



1/17

Resultados trimestrales Enero – Marzo 2017

2 de Mayo de 2017

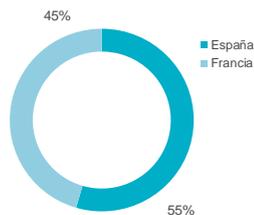
 Colonial

A cierre del primer trimestre del ejercicio 2017, el Grupo Colonial ha obtenido un resultado neto recurrente de 15,6€m, un aumento del 27% respecto al año anterior

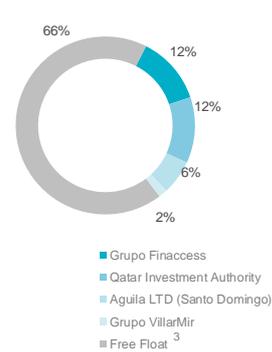
- Ingresos por rentas: 70€m, +5% (+4% Like-for-like)
- EBITDA recurrente: 52€m, +5% (+4% Like-for-like)
- Resultado neto recurrente: 15,6€m, +27%
- Resultado neto atribuible Grupo: 16€m, +42%

### Compañía - Magnitudes clave - 1T 2017

Datos por acción	2017	2016	Variance
FFO <sup>1</sup>	0,047	0,042	+13%
EPS recurring	0,044	0,039	+13%
P/L datos en €m	2017	2016	Variance
Ingresos por rentas	70	66	+5%
EBITDA recurrente	52	50	+5%
Resultado neto recurrente	16	12	+27%
Resultado neto atribuible al Grupo	16	11	42%
Balance €m	2017		
GAV Grupo (€m)	8.069 <sup>4</sup>		
Deuda neta (€m)	3.552		
Cash & líneas no dispuestas (€m)	1.189		
LTV Grupo <sup>5</sup>	41,4%		
Deuda maturity (años)	4,8		

 Diversificación geográfica<sup>2</sup> - 31/12/2016


Estructura accionarial Colonial



Rating Standard & Poors  
BBB Perspectiva estable

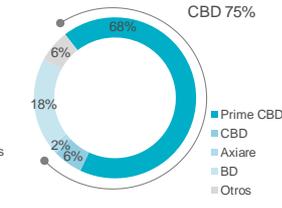
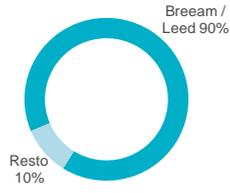
### Portafolio

	2017
GAV Grupo (€m)	8.069 <sup>4</sup>
Nº activos España	42
Nº activos Francia	21
Total Nº activos <sup>6</sup>	63
Superf. Alquilable SR	769.064
Superficie proyectos SR <sup>7</sup>	92.676
Superficie total s/rasante	861.741

Valoración por usos - 31/12/2016



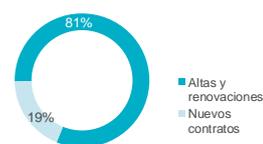
Valoración por zona - 31/12/2016


 % Certificación energética<sup>8</sup> - 31/12/2016


### Principales magnitudes de negocio

	Total	Barcelona	Madrid	Paris
# contratos firmados	30	13	8	9
Contratos firmados (m <sup>2</sup> )	47.538	30.644	10.808	6.086
Desocupación EPRA <sup>9</sup>	5%	3%	5%	5%
Ingresos por rentas (€m)	70	8	12	49
% Variación EPRA Like-for-like	4,0%	9,6%	-0,5%	4,1%

Detalle contratos firmados - por tipo



<sup>(1)</sup> Resultado neto recurrente excluyendo amortizaciones y el devengo del plan de incentivos

<sup>(2)</sup> Calculado en base a GAV Matriz 31/12/16= GAV activos ostentados directamente + NAV participación en Torre Marenostrom + NAV participación Axiare + NAV 58,5% SFL

<sup>(3)</sup> Free float: accionistas con participaciones minoritarias y sin representación en el Consejo de Administración

<sup>(4)</sup> GAV a 31/12/16

<sup>(5)</sup> Deuda Financiera Neta Grupo 31/03/17 / (GAV Grupo (incl. Transfer costs) 12-2016 + NAV participación Axiare + Autocartera)

<sup>(6)</sup> No incluye pequeños activos no estratégicos

<sup>(7)</sup> Proyectos y rehabilitaciones

<sup>(8)</sup> Certificación energética de activos en explotación

<sup>(9)</sup> Desocupación Económica: Desocupaciones financieras según cálculo recomendado EPRA

## Aspectos clave

### Resultados 1T 2017

El Grupo Colonial ha iniciado el año 2017 con unos excelentes resultados que consolidan la senda positiva de los dos años anteriores y se sustentan en una cartera única de oficinas con niveles de ocupación elevados y máxima capacidad para atraer clientes de primera calidad. Dichos resultados se basan en una estrategia inmobiliaria industrial que prima la calidad del crecimiento manteniendo la máxima disciplina financiera en su programa de adquisiciones.

En particular, el Grupo Colonial ha logrado de nuevo capturar incrementos significativos en los precios de los contratos de alquiler firmados, gracias a su posicionamiento de liderazgo en oficinas prime en los mercados de Barcelona, Madrid y París.

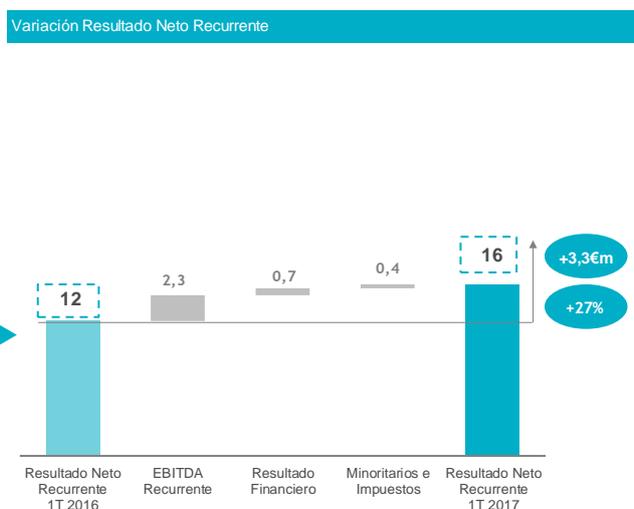
El Beneficio Neto Recurrente del Grupo Colonial ha aumentado un 27% respecto al año anterior situándose a 31 de marzo 2017 en 15,6€m. En términos de beneficio por acción el aumento ha sido del 13%.

El incremento del Resultado Neto Atribuible al Grupo de 5€m, respecto al primer trimestre del año anterior, se explica principalmente por tres elementos:

1. Un sólido incremento de los ingresos por rentas de un +5% interanual
2. La reducción del gasto financiero en base a una gestión activa del balance
3. Un aumento del resultado atribuible proveniente de París en base al incremento de la participación en la filial francesa del 53,1% hace un año hasta el 58,5% actual.

Cuenta de Resultados		
Analisis del Resultado - €m	1T 2017	1T 2016
Ingresos por Rentas	70	66
Gastos de explotación netos <sup>(1)</sup>	(8)	(7)
Gastos estructura	(9)	(9)
<b>EBITDA Recurrente</b>	<b>52</b>	<b>50</b>
Resultado Financiero Recurrente	(20)	(20)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(3)	(3)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(14)	(14)
<b>Resultado Neto Recurrente</b>	<b>16</b>	<b>12</b>
Variación de valor de los activos & Provisiones	1	0
Gasto financiero no recurrente & MTM	(0)	(2)
Impuestos & otros no recurrente	(0)	(0)
Minoritarios no recurrente	0	1
<b>Resultado Neto Atribuible al Grupo</b>	<b>16</b>	<b>11</b>

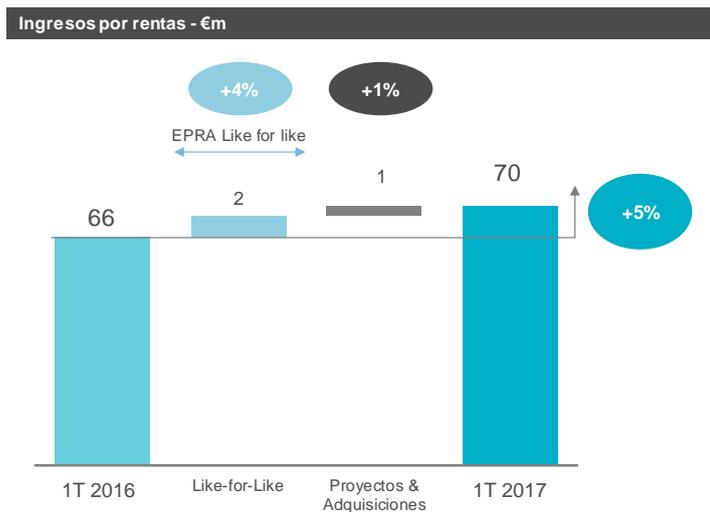
(1) Incluye otros ingresos



**Crecimiento de los Ingresos por Rentas**

El Grupo Colonial ha logrado un crecimiento de los ingresos por rentas del 5% respecto al año anterior:

1. Un crecimiento del 4% en términos like-for-like, a través de unos niveles muy sólidos de ocupación en combinación con precios de alquiler firmados en la banda alta del mercado
2. El 1% adicional de crecimiento de los ingresos proviene de las nuevas adquisiciones realizadas en el marco de los proyectos Alpha I y Alpha II.



El incremento like-for-like de los ingresos por rentas alcanzado por Colonial, se sitúa entre los más altos del sector.

España ha aumentado un 4% like for like, gracias al fuerte resultado del portfolio de Barcelona con un aumento del 10% like for like en base a alquileres firmados en los inmuebles Diagonal 609-615, Diagonal 530 y Glories-Diagonal.

El portfolio de París ha aumentado un 4% like for like apoyado en contratos firmados en los edificios #Cloud y Washington Plaza.

El EBITDA de las rentas ha aumentado un 4% like for like, reflejando un incremento sólido de los ingresos netos de gastos, hecho que ha impulsado el EBITDA recurrente del Grupo hasta 52€m, un 5% más en comparación con el mismo periodo del año anterior.

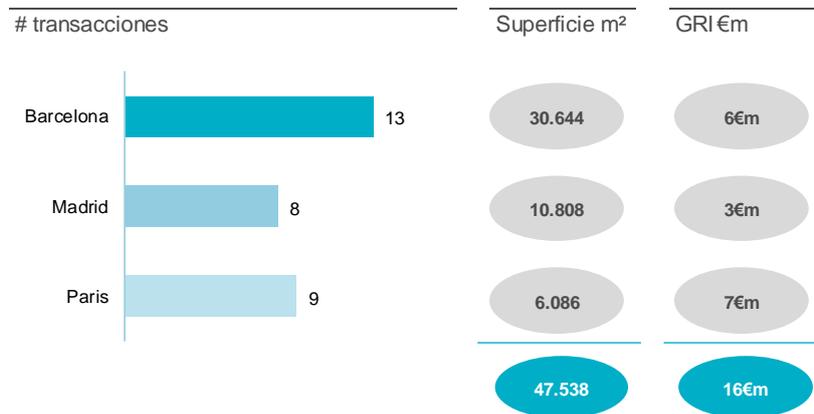
El avance del EBITDA recurrente junto con una mejora de los gastos financieros y la mayor participación en SFL ha permitido aumentar el resultado neto recurrente un 27%.

Debido a la ausencia de atípicos significativos en este primer trimestre del año 2017, el resultado neto atribuible al Grupo coincide prácticamente con el resultado recurrente y asciende a 16€m, un 42% superior al resultado del mismo periodo del año anterior.

## Hechos relevantes de la cartera de inmuebles

### Gestión de la cartera de contratos

En un mercado de alquiler con clientes cada vez más exigentes, el Grupo Colonial ha formalizado 30 transacciones de alquiler correspondientes a 47.538m<sup>2</sup> alquilados y rentas anuales de 16€m.



El Grupo Colonial ha sido capaz de atraer clientes de primera calidad que demandan ubicaciones únicas. Se han firmado precios de alquiler que representan un crecimiento de doble dígito sobre la renta de mercado hace un año y un aumento del 16% respecto a las rentas anteriores en renovaciones. En particular, las rentas máximas obtenidas en los portfolios de Barcelona y Madrid alcanzan 23,5€/m<sup>2</sup>/mes y 29€/m<sup>2</sup>/mes, respectivamente. El portfolio de París ha obtenido la máxima renta en el inmueble Cézanne St. Honoré con un precio de 759€/m<sup>2</sup>/año.

Entre las operaciones más importantes de este primer trimestre destacan las siguientes:

#### **Barcelona**

- ✓ Renovación del contrato con Ajuntament de Barcelona en el edificio Diagonal Glories (11.672m<sup>2</sup>)
- ✓ Renovación de 7.058m<sup>2</sup> con Caixabank en el edificio de Diagonal, 530
- ✓ Renovación de 5.595m<sup>2</sup> con Liberty Seguros en Illacuna

#### **Madrid**

- ✓ Renovación de un contrato de 4.600m<sup>2</sup> con una empresa de transportes en Santa Engracia
- ✓ Renovación del contrato con BDO Audiberia Abogados en el edificio de Recoletos (1.005m<sup>2</sup>)

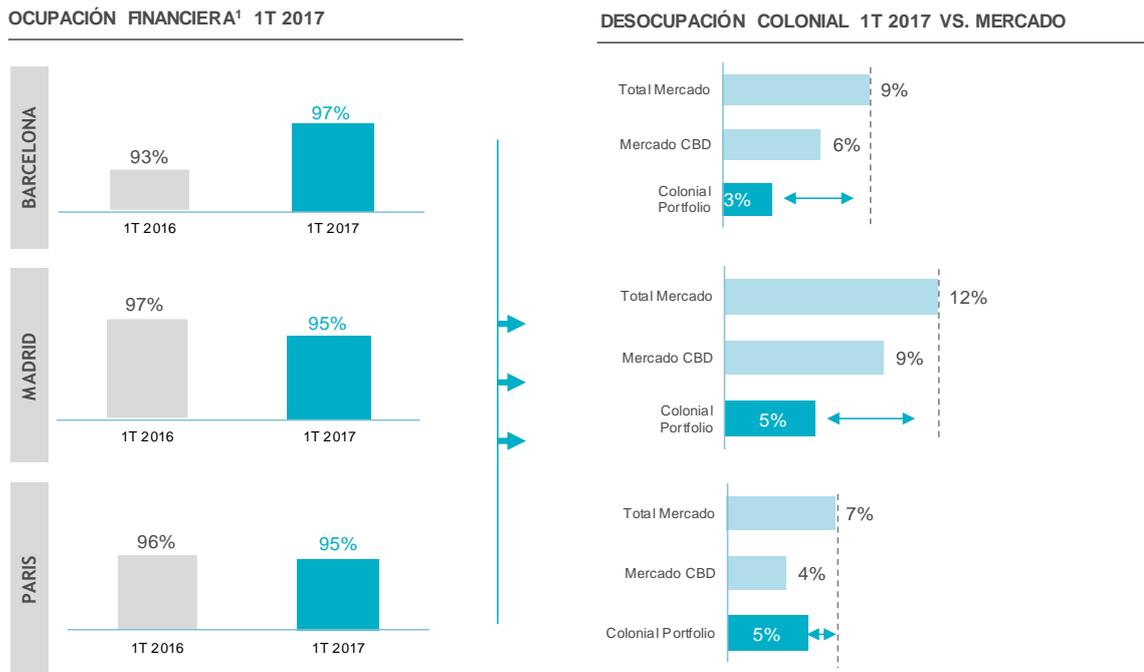
#### **París**

- ✓ Renovación del contrato con Theatre Edouard VII de 2.050m<sup>2</sup>
- ✓ La firma de 1.350m<sup>2</sup> con un grupo de servicios inmobiliarios en el edificio de Grenelle 103
- ✓ La firma de 1.580m<sup>2</sup> con una firma de consultoría en el edificio de Cézanne Saint-Honoré

**Ocupación del portfolio**

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

A cierre del primer trimestre del ejercicio 2017, el Grupo Colonial alcanza una ocupación financiera del 95%<sup>1</sup>, manteniendo niveles similares a los del primer trimestre del año anterior.



