



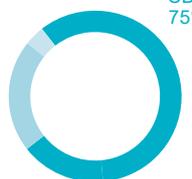
European Property  
Investment Awards  
**WINNER 2018**



# 4T/18

## Colonial cierra 2018 con un retorno total para el accionista del 19% anual

El Valor Neto de Activos (Net Asset Value) asciende a 10,03 €/acción (+17%)

Hitos financieros	2018	2017	Var	LFL	Exposición única a Prime	Hitos operacionales	
EPRA NAV - €/acc.	10,03	8,60	+17%			Desocupación EPRA	4%
BPA recurrente - €/acc.	0,223	0,215	+4%			Crecimiento rentas <sup>2</sup>	+8%
Ingresos por rentas €m	347	283	+23%	+5%		Barcelona	+10%
EBITDA recurrente €m	280	229	+22%	+5%		Madrid	+8%
Resultado neto recurrente €m	101	83	+22%			Paris	+5%
Resultado neto €m	525	683	na			Release Spread <sup>3</sup>	+26%
GAV Grupo €m	11.348	9.282	+22%	+8%		Barcelona	+23%
EPRA NAV €m	5.098	3.744	+36%			Madrid	+29%
						Paris	+14%

### Creación de valor de doble dígito

- **Retorno total para el accionista<sup>1</sup> del 19% anual**
- Net Asset Value de 10,03 €/acción, +17% vs. año anterior
- Valor de los activos de 11.348 €m, + 22% (+8% like for like)

### Aceleración del resultado neto

- **Beneficio neto recurrente por acción de 22 cts€**
- Resultado neto recurrente de más de 100 €m, +22%
- Resultado neto de 525 €m, 1,16€/acción

### Fuerte crecimiento en ingresos

- Ingresos por rentas de 347 €m, + 23%
- Incremento de los ingresos "like for like" del +5%

### Sólidos fundamentales operativos

- Captura de crecimientos en rentas firmadas +8% vs renta de mercado 12/17<sup>2</sup> +26% de "release spread"<sup>3</sup>
- Sólidos niveles de ocupación del 96%
- Exitosa entrega de proyectos
- Liderazgo en ESG<sup>4</sup>

### Gestión activa de la cartera

- Integración de Axiare en tiempo récord: más de €5m de sinergias anuales
- Ejecución de los proyectos Alpha III y Alpha IV con adquisiciones prime por más de 1.100€m
- Desinversiones non-core por 441€m con una prima del +12% sobre GAV<sup>5</sup>

### Un balance reforzado

- Mejora del Rating S&P hasta BBB+ (mayor rating inmobiliario en España)
- LTV del 39% con una liquidez de 1.793€m

(1) Retorno total = incremento de NAV por acción + dividendo pagado (2) Renta firmada vs renta de mercado a 31/12/2017 (ERV 12/17)

(3) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior (4) ESG = Environmental, Social and Governance. Sostenibilidad, Política Social y Gobierno corporativo

(5) GAV 06/18 para activos operativos & precio de adquisición + capex para el proyecto

## Aspectos clave

### Resultados del ejercicio

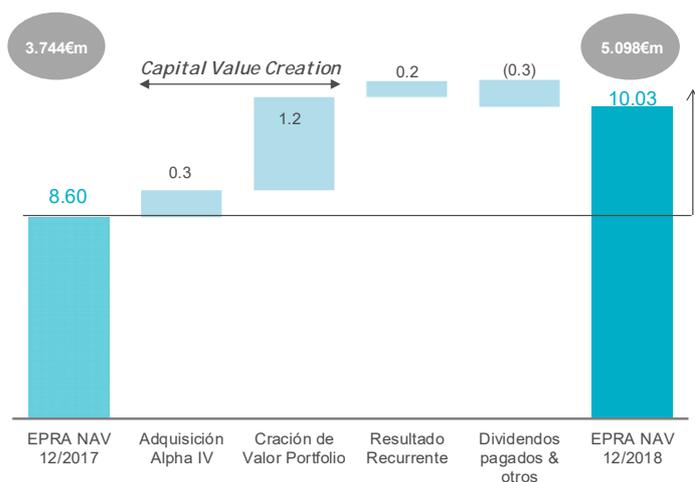
#### Retorno total para el accionista del 19% basado en la creación de valor inmobiliaria

#### Creación de valor para el accionista de doble dígito

Colonial cierra el año 2018 con un valor neto de los activos (EPRA Net Asset Value) de 10,03 €/acción lo que supone un incremento de valor interanual del +17% que, junto con el dividendo pagado de 0,18 €/acción, ha supuesto una rentabilidad total para el accionista del 19% en 2018.

En términos absolutos, el EPRA net asset value asciende a 5.098 €m (+36% vs el año anterior).

EPRA NAV €/acción



Retorno total para el accionista<sup>1</sup>



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

Esta elevada creación de valor para el accionista se ha generado gracias a una estrategia de creación de valor industrial con elevado componente "Alpha". Los principales aspectos son los siguientes:

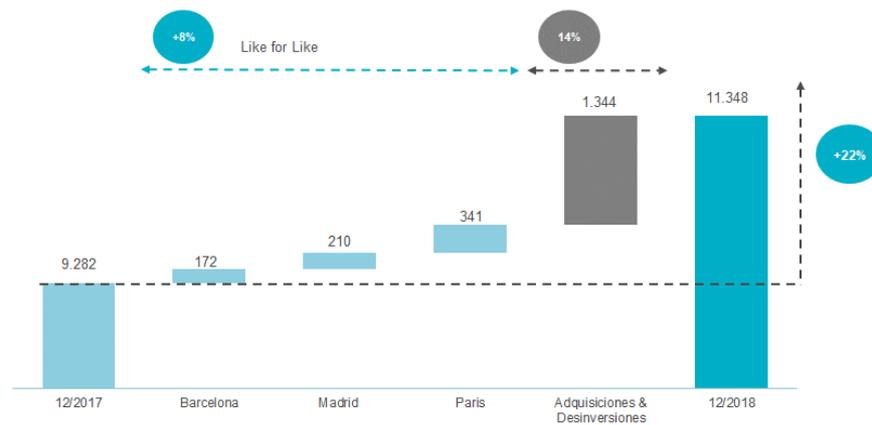
- La exitosa entrega de proyectos:** Discovery, Window y Parc Glories finalizados y alquilados, así como importantes avances en proyectos en curso & rehabilitaciones.
- La ejecución de Alpha IV:** adquisición de un 23% de participación en SFL a un descuento de doble dígito sobre NAV, combinado con la venta de activos no estratégicos con prima sobre GAV
- La captura de importantes incrementos de precios de alquiler** gracias a los excelentes fundamentales del CBD, donde Colonial tiene una exposición única del 75%

### Importante incremento de valor de la cartera de inmuebles

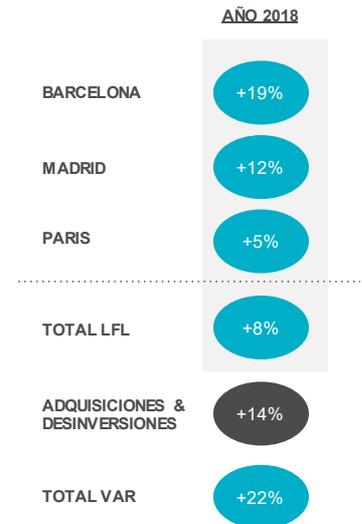
El Valor de los activos a 31/12/18 asciende a 11.348€m (11.915€m incluyendo “transfer costs”) con un incremento del +22% interanual tras la integración de Axiare.

En **términos comparables** “like for like” el aumento del **valor de la cartera ha sido del +8% interanual**, con crecimientos sólidos en todos los segmentos de la cartera de activos.

ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 12 MESES - €m



VARIACIÓN GAV



Destacan los inmuebles de oficinas de **Barcelona** con un incremento anual del **+19% “like for like”** y **Madrid** con **+12% “like for like”**, ambos impulsados por importantes crecimientos de los precios de alquiler conseguidos a lo largo del 2018.

**El portfolio de París ha aumentado un +5,5% “like for like”** en el año 2018, crecimiento muy superior a la mayoría de competidores.

El portfolio logístico ha aumentado un +13% en un año.

### Aceleración del resultado neto

El ejercicio 2018 ha sido un año de transformación para el Grupo Colonial que ha permitido una aceleración del plan estratégico.

En particular ha supuesto:

- (1) Consolidar el liderazgo en oficinas prime y ampliar la cartera de proyectos
- (2) Reforzar el posicionamiento en Madrid
- (3) Aumentar la exposición de la cartera de oficinas en CBD hasta un 75%

## Aceleración del resultado neto (cont.)

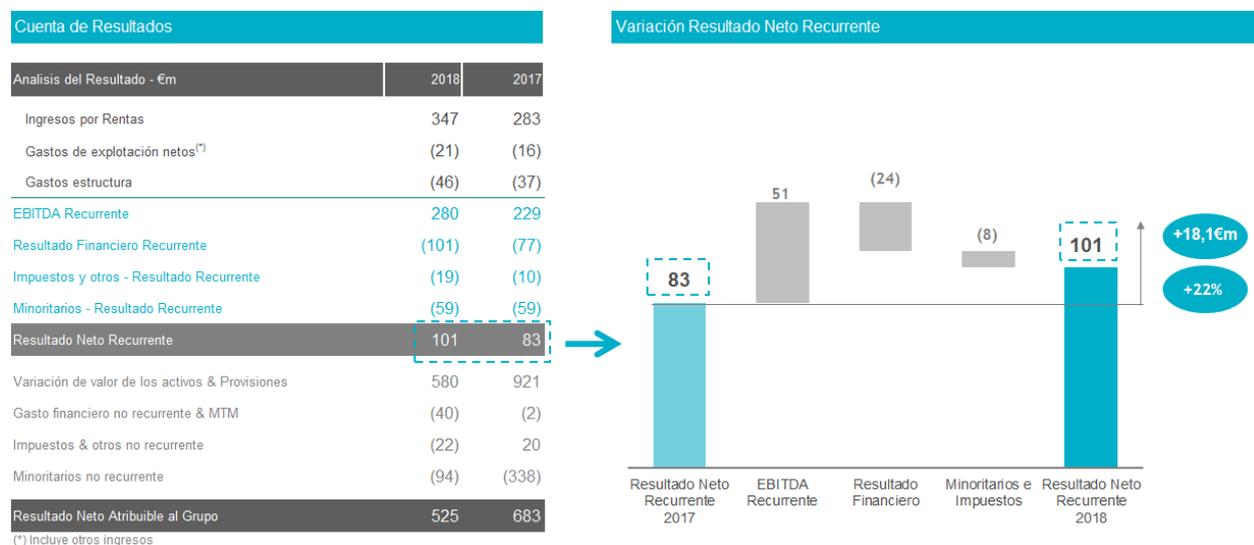
Los principales hitos con impactos en el resultado neto han sido los siguientes:

1. La fusión y rápida integración de Axiare, incorporando una cartera de oficinas Grado A con importante presencia en Madrid aprovechando sinergias de negocio y de costes.
2. Alpha IV: desinversión de €441m de activos en zonas secundarias e inversión de 786€m<sup>1</sup> en Prime CBD incrementando la participación en SFL hasta un 81,7%.
3. Gestión activa del balance a través de varias transacciones reforzando la estructura de capital del Grupo permitiendo una mejora del rating de S&P hasta obtener BBB+.

Todas las operaciones se han ejecutado a lo largo del año 2018 y por tanto están solo parcialmente reflejadas en los resultados 2018. En este sentido cabe destacar que permitirán acelerar de manera significativa el crecimiento del resultado neto del año 2019.

Colonial cierra el año 2018 con un **resultado recurrente superior a los 100€m, un incremento del +22%** respecto al año anterior. El beneficio por acción recurrente asciende 22 Cts€ cumpliendo con el “guidance” comunicado en el día del Inversor a mediados de octubre 2018.

El resultado recurrente se ha visto impulsado por la incorporación de Axiare y un crecimiento “like for like” muy sustancial en los ingresos por rentas. Los efectos positivos de la compra del 23% de SFL y de la optimización de la estructura financiera aún no se reflejan de manera significativa en 2018 al haberse formalizado las operaciones en las últimas semanas del año.



Incluyendo el importante incremento el valor de los activos, **el resultado neto del Grupo Colonial asciende a 525€m, correspondiente a 1,16 €/ acción.**

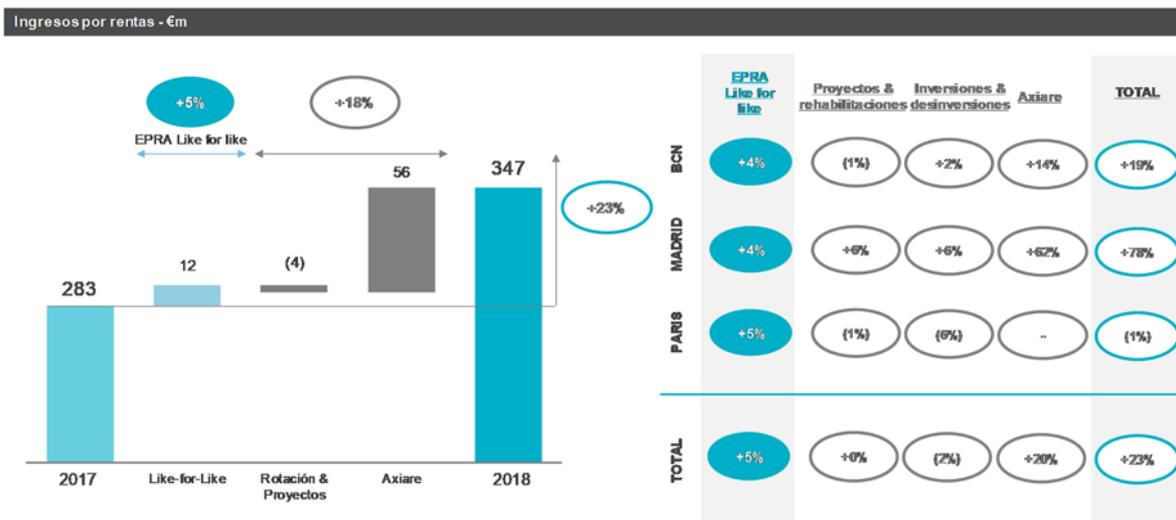
(1) Incluye la adquisición de un 1% de SFL ejecutada a finales de 2018

**Fuerte crecimiento en ingresos**

Colonial cierra el año 2018 con unos **ingresos por rentas de 347 €m, +23% respecto al año anterior** y cumpliendo con el “guidance” dado en el Investor Day a mediados de octubre. Este importante crecimiento se sustenta en:

- (1) La incorporación de Axiare tras su fusión con Colonial
- (2) Ingresos adicionales de adquisiciones recientes y proyectos entregados, así como,
- (3) Un aumento del “like for like” del +5%.

**Ingresos por rentas**



Este elevado nivel de crecimiento “like for like” se sitúa entre los más altos en Europa y proviene principalmente de la capacidad del grupo Colonial de capturar incrementos en precios de alquiler, gracias a su posicionamiento en CBD.

El fuerte incremento like for like de los ingresos por rentas se ha obtenido en todos los mercados donde opera el Grupo Colonial:

- 1. **París +5,0%** debido a incrementos de precios y nuevas contrataciones en Washington Plaza, Cézanne Saint Honoré, 103 Grenelle & Galerie Champs-Élysées.
- 2. **Madrid +4,2%** impulsado por crecimientos de precios de alquiler y nuevas contrataciones en los inmuebles Alfonso XII, Génova & José Abascal 45
- 3. **Barcelona +4,2%** debido a incremento de precios de alquiler en toda la cartera

## Sólidos fundamentales en todos los segmentos

### Captura de crecimientos en rentas firmadas

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

Durante el ejercicio 2018, el Grupo Colonial ha formalizado 103 contratos de alquiler correspondientes a más de 175.000m<sup>2</sup> y a rentas anuales de 43€m.

Más de 117.000m<sup>2</sup> de contratos de alquiler se han firmado en la cartera de oficinas, capturando importantes incrementos en precios.

En comparación con la renta de mercado (ERV) a diciembre 2017 los precios de alquiler firmados han **aumentado un +8% en el ejercicio 2018** y el **incremento medio de las renovaciones ha sido del +26%**.

Fuerte incremento de precios	% Var. vs ERV 12/17 <sup>1</sup>		Release Spread <sup>2</sup>		Portfolio Madrid sin contrato con cap	
	% Var. vs ERV 12/17 <sup>1</sup>	Release Spread <sup>2</sup>	% Var. vs ERV 12/17 <sup>1</sup>	Release Spread <sup>2</sup>	% Var. vs ERV 12/17 <sup>1</sup>	Release Spread <sup>2</sup>
Barcelona	+10%	+23%				
Madrid	+8% <sup>3</sup>	+29% <sup>3</sup>	+9%	+30%		
Paris	+5%	+14%				
<b>TOTAL OFICINAS</b>	<b>+8%</b>	<b>+26%</b>				

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

(2) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior

(3) El portfolio de Madrid incluye un CAP en un contrato en Santa Engracia

En **Barcelona** se han firmado rentas un **+10% superiores a las rentas de mercado**, en la cartera de **Madrid un +8%** y en la cartera de **París un +5%**. Asimismo, el aumento de los precios de alquiler en las renovaciones (“**Release Spread**”) en el este ejercicio ha sido de **doble dígito: Barcelona +23%, Madrid +29% y en París un +14%**.

La totalidad del esfuerzo comercial de Colonial se encuentra repartido entre los tres mercados en los que opera la compañía. Durante el ejercicio 2018 se han firmado 96.176m<sup>2</sup>, equivalente a 73 contratos, en la cartera de España.

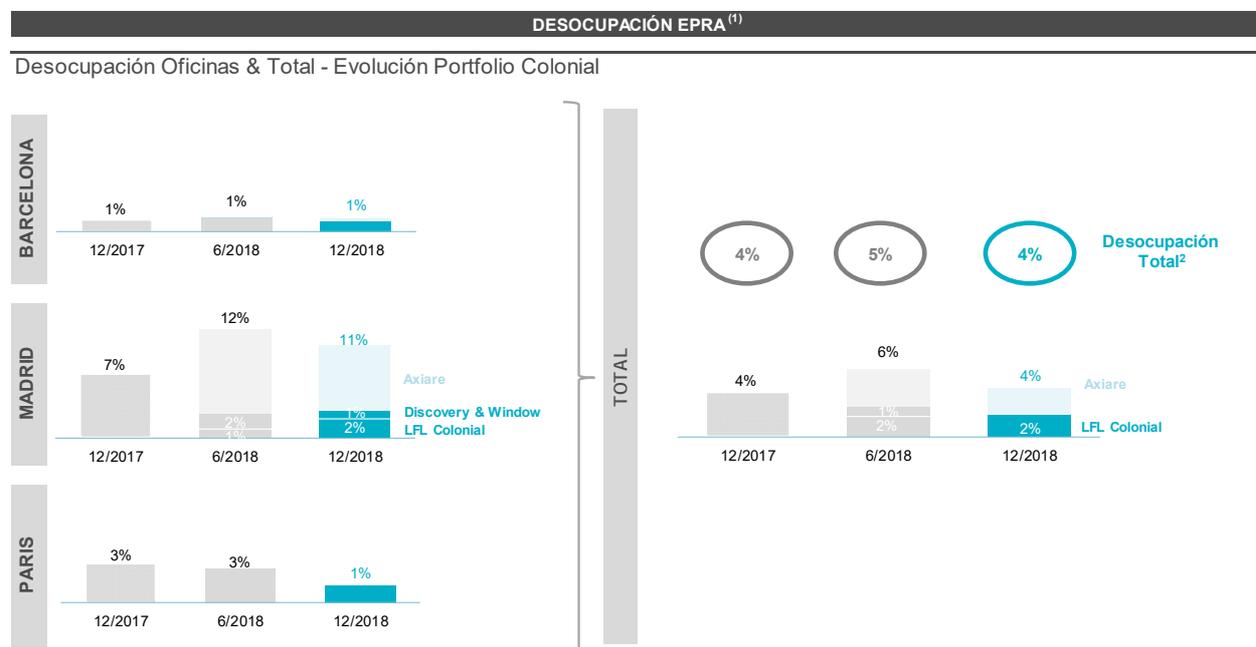
**En Madrid** destacamos las firmas en los dos proyectos entregados recientemente, por una parte la firma de más de 10.000m<sup>2</sup> en Príncipe de Vergara (The Window) con varios inquilinos y por otra, la firma de más de 9.800m<sup>2</sup> en el inmueble de Discovery Building, también con varios inquilinos. Cabe mencionar la renovación de 16.000m<sup>2</sup> con Iberia en el activo de Martínez Villergas.

En **Barcelona** destacamos la firma de más de 3.600m<sup>2</sup> en el activo de Parc Glories, así como los más de 2.000m<sup>2</sup> firmados en Amigó 11-17 y los más de 1,000m<sup>2</sup> firmados en Diagonal 609, entre otros.

En la cartera de **París** se han firmado más de 21.000m<sup>2</sup> en 27 operaciones, en renovaciones cabe mencionar, en Washington Plaza de 1.300m<sup>2</sup> y en Percier de más de 900m<sup>2</sup>. Destacan entre nuevos contratos, la firma de más de 7.000m<sup>2</sup> en Washington Plaza y de 5.500m<sup>2</sup> en Cézanne Saint Honoré.

### Sólidos niveles de ocupación

La **desocupación total del Grupo Colonial** (incluyendo todos los usos: oficinas, comercial y logístico) a cierre del ejercicio 2018 **se sitúa en niveles del 4%**. Destaca la cartera de oficinas de Barcelona y París con unos ratios de **desocupación del 1%**.



(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]).

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

La cartera de oficinas de Madrid tiene a cierre del año 2018 una desocupación del 11%.

- 7% corresponden a la cartera de Axiare, en particular destacan los proyectos entregados de Ribera del Loira y Avenida Bruselas, este último edificio singular finalizado en el 4T de más de 14.000 m<sup>2</sup> de máxima calidad.
- 1% de la desocupación corresponde a los recién entregados proyectos de Discovery Building y The Window con una ocupación del 85% y del 89%, respectivamente a cierre del ejercicio 2018, ambos estarán 100% ocupados en las próximas semanas.
- El resto de la cartera de Madrid tiene una desocupación del 2%.

Los metros disponibles actualmente suponen una oferta de máxima calidad en segmentos de mercados atractivos, donde claramente existe escasez de producto “Grado A”. En consecuencia, ofrecen un importante potencial de ingresos por rentas adicionales a capturar en los próximos trimestres.

Superficie desocupada oficinas					
Superficie sobre rasante (m <sup>2</sup> )	Entradas en explotación <sup>(1)</sup>	Zona BD y otros	Zona CBD	2018	Desocupación oficinas EPRA
Barcelona	1.253	509	285	2.047	1%
Madrid	30.373	14.635	7.071	52.080	11%
París	0	6.026	235	6.260	1%
<b>TOTAL</b>	<b>31.626</b>	<b>21.170</b>	<b>7.591</b>	<b>60.387</b>	<b>4%</b>

(1) Proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación



P. Castellana 163



Alfonso XII



López de Hoyos 35



José Abascal 56



Ribera de Loira 28



Avenida Bruselas

La cartera logística del Grupo Colonial, a cierre del ejercicio 2018, presenta una desocupación del 14%, debido principalmente a la entrada en explotación de la primera fase del proyecto situado en San Fernando de Henares.

### Exitosa entrega de proyectos – “transformación inmobiliaria”

En el año 2018 se han entregado exitosamente 3 proyectos que fueron adquiridos en el año 2015 (Discovery y The Window) y en el año 2016 (Parc Glories) en el marco de la operación Alpha I. Los tres edificios constituyen un referente en su zona y finalmente han obtenido rentas muy superiores a las previstas en el estudio inicial.

Parc Glories, en Barcelona, se ha convertido en un edificio de referencia en el 22@, mercado que se ha transformado en un hub tecnológico de primer nivel en Europa. El inmueble cuenta con plantas diáfanas de 1.800m<sup>2</sup> y alberga la sede para el sur de Europa de la empresa tecnológica americana “King” y la central de Schibsted, empresa tecnológica de origen noruego.

Discovery Building, ha generado un alto interés en el mercado y ha permitido generar sinergias con los proyectos de la cartera de Axiare. Casi 4.000m<sup>2</sup> de superficie han sido ocupados por inquilinos provenientes de los edificios de Miguel Angel y Velázquez, acelerando por un lado la ocupación del activo y por el otro, el inicio de las reformas en ambos proyectos.

The Window constituye un referente importante en el mercado de Madrid tanto por su singularidad (edificio con múltiples terrazas) como por su carácter “híbrido” al combinar superficie de oficinas tradicional (7.500 m<sup>2</sup>) con una oferta espacio de Co-Working a través de nuestra filial “UtopicUs” (de 3.850 m<sup>2</sup>). Esta oferta mixta ha permitido atraer de manera más rápida clientes y a precios muy superiores a los previstos.



