



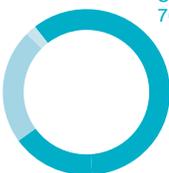
European Property Investment Awards
WINNER 2019



1S/2019

Colonial cierra el 1S 2019 con un retorno total para el accionista del 18% anual

El Valor Neto de Activos (Net Asset Value) asciende a 10,52€/acción (+16%)

Hitos financieros	1S 2019	1S 2018	Var	LFL	Exposición única a Prime	Hitos operacionales	
EPRA NAV - €/acc.	10,52	9,11	+16%			Desocupación EPRA	4%
BPA recurrente - Cts€/acc.	13,5	9,5	+42%			Crecimiento rentas ²	+9%
Ingresos por rentas €m	174	170	+2%	+4%		Barcelona	+13%
EBITDA €m	135	131	+4%	+4%		Madrid	+4%
Resultado neto recurrente €m	69	41	+66%			Paris	+11%
Resultado neto €m	338	254	+33%			Release Spread ³	+11%
GAV Grupo - €m	11.798	11.190	+5%	+9%		Barcelona	+52%
EPRA NAV - €m	5.348	4.141	+29%			Madrid	+6%
						Paris	+7%

Creación de valor de doble dígito

- **Retorno total para el accionista¹ del 18% anual**
- Net Asset Value de 10,52€/acción, +16% vs. año anterior (+5% en 6 meses)
- Valor de los activos de 11.798€m, + 9% like for like interanual (+4% like for like 6 meses)

Aceleración del resultado neto

- **Beneficio neto recurrente por acción de 13,5cts€, +42%**
- Resultado neto recurrente de 69€m, +66%
- Resultado neto de 338€m, +33%

Fuerte crecimiento en ingresos

- Ingresos por rentas de 174€m, + 2%
- Incremento de los ingresos "like for like" del +4%

Sólidos fundamentales operativos

- Captura de crecimientos en rentas firmadas
+9% vs renta de mercado 12/18²
+11% de "release spread" ³
- Sólidos niveles de ocupación del 96%
- Alquiler de más de 129.000m² durante el primer semestre
- Pre-Alquiler de 27.000m² en la cartera de proyectos

Un balance reforzado

- Rating S&P de BBB+ (mayor rating inmobiliario en España)
- LTV del 37,9% con una liquidez de 2.195€m⁴

(1) Retorno total = incremento de NAV por acción + dividendo pagado

(2) Renta firmada vs renta de mercado a 31/12/2018 (ERV 12/18)

(3) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior

(4) Caja y líneas disponibles

Aspectos clave

Resultados primer semestre 2019

Retorno total para el accionista del 18% basado en la creación de valor inmobiliario

Creación de valor para el accionista de doble dígito

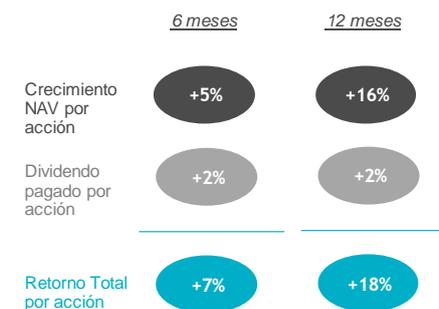
Colonial cierra el primer semestre del año 2019 con un valor neto de los activos (EPRA Net Asset Value) de 10,52€/acción lo que supone un incremento de valor interanual del +16% que, junto con el dividendo pagado por acción de 0,20€, ha supuesto una rentabilidad total para el accionista del +18%.

En términos absolutos, el EPRA Net Asset Value asciende a 5.348€m (+29% interanual).

EPRA NAV €/acción



Retorno total para el accionista¹



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

(2) Dividendo de 0,2€/acción, fondo de comercio absorbido y otros efectos

La elevada creación de valor para el accionista se ha generado gracias a una estrategia inmobiliaria industrial con un importante componente de retornos “Alpha”. Los principales aspectos son los siguientes:

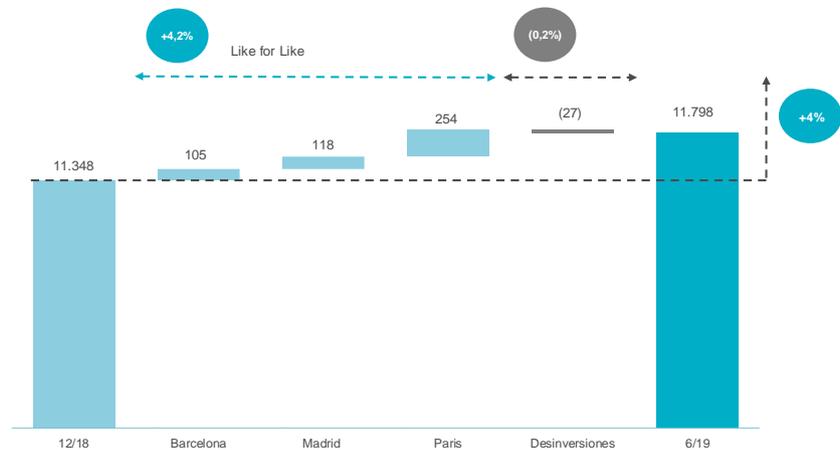
- La exitosa gestión de la cartera de proyectos:** Proyectos finalizados y alquilados, pre-alquileres importantes en la cartera de proyectos y en el programa de renovaciones.
- La captura de importantes incrementos de precios de alquiler** gracias a los excelentes fundamentales del CBD, donde Colonial tiene una exposición única del 76%.
- Una compresión de yields para oficinas prime**, debido a un incremento de demanda del mercado inversión en un entorno de bajada de tipos y oferta escasa en CBD.

Como consecuencia de la creación de valor, Colonial ha absorbido el Fondo de Comercio de la adquisición de Axiare 12 meses después de culminar la fusión de ambas compañías.

Importante incremento de valor de la cartera de inmuebles

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del 2019 asciende a 11.798€m (12.390€m incluyendo “transfer costs”), **un aumento interanual del +9% like-for-like (+4% en 6 meses)**.

ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 6 MESES - €m



VARIACIÓN GAV

	6 meses	12 meses
BARCELONA	+8%	+19%
MADRID	+4%	+9%
PARIS	+4%	+6%
TOTAL LFL	+4%	+9%
DESINVERSIONES	(0.2%)	(3%)
TOTAL VAR	+4%	+5%

El portfolio de oficinas de **Barcelona** con un excelente posicionamiento en el CBD y 22@ ha alcanzado un crecimiento interanual del **+19% “like for like” (+8% en 6 meses)** con importantes crecimientos en todos los activos debido a una combinación de incrementos de precios de alquiler y compresión de yields.



Madrid ha aumentado con **+9% “like for like” (+4% en 6 meses)**, debido a su fuerte posicionamiento en el centro de la ciudad y CBD en combinación con la exitosa entrega y gestión de los proyectos Discovery, Window y Avenida Bruselas en los últimos meses, que ha permitido cerrar contratos de alquiler a precios en la banda alta de mercado con clientes de primer nivel.



El portfolio de París ha aumentado un +6% “like for like” en términos interanuales (+4% like for like en los primeros 6 meses del año 2019) que se sustenta en el elevado atractivo global del mercado CBD de París en combinación con el exitoso pre-alquiler en el proyecto Louvre St. Honoré así como en el programa de renovación Hausmann.



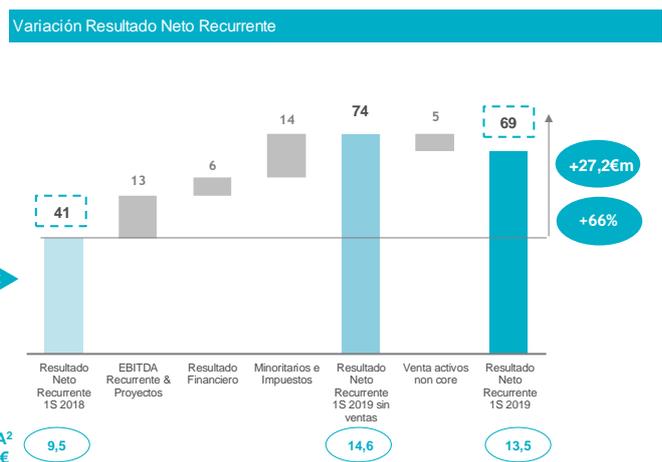
Incremento significativo del beneficio neto recurrente por acción

El Grupo Colonial ha cerrado el primer semestre con un resultado neto recurrente de 69€m, un incremento de +66% respecto al mismo periodo del año anterior.

El beneficio neto recurrente por acción asciende a 13,5Cts€/ acción, lo que supone un incremento del +42% versus el mismo periodo del año anterior.

Este crecimiento se sustenta en un portfolio de activos CBD reforzado después de la ejecución de la fusión con Axiare, la compra de un 22% adicional de SFL y las ultimas desinversiones realizadas en activos secundarios.

Cuenta de Resultados		
Análisis del Resultado - €m		
	1S 2019	1S 2018
Ingresos por Rentas	174	170
EBITDA Recurrente	138 ⁽¹⁾	131
Resultado Financiero Recurrente	(45)	(51)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(6)	(7)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(19)	(31)
Resultado Neto Recurrente	69	41
Variación de valor de los activos & Provisiones	361	304
Gasto financiero no recurrente & MTM	(8)	(6)
Impuestos & otros no recurrente	(25)	(14)
Minoritarios no recurrente	(59)	(71)
Resultado Neto Atribuible al Grupo	338	254



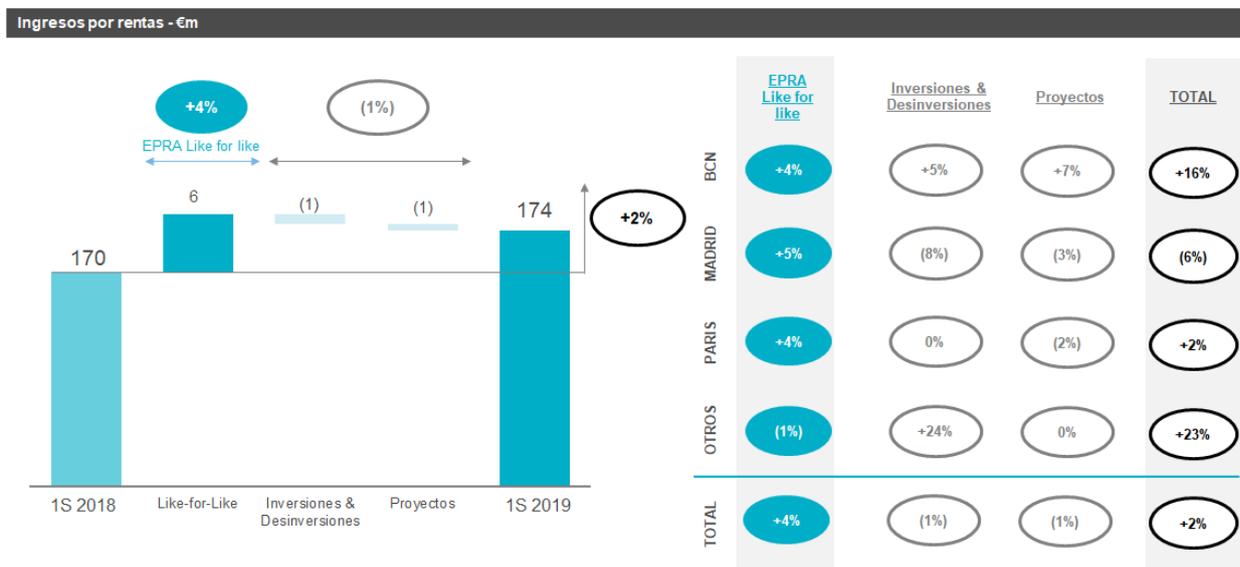
⁽¹⁾ EBITDA recurrente = EBITDA ajustado anualizando el impacto anual del IBI registrado en el 1S 2019
⁽²⁾ Beneficio por acción recurrente

El incremento del beneficio neto recurrente de +27€m (+66% vs año anterior) se ha impulsado por (1) un incremento del EBITDA de +8€m (2) una reducción del gasto financiero en 6€m (3) un mayor resultado atribuible por el incremento de la participación en SFL desde el 59% hasta el 82% que se refleja en la línea de minoritarios.

Considerando el importante crecimiento de valor del portfolio y deduciendo todos los impactos no recurrentes, el resultado neto atribuible es de 338€m. +33% respecto al mismo periodo del año anterior equivalente a un aumento de +84€m.

