pendiente ascendía a 301€m y devengaba un cupón del 3,50%.

Estas operaciones han permitido aumentar la liquidez del Grupo y la vida media de la deuda.

Adicionalmente, en el mes de diciembre 2017, Colonial formalizó un aval bancario, emitido por CaixaBank por un importe de 1.034€m, en garantía de la oferta pública de adquisición de acciones de Axiare Patrimonio, SOCIMI, S.A., íntegramente garantizado con los fondos procedentes de la emisión de bonos y la ampliación de capital mencionados anteriormente.

La deuda financiera neta del Grupo a 31 de diciembre de 2017 se sitúa en 3.066€m, siendo su detalle el siguiente:

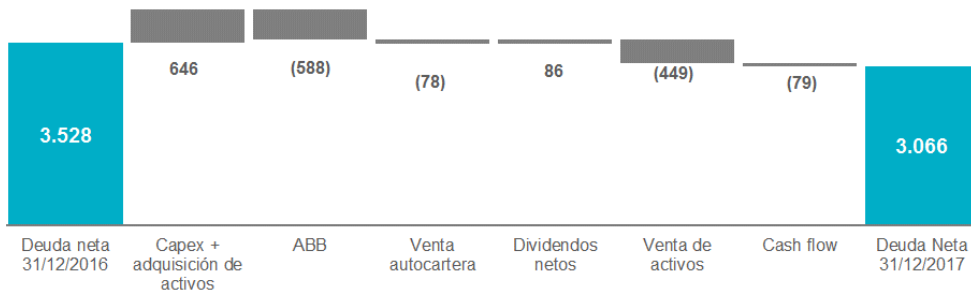
Desglose Deuda Financiera Neta Grupo Colonial	Diciembre 2017			Diciembre 2016			Var. Total
	COL	SFL	Total	COL	SFL	Total	
Préstamo Sindicado	163	0	163	122	20	142	22
Deuda Hipotecaria / Leasings	35	203	238	36	205	241	(3)
Deuda No Hipotecaria y Otros	0	443	444	0	425	425	19
Bonos	2.325	1.000	3.325	1.525	1.301	2.826	499
Total Deuda Bruta	2.523	1.647	4.170	1.682	1.951	3.633	537
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes ⁽¹⁾	(1.089)	(16)	(1.105)	(85)	(20)	(105)	(999)
Deuda neta consolidada	1.435	1.631	3.066	1.597	1.931	3.528	(463)
Vida media de los saldos dispuestos (años)	6,4	4,1	5,5	6,0	4,1	5,0	0,5
Coste financiero spot %	1,98%	1,68%	1,86%	1,96%	1,95%	1,96%	(10 pb)

⁽¹⁾ Efectivo y otros medios equivalentes incluye 1.034€m pignorados en garantía del aval bancario del mismo importe que garantiza las obligaciones de pago de Colonial en relación con la OPA lanzada sobre Axiare Patrimonio, SOCIMI, S.A.

La deuda neta consolidada se ha reducido en 463€m (-13%) con relación a diciembre 2016 debido, especialmente, a las ampliaciones de capital aceleradas realizadas por Colonial en mayo 2017 y noviembre 2017 y a la venta, en el mes de septiembre, del edificio IN/OUT por parte de SFL.

La evolución de la deuda neta durante el ejercicio 2017 ha sido la siguiente:

Movimiento Deuda Neta Grupo €m - Diciembre 2017



Principales ratios de endeudamiento y liquidez

El LTV (Loan to Value) del Grupo, calculado como el ratio de deuda neta total entre total GAV del Grupo asciende al 31% (41% a diciembre de 2016). El LTV Holding, calculado como deuda neta de la matriz y filiales 100% participadas 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 25% (35% a diciembre de 2016).

Los saldos disponibles del Grupo a 31 de diciembre ascienden a 2.427€m, distribuidos como se muestra en el gráfico siguiente:

Saldos disponibles



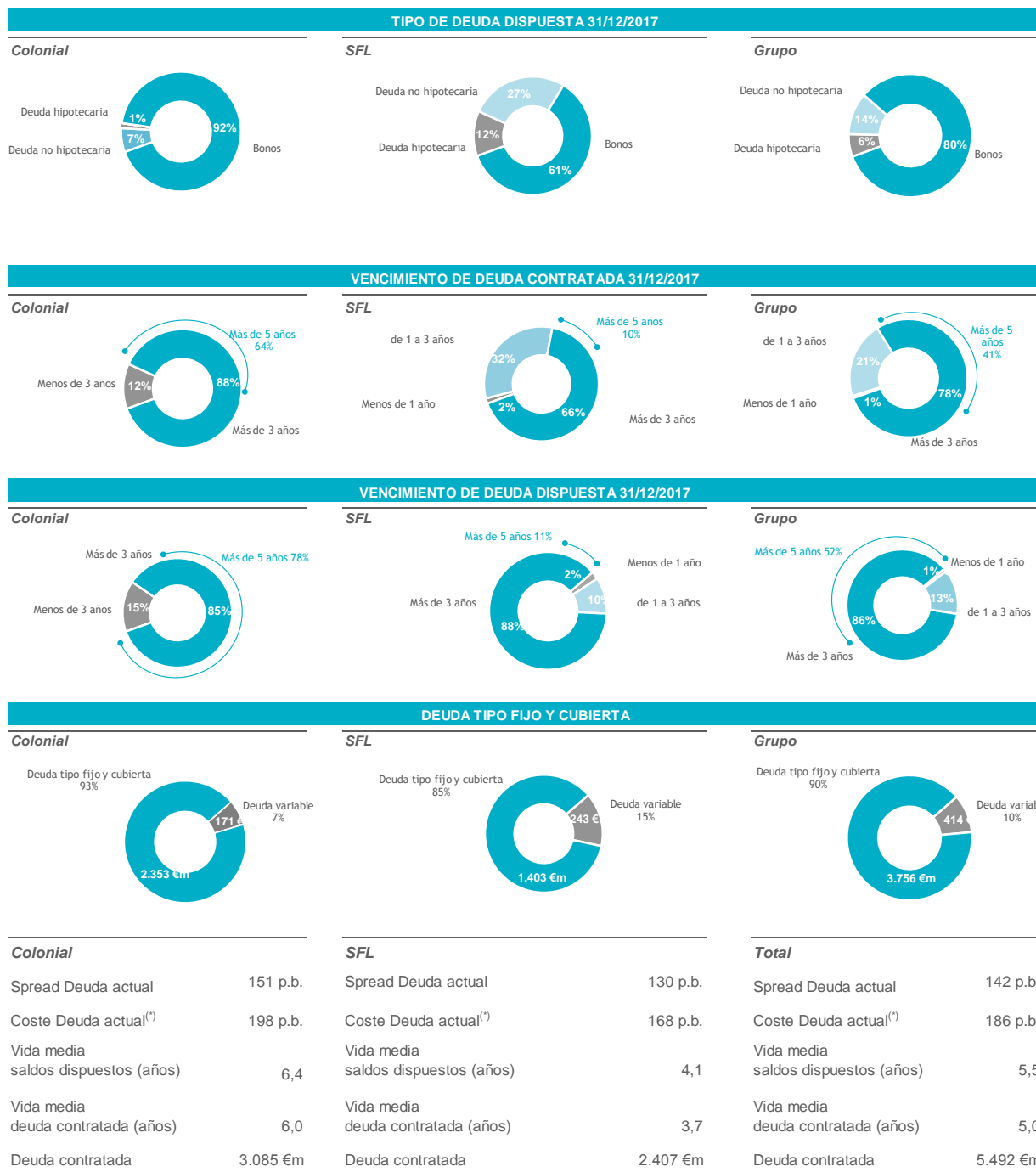
(2) Incluyendo 1.033€m pignorados en garantía del aval del mismo importe presentado ante la CNMV en garantía de la OPA sobre las acciones de Axiare.