(1) Coste total = Precio de Adquisición + capex invertido  
 (2) Valor a Diciembre vs coste total (Precio de adquisición + capex invertido)

La “yield on cost” (rentabilidad de las rentas sobre el coste total<sup>1</sup>) se sitúa en niveles del 8%. El incremento de valor ha sido de más del +87% respecto al coste total<sup>1</sup>. En consecuencia la rentabilidad total (TIR desapalancada a 10 años) de estas inversiones ha superado ampliamente el +10% indicado inicialmente, aportando una importante creación de valor al accionista de Colonial.

Por otra parte, se está acelerando la consolidación del mercado en el sur del CBD de Madrid. La desinversión “llaves en mano” del proyecto de la Torre Méndez Álvaro para la sede de Catalana Occidente confirma el elevado interés por esta zona. El proyecto Méndez Álvaro Campus de 90.000 m<sup>2</sup> se ha visto claramente impulsado por la buena evolución de este submercado, situado a escasos minutos del CBD y que cuenta con excelentes infraestructuras de transporte público.

En Paris, los tres “Flagship-Projects” Louvre des Commerces, Destination XV e Iéna están avanzando muy satisfactoriamente en todos los hitos urbanísticos y de construcción. Destaca Louvre des Commerces que está generando mucho interés en el mercado con posibilidad de ser pre-alquilado antes del inicio del proyecto.

**Liderazgo en ESG<sup>1</sup>**

Colonial aspira a un claro liderazgo en ESG, siendo un elemento fundamental en una estrategia de crecimiento que tiene como principal característica ofrecer la máxima calidad.

Este hecho se refleja en elevado nivel de certificaciones de la cartera de inmuebles del Grupo Colonial.

Un 91% de la cartera en explotación tiene máximas certificaciones de Breeam o Leed. Asimismo, se ha mejorado la calidad de los sellos Breeam obtenidos con más de 55 sellos (+25%), y 43 con calificaciones very good o superiores.

Este nivel de certificaciones se sitúa claramente por encima de la media del sector. Asimismo, el plan estratégico de sostenibilidad ejecuta iniciativas de eficiencia energética, apostando por una mejora continua activo por activo.



Adicionalmente a la estrategia de sostenibilidad medioambiental, Colonial apuesta por los más altos estándares de Gobierno Corporativo y una clara ambición en ámbitos sociales y atracción de talento. En este sentido Colonial ha alcanzado importantes avances en los ratings corporativos que evalúan todos los aspectos no financieros - ESG:

- 
  - Incremento del **Rating hasta AA** desde BBB hace dos años
  - Uno de las mayores ESG Ratings a nivel europeo
  - Muy buena puntuación en el ámbito de Gobierno Corporativo
- 
  - **EPRA Gold en sBPR** por tercer año consecutivo
  - Colonial fue, en 2016, la 1ª compañía en España en obtener EPRA Gold en ESG
- 
  - Miembro GRESB
  - **Nivel de “Green Star”** por segundo año consecutivo
  - Mejora clara en el ámbito de certificación de edificios
- 
  - **Calificación “Good Practise”**
  - Inclusión en 2018 en el **índice FTSE4Good**
  - Puntuación destacada en gobierno corporativo y cadena de suministros

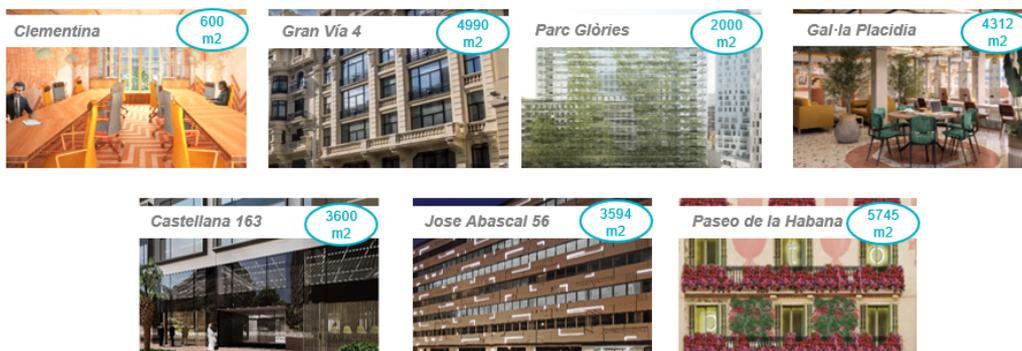
(1) ESG = Environmental, Social and Governance. Sostenibilidad, Política Social y Gobierno corporativo

## Estrategia Digital y Coworking

El Grupo Colonial ha acelerado durante el 2018 iniciativas en el ámbito del “Proptech”, que permiten maximizar el servicio a sus clientes y liderar nuevas tendencias en el sector de oficinas.

### Utopicus - CoWorking

- A través de su filial de coworking, Utopicus, Colonial ha realizado la apertura de 3 nuevos centros: 2 en Madrid en las calles Orense y Príncipe de Vergara y otro en Barcelona, en Plaza Cataluña. Asimismo, se han iniciado los trámites y obras para la apertura de 7 nuevos centros en los próximos meses.



- Una vez finalizados, Utopicus gestionará en breve más de 34.900 m<sup>2</sup> de espacios flexibles con capacidad máxima de hasta 4.220 usuarios y permitirá reforzar el posicionamiento de Utopicus como marca de referencia en el segmento de gestión de espacios flexibles y contenidos de coworking en España.
- Cabe destacar la apertura del nuevo centro en el nuevo edificio de oficinas desarrollado por Colonial, “The Window”, en la calle Príncipe de Vergara de Madrid. La combinación de usos flexibles con usos de oficinas tradicionales ha permitido alcanzar antes una mayor ocupación con unos ingresos superiores a los previstos.

### Aceleradoras

- Durante 2018 Colonial ha contado con el asesoramiento de Liquid, empresa referente en el ámbito de la consultoría estratégica digital. Liquid cuenta con una amplia experiencia en acompañar a grandes corporaciones a la transformación digital de su negocio

Liquid  
Flow to the digital age

- Asimismo Colonial ha alcanzado un acuerdo con la aceleradora Metaprop, en Nueva York, que permitirá tener acceso a todos los programas de aceleración, con la posibilidad de colaborar con las más de 25 startups estadounidenses y del resto del mundo



- Estas colaboraciones van a permitir a Colonial estar muy cerca de todas las iniciativas e innovación que de forma permanente se estén desarrollando a nivel mundial con impacto en el sector inmobiliario. Estos acuerdos son un paso más en la apuesta de Colonial por situarse en la vanguardia del sector inmobiliario y profundizar en la innovación como motor de generación de valor

## Fusión & integración de Axiare en tiempo récord

Colonial ha finalizado en tiempo récord la fusión e integración de Axiare consolidando su liderazgo en oficinas prime en España y Europa a través de la creación de una plataforma de crecimiento fuerte con una exposición única a CBD en Europa.

La integración de ambas compañías ha permitido identificar e implementar importantes fuentes de creación de valor, que solo se reflejan parcialmente en las cifras del 2018 y se cristalizarán plenamente en los próximos trimestres

1. Consolidación del liderazgo de Oficinas Prime
  - Más de 347€m de Ingresos por rentas con 154€m en España
  - Más de 11.300€m de valor de activos con 4.779€m en España
  - 75% de valor de oficinas en CBD
  
2. Integración de los procesos en la cadena de valor inmobiliaria del Grupo Colonial
  - Profesionalización e internalización del circuito comercial y de proveedores
  - Optimización de los sistemas de información
  - Integración de 8 personas de Axiare en el Grupo Colonial
  
3. Optimización de la cartera de activos resultante
  - Definición de un Business Plan revisado activo por activo
  - Revisión y optimización del enfoque de los proyectos de desarrollo
  - Identificación de activos no estratégicos
  
4. Sinergias de ingresos - reforzada posición competitiva en el mercado de Madrid
  - Maximización de precios de alquiler a través de liderazgo en producto Grado A
  - Aprovechamiento de la cartera integrada para estrategias de venta cruzada
  - Mayor amplitud de oferta de productos para retener y atraer clientes
  
5. Sinergias de costes operativos

Ahorros de costes anuales de más de 5 €m

  - Implementación de la sinergias de costes de personal
  - Eliminación de duplicidades en otros costes de estructura
  
6. Optimización de la estructura financiera del Grupo fusionado
  - Cancelación y/o refinanciación de más 500 €m de deuda bilateral
  - Optimización del coste financiero asociado

## Gestión activa del portfolio

El Grupo Colonial maximiza la rentabilidad para el accionista en base una gestión activa del portfolio, desinvirtiendo producto no estratégico con prima sobre el valor y reinvertiendo capital en oportunidades de creación de valor inmobiliario.

En este contexto se realizaron a finales del 2018 desinversiones de activos maduros en zonas secundarias por un volumen de 441 €m con una prima del +12% sobre valor tasación<sup>1</sup>. Junto con la venta en el año 2017 del complejo In-Out en París por 445 €m (prima del +26% sobre GAV) se han liberado en los dos últimos años 900€m de capital.

Los fondos obtenidos se han re-invertido en producto CBD con importante recorrido en valor en el marco de los **proyectos Alpha III y Alpha IV** ejecutados a principios y finales del año 2018 respectivamente.

### Adquisiciones Alpha III

A principios del año 2018, Colonial adquirió de cinco activos con una inversión total de 480€m. La inversión consiste en el desarrollo de más de 110.000m<sup>2</sup> de oficinas en el sur del Distrito Central de Negocios (CBD) de Madrid.

Adicionalmente se han adquirido dos activos de alta calidad en nuevas áreas de negocio de Madrid y un activo ubicado en el CBD de Barcelona, dónde se realizará una reforma completa con el objetivo de potenciar iniciativas de coworking.

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

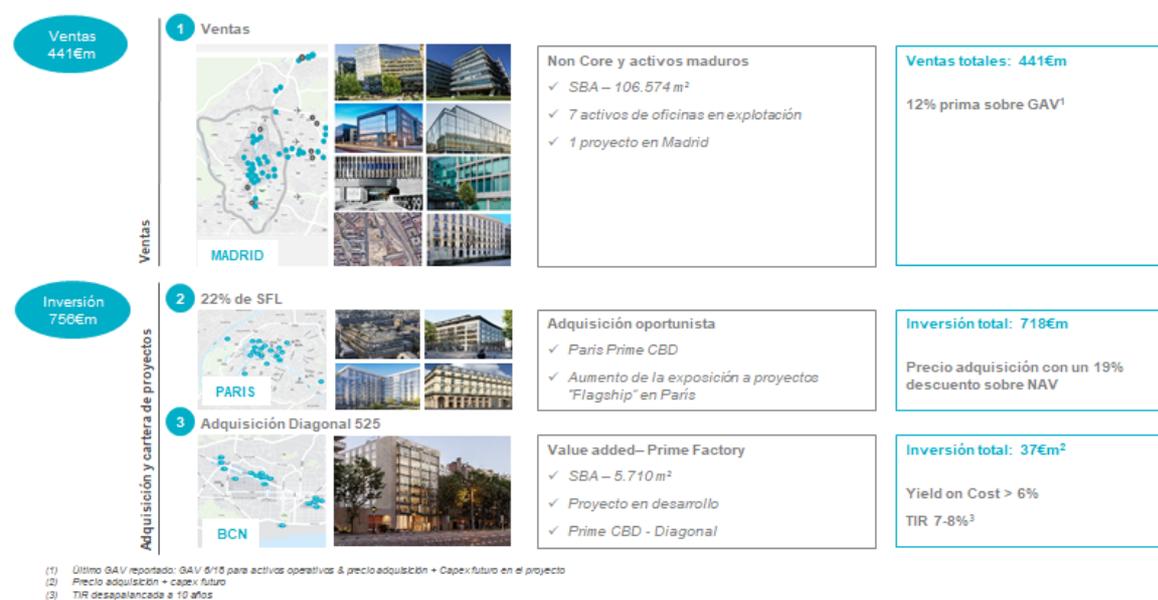
<sup>1</sup> Precio de adquisición + capex total estimado del proyecto <sup>2</sup> Potential running yields on cost para los próximos años

(1) GAV 06/18 para activos operativos & precio de adquisición + capex en el proyecto

## Adquisiciones Alpha IV

A mediados del mes de noviembre 2018 el Grupo Colonial finalizó la ejecución del proyecto Alpha IV que ha supuesto la desinversión de activos non-core y producto maduro y/o fuera del CBD por un importe de 441€m y la adquisición de producto prime por un total del 756€m.

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



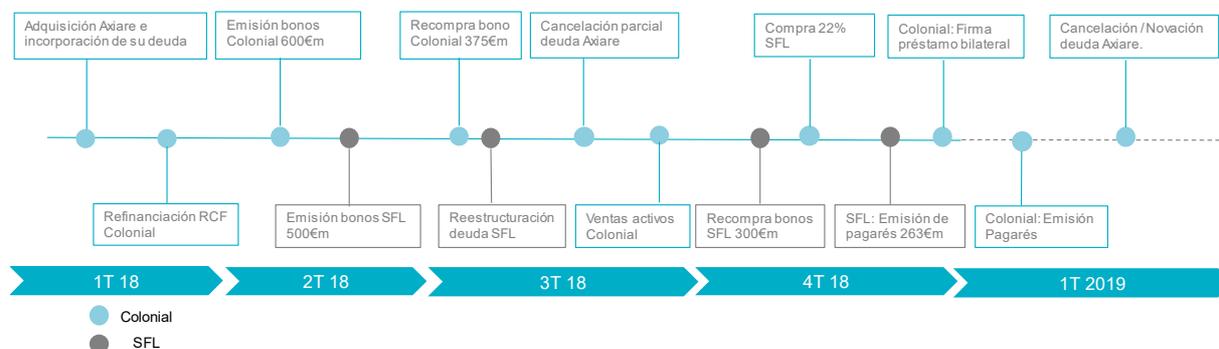
1. Desinversiones: Colonial ha firmado durante el tercer trimestre la venta de 7 edificios de oficinas y de un proyecto llaves en mano en Madrid por un precio total de 441€m, con una prima sobre valoración del 12%<sup>1</sup>. Los activos vendidos son activos no estratégicos maduros y/o fuera de la zona CBD, que cuentan con una superficie bruta alquilable de más de 106.000m<sup>2</sup>.
2. Adquisición del 22% de SFL: Durante el mes de noviembre, Colonial y Qatar Investmet Authority (QIA) han firmado un acuerdo por el cual Colonial pasa a controlar hasta el 81% de su filial francesa SFL. La transacción se realiza en términos muy ventajosos para Colonial que accede a 10,3 millones de acciones de SFL, representativas del 22,2% del capital social, a un precio medio de 69,6€ por acción, lo que significa un descuento medio sobre el último NAV reportado de un 19%.
3. Adquisición de un activo Prime en Barcelona – Diagonal 525: Colonial ha adquirido un activo de oficinas de 5.710m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante en el eje prime de la Diagonal de Barcelona. Está previsto realizar una rehabilitación integral creando un edificio de oficinas emblemático en la zona.

A finales del año 2018 varios accionistas se han aproximado a Colonial para ofrecer acciones de SFL, por lo que el Grupo Colonial ha adquirido en torno a un 1% adicional del capital de SFL por lo que la participación actual del Grupo Colonial en su filial francesa ascienda al 81,7%.

<sup>1</sup> GAV 6/18 para activos operativos & precio adquisición + capex futuro en el proyecto

## Un balance reforzado

Durante el año 2018, marcado por las adquisiciones de Axiare y del 22% del capital de SFL, se ha realizado una importante gestión activa del balance que ha permitido mejorar el rating de Standard & Poors hasta BBB+, el mayor rating inmobiliario de España. Las principales actuaciones se muestran en el gráfico a continuación:



- Emisión de bonos simples de Colonial, bajo el programa EMTN, por un importe nominal total de 650 millones de euros con vencimiento en abril de 2026, un cupón anual del 2%.
- Recompra del bono vencimiento 2019: en el mes de julio Colonial amortizó anticipadamente el saldo vivo (375€m) que devengaba un cupón del 1,863% anual.
- Refinanciación del crédito sindicado de Colonial por importe de 350€m incrementando el nominal hasta 500 €m alargando su vencimiento hasta diciembre de 2023 y reduciendo el spread de financiación.
- Cancelación de deuda procedente de Axiare por importe de 396€m, toda ella con garantía hipotecaria. Adicionalmente, ya en el primer trimestre de 2019 se han cancelado 131 €m de euros de deuda procedente de Axiare y se ha refinanciado el resto de la deuda pendiente por importe de 151 €m mejorando márgenes y cancelando garantías hipotecarias.
- Las principales operaciones llevadas a cabo por SFL han sido las siguientes:
  - ✓ Emisión de bonos por importe nominal de 500 millones de euros con vencimiento en mayo de 2025, cupón anual del 1,50%.
  - ✓ Adecuación del límite y vencimiento de sus créditos cancelando y/o reduciendo el límite de pólizas no dispuestas por importe de 300€m, alargando de 2020 a 2023 el vencimiento de otro crédito de límite 150€m y obteniendo una nueva póliza con un disponible de hasta 100€m.
  - ✓ En octubre ha recomprado 300€m de sus obligaciones con vencimiento noviembre 2021 (150€m) y noviembre 2022 (150€m).
  - ✓ SFL ha puesto en marcha, también en octubre, un programa de emisión de pagarés a corto plazo por un importe máximo de 300€m siendo las emisiones vigentes a 31/12/2018 de 263€m.

## Vectores de crecimiento

El Grupo Colonial dispone de un atractivo perfil de crecimiento que se basa en una estrategia de creación de valor industrial con elevado componente “Alpha” en el retorno y apoyándose en las siguientes palancas de creación de valor:

**A. Un pipeline atractivo de proyectos:** Una cartera de proyectos de más de 1.290€m (coste total del producto acabado) correspondiente a más de 210.000m<sup>2</sup> para crear productos de primera calidad que ofrecen una alta rentabilidad y por tanto, un crecimiento de valor futuro con sólidos fundamentales.

Proyecto	Ciudad	% Grupo	Entrega	GLA (m <sup>2</sup> )	Total Coste €m <sup>1</sup>	Total Coste €/ sqm	Yield on Cost
1 Pedralbes Center	 Barcelona	100%	1H 19	6,917	38	5,502	6.3%
2 Gala Placidia / Utopic_us	Barcelona	100%	1H 19	4,312	17	3,922	7.0%
3 Miguel Angel 23	Madrid	100%	2H 20	8,036	64	7,999	5.8%
4 Castellana, 163	Madrid	100%	2020 / 21	10,910	52	4,803	6.5%
5 Diagonal 525	Barcelona	100%	1H 21	5,710	37	6,460	6.0%
6 Emile Zola / Destination XV	Paris	82%	2H 21	24,500	280	11,428	5.0%
7 Iena 96	Paris	82%	1H 21	9,300	147	15,801	5.0%
8 Velazquez Padilla 17	Madrid	100%	1H 21	17,239	113	6,532	6.5%
9 Plaza Europa 34	Barcelona	50%	2H 21	14,306	32	2,257	7.0%
10 Mendez Alvaro Campus	Madrid	100%	2H 22	89,871	287	3,188	7.5%
11 Sagasta 27	Madrid	100%	2H 22	4,481	23	5,044	6.5%
12 Louvré SaintHonoré	 Paris	82%	2023	16,000	205	12,831	7.3%
<b>TOTAL OFFICE PIPELINE</b>				<b>211,582</b>	<b>1,295</b>	<b>6,119</b>	<b>6.3%</b>

<sup>1</sup> Total Coste producto acabado = Coste de adquisición/ Asset Value pre proyecto + capex futuro

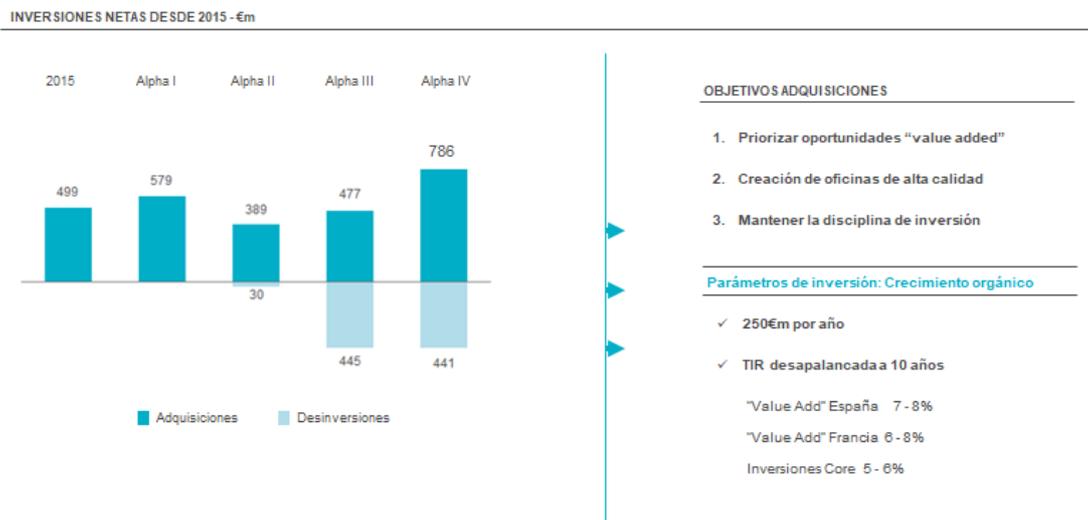
<sup>2</sup> Parte alta del rango: €3,032/sq m - €3,188/sq m and €273m - €287m

**B. Un fuerte posicionamiento prime con una cartera de contratos para capturar el ciclo**

1. Una clara consolidación del liderazgo de oficinas prime en España y Europa con una cartera de oficinas de más de 1,5 millones de m<sup>2</sup> de máxima calidad.
2. Un perfil de vencimiento de contratos atractivo para continuar capturando importantes incrementos de precios de alquiler, tal y como lo realizado en los últimos trimestres.
3. Una reforzada posición competitiva en el mercado de Madrid: Colonial está cerrando negociaciones de alquiler que aprovechan la complementariedad de la cartera de la nueva Colonial para optimizar precios y maximizar la creación de valor inmobiliaria.

**C. Programa de adquisiciones & desinversiones:** Colonial ha implementado exitosamente en los últimos años el objetivo de inversión orgánica anunciado al mercado de capitales: adquisiciones de activos priorizando operaciones “off-market”, identificando inmuebles con potencial de valor añadido en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

Desde el año 2015, el Grupo Colonial ha materializado las siguientes inversiones:

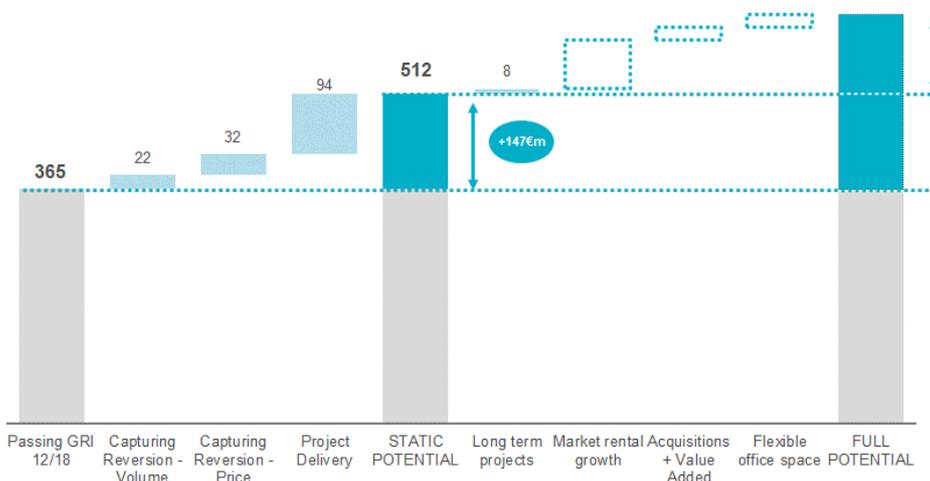


Asimismo Colonial ha obtenido el 17 de octubre 2018 por parte de MSCI el reconocimiento como inversor (specialist fund) con mayor retorno inmobiliario en España en los últimos 3 años (retorno medido como incremento de valor más rendimiento neto de los activos). En este ranking MSCI incluye tanto inversores inmobiliarios que cotizan en bolsa así como inversores privados. Este resultado refleja de nuevo la capacidad de creación de valor del Grupo Colonial en base a un modelo de negocio industrial con elevado componente "Alpha" que permite batir el mercado.



### Potencial de flujo de caja futuro

La cartera de contratos de activos del Grupo Colonial tiene el potencial de alcanzar unos ingresos anuales (passing rents) de 512€m, lo que supone un incremento del +40% (+147 €m) respecto al flujo de caja actual.