Fuerte crecimiento en ingresos

Colonial cierra el primer semestre del año 2019 con unos **ingresos por rentas de 174€m, un incremento del +4% en términos comparables “like for like”, respecto al año anterior.**



El incremento de los ingresos por rentas se basa en el importante crecimiento de la cartera comparable “like for like” en los tres mercados en los que opera el Grupo Colonial.

El elevado nivel de crecimiento “like for like” se sitúa entre los más altos en Europa y proviene principalmente de la capacidad del grupo Colonial de capturar incrementos en precios de alquiler, gracias a su fuerte posicionamiento en CBD. Destaca en particular durante el primer semestre el mercado de Madrid con un incremento del +5% like for like.

En cuanto al análisis de la aportación de cada uno de los tres mercados del portfolio del Grupo los principales factores a destacar son los siguientes:

1. **Barcelona +4% like-for-like** debido al incremento de rentas en toda la cartera, destacando el activo Diagonal 609, así como un incremento de ocupación en activos como Park Cugat y Torre BCN
2. **Madrid +5% like-for-like** impulsado por crecimiento en la actualización de rentas a mercado de activos como Sagasta 31 y Egeo. También suponen un impacto positivo significativo las nuevas contrataciones en el activo Discovery Building.
3. **París +4% like-for-like.** El ingreso por rentas se ha incrementado en 3,3 millones de euros. Esto se debe a los contratos firmados en 2018, principalmente en Washington Plaza y Cézanne Saint-Honoré con incrementos de rentas.

En Madrid cabe mencionar, la reducción de los ingresos por rentas por las ventas realizadas a finales del ejercicio 2018 y la venta del hotel Centro Norte en 2019 en Madrid. La rotación de la cartera de proyectos, en particular el inicio del reposicionamiento del activo 83 Marceau, Neuilly y Edouard VII en París y los activos de Velázquez, Miguel Ángel 23 y Cedro en Madrid han supuesto una disminución temporal de los ingresos.

Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos

Captura de crecimientos en rentas firmadas

El negocio del Grupo Colonial ha tenido un comportamiento excelente con un ritmo fuerte en contrataciones, manteniendo niveles cercanos a plena ocupación. Durante el primer semestre del ejercicio 2019, el Grupo Colonial ha formalizado 60 contratos de alquiler correspondientes a más de 129.000m² y a rentas anuales de 43€m.

Fuerte incremento de precios	nº contratos	Superficie m ²	Ingresos por rentas €m	% Var. vs ERV 12/18 ^{1,3}	Release Spread ²
Barcelona	19	27.188	7€m	+13%	+52%
Madrid	19	78.021	17€m	+4%	+6%
París	22	24.136	19€m	+11%	+7%
TOTAL OFICINAS	60	129.345	43€m	+9%	+11%

(1) Renta firmada vs renta de mercado a 31/12/2018 (ERV 12/18)

(2) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior

(3) Existen dos contratos con "cap", uno en Madrid y otro en Barcelona

En comparación con la renta de mercado (ERV) a diciembre 2018 los precios de alquiler firmados han **aumentado un +9% en el primer semestre del ejercicio 2019** y el **incremento medio de las renovaciones ("release spread") ha sido del +11%**.

En **Barcelona** se han firmado rentas un **+13% superiores a las rentas de mercado**, impulsado por el pre alquiler registrado en el proyecto Pedralbes. En la cartera de **París**, el **incremento respecto a la renta de mercado ha sido del +11%** y en la cartera del **Madrid un +4%**.

Asimismo, el aumento de los precios de alquiler en las renovaciones ("**Release Spread**") en el primer semestre ha sido elevado: **Barcelona +52%, Madrid +6% y París +7%**.

La totalidad del esfuerzo comercial de Colonial se encuentra repartido entre los tres mercados en los que opera la compañía.

En España se han firmado 105.209m² durante este primer semestre del ejercicio 2019, correspondiente a 38 contratos.

En el portfolio de **Madrid** se han firmado 78.021m² en 19 operaciones. La mayor operación corresponde a la renovación de toda la superficie del activo de Santa Hortensia (más de 40.000m²) con una empresa multinacional de tecnología, asimismo se han renovado más de 4.100m² en Alfonso XII con una consultora de ingeniería y cerca de 6.000m² con una empresa de consultoría en el activo de Tucumán.

En nuevos contratos, destaca la firma en abril 2019 para el 100% del proyecto entregado en de Avenida Bruselas 38 para la sede de MasMovil, empresa tecnológica del Ibex35. La compañía ocupará el inmueble durante el mes de julio por lo que aún no computa en el ratio de ocupación de junio.

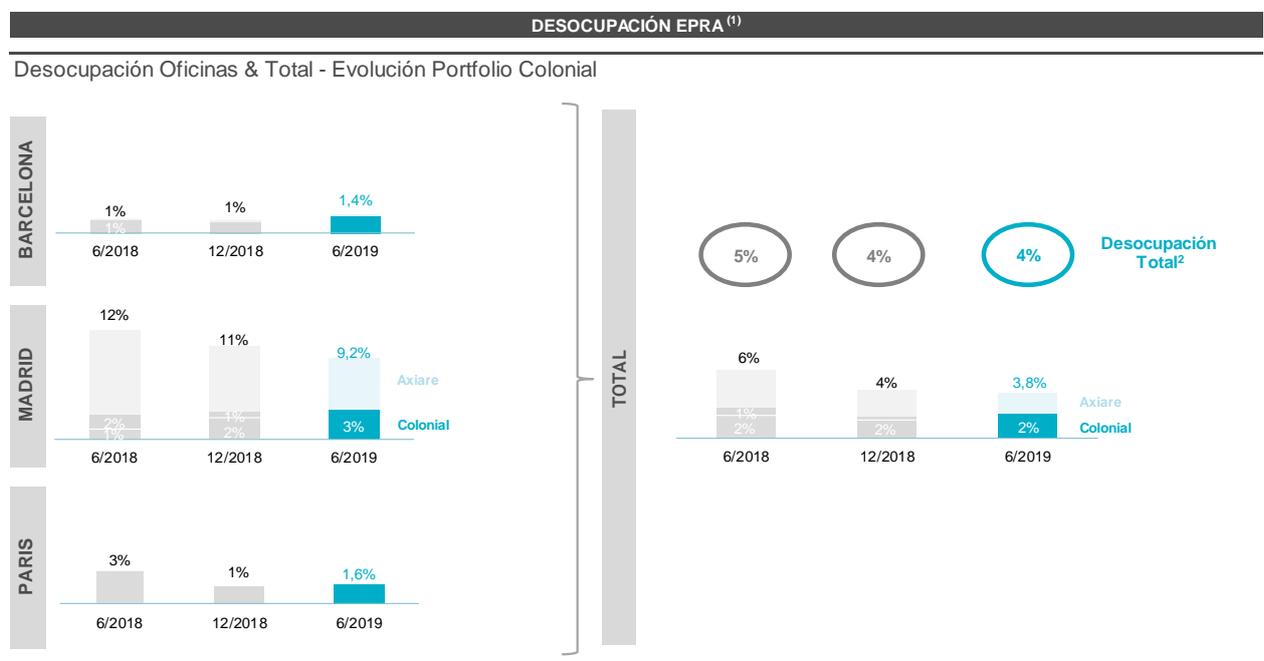
En el portfolio de oficinas de Barcelona se han firmado más de 27.000m² en 19 operaciones. Destacan el pre-alquiler para la totalidad del proyecto Diagonal 525 que acogerá la nueva sede mundial de Naturgy y la firma del pre-alquiler con Uniqló en el proyecto de Pedralbes.

En la cartera de **París** se han firmado más de 24.000m² en 22 operaciones. En renovaciones cabe mencionar los 2.700m² de oficinas en el inmueble de Louvre Saint Honoré. En cuanto a altas, destaca la firma de 2.500m² en Edouard VII, así como la firma de casi 12.000m² en el inmueble de 106 Haussmann, entre otros.

Asimismo es importante recordar, el acuerdo de pre-alquiler de obligado cumplimiento mínimo de 20 años firmado en el proyecto del Louvre Saint Honoré en París con la fundación Cartier.

Sólidos niveles de ocupación

La **desocupación total del Grupo Colonial** (incluyendo todos los usos: oficinas, comercial y logístico) a cierre del primer semestre del ejercicio 2019 **se sitúa en niveles del 4%**.



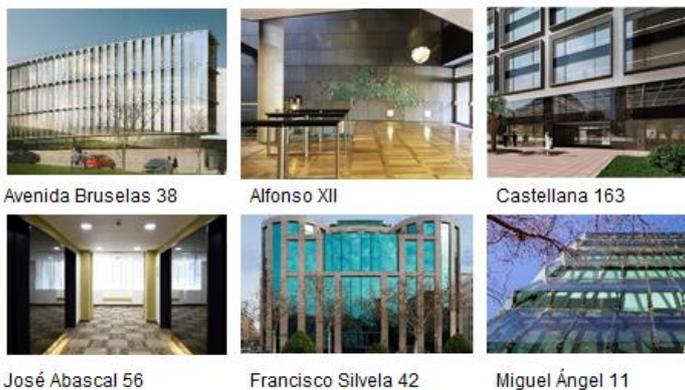
(1) Desocupación EPRA: Desocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (1-[Superficies desocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado]).
 (2) Portfolio total incluyendo todos los usos: oficinas, retail y logístico

Destaca la cartera de oficinas de Barcelona con un ratio de desocupación del 1,4% y de París con un 1,6%.

El portfolio de oficinas de Madrid tiene una desocupación del 9%, mejorando +311pbs respecto al año anterior y +129pbs en 6 meses.

Un 6% de desocupación se concentra principalmente en activos de la cartera proveniente de Axiare ubicados en Arroyo de la Vega y Campo de las Naciones. En particular destacan los dos proyectos entregados recientemente de Avenida Bruselas (100% alquilado, si bien con efecto en ocupación a lo largo del mes de julio) y Ribera de Loira (ocupación a Junio del 20%). Adicionalmente el activo Virto tiene una ocupación del 40% a Junio.

El resto de la cartera de Madrid tiene unos niveles de ocupación sólidos, manteniendo una desocupación del 3%. Los metros disponibles actualmente suponen una oferta de máxima calidad en segmentos de mercados atractivos, donde claramente existe escasez de producto "Grado A". En consecuencia, ofrecen un importante potencial de ingresos por rentas adicionales a capturar en los próximos trimestres. Asimismo, indicar la entrada de explotación de 1.900m² en el activo de Castellana 163, activo ubicado en el CBD de Madrid, que se está reposicionando progresivamente por plantas.



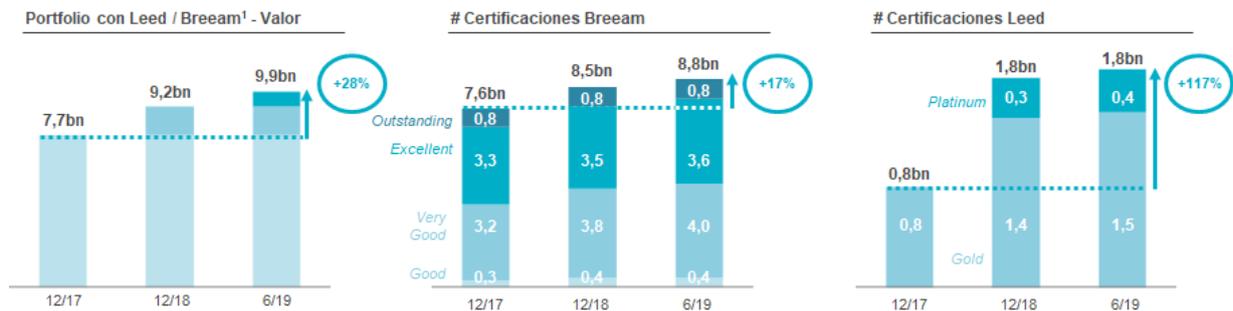
Considerando el alta del alquiler del 100% del Inmueble Avenida de Bruselas 38, que se producirá durante el mes de julio, la desocupación de la cartera de Madrid sería del 6,9%

La cartera logística del Grupo Colonial, a cierre del primer semestre del ejercicio 2019, presenta una desocupación del 10%, debido principalmente a la entrada en explotación de la primera fase del proyecto situado en San Fernando de Henares.

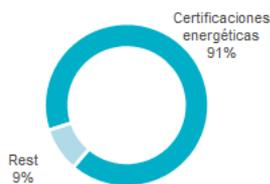
Estrategia ESG

Colonial aspira a un claro liderazgo en ESG, siendo un elemento fundamental en una estrategia de crecimiento que tiene como principal característica ofrecer la máxima calidad en sus inmuebles. Este hecho se refleja en el elevado nivel de certificaciones de la cartera de inmuebles del Grupo Colonial.