Principales ratios de endeudamiento

31/12/2017 - €m	Holding	Group
Gross Asset Value ⁽¹⁾	5.562	9.779
Deuda neta	1.403	3.066
LTV	25%	31%

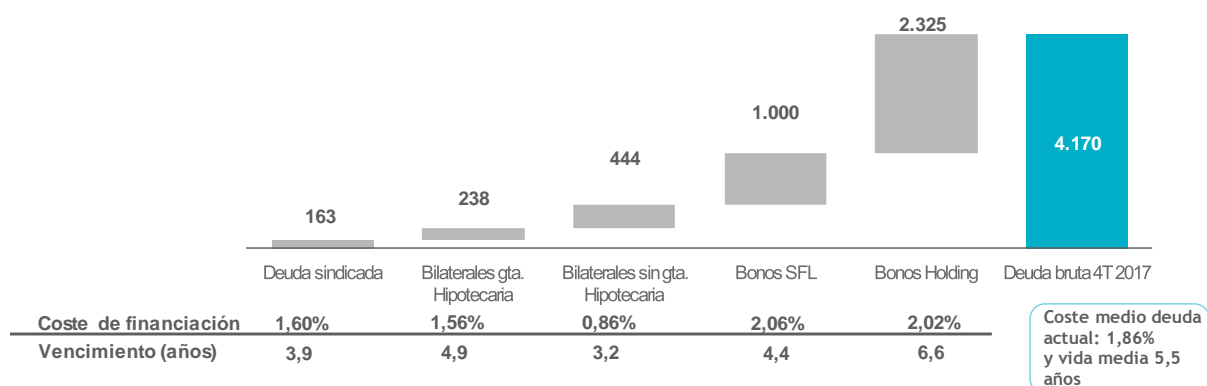
(1) Holding: GAV a 31/12/2017 incluyendo transfer costs de la matriz y filiales 100% + NAV SFL, TMN, Inmocol y participación 28,8% Axiare + Autocartera
 Group: GAV Grupo a 31/12/2017 incluyendo transfer costs + participación 28,8% Axiare + Autocartera

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



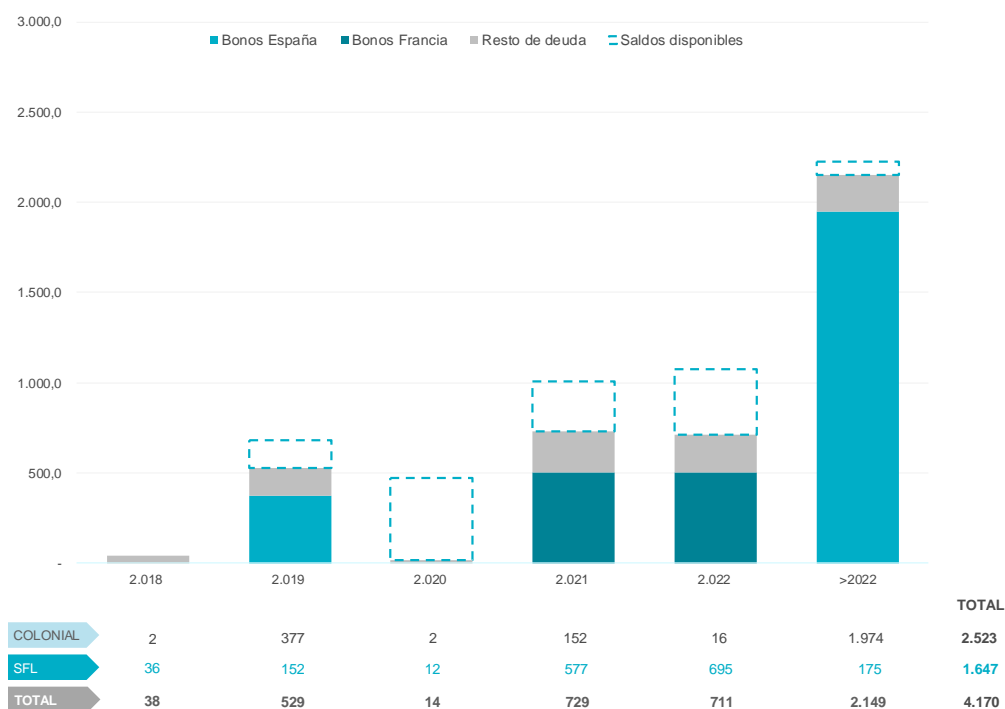
⁽¹⁾ Coste de la deuda: Euribor + Spread a 31/12/2017. No incorpora comisiones ni coberturas.

La composición de la deuda del Grupo es la siguiente (datos en €m):



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

Vencimiento de deuda dispuesta



A 31 de diciembre de 2017 la vida media de la deuda dispuesta del Grupo Colonial es de 5,5 años (vs 5,0 en diciembre 2016) y el coste medio de 1,86% (vs 1,96% en diciembre 2016).

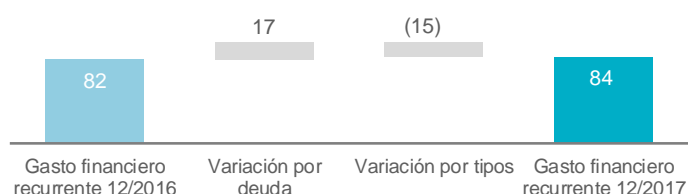
Resultados financieros

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

Resultado Financiero					
Diciembre acumulado - €m	COL	SFL	2017	2016	Var. %
Gasto financiero recurrente - España	(41)	0	(41)	(35)	(16%)
Gasto financiero recurrente - Francia	0	(43)	(43)	(47)	9%
Total Gasto financiero recurrente	(41)	(43)	(84)	(82)	(2%)
Ingreso financiero recurrente	4	0	4	1	593%
Gastos financieros activados	1	2	3	1	(418%)
Resultado financiero recurrente	(35)	(41)	(77)	(80)	4%
Gasto financiero no recurrente	(3)	0	(3)	(22)	88%
Variaciones de valor instrumentos financieros	(0)	0	(0)	(3)	89%
Resultado financiero	(38)	(41)	(79)	(105)	25%

(1) Signo según impacto en beneficio

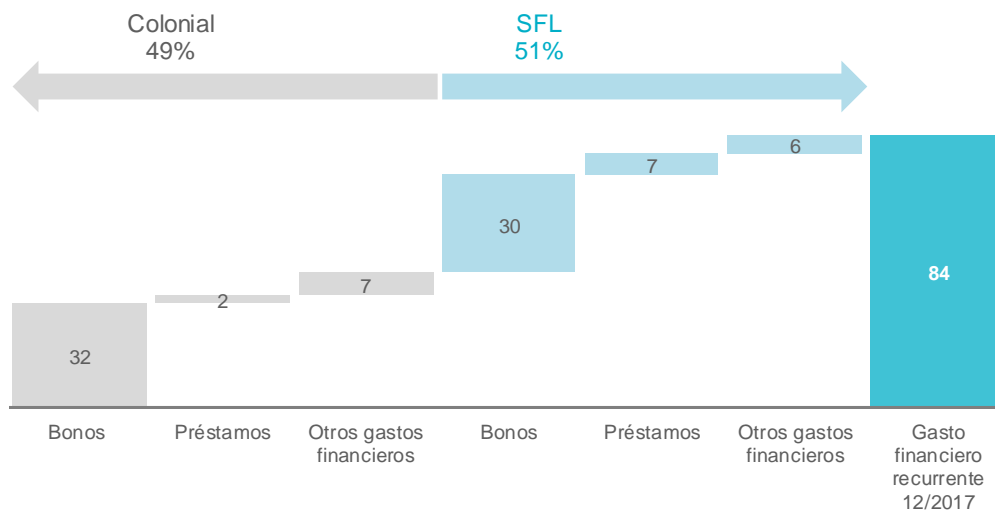
- El Gasto financiero recurrente del Grupo ha sido un 2% superior al del año anterior debido al aumento del gasto financiero de Colonial (principalmente por el incremento de deuda bruta, fruto sobre todo, de las emisiones realizadas). En SFL, por su parte, el gasto financiero recurrente ha disminuido ligeramente, comparado con el mismo periodo del año anterior, debido a la disminución tanto de su deuda dispuesta como del coste de la misma.



- El spread medio de crédito del año 2017 se ha situado en 156 p.b. (versus 162 p.b. del año 2016). La mejora es debida principalmente a la operación de recompra del 50% del bono de Colonial con vencimiento junio de 2019 mediante la emisión de un bono de cupón inferior (liability management) realizada en el cuarto trimestre de 2016, al vencimiento en mayo 2016 y noviembre 2017 de dos bonos de SFL (de importe 156€m y 301€m y con un spread de 180 p.b. y 275 p.b., respectivamente) y a la formalización de nueva deuda a un spread inferior al vigente en 2016.