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

---

## Anexos

---

1. Análisis de la cuenta de resultados
2. Mercados de oficinas
3. Evolución del negocio
4. Cartera de proyectos
5. Inversiones & desinversiones
6. Estrategia ESG
7. Estrategia Digital & Coworking
8. Valoración de los activos
9. Estructura financiera
10. EPRA Net Asset Value & evolución en bolsa
11. Ratios EPRA & Balance consolidado
12. Cartera de activos- Ubicación y detalles
13. Series históricas
14. Organización del Grupo
15. Glosario & medidas alternativas de rendimiento
16. Datos de contacto & disclaimer

# 1. Análisis de la cuenta de resultados

## Cuenta de Resultados Analítica Consolidada

Diciembre acumulado - €m	2018	2017	Var.	Var. % <sup>(1)</sup>
Ingresos por rentas	347	283	64	23%
Gastos de explotación netos <sup>(2)</sup>	(25)	(18)	(7)	(37%)
EBITDA rentas	322	265	57	22%
Otros ingresos	4	2	2	105%
Gastos estructura	(46)	(37)	(8)	(22%)
EBITDA recurrente	280	229	51	22%
Extraordinarios	(15)	(13)	(2)	(18%)
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles	714	934	(220)	-
Amortizaciones y Provisiones	(132)	(13)	(119)	-
Resultado Financiero	(142)	(79)	(62)	(78%)
Resultado antes de impuestos y minoritarios	704	1057	(353)	(33%)
Impuesto de sociedades	(26)	23	(49)	213%
Socios minoritarios	(153)	(398)	245	61%
<b>Resultado neto atribuible al Grupo</b>	<b>525</b>	<b>683</b>	<b>(158)</b>	<b>(23%)</b>

Análisis del Resultado - €m	2018	2017	Var.	Var. % <sup>(1)</sup>
Ingresos por Rentas	347	283	64	23%
Gastos de explotación netos <sup>(2)</sup> y otros ingresos	(21)	(16)	(5)	(28%)
Gastos estructura	(46)	(37)	(8)	(22%)
EBITDA Recurrente	280	229	51	22%
Resultado Financiero Recurrente	(101)	(77)	(24)	(32%)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(19)	(10)	(9)	(87%)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(59)	(59)	0	1%
<b>Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía<sup>(3)</sup></b>	<b>101</b>	<b>83</b>	<b>18</b>	<b>22%</b>
<i>nº acciones (millones)</i>	<i>451,7</i>	<i>383,8</i>	<i>68</i>	<i>18%</i>
<b>BPA recurrente</b>	<b>0,223</b>	<b>0,215</b>	<b>0,01</b>	<b>4%</b>

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

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

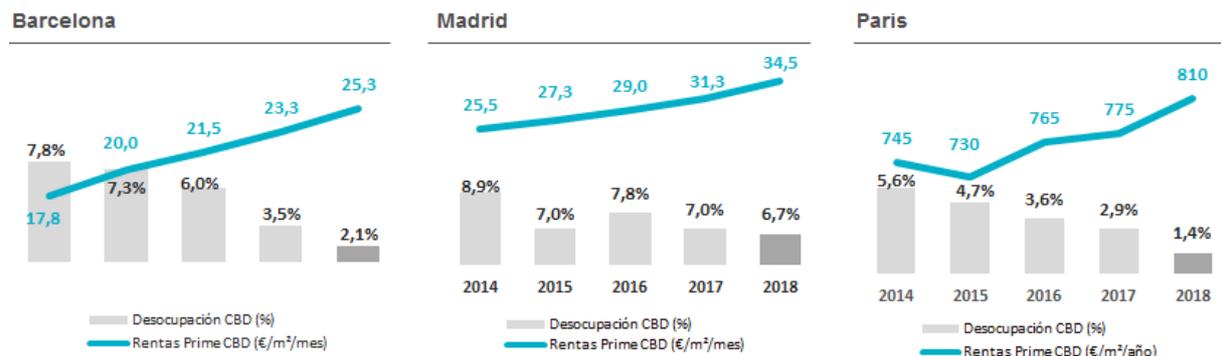
(3) Resultado Neto Recurrente = EPRA Earnings post ajustes específicos compañía

Para detalles de la reconciliación entre el resultado recurrente y el resultado total ver anexo 11

## Análisis de la Cuenta de Resultados

- Los ingresos por rentas del Grupo Colonial al cierre del ejercicio 2018 ascienden a 347€m, cifra un +23% superior al mismo periodo del año anterior. El incremento en términos homogéneos (“like for like”) se sitúa en un +5%.
- El EBITDA recurrente del Grupo asciende a 280€m, cifra un +22% superior a la del mismo periodo del año anterior.
- El impacto en la cuenta de resultados por revalorización y ventas de activos a 31 de diciembre de 2018 de las inversiones inmobiliarias, ha ascendido a 714€m. La revalorización, que se ha registrado tanto en Francia como en España, es consecuencia del aumento del valor de tasación de los activos.
- El resultado financiero neto ha sido de (142)€m, cifra superior en un 78% respecto al mismo periodo del año anterior.  
El resultado financiero recurrente del grupo asciende a (101)€m, un incremento del 32% respecto al mismo periodo del año anterior. Todo ello debido principalmente al incremento de la deuda para la adquisición de Axiare y la adquisición del 23% de participación en SFL.
- El resultado antes de impuestos y minoritarios a cierre del ejercicio 2018 asciende a 704€m.
- El gasto por impuesto de sociedades asciende a (26)€m y corresponde principalmente al registro en Francia de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos de las sociedades con régimen no SIIC, en particular el Grupo Parholding. Cabe destacar que dicho importe no supone una salida de caja.
- Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de (153)€m, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 525€m, equivalente a 1,16 €/acción.
- El fondo de comercio por la adquisición de Axiare asciende a 62 €m a 31/12/2018, correspondiente a 0,12 €/acción.

## 2. Mercado de oficinas



### Mercados de Alquiler

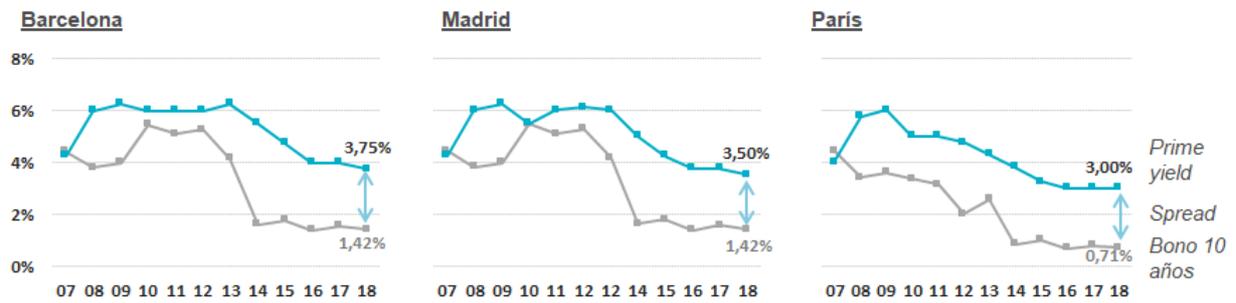
En el **mercado de oficinas de Barcelona**, durante el 4º trimestre del ejercicio se firmaron 65.000m<sup>2</sup>, cifra un +40% superior al promedio de los últimos cinco años. De este modo, Barcelona finalizó el ejercicio 2018 con una contratación acumulada de 366.000m<sup>2</sup>, cifra superior al ejercicio anterior y que confirma la tendencia positiva del mercado de alquiler. La tasa de disponibilidad ha mantenido su tendencia a la baja, gracias al buen comportamiento de la demanda interna, factor clave para el crecimiento del mercado de oficinas. A día de hoy la tasa de disponibilidad se sitúa en un 5,7%, situándose en la más baja de la última década. En la zona CBD, ésta se ha reducido hasta llegar al 2,1%. La escasez de oferta futura y la solidez de la demanda que sufren alguna de las zonas de la ciudad está impulsando las rentas, en consecuencia, la renta prime se sitúa en 25,25€/m<sup>2</sup>/mes lo que supone un crecimiento interanual del +8,6%. Las previsiones a largo plazo siguen siendo alcistas, situando a Barcelona como una de las ciudades con mayor crecimiento de rentas esperado en Europa.

En el **mercado de oficinas de Madrid**, se firmaron 122.000m<sup>2</sup> durante el cuarto trimestre, cifra sustancialmente superior al promedio de los últimos cinco años. En total, Madrid ha acumulado cerca de 486.000m<sup>2</sup> de contratación de oficinas en el ejercicio 2018. La tasa de disponibilidad se ha situado en el 10,5%, en línea con la del año pasado, debido a la entrada en explotación de algún proyecto. En la zona CBD, la tasa de disponibilidad ha bajado alcanzando los niveles del 6,7%. Esta bajada hace cada vez más complicado encontrar espacios de calidad situados en el centro de las ciudad, por lo que ejerce presión de la demanda activa empuja las rentas al alza, por lo que la renta prime sigue en crecimiento dejándola a un valor de 34,50€/m<sup>2</sup>/mes. Cabe destacar que Madrid se sitúa como una de las ciudades con mayor previsión de crecimiento de renta en Europa.

En el **mercado de oficinas de París**, la contratación de oficinas del ejercicio 2018 ha alcanzado los 2.540.000m<sup>2</sup>, cifra que sigue superando la media de los últimos 10 años. La oferta de stock de oficinas disponibles se reduce por debajo de los 3 millones de m<sup>2</sup>, un 10% menos de la disponible hace año. Con este descenso de la oferta la desocupación se sitúa en el nivel más bajo desde 2009. En la zona CBD, la desocupación se sitúa en el 1,4%. Como consecuencia, continúan aumentando las rentas Prime, alcanzando niveles por encima de los 810€/m<sup>2</sup>/año.

**Mercado de Inversión**

**Prime Yields <sup>(1)</sup>**



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

- Barcelona** Las buenas perspectivas de crecimiento de rentas junto con las altas ocupaciones siguen generado interés en inversores locales e internacionales, aunque la escasez de producto hace que el número de operaciones sea cada vez menor. El ejercicio de 2018 se ha cerrado con una rentabilidad del 3,75% en la zona CBD.
- Madrid:** En Madrid, el volumen acumulado de inversión ha superado las expectativas, alcanzando una inversión cercana a los 2.000€m en 2018 (sin incluir operaciones corporativas). Las altas perspectivas de crecimiento de rentas hacen que el interés por parte de inversores institucionales siga aumentando. Las rentabilidades prime se mantienen estables y al final de 2018 se han situado en el 3,5% en el CBD.
- París:** El mercado de París ha cerrado 2018 con un récord en el volumen de transacciones, con un total de 23.100€m un 19% por encima del año anterior y cerca del 70% por encima de la media a largo plazo. Este valor se ha podido alcanzar gracias al volumen del cuarto trimestre que ha alcanzado los 10.000€m. Este buen resultado, se debe principalmente a un rendimiento extraordinario en el segmento de grandes transacciones. Los inversores extranjeros se han mantenido muy activos protagonizando más del 40% del volumen transaccionado durante este último ejercicio. Las rentabilidades prime siguen situándose en el 3% alcanzando niveles inferiores en activos singulares.

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

### 3. Evolución del negocio

#### Ingresos por rentas y EBITDA de la cartera

- Los ingresos por rentas han alcanzado los **347€m**, un **+23%** superiores a los del año anterior. En **términos homogéneos**, es decir, ajustando inversiones, desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones y otros extraordinarios, **los ingresos por rentas del Grupo han aumentado un +5% like-for-like**.

En **España**, los ingresos por rentas like-for-like han aumentado un **+4%**, un **+4%** tanto en la **cartera de Madrid** y como en la de **Barcelona**, debido principalmente a incrementos de precios de alquiler en contratos firmados.

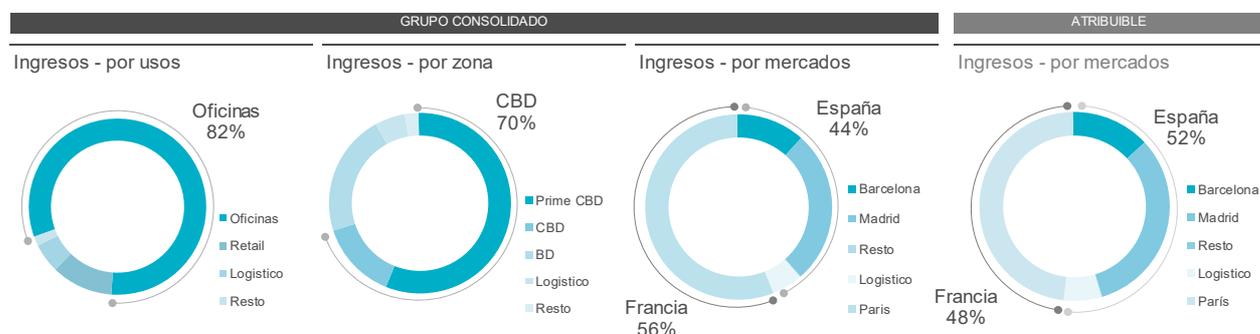
En **París**, los ingresos por rentas han aumentado un **+5% like-for-like**, impulsado principalmente por contratos firmados en los activos de Washington Plaza, Cézanne Saint Honoré, 103 Grenelle & Percier.

Var. Rentas (2018 vs. 2017) €m	Barcelona	Madrid	París	Logistic & others	Total
Ingresos Rentas 2017R	34.9	52.4	195.8	0.0	283.1
<b>EPRA Like for Like<sup>(1)</sup></b>	<b>1.4</b>	<b>1.8</b>	<b>8.7</b>	<b>0.0</b>	<b>11.9</b>
Proyectos / Altas	(0.3)	3.2	(1.4)	0.0	1.4
Inversiones & Desinversiones	0.6	3.6	(9.7)	0.0	(5.5)
Adquisición Axiare	4.8	32.7	0.0	18.6	56.1
Otros e Indemnizaciones	(0.0)	(0.2)	0.2	0.0	0.0
Ingresos Rentas 2018R	41.4	93.6	193.5	18.6	347.0
Variación Total (%)	19%	78%	(1%)	n.a.	23%
<b>Variación Like for Like (%)</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>5%</b>	<b>n.a.</b>	<b>5%</b>

En París destacamos, la reducción de los ingresos por rentas por la venta del activo In&Out en 2017. Este efecto se ve compensado por los ingresos por rentas adicionales que provienen de las nuevas adquisiciones realizadas en España así como por la integración de la cartera de Axiare.

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

- Distribución – Ingresos por Rentas:** La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 82%, se concentra en edificios de oficinas. Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados CBD. En términos consolidados, un 56% de los ingresos por rentas (193,5€m) provienen de la filial en París y un 44% han sido generados por inmuebles en España. En términos atribuibles, el 52% de las rentas se ha generado en España y el resto en Francia.



- El EBITDA de los inmuebles a cierre del ejercicio 2018 ha alcanzado los 322€m, aumentando un +5% en términos like-for-like.**

**Cartera de Inmuebles**

Diciembre acumulado - €m	2018	2017	Var. %	EPRA Like-for-like <sup>1</sup>	
				€m	%
Ingresos por rentas Barcelona	41	35	19%	0,0	4%
Ingresos por rentas Madrid	94	52	78%	1,4	4%
Ingresos por rentas París	194	196	(1%)	0,0	5%
Ingresos por rentas Logístico & otros	19	0	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Ingresos por rentas</b>	<b>347</b>	<b>283</b>	<b>23%</b>	<b>8,7</b>	<b>5%</b>
EBITDA rentas Barcelona	39	34	16%	1,2	4%
EBITDA rentas Madrid	83	46	79%	1,8	5%
EBITDA rentas París	183	185	(1%)	8,2	5%
EBITDA rentas Logístico & otros	17	0	n.a.	n.a.	n.a.
<b>EBITDA rentas</b>	<b>322</b>	<b>265</b>	<b>22%</b>	<b>11,2</b>	<b>5%</b>
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>94%</i>	<i>96%</i>	<i>(1,8 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>94%</i>	<i>(0,0 pp)</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Logístico &amp; otros</i>	<i>94%</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>		

Pp: puntos porcentuales

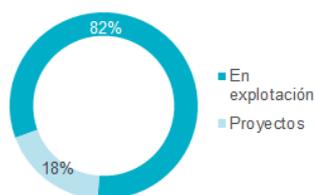
(1) EPRA like for like: Like for like calculado según recomendación EPRA.

## Gestión de la cartera de contratos

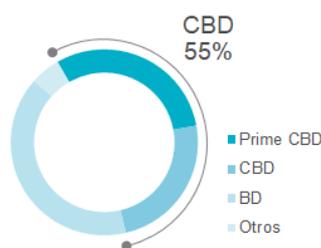
- **Desglose de la cartera actual por superficie:** Al cierre del ejercicio 2018, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 2.180.643m<sup>2</sup> (1.782.292m<sup>2</sup> sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas, que corresponde a 1.521.515m<sup>2</sup>.

Del total de superficie de oficinas, el 82% de la superficie se encuentra en explotación a cierre del ejercicio 2018 y el resto corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones, al suelo Parc Central en Barcelona y al suelo Puerto de Somport en Madrid las Tablas

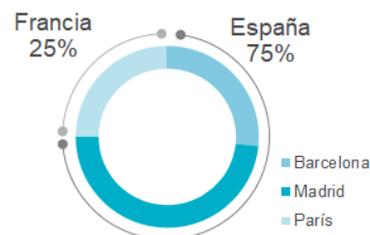
Superficie Oficinas - por estado



Superficie Oficinas - por zona



Superficie Oficinas - por mercados



- **Contratos firmados - Oficinas:** Durante el ejercicio 2018, el Grupo Colonial ha formalizado contratos por un total de 117.249m<sup>2</sup> de oficinas. Un 82% (96.176m<sup>2</sup>) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto (21.072m<sup>2</sup>) se han firmado en París.

**Nuevos Contratos:** Del total del esfuerzo comercial de oficinas, un 55% (64.416m<sup>2</sup>) corresponde a superficies de nuevos contratos, repartidos en los tres mercados donde opera la compañía.

**Renovaciones:** Se han realizado 52.833m<sup>2</sup> de renovaciones de contratos, destacando los más de 40.000m<sup>2</sup> renovados en Madrid.



Gestión de Contratos - Oficinas

Diciembre acumulado - m <sup>2</sup>	2018	Vencimiento Medio	% nuevas rentas vs.ant.
Revisiones y renovaciones - Barcelona	9.358	1	23%
Revisiones y renovaciones - Madrid	40.864	2	29%
Revisiones y renovaciones - París	2.610	9	14%
<b>Total revisiones y renovaciones</b>	<b>52.833</b>	<b>3</b>	<b>26%</b>
Nuevos Contratos - Barcelona	16.277	4	
Nuevos Contratos - Madrid	29.677	4	
Nuevos Contratos - París	18.462	8	
<b>Total Nuevas Superficies</b>	<b>64.416</b>	<b>5</b>	<b>na</b>
<b>Esfuerzo comercial total</b>	<b>117.249</b>	<b>4</b>	<b>na</b>

**Las nuevas rentas se sitúan un +26%** por encima de las anteriores, destacan Barcelona con +23% y Madrid con +29%. En París, los precios firmados en renovaciones han aumentado un +14% versus la renta anterior

Adicionalmente, se han formalizado 3 contratos de alquiler en el portfolio logístico, correspondiente a más de 57.000m<sup>2</sup>.

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 <sup>2</sup> )
BCN	Park Cugat	Cargill & Markem	5.058
	Sant Cugat	Accenture & otros	2.557
	Avinguda Diagonal 530	Caixabank	2.555
	Berlín 38-48/Numancia 46	Servei Meteorològic de Catalunya, Vilynx Spain & otros	2.383
MADRID	Martínez Villergas, 49	Iberia & otros	17.235
	Príncipe de Vergara, 112-114	Utopic_us, Novo Banco, TMF Group, Fibonad & Coverwallet innovation	10.129
	Discovery Building	Empresa tecnológica nuclear, Empresa de joyas, Habitat Inmobiliaria & otros	9.866
	Sagasta, 31-33	Mckinsey	6.036
	Poeta Joan Maragall, 53	Organismo público	3.945
	Francisca Delgado, 11	Neinver	2.786
PARÍS	Washington Plaza	Louis Capital Markets, Candriam, Liberty & otros	8.702
	Cezanne Saint-Honoré	Wells Fargo, empresa líder en fabricación monturas de gafas & otros	5.791
	Louvre Saint Honoré	Swiss Life Reim & otros	3.613
LOGÍSTICO	Miralcampo	Kühne + Nagel	35.780
	Rivas Vaciamadrid	Grupo Severiano Servicio Movil	9.612

En España, se han firmado 96.176m<sup>2</sup> durante el ejercicio 2018, correspondiente a 73 contratos.

En el mercado de oficinas de **Barcelona** se han firmado más de 25.000m<sup>2</sup> en 30 operaciones.

Destaca la firma de más de 5.000m<sup>2</sup> en el activo de Park Cugat, así como la renovación de 2.000m<sup>2</sup> en Sant Cugat con Accenture y de 2.500m<sup>2</sup> en Diagonal 530 con Caixabank, entre otros.

En el mercado de oficinas de **Madrid** se han firmado más de 70.000m<sup>2</sup> en 43 contratos.

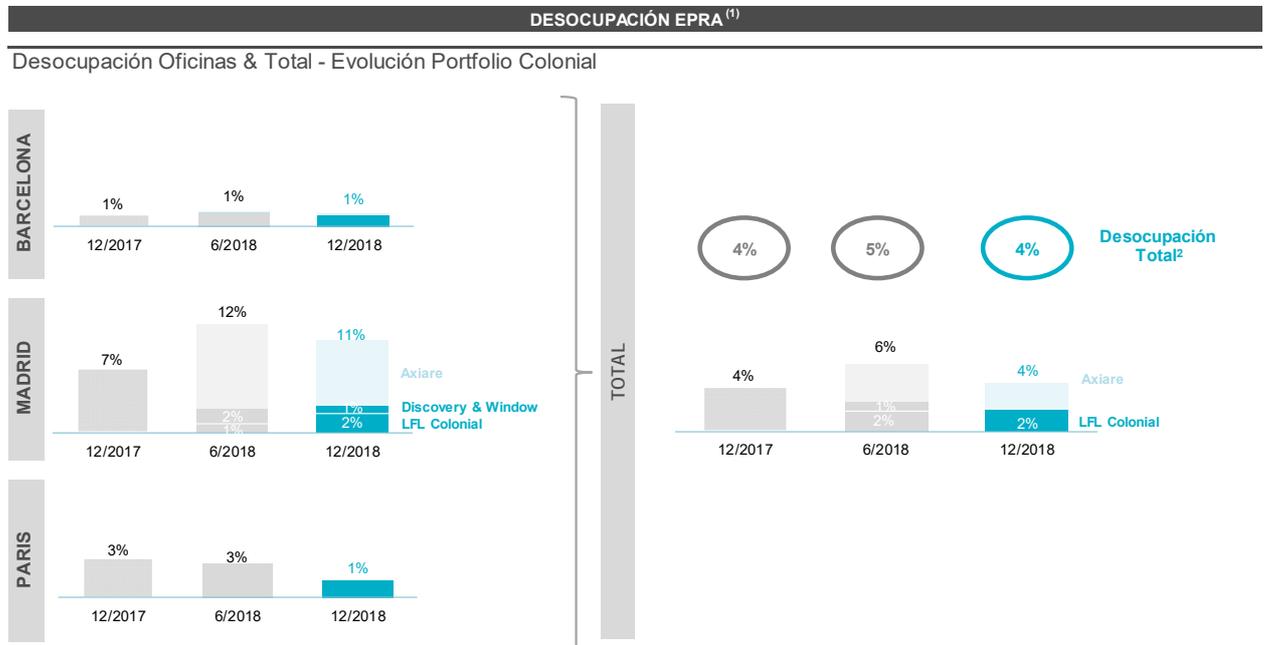
Destacamos las firmas en los dos proyectos entregados recientemente, por una parte la firma de más de 10.000m<sup>2</sup> en Príncipe de Vergara (The Window) con varios inquilinos y por otra, la firma de más de 9.800m<sup>2</sup> en el inmueble de Discovery Building, también con varios inquilinos. Así mismo, cabe mencionar la renovación de 16.000m<sup>2</sup> con Iberia en el activo de Martínez Villergas, la renovación más de 6.000m<sup>2</sup> en Sagasta 31-33 con Mckinsey, la renovación de casi 4.000m<sup>2</sup> con un organismo público en Poeta Joan Maragall 53 y la renovación de casi 3.000m<sup>2</sup> en Francisca Delgado 11 con Neinver.

En París se han firmado más de 21.000m<sup>2</sup> en 27 operaciones, destacando las renovaciones en Washington Plaza de 1.300m<sup>2</sup> y en Percier de más de 900m<sup>2</sup>. En cuanto a nuevos contratos, cabe mencionar la firma de más de 7.000m<sup>2</sup> en Washington Plaza y de 5.500m<sup>2</sup> en Cézanne Saint Honore.

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

## Un portfolio con sólidos niveles de ocupación

- La desocupación EPRA total <sup>(2)</sup> del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2018 se sitúa en niveles del 4% <sup>(2)</sup>.



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

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

La cartera de oficinas de Madrid tiene a cierre del año 2018 una desocupación del 11%.

- 7% corresponden a la cartera de Axiare, en particular destacan los proyectos entregados Ribera de Loira y Avenida Bruselas, este último edificio singular finalizado en el 4T de más de 14.000 m2 de máxima calidad.
- 1% de la desocupación corresponde a los recién entregados proyectos de Discovery Building y The Window con una ocupación del 85% y del 89%, respectivamente a cierre del ejercicio 2018, ambos estarán 100% ocupados en las próximas semanas.
- El resto de la cartera de Madrid tiene una desocupación del 2%.