El 91% de la cartera en explotación tiene sellos de certificación energética Leed o Breeam. En particular 1.845€m de activos tienen calificaciones Leed y 8.837€m de activos tienen calificaciones Breeam.



Portfolio con Leed / Breeam¹ - Valor



Certificaciones Breeam – Valor



Certificaciones Leed – Valor



(1) Portfolio en explotación

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

La elevada calidad del portfolio de Colonial se refleja en el elevado nivel de certificación de los activos. A principios del año 2019 BREEAM/GRESB ha reconocido al Grupo Colonial como líder, número uno en Europa, en inversión responsable a través del premio “Award for Responsible Real Estate Investment” en la categoría de grandes portfolios.



El liderazgo europeo de Colonial en materia ESG, ha permitido formalizar dos préstamos sostenibles por un volumen total de 151€m con ING y Caixabank respectivamente.

Co-Working & Digitalización

Durante el primer semestre de 2019 Utopicus, filial de CoWorking de Colonial, ha cumplido con los principales objetivos establecidos:

Expansión y posicionamiento de la marca Utopicus

Durante el primer semestre, Utopicus, ha realizado la apertura de 4 nuevos centros en Madrid y Barcelona. Los espacios permitirán ofrecer más de 11.500m² de superficie de CoWorking y capacidad para más de 1.287 nuevos usuarios:

- **Gran Vía (Madrid)** - Cibeles es el nuevo centro de referencia de Utopicus en la calle Gran Vía, la calle más emblemática de Madrid. El espacio cuenta con 5.000m² de superficie y está compuesto por despachos de hasta 100 personas, Club, restaurante, salas de innovación y auditorio.
- **Glories (Barcelona)**, Utopicus ocupa una parte del nuevo edificio de Colonial, Parc Glories, situado en la mejor zona del 22@ de Barcelona. El espacio permitirá ofrecer la combinación de usos flexibles con usos de oficinas tradicionales y cuenta con 2.000m² de superficie para 232 puestos.
- **Clementina (Barcelona)**, ubicado en pleno barrio barcelonés de Gracia, cuenta con 600m² y capacidad para 75 puestos de trabajo en una zona de la ciudad con gran dinamismo
- **Gala Placidia**, ubicado en el CBD tradicional de **Barcelona** a escasos minutos de la Diagonal, ha sido diseñado para grandes empresas que buscan espacios flexibles. El espacio que cuenta con más de 4.000m² ofrece más de 500 puesto de trabajo y espacios para desarrollar eventos, cursos... y una terraza espectacular.

Asimismo, siguen las obras para la apertura de 4 nuevos centros en los próximos meses. Una vez finalizados, Utopicus gestionará 14 centros con una superficie en explotación cercana a 40.000m² y una capacidad de más de 4.480 puestos de trabajo, reforzando el liderazgo en el segmento de gestión de espacios flexibles y contenidos de coworking en España:

Ocupación y optimización de los centros en explotación

- Durante este primer semestre de 2019 se han centrado los esfuerzos en la mejora de la ocupación y optimización de los centros en explotación abiertos durante 2018. Se ha lanzado una campaña comercial conjunta entre Utopicus y Colonial con el objetivo de dar a conocer los nuevos espacios flexibles a los clientes tradicionales de Colonial y generar nuevas ventas cruzadas.
- En este sentido, cabe destacar la buena evolución de "The Window", el nuevo edificio de oficinas desarrollado por Colonial en la calle Príncipe de Vergara 112-114. Este edificio combina un centro de Utopicus de 4.000m² junto a la superficie de oficinas tradicionales. El resultado obtenido ha sido un éxito, aumentando la ocupación del edificio con unas rentas superiores a las previstas.
- También cabe destacar el centro de Plaza Cataluña abierto en mayo de 2018, que después de sólo 12 meses de explotación ha alcanzado ya un 94% de ocupación, con empresas tecnológicas como principales clientes.

Una estructura de capital sólida

Un balance fuerte

A 30 de junio 2019 el Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV del 37,9% (135 pb mejor que a inicios del año) y un rating por parte de Standard & Poors de BBB+, mayor rating en el sector inmobiliario español.

El Grupo dispone de 2.195€m entre efectivo y líneas de financiación disponibles con un vencimiento de la deuda de 5,3 años. En particular cabe destacar que el 64% de la deuda del Grupo tiene vencimiento a partir de 2023.

En el primer semestre de 2019 Colonial ha finalizado la reestructuración de la deuda pendiente de Axiare cancelando diversos préstamos bilaterales por importe de 162€m y refinanciando dos préstamos bilaterales por importe de 151€m mejorando márgenes y cancelando garantías hipotecarias.

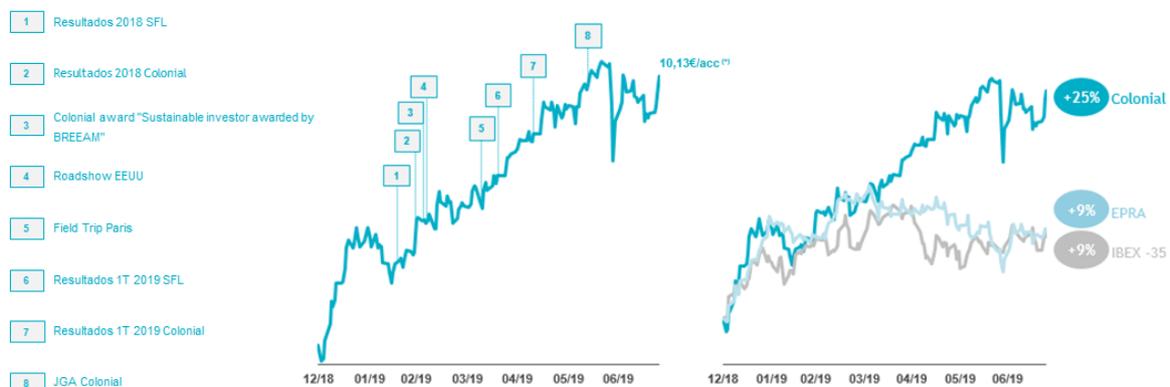
Se han iniciado las emisiones de pagarés a corto plazo bajo el programa ECP registrado en diciembre de 2018, siendo las emisiones vigentes a 30 de junio de 424 millones de euros.

SFL, por su parte, ha reestructurado un préstamo sindicado mejorando tanto márgenes como vencimientos. Durante el primer semestre del ejercicio se han realizado también emisiones de pagarés a corto plazo siendo las emisiones al cierre del semestre de 354 millones de euros.

Sólida evolución en bolsa

Las acciones de Colonial han cerrado a fecha de la publicación de este informe con una revalorización del +25%, batiendo los índices de referencia EPRA & IBEX35.

COTIZACIÓN DE COLONIAL 2019



La evolución de la cotización refleja el respaldo del mercado de capitales a la exitosa ejecución de la estrategia de crecimiento del Grupo Colonial. La cotización de la acción de Colonial destaca frente a sus competidores como uno de los títulos más próximos al valor por fundamentales.

Vectores de crecimiento

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

A. Un pipeline atractivo de proyectos: Una cartera de 12 proyectos de más correspondiente a más de 211.000m² para crear productos de primera calidad que ofrecen una alta rentabilidad y, por tanto, un crecimiento de valor futuro con sólidos fundamentales.

Proyecto	Ciudad	% Grupo	Entrega	GLA (m ²)	Total Coste €m ¹	Total Coste €/sqm ¹	Yield on Cost
1 Pedralbes Center 	Barcelona CBD	100%	1H 19	6.917	38	5.502	6,3%
2 Gala Placidia / Utopic_us	Barcelona CBD	100%	1H 19	4.312	17	3.922	7,0%
3 Miguel Angel 23	Madrid CBD	100%	1H 21	8.036	66	8.244	5,6%
4 Castellana, 163	Madrid CBD	100%	2020/ 21	10.910	52	4.803	6,6%
5 Diagonal 525	Barcelona CBD	100%	1H 21	5.710	37	6.460	6,0%
6 Biome	Paris City Center	82%	2H 21	24.500	283	11.551	5,0%
7 83 Marceau	Paris CBD	82%	1H 21	9.600	151	15.755	5,2%
8 Velazquez Padilla 17	Madrid CBD	100%	1H 21	17.239	113	6.532	6,8%
9 Plaza Europa 34	Barcelona	50%	2H 21	14.306	38	2.676	7,0%
10 Mendez Alvaro Campus	Madrid CBD South	100%	2H 22	89.871	287 ²	3.188	7,4%
11 Sagasta 27	Madrid CBD	100%	2H 22	4.481	23	5.044	6,4%
12 Louvré SaintHonoré 	Paris CBD	82%	2023	16.000	208	13.029	7,3%
TOTAL OFFICE PIPELINE				211.882	1.313	6.198	6,3%

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

² Datos de proyecto a fecha de publicación de este informe

A fecha actual 4 de los 12 proyectos (en concreto Pedralbes Center, Gala Placidia, Diagonal 525, y Louvré SaintHonoré) ya cuentan con acuerdos de pre-alquiler en muy buenos términos, elevando de manera significativa la visibilidad sobre flujos de caja futuros y creación de valor. Los otros proyectos de la cartera siguen avanzando y ya cuentan con muy buenas perspectivas de mercado, en ubicaciones excelentes y con poca oferta nueva estas zonas.

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

De nuevo el primer semestre ha mostrado la capacidad de la cartera de contratos del Grupo Colonial para capturar las rentas máximas de mercado obteniendo importantes incrementos de precios de alquiler con “release spreads” de doble dígito.

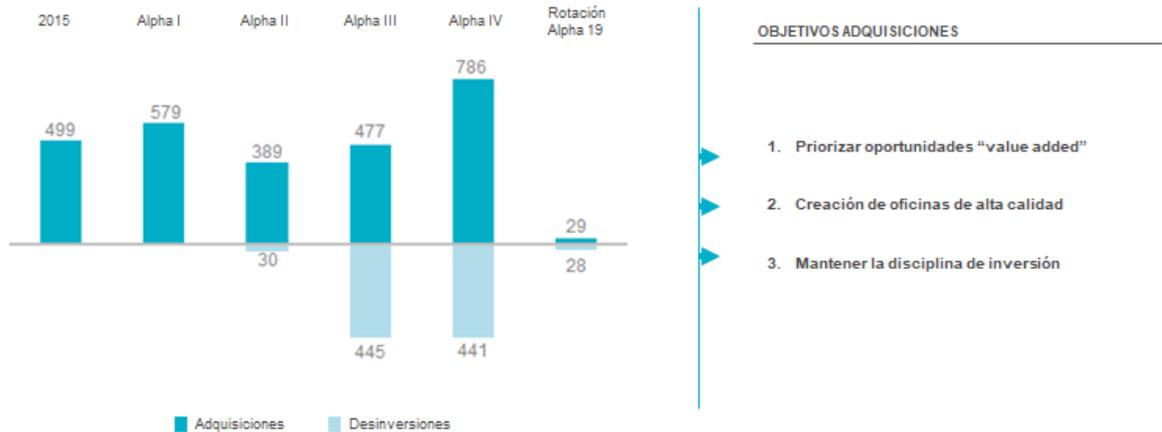
Adicionalmente se han identificado nuevos programas de renovación, acelerando la rotación de clientes en los espacios correspondientes. Destacamos dos inmuebles en el Prime CBD, en particular 106 Haussmann en París, Ortega y Gasset en Madrid y el activo Torre Marenstrum en el distrito tecnológico 22@ de Barcelona.

El inmueble Haussmann 106 ofrece casi 15.000m² en el centro de París que se renovarán durante el año 2020 pudiendo ofrecer un producto de máxima calidad. Dichas características han permitido pre-alquilar durante el segundo semestre la totalidad del inmueble con un contrato de obligado cumplimiento a 12 años a una renta por encima de 800€/m²/año, referencia prime en Paris.