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

La cartera en España alcanza un 96% de ocupación financiera, con Barcelona situándose en un ratio del 97% y Madrid en un 95%.

El portfolio de París alcanza un 95% a 31 de marzo de 2017.

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

## Gestión activa del portfolio

### Adquisiciones

Acelerando el cumplimiento de los objetivos de crecimiento del plan estratégico, Colonial ha iniciado el año 2017 con la ejecución del Proyecto Alpha II, que incluye la adquisición de cuatro activos por un volumen de inversión de casi 400€m (volumen de inversión total incluyendo capex de desarrollo futuro de proyectos). En particular, se han adquirido tres proyectos de desarrollo: Plaza Europa 46-48 en Barcelona, Paseo de la Castellana 163 en Madrid y 112-122 Av. Emile Zola en París. Adicionalmente, Colonial ha comprado la sede española del Grupo Bertelsmann, ubicada en el Distrito Central de Negocios (CBD) de Barcelona (Travessera de Gracia 47-49).

De estos 4 activos, la compra de los inmuebles Paseo de la Castellana, 163 y Travessera de Gràcia, 47-49 se escrituró durante los últimos días del año 2016.

MADRID		1 Paseo de la Castellana, 163 <i>Madrid Prime CBD</i>		Value Added – Prime factory GLA: 10.910 m <sup>2</sup>	Total Inversión <sup>1</sup> : 51€m
	BARCELONA		2 Travessera de Gracia, 47-49 <i>Barcelona Prime CBD</i>		Core with value added potential GLA: 8.939 m <sup>2</sup>
PARIS			3 Plaza Europa, 46-48 <i>Barcelona Plaza Europa</i>		Value Added – Prime factory GLA: 14.000 m <sup>2</sup>
		4 112-122 Av. Emile Zola <i>Paris South Center</i>		Value Added – Prime factory GLA: 20.340 m <sup>2</sup>	Total Inversión <sup>1</sup> : 245€m – 265€m

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

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

<sup>1</sup> Precio adquisición + total capex proyecto

## Reposicionamiento de activos y proyectos

El Grupo ha invertido durante el primer trimestre del ejercicio 2017 más de 16€m en proyectos de desarrollo y de reposicionamiento de activos.

Todos los proyectos en España y Francia van avanzando según lo previsto y se prevé para los próximos meses la entrega de las rehabilitaciones de Serrano 73 y Castellana 43. El edificio Serrano 73 está ya totalmente pre-alquilado al bufete de abogados Allen & Overy y constituirá un nuevo referente en el segmento de oficinas prime de la Capital. Castellana 43 está generando mucho interés en el mercado de alquiler.

## Gestión activa del balance

### Estructura financiera

Durante el mes de abril la agencia de calificación crediticia Standard & Poor's ha revisado al alza el rating del Grupo Colonial situándolo en **BBB con perspectiva estable**.

Dicha calificación crediticia refleja (1) la elevada calidad y robustez del portfolio de oficinas prime del Grupo así como (2) los beneficios de estar diversificado en tres mercados de oficinas con dinámicas diferentes, Barcelona, Madrid y París, en combinación con (3) una estructura de capital sólida con un LTV (Loan to Value) del 41,4% a 31 de marzo 2017.

Este nivel de rating sitúa a Colonial entre una de las compañías con mejor calificación crediticia en el sector inmobiliario español y con un sólido nivel de "Investment Grade" a nivel Europeo.

En estos momentos el Grupo Colonial tiene casi el 80% de su deuda en bonos corporativos, con 7 emisiones en el mercado, lo que demuestra la alta aceptación en el mercado de capitales.

Con fecha 29/3/2017, Colonial formalizó una nueva línea de crédito por importe de 375€m, que ha sido suscrito por un total de 10 entidades financieras. El crédito contempla únicamente garantía corporativa y su vencimiento es a 5 años con un tipo interés de Euribor más 160pb. Esta línea se suma al crédito de 350€m formalizado en 2015 y cuyo vencimiento fue novado recientemente hasta noviembre de 2021, dotando al Grupo Colonial, de una liquidez superior a 1.180€m, maximizando flexibilidad de cara a nuevas adquisiciones y permitiendo cubrir el vencimiento de deuda previsto para los próximos años.

### Programa de recompra de acciones

Con fecha 23 de marzo de 2017, el Grupo Colonial ha finalizado el programa de recompra de acciones iniciado durante el pasado mes de noviembre de 2016. Se han adquirido un total de 10.000.000 acciones representativas de un 2,80% del capital social de Colonial a un precio medio de 6,68€/acción, lo que representa un descuento del 8% sobre el último NAV publicado.

## Índice

---

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

# 1. Análisis de la cuenta de resultados

## Cuenta de Resultados Analítica Consolidada

Marzo acumulado - €m	2017	2016	Var.	Var. % <sup>(1)</sup>
Ingresos por rentas	70	66	4	5%
Gastos de explotación netos <sup>(2)</sup>	(9)	(8)	(1)	(12%)
<b>EBITDA rentas</b>	<b>61</b>	<b>58</b>	<b>3</b>	<b>5%</b>
Otros ingresos	0	0	0	31%
Gastos estructura	(9)	(9)	(0)	(5%)
<b>EBITDA recurrente</b>	<b>52</b>	<b>50</b>	<b>2</b>	<b>5%</b>
EBITDA venta de activos en renta	0	0	0	-
Extraordinarios	(1)	(0)	(1)	(101%)
<b>Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses</b>	<b>52</b>	<b>50</b>	<b>2</b>	<b>5%</b>
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	0	0	0	-
Amortizaciones y Provisiones	(0)	(1)	1	93%
Resultado Financiero	(20)	(22)	2	10%
<b>Resultado antes de impuestos y minoritarios</b>	<b>32</b>	<b>27</b>	<b>5</b>	<b>19%</b>
Impuesto de sociedades	(3)	(3)	(0)	(7%)
Socios minoritarios	(14)	(13)	(0)	(2%)
<b>Resultado neto atribuible al Grupo</b>	<b>15,9</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>42%</b>

Análisis del Resultado - €m	2017	2016	Var.	Var. % <sup>(1)</sup>
Ingresos por Rentas	70	66	4	5%
Gastos de explotación netos <sup>(2)</sup> y otros ingresos	(8)	(7)	(1)	(12%)
Gastos estructura	(9)	(9)	(0)	(5%)
<b>EBITDA Recurrente</b>	<b>52</b>	<b>50</b>	<b>2</b>	<b>5%</b>
Resultado Financiero Recurrente	(20)	(20)	1	3%
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(3)	(3)	0	0%
Minoritarios - Resultado Recurrente	(14)	(14)	0	3%
<b>Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía <sup>(3)</sup></b>	<b>15,6</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>27%</b>
<b>EPRA Earnings - pre ajustes específicos compañía <sup>(4)</sup></b>	<b>15,8</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>31%</b>
<b>Resultado Neto Atribuible al Grupo</b>	<b>15,9</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>42%</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

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

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

- Los ingresos por rentas del Grupo Colonial al cierre del primer trimestre del ejercicio 2017 ascienden a 70€m, cifra un 5% superior al mismo periodo del año anterior.  
Este incremento se debe a un crecimiento del 4% de los ingresos like-for-like, así como a un aumento del 1% debido a las nuevas adquisiciones realizadas en el marco de los proyectos Alpha I y Alpha II
- El EBITDA recurrente del Grupo asciende a 52€m, un 5% superior al del mismo periodo del año anterior.
- Con ello, el resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses a cierre del primer trimestre del ejercicio es de 52€m, cifra un 5% superior a la alcanzada el mismo periodo del año anterior.
- El resultado financiero neto ha sido de (20)€m, cifra inferior en un 10% al mismo periodo del año anterior.  
El resultado financiero recurrente del grupo asciende a (20)€m, un ahorro del 3% respecto al mismo periodo del año anterior.
- El resultado antes de impuestos y minoritarios, a cierre del primer trimestre del ejercicio 2017 asciende a 32€m, cifra un 19% superior a la alcanzada durante el mismo periodo del año anterior como consecuencia, principalmente, del crecimiento de los ingresos, así como de la reducción de gastos financieros.
- El gasto por impuesto de sociedades asciende a (3)€m debido, principalmente, a los impuestos asociados a activos franceses no afectos al régimen SIIC (Parholding).
- Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de (14)€m, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 16€m, cifra un 42% superior al año anterior.

## 2. Mercados de oficinas

### Contexto macroeconómico <sup>(1)</sup>

El escenario de aceleración del crecimiento de la **economía mundial** se afianza durante los primeros meses del ejercicio 2017. En el primer trimestre del ejercicio los datos macroeconómicos fueron mejor de lo esperado tanto en las economías avanzadas como en las emergentes. Según previsiones de CaixaBank Research, se espera un crecimiento del PIB en 2017 de 3,4%, por encima del 3,1% en 2016. Estas previsiones favorables tienen como pilar fundamental el entorno monetario que seguirá siendo muy acomodaticio, así como la moderada recuperación del petróleo y la consolidación de la recuperación emergente. Cabe destacar, el aumento de la inflación y los factores políticos como riesgos a tener en cuenta. Los datos de inflación a principios de 2017 de las economías avanzadas han sido más elevados de lo esperado, lo que se ha visto reflejado en la inflación mundial, hecho que podría alterar el poder de compra de los consumidores, así como el escenario de la política monetaria. Por otro lado, el clima de incertidumbre política de algunos países avanzados podría perjudicar el escenario de referencia.

El crecimiento de la **Eurozona** prosigue en buena marcha con perspectivas de aceleración ante el inicio del calendario electoral, a pesar de la incertidumbre. La mejora de los indicadores de actividad de estos últimos meses pone de manifiesto que el crecimiento en la eurozona ha resistido bien los episodios de inestabilidad financiera y los acontecimientos políticos ocurridos en 2016. Es por ello, que los principales analistas han realizado una revisión al alza que sitúa dicho crecimiento en el 1,7%. De todas formas, la incertidumbre sigue siendo elevada por el riesgo político, en concreto por las negociaciones del Brexit después de que se haya activado ya formalmente el proceso de separación, y las citas electorales en Francia, Alemania e Italia. Por lo que respecta al primer trimestre, la actividad muestra un tono sólido gracias al consumo privado que sigue siendo uno de los motores principales de la recuperación económica en la eurozona. En los próximos meses, se espera que el consumo en los hogares continúe apoyado por la mejora en el mercado laboral y los bajos tipos de interés.

La **economía española** se mantiene con buen crecimiento positivo gracias a factores estructurales como las ganancias de competitividad y cierta flexibilidad del mercado laboral. Los buenos indicadores de actividad y de confianza, junto con una previsión de que el aumento del precio del petróleo será más moderado respecto a lo que se preveía anteriormente, muestran una mejora de la previsión del crecimiento del PIB en 2 décimas (2,8%), según datos de CaixaBank Research, ligeramente por encima del promedio de las economías avanzadas.

En **Francia**, la caída de precios de la energía y la baja tasa de inflación ha permitido un aumento de los salarios reales, impulsando un mayor crecimiento del consumo privado. El crecimiento del PIB se estima que será del 1,3% en 2017 y el 1,4% en 2018, gracias a menores precios de la energía, reducción de impuestos en el mercado laboral y en empresas, y permanentes tipos de interés bajos.

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

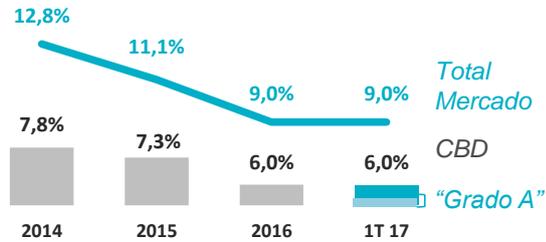
## Situación del mercado de alquiler - oficinas <sup>(1)</sup>

### Barcelona - Mercado de Alquiler

**Rentas Prime CBD (€/m<sup>2</sup>/mes)**

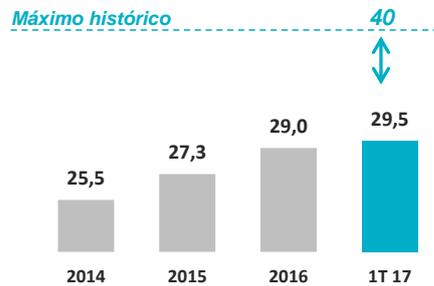
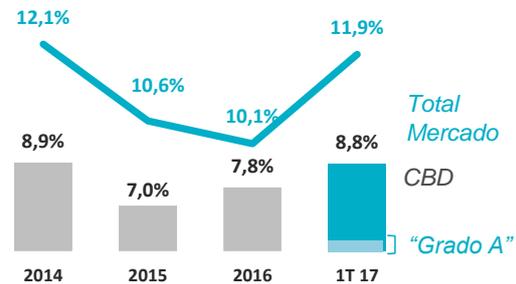


**Desocupación (%)**



- Durante el primer trimestre de 2017 se han contratado un total de 85.000m<sup>2</sup> de oficinas, un 25% más respecto al volumen del primer trimestre del año anterior, con un elevado número de transacciones (125). Respecto a sectores, el sector de servicios lidera la demanda, con un comportamiento destacable de compañías multinacionales de internet y e-commerce, que muestran una expansión más rápida que la observada en los sectores económicos tradicionales.
- La tasa de disponibilidad media en Barcelona en este primer trimestre de 2017 se mantiene estable en un 9,0%. Debido a la escasez de oferta de oficinas y a unos niveles sólidos de contratación, está teniendo lugar un decremento paulatino de las tasas de disponibilidad, con previsión futura de tendencia bajista. La ocupación en la zona CBD se sitúa en torno al 6%. En este sentido, la demanda tiene serios problemas para encontrar superficies superiores a los 800m<sup>2</sup> en esta zona en concreto. Por otro lado, en el próximo año se ofrecerán en Barcelona un total de aproximadamente 50.000m<sup>2</sup> de nueva construcción de oficinas, pero estos niveles no alcanzan a satisfacer la demanda de oficinas actual, debido a que una parte importante están ya pre-alquilados.
- A lo largo del primer trimestre de 2017 las rentas máximas en la zona de Paseo de Gràcia/Diagonal experimentaron crecimientos significativos, alcanzando una renta prime de 22€/m<sup>2</sup>/mes, con incluso alguna operación por encima de esta cifra. Durante el periodo 2017-2020 los principales consultores inmobiliarios prevén un aumento medio de rentas prime por encima del 4%, permitiendo a Barcelona posicionarse como la tercera ciudad europea en crecimiento de rentas.