La cartera logística del Grupo Colonial, a cierre del ejercicio 2018, presenta una desocupación del 14%, debido principalmente a la entrada en explotación de la primera fase del proyecto situado en San Fernando de Henares.

Los metros disponibles actualmente suponen una oferta de máxima calidad en segmentos de mercados atractivos, donde claramente existe escasez de producto "Grado A".

En consecuencia, ofrecen un importante potencial de ingresos por rentas adicionales a capturar en los próximos trimestres.

<b>Superficie desocupada oficinas</b>					
Superficie sobre rasante (m <sup>2</sup> )	Entradas en explotación <sup>(1)</sup>	Zona BD y otros	Zona CBD	2018	Desocupación oficinas EPRA
Barcelona	1.253	509	285	2.047	1%
Madrid	30.373	14.635	7.071	52.080	11%
París	0	6.026	235	6.260	1%
<b>TOTAL</b>	<b>31.626</b>	<b>21.170</b>	<b>7.591</b>	<b>60.387</b>	<b>4%</b>

(1) Proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación



P. Castellana 163



Alfonso XII



López de Hoyos 35



José Abascal 56



Ribera de Loira 28

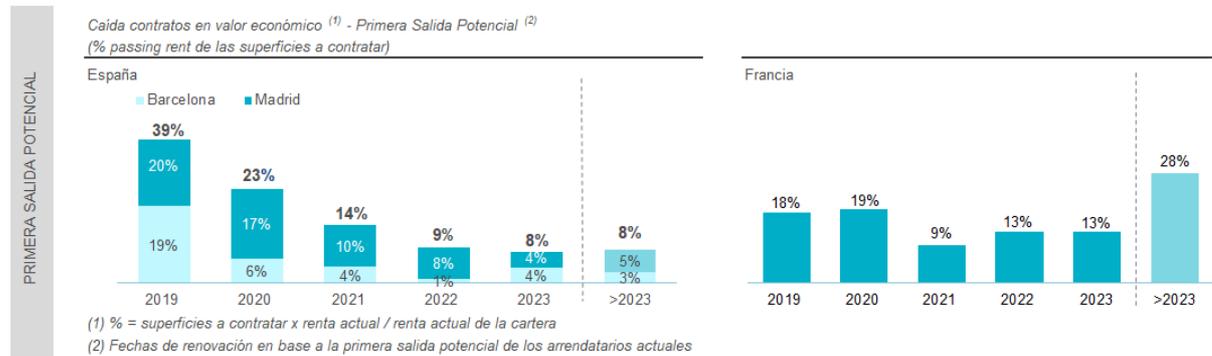


Avenida Bruselas

## Caída de contratos y potencial de reversión

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

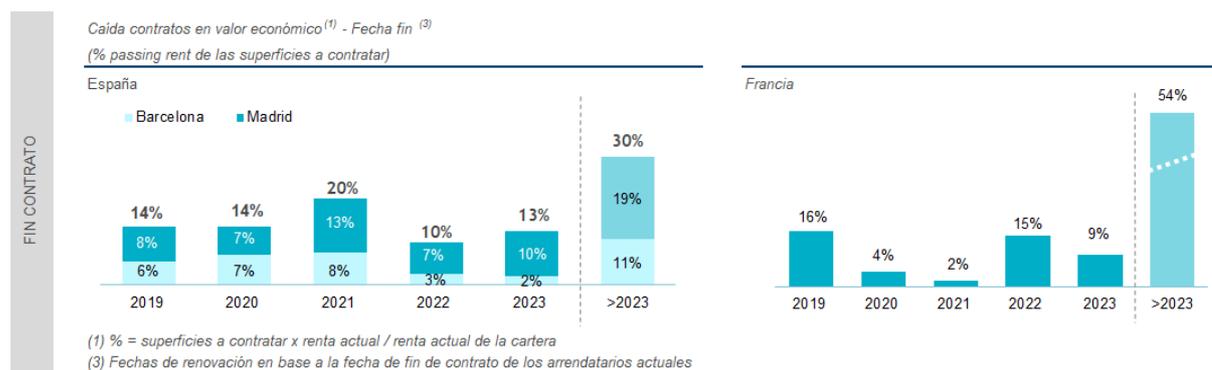
El **primer gráfico** muestra la caída de contratos en el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en la primera fecha posible (sea break option o fin de contrato).



En este supuesto, se podrían producir en **España** en los próximos 2 años, aproximadamente un 62% de renovaciones de la cartera de contratos de oficinas, que permitirán capturar el ciclo de crecimiento de rentas con uno de los mejores productos disponible en el mercado.

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

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

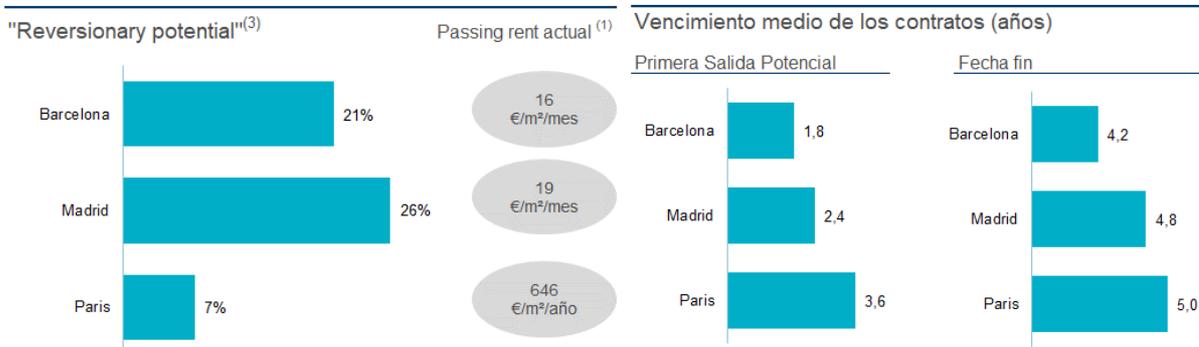


▪ **“Reversionary Potential” – Potencial de reversión de la cartera de contratos.**

La cartera de contratos del Grupo Colonial tiene un importante potencial de reversión. El potencial de reversión es el resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes a diciembre de 2018 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos, ni rehabilitaciones sustanciales en curso).

El potencial de reversión estático<sup>(2)</sup> de los ingresos por rentas de la cartera de oficinas (considerando rentas actuales sin impactos del cambio de ciclo a futuro) de los inmuebles en explotación a cierre del ejercicio 2018 se sitúa en un +21% en Barcelona, +26% en Madrid y +7% en París.

**Cifras Diciembre 2018**

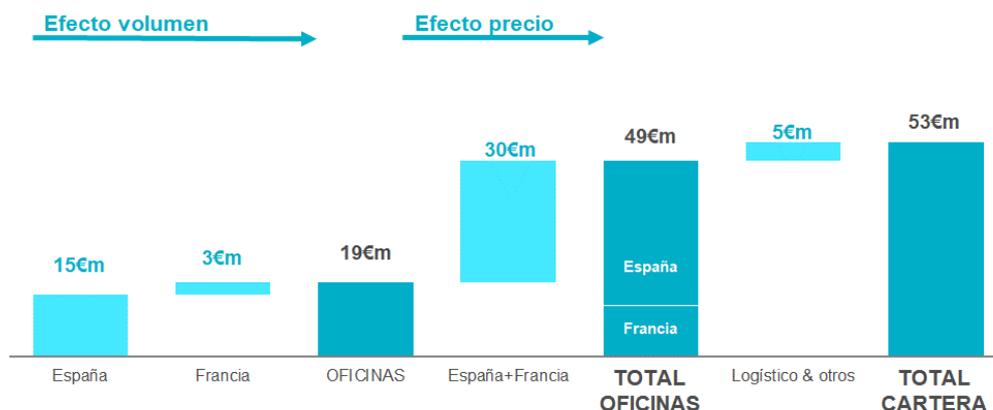


(1) Passing rent actual de las superficies ocupadas de oficinas

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

En particular, el potencial de reversión estático<sup>(2)</sup> de la cartera actual supondría aproximadamente 53€m de ingresos anuales por rentas adicionales.

Potencial de reversión de ingresos por rentas



<sup>(2)</sup> Sin incluir impactos de cambio de ciclo en las rentas

<sup>(3)</sup> Potencial máximo de la cartera de superficies en explotación

## 4. Cartera de proyectos

### Proyectos entregados

- En el año 2018 se han entregado exitosamente 3 proyectos que fueron adquiridos en el año 2015 (Discovery y The Window) y en el año 2016 (Parc Glories) en el marco de la operación Alpha I. Los tres edificios constituyen un referente en su zona y finalmente han obtenido rentas muy superiores a las previstas en el estudio inicial.
- Parc Glories, en Barcelona, se ha convertido en un edificio de referencia en el 22@, mercado que se ha transformado en un hub tecnológico de primer nivel en Europa. El inmueble cuenta con plantas diáfanas de 1.800m<sup>2</sup> y alberga la sede para el sur de Europa de la empresa tecnológica americana “King” y la central de Schibsted, empresa tecnológica de origen noruego.
- Discovery Building, ha generado un alto interés en el mercado y ha permitido generar sinergias con los proyectos de la cartera de Axiare. Casi 4.000m<sup>2</sup> de superficie han sido ocupados por inquilinos provenientes de los edificios de Miguel Angel y Velázquez, acelerando por un lado la ocupación del activo y por el otro, el inicio de las reformas en ambos proyectos.
- The Window constituye un referente importante en el mercado de Madrid tanto por su singularidad (edificio con múltiples terrazas) como por su carácter “híbrido” al combinar superficie de oficinas tradicional (7.500 m<sup>2</sup>) con una oferta espacio de Co-Working a través de nuestra filial “UtopicUs” (de 3.850 m<sup>2</sup>). Esta oferta mixta ha permitido atraer de manera más rápida clientes y a precios muy superiores de los previstos.



(1) Valor a Diciembre de 2018 vs coste total

## Cartera de proyectos y rehabilitaciones

- A fecha de publicación de este informe, Colonial dispone de una cartera de proyectos de oficinas y comercial de más de 211.000m<sup>2</sup> para crear productos de primera calidad que ofrecen una alta rentabilidad y por tanto un crecimiento de valor futuro con sólidos fundamentales.

Proyecto	Ciudad	% Grupo	Entrega	GLA (m <sup>2</sup> )	Total Coste €m <sup>1</sup>	Total Coste €/sqm <sup>2</sup>	Yield on Cost
1 Pedralbes Center	Barcelona	100%	1H 19	6.917	38	5.502	6,3%
2 Gala Placidia / Utopic_us	Barcelona	100%	1H 19	4.312	17	3.922	7,0%
3 Miguel Angel 23	Madrid	100%	2H 20	8.036	64	7.999	5,8%
4 Castellana, 163	Madrid	100%	2020 / 21	10.910	52	4.803	6,5%
5 Diagonal 525	Barcelona	100%	1H 21	5.710	37	6.460	6,0%
6 Emile Zola / Destination XV	Paris	82%	2H 21	24.500	280	11.428	5,0%
7 Iena 96	Paris	82%	1H 21	9.300	147	15.801	5,0%
8 Velazquez Padilla 17	Madrid	100%	1H 21	17.239	113	6.532	6,5%
9 Plaza Europa 34	Barcelona	50%	2H 21	14.306	32	2.257	7,0%
10 Mendez Alvaro Campus	Madrid	100%	2H 22	89.871	287	3.188	7,5%
11 Sagasta 27	Madrid	100%	2H 22	4.481	23	5.044	6,5%
12 Louvré SaintHonoré	Paris	82%	2023	16.000	205	12.831	7,3%
<b>TOTAL OFFICE PIPELINE</b>				<b>211.582</b>	<b>1.295</b>	<b>6.119</b>	<b>6,3%</b>

<sup>1</sup> Total Coste producto acabado = Coste de adquisición/ Asset Value pre proyecto + capex futuro

<sup>2</sup> Datos de proyecto a fecha de publicación de este informe

- Los proyectos están avanzando según lo previsto y se prevé su entrega progresivamente durante los siguientes 5 años.
- En **Barcelona**, destacan los proyectos de Pedralbes Centre, Gala Placidia, Diagonal 525 y Plaza Europa 34. Estas actuaciones supondrán la creación de más de 31.000m<sup>2</sup> de espacios de oficinas con los más altos estándares de mercado.



Pedralbes Centre



Gala Placidia



Diagonal 525



Plaza Europa 34

Destacamos la rehabilitación del centro comercial de Pedralbes Centre, proyecto que implicará una reorganización del espacio, favoreciendo las grandes unidades minoristas y aumentando la superficie disponible, situación que atrae a inquilinos grandes y de prestigio. El centro comercial presentaba unas ineficiencias en el uso del espacio y en los costes de gestión y dicha rehabilitación supondrá una oportunidad de maximizar rentas y optimizar valor.

- En **Madrid**, destacamos el proyecto que se realizará en el solar adquirido en Méndez Álvaro en el sur del CBD Madrid, así como los proyectos: Miguel Ángel 23, Castellana 163, Velázquez/Padilla 17 y Sagasta 27. Todos estos proyectos, añadirán más de 130.000m<sup>2</sup> de oficinas a nuestra cartera y ubicados en las mejores zonas de la capital.



Méndez Alvaro



Miguel Ángel, 23



Paseo Castellana 163



Velázquez-Padilla, 17



Sagasta 27

Destacamos el solar adquirido en Méndez Álvaro en el marco del proyecto Alpha III y donde se creará un campus emblemático de 90.000m<sup>2</sup> en el sur del centro de Madrid. 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.

- En el portfolio de **París**, cabe mencionar tres “Flagship projects”: Destination XV, Louvre St. Honoré y Iéna. Todos ellos están ubicados en las mejores zonas de la Capital francesa y constituyen juntos más de 40.000m<sup>2</sup> de nuevos espacios con un enorme potencial de creación de valor en los próximos años.



Destination XV



Louvre Saint Honoré



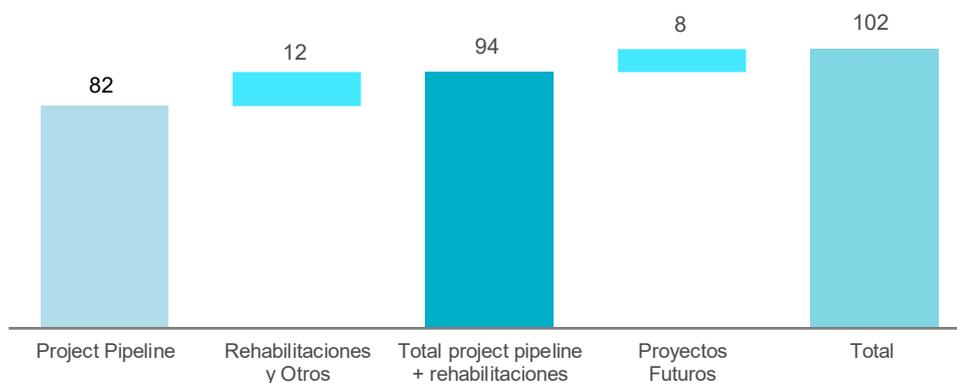
96 Iéna

Destacamos el nuevo desarrollo de un proyecto de retail en el edificio Louvre Saint Honoré que contará con cerca de 16.000m<sup>2</sup>. 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 2023 con capacidad para atraer tenants de primer nivel.

- En cuanto a la cartera de **logístico**, tenemos el desarrollo de un proyecto de 131.000m<sup>2</sup> en San Fernando de Henares, la ubicación más cercana a Madrid en el Corredor de Henares, uno de los centros logísticos más importantes de España.

- La cartera de proyectos, así como las nuevas adquisiciones, supondrán unos ingresos por rentas adicionales de aproximadamente 102€m anuales.

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



- Además de los proyectos de desarrollo, el Grupo Colonial está llevando a cabo actualmente rehabilitaciones en la cartera en explotación, con el fin de optimizar el posicionamiento de dichos activos en el mercado. Asimismo, Colonial dispone de un solar de más de 14.000m<sup>2</sup> en el submercado de 22@ en Barcelona y un solar de 22.000m<sup>2</sup> en Puerto de Somport (Las Tablas Madrid), en los que se podrán desarrollar proyectos en el futuro.

## 5. Inversiones & desinversiones

### Adquisiciones Alpha III

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

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

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

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 110.000m<sup>2</sup> 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.

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 110.000m<sup>2</sup> 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.
  
- **EGEO.** Inmueble de 18.254m<sup>2</sup> 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 3.000m<sup>2</sup> divisibles en hasta 8 módulos, que permiten una elevada flexibilidad para el alquiler. Actualmente está ocupado al 98% a varios inquilinos y tiene un alto potencial de incremento de rentas. El coste de adquisición se sitúa en 4.300€/m<sup>2</sup>.
  
- **Arturo Soria.** Activo de 8.663m<sup>2</sup> 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 100% a varios inquilinos y tiene un alto potencial de incremento de rentas. El coste de adquisición se sitúa en 3.300€/m<sup>2</sup>, repercusión muy atractiva que permite un alto potencial de generación de valor para los accionistas de la compañía.
  
- **Gal·la Placidia.** 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 4.312m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante en plantas de hasta 1.600m<sup>2</sup> 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€/m<sup>2</sup>.

## Adquisiciones Alpha IV

A mediados del mes de noviembre 2018 el Grupo Colonial finalizó la ejecución del proyecto Alpha IV que ha supuesto la desinversión de activos non-core y producto maduro fuera del CBD por un importe de 441€m y la adquisición de producto prime por un total del 756€m.



**1. Desinversiones:** Colonial ha firmado durante el tercer trimestre la venta de 7 edificios de oficinas y de un proyecto llaves en mano en Madrid por un precio total de 441€m.

Las ventas se han realizado en condiciones muy favorables para la compañía, con una prima del 12% sobre la última valoración<sup>1</sup>. Los activos vendidos son activos no estratégicos maduros y/o fuera de la zona CBD, que cuentan con una superficie bruta alquilable de más de 106.000m<sup>2</sup>.

**2. Adquisición del 22% de SFL:** Durante el mes de noviembre, Colonial y Qatar Investmet Authority (QIA) han firmado un acuerdo por el cual Colonial pasa a controlar hasta el 81% de su filial francesa SFL. La operación se realiza a través del traspaso del 22,2% de las acciones de SFL en poder de QIA (13,6% en propiedad de Qatar Holding LLC y 8,6% en propiedad de DIC Holding LLC) a Colonial.

La operación se estructura a través de:

- > Una ampliación de capital no dineraria de 53.523.803 acciones de Colonial, representativas del 10,5% del capital de la Sociedad tras la operación, por las que QIA entrega a Colonial 7.136.507 acciones de SFL, representativas del 15,34% del capital social de la filial francesa.
- > Un canje de acciones entre Colonial y QIA por el cual QIA intercambia un total de 400.000 acciones de SFL de su propiedad, representativas del 0,86%, por 3.000.000 acciones de Colonial que la Sociedad mantiene en autocartera.
- > La compra venta de 2.787.475 acciones de SFL, representativas del 5,99% del capital social, por la que Colonial abona 203€m a QIA.

(1) GAV 6/18 para activos operativos & precio adquisición + capex futuro en el proyecto

El total de la operación asciende a 718€m, de los cuales una cuarta parte son aportados por Colonial a través del pago en efectivo y con acciones propias que facilitan la optimización de la operación y la parte mayoritaria a través de una ampliación de capital de Colonial suscrita por QIA

La transacción se realiza en términos muy ventajosos para Colonial que accede a 10,3 millones de acciones de SFL, representativas del 22,2% del capital social, a un precio medio de 69,6€ por acción, lo que significa un descuento medio sobre el último NAV reportado de un 19%.

Con esta operación, la compañía española da un significativo paso adelante en la estrategia de mayor simplificación accionarial del Grupo reforzando su accionariado con inversores a largo plazo.

**3. Adquisición de un activo Prime en Barcelona – Diagonal 525:** Colonial ha adquirido un activo de oficinas de 5.710m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante en el eje prime de la Diagonal de Barcelona. Actualmente, el edificio está alquilado al 100% a un único inquilino, si bien está previsto realizar una rehabilitación integral.

A finales del año 2018 varios accionistas se han aproximado a Colonial para ofrecer acciones de SFL, por lo que el Grupo Colonial ha adquirido en torno a un 1% adicional del capital de SFL. La participación actual del Grupo Colonial en su filial francesa asciende al 81,7%.

## 6. Estrategia ESG<sup>1</sup> – Medio ambiente, Social y Gobierno Corporativo

### Hitos ESG<sup>1</sup>

- Colonial aspira a un claro liderazgo en ESG, siendo un elemento fundamental en una estrategia de crecimiento que tiene como principal característica ofrecer la máxima calidad. Este hecho se refleja en el elevado nivel de certificaciones de la cartera de inmuebles del Grupo Colonial.
- Un 91% de la cartera en explotación tiene máximas certificaciones de Breeam o Leed. Asimismo, se ha mejorado la calidad de los sellos Breeam obtenidos con más de 55 sellos Breeam (+25%), 43 con calificaciones very good o superiores.
- Este hecho proporciona al Grupo Colonial un posicionamiento competitivo diferencial para atraer demanda de calidad y maximizar la creación de valor de la cartera.

% Inmuebles con certificación energética <sup>1</sup>



<sup>1</sup> Inmuebles en explotación con certificación energética

# de certificados BREEAM



- Este nivel de certificaciones se sitúa claramente por encima de la media en el sector. Asimismo, el plan estratégico de sostenibilidad ejecuta iniciativas de eficiencia energética, apostando por una mejora continua activo por activo.
- Adicionalmente a la estrategia de sostenibilidad medioambiental, Colonial apuesta por los más altos estándares de Gobierno Corporativo y una clara ambición en ámbitos sociales y atracción de talento.

(1) ESG = Environmental, Sustainability and Governance. Medioambiente, políticas sociales y sostenibilidad

- En este sentido destaca la incorporación en junio 2018 de Begoña Muñoz como Chief Human Resources Officer, para acelerar la transformación cultural y excelencia organizacional del Grupo Colonial.

Begoña Muñoz acumula veinte años de experiencia en la Dirección de Recursos Humanos en entornos internacionales del sector del gran consumo FMCG e industrial. Su área de expertise son la elaboración e implementación de las estrategias de los Recursos Humanos y el diseño organizativo, basándose en la transformación del negocio a través del cambio cultural, rediseño organizativo y programas efectivos de desarrollo del capital humano.



- Asimismo, Colonial ha alcanzado importantes avances en los ratings corporativos que evalúan todos los aspectos no financieros:



- Incremento del **Rating hasta AA** desde BBB hace dos años
- Uno de las mayores ESG Ratings a nivel europeo
- Muy buena puntuación en el ámbito de Gobierno Corporativo



- EPRA Gold en sBPR** por tercer año consecutivo
- Colonial fue, en 2016, la 1ª compañía en España en obtener EPRA Gold en ESG



- Miembro GRESB
- Nivel de “Green Star”** por segundo año consecutivo
- Mejora clara en el ámbito de certificación de edificios



- Calificación “Good Practise”**
- Inclusión en 2018 en el **índice FTSE4Good** Puntuación destacada en gobierno corporativo y cadena de suministros



- Siguiendo las mejores prácticas, la compañía publicó su primer Informe Anual Integrado 2017.

## Think-tank Pan Europeo

- 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 ESG, Proptech, Digitalización y Flexible Office Space.

## 7. Estrategia digital & Coworking

El Grupo Colonial ha acelerado durante el 2018 iniciativas en el ámbito del “Proptech”, que permiten maximizar el servicio a sus clientes y liderar nuevas tendencias en el sector de oficinas.

### Utopicus

- A través de su filial de coworking, Utopicus, Colonial ha realizado la apertura de 3 nuevos centros: 2 en Madrid en las calles Orense y Príncipe de Vergara y otro en Barcelona, en Plaza Cataluña. Asimismo, se han iniciado los trámites y obras para la apertura de 7 nuevos centros en los próximos meses.
- Una vez finalizados, Utopicus gestionará más de 34.900 m2 de espacios flexibles con capacidad máxima de hasta 4.220 usuarios y permitirá reforzar el posicionamiento de Utopicus como marca de referencia en el segmento de gestión de espacios flexibles y contenidos de coworking en España.

Centro	Ciudad	Estado	Apertura	Superficie	Ocupación	Usuarios MAX	
1	Duque de Rivas	Madrid	En explotación	2010	976	73%	130
2	Colegiata	Madrid	En explotación	2010	1,222	93%	93
3	Conde Casal	Madrid	En explotación	2017	1,089	77%	136
4	Plaça Catalunya	Barcelona	En explotación	may-18	1,400	92%	156
5	Orense	Madrid	En explotación	oct-18	1,827	52%	207
6	Príncipe Vergara	Madrid	En explotación	nov-18	3,852	57%	507
7	Clementina	Barcelona	En explotación	feb-19	600	63%	86
8	Gran Vía	Madrid	Proyecto	mar-19	4,990	Pre-let 9%	465
9	Parc Glories	Barcelona	Proyecto	mar-19	2,002	Pre-let 15%	232
10	Gala Placidia	Barcelona	Proyecto	may-19	4,000	Pre-let 26%	507
11	Castellana,163	Madrid	Proyecto	2H 2019	3,660	n/a	448
12	Jose Abascal, 56	Madrid	Proyecto	2H 2019	3,594	n/a	453
13	Habana	Madrid	Proyecto	1H 2020	5,745	n/a	800
<b>Total</b>					<b>34,957</b>		<b>4,220</b>

- Cabe destacar la apertura del nuevo centro en el nuevo edificio de oficinas desarrollado por Colonial, “The Window”, en la calle Príncipe de Vergara de Madrid. La combinación de usos flexibles con usos de oficinas tradicionales, ha permitido alcanzar una mayor ocupación y con unas rentas superiores a las previstas.