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

Desde el año 2015, el Grupo Colonial ha materializado importantes inversiones y desinversiones:

INVERSIONES NETAS DESDE 2015 -€m



OBJETIVOS ADQUISICIONES

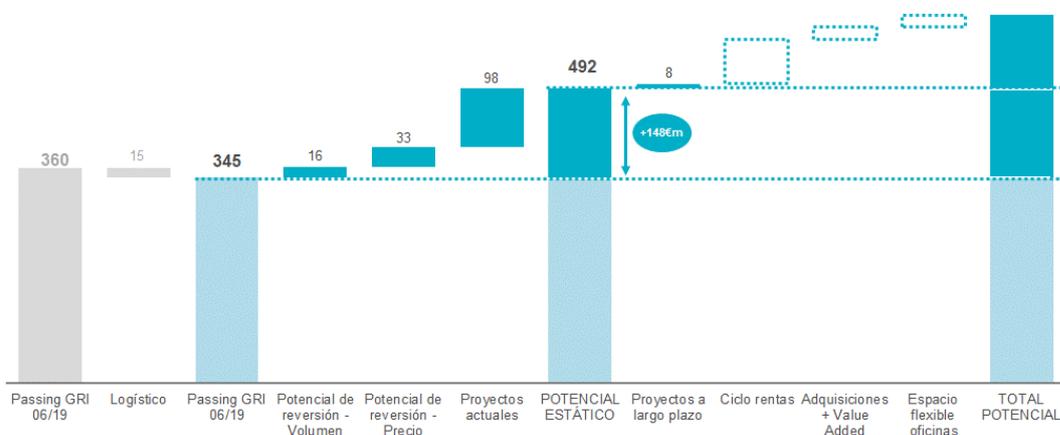
1. Priorizar oportunidades “value added”
2. Creación de oficinas de alta calidad
3. Mantener la disciplina de inversión

En este sentido, el Grupo Colonial realizó a principios del ejercicio 2019, la Rotación Alpha 2019, consistente en las siguientes operaciones:

- > Venta del Hotel Centro Norte, activo no estratégico en una ubicación secundaria en el noreste de Madrid, con una prima del +11% sobre la última tasación.
- > Adquisición del 45% restante del inmueble Torre Marenostrum a Naturgy, accediendo al 100% de propiedad de este inmueble singular ubicado en el mercado 22@ de Barcelona en frente del mar.

Potencial de flujo de caja & valor futuro

La cartera de contratos de activos del Grupo (excluyendo la cartera de logístico disponible para la venta) tiene el potencial de alcanzar unos ingresos anuales (passing rents) de 492€m, lo que supone un incremento del +43% (+148€m) respecto al flujo de caja actual.



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

Anexos

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

1. Análisis de la cuenta de resultados

Cuenta de Resultados Analítica Consolidada

El resultado a junio asciende a 338€m, un incremento del +33% respecto al mismo periodo del año anterior.

Junio acumulado - €m	2019	2018	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por rentas	174	170	4	2%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾	(18)	(16)	(1)	(7%)
EBITDA rentas	157	154	3	2%
Otros ingresos	1	(0)	2	589%
Gastos estructura	(23)	(23)	0	1%
EBITDA	135	131	5	4%
Extraordinarios	(3)	(4)	2	35%
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles	418	325	93	28%
Amortizaciones y Provisiones	(60)	(23)	(37)	(166%)
Resultado Financiero	(53)	(56)	3	6%
Resultado antes de impuestos y minoritarios	437	372	65	17%
Impuesto de sociedades	(21)	(16)	(5)	(32%)
Socios minoritarios	(78)	(103)	24	24%
Resultado neto atribuible al Grupo	338	254	84	33%

Análisis del Resultado - €m	2019	2018	Var.	Var. % ⁽¹⁾
EBITDA Recurrente	138 ⁽⁴⁾	131	8	6%
Resultado Financiero Recurrente	(45)	(51)	6	12%
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(6)	(7)	1	20%
Minoritarios - Resultado Recurrente	(19)	(31)	12	39%
Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía⁽³⁾	69	41	27	66%
<i>nº acciones (millones)</i>	<i>508,1</i>	<i>435,3</i>	<i>73</i>	<i>17%</i>
BPA recurrente (€)	0,135	0,095	0,04	42%

(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) Ajustado por el importe temporal de los IBIs

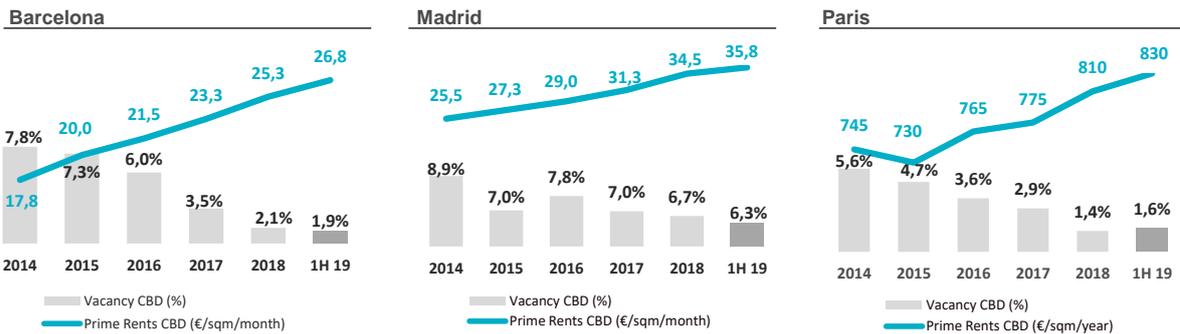
Análisis de la Cuenta de Resultados

- Los ingresos por rentas del Grupo Colonial al cierre del primer semestre del ejercicio 2019 ascienden a 174€m, cifra un +2% superior al mismo periodo del año anterior. El incremento en términos homogéneos ("like for like") se sitúa en un +4%.
- El EBITDA del Grupo asciende a 135€m, cifra un +4% superior a la del mismo periodo del año anterior.
- El impacto en la cuenta de resultados por revalorización y ventas de activos a 30 de junio de 2019 de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 418€m. La revalorización, que se ha registrado tanto en Francia como en España, es consecuencia del aumento del valor de tasación de los activos.

Como consecuencia de la creación de valor, Colonial ha absorbido el Fondo de Comercio de la adquisición 12 meses después de culminar la fusión de ambas compañías en julio 2018.

- El gasto financiero recurrente del grupo asciende a (45)€m, una reducción del 12% respecto al mismo periodo del año anterior debido principalmente a las operaciones de refinanciación de la deuda del Grupo realizadas en los ejercicios 2018 y 2019
El gasto financiero neto ha sido de (53)€m, cifra inferior en un 6% respecto al mismo periodo del año anterior ya que registra la imputación a resultados de los gastos activados de diversos préstamos cancelados en el ejercicio
- El resultado antes de impuestos y minoritarios a cierre del primer semestre del ejercicio 2019 asciende a 437€m.
- El gasto por impuesto de sociedades asciende a (21)€m y corresponde principalmente al registro en Francia de los impuestos de las sociedades no acogidas al régimen fiscal francés SIIC, en particular el Grupo Parholding.
- Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de (78)€m, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 338€m, un incremento del +33% respecto al año anterior.

2. Mercado de oficinas



Mercados de Alquiler

La contratación en el **mercado de oficinas de Barcelona** durante el primer semestre de 2019 estableció el récord de la historia, situándose en los 251.000m² contratados. Destaca que de los 103.450m² contratados en el segundo trimestre, el 16% ha sido ocupado por operadores de espacios flexibles, mostrando su interés por el mercado de Barcelona. Asimismo, el volumen de oferta futura a corto plazo que está por llegar se sitúa en un nivel que la actual demanda puede fácilmente absorber. La tasa de desocupación en el CBD sigue en mínimos históricos del 1,9%. La escasez de oferta prime combinado con una fuerte demanda impulsa la renta prime hasta 26,75€/m²/mes, un incremento del +6% en lo que va de año.

En el **mercado de oficinas de Madrid**, se firmaron más de 191.000m² durante el segundo trimestre del ejercicio, situando la contratación del primer semestre en 334.500m² un +42% superior al mismo semestre del año anterior. La disponibilidad del mercado de Madrid se sitúa en un 9%, siendo la desocupación en el CBD en torno al 6%. A cierre del primer semestre, la renta prime sigue creciendo en Madrid y se sitúa en los 35,75€/m²/mes, lo que supone un incremento del +4% en lo que va de año.

En el **mercado de oficinas de París**, el nivel de contratación del primer semestre ha alcanzado un total de 1.101.000m², situándose en línea con el promedio de los últimos años. El mercado de co-working ha tenido un fuerte crecimiento en los últimos 3 años, prueba de ello es que, en el primer semestre de 2019, el 50% de las transacciones de más de 5.000m² está protagonizada por operadores de espacios flexibles. Se estima que el stock futuro en los tres próximos años de 2,2 millones de m² que ya se encuentran pre-alquilados en gran parte será insuficiente para absorber la demanda del mercado. Esta situación se acentúa en la zona CBD donde la tasa de desocupación se sitúa en 1,6%, nivel históricamente bajo y continúa ejerciendo presión sobre las rentas prime, las cuales siguen incrementando y se sitúan en niveles máximos de 830€/m²/año (69€/m²/mes).

Mercado de Inversión

Prime Yields ⁽¹⁾



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

Tras la reciente decisión del Banco Central Europeo de mantener los bajos tipos de interés en la zona Euro hasta junio 2020, los bonos soberanos a 10 años han descendido a registros mínimos elevando el spread entre rentabilidades prime y bonos soberanos a niveles máximos.

El **mercado de inversión en Barcelona** sigue mostrando unos fundamentales muy robustos lo que se ha materializado en un aumento de operaciones de inversión y puede convertir 2019 en un año récord. El primer semestre se ha cerrado con un volumen de operaciones de 620 millones de euros y con una rentabilidad del 3,75%, los consultores esperan valores similares de inversión para la segunda mitad de 2019.

El volumen acumulado del **mercado de inversión en Madrid** ha superado las expectativas, alcanzando una inversión cercana a los 1.005€m en el primer semestre de 2019 superando en un 41% la media anual de la serie histórica del primer semestre. Continúa la tendencia de años anteriores dónde más de dos tercios de las inversiones están protagonizada por inversores internacionales. En lo que se refiere a las rentabilidades prime, estas se mantienen estables en 3,50%.

El **mercado de inversión de París** ha tenido un desempeño excepcional en el primer semestre de 2019 con un volumen de transacciones de más de 9.900€m, incrementando un 5% respecto el nivel récord del año anterior y un 88% por encima de la media de los últimos 10. Este buen resultado se debe principalmente al elevado volumen de grandes transacciones en prime CBD y centro de París. Los inversores extranjeros se han mantenido muy activos protagonizando cerca del 32% del volumen transaccionado durante este semestre. Tras varios semestres de estabilidad, el fuerte volumen inversor y el crecimiento de rentas prime han llevado a una compresión adicional de las rentabilidades prime situándose en el 2,75%.

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

3. Evolución del negocio

Ingresos por rentas y EBITDA de la cartera

- Los ingresos por rentas han alcanzado los **174€m**, un **+2% 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 **España**, los ingresos por rentas like-for-like han aumentado un **+4%**, un **+4% en la cartera de Barcelona** y un **5% en la cartera de Madrid**. En Madrid este incremento se ha debido, principalmente, a las negociaciones de actualización de rentas a mercado en activos como Egeo y Sagasta 31. También ha sido positivo el incremento de ocupación en el activo Discovery Building. En Barcelona, el impacto positivo viene provocado en su mayoría por un incremento de rentas en toda la cartera destacando el activo Diagonal 609, así como un incremento de la ocupación en Park Cugat y Torre BCN.

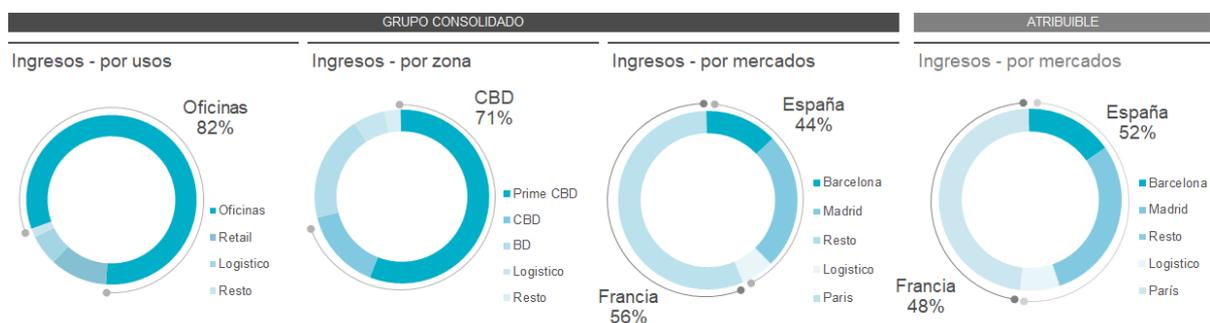
En **París**, los ingresos por rentas han aumentado un **+4% like-for-like**, impulsado principalmente por contratos firmados en los activos de Washington Plaza y Cézanne Saint Honoré.