(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Aguirre Newman, CBRE & Savills

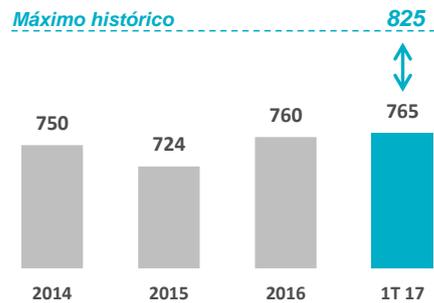
**Madrid - Mercado de Alquiler** <sup>(1)</sup>
**Rentas Prime CBD (€/m<sup>2</sup>/mes)**

**Desocupación (%)**


- El primer trimestre del ejercicio 2017 empezó, como ya ocurrió en 2016, sin operaciones de alto tamaño (>10.000m<sup>2</sup>), lo que ha contribuido a que durante este periodo se alcance un volumen de contratación discreto, alcanzando los cerca de 105.000m<sup>2</sup>. El número de operaciones quedaría alineado con la cifra registrada el trimestre anterior, pero refleja un descenso del 16% en número de acuerdos firmados respecto al mismo periodo del año anterior.
- Sin embargo, se ha experimentado un fuerte aumento de la actividad, concretamente en las visitas de espacios de más de 1.000m<sup>2</sup>, hecho que se debería traducir en un mayor volumen de contratación en los próximos meses. Por sectores, los principales dinamizadores del mercado de alquiler de oficinas han sido compañías multinacionales del sector tecnológico, financiero y automovilístico, así como ingenierías y empresas relacionadas con el sector turístico/hotelero.
- El stock total de oficinas en Madrid se ha mantenido prácticamente estable durante los últimos tres meses, incorporándose como nuevo stock 25.000m<sup>2</sup> de oficinas pero que ha quedado compensado por la salida de superficie por cambios de uso. La actividad sigue centrada principalmente en la rehabilitación y reformas de oficinas. Es destacable sin embargo, la falta de oferta de calidad existente en el centro de la capital.
- La tasa de desocupación durante el primer trimestre de 2017 ha aumentado hasta alcanzar un 11,9%, debido al incremento de superficie disponible High-Tech. En el CBD la tasa de desocupación es del 8,8%.
- En este primer trimestre del ejercicio 2017 las rentas de las mejores oficinas de la capital han alcanzado los 29,5€/m<sup>2</sup>/mes, suponiendo un incremento elevado respecto a los años anteriores. Sin embargo, todavía se presentan muy por debajo de los registrados para Londres, París o Frankfurt. Madrid contrasta con estas grandes ciudades europeas en cuanto a los costes laborales, que se presentan mucho más moderados en comparación.

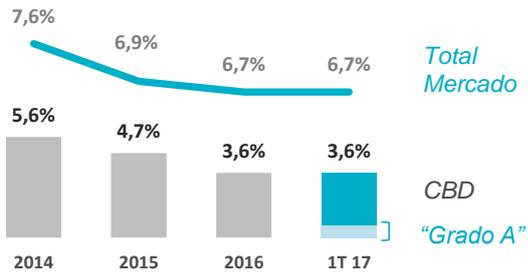
(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Aguirre Newman, CBRE & Savills

**París - Mercado de Alquiler** <sup>(1)</sup>

**Rentas Prime CBD (€/m<sup>2</sup>/año)**



**Desocupación (%)**



- La contratación de oficinas en la región de París (Île-de-France) durante el primer trimestre del ejercicio 2017 ha alcanzado los 664.000m<sup>2</sup> lo que supone un aumento respecto al primer trimestre del año anterior.
- El centro de París captura la mayor parte de las transacciones en Île-de-France desde el comienzo del año y especialmente hay una alta actividad que se observa en el segmento de grandes transacciones.
- Cabe destacar que en la Zona Paris Sud y La Défense se han alcanzado niveles récord gracias al dinamismo del mercado de las transacciones superiores a 5.000m<sup>2</sup>. Además, París Centro Oeste ha registrado un excelente año a pesar del contexto de escasez de oferta, particularmente en la zona Centro. Durante este primer trimestre del ejercicio, se han firmado 19 transacciones superiores a 5.000m<sup>2</sup> representativas de más de 323.000m<sup>2</sup>.
- La oferta de stock de oficinas disponibles en Île-de-France se ha mantenido estable de un trimestre a otro, alcanzando los 3,6 millones de metros cuadrados a final de marzo, con lo que la tasa media de desocupación alcanza el 6,7%.  
Actualmente, el centro de París se encuentra con escasez de oferta, con una tasa de desocupación por debajo del 4% e inferior al 3% en las zonas de París 5/6/7 y París 12/13
- La renta prime en la zona CBD del mercado de París ha incrementado ligeramente durante el primer trimestre de 2017, alcanzado 765€/m<sup>2</sup>/año. Destaca en particular, un importante aumento del número de transacciones que se han cerrado con niveles de rentas faciales por encima de 750€/m<sup>2</sup>/año. Cabe destacar, que los consultores sitúan París CBD como uno de los mercados con mayores expectativas de crecimiento de rentas para el año 2017.

(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, CBRE & BNP Paribas Real Estate

## Situación del mercado de inversión - oficinas

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 6.10)

- Barcelona:** El volumen de inversión del primer trimestre ha sido de 323€m, una cifra que multiplica por 6 el volumen invertido en el mismo periodo del año anterior, que fue de 57€m. Los principales compradores han sido compañías patrimonialistas nacionales y family offices locales, si bien inversores internacionales siguen mostrando mucho interés por el mercado de Barcelona. La fuerte escasez de activos Prime combinado con las buenas perspectivas de la capital catalana sitúan las rentabilidades prime en el 4% y podrían incluso ser más bajas en activos singulares.
- Madrid:** El interés por productos de elevada calidad en ubicaciones prime sigue siendo muy elevado por parte de inversores, con una inversión de 400€m durante los primeros meses del año (+60% vs primer trimestre 2016). Aseguradoras, family offices y fondos internacionales siguen muy activos, presionando a la baja las rentabilidades prime, que se han situado a lo largo de este trimestre en el 3,75%. Cabe destacar que el spread respecto a la rentabilidad del bono español a 10 años sigue siendo positivo y robusto (por encima de los 200 bps) manteniéndose un escenario saludable. En algunas operaciones singulares se han obtenido incluso rentabilidades por debajo del 3%.
- París:** El mercado de inversión fue muy activo durante el primer trimestre del ejercicio 2017, con más de 2.300€m comprometidos, una cifra superior al mismo periodo del año anterior y en línea con la media de otros trimestres. Los inversores extranjeros que habían hecho una reaparición en Francia a finales de 2016, se mantienen presentes en estos últimos tres meses. Las rentabilidades prime se sitúan en el 3,00% en la zona CBD y el 4,75% en la zona de la Défense.

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

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

### 3. Evolución del Negocio

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

- Los ingresos por rentas han alcanzado los **70€m**, un **5% 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 4% like-for-like**.

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

En Madrid, la variación like for like es tendente a cero debido a la rotación de 4.000m<sup>2</sup> en Alfonso XII (baja de Banca Marenostrum, superficie en avanzadas negociaciones con un nuevo inquilino). Excluyendo dicho efecto el resto del portfolio de contratos en Madrid ha incrementado un 2% like for like.

El incremento like-for-like de los ingresos por rentas corresponde principalmente a los contratos firmados en los activos de Av. Diagonal 220-240 (Glories), Av. Diagonal 609-615, Av. Diagonal 530, Illacuna & Sant Cugat en Barcelona y #Cloud & Washington Plaza en París.

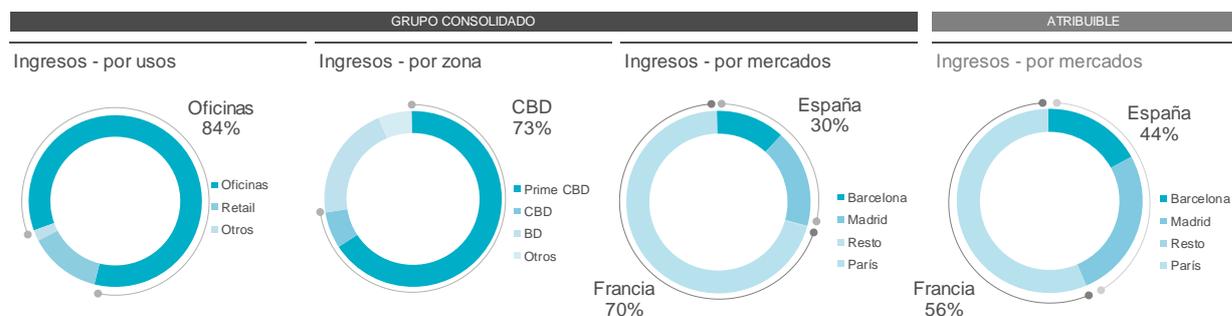
Var. Rentas (2017 vs. 2016) €m	Barcelona	Madrid	París	Total
Ingresos Rentas 2016R	7,4	10,0	48,6	66,0
EPRA Like for Like <sup>1</sup>	0,7	(0,1)	1,8	2,5
Proyectos / Altas	0,0	(0,6)	(2,0)	(2,5)
Inversiones & Desinversiones	0,4	2,7	0,0	3,1
Otros e Indemnizaciones	0,0	0,0	0,5	0,5
Ingresos Rentas 2017R	8,5	12,1	49,0	69,6
Variación Total (%)	14,8%	21,8%	0,7%	5,4%
Variación Like for Like (%)	9,6%	(0,5%)	4,1%	4,0%

Un crecimiento adicional de los ingresos por rentas proviene de las nuevas adquisiciones, en particular 3,1€m en España. Asimismo se han ingresado 0,5€m de indemnizaciones en relación con la rotación anticipada de algunos clientes.

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

- **Distribución – Ingresos por Rentas:** La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 84%, se concentra en edificios de oficinas. Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados CBD (73%).

Un 70% en términos consolidados de los ingresos por rentas (49€m) provienen de la filial en París y un 30% han sido generados por inmuebles en España. En términos atribuibles, el 56% de las rentas se ha producido en Francia y el resto en España.



- **El EBITDA de los inmuebles ha alcanzado los 61€m, aumentando un 4% en términos like-for-like, con un margen sobre ingresos del 88%.**

Dada la normativa contable que exige contabilizar determinados tributos en el momento de su devengo, el ratio de EBITDA/ingresos del portfolio de Madrid se sitúa artificialmente bajo.

#### Cartera de Inmuebles

Marzo acumulado - €m	2017	2016	Var. %	EPRA Like-for-like <sup>1</sup>		
				€m	%	<sup>2</sup> Ajustando Alfonso XII
Ingresos por rentas Barcelona	8	7	15%	0,7	9,6%	9,6%
Ingresos por rentas Madrid	12	10	22%	(0,1)	(0,5%)	1,9%
Ingresos por rentas París	49	49	1%	1,8	4,1%	4,1%
<b>Ingresos por rentas</b>	<b>70</b>	<b>66</b>	<b>5%</b>	<b>2,5</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,4%</b>
EBITDA rentas Barcelona	8	6	25%	1,0	16,6%	16,6%
EBITDA rentas Madrid	8	8	4%	(0,3)	(4,8%)	(1,7%)
EBITDA rentas París	45	45	2%	1,4	3,4%	3,4%
<b>EBITDA rentas</b>	<b>61</b>	<b>58</b>	<b>5%</b>	<b>2,1</b>	<b>3,8%</b>	<b>4,2%</b>
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>91%</i>	<i>84%</i>	<i>7,4 pp</i>			
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>65%</i>	<i>76%</i>	<i>(11,4 pp)</i>			
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>93%</i>	<i>92%</i>	<i>1,1 pp</i>			
<b>EBITDA/ Ingresos por Rentas</b>	<b>88%</b>	<b>88%</b>	<b>(0,8 pp)</b>			

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

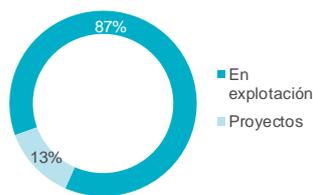
(2) Excluyendo la baja de Banca Marenostrum (superficie en avanzadas negociaciones con un nuevo inquilino) en el activo Alfonso XII in Madrid.

## Gestión de la cartera de contratos

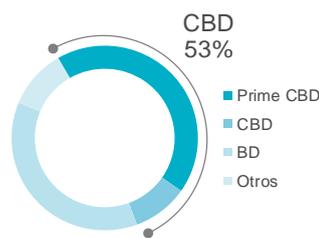
- **Desglose de la cartera actual por superficie:** Al cierre del primer trimestre del ejercicio 2017, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.216.349m<sup>2</sup> (861.741m<sup>2</sup> sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas.

El 87% de la superficie de dicha cartera se encuentra en explotación a 31 de marzo de 2017 y el resto corresponde a una atractiva cartera de proyectos & rehabilitaciones y el suelo Parc Central en Barcelona.

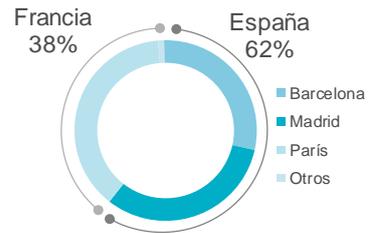
Superficie - por estado



Superficie - por zona



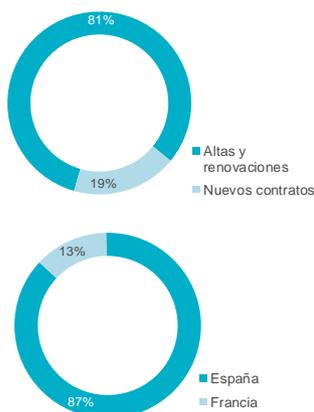
Superficie - por mercados



- **Contratos firmados:** Durante el primer trimestre del ejercicio 2017, el Grupo Colonial ha formalizado contratos por un total de 47.538m<sup>2</sup>. Un 87% (41.452m<sup>2</sup>) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto (6.086m<sup>2</sup>) se han firmado en París.

**Nuevos Contratos:** Del total del esfuerzo comercial, un 19% (8.823m<sup>2</sup>) corresponde a superficies de nuevos contratos, de los cuales casi 4.800m<sup>2</sup> se han firmado en Barcelona y Madrid.

**Renovaciones:** Se han realizado 38.715m<sup>2</sup> de renovaciones de contratos, destacando los más de 27.000m<sup>2</sup> renovados en Barcelona.



Gestión de Contratos

Marzo acumulado - m <sup>2</sup>	2017	Average maturity	% New rents vs. previous
Revisiones y renovaciones - Barcelona	27.581	3	19%
Revisiones y renovaciones - Madrid	9.084	3	13%
Revisiones y renovaciones - París	2.050	9	0%
<b>Total revisiones y renovaciones</b>	<b>38.715</b>	<b>3</b>	<b>16%</b>
Nuevos Contratos - Barcelona	3.063	3	
Nuevos Contratos - Madrid	1.724	3	
Nuevos Contratos - París	4.036	10	
<b>Total Nuevas Superficies</b>	<b>8.823</b>	<b>6</b>	
<b>Esfuerzo comercial total</b>	<b>47.538</b>	<b>4</b>	

Las nuevas rentas se sitúan un 16% por encima de las anteriores, destacan Barcelona con +19% y Madrid con +13%.