## Aceleradoras

- Durante 2018, Colonial ha contado con el asesoramiento de Liquid, empresa referente en el ámbito de la consultoría estratégica digital. Liquid cuenta con una amplia experiencia en acompañar a grandes corporaciones a la transformación digital de su negocio
- Asimismo, Colonial ha alcanzado un acuerdo con la aceleradora Metaprop, en Nueva York, que permitirá tener acceso a todos los programas de aceleración, con la posibilidad de colaborar con las más de 25 startups estadounidenses y del resto del mundo
- Estas colaboraciones van a permitir a Colonial estar muy cerca de todas las iniciativas e innovación que de forma permanente se estén desarrollando a nivel mundial con impacto en el sector inmobiliario. Estos acuerdos son un paso más en la apuesta de Colonial por situarse en la vanguardia del sector inmobiliario y profundizar en la innovación como motor de generación de valor

LiquiD  
Flow to the digital age



## Estrategia y cultura Digital

- Durante el 2018 el Grupo Colonial ha realizado múltiples workshops con más de 1.000 horas de formación y brainstorming sobre transformación digital incluyendo más de 20 empleados desde el Comité de Dirección hasta mandos intermedios del Grupo.

### Smart Building System

- Colonial ha recibido el premio a la innovación otorgado por la empresa Netexpo Change Observatory por su aplicación *Smart Building System*. Estos premios, que celebran este año su segunda edición, están organizados por el Observatorio francés de tendencias Netexplo, e identifica iniciativas innovadoras de empresas que impulsan la transformación digital en diferentes sectores.
- Smart Building System es una aplicación, adaptada a cualquier dispositivo electrónico y desarrollado íntegramente por Colonial, cuyo objetivo es la gestión y supervisión eficaz, rápida e inteligente de diferentes aspectos de un inmueble, como la calefacción, el aire limpio, las luces o el consumo, entre otros, buscando siempre incrementar el confort y el bienestar en la oficina.



## 8. Valoración de los activos

- El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2018 asciende a 11.348€m (11.915€m incluyendo "transfer costs").
- Los activos en España y Francia han sido valorados por Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield y CB Richard Ellis. Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas de mercado, de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) comprendidas en el llamado "Red Book" – Manual de Valoraciones.
- Las valoraciones de mercado definidas por la RICS están reconocidas internacionalmente por asesores y contables de inversores y corporaciones propietarias de activos inmobiliarios, así como por The European Group of Valuers (TEGoVA) y The International Valuation Standards Committee (IVSC). Los honorarios de los tasadores se determinan por el volumen para el desarrollo específico de cada trabajo.

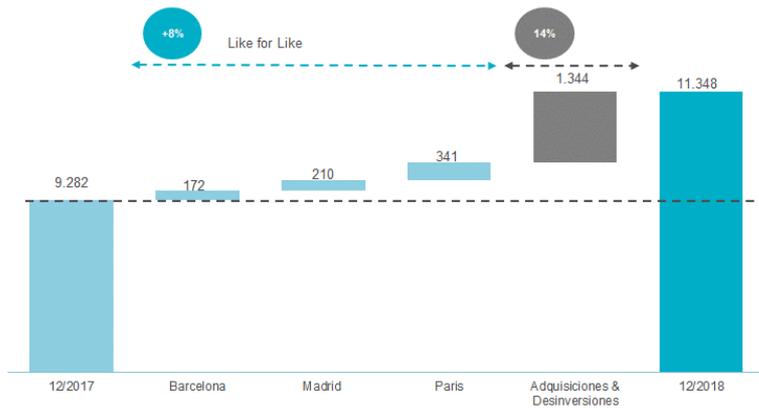
Valoración de Activos (€m)	31-dic-18	30-jun-18	31-dic-17	Dic 18 vs Jun 18		Dic 18 vs Dic 17	
				Total	LfL <sup>(1)</sup>	Total	LfL <sup>(1)</sup>
Barcelona	1.175	973	836	21%	6%	40%	8%
Madrid	2.511	2.760	1.497	(9%)	5%	68%	10%
París	6.256	6.242	6.064	0%	2%	3%	5%
<b>Cartera en Explotación <sup>(2)</sup></b>	<b>9.942</b>	<b>9.974</b>	<b>8.398</b>	<b>(0%)</b>	<b>3%</b>	<b>18%</b>	<b>6%</b>
<b>Proyectos</b>	<b>925</b>	<b>762</b>	<b>519</b>	<b>21%</b>	<b>8%</b>	<b>78%</b>	<b>15%</b>
<b>Logístico &amp; otros</b>	<b>480</b>	<b>454</b>	<b>16</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>2903%</b>	<b>(2%)</b>
<b>Total Negocio Patrimonial</b>	<b>11.348</b>	<b>11.190</b>	<b>8.933</b>	<b>1%</b>	<b>4%</b>	<b>27%</b>	<b>8%</b>
Valor participación Axiare	na	na	349		na	(100%)	na
<b>Total Grupo Colonial</b>	<b>11.348</b>	<b>11.190</b>	<b>9.282</b>	<b>1%</b>	<b>4%</b>	<b>22%</b>	<b>8%</b>
España	4.779	4.781	3.053	(0%)	7%	57%	15%
Francia	6.570	6.409	6.229	3%	3%	5%	5%
<b>Valor activos - Incluyendo "transfer costs"</b>							
<b>Total Grupo Colonial</b>	<b>11.915</b>	<b>11.730</b>	<b>9.741</b>	<b>2%</b>	<b>4%</b>	<b>22%</b>	<b>8%</b>
España	4.910	4.919	3.121	(0%)	7%	57%	15%
Francia	7.005	6.811	6.619	3%	3%	6%	6%

(1) Cartera en términos comparables

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

- La valoración de los activos del **Grupo Colonial** a cierre del ejercicio 2018 **asciende a 11.348 €m** un **aumento del +22%** versus el año anterior, debido principalmente a la incorporación de la cartera de Axiare al portfolio.

ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 12 MESES - €m



VARIACIÓN GAV

	2S 2018	AÑO 2018
BARCELONA	+9%	+19%
MADRID	+6%	+12%
PARIS	+3%	+5%
TOTAL LFL	+4%	+8%
ADQUISICIONES & DESINVERSIONES	(3%)	+14%
TOTAL VAR	+1%	+22%

En términos comparables “like for like” el portfolio de Colonial se ha revalorizado un **+8% versus el año anterior** (un +4% vs el primer semestre de 2018). Dicho aumento de valor es consecuencia de aumentos de los precios de alquiler en todo el portfolio complementado por incrementos de valor obtenidos a través de la exitosa ejecución de proyectos.

Por segmentos, los portfolios de **Barcelona** y **Madrid** han alcanzado un crecimiento like for like interanual del **+19%** y del **+12%**, respectivamente. Cabe resaltar en particular la fuerte revalorización en los últimos 6 meses en Barcelona, de un **+9%**.

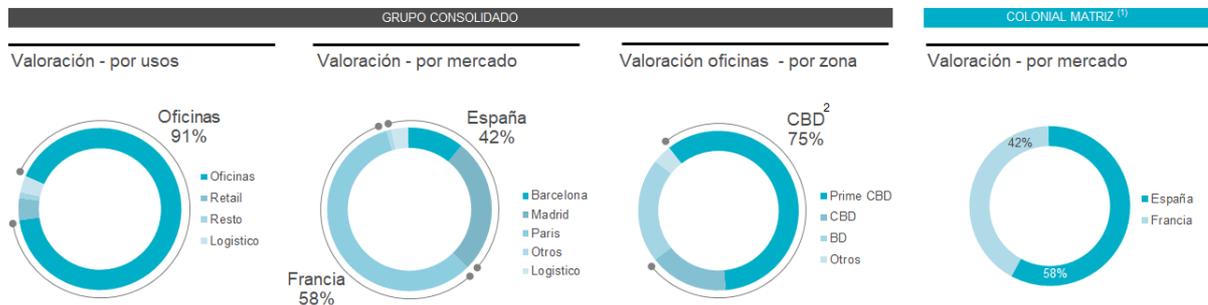
El portfolio de **París** ha aumentado un **+5,5% like for like en términos interanuales** (+3% like for like en los últimos seis meses del año 2018) estableciendo claramente un referente de crecimiento para el mercado de París.

El portfolio logístico ha aumentado un +13% en un año.

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

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

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



(1) Francia = Acciones de SFL valoradas a NAV. España = GAV activos ostentados directamente + NAV participación SPV TMN + Valor JV Plaza Europa 34  
 (2) CBD Barcelona, incluye los activos del segmento de mercado de 22@

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

Cartera en explotación	€m	m <sup>2</sup> s/rasante (*)	€/m <sup>2</sup> (*)	Valuation Yield
Barcelona	1.175	241.483	4.865	4,72%
Madrid	2.511	423.685	5.927	4,53%
París	6.256	356.921	17.528	3,23%

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 m<sup>2</sup> para el cálculo de la repercusión, corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de Barcelona, excluyendo los proyectos de Parc Central, Plaza Europa, Gala Placidia, Pedralbes Centre y superficie de locales no estratégicos. En Madrid, los m<sup>2</sup> corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de Madrid, excluyendo los proyectos de los complejos de Méndez Álvaro, de Puerto Somport 10-18, Sagasta 27, Miguel Ángel 23, Velázquez Padilla, así como la superficie de locales no estratégicos. En Francia, los m<sup>2</sup> corresponden a la superficie s/rasante del total de la cartera de los activos de París, excluyendo el proyecto de Emile Zola, Iéna e incluyendo adicionalmente determinadas superficies alquilables bajo rasante de la cartera que no corresponden a parkings.

- A continuación, se adjunta el certificado de valoración:

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

Madrid, 14<sup>th</sup> February 2019

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 31<sup>st</sup> of December 2018 for internal use of the company.

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

**11,348,132,909 EUROS**

(Eleven Thousand Three Hundred and Forty Eight Million  
 One Hundred and Thirty Two Thousand Nine Hundred and Nine Euros)

The breakdown is as follows:

Unit	Market Value (excl. Transfer costs)	Gross Value (incl. Transfer costs)
Madrid	3,359,870,295 €	3,446,742,159 €
Barcelona	1,263,097,534 €	1,301,795,583 €
Rest of Spain	155,556,080 €	161,328,430 €
<b>Total Colonial (Spain)</b>	<b>4,778,523,909 €</b>	<b>4,909,866,172 €</b>
<b>Total SFL (Paris)</b>	<b>6,569,609,000 €</b>	<b>7,005,394,831 €</b>
<b>Total Colonial + SFL</b>	<b>11,348,132,909 €</b>	<b>11,915,261,003 €</b>

For the avoidance of doubt, each valuer only accepts responsibility for the assets that they have valued within the portfolio.

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.



*Handwritten signature*

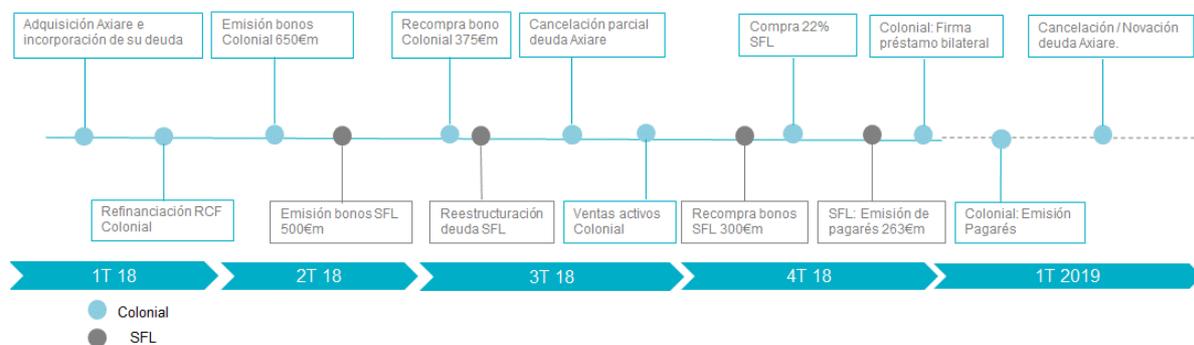


## 9. Estructura financiera

El año 2018 ha venido marcado por las adquisiciones de Axiare Patrimonio, SOCIMI, S.A. (843 millones de euros) y del 23% de las acciones de Société Foncière Lyonnaise (718 millones de euros, de los cuales 203 millones de euros en cash), lo que ha supuesto un incremento de la deuda neta del Grupo del 53% respecto al cierre del ejercicio 2017.

La gestión activa de la deuda realizada durante el ejercicio, conjuntamente con la adquisición del 23% de SFL y a la gran calidad de sus activos ha llevado a Standard & Poor's a elevar su calidad crediticia a BBB+ con perspectiva estable.

Las principales operaciones realizadas por el Grupo durante este ejercicio han sido las siguientes:



- Emisión de bonos simples de Colonial, bajo el programa EMTN, por un importe nominal total de 650 millones de euros con vencimiento en abril de 2026, un cupón anual del 2%.
- Refinanciación del crédito sindicado de Colonial, firmado en noviembre de 2015, por importe de 350 millones de euros y vencimiento noviembre de 2021. Se ha incrementado el nominal hasta 500 millones de euros, alargado su vencimiento hasta diciembre de 2023 y reducido el spread de financiación.
- Recompra del bono vencimiento 2019: en el mes de julio Colonial amortizó anticipadamente el saldo vivo (375 m) de la emisión de obligaciones con vencimiento junio de 2019 y que devengaba un cupón del 1,863% anual.
- Cancelación de deuda procedente de Axiare Patrimonio, SOCIMI, S.A. por importe de 396 m, toda ella con garantía hipotecaria.
- Se han formalizado operaciones de venta de activos por 441 m así como la compra de un 22% de SFL.
- Formalización de un préstamo bilateral con garantía corporativa por importe de 50 millones de euros y vencimiento julio de 2024.

- Se ha registrado un programa de papel comercial (European Commercial Paper) por un límite máximo de 300 (500) millones de euros, para realizar emisiones con un vencimiento de entre 15 y 364 días desde la fecha de emisión. Se persigue una mayor diversificación de fuentes de financiación en los mercados de capitales así como acceder a una financiación en tipos negativos en el más corto plazo. A la fecha de publicación de este informe las emisiones vigentes bajo este programa son de (172€m).
- Adicionalmente, ya en el primer trimestre de 2019 y hasta la fecha de emisión de este informe, Colonial ha cancelado 131 millones de euros de deuda procedente de Axiare y ha refinanciado el resto de la deuda pendiente por importe de 151 millones de euros mejorando márgenes y cancelando garantías hipotecarias.
- SFL, por su parte, ha realizado las siguientes operaciones:
  - ✓ Ha emitido bonos por importe nominal de 500 millones de euros con vencimiento en mayo de 2025, cupón anual del 1,50%.
  - ✓ Ha adecuado el límite y vencimiento de sus créditos cancelando y/o reduciendo el límite de sus pólizas no dispuestas por importe de 300€m, alargando de 2020 a 2023 el vencimiento de otro crédito de límite 150€m y obteniendo una nueva póliza con un disponible de hasta 100€m y vencimiento 2023.
  - ✓ En octubre ha recomprado 300€m de sus obligaciones con vencimiento noviembre 2021 (150€m) y noviembre 2022 (150€m).
  - ✓ Ha puesto en marcha, también en octubre, un programa de emisión de pagarés a corto plazo por un importe máximo de 300€m siendo las emisiones vigentes a 31/12/2018 de 263€m.

Las principales magnitudes de deuda son:

<b>Grupo Colonial</b>	<b>4T 17</b>	<b>4T 18</b>
Deuda financiera Bruta	4.170	<b>4.748</b>
Deuda financiera Neta	3.066	<b>4.680</b>
Liquidez total <sup>(1)</sup>	2.427	<b>1.793</b>
% deuda tipo fijo o cubierta	90%	<b>97%</b>
Vencimiento medio de la deuda (años)	5,5	<b>5,9</b>
Coste de la deuda actual	1,86%	<b>1,77%</b>
Rating COL	BBB	<b>BBB+</b>
Rating SFL	BBB+	<b>BBB+</b>
LtV Grupo (incluyendo transfer costs)	31%	<b>39%</b>

(1) Caja & saldos disponibles

LtV (incluye costes transferencia)

Coste financiero spot

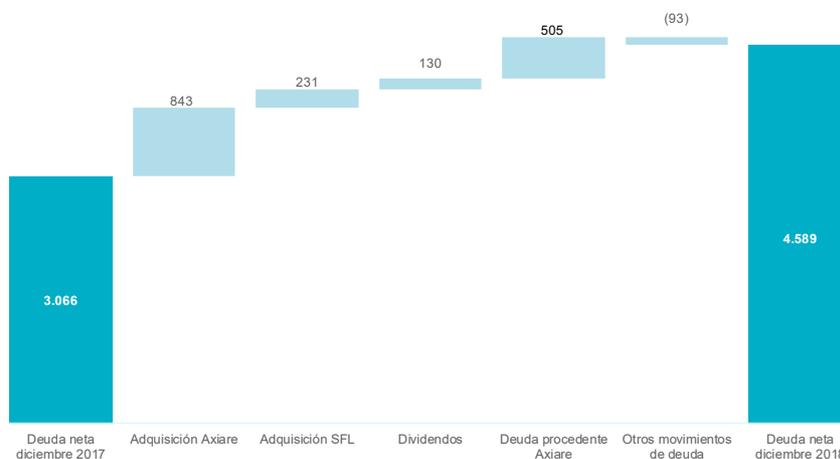


La deuda financiera neta del Grupo a 31 de diciembre de 2018 se sitúa en 4.680€m, siendo su detalle el siguiente:

€m	Diciembre 2018					Diciembre 2017			Var
	Colonial	SFL	TOTAL	Coste	Vida media	Colonial	SFL	TOTAL	
Créditos sindicados	70	0	70	1,30%	4,5	163	0	163	(93)
Préstamos hipotecarios	314	201	515	1,54%	5,7	35	203	238	277
Bonos Colonial	2,600	-	2,600	2,05%	6,8	2,325	-	2,325	275
Bonos SFL	-	1,200	1,200	1,83%	4,6	-	1,000	1,000	200
Pagarés SFL	-	263	263	-0,20%	0,1	-	0	0	263
Otra deuda	50	50	100	0,98%	3,9	0	443	444	(344)
<b>Deuda Bruta</b>	<b>3,034</b>	<b>1,714</b>	<b>4,748</b>		<b>5,6</b>	<b>2,523</b>	<b>1,647</b>	<b>4,170</b>	<b>578</b>
Efectivo	(43)	(25)	(68)			(1,089)	(16)	(1,105)	1,036
<b>Deuda neta</b>	<b>2,991</b>	<b>1,688</b>	<b>4,680</b>			<b>1,435</b>	<b>1,631</b>	<b>3,066</b>	<b>1,614</b>
Liquidez total <sup>(1)</sup>	848	945	1,793			1,651	776	2,427	(634)
Coste financiero spot	1,95%	1,46%	1,77%	1,77%	5,6			1,86%	(0,09)

(1) Caja y saldos disponibles. En 2017 incluye 1.034€m pignorados en garantía de la OPA sobre Axiare

El aumento de la deuda financiera neta en 2018 se concentra principalmente en Colonial y es debido a las adquisiciones de Axiare y del 23% de SFL.



## Principales ratios de endeudamiento y liquidez

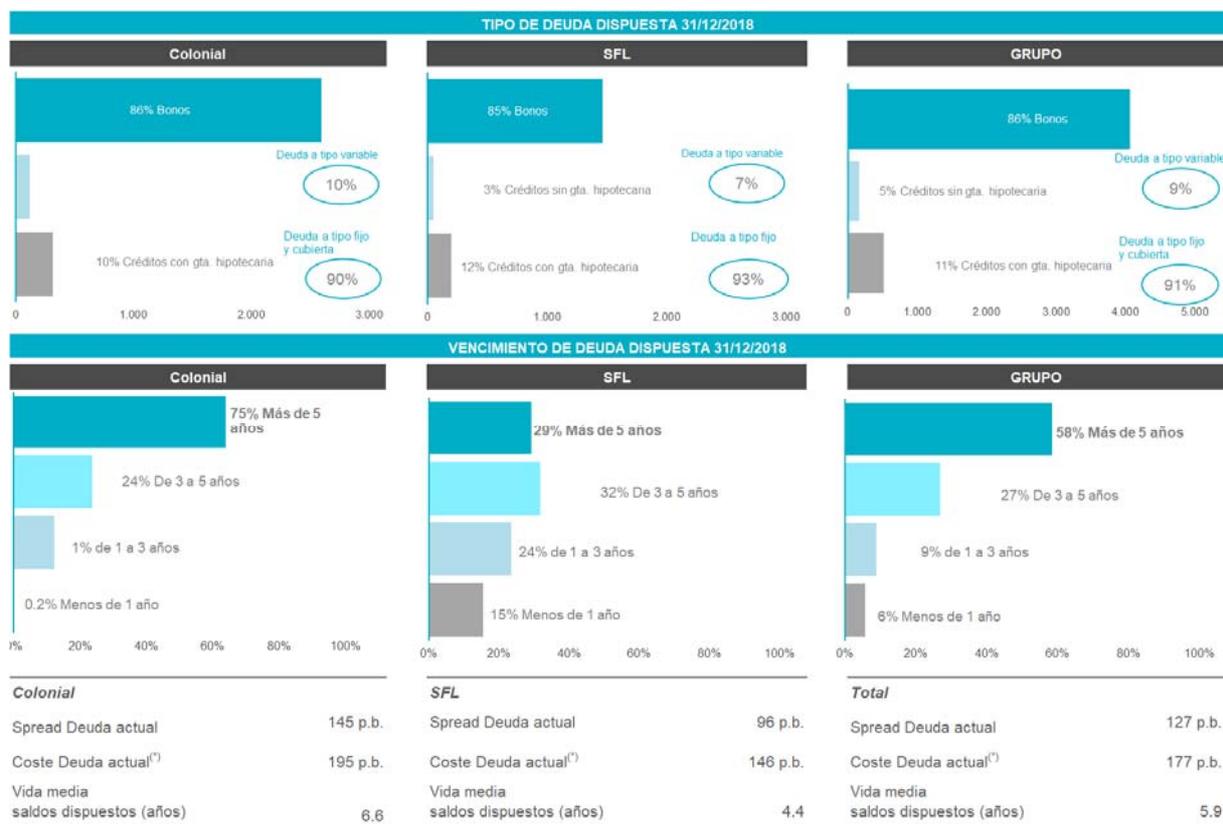
El LTV (Loan to Value) del Grupo, calculado como el ratio de deuda neta total entre GAV total del Grupo asciende al 39%. El LTV Holding, calculado como deuda neta de la matriz y sus filiales participadas al 100% entre el GAV de la matriz y de sus filiales participadas al 100% más el NAV del resto de filiales y sociedades participadas, es del 35%.