- El desglose del Gasto financiero recurrente durante el año 2017 ha sido el siguiente:

Desglose Gasto financiero recurrente - Diciembre 2017



A 31 de diciembre el 90% de la deuda del Grupo es a tipo fijo o cubierta. Durante este año 2017 SFL ha formalizado dos instrumentos de cobertura por un nominal de 200€m (100€m cada una) y vencimiento 2022.

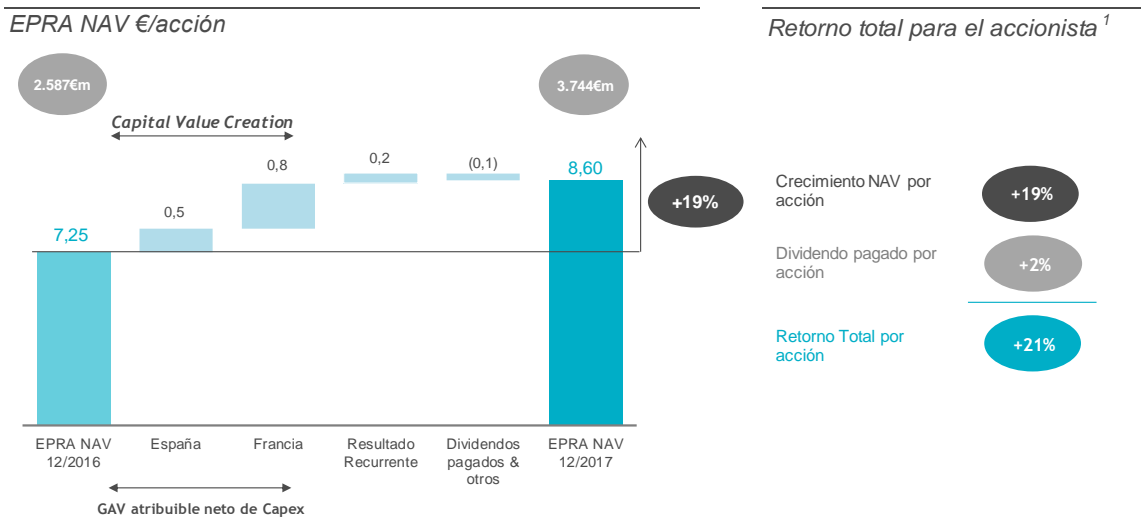
Más detalles sobre la estructura financiera se describen en el anexo 6.8.

5. EPRA Net Asset Value & Evolución en bolsa

EPRA Net Asset Value (NAV)

A cierre del ejercicio 2017, el EPRA NAV del Grupo Colonial asciende a 8,60 euros por acción, un incremento del 19%.

El retorno total para el accionista, entendido como crecimiento del NAV por acción más el dividendo cobrado, asciende a un 21%¹, situándose entre una de las rentabilidades más altas tanto en el sector cotizado en España como en Europa.



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

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

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

EPRA Net Asset value - €m	12/2017	12/2016
Fondos Propios Consolidados	3.592	2.302
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	13	11
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	(58)	51
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	na	na
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	(1)	2
(v.a) Impuestos diferidos	198	221
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	na	na
EPRA NAV - €m	3.744	2.587
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>435,3</i>	<i>356,8</i>
<i>EPRA NAV - Euros por acción</i>	<i>8,60</i>	<i>7,25</i>

Cálculo del EPRA NAV: Siguiendo las recomendaciones EPRA y partiendo de los fondos propios consolidados de 3.592€m, se han realizado los siguientes ajustes:

1. Revalorización de inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de determinados activos registrados a coste de adquisición y asciende a 13€m.
2. Revalorización de otras inversiones: registro a valor de mercado de determinadas inversiones realizadas por el Grupo.
3. Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios (+198€m), registrados en el balance.

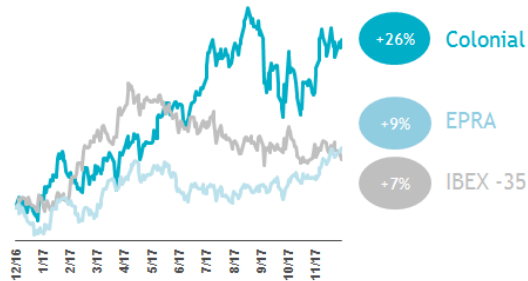
El **EPRA NNNAV** a diciembre 2017 asciende a 3.428€m, lo que corresponde a **7,9€/acción**.

EPRA Triple Net Asset value (NNNAV) - €m	12/2017	12/2016
EPRA NAV	3.744	2.587
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	1	(2)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(117)	(79)
(iii) Impuestos diferidos	(200)	(222)
EPRA NNNAV - €m	3.428	2.284
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>435,3</i>	<i>356,8</i>
<i>EPRA NNNAV - cts de Euros por acción</i>	<i>7,88</i>	<i>6,40</i>

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 (-117€m) y los impuestos que se devengarían en el caso de la venta de activos a su valor de mercado. Dada la conversión de Colonial en SOCIMI se ha procedido a la retrocesión de la provisión asociada a determinados impuestos devengados, que asciende a 72€m. Dicha retrocesión ha supuesto un impacto positivo de 0,18€/acción en el EPRA NNNAV.

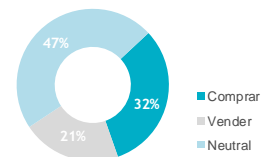
Evolución bursátil

Las acciones de Colonial han cerrado el ejercicio 2017 con una revalorización del 26%, cifra por encima de los índices de referencia (EPRA & IBEX35).



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

En relación al seguimiento de analistas, tenemos a fecha actual 21 analistas, tanto nacionales como internacionales que cubren la compañía. Cabe destacar, que muchos analistas están pendientes de actualizar sus informes sobre Colonial. El precio objetivo máximo es de 10€/acción emitido por de Morgan Stanley.



Los precios objetivos y recomendaciones son los siguientes:

Institución	Analista	Fecha publicación	Recomendación	Precio objetivo actual (€/acción)	Ingreso por rentas		Beneficio neto recurrente		NAV/ acción (€)	
					2017	2018	2017	2018	2017	2018
1 Banco Santander	Jose Alfonso Garcia	17/10/2016	Comprar	7,5	310	na	117	na	7,6	na
2 Fidentis	Pepa Chapa	23/02/2017	Comprar	7,6	291	301	74	76	8,0	8,7
3 Intermoney Valores	Esther Martín	05/05/2017	Mantener	7,5	282	na	na	na	7,7	na
4 Bankinter	Jesús Amador	18/07/2017	Neutral	8,1	300	322	na	na	na	na
5 Haitong	Juan Carlos Calvo	13/07/2017	Neutral	8,1	304	322	100	116	8,0	8,4
6 Morgan Stanley	Bart Gysens	29/08/2017	Sobreponderar	10,0	291	318	na	na	8,7	9,5
7 Deutsche Bank	Markus Scheufler	18/10/2017	Restricted	Restricted	na	na	75	na	8,3	9,0
8 Goldman Sachs	Jonathan Kowmator	01/11/2017	Neutral	8,9	282	314	na	na	8,7	9,4
9 ING	Jaap Kuin	13/11/2017	Mantener	8,3	283	300	82	93	8,1	8,7
10 Green Street Advisors	Peter Papadacos	13/11/2017	Mantener	8,5	280	285	92	na	7,9	8,7
11 BPI	Gonzalo Sanchez Bordona	13/11/2017	Neutral	8,8	302	311	85	106	na	na
12 Merrill Lynch	Samuel Warwood	13/11/2017	Neutral	8,0	291	300	na	na	7,6	7,7
13 Banco Sabadell	Ignacio Romero	13/11/2017	Comprar	8,7	288	304	na	na	na	na
14 Mirabaud	Ignacio Méndez Terroso	14/11/2017	Vender	7,0	297	303	na	na	na	na
15 Societe Generale	Alvaro Soriano De Miguel	30/11/2017	Comprar	9,0	292	320	84	130	8,0	9,0
16 Bankinter Securities	Juan Moreno Martínez de Lecea	19/01/2018	Vender	7,8	302	316	na	na	na	na
17 JB Capital	Daniel Gandoy	19/01/2018	Restricted	Restricted	301	314	na	na	7,7	8,1
18 Alpha Value	Zeineb Sahnoun	22/01/2018	Vender	8,8	298	323	112	142	8,1	9,1
19 Alantra Equities	Fernando Abril-Martorell Garcia	05/02/2018	Neutral	9,3	279	282	89	99	8,6	8,9
20 Kempen	Max Mimmo	05/02/2018	Comprar	9,4	296	318	90	101	7,3	8,1
21 Kepler Cheuvreux	Mariano Miguel	19/02/2018	Vender	8,4	267	307	na	na	8,7	9,1
Consenso analistas				8,4	292	309	91	108	8,1	8,7