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> )
<b>BARCELONA</b>	Diagonal, 220-240 Glories	Ajuntament de Barcelona	11.672
	Diagonal, 530	Caixabank	7.058
	Illacuna	Liberty Seguros & otros	6.262
	Diagonal, 609-615 (Dau/Prisma)	Caixabank, Ceva Salud Animal, Hitachi Data Systems & otros	4.180
<b>MADRID</b>	Santa Engracia	Empresa de transporte, Canal Isabel II Gestión & otros	8.269
	Recoletos,37-41	BDO Audiberia	1.005
<b>PARÍS</b>	Edouard VII	Theatre Edouard VII & otros	2.123
	Cezanne Saint-Honoré	Firma de consultoría	1.580
	103 Grenelle	Grupo de servicios inmobiliarios	1.350

En España, se han firmado más de 41.000m<sup>2</sup> durante este primer trimestre del ejercicio 2017, correspondiente a 21 contratos.

En **Barcelona** se han firmado más de 30.000m<sup>2</sup>, destacan en particular, la renovación de más de 11.000m<sup>2</sup> con Ajuntament de Barcelona en el edificio Diagonal Glories, la renovación con Caixabank de más de 7.000m<sup>2</sup> en el edificio de Diagonal 530, así como la renovación de casi 6.000m<sup>2</sup> con Liberty Seguros en el edificio de Illacuna.

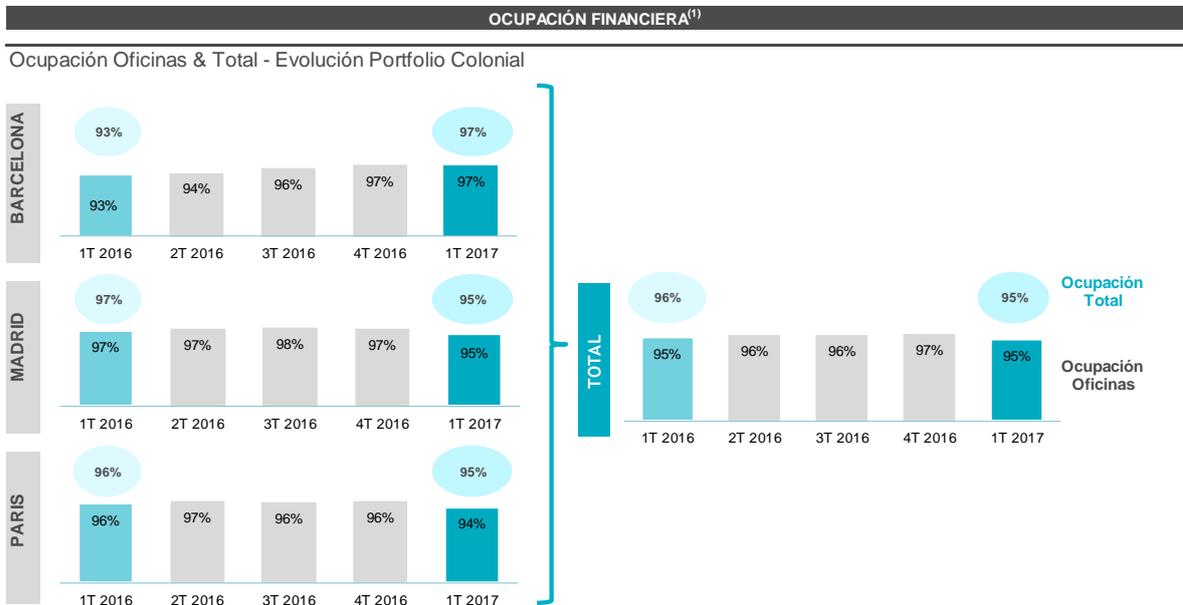
En **Madrid**, destacamos la renovación de un contrato de casi 5.000m<sup>2</sup> con una empresa de transportes en el edificio de Santa Engracia, así como la renovación del contrato con BDO Audiberia Abogados en el edificio de Recoletos.

En **París**, se han firmado más de 6.000m<sup>2</sup> durante el primer trimestre del ejercicio 2017. Destacamos entre otros, la renovación del "Theatre Edouard VII" con más de 2.000m<sup>2</sup>, así como la firma de 1.580m<sup>2</sup> en el inmueble Cézanne Saint-Honoré con una firma de consultoría y la firma de 1.350m<sup>2</sup> con un grupo de servicios inmobiliarios en el edificio Grenelle 103.

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

## Ocupación del portfolio

- La ocupación financiera<sup>(1)</sup> del portfolio de oficinas del Grupo Colonial a cierre del primer trimestre del ejercicio 2017 es del 95%, cifra en línea con la del año anterior. La ocupación financiera total<sup>(1)</sup>, incluyendo todos los usos, alcanza igualmente, un 95%.



En **Barcelona**, la ocupación financiera<sup>(1)</sup> del portfolio de oficinas ha aumentado +344 puntos básicos respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando un ratio del 97%. Este incremento se ha producido, principalmente por altas realizadas en los activos de Travessera de Gràcia/Amigó, Diagonal 609-615 e Illacuna, entre otros.

En **Madrid**, la ocupación financiera<sup>(1)</sup> del portfolio de oficinas es del 95%, -118 puntos básicos por debajo del mismo periodo del año anterior. Dicha disminución se debe principalmente a una rotación de clientes en el inmueble de Alfonso XII en Madrid por más de 4.000m<sup>2</sup>. A fecha de esta publicación, la compañía está en negociaciones avanzadas con un nuevo inquilino para esta superficie. Incluyendo este contrato la ocupación proforma del portfolio de Madrid alcanzaría niveles del 97%.

En **París**, la ocupación financiera<sup>(1)</sup> del portfolio de oficinas ha disminuido -122 puntos básicos respecto al mismo periodo del año anterior alcanzando un ratio del 94%. Dicha disminución se debe principalmente a la entrada en explotación de superficie que se ha rehabilitado en los activos de Washington Plaza y Cézanne Saint Honoré, así como a bajas producidas en particular en el activo de Le Vaisseau.

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

Actualmente el Grupo Colonial cuenta con más de 34.000m<sup>2</sup> de superficie disponible correspondiente a un 5% de desocupación EPRA sobre el portfolio total.

<b>Superficie desocupada oficinas</b>				
Superficie sobre rasante (m <sup>2</sup> )	Zona BD y otros	Zona CBD	2017	Desocupación oficinas EPRA
Barcelona	2.210	3.607	5.817	3%
Madrid	3.223	7.079	10.302	5%
París	7.647	10.722	18.369	6%
<b>TOTAL</b>	<b>13.080</b>	<b>21.408</b>	<b>34.488</b>	<b>5%</b>

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



**Av. Diagonal, 609-615**



**Alfonso XII**



**Cézanne Saint Honoré**



**Illacuna**



**Agustín de Foxá, 29**

## Adquisiciones

- Acelerando el cumplimiento de los objetivos de crecimiento del plan estratégico, Colonial ha iniciado el año 2017 con la ejecución del Proyecto Alpha II, que incluye la adquisición de cuatro activos por un volumen de inversión de casi 400€m (volumen de inversión total incluyendo capex de desarrollo futuro de proyectos).
- En particular se han adquirido tres proyectos de desarrollo, uno en cada mercado donde está presente el Grupo: Barcelona, Madrid y París. Adicionalmente, Colonial ha comprado la sede española del Grupo Bertelsmann, ubicada en el Distrito Central de Negocios (CBD) de Barcelona.

MADRID		<b>1</b> Paseo de la Castellana, 163 <i>Madrid Prime CBD</i>		<b>Value Added – Prime factory</b> GLA: 10.910 m <sup>2</sup>	<b>Total Inversión<sup>1</sup>:</b> <b>51€m</b>
		<b>2</b> Travessera de Gracia, 47-49 <i>Barcelona Prime CBD</i>		<b>Core with value added potential</b> GLA: 8.939 m <sup>2</sup>	<b>Total Inversión:</b> <b>41€m</b>
BARCELONA		<b>3</b> Plaza Europa, 46-48 <i>Barcelona Plaza Europa</i>		<b>Value Added – Prime factory</b> GLA: 14.000 m <sup>2</sup>	<b>Total Inversión<sup>1</sup>:</b> <b>32€m</b>
		<b>4</b> 112-122 Av. Emile Zola <i>Paris South Center</i>		<b>Value Added – Prime factory</b> GLA: 20.340 m <sup>2</sup>	<b>Total Inversión<sup>1</sup>:</b> <b>245€m – 265€m</b>
PARIS					

<sup>1</sup> Precio adquisición + total capex proyecto

- La compra de los inmuebles Paseo de la Castellana 163 y Travessera de Gracia 47-49 se escrituró durante los últimos días del año 2016.
- Las principales características de dichos activos, se muestran a continuación:
  1. Paseo de la Castellana, 163: Inmueble de oficinas situado en la zona CBD de Madrid con una superficie sobre rasante de más de 10.000m<sup>2</sup>, repartidos entre 11 plantas de oficinas y una planta baja destinada a locales. Adicionalmente dispone de dos plantas sótano. El inmueble cuenta con acceso también por la calle Capitán Haya 50. Actualmente, el inmueble está ocupado en un 98% por empresas de reconocido prestigio, aportando rentas desde el inicio. El importe de la inversión es de 51€m (incluyendo presupuesto de obras futuras).

2. Travessera de Gràcia, 47-49: Inmueble de oficinas situado en la zona CBD de Barcelona con una superficie sobre rasante de casi 9.000m<sup>2</sup>, repartidos entre una planta baja, una planta entresuelo y ocho plantas adicionales y una superficie bajo rasante de 1.700m<sup>2</sup>. El activo constituye la sede española del Grupo Bertelsmann y sus filiales con un contrato de permanencia de 5 años. Dicha compra supone incrementar la cuota de mercado de Colonial en la zona prime de Barcelona con un inmueble de características únicas. El importe de la inversión es de 41€m.
  3. Plaza Europa, 46-48: Colonial refuerza su posición en la plaza Europa, una de las zonas de negocios de mayor desarrollo en los últimos años en la ciudad de Barcelona, con un nuevo proyecto para la construcción de un edificio de 21 plantas y 14.000m<sup>2</sup>. El importe de la inversión es de 32€m. Este proyecto se desarrollará a través de una Joint-Venture con la sociedad Inmo, filial inmobiliaria de la familia Puig, propietaria del suelo, y cuya actual sede corporativa se ubica en el solar colindante.
  4. 112-122 Avenue Emile Zola: El Grupo Colonial ha cerrado, a través de su filial francesa, una transacción por un importe de 165€m para adquirir la sede histórica del Grupo SMA. El inmueble se encuentra en una ubicación "Prime" en 112-122 Avenue Emile Zola, en el centro del distrito 15 de París. El inmueble tiene una superficie de aproximadamente 21.000m<sup>2</sup>. SMA se mudará a una nueva sede en el cuarto trimestre del año 2017, momento en que el Grupo reestructurará el inmueble para transformarlo en uno de los mayores complejos de oficinas en el sur de la capital francesa. El nuevo proyecto prevé obtener entre un 10% y un 15% de superficie alquilable adicional, generando una rentabilidad muy atractiva para el Grupo Colonial.
- Todas las adquisiciones ofrecen un recorrido sustancial de creación de valor inmobiliaria en base a (1) la transformación inmobiliaria de los inmuebles en productos de primera calidad y (2) la ubicación en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.
  - Todas las adquisiciones se han realizado en términos muy atractivos, demostrando la capacidad del Grupo Colonial de identificar y capturar oportunidades de creación de valor inmobiliario.

## Cartera de proyectos y rehabilitaciones

### Cartera de proyectos

- A cierre del primer trimestre del ejercicio 2017, Colonial dispone de una cartera de proyectos y superficies en rehabilitación de más de 132.000m<sup>2</sup> sobre rasante, con un importante potencial de creación de valor.
- Los proyectos en curso actuales corresponden a los activos de Estébanez Calderón y Príncipe de Vergara adquiridos en el año 2015 en Madrid. En Barcelona destacan el proyecto Parc Glòries en la zona de 22@ adquirido en el año 2016 y el solar de Plaza Europa 46-48 adquirido durante este primer trimestre del ejercicio 2017. El portfolio de París ofrece interesantes rentabilidades a través del proyecto Avenue Emilie Zola y la rehabilitación integral de la parte comercial de Louvre Saint Honoré a través de la creación de un espacio prime en pleno centro de París enfrente del Louvre. En todos los activos se realizarán proyectos de desarrollo “Prime Factory” únicos.

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

Proyectos	Entrada en explotación	% Grupo	% Prelet	Mercado	Uso	Superficie s/rasante (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>
Estébanez Calderón, 3-5	2S 2017	100%	-	Madrid	Oficinas	10.152
Príncipe de Vergara, 112	2018	100%	-	Madrid	Oficinas	11.368
Parc Glòries	2018	100%	38%	Barcelona	Oficinas	24.551
Louvre Saint Honoré	2021	100%	-	París	Retail	16.000
Plaza Europa, 46-48	>2020	50%	-	Barcelona	Oficinas	14.000
112-122 Avenue Emile Zola	>2020	100%	-	París	Oficinas	20.340 <sup>(2)</sup>
<b>Proyectos de desarrollo</b>						<b>96.411</b>
Castellana, 43	2017	100%	-			5.998
Serrano, 73	2017	100%	100%			4.242
92 Champs Eysées	2017	100%	-			3.381
Cezanne Saint-Honoré	2017	66%	-			3.124
Resto cartera			na			5.053
<b>Proyectos de rehabilitación</b>						<b>21.799</b>
Parc Central 22@	na	100%	na			14.737
<b>Solar Parc Central 22@</b>						<b>14.737</b>
<b>TOTAL PROYECTOS Y REHABILITACIONES</b>						<b>132.947</b>

(1) Superficie una vez finalizado el proyecto

(2) Superficie actual. En el proyecto se prevé obtener entre un 10% y un 15% de superficie adicional

Además de los proyectos de desarrollo, el Grupo Colonial está llevando a cabo actualmente rehabilitaciones sustanciales en casi 22.000m<sup>2</sup> sobre rasante, con el fin de optimizar el posicionamiento de dichos activos en el mercado, destacando las rehabilitaciones de Castellana 43, Serrano 73, 92 Champs Elysées y Cézanne Saint-Honoré, entre otros. Así mismo, Colonial dispone de un solar de más de 14.000m<sup>2</sup> sobre rasante en el submercado de 22@ en Barcelona.

Cabe destacar, que durante los próximos años, se rehabilitarán 10.900m<sup>2</sup> en el inmueble Paseo de la Castellana, 163, en Madrid.

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

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

Inmueble adquirido en mayo 2015 ubicado en el centro de Madrid. Actualmente, se ha empezado con la demolición del edificio actual para construir el nuevo inmueble “Leed Gold” singular de nueva planta, de unos 10.500m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante. Dicho inmueble incorporará las últimas tecnologías e innovación en materiales y contará con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas. El proyecto, a cargo del estudio Lamela, se prevé que finalice en el segundo semestre de 2017.



- ✓ **Príncipe de Vergara, 112** Inmueble adquirido el pasado mes de julio de 2015, ubicado en el centro de Madrid. Se prevé realizar la demolición del edificio actual para construir un inmueble singular de oficinas, que ofrecerá un total de aproximadamente 11.400m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante, repartidos en plantas que permitirán obtener una elevada eficiencia de espacios, así como la certificación energética “Leed Gold”.