Var. Rentas (2019 vs. 2018) €m	Barcelona	Madrid	París	Logístico & otros	Total
Ingresos Rentas 2018R	19,7	46,2	96,1	8,3	170,3
EPRA Like for Like ⁽¹⁾	0,6	1,9	3,3	(0,1)	5,7
Proyectos / Altas	1,5	(0,9)	(1,8)	0,0	(1,2)
Inversiones & Desinversiones	1,0	(3,9)	0,0	2,0	(0,9)
Otros e Indemnizaciones	0,0	0,1	0,3	0,0	0,4
Ingresos Rentas 2019R	22,9	43,3	97,9	10,2	174,4
Variación Total (%)	16%	(6%)	2%	23%	2%
Variación Like for Like (%)	4%	5%	4%	(1%)	4%

En Madrid destacamos, la reducción de los ingresos por rentas por las ventas realizadas a finales del ejercicio 2018 y la venta del hotel Centro Norte en 2019 en Madrid. La rotación de la cartera de proyectos, en particular el inicio del reposicionamiento del activo 83 Marceau, Neuilly y Edouard VII en París y los activos de Velázquez/Padilla, Miguel Ángel y Cedro en Madrid han supuesto una disminución temporal de los ingresos.

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

- Distribución – Ingresos por Rentas:** La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 82%, se concentra en edificios de oficinas. Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados CBD. En términos consolidados, un 56% de los ingresos por rentas (97,9€m) provienen de la filial en París y un 44% han sido generados por inmuebles en España. En términos atribuibles, el 52% de las rentas se ha generado en España y el resto en Francia.



- El EBITDA de los inmuebles a cierre del primer semestre del ejercicio 2019 ha alcanzado los 157€m.**

Cartera de Inmuebles

Junio acumulado - €m	2019	2018	Var. %	EPRA Like-for-like ¹	
				€m	%
Ingresos por rentas Barcelona	23	20	16%	0,6	4%
Ingresos por rentas Madrid	43	46	(6%)	1,9	5%
Ingresos por rentas París	98	96	2%	3,3	4%
Ingresos por rentas Logístico & otros	10	8	23%	(0,1)	(1%)
Ingresos por rentas	174	170	2%	5,7	4%
EBITDA rentas Barcelona	21	18	16%	0,6	4%
EBITDA rentas Madrid	35	38	(9%)	1,3	4%
EBITDA rentas París	93	90	2%	3,6	4%
EBITDA rentas Logístico & otros	9	7	18%	(0,7)	(10%)
EBITDA rentas	157	154	2%	4,8	4%
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>91%</i>	<i>91%</i>	<i>(0,2 pp)</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>80%</i>	<i>82%</i>	<i>(2,3 pp)</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>95%</i>	<i>94%</i>	<i>0,4 pp</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Logístico & otros</i>	<i>86%</i>	<i>90%</i>	<i>(3,8 pp)</i>		

Pp: puntos porcentuales

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

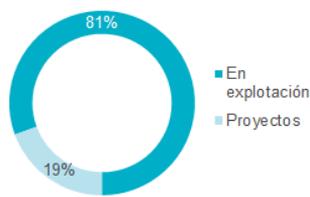
La normativa contable exige registrar determinadas obligaciones tributarias en el momento de su devengo, en el mes de enero, por lo que el ratio de EBITDA/Ingresos del portfolio se sitúa artificialmente bajo, efecto que se va corrigiendo a lo largo del ejercicio.

Gestión de la cartera de contratos

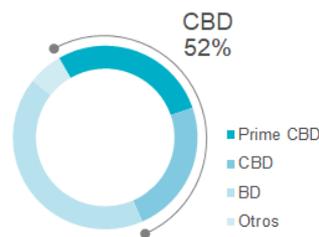
- **Desglose de la cartera actual por superficie:** Al cierre del primer semestre del ejercicio 2019, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 2.278.491m² (1.711.703m² sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas, que corresponde a 1.649.821m².

Del total de superficie de oficinas, el 81% de la superficie se encuentra en explotación a cierre del primer semestre del ejercicio 2019 y el resto corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones, al suelo Parc Central en Barcelona y al suelo Puerto de Somport en Madrid las Tablas.

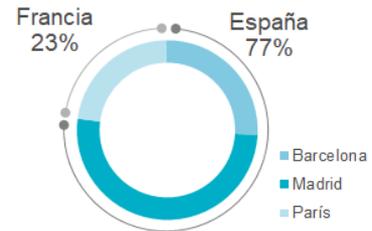
Superficie Oficinas - por estado



Superficie Oficinas - por zona



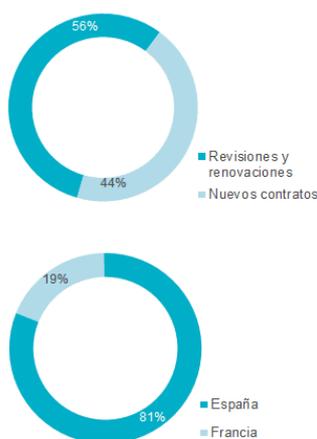
Superficie Oficinas - por mercados



- **Contratos firmados - Oficinas:** Durante el primer semestre del ejercicio 2019, el Grupo Colonial ha formalizado contratos por un **total de 129.345m² de oficinas**. Un 81% (105.209m²) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto (24.136m²) se han firmado en París.

Nuevos Contratos: Del total del esfuerzo comercial de oficinas, un 44% (57.207m²) corresponde a superficies de nuevos contratos, repartidos en los tres mercados donde opera la compañía.

Renovaciones: Se han realizado 72.137m² de renovaciones de contratos, destacando los 56.691m² renovados en Madrid.



Gestión de Contratos - Oficinas

Junio acumulado - m ²	2019	Vencimiento Medio	% nuevas rentas vs.ant.
Revisiones y renovaciones - Barcelona	11.823	1	52%
Revisiones y renovaciones - Madrid	56.691	4	6%
Revisiones y renovaciones - París	3.623	4	7%
Total revisiones y renovaciones	72.137	4	11%
Nuevos Contratos - Barcelona	15.365	6	
Nuevos Contratos - Madrid	21.329	6	
Nuevos Contratos - París	20.513	9	
Total Nuevas Superficies	57.207	7	na
Esfuerzo comercial total	129.345	5	na

Las nuevas rentas se sitúan un **+11%** por encima de las anteriores, destacan **Barcelona con +52%** y **Madrid con +6%**. En París, los precios firmados en renovaciones han **aumentado un +7%** versus la renta anterior.

El esfuerzo comercial, se ha concentrado en el mercado de oficinas. Adicionalmente se han formalizado 2 contratos de alquiler en el portfolio logístico, correspondiente a más de 22.000m².

En España se han firmado 105.209m² durante este primer semestre del ejercicio 2019, correspondiente a 38 contratos.

En el portfolio de Madrid se han firmado 78.021m² en 19 operaciones. La mayor operación corresponde a la renovación de toda la superficie del activo de Santa Hortensia (más de 40.000m²) con una empresa multinacional de tecnología. Asimismo se han renovado más de 4.100m² en Alfonso XII con una consultora de ingeniería y cerca de 6.000m² con una empresa de consultoría en el activo de Tucumán.

En nuevos contratos, destaca la firma en abril 2019 del 100% del proyecto entregado en Avenida Bruselas para la sede de MasMóvil, empresa tecnológica del Ibex35. La compañía ocupará el inmueble durante el mes de julio por lo que aún no computa en el ratio de ocupación de junio. Resaltar también los nuevos alquileres en Ribera del Loira de más de 2.000m² y casi 3.100m² en Virto.

En el portfolio de oficinas de Barcelona se han firmado más de 27.000m² en 19 operaciones. Destacan el pre-alquiler para la totalidad del proyecto Diagonal 525 que acogerá la nueva sede mundial de Naturgy y la firma del pre-alquiler con Uniqlo en el proyecto de Pedralbes. En la zona del 22@ se han firmado más de 3.700m² en los edificios de Diagonal 197 e Illacuna.

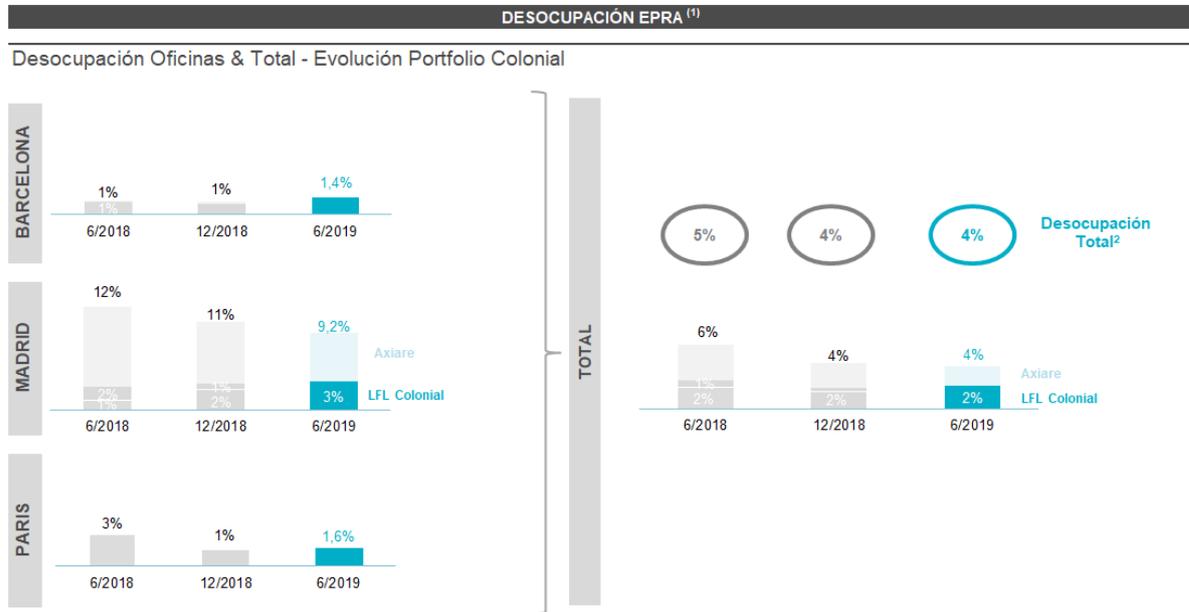
En la cartera de París se han firmado más de 24.000m² en 22 operaciones. En renovaciones cabe mencionar los 2.700m² de oficinas en el inmueble de Louvre Saint Honoré y en cuanto a altas, destaca la firma de 2.500m² en Édouard VII, así como la firma de casi 12.000m² en el inmueble de 106 Haussmann, entre otros.

Asimismo, es importante recordar, el acuerdo de pre-alquiler de obligado cumplimiento mínimo de 20 años firmado en el proyecto del Louvre Saint Honoré en París con la fundación Cartier.

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

Un portfolio con sólidos niveles de ocupación

- La desocupación EPRA total ⁽²⁾ del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2019 se sitúa en niveles del 4% ⁽²⁾.



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

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

Destaca la cartera de oficinas de Barcelona con un ratio de desocupación del 1,4% y de París con un 1,6%.

El portfolio de oficinas de Madrid tiene una desocupación del 9%, mejorando +311pbs respecto al año anterior y +129pbs en 6 meses.

Un 6% de desocupación se concentra principalmente en activos de la cartera de Axiare ubicados en Arroyo de la vega y Campo de las Naciones. En particular destacan los dos proyectos entregados recientemente de Avenida Bruselas (100% alquilado, si bien con efecto en ocupación a lo largo del mes de julio) y Ribera de Loira (ocupación a Junio del 20%). Adicionalmente el activo Virto tiene una ocupación del 40% a Junio.

El resto de la cartera de Madrid tiene unos niveles de ocupación sólidos, manteniendo una desocupación del 3%. Los metros disponibles actualmente suponen una oferta de máxima calidad en segmentos de mercados atractivos, donde claramente existe escasez de producto "Grado A". En consecuencia, ofrecen un importante potencial de ingresos por rentas adicionales a capturar en los próximos trimestres. Asimismo, indicar la entrada de explotación de 1.900m² en el activo de Castellana 163, activo ubicado en el CBD de Madrid, que se está reposicionando progresivamente por plantas.