Fuente: Bloomberg e informes de analistas

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

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



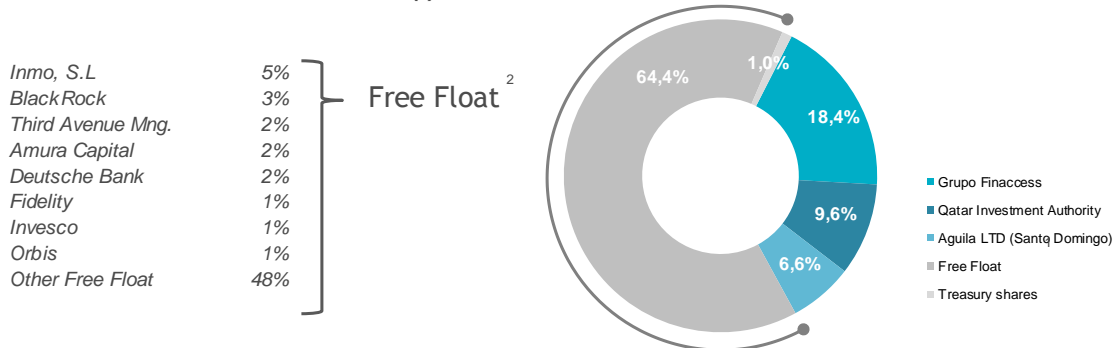
Durante el primer semestre del ejercicio 2017, MSCI ha calificado a Colonial como el fondo especializado con mayor rentabilidad en España “Best performing Specialist Fund for Spain”. En particular, MSCI ha resaltado que Colonial ha obtenido el mayor retorno total anualizado en los últimos 3 años desde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



Estructura accionarial de la compañía

La estructura accionarial de Colonial es la siguiente:

Estructura accionarial a 26/01/2018 (*)








(*) 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		
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 proyectos & Nuevas adquisiciones

6.6 Series históricas

6.7 Certificado tasación

6.8 Estructura Financiera - Detalles

6.9 Organización del Grupo

6.10 Detalles Filiales

6.11 Glosario

6.12 Medidas alternativas de rendimiento

6.13 Datos de contacto

6.14 Disclaimer

6.1 Anexo – Ratios EPRA

1) EPRA Earnings

Resultado EPRA - €m	2017	2016
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	683	274
<i>Resultado neto atribuible al Grupo - €/acción</i>	<i>1,78</i>	<i>0,77</i>
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(931)	(556)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	2	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	3	0
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	(0)	24
(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	(33)	96
(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	338	225
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	62	63
<i>Nº promedio de acciones (m)</i>	<i>383,8</i>	<i>356,8</i>
<i>Resultado EPRA (pre ajustes compañía) - €/acción</i>	<i>0,16</i>	<i>0,18</i>
Ajustes específicos compañía:		
(a) Gastos y provisiones extraordinarios	18	4
(b) Resultado Financiero no recurrente	2	0
Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)	83	68
<i>Nº promedio de acciones (m)</i>	<i>383,8</i>	<i>356,8</i>
<i>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) - €/acción</i>	<i>0,22</i>	<i>0,19</i>

6.1 Anexo – Ratios EPRA (cont.)

2) EPRA NAV

EPRA Net Asset value - €m	12/2017	12/2016
Fondos Propios Consolidados	3.592	2.302
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	13	11
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	(58)	51
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	na	na
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	(1)	2
(v.a) Impuestos diferidos	198	221
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	na	na
EPRA NAV - €m	3.744	2.587
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>435,3</i>	<i>356,8</i>
<i>EPRA NAV - Euros por acción</i>	<i>8,60</i>	<i>7,25</i>

3) EPRA NNAV

EPRA Triple Net Asset value (NNAV) - €m	12/2017	12/2016
EPRA NAV	3.744	2.587
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	1	(2)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(117)	(79)
(iii) Impuestos diferidos	(200)	(222)
EPRA NNAV - €m	3.428	2.284
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>435,3</i>	<i>356,8</i>
<i>EPRA NNAV - cts de Euros por acción</i>	<i>7,88</i>	<i>6,40</i>

6.1 Anexo – Ratios EPRA (cont.)

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

D. EPRA Net Initial Yield y "Topped-Up" Net Initial Yield		Barcelona	Madrid	Paris	Total 2017	Total 2016
<i>Cifras en €m</i>						
Cartera de Activos - en propiedad		921	1.783	6.229	8.933	7.928
Cartera de Activos - con JVs/Fondos		0	na	na	0	na
Títulos negociados (incl. con JVs)		na	na	na	na	na
- Proyectos & grandes rehabilitaciones		(85)	(287)	(421)	(793)	(576)
Total Cartera	E	836	1.496	5.808	8.140	7.352
Asignación estimada de los costes de compra		22	36	370	428	380
Estimación Valor Bruto Cartera (excl. proyectos)	B	858	1.532	6.178	8.568	7.732
Passing Rent anualizada		36	54	179	269	252
Gastos Cartera		(1)	(6)	(4)	(11)	(9)
Rentas Netas Anualizadas	A	35	48	175	258	243
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento		0	4	24	29	42
"Topped-up" Rentas Netas Anualizadas	C	35	53	199	287	286
EPRA Net Initial Yield	A/B	4,1%	3,2%	2,8%	3,0%	3,1%
EPRA "Topped-Up" Net Initial Yield (Yield neta)	C/B	4,1%	3,4%	3,2%	3,4%	3,7%
Gross Rents 100% Ocup	F	38	65	212	315	307
Gastos Cartera 100% Ocup		(1)	(5)	(4)	(10)	(8)
Rentas Netas Anualizadas 100% Ocup	D	38	59	208	305	299
Net Initial Yield 100% Ocupado	D/B	4,4%	3,9%	3,4%	3,6%	3,9%
Gross Initial Yield 100% Ocupado	F/E	4,6%	4,3%	3,6%	3,9%	4,2%

5) EPRA Vacancy Rate

Ratio Desocupación EPRA - Portfolio de Oficinas				Ratio Desocupación EPRA - Portfolio Total			
€m	2017	2016	Var. %	€m	2017	2016	Var. %
BARCELONA				BARCELONA			
Superficie vacía ERV	0	1		Superficie vacía ERV	0	1	
Portfolio ERV	36	33		Portfolio ERV	37	35	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	1%	3%	<i>(2 pp)</i>	EPRA Ratio Desocupación Barcelona	1%	3%	<i>(2 pp)</i>
MADRID				MADRID			
Superficie vacía ERV	4	1		Superficie vacía ERV	4	1	
Portfolio ERV	61	49		Portfolio ERV	63	51	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	7%	3%	<i>5 pp</i>	EPRA Ratio Desocupación Madrid	7%	3%	<i>5 pp</i>
PARIS				PARIS			
Superficie vacía ERV	6	7		Superficie vacía ERV	7	7	
Portfolio ERV	179	188		Portfolio ERV	219	224	
EPRA Ratio Desocupación Paris	3%	4%	<i>(0 pp)</i>	EPRA Ratio Desocupación Paris	3%	3%	<i>(0 pp)</i>
TOTAL PORTFOLIO				TOTAL PORTFOLIO			
Superficie vacía ERV	11	9		Superficie vacía ERV	12	9	
Portfolio ERV	276	270		Portfolio ERV	319	310	
EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio Oficinas	4%	3%	<i>1 pp</i>	EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	4%	3%	<i>1 pp</i>