- ✓ **Parc Glòries** Nuevo proyecto de un emblemático edificio de oficinas en la zona más Prime del 22@ con acabados y especificaciones técnicas de extrema calidad y sostenibilidad con finalización prevista para 2018. El proyecto contará con más de 24.000m<sup>2</sup> distribuidos en 17 plantas de altura, diseñados por Batlle & Roig, cada una de ellas con una superficie de unos 1.800m<sup>2</sup> aproximadamente. Parc Glòries es un proyecto destinado a convertirse en un emblema de la ciudad de manera inminente. El edificio será uno de los primeros activos con certificación “Leed Platinum” en el mercado de oficinas de Barcelona. Actualmente, más de 9.000m<sup>2</sup> se han pre-alquilado a Schibsted Ibérica.



- ✓ **Plaza Europa, 46-48** Nuevo proyecto para la construcción de un edificio prime único de oficinas ubicado en una de las nuevas áreas de negocio en Barcelona. Este proyecto se desarrollará a través de una Joint-Venture con la sociedad Inmo, filial inmobiliaria de la familia Puig, propietaria del suelo, y cuya actual sede corporativa se ubica en el solar colindante. El proyecto consistirá en la creación de una torre de oficinas de 21 plantas con una superficie total sobre rasante de 14.000m<sup>2</sup> y 150 plazas de aparcamiento. El activo incorporará las últimas tecnologías y obtendrá una certificación energética “Leed Gold”.



- ✓ **112-122 Avenue Emile Zola** Nuevo proyecto para la creación de un complejo de oficinas prime de más de 20.000m<sup>2</sup> con 201 plazas de aparcamiento ubicado en el centro Sur de París. Proyecto construido sobre una parcela de 6.300m<sup>2</sup> situado en la “Rive” izquierda de París (distrito 15), al lado de la torre Eiffel, y rodeado por una variedad de inmuebles tanto comerciales como residenciales y bien comunicado por transporte público. El proyecto dispondrá de 1.400m<sup>2</sup> de planta con gran luminosidad y funcionalidad eficiente. Dispondrá de una doble entrada optimizando la divisibilidad y con un jardín arbolado que rodea el activo.



- ✓ **Louvre Saint Honoré** Nuevo desarrollo de un proyecto de retail en el edificio Louvre Saint Honoré que contará con cerca de 15.000m<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 2021 con capacidad para atraer tenants de primer nivel.



- Durante el primer trimestre del ejercicio 2017, se han invertido más de 16€m en proyectos y rehabilitaciones “Prime Factory” para optimizar el posicionamiento de la cartera de inmuebles.

- En relación a las certificaciones energéticas de los inmuebles, cabe destacar que durante estos últimos meses, se han obtenido las certificaciones “Leed Gold” y “Breeam Very Good” de una serie de edificios que se pusieron en marcha en Barcelona y Madrid. En París, destaca la mejora de calificación en varios activos.

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

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



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

El Grupo Colonial es la única compañía con una calificación de “EPRA Gold” en reporting de sostenibilidad y la filial francesa recibió, el pasado 7 de marzo de 2017, en la ceremonia “Breeam Award 2017” el premio “Corporate Investment in Responsible Real Estate”. SFL es reconocida por BREEAM y GRESB, principal agencia de calificación en relación a Responsabilidad Social Corporativa, por su compromiso a largo plazo con la gestión responsable de su cartera



## 4. Estructura financiera

### Principales magnitudes de deuda

Durante el mes de abril la agencia de calificación crediticia Standard & Poor's ha revisado al alza el rating del Grupo Colonial situándolo en **BBB con perspectiva estable**.

Dicha calificación crediticia refleja (1) la elevada calidad y robustez del portfolio de oficinas prime del Grupo así como (2) los beneficios de estar diversificado en tres mercados de oficinas con dinámicas diferentes, Barcelona, Madrid y París, en combinación con (3) una estructura de capital sólida con un LTV (Loan to Value) del 41,4% a 31 de marzo 2017.

Este nivel de rating sitúa a Colonial entre una de las compañías con mejor calificación crediticia en el sector inmobiliario español y con un sólido nivel de "Investment Grade" a nivel Europeo.

Adicionalmente, el Rating de SFL se ha modificado de BBB con perspectiva estable a BBB con perspectiva positiva.

Grupo Colonial	03/2017	Var. Vs 12/2016
Deuda financiera Bruta	3.709	2%
Deuda financiera Neta	3.552	1%
Saldos disponibles	1.189	36%
% deuda tipo fijo o cubierta	82%	-
Vencimiento medio de la deuda (años)	4,8	(0,2)
Coste de la deuda actual	1,96%	-
Rating COL	BBB perspectiva estable	mejora desde BBB*
Rating SFL	BBB perspectiva positiva	mejora de perspectiva estable
LtV Grupo (incluyendo transfer costs)	41,4%	-

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

La deuda financiera neta del Grupo a 31 de marzo de 2017 se sitúa en 3.552€m, siendo su detalle el siguiente:

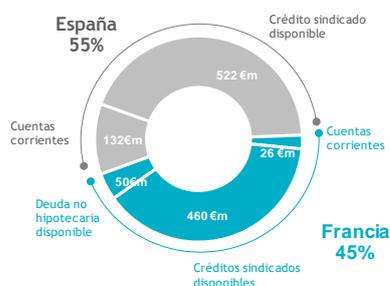
Desglose Deuda Financiera Neta Grupo Colonial	March 2017			December 2016			Var. Total
	SP	FR	Total	SP	FR	Total	
Préstamo Sindicado	203	90	293	122	20	142	152
Deuda Hipotecaria / Leasings	36	205	240	36	205	241	(1)
Deuda No Hipotecaria y Otros	0	350	350	0	425	425	(75)
Bonos	1.525	1.301	2.826	1.525	1.301	2.826	0
<b>Total Deuda Bruta</b>	<b>1.764</b>	<b>1.945</b>	<b>3.709</b>	<b>1.682</b>	<b>1.951</b>	<b>3.633</b>	<b>76</b>
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	(132)	(26)	(157)	(85)	(20)	(105)	(52)
<b>Deuda neta consolidada</b>	<b>1.632</b>	<b>1.920</b>	<b>3.552</b>	<b>1.597</b>	<b>1.931</b>	<b>3.528</b>	<b>24</b>
Vida media de los saldos dispuestos (años)	5,7	3,9	4,8	6,0	4,1	5,0	(0,2)
Coste financiero spot %	1,95%	1,96%	1,96%	1,96%	1,95%	1,96%	-

### Principales ratios de endeudamiento y liquidez

La deuda neta del Grupo Colonial a 31 de marzo de 2017, es de 3.552€m. El LTV (Loan to Value) del Grupo, calculado como el ratio de deuda neta total entre total GAV del Grupo asciende al 41,4% (41,6% a marzo de 2016). El LTV Holding, calculado como deuda neta de la matriz entre el GAV de la matriz más el NAV de las filiales, es del 35,6% (34,6% a marzo de 2016).

Los saldos disponibles del Grupo a 31 de marzo ascienden en 1.189€m, distribuidos como se muestra en el gráfico siguiente:

#### Saldo disponibles



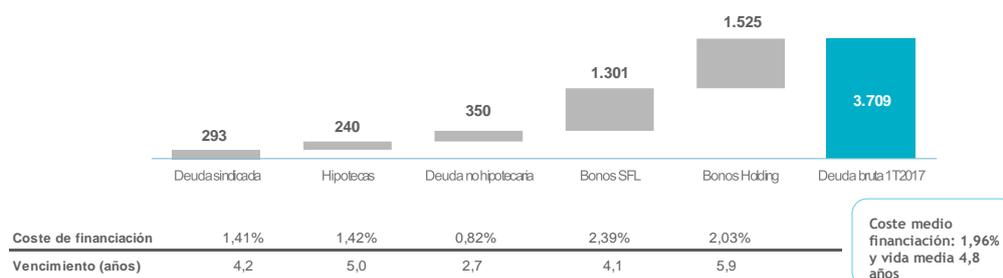
#### Principales ratios de endeudamiento

31/03/2017 - €m	Holding	Grupo
Gross Asset Value <sup>(1)</sup>	4.507	8.587
Deuda neta	1.603	3.552
LTV	35,6%	41,4%

(1) GAV Grupo a 31/12/2016 incluyendo transfer costs + NAV participación Axiare + Autocarera

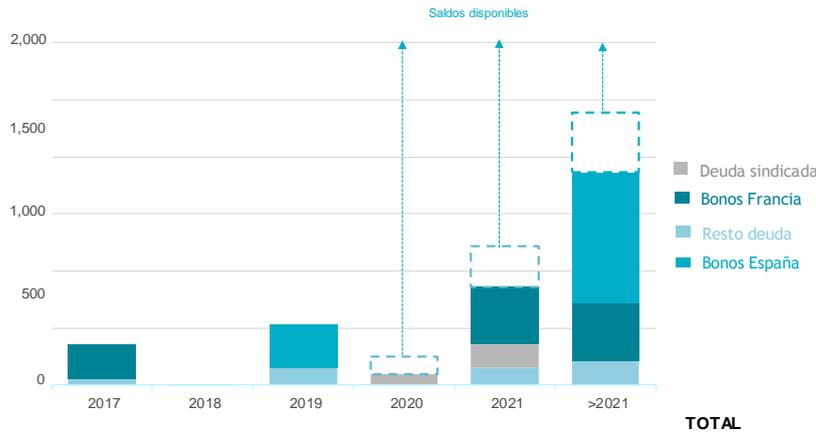
La composición de la deuda del Grupo es la siguiente:

#### Composición de la deuda bruta dispuesta del Grupo a 31 de marzo de 2017



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

Vencimiento de deuda dispuesta



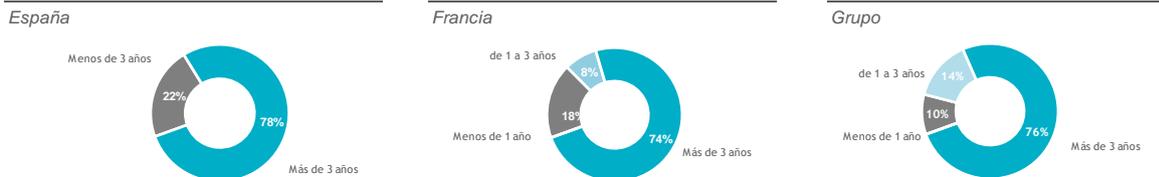
	2017	2018	2019	2020	2021	>2021	TOTAL
ESPAÑA	3	3	378	4	208	1.168	1.764
FRANCIA	352	2	152	92	652	695	1.945
TOTAL	355	5	530	96	860	1.863	3.709

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

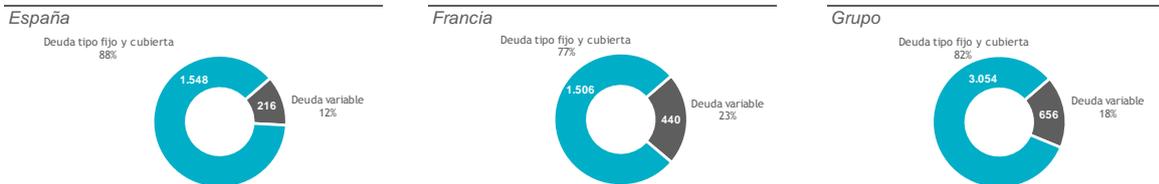
TIPO DE DEUDA DISPUESTA 31/03/2017



VENCIMIENTO DE DEUDA CONTRATADA 31/03/2017



DEUDA TIPO FIJO Y CUBIERTA



España		Francia		Total	
Spread Deuda actual	161 p.b.	Spread Deuda actual	154 p.b.	Spread Deuda actual	157 p.b.
Coste Deuda actual	195 p.b.	Coste Deuda actual	196 p.b.	Coste Deuda actual	196 p.b.
Vida media saldos dispuestos (años)	5,7	Vida media saldos dispuestos (años)	3,9	Vida media saldos dispuestos (años)	4,8
Vida media deuda contratada (años)	5,5	Vida media deuda contratada (años)	3,7	Vida media deuda contratada (años)	4,6
Deuda contratada	2.286 €m	Deuda contratada	2.455 €m	Deuda contratada	4.741 €m

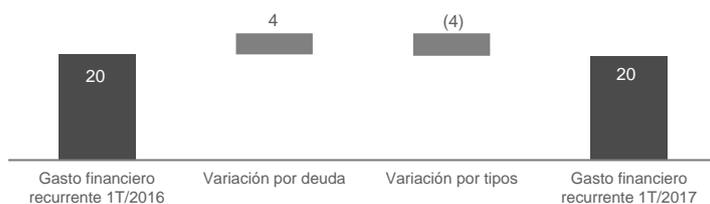
## Resultados financieros

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

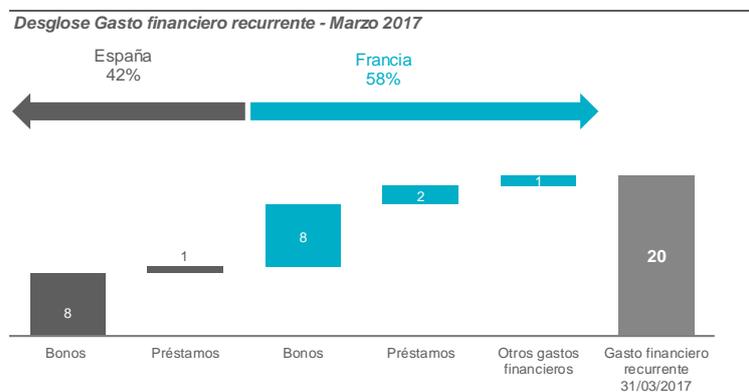
<b>Resultado Financiero</b>					
<b>Marzo acumulado -€m</b>	<b>ESP</b>	<b>FR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Var. %</b>
Gasto financiero recurrente - España	(9)	0	(9)	(8)	(13%)
Gasto financiero recurrente - Francia	0	(11)	(11)	(12)	10%
<b>Resultado financiero recurrente</b>	<b>(9)</b>	<b>(11)</b>	<b>(20)</b>	<b>(20)</b>	<b>3%</b>
Variaciones de valor instrumentos financieros	0	0	0	(2)	100%
<b>Resultado financiero</b>	<b>(9)</b>	<b>(11)</b>	<b>(20)</b>	<b>(22)</b>	<b>10%</b>

(1) Signo según impacto en beneficio

- El resultado financiero recurrente trimestral del Grupo es similar al del primer trimestre del año anterior (3%). El aumento del gasto financiero derivado del incremento de deuda se ha compensado con el ahorro obtenido por la reducción del coste de financiación producto de la disminución de los tipos de interés y también de la operación de recompra parcial del Bono de Colonial con vencimiento 2019 (liability management) realizada en el último trimestre de 2016.