Considerando el alta del 100% del alquiler del Inmueble Avenida de Bruselas 38, que se producirá durante el mes de julio, la desocupación de la cartera de Madrid sería del 6,9%.

La cartera logística del Grupo Colonial, a cierre del primer semestre del ejercicio 2019, presenta una desocupación del 10%, debido principalmente a la entrada en explotación de la primera fase del proyecto situado en San Fernando de Henares.

Superficie desocupada oficinas

Superficie sobre rasante (m ²)	Entradas en explotación ⁽¹⁾	Zona BD y otros	Zona CBD	2019	Desocupación oficinas EPRA
Barcelona	0	2.473	788	3.261	1,4%
Madrid	22.734	10.663	7.318	40.714	9,2%
París	0	6.026	234	6.260	1,6%
TOTAL	22.734	19.162	8.340	50.236	3,8%

(1) Proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación



Avenida Bruselas 38



Berlin Numancia



Castellana 163



José Abascal 56



Francisco Silvela 42

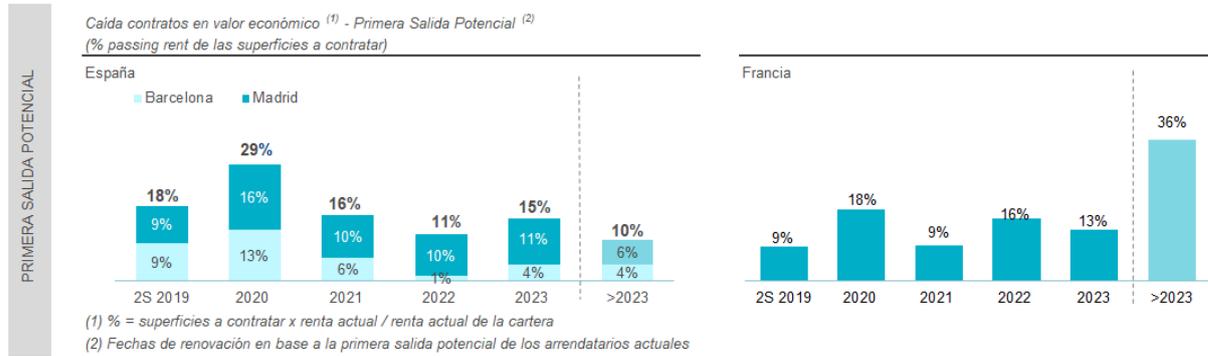


Miguel Ángel 11

Caída de contratos y potencial de reversión

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

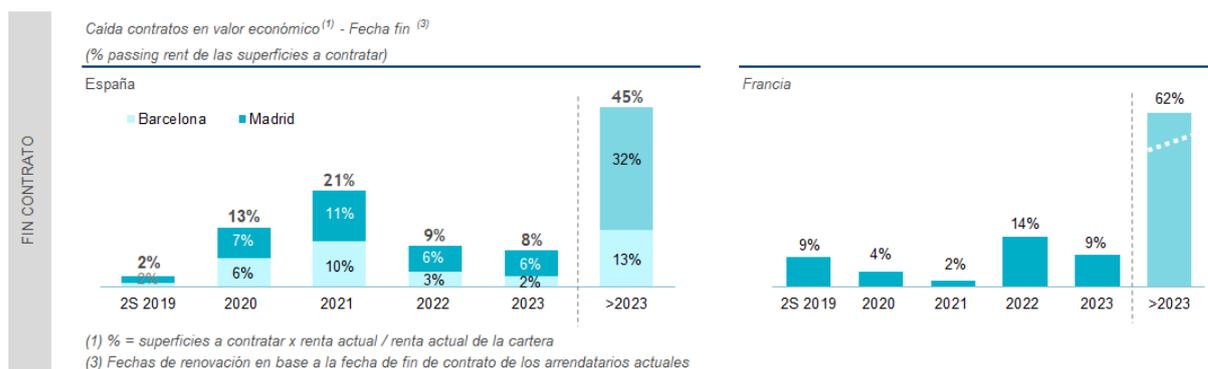
El **primer gráfico** muestra la caída de contratos en el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en la primera fecha posible (sea break option o fin de contrato).



En este supuesto, se podrían producir en **España** en los próximos 18 meses, aproximadamente un 47% de renovaciones de la cartera de contratos de oficinas, que permitirán capturar el ciclo de crecimiento de rentas con uno de los mejores productos disponible en el mercado.

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

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

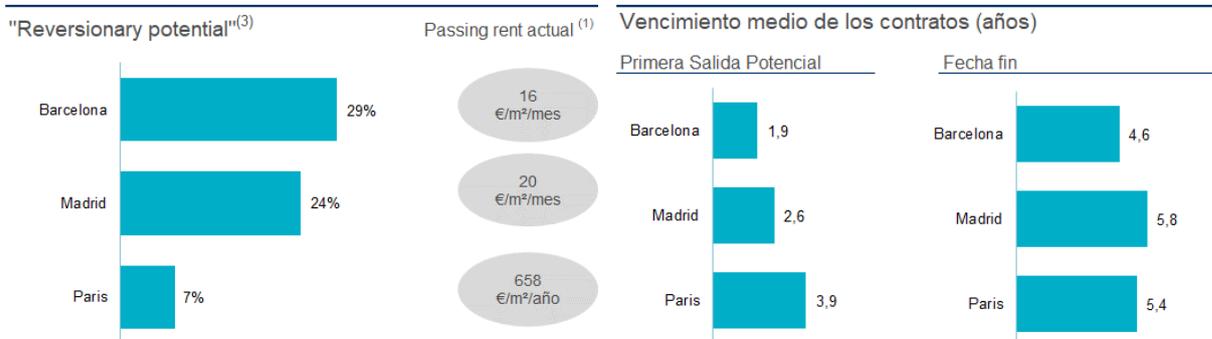


▪ **“Reversionary Potential” – Potencial de reversión de la cartera de contratos.**

La cartera de contratos del Grupo Colonial tiene un importante potencial de reversión. El potencial de reversión es el resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes a junio de 2019 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos, ni rehabilitaciones sustanciales en curso).

El potencial de reversión estático⁽²⁾ de los ingresos por rentas de la cartera de oficinas (considerando rentas actuales sin impactos del cambio de ciclo a futuro) de los inmuebles en explotación a cierre del primer semestre del ejercicio 2019 se sitúa en un +29% en Barcelona, +24% en Madrid y +7% en París.

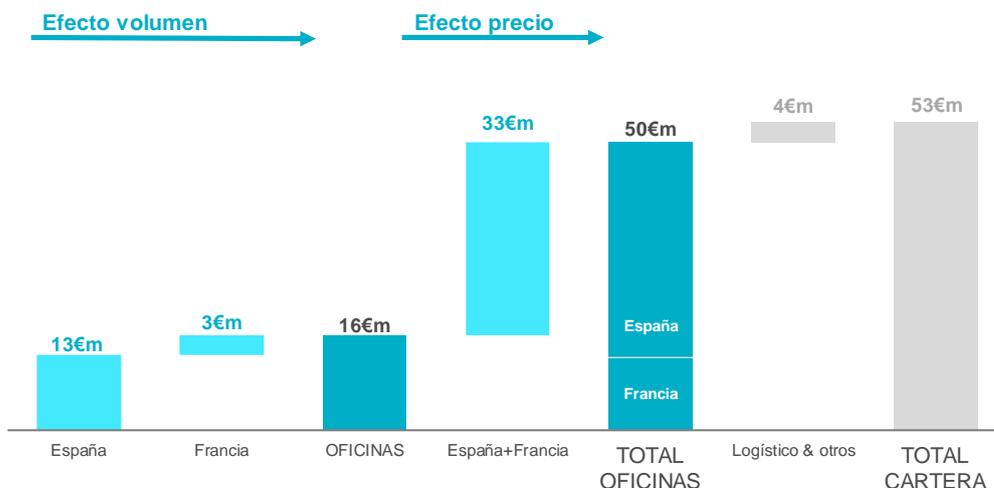
Cifras Junio 2019



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

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

Potencial de reversión de ingresos por rentas



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

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

4. Cartera de proyectos

Cartera de proyectos

- A fecha de publicación de este informe, Colonial dispone de una cartera de proyectos de oficinas y comercial de más de 211.000m² para crear productos de primera calidad que ofrecen una alta rentabilidad y por tanto un crecimiento de valor futuro con sólidos fundamentales. 4 de los 12 proyectos (en concreto Pedralbes Center, Gala Placidia, Diagonal 525 y Louvré SaintHonoré) cuentan con acuerdos de pre-alquiler en muy buenos términos, elevando de manera significativa la visibilidad sobre flujos de caja futuros y creación de valor. Los otros proyectos de la cartera siguen avanzando y ya cuentan con muy buenas perspectivas de mercado, en ubicaciones excelentes y con poca oferta nueva estas zonas.

Proyecto	Ciudad	% Grupo	Entrega	GLA (m ²)	Total Coste €m ¹	Total Coste €/ sqm ¹	Yield on Cost
1 Pedralbes Center	Barcelona CBD	100%	1H 19	6.917	38	5.502	6,3%
2 Gala Placidia / Utopic_us	Barcelona CBD	100%	1H 19	4.312	17	3.922	7,0%
3 Miguel Angel 23	Madrid CBD	100%	1H 21	8.036	66	8.244	5,6%
4 Castellana, 163	Madrid CBD	100%	2020/ 21	10.910	52	4.803	6,6%
5 Diagonal 525	Barcelona CBD	100%	1H 21	5.710	37	6.460	6,0%
6 Biome	Paris City Center	82%	2H 21	24.500	283	11.551	5,0%
7 83 Marceau	Paris CBD	82%	1H 21	9.600	151	15.755	5,2%
8 Velazquez Padilla 17	Madrid CBD	100%	1H 21	17.239	113	6.532	6,8%
9 Plaza Europa 34	Barcelona	50%	2H 21	14.306	38	2.676	7,0%
10 Mendez Alvaro Campus	Madrid CBD South	100%	2H 22	89.871	287 ²	3.188	7,4%
11 Sagasta 27	Madrid CBD	100%	2H 22	4.481	23	5.044	6,4%
12 Louvré SaintHonoré	Paris CBD	82%	2023	16.000	208	13.029	7,3%
TOTAL OFFICE PIPELINE				211.882	1.313	6.198	6,3%

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

² Datos de proyecto a fecha de publicación de este informe

- En **Barcelona**, se están finalizando los proyectos de Gala Placidia y Pedralbes Centre están a punto de finalizarse. El proyecto de Pedralbes Centre, ha permitido reorganizar el espacio aumentando la superficie disponible en un +27%, optimizar costes de gestión y apostar por grandes unidades comerciales. Este nuevo planteamiento atrajo el interés de diferentes inquilinos de primer nivel hasta que UNIQLO, empresa global de moda, decidió pre-alquilar el espacio principal a unas rentas atractivas.

Por su lado, Gala Placidia ha entrado en explotación. Este activo que ha sido pre-alquilado por Utopicus -la operadora de espacio flexible del grupo Colonial- se está ocupando rápidamente por empresas internacionales buscando flexibilidad en espacio dada su ubicación en CBD y la oferta de comunidad y servicios de Utopicus.



Asimismo, Diagonal 525 se encuentra pre-alquilado por Naturgy en él que ubicará su nueva sede corporativa. Actualmente Colonial ya tiene el diseño del proyecto finalizado y está licitando las obras que empezaran a inicios de 2020. El proyecto de Plaza Europa sigue avanzando según planeado, el diseño de los arquitectos ya ha finalizado y ya se ha recibido la licencia de obras.

- En **Madrid**, los proyectos en Miguel Ángel 23 y Velázquez siguen su curso según planeado y los edificios ya se encuentran completamente desocupados facilitando el inicio de los trabajos de rehabilitación. Los equipos comerciales de Colonial han recibido interés por espacios de gran tamaño en ambos edificios.

En Castellana 163 ya se han terminado los trabajos en las entradas y en la fachada. Se ha acelerado la rotación de los inquilinos para renovar los espacios según se vayan desocupando. Asimismo destaca que Utopicus ocupará 3,600m² que dotará al edificio de espacios flexibles permitiendo un aumento significativo de valor en el corto y medio plazo.

Por su lado sigue avanzando el diseño del proyecto de Méndez Álvaro Campus para convertirse en la referencia en el sur de la Castellana.



- En el portfolio de **París**, siguen avanzando los tres “Flagship projects” actuales: Biome, 83 Marceau y Louvre St. Honoré.