Cifras anualizadas

6.1 Anexo – Ratios EPRA (cont.)

6) EPRA Cost Ratios

E. EPRA Cost Ratios		12/2017	12/2016
Cifras en €m			
(i) Gastos administrativos y de estructura operativos ⁽¹⁾		41	36
(ii) Gastos Explotación netos		18	18
(iii) Fees de gestión		0	0
(iv) Otros ingresos / refacturaciones destinados a cubrir gastos de estructura neto de cualquier beneficio relacionado		(0)	(0)
(v) Gastos atribuibles de Joint Ventures		0	0
Excluir (si es parte de lo anterior):			
(vi) Depreciación de inversiones inmobiliarias		na	na
(vii) Coste de alquiler por concesiones ("ground rent costs")		na	na
(viii) Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		(9)	(5)
Costes EPRA (incluyendo los costes directos de desocupación)	A	50	49
(ix) Costes directos de desocupación		(4)	(5)
Costes EPRA (excluyendo los costes directos de desocupación)	B	47	44
(x) Ingresos por rentas (Gross Rents) - según IFRS		283	271
(xi) Resta: comisiones de servicio (ingresos y/o costes incluidos en Ingresos por Rentas)		(10)	(9)
(xii) Suma: ingresos atribuibles de Joint Ventures		0	0
Ingresos por Rentas	C	273	263
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de desocupación)	A/C	18,4%	18,6%
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de desocupación)	B/C	17,1%	16,9%

⁽¹⁾ 2017: Corresponden a 40,7€m de gastos de estructura y 9,9€m de gastos operativos extraordinarios
 2016: Corresponden a 35,8€m de gastos de estructura y 1,4€m de gastos operativos extraordinarios

Additional Disclosure

Gastos de estructura capitalizados ⁽²⁾	0	0
Honorarios de comercialización ⁽³⁾	1	2

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

(3) los honorarios de comercialización relacionados con proyectos y rehabilitaciones se capitalizan

7) EPRA Capex disclosure

€m

Property-related CAPEX	12/2017	12/2016
Adquisiciones ⁽¹⁾	429	168
Desarrollos / proyectos (ground-up/green field/brown field)	57	71
Like-for-like portfolio	12	11
Otros ⁽²⁾	6	4
Capital Expenditure	503	255

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

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

6.2 Anexo – Balance Consolidado

Balance consolidado

€m	2017	2016
ACTIVO		
Inversiones Inmobiliarias	8,792	7,763
Resto activos no corrientes	487	198
Activos no corrientes	9,280	7,960
Deudores y otras cuentas a cobrar	103	125
Otros activos corrientes	1,125	142
Activos Disponibles para la Venta	0	0
Activos corrientes	1,228	267
TOTAL ACTIVO	10,508	8,228
PASIVO		
Capital Social	1,088	892
Reservas y otros	1,821	1,136
Resultados del Ejercicio	683	274
Fondos propios	3,592	2,302
Minoritarios	2,088	1,706
Patrimonio Neto	5,680	4,008
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	3,308	2,510
Deuda financiera no corriente	857	712
Pasivos por impuestos diferidos	350	347
Otros pasivos no corrientes	77	143
Pasivos no corrientes	4,592	3,712
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	14	314
Deuda financiera corriente	39	89
Acreedores y otras cuentas a pagar	128	61
Otros pasivos corrientes	55	43
Pasivos corrientes	236	507
TOTAL PASIVO	10,508	8,228

CONCILIACIÓN DEL VALOR DE MERCADO - €m	2017
Inmovilizado material - uso propio ⁽¹⁾	34
Inversiones inmobiliarias (sin anticipos de inmovilizado) ⁽²⁾	8.792
Activos no corrientes mantenidos para la venta - Inversiones inmobiliarias ⁽³⁾	-
Valor contabilizado en balance	8.826
Beneficios no realizados - uso propio	27
No valorados y otros	(0)
Inmovilizado material	1
Periodos de carencia	79
Ajustes	107
Valor de mercado según valoradores externos	8.933

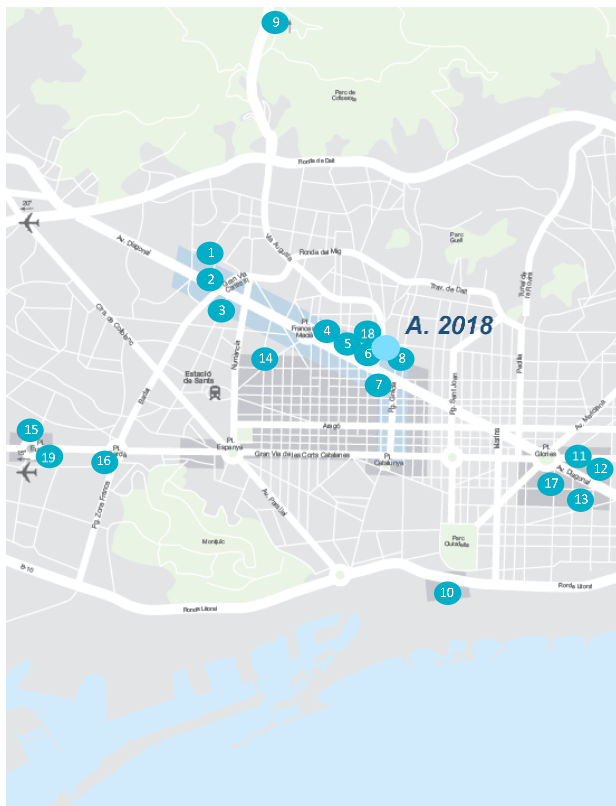
⁽¹⁾ Incluidos en el epígrafe de "Resto de activos no corrientes"

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

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

6.3 Anexo – Ubicación activos

Barcelona



1. Paseo de los Tilos, 2-6
2. Av. Diagonal, 682
3. Av. Diagonal, 609-615
4. Travessera de Gràcia, 11
5. Amigó, 11-17
6. Av. Diagonal, 530-532
7. Av. Diagonal, 409
8. Via Augusta, 21-23
9. Complejo de oficinas Sant Cugat Nord
10. Torre 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
- Gal·la Placidia (Adquisición 2018)