- El spread medio de crédito del primer trimestre de 2017 se ha situado en 157 p.b. (versus 166 p.b. en el mismo periodo de 2016). La mejora es debida principalmente a la operación de "liability management" cerrada por Colonial en el cuarto trimestre de 2016.
- El desglose del gasto financiero recurrente hasta marzo 2017 ha sido el siguiente:

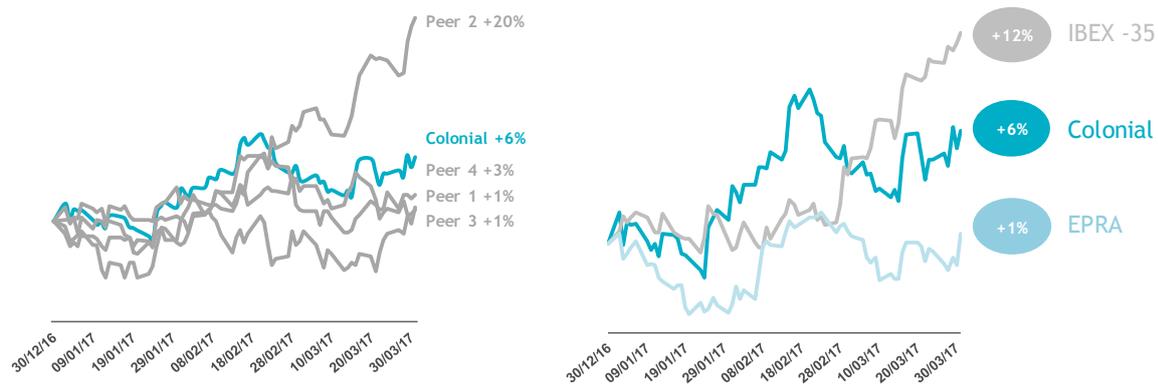


Más detalles sobre la estructura financiera se describen en el anexo 6.7.

## 5. Evolución en bolsa & Accionariado

### Evolución bursátil

Las acciones de Colonial han cerrado el primer trimestre del ejercicio 2017 con una revalorización del 6%, cifra por encima del índice EPRA, si bien por debajo del IBEX 35. Respecto a sus principales comparables Españoles, Colonial se sitúa en la banda alta del sector.

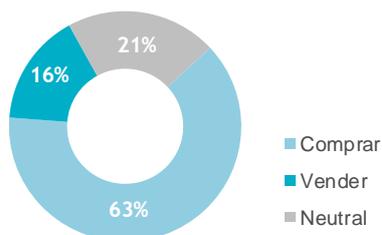


El volumen medio negociado se sitúa en 7,2€m, ofreciendo un volumen de liquidez atractivo en el contexto de su sector en Europa y especialmente en España.

En relación al seguimiento de analistas, destacamos que en los dos últimos años, ha aumentado significativamente el número de analistas, tanto nacionales como internacionales, que cubren la compañía, pasando de 7 analistas en Junio de 2015 a 19 analistas a marzo de 2017.

Del total de recomendaciones, un 63% de los analistas ha emitido una recomendación de comprar, siendo el precio objetivo medio según el consenso de analistas de 7,5€/acción.

El nivel máximo de precio objetivo alcanza los 9,2€/acción.



Los precios objetivos y recomendaciones son los siguientes:

Institución	Analista	Fecha publicación	Recomendación	Precio objetivo actual (€/acción)	Ingreso por rentas		Beneficio neto recurrente		NAV/ acción (€)	
					2017	2018	2017	2018	2017	2018
1 Merrill Lynch	Samuel Warwood	26/05/2016	Neutral	6,9	293	301	89	na	7,3	7,1
2 Ahorro Corporación	Guillermo Barrio	03/06/2016	Vender	6,0	296	na	45	na	na	na
3 Banco Sabadell	Ignacio Romero	23/06/2016	Comprar	8,2	282	na	na	na	8,7	na
4 Bankinter	Juan Moreno Martínez de Le	28/07/2016	Mantener	6,4	278	na	80	na	na	na
5 Banco Santander	Jose Alfonso Garcia	17/10/2016	Comprar	7,5	310	na	117	na	7,6	na
6 Intermoney Valores	Esther Martín	15/11/2016	Comprar	7,4	282	na	na	na	7,7	na
7 Kempen	Max Mimmo	05/12/2016	Comprar	7,4	278	289	80	86	7,7	8,3
8 BPI	Gonzalo Sanchez Bordona	23/01/2017	Comprar	7,9	304	326	91	103	na	na
9 Mirabaud	Ignacio Méndez Terroso	23/01/2017	Vender	6,2	297	303	na	na	na	na
10 Haitong	Juan Carlos Calvo	31/01/2017	Comprar	7,6	304	322	100	116	8,0	8,4
11 JB Capital	Daniel Gandoy	07/02/2017	Neutral	8,0	301	314	na	na	7,7	8,1
12 Green Street Advisors	Peter Papadakos	07/02/2017	Mantener	7,0	280	285	92	na	na	8,7
13 Fidentis	Pepa Chapa	23/02/2017	Comprar	7,6	291	301	74	76	8,0	8,7
14 Alandra Equities	Jaime Amoribieta	02/03/2017	Comprar	7,6	300	313	114	125	8,2	8,9
15 Deutsche Bank	Markus Scheuffer	02/03/2017	Comprar	8,3	na	na	75	na	8,3	9,0
16 Goldman Sachs	Jonathan Kownator	06/03/2017	Comprar	9,2	291	316	117	142	7,9	8,5
17 Kepler Cheuvreux	Carlos Ais	21/03/2017	Vender	6,5	295	321	na	na	8,3	8,7
18 Morgan Stanley	Bart Gysens	23/03/2017	Sobreponderar	8,8	285	301	na	na	8,0	8,8
19 Alpha Value	Alda Kule Dale	03/04/2017	Comprar	7,2	298	323	na	na	9,2	10,3
<b>Consenso analistas</b>				<b>7,5</b>	<b>293</b>	<b>309</b>	<b>89</b>	<b>108</b>	<b>8,0</b>	<b>8,6</b>

Fuente: Bloomberg e informes de analistas

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

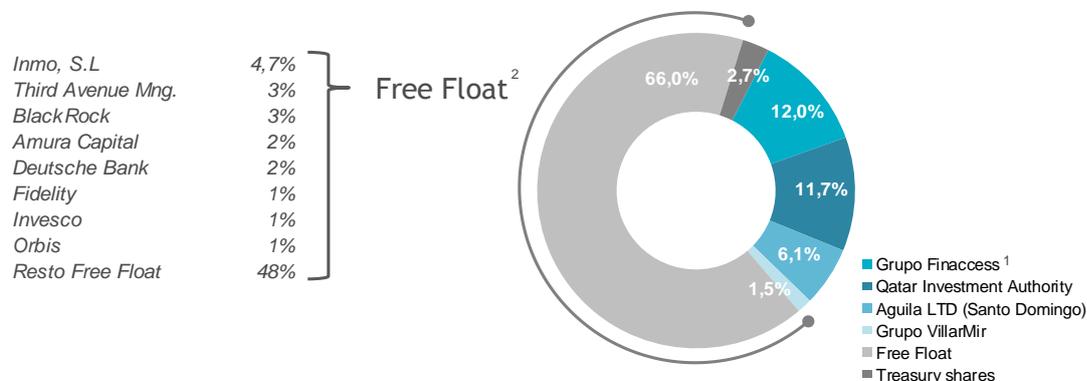
Asimismo, Colonial forma parte del índice Morgan Stanley Capital International (MSCI), un índice de rentabilidad inmobiliaria de referencia a nivel mundial.



## Estructura accionarial de la compañía

La estructura accionarial de Colonial es la siguiente:

### Estructura accionarial a 26/04/2017 (\*)



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

(1) A través de Hofinac BV

(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		
Juan Villar-Mir de Fuentes	Consejero Dominical				Vocal
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero Dominical			Vocal	
Adnane Moussanif	Consejero Dominical		Vocal		
Juan Carlos García Cañizares	Consejero Dominical		Vocal	Vocal	
Carlos Fernández González	Consejero Dominical		Vocal		
Ana Sainz de Vicuña	Consejero Independiente				Presidenta
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Independiente		Vocal	Presidente	Vocal
Javier Iglesias de Ussel Ordis	Consejero Independiente			Vocal	Vocal
Luis Maluquer Trepas	Consejero Independiente			Vocal	Vocal
Francisco Palá Laguna	Secretario - No Consejero		Secretario	Secretario	Secretario
Nuria Oferil Coll	Vicesecretaria - No Consejera		Vicesecretaria	Vicesecretaria	Vicesecretaria

## 6. Anexos

---

6.1 Ratios EPRA

6.2 Balance Consolidado

6.3 Cartera de activos - Ubicación

6.4 Cartera de activos - Detalles

6.5 Cartera de proyectos & Nuevas adquisiciones

6.6 Series históricas

6.7 Estructura Financiera - Detalles

6.8 Estructura Societaria

6.9 Detalles Filiales

6.10 Glosario

6.11 Datos de contacto

6.12 Disclaimer

## 6.1 Anexo – Ratios EPRA

### 1) EPRA Earnings

Resultado EPRA - €m	1T 2017	1T 2016
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	16	11
<i>Resultado neto atribuible al Grupo - €/acción</i>	<i>0,04</i>	<i>0,04</i>
<b>Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:</b>		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	0	0
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(0)	0
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	0	0
(iv) Impuestos en por venta de activos	0	0
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	0	0
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	0	2
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures	0	0
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	(0)	(0)
(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	(0)	(1)
<b>EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)</b>	<b>16</b>	<b>12</b>
<i>Resultado EPRA (pre ajustes compañía) - €/acción</i>	<i>0,044</i>	<i>0,038</i>
<b>Ajustes específicos compañía:</b>		
(a) Gastos y provisiones extraordinarios	(0)	0
(b) Resultado Financiero no recurrente	0	0
<b>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)</b>	<b>16</b>	<b>12</b>
<i>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) - €/acción</i>	<i>0,044</i>	<i>0,039</i>
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>356,8</i>	<i>318,9</i>

## 6.1 Anexo – Ratios EPRA (cont.)

### 2) EPRA Vacancy Rate

Ratio Desocupación EPRA - Portfolio de Oficinas				Ratio Desocupación EPRA - Portfolio Total			
€m	1T 2017	1T 2016	Var. %	€m	1T 2017	1T 2016	Var. %
<b>BARCELONA</b>				<b>BARCELONA</b>			
Superficie vacía ERV	1	2		Superficie vacía ERV	1	2	
Portfolio ERV	33	31		Portfolio ERV	35	33	
<b>EPRA Ratio Desocupación Barcelona</b>	<b>3%</b>	<b>7%</b>	<i>(3 pp)</i>	<b>EPRA Ratio Desocupación Barcelona</b>	<b>3%</b>	<b>7%</b>	<i>(3 pp)</i>
<b>MADRID</b>				<b>MADRID</b>			
Superficie vacía ERV	2	1		Superficie vacía ERV	2	1	
Portfolio ERV	49	38		Portfolio ERV	51	40	
<b>EPRA Ratio Desocupación Madrid</b>	<b>5%</b>	<b>3%</b>	<i>1 pp</i>	<b>EPRA Ratio Desocupación Madrid</b>	<b>5%</b>	<b>3%</b>	<i>1 pp</i>
<b>PARIS</b>				<b>PARIS</b>			
Superficie vacía ERV	10	8		Superficie vacía ERV	11	9	
Portfolio ERV	188	188		Portfolio ERV	225	226	
<b>EPRA Ratio Desocupación Paris</b>	<b>6%</b>	<b>4%</b>	<i>1 pp</i>	<b>EPRA Ratio Desocupación Paris</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>	<i>1 pp</i>
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>				<b>TOTAL PORTFOLIO</b>			
Superficie vacía ERV	14	12		Superficie vacía ERV	14	12	
Portfolio ERV	270	257		Portfolio ERV	310	298	
<b>EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio Oficinas</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<i>1 pp</i>	<b>EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>	<i>0 pp</i>

*Cifras anualizadas*

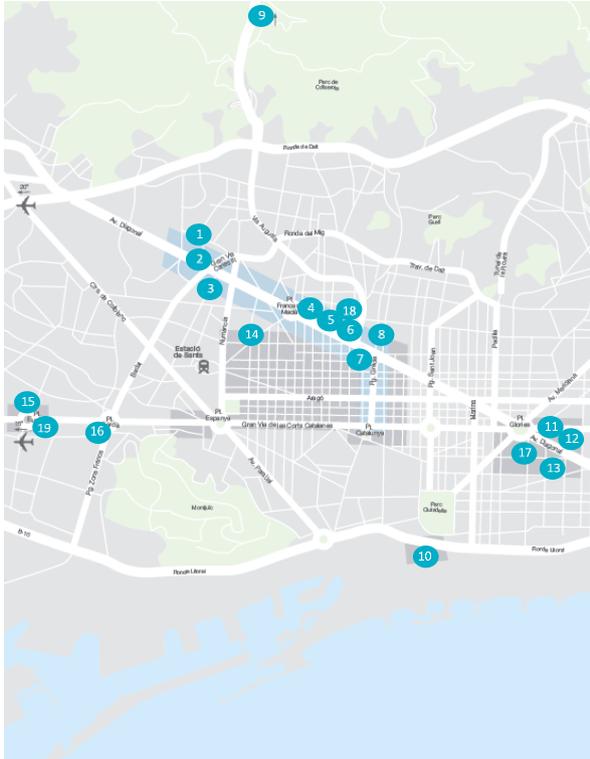
## 6.2 Anexo – Balance Consolidado

### Balance consolidado

€m	1T 2017	2016
<b>ACTIVO</b>		
Inversiones Inmobiliarias	7.784	7.763
Resto activos no corrientes	226	198
<b>Activos no corrientes</b>	<b>8.010</b>	<b>7.960</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	136	125
Otros activos corrientes	174	142
Activos Disponibles para la Venta	0	0
<b>Activos corrientes</b>	<b>310</b>	<b>267</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>8.320</b>	<b>8.228</b>
<b>PASIVO</b>		
Capital Social	892	892
Reservas y otros	1.373	1.136
Resultados del Ejercicio	16	274
Fondos propios	2.281	2.302
Minoritarios	1.720	1.706
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>4.001</b>	<b>4.008</b>
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	2.511	2.510
Deuda financiera no corriente	822	712
Pasivos por impuestos diferidos	348	347
Otros pasivos no corrientes	145	143
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>3.825</b>	<b>3.712</b>
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	329	314
Deuda financiera corriente	54	89
Acreedores y otras cuentas a pagar	59	61
Otros pasivos corrientes	52	43
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>494</b>	<b>507</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>8.320</b>	<b>8.228</b>