Los saldos disponibles del Grupo a 31 de diciembre ascienden a 1.793€m, distribuidos como se muestra en el gráfico siguiente:

SALDOS DISPONIBLES - €m	COLONIAL	SFL	GRUPO	LTV 31/12/2018 - €m	Holding	Grupo
Cuentas corrientes	43	25	68	Gross Asset Value (*)	8.538	11.923
Líneas de crédito disponibles	805	920	1.725	Deuda Neta	2.961	4.680
<b>TOTAL</b>	<b>848</b>	<b>945</b>	<b>1.793</b>	<b>LTV</b>	<b>35%</b>	<b>39%</b>

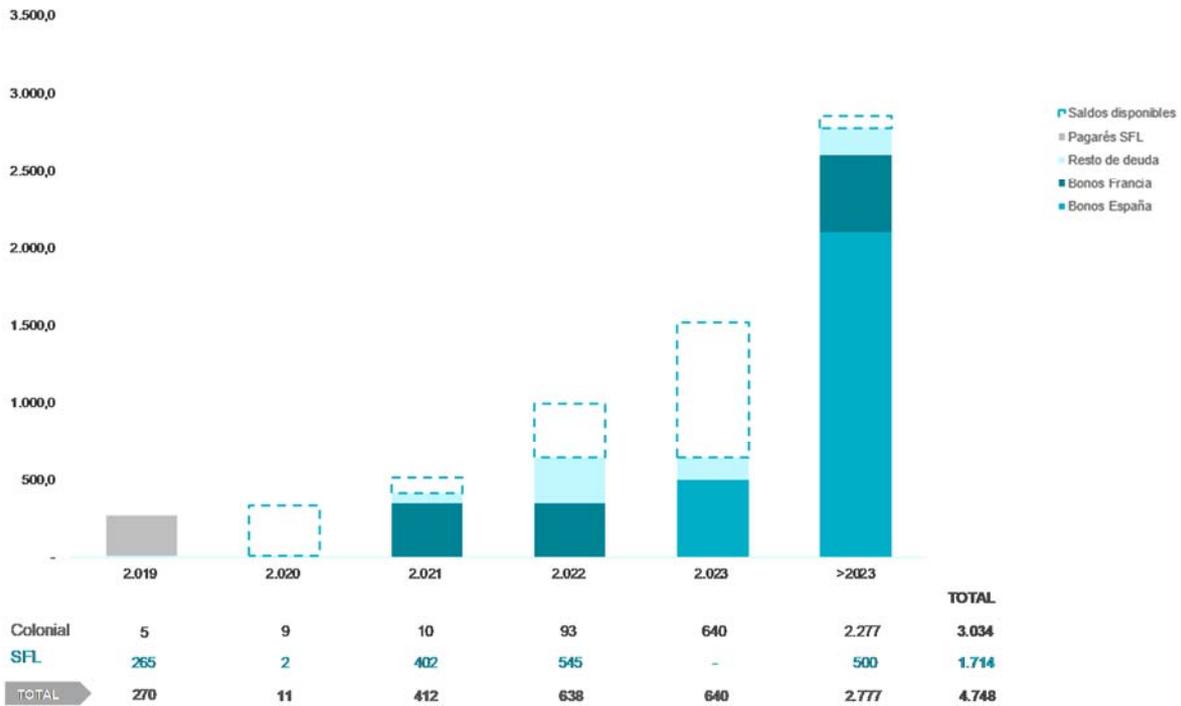
(\*) Holding: GAV a 31/12/2018 incluyendo transfer costs de la matriz y filiales  
 100% + NAV SFL, TMN, Inmocol + Autocartera  
 Group: GAV Grupo a 31/12/2018 incluyendo transfer costs + participación + Autocartera

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

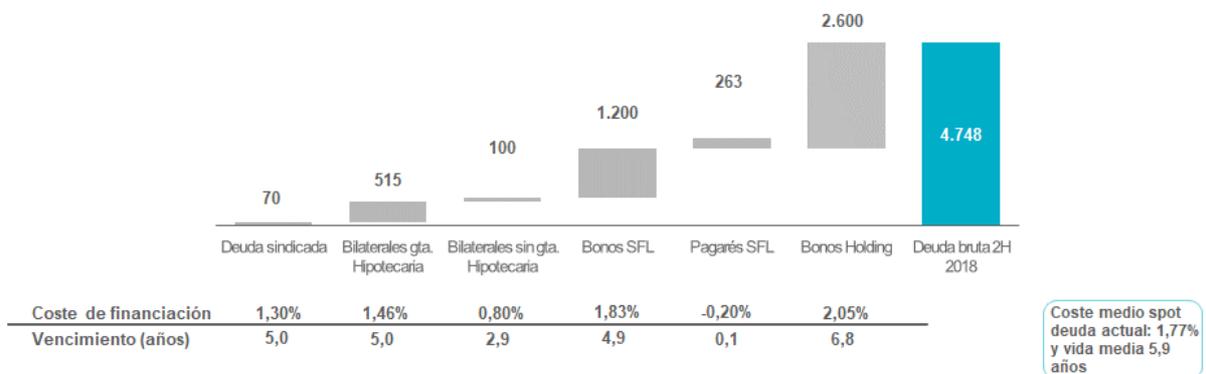


Respecto al calendario de vencimientos cabe destacar que el 72% de la deuda del Grupo tiene vencimiento a partir de 2023:

**Vencimiento de deuda dispuesta**



Siendo la composición de la deuda del Grupo la siguiente:

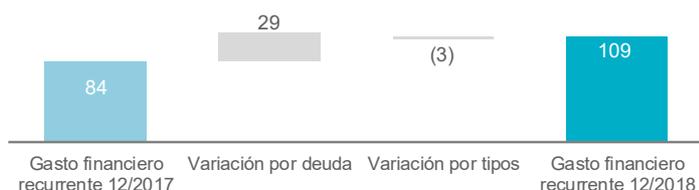


**Resultados financieros**

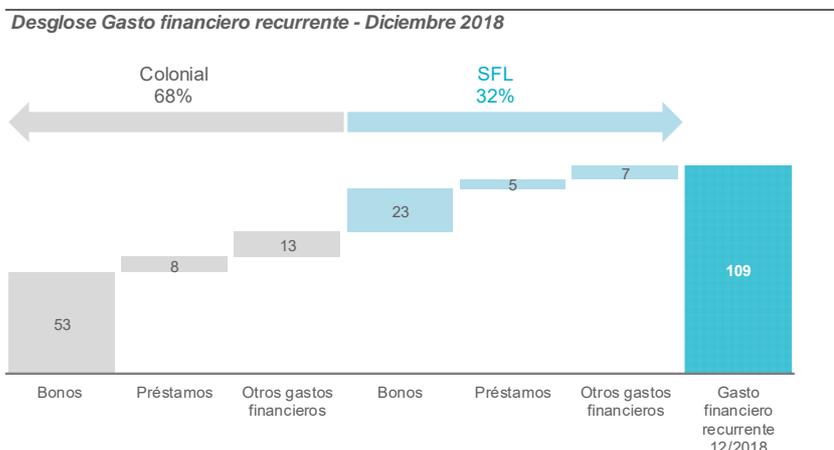
- Las principales magnitudes del resultado financiero del Grupo se detallan en el siguiente cuadro:

Diciembre acumulado - €m	COL	SFL	2018	2017	Var. %
Gasto financiero recurrente - España	(74)	0	(74)	(41)	(82%)
Gasto financiero recurrente - Francia	0	(35)	(35)	(43)	19%
Total Gasto financiero recurrente	(74)	(35)	(109)	(84)	(31%)
Ingreso financiero recurrente	2	0	2	4	(46%)
Gastos financieros activados	1	4	5	3	105%
<b>Resultado financiero recurrente</b>	<b>(71)</b>	<b>(31)</b>	<b>(101)</b>	<b>(77)</b>	<b>(32%)</b>
Gasto financiero no recurrente	(14)	(20)	(34)	(3)	n.a.
Variaciones de valor instrumentos financieros	(5)	(2)	(6)	(0)	n.a.
<b>Resultado financiero</b>	<b>(90)</b>	<b>(52)</b>	<b>(142)</b>	<b>(80)</b>	<b>(78%)</b>

- El Gasto financiero recurrente del Grupo ha sido un 32% superior al del mismo período del año anterior debido principalmente al aumento de la deuda bruta de Colonial por la adquisición de Axiare e integración de su deuda en el Grupo, así como a la adquisición del 23% de SFL. En Francia el gasto financiero recurrente disminuye un 19% debido tanto a la disminución de deuda como a mejores tipos.



- El coste financiero medio de la deuda dispuesta durante el ejercicio ha ascendido al 1,86% vs el 1,97% del mismo período del ejercicio anterior, fruto, principalmente, de la reducción del spread medio de crédito que se ha situado en 137 p.b. (versus 156 p.b. del mismo período del año anterior). La mejora es debida sobre todo al vencimiento en noviembre 2017 de un bono de SFL (de importe 301€m y spread 275 p.b.) y a la formalización de nueva deuda a spreads inferiores a los aplicados en 2017. Tras las operaciones de recompra de bonos de Colonial y SFL así como sus emisiones de pagarés el coste financiero spot de la deuda dispuesta asciende a 1,77%.
- El desglose del gasto recurrente durante el ejercicio 2018 es el siguiente:



- El gasto financiero no recurrente registrado en el ejercicio corresponde a los gastos derivados de las operaciones de recompra de bonos (amortización total del bono de Colonial con vencimiento 2019 y recompra parcial de los bonos de SFL con vencimiento 2021 y 2022) y a la imputación a resultados de los gastos activados de la deuda cancelada de Axiare y de los instrumentos derivados asociados a la misma.

### **Detalle estructura financiera**

Las principales características de la deuda del Grupo Colonial son:

1. Emisión de 500€m con vencimiento junio de 2023. Devenga un cupón fijo del 2,728% pagadero anualmente.
2. Cuatro emisiones de obligaciones, de importe total 2.100€m, realizadas bajo el programa EMTN:
  - a) Emisión de 600€m con vencimiento octubre de 2024. Devenga un cupón fijo del 1,45% pagadero anualmente.
  - b) Emisión privada de obligaciones de importe de 50€m, vencimiento noviembre de 2026. Devenga un cupón fijo del 1,875% pagadero anualmente.
  - c) Emisión de obligaciones simples de 800€m estructurada en dos tramos:
    - I. Un tramo de 500€m vencimiento 28 de noviembre de 2025 devengando un cupón fijo del 1,625% pagadero anualmente
    - II. Un tramo de 300€m vencimiento 28 de noviembre de 2029, con un cupón fijo del 2,50%, pagadero anualmente por años vencidos.
  - d) Emisión de obligaciones simples de 650€m, vencimiento 17 de abril de 2026. Devenga un cupón fijo del 2% pagadero anualmente.
3. Tres emisiones de Obligaciones de SFL por importe de 1.200€m según el siguiente desglose:
  - a) Emisión de noviembre de 2014 con un nominal pendiente de 350€m. Devenga un cupón fijo de 1,875% pagadero anualmente siendo su vencimiento noviembre de 2021.
  - b) Emisión de noviembre de 2015 con un nominal pendiente de 350€m. Devenga un cupón fijo de 2,25% pagadero anualmente siendo su vencimiento noviembre de 2022.
  - c) Emisión de mayo de 2018 por un importe nominal de 500€m. Devenga un cupón fijo del 1,50% y vence en mayo de 2025

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

4. Dos créditos sindicados de Colonial:

- a) Crédito sindicado de nominal 500€m, cuyo banco agente es “Natixis Sucursal en España, S.A. con vencimiento diciembre 2023, para atender necesidades corporativas de Colonial. El tipo de interés del crédito se ha fijado en Euribor más spread de mercado y las únicas garantías prestadas han sido corporativas. A 31 de diciembre estaba dispuesto en 50€m.
- 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. A 31 de diciembre estaba dispuesto en 20€m.

Ambos créditos están sujetos al cumplimiento de determinados ratios financieros.

Un crédito sindicado de SFL de nominal 250€m, cuyo banco agente es “BNP PARIBAS”, con vencimiento julio 2020 y un margen aplicable, sujeto al nivel del LtV. A 30 de junio de 2018 dicho préstamo estaba sin disponer.

#### 5. Préstamos bilaterales con garantía hipotecaria:

- a) A cierre del ejercicio estaban vigentes 7 préstamos hipotecarios procedentes de la antigua Axiare Patrimonio, SOCIMI, S.A., por un importe total pendiente de 282€m, vida media de 5,5 años y spread del 155 p.b. Con posterioridad al cierre del ejercicio se han cancelado 2 bilaterales por un importe conjunto de 80€m.
- b) El Grupo Colonial en España mantiene, a través de una de sus filiales, 33€m en un préstamo bilateral, con garantía hipotecaria sobre un activo patrimonial. La vida media de dicho préstamo es de 7,1 años y el spread medio de financiación asciende a 150 p.b.
- c) Por su parte, Grupo SFL, mantiene, a través de varias filiales, un total de 201€m en préstamos con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 3,4 años.

#### 6. Préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria:

- a) Colonial tiene concedido y dispuesto un préstamo bilateral de 50€m, a tipo de interés variable y vida media 5,5 años.
- b) SFL mantiene dispuesto un préstamo por importe de 50€m, a tipo de interés variable, con una vida media de 2,3 años.

#### 7. Programas de Emisión de pagarés

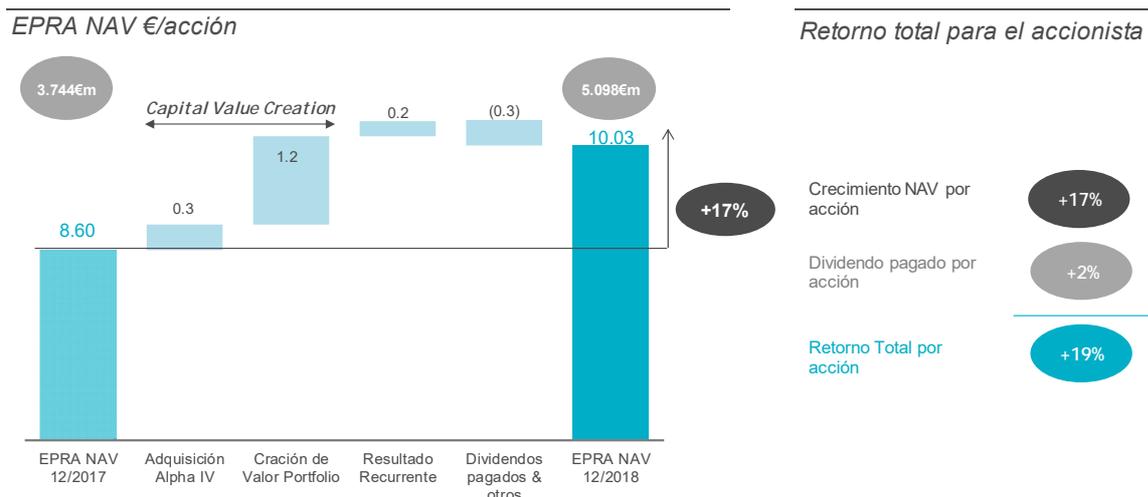
Colonial y SFL han registrado sendos programas de emisión de pagarés por un importe por programa de 300€m.

## 10. EPRA Net Asset Value, evolución en bolsa & accionariado

### EPRA Net Asset Value (NAV)

Colonial cierra el año 2018 con un valor neto de los activos (EPRA Net Asset Value) de 10,03 €/acción lo que supone un incremento de valor interanual del +17% que junto con el dividendo pagado de 0,18 €/acción ha supuesto una rentabilidad total para el accionista del 19% en 2018.

En términos absolutos, el EPRA net asset value asciende a más de 5.098 €m (+36% vs el año anterior).



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

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

EPRA Net Asset value - €m	12/2018	12/2017
<b>Fondos Propios Consolidados</b>	<b>4.811</b>	<b>3.592</b>
<b>Incluye:</b>		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	31	13
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	19	(58)
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	7	na
<b>Excluye:</b>		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	2	(1)
(v.a) Impuestos diferidos	228	198
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
<b>Incluye/excluye:</b>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	na	na
<b>EPRA NAV - €m</b>	<b>5.098</b>	<b>3.744</b>
Fondo de Comercio	(62)	na
<b>EPRA NAV Ajustado - €m</b>	<b>5.036</b>	<b>na</b>
<b>Nº de acciones (m)</b>	<b>508,1</b>	<b>435,3</b>
<b>EPRA NAV - Euros por acción</b>	<b>10,03</b>	<b>8,60</b>
<b>EPRA NAV Ajustado - Euros por acción</b>	<b>9,91</b>	<b>na</b>

**Cálculo del EPRA NAV:** Siguiendo las recomendaciones EPRA y partiendo de los fondos propios consolidados de 4.811€m, se han realizado los siguientes ajustes:

1. Revalorización de activos de inversión: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de determinados activos registrados a coste de adquisición, principalmente activos destinados a uso propio.
2. Revalorización de otras inversiones: registro a valor de mercado de determinadas inversiones realizadas por el Grupo registradas en el balance a coste de adquisición, principalmente autocartera
3. Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios (+228€m), registrados en el balance.
4. Valor de mercado de instrumentos financieros: ajuste del valor de mercado (mark to market) de los instrumentos derivados.

El **EPRA NNAV<sup>(\*)</sup>** a diciembre 2018 asciende a 4.853€m, lo que corresponde a **9,55€/acción**.

EPRA Triple Net Asset value (NNAV) - €m	12/2018	12/2017
<b>EPRA NAV</b>	<b>5.098</b>	<b>3.744</b>
<b>Incluye:</b>		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(2)	1
(ii) Valor de mercado de la deuda	(14)	(117)
(iii) Impuestos diferidos	(229)	(200)
(iv) Créditos fiscales registrados en Balance	na	na
<b>EPRA NNAV - €m</b>	<b>4.853</b>	<b>3.428</b>
<i>Fondo de Comercio</i>	<i>(62)</i>	<i>na</i>
<b>EPRA NNAV Ajustado - €m</b>	<b>4.791</b>	<b>na</b>
<b>Nº de acciones (m)</b>	<b>508,1</b>	<b>435,3</b>
<b>EPRA NNAV - cts de Euros por acción</b>	<b>9,55</b>	<b>7,88</b>
<b>EPRA NAV Ajustado - Euros por acción</b>	<b>9,43</b>	<b>na</b>

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 y los impuestos que se devengarían en el caso de la venta de activos a su valor de mercado.

## Evolución bursátil

A cierre del ejercicio 2018, las acciones de Colonial han cerrado en 8,15€ acción (-2%), principalmente por un incremento de volatilidad en los mercados de capitales durante el segundo semestre de 2018.

### EVOLUCIÓN COTIZACIÓN COLONIAL

2018



A fecha actual 21 analistas, tanto nacionales como internacionales cubren la compañía. Destacamos los informes de JP Morgan con precio objetivo de 11,2€/acción, así como el de Renta4 y Barclays con un precio objetivo de 11,1 y 10,6€/acción respectivamente.

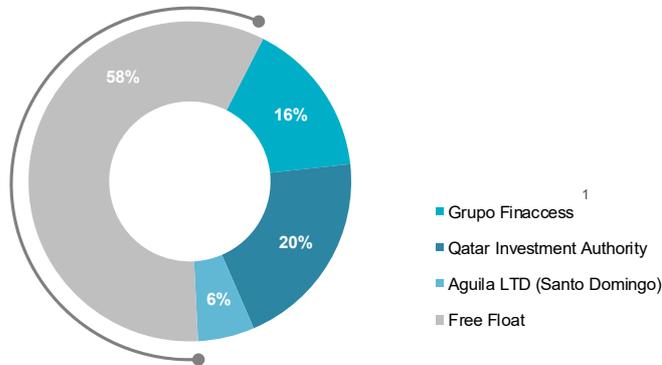
Institución	Analista	Fecha	Recomendación	Precio objetivo
1 Green Street Advisors	Peter Papadakos	03/12/2018	Comprar	Restricted
2 JP Morgan	Neil Green	15/11/2018	Sobreponderar	11.2
3 Renta4Banco	Pablo Fernández	05/07/2018	Comprar	11.1
4 Banco Sabadell	Ignacio Romero	16/11/2018	Comprar	10.6
5 Barclays	Celine Huynh	06/12/2018	Sobreponderar	10.6
6 Bankinter	Jesús Amador	03/12/2018	Neutral	10.6
7 Kempen & Co	Max Mimmo	05/12/2018	Comprar	10.5
8 ING	Jaap Kuin	16/11/2018	Comprar	10.4
9 Kepler Cheuvreux	Mariano Miguel	16/11/2018	Neutral	10.4
10 Alpha Value	Laura Parisot	16/11/2018	Comprar	10.4
11 Goldman Sachs	Jonathan Kownator	08/10/2018	Comprar	10.3
12 Natixis	Pierre-Edouard Boudot	27/03/2018	Comprar	10.1
13 Morgan Stanley	Bart Gysens	11/12/2018	Sobreponderar	10.0
14 JB Capital	Daniel Gandoy	16/10/2018	Neutral	10.0
15 Alantra Equities	Fernando Abril-Martorell García	16/11/2018	Comprar	10.0
16 BPI	Flora Trindade	07/02/2019	Neutral	9.5
17 Intermoney Valores	Guillermo Barrio	28/11/2018	Neutral	9.5
18 Citi	Aaron Guy	17/12/2018	Vender	8.9
19 Societe Generale	Alvaro Soriano De Miguel	04/02/2019	Vender	8.3
20 Mirabaud	Ignacio Méndez	16/11/2018	Vender	8.1
21 Bankinter Securities	Juan Moreno Martínez de Lecea	30/07/2018	Vender	7.8
<b>Analistas con informes actualizados</b>				<b>9.9</b>

## Estructura accionarial de la compañía

La estructura accionarial de Colonial es la siguiente:

### Estructura accionarial a 28/01/2019 (\*)

Free Float <sup>2</sup>



(\*) 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	Aguila LTD (Santo Domingo)	Vocal	Vocal	
Carlos Fernández González	Consejero Dominical		Vocal		
Javier López Casado	Consejero Dominical				
S. M Alonso-Castrillo Allain	Consejero Independiente				
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Coordinador Independiente		Vocal	Presidente	Vocal
Javier Iglesias de Ussel Ordis	Consejero Independiente			Vocal	Presidente
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

## 11. Ratios EPRA & balance consolidado

### Ratios EPRA

#### 1) EPRA Earnings

Resultado EPRA - €m	2018	2017
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	525	683
<i>Resultado neto atribuible al Grupo - €/acción</i>	<i>1,16</i>	<i>1,78</i>
<b>Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:</b>		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(687)	(931)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(12)	2
(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	114	3
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	40	(0)
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures	3	0
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	10	(33)
(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	96	338
<b>EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)</b>	<b>90</b>	<b>62</b>
<b>Ajustes específicos compañía:</b>		
(a) Gastos y provisiones extraordinarios	5	18
(b) Resultado Financiero no recurrente	0	2
(c) Tax credits	7	0
(c) Interese minoritarios respecto a las partidas anteriores	(2)	0
<b>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)</b>	<b>101</b>	<b>83</b>
<i>Nº promedio de acciones (m)</i>	<i>451,7</i>	<i>383,8</i>
<i>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) - €/acción</i>	<i>0,223</i>	<i>0,215</i>

**2) EPRA NAV**

<b>EPRA Net Asset value - €m</b>	<b>12/2018</b>	<b>12/2017</b>
<b>Fondos Propios Consolidados</b>	<b>4.811</b>	<b>3.592</b>
<b>Incluye:</b>		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	31	13
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	19	(58)
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	7	na
<b>Excluye:</b>		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	2	(1)
(v.a) Impuestos diferidos	228	198
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
<b>Incluye/excluye:</b>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	na	na
<b>EPRA NAV - €m</b>	<b>5.098</b>	<b>3.744</b>
<i>Fondo de Comercio</i>	<i>(62)</i>	<i>na</i>
<b>EPRA NAV Ajustado - €m</b>	<b>5.036</b>	<b>na</b>
<b>Nº de acciones (m)</b>	<b>508,1</b>	<b>435,3</b>
<b>EPRA NAV - Euros por acción</b>	<b>10,03</b>	<b>8,60</b>
<b>EPRA NAV Ajustado - Euros por acción</b>	<b>9,91</b>	<b>na</b>

**3) EPRA NNNAV**

<b>EPRA Triple Net Asset value (NNNAV) - €m</b>	<b>12/2018</b>	<b>12/2017</b>
<b>EPRA NAV</b>	<b>5.098</b>	<b>3.744</b>
<b>Incluye:</b>		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(2)	1
(ii) Valor de mercado de la deuda	(14)	(117)
(iii) Impuestos diferidos	(229)	(200)
(iv) Créditos fiscales registrados en Balance	na	na
<b>EPRA NNNAV - €m</b>	<b>4.853</b>	<b>3.428</b>
<i>Fondo de Comercio</i>	<i>(62)</i>	<i>na</i>
<b>EPRA NNNAV Ajustado - €m</b>	<b>4.791</b>	<b>na</b>
<b>Nº de acciones (m)</b>	<b>508,1</b>	<b>435,3</b>
<b>EPRA NNNAV - cts de Euros por acción</b>	<b>9,55</b>	<b>7,88</b>
<b>EPRA NAV Ajustado - Euros por acción</b>	<b>9,43</b>	<b>na</b>

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

D. EPRA Net Initial Yield y "Topped-Up" Net Initial Yield		Barcelona	Madrid	Paris	Logistico	Total 2018	Total 2017
<i>Cifras en €m</i>							
Cartera de Activos - en propiedad		1.248	3.048	6.570	468	11.333	8.933
Cartera de Activos - con JVs/Fondos		15	na	na	na	15	0
Títulos negociados (incl. con JVs)		na	na	na	na	na	na
- Proyectos & grandes rehabilitaciones		(88)	(543)	(664)	(59)	(1.354)	(793)
<b>Total Cartera</b>	<b>E</b>	<b>1.175</b>	<b>2.504</b>	<b>5.906</b>	<b>409</b>	<b>9.994</b>	<b>8.140</b>
Asignación estimada de los costes de compra		36	63	405	14	518	428
<b>Estimación Valor Bruto Cartera (excl. proyectos)</b>	<b>B</b>	<b>1.211</b>	<b>2.568</b>	<b>6.311</b>	<b>423</b>	<b>10.512</b>	<b>8.568</b>
Passing Rent anualizada		42	87	183	19	331	269
Gastos Cartera		(2)	(9)	(3)	(1)	(15)	(11)
<b>Rentas Netas Anualizadas</b>	<b>A</b>	<b>41</b>	<b>78</b>	<b>180</b>	<b>18</b>	<b>316</b>	<b>258</b>
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento		6	4	22	2	34	29
<b>"Topped-up" Rentas Netas Anualizadas</b>	<b>C</b>	<b>47</b>	<b>83</b>	<b>201</b>	<b>20</b>	<b>350</b>	<b>287</b>
<b>EPRA Net Initial Yield</b>	<b>A/B</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,1%</b>	<b>2,8%</b>	<b>4,2%</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,0%</b>
<b>EPRA "Topped-Up" Net Initial Yield (Yield neta)</b>	<b>C/B</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,2%</b>	<b>3,2%</b>	<b>4,7%</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,4%</b>
Gross Rents 100% Ocup	F	51	107	209	24	390	315
Gastos Cartera 100% Ocup		(1)	(7)	(3)	(0)	(12)	(10)
<b>Rentas Netas Anualizadas 100% Ocup</b>	<b>D</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>206</b>	<b>23</b>	<b>378</b>	<b>305</b>
<b>Net Initial Yield 100% Ocupado</b>	<b>D/B</b>	<b>4,1%</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,3%</b>	<b>5,5%</b>	<b>3,6%</b>	<b>3,6%</b>
<b>Gross Initial Yield 100% Ocupado</b>	<b>F/E</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,3%</b>	<b>3,5%</b>	<b>5,8%</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,9%</b>