1- Paseo de los Tilos, 2-6



2- Av. Diagonal, 682



3- Av. Diagonal, 609-615



4- Travessera de Gràcia, 11



5- Amigo, 11-17



6- Av. Diagonal, 530-532



7- Av. Diagonal, 409



8- Via Augusta, 21-23



9- Sant Cugat Nord



10- Torre Marenostrum



11- Diagonal Glories



12- Parc Central 22@



13- Complejo Oficinas Illacuna



14- Berlín 38-48/Numància, 46



15- Plaça Europa, 42-44



16- Torre Bcn



17- Parc Glories



18- Travessera Gràcia, 47-49



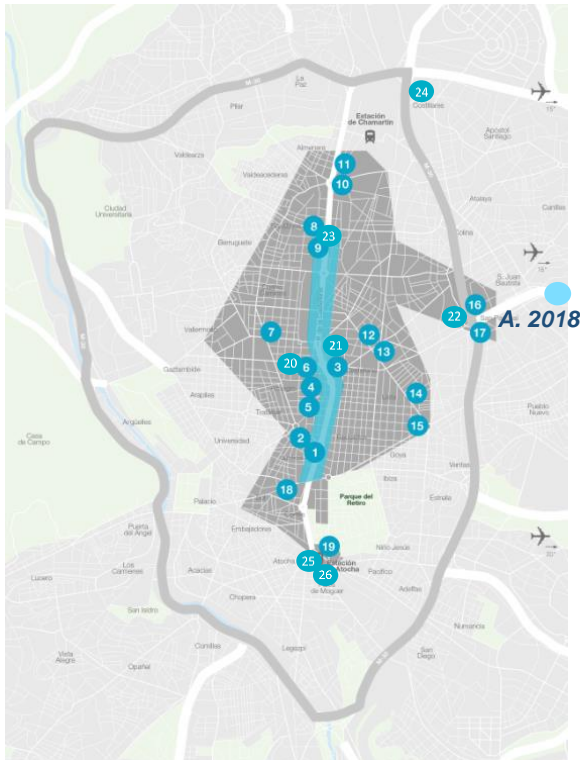
19- Plaza Europa 34



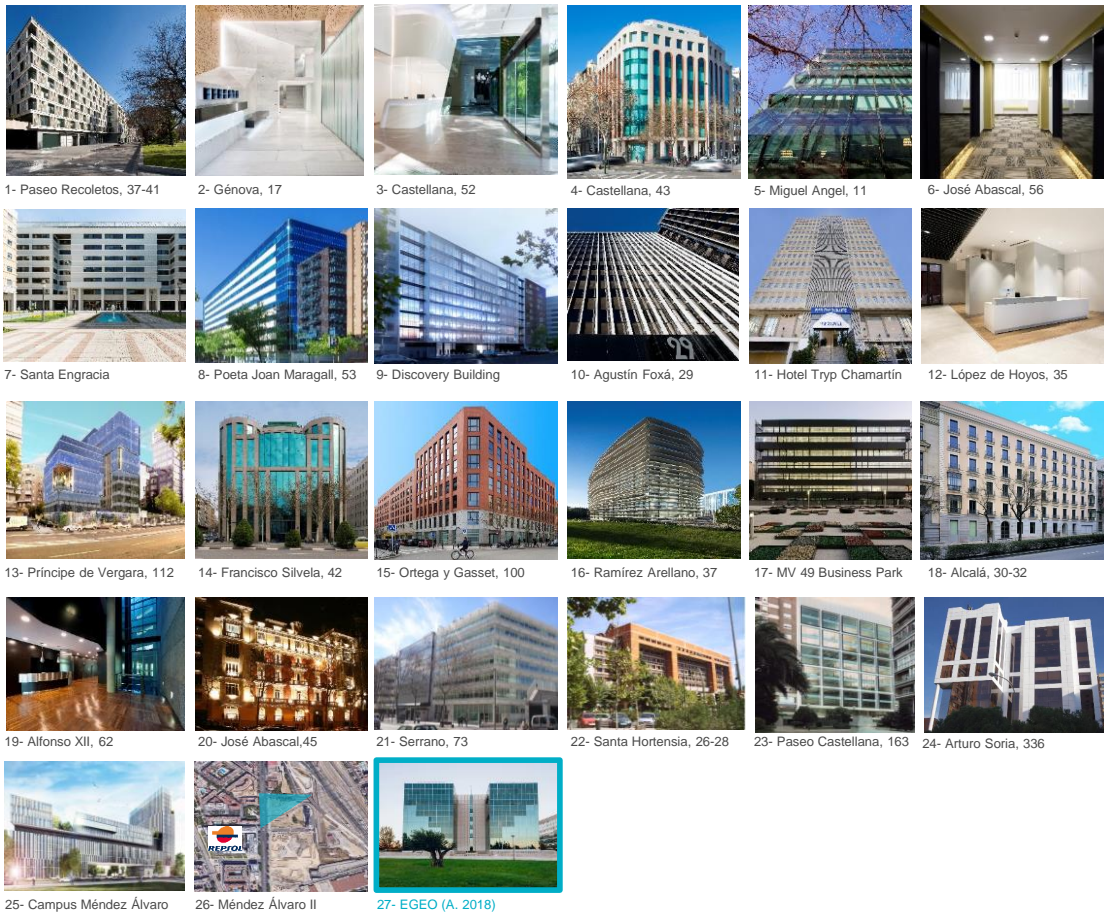
Gal·la Placidia (A. 2018)

6.3 Anexo – Ubicación activos (cont.)

Madrid

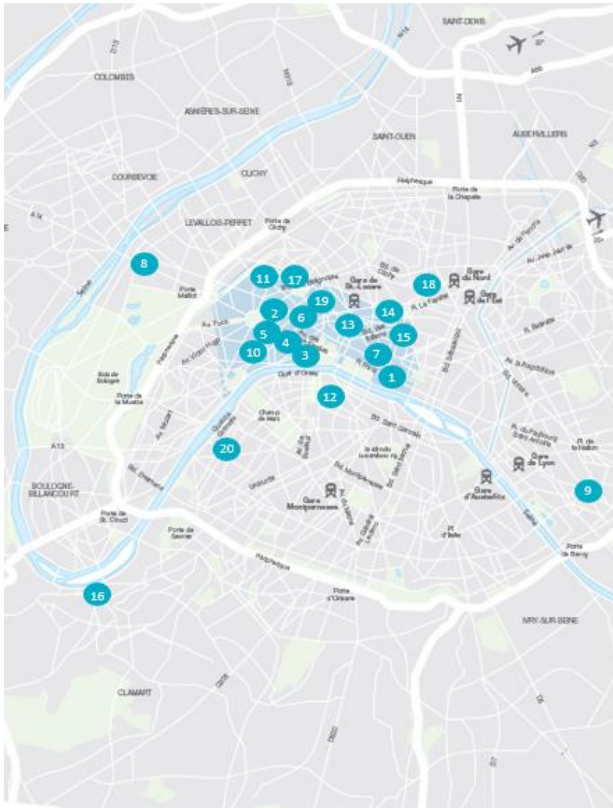


1. Paseo de Recoletos, 37-41
2. Génova, 17
3. Paseo de la Castellana, 52
4. Paseo de la Castellana, 43
5. Miguel Ángel, 11
6. José Abascal, 56
7. Santa Engracia
8. Poeta Joan Maragall, 53
9. Discovery Building
10. Agustín Foxá, 29
11. Hotel Tryp Chamartín
12. López de Hoyos, 35
13. Príncipe de Vergara, 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
- EGEO - Campo de las Naciones (Adquisición 2018)



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

6.4 Anexo – Detalles activos

España

CARTERA DE ALQUILER ESPAÑA	Año compra	Superficie sobre rasante					Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	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	21.872					21.872	18.839	40.711	438
AV. DIAGONAL, 682	1997	8.372	145				8.517	1.795	10.312	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 ^a 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	8.000	235				8.235	3.226	11.461	88
TORRE MARENOSTRUM	2003	22.394					22.394	19.370	41.764	616
SANT CUGAT	1999	27.904					27.904	20.531	48.435	690
CASTELLANA, 52	1998	6.496	1.027				7.523	2.615	10.138	49
P. CASTELLANA, 163	2016	9.610	600				10.210	1.855	12.065	52
RECOLETOS, 37-41	2005	13.642	3.560				17.202	5.340	22.542	175
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	6.437	18.762	219
GÉNOVA, 17	2015	3.638	1.038				4.676	2.601	7.277	70
JOSE ABASCAL, 45	2016	5.290					5.290	1.929	7.219	54
SERRANO,73	2016	4.242					4.242	3.176	7.418	104
ALCALA, 30-32	1994	8.573	515				9.088	1.700	10.788	52
ALFONSO XII, 62	2002	13.135					13.135	2.287	15.422	78
SANTA ENGRACIA	2015	13.444	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	103
LÓPEZ DE HOYOS, 35	2005	7.140					7.140	4.105	11.245	111
AGUSTÍN DE FOXÁ, 29	2003	6.402	873				7.275	2.515	9.789	158
HOTEL CENTRO NORTE	2003	0	385			8.073	8.458	11.089	19.547	
ARTURO SORIA, 336	2017	8.363	300				8.663	5.655	14.318	200
MARTÍNEZ VILLERGA, 49	2006	24.135					24.135	14.746	38.881	437
RAMÍREZ DE ARELLANO, 37	1999	5.988					5.988	4.923	10.911	160
SANTA HORTENSIA, 26-28	2016	46.928					46.928	25.668	72.596	946
HOTEL MOJACAR	2006	0				11.519	11.519	0	11.519	
RESTO LOCALES			1.087				1.087	350	1.437	
CARTERA EN EXPLOTACIÓN		407.191	31.303	0	0	19.592	458.086	227.078	685.164	6.709
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	
CAMPUS MÉNDEZ ALVARO	2017	89.871					89.871	0	89.871	
MÉNDEZ ALVARO OFICINAS	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	108
P. CASTELLANA, 163	2016	700					700	0	700	
RESTO ACTIVOS		1.736	1.205				2.941	3.586	6.527	13
PROYECTOS & REHABILITACIONES		177.545	1.205	0	23.557	0	202.307	32.696	235.003	446
TOTAL ESPAÑA		584.736	32.508	0	23.557	19.592	660.393	259.774	920.167	7.155
BARCELONA		228.357	14.775	0	0	0	243.132	125.960	369.092	3.228
MADRID		356.379	16.749	0	23.557	8.073	404.758	134.064	538.822	3.927
OTROS		0	984	0	0	11.519	12.503	350	12.853	0