En Biome se proyecta un edificio icónico de más de 24,500m² en el Centro-Oeste de Paris con la máxima luz natural, plantas eficientes de 1.400m² a 3,500m² y zona verde rodeando el activo. Tras recibir la licencia de obra en mayo de 2018, los trabajos empezaron en junio del mismo año y siguen el curso planeado.

El proyecto en 83 Marceau ofrecerá a uno de los edificios mejor ubicados de Paris – 1 min a pie de la Place de L’Étoile - en uno de los edificios con un diseño de plantas más contemporáneo dotando de luz a todas las plantas gracias al nuevo diseño del atrio central. Asimismo, destaca su fachada que será revestida con la misma piedra que el Arco de Triunfo situado a escasos metros.

Los trabajos de rehabilitación empezaron en mayo de 2019 junto con el proceso de puesta en mercado para su alquiler.

Finalmente destacar el proyecto en el edificio Louvre Saint Honoré dónde se desarrollará un espacio comercial de 16,000m² en las plantas bajo rasante, planta baja y primera de dicho edificio con acabados y especificaciones técnicas de máxima calidad y tiene prevista su finalización en 2023. Se ha firmado un contrato de pre-alquiler para este espacio con una duración de obligado cumplimiento de 20 años, con el grupo Richemont, compañía francesa especializada en artículos de lujo, a máximos precios del mercado.

Programa de renovaciones

- Adicionalmente a la cartera de proyectos, el Grupo Colonial tiene en marcha un programa de renovación en 5 activos de su cartera con el fin de incrementar las rentas y el valor de dichos activos. Este programa de renovación centra principalmente su actividad en la adecuación de espacios comunes y actualización de instalaciones requiriendo una inversión ajustada.

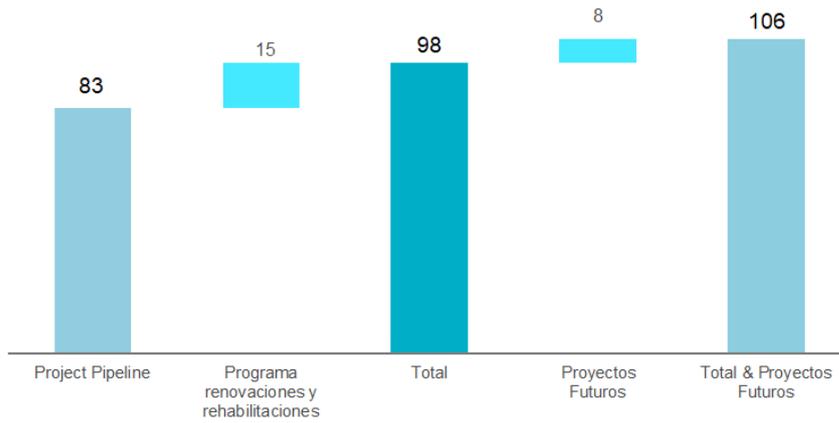


- En Barcelona, ya han empezado los trabajos de reposicionamiento del activo Torre Marenostum en el prime 22@, convirtiéndolo en un activo mutli-usuario y combinando espacio de oficinas tradicional con espacio de co-working, gestionado por la compañía del grupo, Utopicus.
- En Madrid, este semestre empezaron los trabajos de adecuación de las zonas comunes y atrio interior del edificio Cedro. Esta renovación actualizará el edificio renovando así casi la totalidad del edificio tras la marcha del inquilino. Asimismo, en Ortega y Gasset 100 se está rehabilitando el espacio liberado en mayo de este año. Hay que destacar que ya se han recibido propuestas para ocupar este edificio.
- En París, ya se ha obtenido licencia para el proyecto de renovación de 12.000m² en Haussmann 106 y los trabajos empezaran en enero de 2020 tras la marcha del actual arrendatario. En mayo de este año se ha firmado un pre-alquiler para este espacio con una renta por encima de 800€/m²/año, referencia prime en Paris y que ocupará el espacio a partir del primer trimestre de 2021
- Además, cabe destacar que, el Grupo Colonial dispone de un solar de más de 14.000m² en el submercado de 22@ en Barcelona y un solar de 22.000m² en Puerto de Somport (Las Tablas Madrid), en los que se podrán desarrollar proyectos en el futuro.

Potencial de cartera de proyectos y programa de renovaciones

- La cartera de proyectos, así como las nuevas adquisiciones, supondrán unos ingresos por rentas adicionales de aproximadamente 106€m anuales.

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



5. Estrategia ESG¹ – Medio ambiente, Social y Gobierno Corporativo

- Colonial aspira a un claro liderazgo en ESG, siendo un elemento fundamental en una estrategia de crecimiento que tiene como principal característica ofrecer la máxima calidad en sus inmuebles. Este hecho se refleja en el elevado nivel de certificaciones de la cartera de inmuebles del Grupo Colonial.
- El 91% de la cartera tiene sellos de certificación energética Leed o Breeam. En particular 1.845€m de activos tienen calificaciones Leed (+4% vs 12/18) y 8.837€m de activos tienen calificaciones Breeam (+4% vs 12/18).
- Este nivel de certificaciones se sitúa claramente por encima de la media en el sector. Asimismo, el plan estratégico de sostenibilidad ejecuta iniciativas de eficiencia energética, apostando por una mejora continua activo por activo.
- Adicionalmente a la estrategia de sostenibilidad medioambiental, Colonial apuesta por los más altos estándares de Gobierno Corporativo y una clara ambición en ámbitos sociales y atracción de talento. En este sentido Colonial se ha adherido a los 10 principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas referente a los Derechos Humanos, los Derechos Laborales, el Medio Ambiente y la lucha contra la corrupción, haciendo que estos principios formen parte de su estrategia y su cultura.
- Colonial cuenta con un Comité de ESG integrado por miembros del Comité de Dirección de la compañía para desarrollar una estrategia de Business Plan a futuro en este ámbito.
- Asimismo, Colonial ha alcanzado importantes avances en los ratings corporativos que evalúan todos los aspectos no financieros:

BENCHMARK / INDEX	LOGROS / RATING
	<ul style="list-style-type: none"> > GRESB / BREEAM 2019 Award for Responsible Real Estate Investment > #1 en la categoría de Portfolio grande (más de 1€bn) > 91% de la cartera con máximas certificaciones energéticas
	<ul style="list-style-type: none"> > AA Rating (Incremento desde BBB hace dos años) > Uno de los mayores ESG Ratings a nivel europeo > Muy Buena puntuación en el ámbito de Gobierno Corporativo
	<ul style="list-style-type: none"> > EPRA Gold por tercer año consecutivo > Oro desde el año 2016 > La primera compañía en España en obtener EPRA Gold en ESG
	<ul style="list-style-type: none"> > Green Star por Segundo año consecutivo > Mejora clara en el ámbito de certificación de edificios > Miembro Gresb
	<ul style="list-style-type: none"> > "Good practice" rating > Inclusión en el index en el año 2018 > Mejora clara en gobierno corporativo & cadena de suministro

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

- La elevada calidad del portfolio de Colonial se refleja en el elevado nivel de certificación de los activos. En el mes de marzo 2019 BREEAM/ GRESB han reconocido al Grupo Colonial como líder, número uno en Europa, en inversión responsable a través del premio “Award for Responsible Real Estate Investment” en la categoría de grandes portfolios.
- El liderazgo europeo de Colonial en materia de sostenibilidad en su sector ha permitido obtener el primer préstamo sostenible que se concede a una empresa española del sector inmobiliario. Concedido por ING, el préstamo es por un importe de 76 millones de euros, con vencimiento a diciembre de 2023. Su concesión está vinculada a la estrategia de sostenibilidad de la compañía y el interés variará en función del rating que Colonial obtenga en materia de ESG por parte de la agencia de sostenibilidad GRESB.
- En mayo de 2019, Colonial ha firmado con Caixabank su segundo préstamo sostenible por importe de 75 millones de euros y vencimiento a julio de 2024. Las condiciones de este tipo de préstamos están vinculadas al reconocimiento del impacto positivo de la estrategia de sostenibilidad de la compañía, por parte de índices realizados por entidades independientes.
- The Window Building, ha recibido el Premio Innovación 2018 otorgado por la Asociación Española de Oficinas (AEO). Este edificio constituye una operación innovadora por la solución arquitectónica singular y representativa en una trama urbana compleja y una normativa municipal con un elevado grado de exigencia. El edificio plantea una solución arquitectónica que resuelve de forma muy eficaz esta ecuación de incógnitas urbanas, dotándolo además de un adecuado grado de eficiencia y una alta calidad de dotación en sus instalaciones.



The Window Building representa un claro ejemplo de operación inmobiliaria innovadora como respuesta a unos entornos urbanos y normativos complejos.

6. Estrategia Digital & Coworking

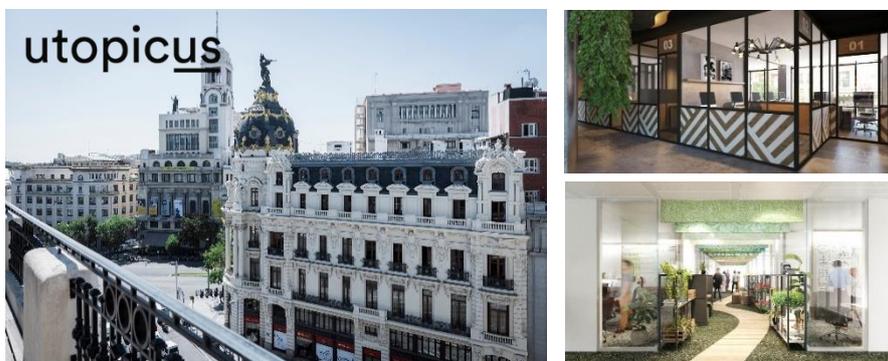
Durante el primer semestre de 2019 Utopicus, ha cumplido con los principales objetivos establecidos:

- 1- Expansión del número de centros y refuerzo de la marca Utopicus como líder en España
- 2- Ocupación y optimización de los centros en explotación

Expansión y posicionamiento de la marca Utopicus

Durante el primer semestre, Utopicus, ha realizado la apertura de 4 nuevos centros en Madrid y Barcelona. Los espacios permitirán ofrecer más de 11.500m² de superficie de coworking y capacidad para más de 1.287 nuevos usuarios:

- **Gran Vía (Madrid)**, es el nuevo centro de referencia de Utopicus en la calle Gran Vía, la calle más emblemática de Madrid. El espacio cuenta con 5.000m² de superficie y está compuesto por despachos de hasta 100 personas, Club, restaurante, salas de innovación y auditorio.
- **Glories (Barcelona), Utopicus**, ocupa una parte del nuevo edificio de Colonial, Parc Glories, situado en la mejor zona del 22@ de Barcelona. El espacio permitirá ofrecer la combinación de usos flexibles con usos de oficinas tradicionales y cuenta con 2.000m² de superficie para 232 puestos.
- **Clementina (Barcelona)**, ubicado en pleno barrio barcelonés de Gracia, cuenta con 600m² y capacidad para 75 puestos de trabajo en una zona de la ciudad con gran dinamismo
- **Gala Placidia (Barcelona)**, ubicado en el CBD tradicional de Barcelona a escasos minutos de la Diagonal, ha sido diseñado para grandes empresas que buscan espacios flexibles. El espacio ofrece más de 500 puestos de trabajo y espacios para desarrollar eventos, cursos... y una terraza espectacular.



Asimismo, siguen las obras para la apertura de 4 nuevos centros en los próximos meses. Una vez finalizados, Utopicus gestionará 14 centros con una superficie en explotación cercana a 40.000m² y una capacidad de más de 4.480 puestos de trabajo, reforzando el liderazgo en el segmento de gestión de espacios flexibles y contenidos de coworking en España.

Ocupación y optimización de los centros en explotación

- Durante este primer semestre de 2019 se han centrado también los esfuerzos en la mejora de la ocupación y optimización de los centros en explotación abiertos durante 2018. Por ejemplo, se ha lanzado una campaña comercial conjunta entre Utopicus y Colonial con el objetivo de dar a conocer los nuevos espacios flexibles a los clientes tradicionales de Colonial y generar nuevas ventas cruzadas.
- En este sentido, cabe destacar la buena evolución de “The Window”, el nuevo edificio de oficinas desarrollado por Colonial en la calle Príncipe de Vergara 122. Este edificio combina un centro de Utopicus de 4.000m² junto a la superficie de oficinas tradicionales. El resultado obtenido ha sido un éxito, aumentando la ocupación del edificio con unas rentas superiores a las previstas.
- También cabe destacar el centro de Plaza Cataluña abierto en mayo de 2018, que después de sólo 12 meses de explotación ha alcanzado ya un 94% de ocupación, con empresas tecnológicas como principales clientes.