### 6.3 Anexo – Ubicación activos

#### Barcelona



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



1- Paseo de los Tilos, 2-6



2- Av. Diagonal, 682



3- Av. Diagonal, 609-615



4- Travessera de Gràcia, 11



5- Amigo, 11-17



6- Av. Diagonal, 530-532



7- Av. Diagonal, 409



8- Via Augusta, 21-23



9- Sant Cugat Nord



10- Torre Marenostrum



11- Diagonal Glories



12- Parc Central 22@



13- Complejo Oficinas Illacuna



14- Berlin 38-48/Numancia, 46



15- Plaça Europa, 42-44



16- Torre Bon



17- Parc Glories



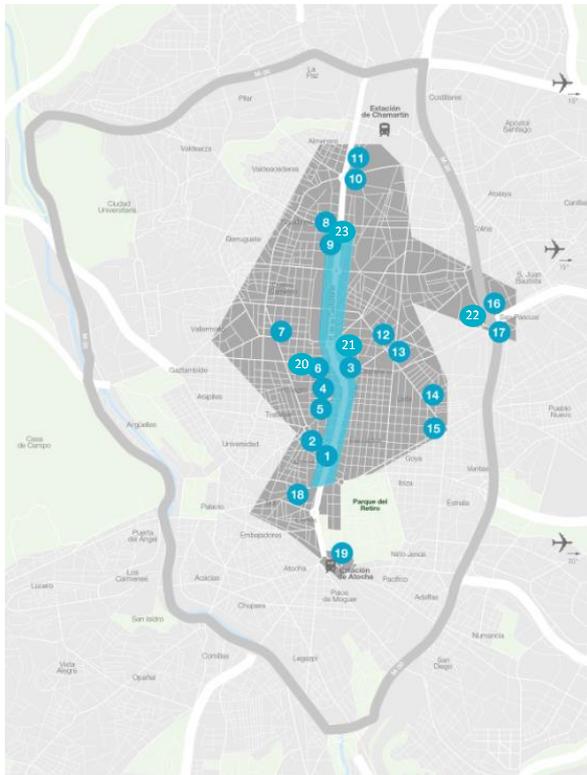
18- Travessera Gràcia, 47-49



19- Plaza Europa

### 6.3 Anexo – Ubicación activos (cont.)

#### Madrid



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



1- Paseo Recoletos, 37-41



2- Génova, 17



3- Castellana, 52



4- Castellana, 43



5- Miguel Ángel, 11



6- José Abascal, 56



7- Santa Engracia



8- Capitán Haya, 53



9- Estébanez Calderón, 3-5



10- Agustín Foxá, 29



11- Hotel Tryp Chamartín



12- López de Hoyos, 35



13- Príncipe de Vergara, 112



14- Francisco Silvela, 42



15- Ortega y Gasset, 100



16- Ramírez Arellano, 37



17- MV 49 Business Park



18- Alcalá, 30-32



19- Alfonso XII, 62



20- José Abascal, 45



21- Serrano, 73



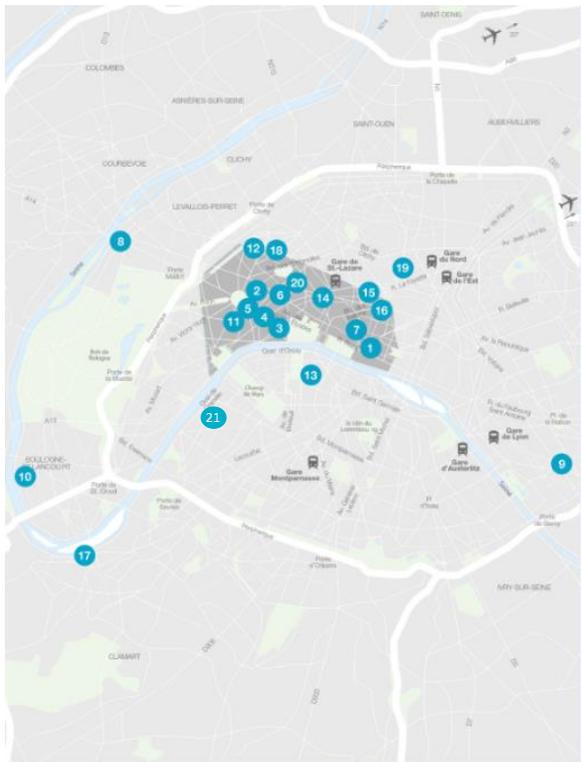
22- Santa Hortensia, 26-28



23- Paseo Castellana, 163

### 6.3 Anexo – Ubicación activos (cont.)

#### París



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



1- Louvre-Saint-Honoré



2- Washington Plaza



3- Galerie de Champs-Élysées



4- 90, Champs-Élysées



5- 92, Champs-Élysées



6- Cézanne Saint-Honoré



7- Édouard VII



8- 176, Charles de Gaulle



9- Rives de Seine



10- In/Out



11- 96, Iéna



12- 131, Wagram



13- 103, Grenelle



14- 104 Haussmann Saint-Augustin



15- 6, Hanovre



16- #Cloud



17- Le Vaisseau



18- 112, Wagram



19- 4-8, Rue Condorcet



20- 9, Avenue Percier



21- Emile Zola

## 6.4 Anexo – Detalles activos

### España

CARTERA DE ALQUILER ESPAÑA	Año compra	Superficie sobre rasante				Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Hotel				
DIAGONAL, 409	2001	3.680	851			4.531	0	4.531	
DIAGONAL, 530	1992	9.226	2.555			11.781	4.708	16.489	99
DIAGONAL, 609-615 - DAU/PRISMA	1997	21.996				21.996	18.839	40.835	438
AV. DIAGONAL, 682	1997	8.372	250			8.622	1.795	10.417	50
PEDRALBES CENTRE	1997	0	5.558			5.558	1.312	6.870	
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	1997	9.644	3.173			12.817	3.779	16.596	99
DIAGONAL 220-240, GLORIES	2000	11.672				11.672	536	12.208	40
ILLACUNA	2006	18.883	812			19.695	13.620	33.315	796
Pº TILOS, 2-6	2000	5.143				5.143	3.081	8.224	79
TRAVESSERA, 47-49	2016	8.939				8.939	1.705	10.644	6
VIA AUGUSTA, 21-23	1999	4.620	218			4.838	0	4.838	
TRAVESSERA, 11	1994	4.105	410			4.515	1.994	6.509	61
AMIGÓ, 11-17	1994	2.960	620			3.580	1.766	5.346	88
PLZ. EUROPA 42-44	2014	4.869				4.869	2.808	7.677	68
TORRE BCN	2000	9.600	235			9.835	3.398	13.233	88
TORRE MARENOSTRUM	2003	22.394				22.394	19.370	41.764	616
SANT CUGAT	1999	27.904				27.904	20.531	48.435	690
CASTELLANA, 52	1998	6.496	1.027			7.523	2.615	10.138	49
P. CASTELLANA, 163	2016	9.610	600			10.210	1.855	12.065	52
RECOLETOS, 37-41	2005	13.642	3.560			17.202	5.340	22.542	175
MIGUEL ANGEL, 11	2005	5.370	930			6.300	2.200	8.500	81
JOSE ABASCAL, 56	2005	10.857	1.468			12.325	6.437	18.762	219
GÉNOVA, 17	2015	3.638	1.038			4.676	2.601	7.277	70
JOSE ABASCAL, 45	2016	5.354				5.354	1.929	7.284	54
ALCALA, 30-32	1994	8.573	515			9.088	1.700	10.788	52
ALFONSO XII, 62	2002	13.135				13.135	2.287	15.422	78
SANTA ENGRACIA	2015	13.664				13.664	5.562	19.226	181
FRANCISCO SILVELA, 42	1999	5.393				5.393	3.926	9.319	105
JOSÉ ORTEGA Y GASSET 100	2000	6.870	922			7.792	2.563	10.355	96
CAPITÁN HAYA, 53	2001	13.685	2.330			16.015	9.668	25.683	295
LÓPEZ DE HOYOS, 35	2005	7.140				7.140	4.105	11.245	111
AGUSTÍN DE FOXÁ, 29	2003	6.402	873			7.275	2.515	9.789	158
HOTEL CENTRO NORTE	2003	0	385		8.073	8.458	11.089	19.547	
MARTÍNEZ VILLER GAS, 49	2006	24.135				24.135	14.746	38.881	437
RAMÍREZ DE ARELLANO, 37	1999	5.988				5.988	4.923	10.911	160
SANTA HORTENSIA, 26-28	2016	46.928				46.928	25.668	72.596	946
HOTEL MOJACAR	2006	0			11.519	11.519	0	11.519	
RESTO LOCALES			969			969	350	1.319	
<b>CARTERA EN EXPLOTACIÓN</b>		<b>380.887</b>	<b>29.299</b>	<b>0</b>	<b>19.592</b>	<b>429.778</b>	<b>211.321</b>	<b>641.099</b>	<b>6.537</b>
PARC CENTRAL 22@	2016	14.737				14.737	14.737	29.474	184
PARC GLORIES	2010	24.551				24.551	5.343	29.894	141
ESTÉBANEZ CALDERÓN, 3-5	2015	10.152				10.152	4.751	14.903	103
PRÍNCIPE DE VERGARA, 112-114	2015	11.368				11.368	4.530	15.898	107
CASTELLANA, 43	2005	5.998				5.998	2.441	8.439	81
SERRANO, 73	2016	4.242				4.242	3.220	7.462	80
P. CASTELLANA, 163	2016	700				700	0	700	
RESTO ACTIVOS		768	1.100			1.868	0	5.103	
<b>PROYECTOS &amp; REHABILITACIONES</b>		<b>72.516</b>	<b>1.100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>73.616</b>	<b>38.257</b>	<b>111.873</b>	<b>747</b>
<b>TOTAL ESPAÑA</b>		<b>453.404</b>	<b>30.399</b>	<b>0</b>	<b>19.592</b>	<b>503.394</b>	<b>249.578</b>	<b>752.972</b>	<b>7.284</b>
BARCELONA		214.051	14.787	0	0	228.838	120.848	349.687	3.543
MADRID		239.352	14.746	0	8.073	262.171	128.380	390.550	3.741
OTROS		0	866	0	11.519	12.385	350	12.735	0

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

*Los activos de la cartera de alquiler de Barcelona son todos 100% propiedad de Colonial, a excepción de Torre Marenostrum del cual Colonial tiene el 55%.*

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

## 6.4 Anexo – Detalles activos (cont.)

### Francia

CARTERA DE ALQUILER FRANCIA	Año compra	Superficie sobre rasante				Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Hotel & otros				
LOUVRE SAINT-HONORE	1995	24.897	217		2.134	27.248	5.730	32.978	236
EDOUARD VII	1999	28.412	15.351	4.509	4.202	52.474	10.145	62.619	523
6 HANOVRE	1958	3.325				3.325	1.246	4.571	0
#CLOUD.PARIS	2004	28.192			1.860	30.051	3.164	33.216	99
CONDORCET	2014	20.376		1.562	1.301	23.239	2.457	25.696	50
GALERIE CHAMPS-ELYSEES	2002	0	4.187			4.187	3.849	8.036	125
90 CHAMPS-ELYSEES	2002 / 2009	7.912	932			8.844	0	8.844	
92 CHAMPS-ELYSEES	2000	729	3.089			3.818	0	3.818	
CEZANNE SAINT-HONORE	2001 / 2007	21.313	1.849	0		23.163	3.337	26.500	128
131 WAGRAM	1999	7.100			449	7.549	3.119	10.668	124
96 IENA	2001 / 2007	7.505				7.505	4.711	12.217	264
112 WAGRAM	2008	4.470	892			5.362	546	5.908	29
WASHINGTON PLAZA	2000	37.709	416		2.214	40.340	13.280	53.620	662
HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN	2002 / 2004	11.683	791			12.474	2.650	15.124	104
9 PERCIER	2015	5.945				5.945	419	6.364	14
176 CHARLES DE GAULLE	1997	5.749	389			6.138	2.739	8.876	145
IN / OUT	2000	30.954			1.660	32.614	11.680	44.294	581
LE VAISSEAU	2006	6.026				6.026	2.321	8.347	124
RIVES DE SEINE	2004	20.270			1.760	22.030	6.589	28.619	366
103 GRENELLE	2006	15.585	258		1.052	16.895	1.891	18.786	100
SAINTE DENIS		0		60		60	16	76	1
<b>CARTERA EN EXPLOTACIÓN</b>		<b>288.152</b>	<b>28.371</b>	<b>6.132</b>	<b>16.632</b>	<b>339.286</b>	<b>79.890</b>	<b>419.176</b>	<b>3.675</b>
LOUVRE SAINT-HONORE	1995	1.081	8.989			10.070	8.462	18.532	
92 CHAMPS-ELYSEES	2000	3.381				3.381	493	3.874	
CEZANNE SAINT-HONORE	2001 / 2007	3.124				3.124	1.504	4.628	
WASHINGTON PLAZA	2000	1.954				1.954	2.177	4.131	
103 GRENELLE	2006	0				0	1.704	1.704	
#CLOUD.PARIS	2004	0				0	3.397	3.397	
RESTO ACTIVOS		0	531			531	7.404	7.935	
<b>PROYECTOS &amp; REHABILITACIONES</b>		<b>9.540</b>	<b>9.520</b>			<b>19.060</b>	<b>25.140</b>	<b>44.201</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL FRANCIA</b>		<b>297.692</b>	<b>37.891</b>	<b>6.132</b>	<b>16.632</b>	<b>358.347</b>	<b>105.030</b>	<b>463.377</b>	<b>3.675</b>
<b>TOTAL GRUPO COLONIAL</b>		<b>751.096</b>	<b>68.290</b>	<b>6.132</b>	<b>36.223</b>	<b>861.741</b>	<b>354.608</b>	<b>1.216.349</b>	<b>10.959</b>

Colonial ostenta el 58,5% de las acciones del capital de SFL. SFL posee el 100% de la propiedad de la totalidad de su cartera en alquiler a excepción de Washington Plaza del que posee el 66%, así como los activos Champs Élysées 90, Galeries Champs Élysées 8288 y Haussmann 104-110 de los que posee el 50%.

## 6.5 Anexo - Cartera de proyectos & Nuevas adquisiciones

### Proyectos en curso y adquisiciones recientes

#### BARCELONA

##### Parc Glòries – Barcelona 22@ (Proyecto en curso)



Nuevo proyecto de un emblemático edificio de oficinas en la zona más Prime del 22@ con acabados y especificaciones técnicas de extrema calidad y sostenibilidad con finalización prevista para 2018. Parc Glòries es un proyecto destinado a convertirse en un emblema de la ciudad de manera inminente. Contará con más de 24.000m<sup>2</sup> distribuidos en 17 plantas de altura, diseñados por Batlle & Roig. El edificio, ubicado en el corazón del más nuevo y moderno distrito de negocios de Barcelona, junto a la plaza de las Glòries y colindante con la

Avenida Diagonal, contará con plantas diáfanas de 1.800m<sup>2</sup>. El edificio será uno de los primeros activos con certificación “Leed Platinum” en el mercado de oficinas de Barcelona.

##### Travessera de Gràcia, 47-49



Adquisición en el marco del proyecto Alpha II, de un complejo de oficinas ubicado en la zona CBD de Barcelona con una superficie sobre rasante de casi 9.000m<sup>2</sup>, repartidos entre una planta baja, una planta entresuelo y ocho plantas adicionales y una superficie bajo rasante de 1.700m<sup>2</sup>. El activo constituye la sede española del Grupo Bertelsmann y sus filiales con un contrato de permanencia de 5 años.

##### Plaza Europa, 46-48



A inicios de 2017, Colonial refuerza su posición en la plaza Europa, una de las zonas de negocios de mayor desarrollo en los últimos años en la ciudad de Barcelona, con un nuevo proyecto para la construcción de un edificio de oficinas de 21 plantas con una superficie total sobre rasante de 14.000m<sup>2</sup> y 150 plazas de aparcamiento. El importe de la inversión ha sido de 32€m. Este proyecto se desarrollará a través de una Joint-Venture con la sociedad Inmo, filial inmobiliaria de la

familia Puig, propietaria del suelo, y cuya actual sede corporativa se ubica en el solar colindante. El inmueble obtendrá una certificación energética “Leed Gold”.