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

Los activos de la cartera de alquiler de Barcelona son todos 100% propiedad de Colonial, a excepción de Torre 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	24.897	159			2.134	27.190	4.110	31.300	236
EDOUARD VII	1999	28.412	15.350	4.510		4.202	52.473	10.145	62.618	523
6 HANOVRE	1958	3.325					3.325	1.246	4.571	0
#CLOUD PARIS	2004	28.192				1.860	30.051	3.164	33.216	99
CONDORCET	2014	20.376		1.562		1.301	23.239	2.457	25.696	50
GALERIE CHAMPS-ELYSEES	2002	0	4.141				4.141	3.849	7.990	125
90 CHAMPS-ELYSEES	2002 / 2009	7.912	932				8.844	0	8.844	
92 CHAMPS-ELYSEES	2000	4.110	3.089				7.199	0	7.199	
CEZANNE SAINT-HONORE	2001 / 2007	22.851	1.849	0			24.501	3.337	27.837	128
131 WAGRAM	1999	7.100				449	7.549	3.119	10.668	124
96 IENA	2001 / 2007	6.170					6.170	4.467	10.637	264
112 WAGRAM	2008	4.470	892				5.362	546	5.908	29
WASHINGTON PLAZA	2000	38.839	416			2.214	41.470	13.279	54.749	662
HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN	2002 / 2004	11.683	791				12.474	2.650	15.124	104
9 PERCIER	2015	5.945					5.945	419	6.364	14
176 CHARLES DE GAULLE	1997	5.749	389				6.138	2.739	8.876	145
LE VAISSEAU	2006	6.026					6.026	2.321	8.347	124
RIVES DE SEINE	2004	20.270				1.760	22.030	6.589	28.619	366
103 GRENELLE	2006	15.585	258			1.052	16.895	1.891	18.786	100
SAINT DENIS		0		60			60	16	76	1
CARTERA EN EXPLOTACIÓN		261.711	28.266	6.132	0	14.972	311.080	66.346	377.426	3.094
EMILE ZOLA	2017	24.000				1.000	25.000	0	25.000	
LOUVRE SAINT-HONORE	1995	1.081	14.952				16.034	4.177	20.210	
CEZANNE SAINT-HONORE	2001 / 2007	1.787					1.787	1.504	3.290	
96 IENA		1.336					1.336	1.174	2.510	
WASHINGTON PLAZA	2000	825					825	2.177	3.001	
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	
92 CHAMPS-ELYSEES	2000	0					0	493	493	
RESTO ACTIVOS		0	578				578	4.646	5.223	
PROYECTOS & REHABILITACIONES		29.028	15.530	0	0	1.000	45.558	19.309	64.867	0
TOTAL FRANCIA		290.739	43.795	6.132	0	15.972	356.638	85.655	442.293	3.094
TOTAL GRUPO COLONIAL		875.475	76.303	6.132	23.557	35.563	1.017.031	345.429	1.362.460	10.249

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 proyectos & Nuevas adquisiciones

Proyectos en curso, futuros y adquisiciones recientes

BARCELONA

Parc Glòries – Barcelona 22@ (Proyecto en curso)



Nuevo proyecto de un emblemático edificio de oficinas en la zona más Prime del 22@ con acabados y especificaciones técnicas de extrema calidad y sostenibilidad con finalización prevista para 2018. Parc Glòries es un proyecto destinado a convertirse en un emblema de la ciudad de manera inminente. Contará con más de 24.000m² distribuidos en 17 plantas de altura, diseñados por Batlle & Roig. El edificio será uno de los primeros activos con certificación “Leed Platinum” en el mercado de oficinas de Barcelona. Actualmente, más de 19.000m² se han pre-alquilado a varios tenants, hecho que implica tener el activo a casi el 80%.

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”.

Travessera de Gràcia, 47-49



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

Gal·la Placídia (Proyecto futuro – Adquisición 2018)



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.

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

Proyectos en curso, futuros y adquisiciones recientes

MADRID

Príncipe de Vergara (Proyecto en curso)



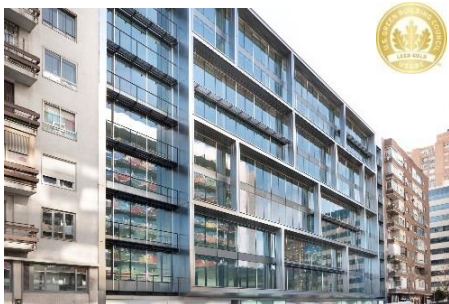
Inmueble adquirido en julio de 2015, que se encuentra situado en la calle Príncipe de Vergara 112. Se ha realizado la demolición del edificio actual para construir un inmueble singular que incorporará las últimas tecnologías y contará con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas.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

Discovery Building (Estébanez Calderón) (Proyecto entregado diciembre 2017)



Inmueble adquirido en mayo de 2015, que se encuentra situado en la calle Estébanez Calderón, 3-5, a escasos metros del P^o Castellana. Se realizó la demolición del edificio actual para construir un inmueble singular de nueva planta, que incorpora las últimas tecnologías e innovación en materiales y cuenta con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas. El nuevo edificio de oficinas ofrece un total de 10.200m² de superficie alquilable, repartidos en plantas que permiten obtener una elevada eficiencia de espacios así como la certificación energética “Leed Gold”.

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

Proyectos en curso, futuros y adquisiciones recientes

MADRID – cont.

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.

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)

Serrano, 73 – Madrid Prime CBD



Activo situado en la calle Serrano, 73 en Madrid con localización única en el mercado “Super-Prime” de Madrid.

El inmueble cuenta con una superficie de 4.200m², y es uno de los edificios de oficinas de Madrid con un mayor reconocimiento por su extraordinaria ubicación y calidad.

José Abascal, 45 – Madrid Prime CBD



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

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

Proyectos en curso, futuros y adquisiciones recientes

MADRID – cont.

Santa Hortensia, 26-28 – Madrid BD



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

Arturo Soria, 336 – Madrid BD



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 – Adquisición 2018



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. El activo presenta actualmente una ocupación del 93%.

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

Proyectos en curso, futuros y adquisiciones recientes

PARIS

112-122 Avenue Emile Zola (Proyecto)



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)



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.

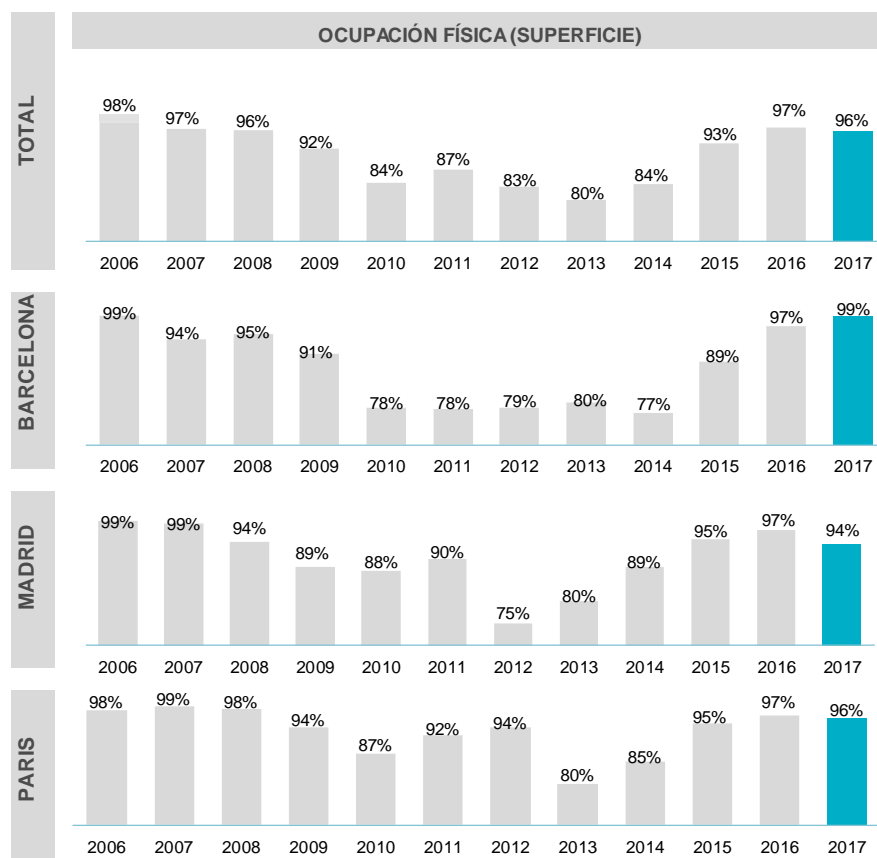
6.6 Anexo – Series históricas

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

6.7 Certificado de Tasación

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

Madrid, 29th January 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 31st of December 2017 for internal use of the company.