#### 5) EPRA Vacancy Rate

Ratio Desocupación EPRA - Portfolio de Oficinas				EPRA Vacancy Rate - Total Portfolio			
€m	2018	2017	Var. %	€m	2018	2017	Var. %
<b>BARCELONA</b>				<b>BARCELONA</b>			
Superficie vacía ERV	0,5	0,3		Vacant space ERV	0,5	0,4	
Portfolio ERV	53	36		Portfolio ERV	54	37	
<b>EPRA Ratio Desocupación Barcelona</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>0 pp</b>	<b>EPRA Vacancy Rate Barcelona</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>(0 pp)</b>
<b>MADRID</b>				<b>MADRID</b>			
Superficie vacía ERV	11	4		Vacant space ERV	11	4	
Portfolio ERV	103	61		Portfolio ERV	105	63	
<b>EPRA Ratio Desocupación Madrid</b>	<b>11%</b>	<b>7%</b>	<b>3 pp</b>	<b>EPRA Vacancy Rate Madrid</b>	<b>10%</b>	<b>7%</b>	<b>3 pp</b>
<b>PARIS</b>				<b>PARIS</b>			
Superficie vacía ERV	3	6		Vacant space ERV	3	7	
Portfolio ERV	179	179		Portfolio ERV	219	219	
<b>EPRA Ratio Desocupación Paris</b>	<b>1%</b>	<b>3%</b>	<b>(2 pp)</b>	<b>EPRA Vacancy Rate Paris</b>	<b>1%</b>	<b>3%</b>	<b>(2 pp)</b>
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>				<b>LOGISTIC &amp; OTHERS</b>			
Superficie vacía ERV	14	11		Vacant space ERV	3	-	
Portfolio ERV	335	276		Portfolio ERV	22	-	
<b>EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio Oficinas</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>0 pp</b>	<b>EPRA Vacancy Rate Total Portfolio</b>	<b>14%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>				<b>TOTAL PORTFOLIO</b>			
				Vacant space ERV	18	12	
				Portfolio ERV	400	319	
				<b>EPRA Vacancy Rate Total Portfolio</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>1 pp</b>

Cifras anualizadas

## 6) EPRA Cost Ratios

E. EPRA Cost Ratios		12/2018	12/2017
<b>Cifras en €m</b>			
(i) Gastos administrativos y de estructura operativos <sup>(1)</sup>		47	41
(ii) Gastos Explotación netos		25	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
<b>Excluir (si es parte de lo anterior):</b>			
(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		(7)	(9)
<b>Costes EPRA (incluyendo los costes directos de desocupación)</b>	<b>A</b>	<b>65</b>	<b>50</b>
(ix) Costes directos de desocupación		(5)	(4)
<b>Costes EPRA (excluyendo los costes directos de desocupación)</b>	<b>B</b>	<b>60</b>	<b>47</b>
(x) Ingresos por rentas (Gross Rents) - según IFRS		347	283
(xi) Resta: comisiones de servicio (ingresos y/o costes incluidos en Ingresos por Rentas)		(11)	(10)
(xii) Suma: ingresos atribuibles de Joint Ventures		0	0
<b>Ingresos por Rentas</b>	<b>C</b>	<b>336</b>	<b>273</b>
<b>EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de desocupación)</b>	<b>A/C</b>	<b>19,5%</b>	<b>18,4%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de desocupación)</b>	<b>B/C</b>	<b>17,9%</b>	<b>17,1%</b>

<sup>(1)</sup> 2018: Corresponden a 46,7€m de gastos de estructura y 10€m de gastos operativos extraordinarios  
 2017: Corresponden a 40,7€m de gastos de estructura y 9,9€m de gastos operativos extraordinarios

### Additional Disclosure

Gastos de estructura capitalizados <sup>(2)</sup>	0	0
Honorarios de comercialización <sup>(3)</sup>	1	1

(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	12/2018
Adquisiciones <sup>(1)</sup>	28
Desarrollos / proyectos (ground-up/green field/brown field)	96
Like-for-like portfolio	12
Otros <sup>(2)</sup>	8
<b>Capital Expenditure</b>	<b>143</b>

(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

## Balance consolidado

Balance consolidado		
€m	2018	2017
<b>ACTIVO</b>		
Fondo de comercio de Consolidación	62	0
Inversiones Inmobiliarias	11.083	8.792
Resto activos no corrientes	80	487
<b>Activos no corrientes</b>	<b>11.225</b>	<b>9.280</b>
Existencias	47	0
Deudores y otras cuentas a cobrar	100	103
Otros activos corrientes	89	1.125
Activos Disponibles para la Venta	26	0
<b>Activos corrientes</b>	<b>262</b>	<b>1.228</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>11.487</b>	<b>10.508</b>
<b>PASIVO</b>		
Fondos propios	4.811	3.592
Minoritarios	1.290	2.088
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>6.102</b>	<b>5.680</b>
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	3.777	3.308
Deuda financiera no corriente	724	857
Pasivos por impuestos diferidos	362	350
Otros pasivos no corrientes	81	77
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>4.943</b>	<b>4.592</b>
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	284	14
Deuda financiera corriente	9	39
Acreedores y otras cuentas a pagar	107	128
Otros pasivos corrientes	42	55
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>442</b>	<b>236</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>11.487</b>	<b>10.508</b>

### CONCILIACIÓN DEL VALOR DE MERCADO - €m

	2018/12
Inmovilizado material - uso propio <sup>(1)</sup>	38
Inversiones inmobiliarias (sin anticipos de inmovilizado) <sup>(2)</sup>	11.083
Activos no corrientes mantenidos para la venta - Inversiones inmobiliarias	26
Existencias	47
<b>Valor contabilizado en balance</b>	<b>11.193</b>
Beneficios no realizados - uso propio	30
No valorados y otros <sup>(3)</sup>	35
Inmovilizado material	1
Períodos de carencia	88
<b>Ajustes</b>	<b>155</b>
<b>Valor de mercado según valoradores externos</b>	<b>11.348</b>

<sup>(1)</sup> Incluidos en el epígrafe de "Resto de activos no corrientes"

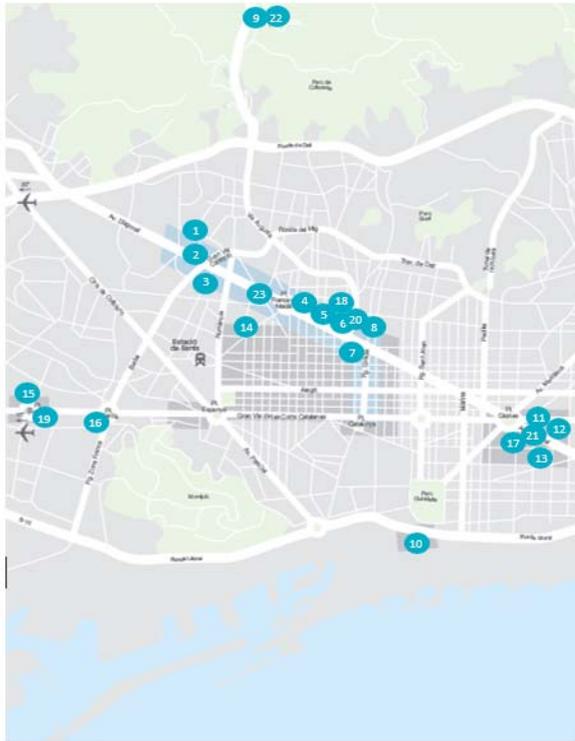
<sup>(2)</sup> Incluidos en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias"

<sup>(3)</sup> Corresponde a proyectos claves en mano

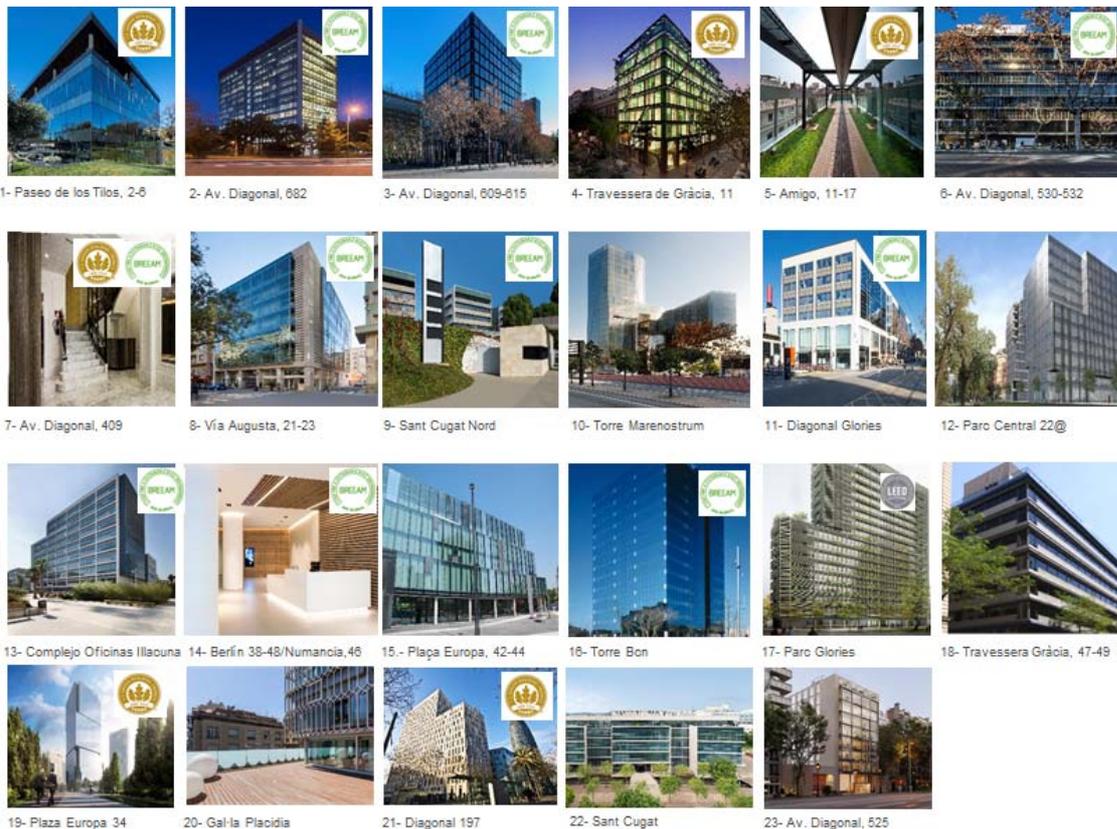
## 12. Cartera de Activos – Ubicación y detalles

### Ubicación Activos

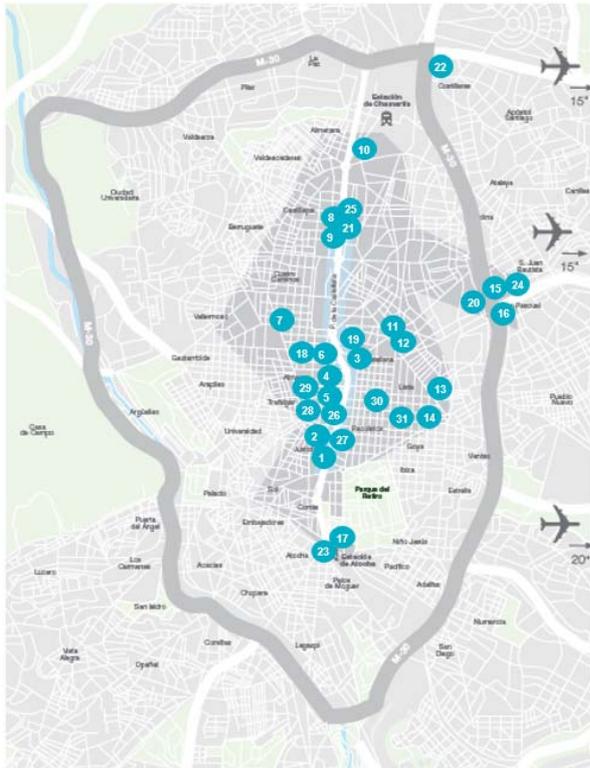
#### Barcelona



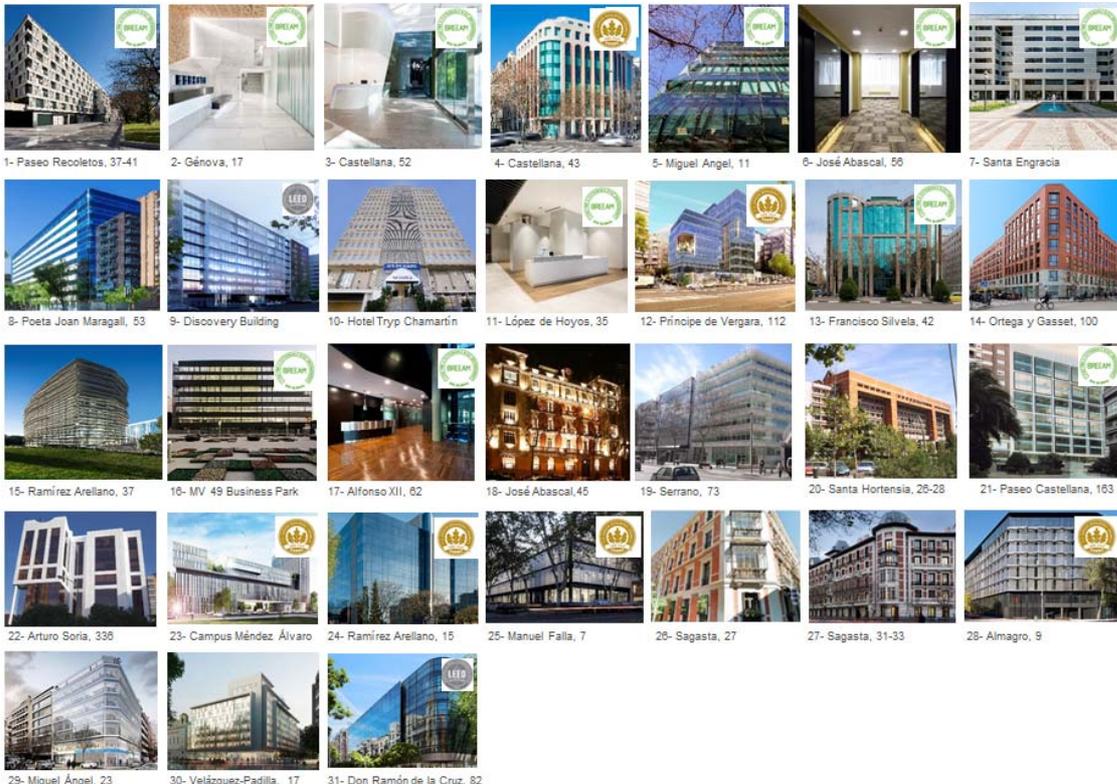
1. Paseo de los Tilos, 2-6
2. Av. Diagonal, 682
3. Av. Diagonal, 609-615
4. Travessera de Gràcia, 11
5. Amigó, 11-17
6. Av. Diagonal, 530-532
7. Av. Diagonal, 409
8. Via Augusta, 21-23
9. Complejo de oficinas Sant Cugat Nord
10. Torre Marenostrum
11. Diagonal Glories
12. Complejo de oficinas Parc Central 22@
13. Complejo de oficinas Illacuna
14. Berlin, 38-48 / Numància, 46
15. Plaza Europa, 42-44
16. Torre BCN
17. Parc Glories
18. Travessera de Gràcia, 47-49
19. Plaza Europa, 34
20. Gal·la Placidia
21. Diagonal, 197
22. Sant Cugat
23. Av. Diagonal, 525



**Madrid – Centro & CBD**



1. Paseo de Recoletos, 37-41
2. Génova, 17
3. Paseo de la Castellana, 52
4. Paseo de la Castellana, 43
5. Miguel Ángel, 11
6. José Abascal, 56
7. Santa Engracia
8. Poeta Joan Maragall, 53
9. Discovery Building
10. Hotel Tryp Chamartín
11. López de Hoyos, 35
12. Príncipe de Vergara, 112
13. Francisco Silvela, 42
14. Ortega y Gasset, 100
15. Ramírez de Arellano, 37
16. MV 49 Business Park
17. Alfonso XII, 62
18. José Abascal, 45
19. Serrano, 73
20. Santa Hortensia, 26-28
21. Paseo de la Castellana, 163
22. Arturo Soria, 336
23. Campus Méndez Álvaro
24. Ramírez de Arellano, 15
25. Manuel Falla, 7
26. Sagasta, 27
27. Sagasta, 31-33
28. Almagro, 9
29. Miguel Ángel, 23
30. Velázquez-Padilla, 17
31. Don Ramón de la Cruz, 82



**Madrid Norte – Arroyo de la Vega & Las Tablas**



- 32. Francisca Delgado, 11
- 33. Cedro – Anabel Segura 14
- 34. Av. De Bruselas, 38
- 35. Puerto de Somport, 8
- 36. Puerto de Somport, 10-18



32- Francisca Delgado, 11



33- Cedro-Anabel Segura, 14



34- Av. De Bruselas, 38

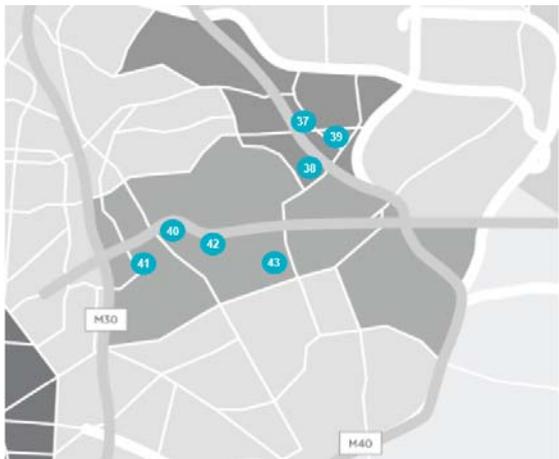


35- Puerto Somport, 8



36- Puerto Somport, 10-18

**Madrid Este – Campo de las Naciones & A2**



- 37. Ribera de Loira, 28
- 38. Tucumán
- 39. EGEO - Campo de las Naciones
- 40. Josefa Valcárcel, 40
- 41. Josefa Valcárcel, 24
- 42. Luca de Tena, 7
- 43. Alcalá, 506



37- Ribera de Loira, 28



38- Tucumán



39- EGEO



40- Josefa Valcárcel, 40



41- Josefa Valcárcel, 24



42- Luca de Tena, 7



43- Alcalá, 506

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- 90, 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

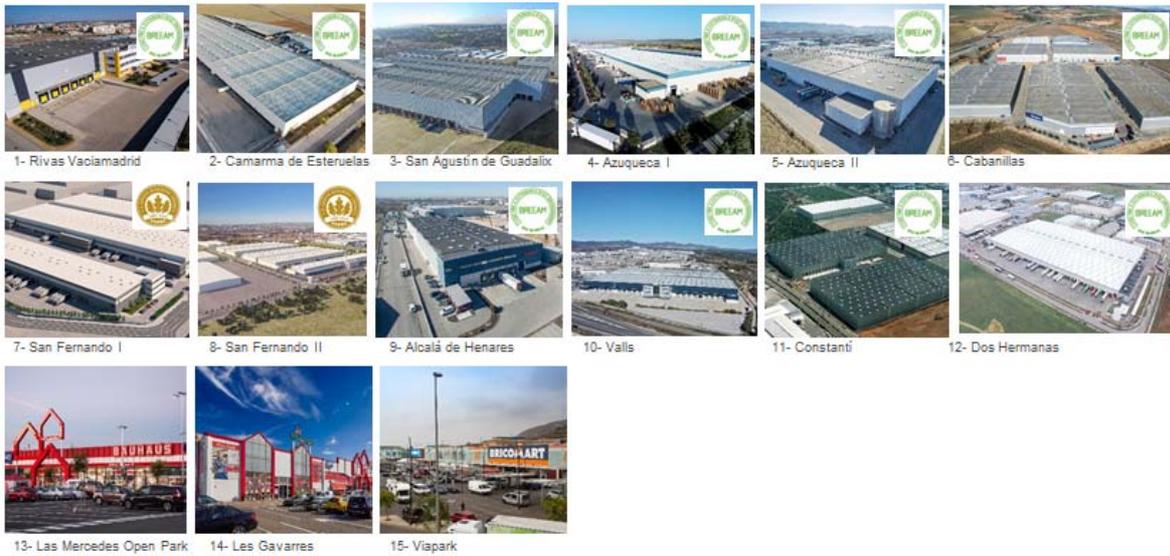
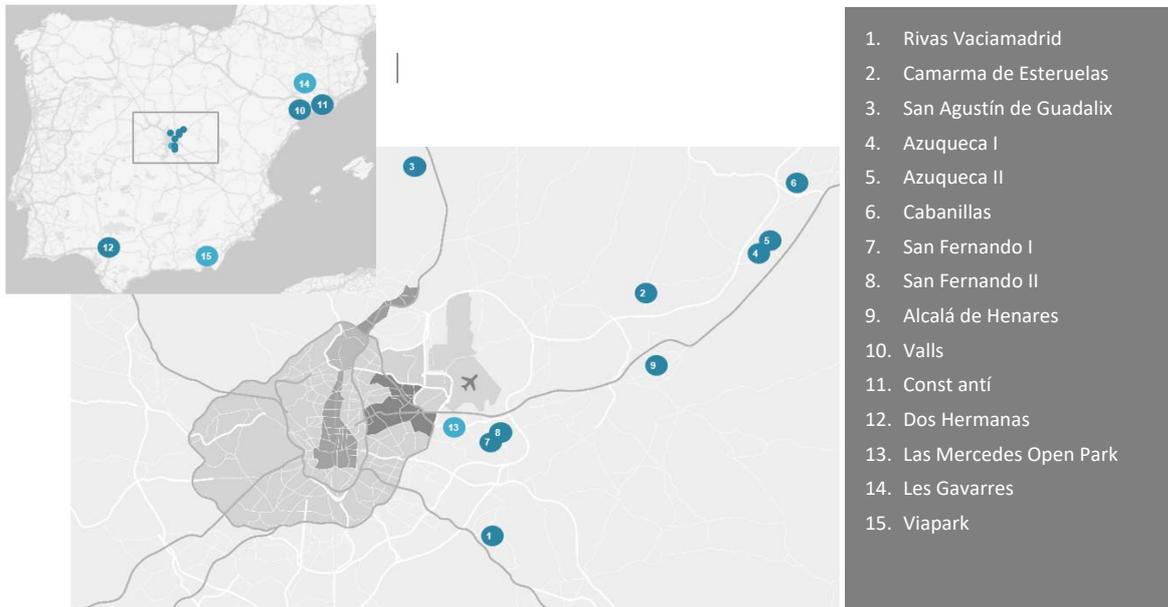


19- 9, Avenue Percier



20- Emile Zola

**Ubicación Logístico & otros**



## Detalle superficie Activos

### Barcelona

CARTERA DE ALQUILER BARCELONA	Año compra	Superficie sobre rasante					Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Logístico	Hotel				
DIAGONAL, 409	2001	3.680	851				4.531	0	4.531	
DIAGONAL, 530	1992	9.226	2.555				11.781	4.708	16.489	99
DIAGONAL, 609-615 - DAU/PRISMA	1997	21.996					21.996	18.839	40.835	438
AV. DIAGONAL, 682	1997	7.406	250				7.656	1.795	9.451	50
PEDRALBES CENTRE	1997	0	1.832				1.832	1.344	3.176	
AV. DIAGONAL, 523-525	1997	5.706					5.706	686	6.392	10
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 <sup>o</sup> 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	2.908	7.777	68
TORRE BCN	2000	9.600	235				9.835	3.355	13.190	88
TORRE MARENOSTRUM	2003	22.394					22.394	19.370	41.764	616
PARC GLORIES	2016	24.450					24.450	5.444	29.894	141
SANT CUGAT	1999	27.579					27.579	20.555	48.134	690
GALA PLACIDIA	2018	0					0	110	110	14
DIAGONAL 197	2014	14.772	385				15.157	9.281	24.438	227
PARK CUGAT	2017	12.000					12.000	0	12.000	374
RESTO LOCALES			103				103	0	103	
<b>CARTERA EN EXPLOTACIÓN</b>		<b>230.399</b>	<b>11.433</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>241.832</b>	<b>114.654</b>	<b>356.486</b>	<b>3.669</b>
PARC CENTRAL 22@	2010	14.737					14.737	14.737	29.474	184
PLAZA EUROPA, 34	2017	14.306					14.306	4.500	18.806	151
GALA PLACIDIA	2018	4.285					4.285	298	4.582	
PEDRALBES CENTRE		0	3.892				3.892	18	3.909	
RESTO ACTIVOS		1.291					1.291	2.157	3.448	
<b>PROYECTOS &amp; REHABILITACIONES</b>		<b>34.619</b>	<b>3.892</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38.510</b>	<b>21.710</b>	<b>60.220</b>	<b>335</b>
<b>TOTAL BARCELONA</b>		<b>265.018</b>	<b>15.324</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>280.343</b>	<b>136.364</b>	<b>416.707</b>	<b>4.004</b>