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

### Proyectos en curso y adquisiciones recientes

#### MADRID

##### Discovery Building (Estébanez Calderón) (Proyecto en curso)



Inmueble adquirido en mayo de 2015, que se encuentra situado en la calle Estébanez Calderón, 3-5, a escasos metros del Paseo de la Castellana. Se ha realizado la demolición del edificio actual para construir un inmueble singular de nueva planta, que incorporará las últimas tecnologías e innovación en materiales y contará con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas. El nuevo edificio de oficinas ofrecerá un total de aproximadamente 10.200m<sup>2</sup> de superficie alquilable,

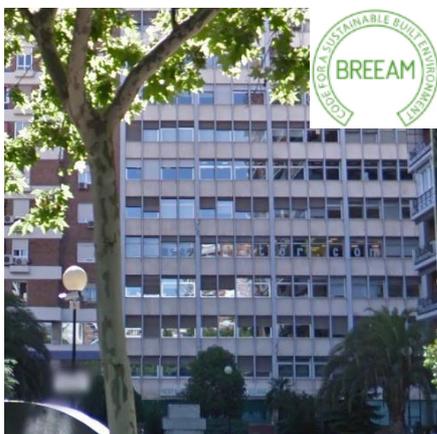
repartidos en plantas que permitirán obtener una elevada eficiencia de espacios así como la certificación energética “Leed Gold”

##### Príncipe de Vergara (Proyecto en curso)



Inmueble adquirido en julio de 2015, que se encuentra situado en la calle Príncipe de Vergara, 112 en Madrid. Se ha realizado la demolición del edificio actual para construir un inmueble singular de nueva planta, que incorporará las últimas tecnologías e innovación en materiales y contará con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas. El nuevo edificio de oficinas ofrecerá un total de aproximadamente 11.400m<sup>2</sup> de superficie alquilable, repartidos en plantas que permitirán obtener una elevada eficiencia de espacios, así como la certificación energética “Leed Gold”.

##### Paseo de la Castellana, 163



Inmueble de oficinas, adquirido en el proyecto Alpha II, situado en la zona CBD de Madrid. El activo dispone de más de 10.900m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante, repartidos entre 11 plantas de oficinas y una planta baja destinada a locales. Las plantas son flexibles de 900m<sup>2</sup> aproximadamente con un diseño eficiente y alta luminosidad. El edificio posee dos entradas: una en Paseo de la Castellana y otra en Capitán Haya 50. Actualmente, el inmueble está ocupado en un 98% por empresas de reconocido prestigio, por lo que aportará

rentas desde el inicio. Durante los próximos años, se rehabilitará el inmueble obteniendo el certificado Bream Very Good.

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

### Proyectos en curso y adquisiciones recientes

#### MADRID – cont.

##### Serrano, 73 – Madrid Prime CBD



Activo situado en la calle Serrano, 73 en Madrid con localización única en el mercado “Super-Prime” de Madrid. El inmueble cuenta con una superficie de 4.200m<sup>2</sup>, y es uno de los edificios de oficinas de Madrid con un mayor reconocimiento por su extraordinaria ubicación y calidad. Actualmente el inmueble se encuentra en fase de rehabilitación.

##### José Abascal, 45 – Madrid Prime CBD



Colonial ha realizado una compra de un edificio situado en la calle José Abascal, 45 en Madrid. Se trata de un edificio arquitectónicamente singular, situado en la zona Prime CBD, alquilado a firmas de primer nivel, con una superficie superior a los 5.300m<sup>2</sup>. Colonial ha llevado a cabo obras de rehabilitación del edificio. El importe de la inversión se sitúa en los 35 millones de euros, y confirma el posicionamiento de Colonial como uno de los líderes en activos prime en el mercado madrileño.

##### Santa Hortensia, 26-28 – Madrid BD



Inmueble que se engloba en el acuerdo con Grupo Finaccess y que se encuentra situado en la calle Santa Hortensia, 26-28 en Madrid. El activo cuenta con una superficie de 47.000m<sup>2</sup> y es considerado como uno de los 7 mayores edificios de oficinas en Madrid. El inmueble se sitúa en una parcela de 12.500m<sup>2</sup> estratégicamente situada, siendo un edificio único en sus características, que encaja perfectamente con la estrategia de Colonial de desarrollar la mejor cartera de edificios prime en España.

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

### Proyectos en curso y adquisiciones recientes

#### PARIS

##### 112-122 Avenue Emile Zola



El Grupo Colonial ha cerrado a principios de 2017, a través de su filial francesa, una transacción por un importe de 165€m para adquirir la sede histórica del Grupo SMA. El inmueble se encuentra en una ubicación “Prime” en 112-122 Avenue Emile Zola, en el centro del distrito 15 de París. El inmueble tiene una superficie de aproximadamente 21.000m<sup>2</sup>. SMA se mudará a una nueva sede en el 4T de 2017, momento en que el Grupo

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

##### Louvre Saint Honoré



Nuevo desarrollo de un proyecto de retail en el edificio Louvre Saint Honoré que contará con cerca de 15.000m<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

2021 con capacidad para atraer tenants de primer nivel.

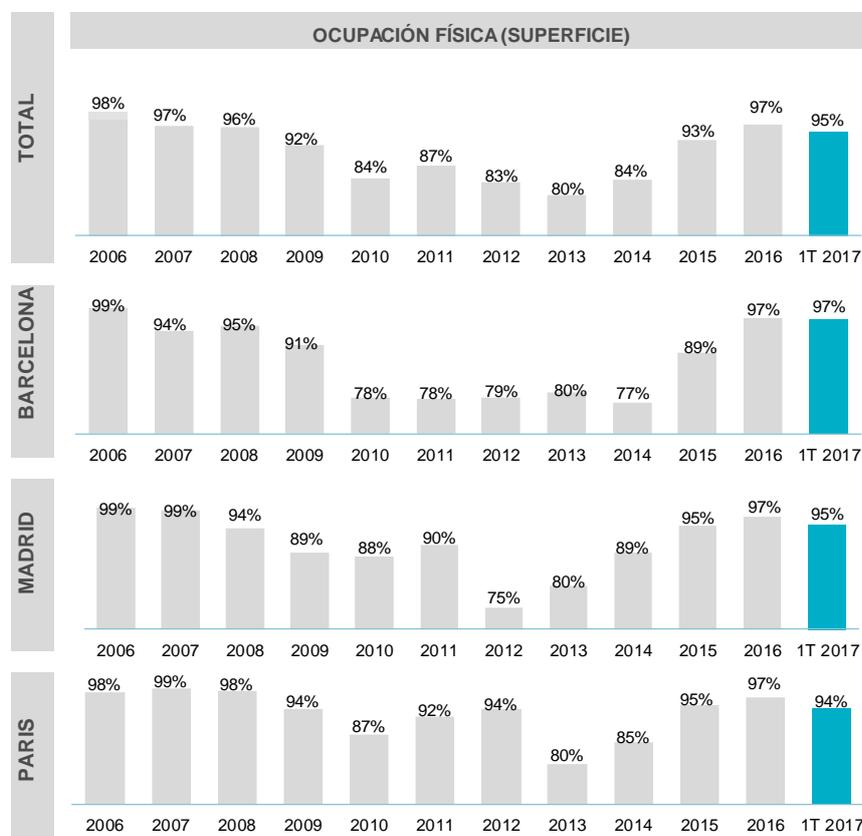
## 6.6 Anexo – Series históricas

### Detalle Series Históricas

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

### Evolución Ocupación Física Oficinas

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



(1) Superficies ocupadas / Superficies en explotación

## 6.7 Anexo - Estructura Financiera – Detalles

Las principales características de la deuda del Grupo Colonial son:

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

2. Dos emisiones de obligaciones, de importe total 650€m, realizadas bajo el programa EMTN:
  - a) Emisión de 600€m con vencimiento octubre de 2024. Devenga un cupón fijo del 1,45% pagadero anualmente.
  - b) Emisión privada de obligaciones de importe de 50€m, vencimiento noviembre de 2026. Devenga un cupón fijo del 1,875% pagadero anualmente.

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

3. Tres emisiones de Obligaciones de SFL por importe de 1.301€m según el siguiente desglose:
  - a) Emisión de noviembre de 2012 de importe inicial 500€m, cuyo importe pendiente, después de las recompras realizadas en noviembre 2014 y noviembre 2015, es de 300,7€m con vencimiento noviembre de 2017. Devenga un cupón fijo de 3,5% pagadero anualmente.
  - b) Emisión de noviembre de 2014 por un importe de 500€m. Devenga un cupón fijo de 1,875% pagadero anualmente siendo su vencimiento noviembre de 2021.
  - c) Emisión de noviembre de 2015 por un importe de 500€m. Devenga un cupón fijo de 2,25% pagadero anualmente siendo su vencimiento noviembre de 2022.

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

4. Dos créditos sindicados de Colonial:
  - a) Crédito sindicado de nominal 350€m, cuyo banco agente es “Natixis Sucursal en España, S.A. con vencimiento noviembre 2021. Tiene como objetivo financiar posibles adquisiciones, así como rehabilitaciones y otras necesidades de inversión (CAPEX). El tipo de interés del crédito se ha fijado en Euribor más 160 puntos básicos y las únicas garantías prestadas han sido corporativas. A 31 de marzo de 2017 se habían dispuesto 203€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.

Ambos créditos están sujetos al cumplimiento de determinados ratios financieros.

## 6.7 Anexo - Estructura Financiera – Detalles (cont.)

5. Dos préstamos sindicados de SFL:
  - a) Un préstamo sindicado de nominal 400€m, cuyo banco agente es “BNP PARIBAS”, con vencimiento julio 2020 y un margen aplicable, sujeto al nivel del LtV. Dicho préstamo se encuentra dispuesto en 90€m.
  - b) Un préstamo sindicado, cuyo banco agente es “Natixis Banques Populaires”, de importe nominal 150€m y vencimiento octubre 2019. El margen aplicable oscila en función del LtV. A 31 de marzo de 2017 este préstamo se encuentra íntegramente disponible.
  
6. Préstamos bilaterales con garantía hipotecaria:
  - a) El Grupo Colonial en España mantiene, a través de una de sus filiales, 36€m en un préstamo bilateral, con garantía hipotecaria sobre un activo patrimonial. La vida media de dicho préstamo es de 4,3 años y el spread medio de financiación asciende a 80 p.b.
  - b) Por su parte, Grupo SFL, mantiene, a través de varias filiales, un total de 205€m en préstamos con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 5,1 años.
  
7. Préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria:
 

SFL mantiene diversos préstamos por importe de 350€m, a tipo de interés variable, con una vida media de 2,7 años.

## Coberturas

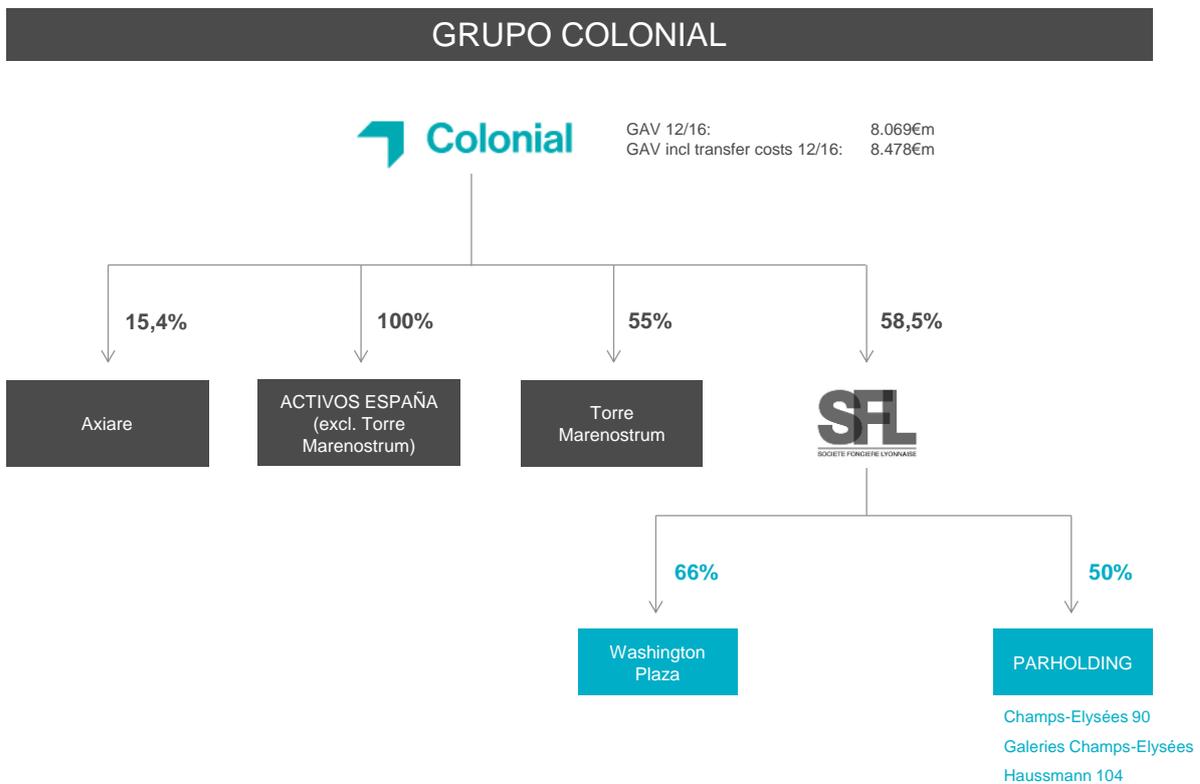
La estructura de la cartera de derivados a 31 de marzo de 2017 es la siguiente:

Marzo 2017 Instrumento derivado - €m	España	Francia	MTM (Excupón)
<b>Total nominal coberturas variable- fijo</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>(2)</b>
<b>Vida Media (años)</b>	<b>6,9</b>	<b>0,0</b>	
<b>% Cobertura s/ Deuda Bruta tipo Variable</b>	<b>10%</b>	<b>0%</b>	
<b>% Deuda a tipo fijo o cubierta s/ Deuda Bruta</b>	<b>88%</b>	<b>77%</b>	

El 82% de la deuda del Grupo a 31 de marzo de 2017 es deuda a tipo fijo. Adicionalmente el Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo reducir la exposición a la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Asimismo, la política del Grupo es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en la norma IFRS 39, y cuya variación del valor de mercado (MtM) se registre directamente a patrimonio neto.

A 31 de marzo de 2017 el Grupo tiene únicamente contratado un derivado de tipos de interés (IFRS) por importe de 23€m asociado íntegramente a un préstamo.

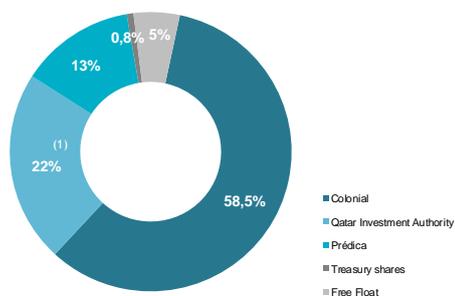
## 6.8 Anexo – Estructura societaria



## 6.9 Anexo – Detalles Filiales

### ▪ Accionariado y Gobierno Corporativo SFL

#### SFL - Estructura accionarial a 31/03/2017



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

#### Consejo de Administración SFL

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

## 6.10 Anexo - 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.
<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 + NAV de la participación del 58,5% 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.

## 6.10 Anexo – Glosario (cont.)

<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.

## 6.10 Anexo – Glosario (cont.)

<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 Marenostrum.
<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

## 6.11 Anexo - 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), Global Property Index 250 (GPR 250 Index) & índice Ibex Medium Cap.

### Sobre Colonial

Grupo Colonial es una compañía patrimonialista cotizada líder en el Mercado de oficinas prime en Europa, presente en las principales zonas de negocio de Barcelona, Madrid y París con una cartera de inmuebles de 860.000m<sup>2</sup> sobre rasante y un valor de activos bajo gestión de más de 8.000 millones de euros.

## 6.12 Anexo – Disclaimer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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