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

8,933,035,052 EUROS

(Eight Thousand Nine Hundred and Thirty Three Million
 Thirty Five Thousand Fifty Two Euros)

The breakdown is as follows:

Unit	Market Value (excl. Transfer costs)	Gross Value (incl. Transfer costs)
Madrid	1,774,954,773 €	1,819,526,900 €
Barcelona	921,254,000 €	945,124,436 €
Rest of Spain	7,750,346 €	7,954,501 €
Total Colonial (Spain)	2,703,959,119 €	2,772,615,837 €
Total SFL (París)	6,229,075,933 €	6,619,201,196 €
Total Colonial + SFL	8,933,035,052 €	9,391,817,033 €

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.



6.8 Anexo - Estructura Financiera – Detalles

Las principales características de la deuda del Grupo Colonial son:

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

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. Dos 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.

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

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

Ambos créditos están sujetos al cumplimiento de determinados ratios financieros. A 31 de diciembre de 2017 estaban dispuestos en 150€m y 13€m, respectivamente.

6.8 Anexo - Estructura Financiera – Detalles (cont.)

5. Dos préstamos sindicados de SFL:
 - a) Un préstamo sindicado de nominal 400€m, cuyo banco agente es “BNP PARIBAS”, con vencimiento julio 2020 y un margen aplicable, sujeto al nivel del LtV. A 31 de diciembre de 2017 dicho préstamo estaba sin disponer.
 - b) Un préstamo sindicado, cuyo banco agente es “Natixis Banques Populaires”, de importe nominal 150€m y vencimiento octubre 2019. El margen aplicable oscila en función del LtV.
A 31 de diciembre de 2017 este préstamo se encontraba también íntegramente disponible.
6. Préstamos bilaterales con garantía hipotecaria:
 - a) El Grupo Colonial en España mantiene, a través de una de sus filiales, 35€m en un préstamo bilateral, con garantía hipotecaria sobre un activo patrimonial. La vida media de dicho préstamo es de 7,7 años y el spread medio de financiación asciende a 150 p.b.
 - b) Por su parte, Grupo SFL, mantiene, a través de varias filiales, un total de 203€m en préstamos con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 4,4 años.
7. Préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria:

SFL mantiene diversos préstamos por importe de 410€m, a tipo de interés variable, con una vida media de 3,5 años.

Coberturas

La estructura de la cartera de derivados a 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Diciembre 2017 Instrumento derivado - €m	COL	SFL	TOTAL	MTM (Excupón)
Total nominal coberturas variable- fijo	28	200	228	0
Vida Media (años)	14	5	6	
% Cobertura s/ Deuda Bruta tipo Variable	14%	45%	36%	
% Deuda a tipo fijo o cubierta s/ Deuda Bruta	93%	85%	90%	

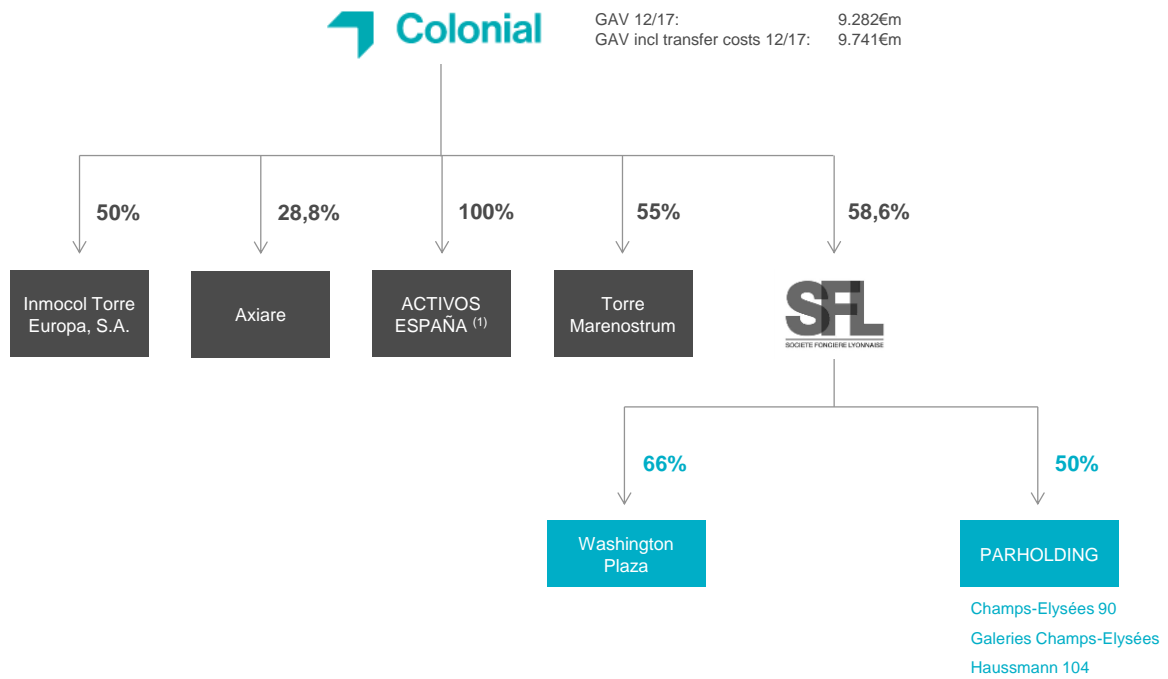
El 90% de la deuda del Grupo a 31 de diciembre de 2017 es deuda a tipo fijo. Adicionalmente el Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo reducir la exposición a la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Asimismo la política del Grupo es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en la norma IFRS 39, y cuya variación del valor de mercado (MtM) se registre directamente a patrimonio neto.

A 31 de diciembre de 2017 el Grupo tiene contratados derivados de tipos de interés (IFRS) por importe nominal de 228€m. En el caso de España corresponde a la cobertura asociada al préstamo de la sociedad Torre Marenostrum. Durante el primer semestre del año, con objeto de la novación de dicho préstamo, se ha cancelado la anterior cobertura, formalizándose una nueva adaptada a la nueva situación de mercado y al nuevo vencimiento del préstamo.

En Francia, por su parte, SFL ha formalizado dos coberturas de tipos de interés por un nominal de 200€m.

6.9 Anexo – Organización del Grupo

GRUPO COLONIAL

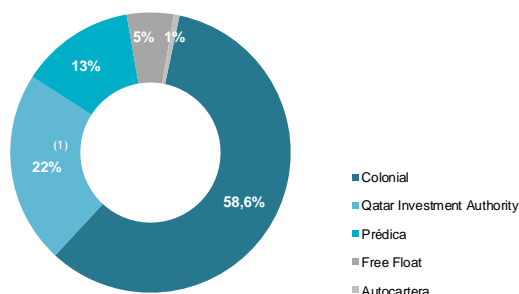


(1) Excluyendo Torre Marenostrum y Plaza Europa

6.10 Anexo – Detalles Filiales













▪ Accionariado y Gobierno Corporativo SFL

SFL - Estructura accionarial a 31/12/2017



(1) Participación ostentada a través de Qatar Investment Authority (13,7%) y DIC Holding (8,6%)

Consejo de Administración SFL

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

6.11 Anexo - Glosario

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

6.11 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.

6.11 Anexo – Glosario (cont.)

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

6.12 Anexo – 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.

6.12 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>

6.13 Anexo - Datos de Contacto

Relación con Inversores

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

Oficina del Accionista

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

Web Colonial

www.inmocolonial.com

Datos de registro Mercado de Capitales – Mercado Continuo

Bloomberg: COL.SM
Código ISIN: ES0139140042
Índices: MSCI, EPRA (FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe y FTSE EPRA/NAREIT Developed Eurozone), IBEX35, Global Property Index 250 (GPR 250 Index) & índice Ibox Medium Cap.

Sobre Colonial

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.
Avenida Diagonal, 530
08006 Barcelona

Grupo Colonial es una SOCIMI cotizada en la bolsa española líder en el Mercado de oficinas prime en Europa, presente en las principales zonas de negocio de Barcelona, Madrid y París con una cartera de oficinas prime de más de un millón de m² y un valor de activos bajo gestión de más de 9.000 millones de euros.

6.14 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.