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

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

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

**Madrid**

CARTERA DE ALQUILER MADRID	Año compra	Superficie sobre rasante				Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Hotel				
CASTELLANA, 52	1998	5.568	1.027			6.595	2.615	9.210	49
P. CASTELLANA, 163	2016	4.475	377			4.852	1.855	6.707	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 ÁNGEL, 11	2005	5.370	930			6.300	2.200	8.500	81
JOSE ABASCAL, 56	2005	10.857	1.468			12.325	6.408	18.733	219
GENOVA, 17	2015	3.638	1.038			4.676	2.601	7.277	70
JOSE ABASCAL, 45	2016	5.324				5.324	1.929	7.253	54
SERRANO, 73	2016	4.242				4.242	3.176	7.418	104
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
JOSE ORTEGA Y GASSET 100	2000	6.870	922			7.792	2.563	10.355	96
POETA JOAN MARAGALL, 53	2001	13.685	2.330			16.015	9.668	25.683	295
DISCOVERY BUILDING	2015	9.496	656			10.152	4.751	14.903	100
LÓPEZ DE HOYOS, 35	2005	7.140				7.140	4.105	11.245	111
AGUSTÍN DE FOXÁ, 29	2003	0	227			227	0	227	158
HOTEL CENTRO NORTE	2003	0	385		8.073	8.458	11.089	19.547	
ARTURO SORIA, 336	2017	8.363	300			8.663	5.598	14.261	191
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
ECEO	2018	18.255				18.255	9.774	28.029	
PRÍNCIPE DE VERGARA, 112-114	2015	11.367				11.367	4.524	15.892	113
MANUEL FALLA 27	2015	6.252				6.252	1.640	7.892	41
SAGASTA31-33	2016	7.054				7.054	0	7.054	93
ALMAGRO 9	2016	15.094				15.094	0	15.094	201
MIGUEL ÁNGEL 23	2017	1.050	834			1.884	0	1.884	97
VELÁZQUEZ-PADILLA 17	2015	4.083				4.083	0	4.083	155
DON RAMÓN DE LA CRUZ 82	2015	9.339				9.339	0	9.339	91
FRANCISCA DELGADO 11	2014	14.883				14.883	2.150	17.033	395
CEDRO - ANABEL SEGURA 14	2017	17.138				17.138	0	17.138	381
PUERTO DE SOMPORT 8	2017	9.280				9.280	0	9.280	370
RIBERA DE LOIRA 28	2014	12.822				12.822	14.800	27.622	370
TUCUMÁN	2015	5.086	1.241			6.327	0	6.327	170
AVENIDA DE BRUSELAS 38	2015	14.340				14.340	0	14.340	112
RAMÍREZ DE ARELLANO 15	2015	6.670				6.670	4.640	11.310	112
JOSEFA VALCÁRCEL 40	2017	8.652				8.652	0	8.652	276
JOSEFA VALCÁRCEL 24	2016	5.652				5.652	0	5.652	90
LUCA DE TENA 7	2016	10.147				10.147	0	10.147	260
ALCALÁ 506	2015	5.664	596			6.260	0	6.260	205
LOCALES RESTO			1.167			1.167	379	1.546	
<b>CARTERA EN EXPLOTACIÓN</b>		<b>395.976</b>	<b>17.821</b>	<b>0</b>	<b>8.073</b>	<b>421.870</b>	<b>161.358</b>	<b>583.228</b>	<b>7.274</b>
CAMPUS MÉNDEZ ALVARO	2017	89.871				89.871	0	89.871	
MÉNDEZ ALVARO II	2017	20.276				20.276	0	20.276	
PUERTO DE SOMPORT 10-18	2015	22.849				22.849	0	22.849	
VELÁZQUEZ-PADILLA 17	2015	9.150	3.583			12.733	0	12.733	
SAGASTA 27	nd	4.481				4.481	0	4.481	
MIGUEL ÁNGEL, 23	2017	6.152				6.152	0	6.152	
P. CASTELLANA, 163	2016	5.835	240			6.075	0	6.075	
RESTO ACTIVOS		940	246			1.186	1.590	2.776	13
<b>PROYECTOS &amp; REHABILITACIONES</b>		<b>159.554</b>	<b>4.069</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>163.623</b>	<b>1.590</b>	<b>165.213</b>	<b>13</b>
<b>TOTAL MADRID</b>		<b>555.530</b>	<b>21.890</b>	<b>0</b>	<b>8.073</b>	<b>585.493</b>	<b>162.948</b>	<b>748.441</b>	<b>7.287</b>

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

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

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

**Logístico & otros**

CARTERA DE ALQUILER RESTO ESPAÑA	Año compra	Superficie sobre rasante					Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Logístico	Hotel				
HOTEL MOJACAR	2006					11.519	11.519			
VALLS	2014				26.026		26.026			
CONSTANTÍ	2015				42.253		42.253			
CABANILLAS	2014				37.879		37.879			
MIRALCAMPO	2014				35.781		35.781			
RIVAS	2014				35.248		35.248			342
GUADALIX	2014				14.945		14.945			
CAMARMA	2014				70.296		70.296			
SAN FERNANDO (PHASE I)	2016				69.947		69.947			
ALCALÁ DE HENARES	2016				8.971		8.971			
AZUQUECA II	2016				19.064		19.064			
DOS HERMANAS	2014				51.666		51.666			
LES GAVARRES	2014		12.413				12.413	14.080	26.493	352
LAS MERCEDES OPEN PARK	2015				24.649		24.649		24.649	1.500
VÍAPARK	2016		16.325				16.325		16.325	
<b>CARTERA EN EXPLOTACIÓN</b>		<b>0</b>	<b>28.738</b>	<b>0</b>	<b>436.725</b>	<b>11.519</b>	<b>476.983</b>	<b>14.080</b>	<b>491.063</b>	<b>2.194</b>
SAN FERNANDO (PHASE I)	2016						0		0	
SAN FERNANDO (PHASE II)	2017				59.842		59.842		59.842	
AUTOVIA DE TOLEDO	2017				23.557		23.557		23.557	
<b>PROYECTOS &amp; REHABILITACIONES</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>83.399</b>	<b>0</b>	<b>83.399</b>	<b>0</b>	<b>83.399</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL LOGÍSTICO &amp; OTROS</b>		<b>0</b>	<b>28.738</b>	<b>0</b>	<b>520.124</b>	<b>11.519</b>	<b>560.382</b>	<b>14.080</b>	<b>574.462</b>	<b>2.194</b>
<b>TOTAL ESPAÑA</b>		<b>820.548</b>	<b>65.953</b>	<b>0</b>	<b>520.124</b>	<b>19.592</b>	<b>1.426.217</b>	<b>313.392</b>	<b>1.739.609</b>	<b>13.485</b>

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

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

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

**Francia**

CARTERA DE ALQUILER FRANCIA	Año compra	Superficie sobre rasante					Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Logístico	Hotel & otros				
LOUVRE SAINT-HONORE	1995	23.551	82			753	24.386	4.110	28.497	236
EDOUARD VII	1999	25.901	15.349	4.510		4.202	49.962	10.145	60.106	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	24.437	1.849	0			26.287	3.337	29.624	128
131 WAGRAM	1999	7.100				449	7.549	3.119	10.668	124
96 IENA	2001 / 2007	913					913	23	936	264
112 WAGRAM	2008	4.470	892				5.362	546	5.908	29
WASHINGTON PLAZA	2000	39.122	416			2.342	41.879	13.151	55.031	662
HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN	2002 / 2004	11.683	608				12.291	2.650	14.942	104
9 PERCIER	2015	5.107					5.107	427	5.533	14
176 CHARLES DE GAULLE	1997	5.102	389				5.491	2.739	8.230	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 GRENNELLE	2006	15.585	258			1.011	16.854	1.932	18.786	100
SAINT DENIS		0					0	0	0	1
<b>CARTERA EN EXPLOTACIÓN</b>		<b>253.181</b>	<b>28.006</b>	<b>6.072</b>		<b>13.677</b>	<b>300.936</b>	<b>61.806</b>	<b>362.742</b>	<b>3.094</b>
EMILE ZOLA	2017	21.762		719		1.569	24.050	1.866	25.916	
LOUVRE SAINT-HONORE	1995	1.674	15.918			0	17.592	5.422	23.014	
96 IENA	2001 / 2007	8.364					8.364	1.749	10.113	
EDOUARD VII	1.999	2.511					2.511	0	2.511	
WASHINGTON PLAZA	2000	377					377	2.342	2.719	
CEZANNE SAINT-HONORE	2001 / 2007	0					0	1.504	1.504	
131 WAGRAM	1999	0					0	532	532	
103 GRENNELLE	2006	0					0	1.704	1.704	
#CLOUD.PARIS	2004	0					0	3.397	3.397	
RESTO ACTIVOS		1.485	760				2.245	4.638	6.883	
<b>PROYECTOS &amp; REHABILITACIONES</b>		<b>36.173</b>	<b>16.678</b>	<b>719</b>	<b>0</b>	<b>1.570</b>	<b>55.140</b>	<b>23.153</b>	<b>78.292</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL FRANCIA</b>		<b>289.354</b>	<b>44.684</b>	<b>6.791</b>	<b>0</b>	<b>15.246</b>	<b>356.075</b>	<b>84.959</b>	<b>441.034</b>	<b>3.094</b>
<b>TOTAL GRUPO COLONIAL</b>		<b>1.109.902</b>	<b>110.636</b>	<b>6.791</b>	<b>520.124</b>	<b>34.838</b>	<b>1.782.292</b>	<b>398.350</b>	<b>2.180.643</b>	<b>16.579</b>

Colonial ostenta el 81,7% 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%.

## 13. Series históricas

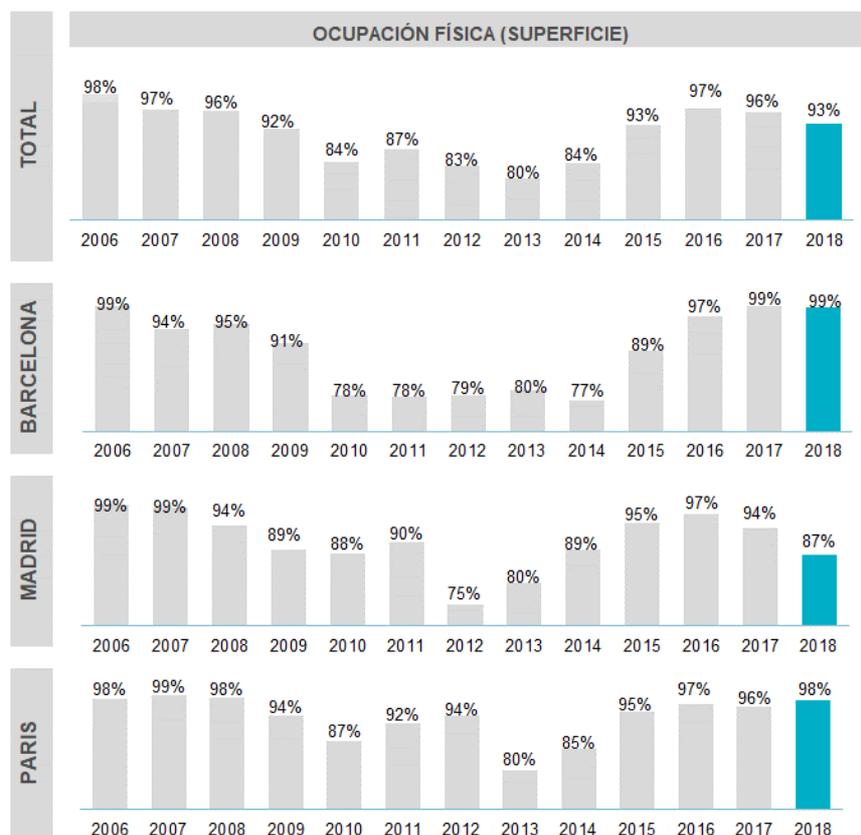
### Detalle Series Históricas oficinas<sup>1</sup>

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Barcelona</b>															
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	100%	99%	94%	95%	91%	78%	78%	79%	80%	77%	89%	97%	99%	99%
Ingresos por Rentas (€m)	55	53	56	60	51	49	39	32	31	28	28	27	30	35	41
EBITDA rentas (€m)	53	51	55	58	49	47	37	28	27	25	23	23	28	34	39
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	95%	96%	97%	97%	96%	97%	93%	88%	89%	89%	85%	85%	92%	96%	94%
<b>Madrid</b>															
Ocupación Física Oficinas (%)	93%	98%	99%	99%	94%	89%	88%	90%	75%	80%	89%	95%	97%	94%	87%
Ingresos por Rentas (€m)	37	44	68	70	56	50	47	45	44	35	32	35	43	52	94
EBITDA rentas (€m)	34	42	66	66	52	46	42	41	40	30	28	31	38	46	83
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	93%	94%	96%	95%	92%	92%	90%	90%	90%	86%	85%	88%	88%	88%	88%
<b>París</b>															
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	96%	98%	99%	98%	94%	87%	92%	94%	80%	85%	95%	97%	96%	98%
Ingresos por Rentas (€m)	157	153	162	170	182	183	175	152	150	149	152	169	198	196	194
EBITDA rentas (€m)	147	145	153	162	171	173	162	141	138	137	139	155	188	185	183
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	94%	95%	95%	95%	94%	94%	93%	93%	92%	92%	92%	92%	95%	94%	94%

(1) No incluye Logístico y Otros

### Evolución Ocupación Física Oficinas

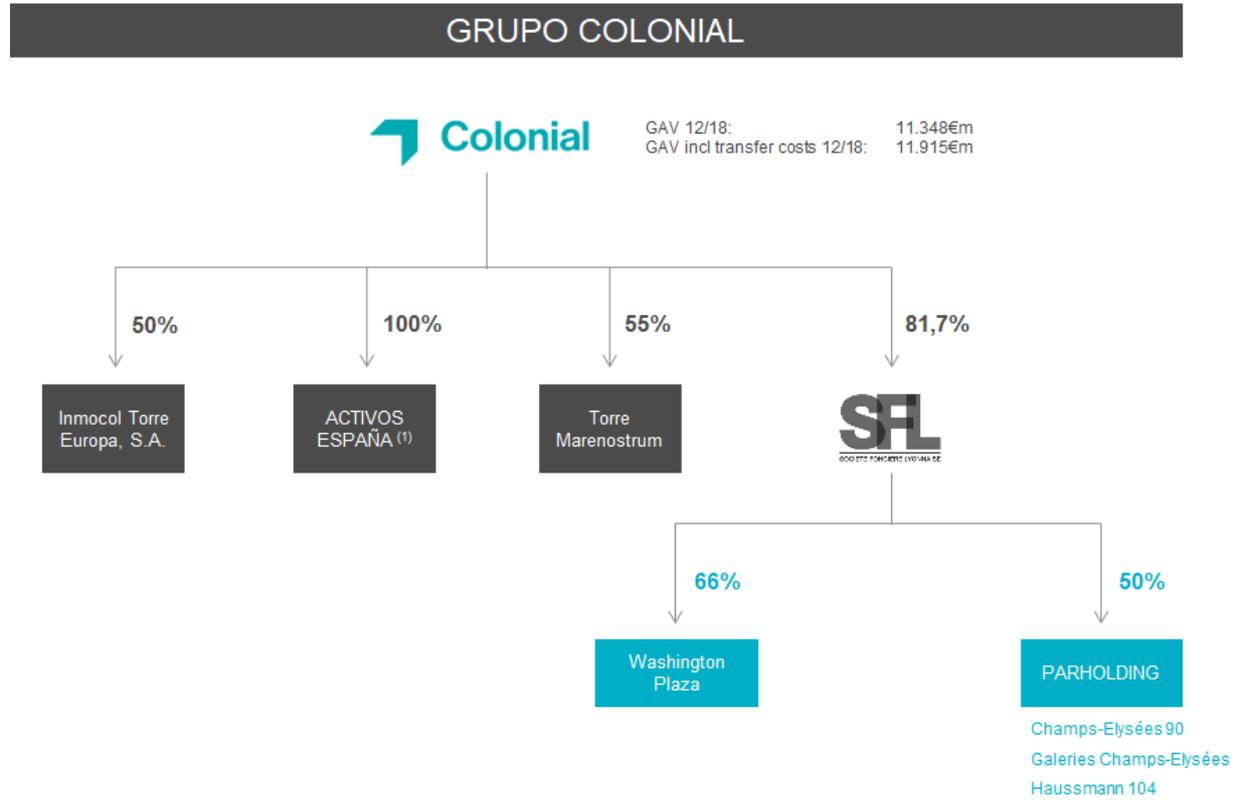
Ocupación Oficinas<sup>(1)</sup> - Evolución Portfolio Colonial



(1) Superficies ocupadas / Superficies en explotación

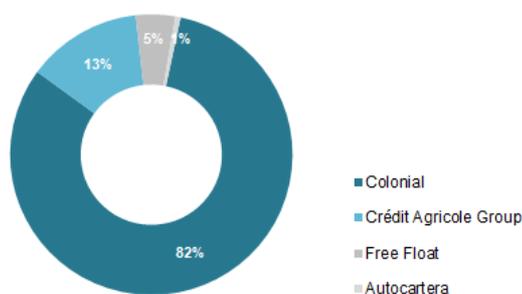
# 14. Organización del Grupo

## Organización Grupo Colonial



## Accionariado y Gobierno Corporativo SFL

### SFL - Estructura accionarial a 31/12/2018



### 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	 Colonial	Presidente			
Pere Viñolas Serra	Vicepresidente - Consejero Dominical	 Colonial	Vocal	Vocal		
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Dominical	 Colonial			Presidente	
Carmina Ganyet Cirera	Consejero Dominical	 Colonial	Vocal		Vocal	
Angels Arderiu Ibars	Consejero Dominical	 Colonial				
Carlos Krohmer	Consejero Dominical	 Colonial				
Luis Maluquer Trepát	Consejero Dominical	 Colonial				
Nuria Oferill Coll	Consejero Dominical	 Colonial				
Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero Dominical					
Jean-Jacques Duchamp	Consejero Dominical		Vocal		Vocal	
Chantal du Rivau	Consejero Dominical					
Arielle Malard de Rothschild	Consejero Independiente			Vocal	Vocal	Vocal
Anthony Wyand	Consejero Independiente			Presidente		Vocal

## 15. Glosario & medidas alternativas de rendimiento

### Glosario

<b>Beneficios por acción (BPA)</b>	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas dividido entre el número de acciones.
<b>BD</b>	Business District, distrito de negocios.
<b>Capitalización bursátil</b>	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.
<b>CBD</b>	Central Business District, distrito central de negocios. En Barcelona se incluye el mercado 22@.
<b>Compañía property</b>	Inmobiliaria patrimonialista con inmuebles en alquiler.
<b>Cartera/superficie en explotación</b>	Inmuebles/superficie con capacidad de generar rentas a la fecha cierre.
<b>EBIT</b>	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.
<b>EBITDA</b>	Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.
<b>EPRA</b>	European Public Real Estate Association: Asociación de las compañías patrimoniales cotizadas Europeas que marcan unos estándares de mejores prácticas a seguir para el sector.
<b>Free float</b>	Aquella parte del capital social que cotiza libremente en bolsa y que no está controlada por accionistas de forma estable.
<b>GAV excl. Transfer costs</b>	Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, deduciendo “transfer costs” / costes de transacción
<b>GAV incl. Transfer costs</b>	Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, antes de restar costes de transacción.
<b>GAV Matriz</b>	Valor de los activos ostentados directamente + NAV de la participación del 55% en el SPV de Torre Marenstrum + Valor JV Plaza Europa + NAV de la participación del 58,6% en SFL + NAV participación Axiare + Valor de la autocartera

<b>Holding</b>	Empresa que mantiene en cartera acciones de un cierto número de filiales corporativas.
<b>IFRS</b>	International Financial Reporting Standards. Corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
<b>JV</b>	Joint Venture (asociación entre dos o más empresas).
<b>Like-for-like Valoración</b>	Datos comparables entre un periodo y otro (se excluyen las inversiones y desinversiones)
<b>LTV</b>	Loan to Value (Deuda financiera neta / GAV del negocio).
<b>EPRA Like-for-like Rentas</b>	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.
<b>EPRA NAV</b>	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
<b>EPRA NNAV</b>	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
<b>EPRA Cost Ratio</b>	Gastos administrativos y operativos (incluyendo y excluyendo costes de desocupación) dividido por los ingresos por rentas brutos.
<b>Ocupación física</b>	Porcentaje: Metros cuadrados ocupados de la cartera / superficie en explotación de la cartera
<b>Ocupación financiera</b>	Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).
<b>Desocupación EPRA</b>	Superficies desocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado. Cálculo basado en recomendaciones EPRA.

<b>Potencial de Reversión</b>	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.
<b>Proyectos en curso</b>	Inmuebles en desarrollo a la fecha de cierre.
<b>RICS</b>	Royal Institution of Chartered Surveyors.
<b>SFL</b>	Société Foncière Lyonnaise.
<b>Take up</b>	Demanda materializada en el mercado de alquiler entendida como nuevos contratos firmados
<b>TMN</b>	SPV entre Colonial (55%) y Gas Natural (45%) en relación al activo Torre Marenostrom.
<b>Valuation Yield</b>	Tasa de capitalización aplicada por los tasadores independientes en la valoración
<b>Yield on cost</b>	Renta de mercado 100% alquilado / Valor de mercado al inicio del proyecto, neto del deterioro de valor, añadiendo el capex invertido.
<b>Yield ocupación 100%</b>	Passing rents + espacios vacíos alquilados a renta mercado/valor de mercado
<b>EPRA net initial yield (NIY)</b>	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
<b>EPRA Topped-Up Net Initial Yield</b>	EPRA Net Initial Yield eliminando el impacto negativo de las carencias en los ingresos por rentas
<b>Yield bruta</b>	Rentas Brutas/Valor de Mercado excl. Transfer costs
<b>Yield neta</b>	Rentas Netas/Valor de Mercado incl. Transfer costs
<b>€m</b>	Millones de euros

## Medidas alternativas de rendimiento

<b><u>Medida Alternativa de Rendimiento</u></b>	<b><u>Forma de cálculo</u></b>	<b><u>Definición/Relevancia</u></b>
<b>EBIT</b> <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.
<b>EBITDA</b> <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.
<b>Endeudamiento financiero bruto (EFB)</b>	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.
<b>EPRA<sup>1</sup> NAV</b> <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.
<b>EPRA<sup>1</sup> NNAV</b> <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.
<b>Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs</b>	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.
<b>Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs</b>	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.

<sup>1</sup> 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.

**Medida Alternativa de Rendimiento**
**Forma de cálculo**
**Definición/Relevancia**
***Like-for-like Rentas***

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).

Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o grupo de ellos.

***Like-for-like Valoración***

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.

Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de la Valoración de Mercado de la cartera

***Loan to Value Grupo o LtV Grupo***

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.

Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.

***LtV Holding o LtV Colonial***

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.

Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la sociedad cabecera de Grupo.

---

## 16. Datos de contacto & disclaimer

---

### Datos de Contacto

#### Relación con Inversores

Tel. +34 93 404 7898  
[inversores@inmocolonial.com](mailto:inversores@inmocolonial.com)

#### Oficina del Accionista

Tel. +34 93 404 7910  
[accionistas@inmocolonial.com](mailto:accionistas@inmocolonial.com)

#### Web Colonial

[www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)

#### Datos de registro Mercado de Capitales – Mercado Continuo

Bloomberg: COL.SM  
Código ISIN: ES0139140042  
Índices: MSCI, EPRA (FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe y FTSE EPRA/NAREIT Developed Eurozone), IBEX35, Global Property Index 250 (GPR 250 Index) & EUROSTOXX 600.

#### Sobre Colonial

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Oficina Barcelona  
Avenida Diagonal, 532  
08006 Barcelona

Oficina Madrid  
Pº de la Castellana, 52  
28046 Madrid

Oficina París  
42, rue Washington  
75008 París

Grupo Colonial es una SOCIMI cotizada en la bolsa española líder en el Mercado de oficinas prime en Europa, presente en las principales zonas de negocio de Barcelona, Madrid y París con una cartera de oficinas prime de más de dos millones de m<sup>2</sup> y un valor de activos bajo gestión de más de 11.000 millones de euros.

## 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.**