Centro	Ciudad	Status	Entrada en explotación	Superficie	Usuarios MAX	Ocupacion ¹	
1	Duque de Rivas	Madrid	En explotación	2010	976	123	55%
2	Colegiata	Madrid	En explotación	2010	1.222	111	71%
3	Conde Casal	Madrid	En explotación	2017	1.089	148	68%
4	Plaça Catalunya	Barcelona	En explotación	2018	1.400	197	94%
5	Orense	Madrid	En explotación	2018	1.827	239	67%
6	Principe Vergara	Madrid	En explotación	2018	3.852	500	71%
7	Clementina	Barcelona	En explotación	1T 2019	600	75	56%
8	Gran Via	Madrid	En explotación	1T 2019	4.990	465	47%
9	Parc Glories	Barcelona	En explotación	1T 2019	2.002	195	64%
10	Gala Placidia	Barcelona	En explotación	1S 2019	4.000	532	46%
11	Castellana,163	Madrid	Proyecto	2S 2019	3.660	448	n/a
12	Jose Abascal, 56	Madrid	Proyecto	2S 2019	2.351	278	n/a
13	Habana	Madrid	Proyecto	2S 2020	5.791	762	n/a
14	Torre Marenostrom	Barcelona	Proyecto	1S 2020	3.856	413	n/a
Total					37.616	4.486	

¹ Ocupación comercial a 30/06/19

7. Valoración de los activos

- El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2019 asciende a 11.798€m (12.390€m incluyendo “transfer costs”).
- Los activos en España y Francia han sido valorados por Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield y CB Richard Ellis. Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas de mercado, de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) comprendidas en el llamado “Red Book” – Manual de Valoraciones.
- Las valoraciones de mercado definidas por la RICS están reconocidas internacionalmente por asesores y contables de inversores y corporaciones propietarias de activos inmobiliarios, así como por The European Group of Valuers (TEGoVA) y The International Valuation Standards Committee (IVSC). Los honorarios de los tasadores se determinan por el volumen para el desarrollo específico de cada trabajo.

Valor activos - Excluyendo "transfer costs"

Valoración de Activos (€m)	30-jun-19	31-dic-18	30-jun-18	Jun 19 vs Dic 18		Jun 19 vs Jun 18	
				Total	LfL ⁽¹⁾	Total	LfL ⁽¹⁾
Barcelona	1.268	1.175	973	8%	8%	30%	18%
Madrid	2.460	2.511	2.760	(2%)	4%	(11%)	9%
París	6.484	6.256	6.242	4%	4%	4%	6%
Cartera en Explotación ⁽²⁾	10.211	9.942	9.974	3%	4%	2%	8%
Proyectos	1.099	925	762	19%	5%	44%	13%
Logístico & otros	488	480	454	2%	2%	7%	7%
Total Grupo Colonial	11.798	11.348	11.190	4%	4%	5%	9%
España	4.975	4.779	4.781	4%	5%	4%	12%
Francia	6.823	6.570	6.409	4%	4%	6%	6%

Valor activos - Incluyendo "transfer costs"

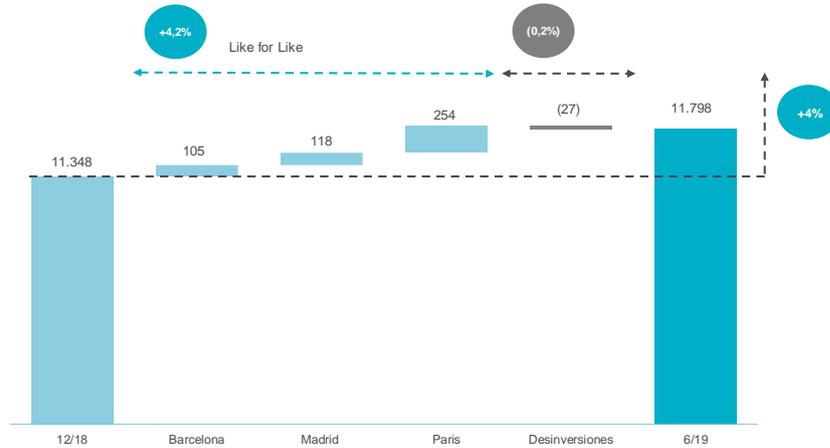
Total Grupo Colonial	12.390	11.915	11.730	4%	4%	6%	9%
España	5.115	4.910	4.919	4%	5%	4%	12%
Francia	7.276	7.005	6.811	4%	4%	7%	7%

⁽¹⁾ Cartera en términos comparables

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

- La valoración de los activos del **Grupo Colonial** a cierre del primer semestre del ejercicio 2019 **asciende a 11.798€m**, un aumento interanual del **+9% like-for-like** (+4% en 6 meses). Incluyendo el impacto de las ventas realizadas, el aumento interanual ha sido del **+5%** (+4% en 6 meses).

ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 6 MESES - €m



VARIACIÓN GAV

	6 meses	12 meses
BARCELONA	+8%	+19%
MADRID	+4%	+9%
PARIS	+4%	+6%
TOTAL LFL	+4%	+9%
DESINVERSIONES	(0.2%)	(3%)
TOTAL VAR	+4%	+5%

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

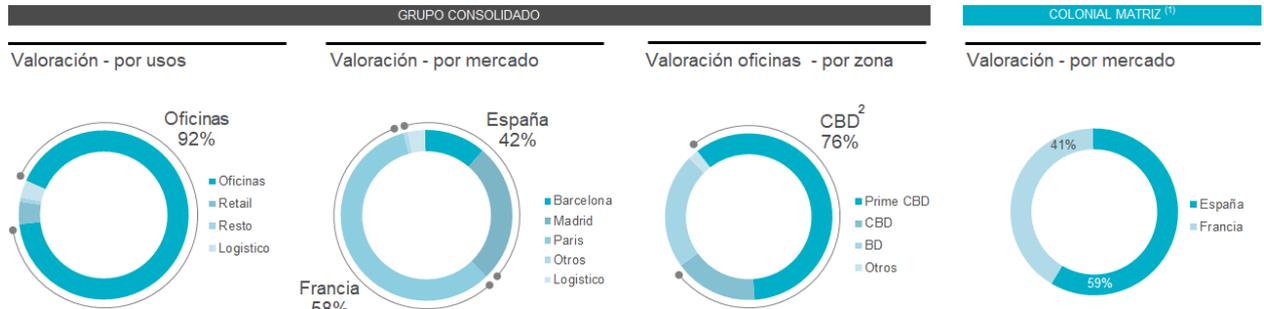
Por segmentos, los portfolios de **Barcelona** y **Madrid** han alcanzado un crecimiento like for like interanual del **+19%** y **del +9%**, respectivamente. Cabe resaltar en particular la fuerte revalorización en los últimos 6 meses en Barcelona, de un **+8%**.

El portfolio de **París** ha aumentado un **+6% like for like en términos interanuales** (+4% like for like en los primeros seis meses del año 2019) estableciendo claramente un referente de crecimiento para el mercado de París.

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

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

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



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

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

Cartera en explotación	€m	m ² s/rasante (*)	€/m ² (*)	Valuation Yield
Barcelona	1.268	241.187	5.256	4,53%
Madrid	2.460	380.462	6.466	4,38%
París	6.484	342.806	18.913	3,20%

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

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

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

(*) En Barcelona los m² para el cálculo de la repercusión, corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de Barcelona, excluyendo los proyectos de Parc Central, Plaza Europa, Gala Placidia, Pedralbes Centre y superficie de locales no estratégicos. En Madrid, los m² corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de Madrid, excluyendo los proyectos de los complejos de Méndez Álvaro, de Puerto Somport 10-18, Sagasta 27, Miguel Ángel 23, Velázquez Padilla, Cedro y Castellana 163, así como la superficie de locales no estratégicos. En Francia, los m² corresponden a la superficie s/rasante del total de la cartera de los activos de París, excluyendo el proyecto de Emile Zola, Iéna e incluyendo adicionalmente determinadas superficies alquilables bajo rasante de la cartera que no corresponden a parkings.

- A continuación, se adjunta el certificado de valoración:

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

Madrid, 22nd July 2019

Dear Sirs,

In accordance with your instruction, JLL Valoraciones, S.A. and CBRE, as valuers of the Colonial portfolio in Spain, and Jones Lang LaSalle Expertise and Cushman & Wakefield, as SFL valuers in France; have carried out the valuation reports of the freehold interest of the portfolio of properties of Inmobiliaria Colonial (Spain and France) as at 30th of June 2019 for internal use of the company.

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

11,797,638,324 EUROS

(Eleven Thousand Seven Hundred and Ninety Seven Million
 Six Hundred and Thirty Eight Thousand Three Hundred and Twenty Four Euros)

The breakdown is as follows:

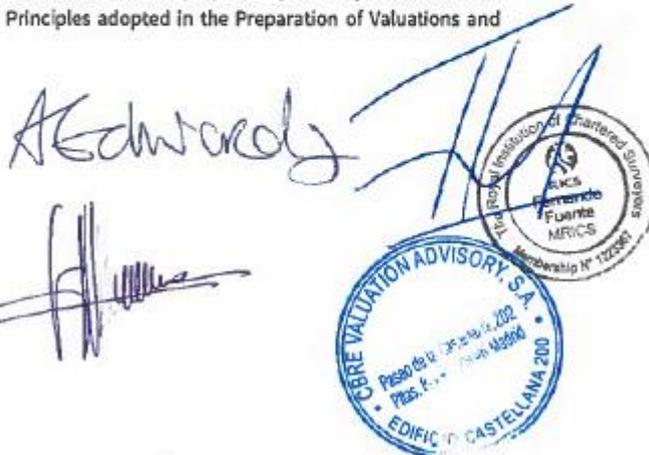
Unit	Market Value (excl. Transfer costs)	Gross Value (incl. Transfer costs)
Madrid	3,446,951,884 €	3,537,533,144 €
Barcelona	1,368,036,000 €	1,411,608,151 €
Rest of Spain	159,536,440 €	165,594,518 €
Total Colonial (Spain)	4,974,524,324 €	5,114,735,813 €
Total SFL (Paris)	6,823,114,000 €	7,275,717,330 €
Total Colonial + SFL	11,797,638,324 €	12,390,453,143 €

For the avoidance of doubt, each valuer only accepts responsibility for the assets that they have valued within the portfolio. The portfolio value assumes 100% ownership for all the properties.

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



Cushman & Wakefield Valuation France SA
 Tour Opus 12 - 77 Esplanade du Général de Gaulle
 92081 Paris La Défense Cedex
 Tél. : +33 (0)1 53 76 92 92
 Société anonyme au capital de 6 616 304 €
 RC Siret 332 111 574 00049
 N° TVA intracommunautaire FR10 332 111 574



8. Estructura financiera

En el primer semestre de 2019 Colonial ha finalizado la reestructuración de la deuda pendiente de Axiare cancelando diversos préstamos bilaterales por importe de 162 millones de euros y refinanciando dos préstamos bilaterales por importe de 151 millones de euros mejorando márgenes y cancelando garantías hipotecarias. Los préstamos refinanciados tienen la condición de “préstamos sostenibles” ya que su margen variará según el rating que Colonial obtenga en materia de ESG (medio ambiente, social y gobierno corporativo) por parte de la Agencia de sostenibilidad GRESB.

Se han iniciado las emisiones de pagarés a corto plazo bajo el programa ECP registrado en diciembre de 2018, siendo las emisiones vigentes a 30 de junio de 424 millones de euros.

SFL, por su parte, ha reestructurado un préstamo sindicado por importe de €390m que le ha permitido una mejora tanto en márgenes como en vencimientos. Durante el primer semestre del ejercicio ha realizado también emisiones de pagarés a corto plazo siendo las emisiones al cierre del semestre de 354 millones de euros.

Las principales magnitudes de la deuda del Grupo son las siguientes:

Grupo Colonial (€m)	12/18	6/19	Var.
Deuda financiera Bruta	4.748	5.030	6%
Deuda financiera Neta	4.680	4.700	0,4%
Liquidez total ⁽¹⁾	1.793	2.195	22%
% deuda tipo fijo o cubierta	97%	85%	(12%)
Vencimiento medio de la deuda (años) ⁽²⁾	5,9	5,3	(0,6)
Coste de la deuda actual	1,77%	1,58%	(20 p.b.)
Rating COL (S&P's)	BBB+	BBB+	
Rating COL (Moody's)	Baa2 Negative	Baa2 Stable	
Rating SFL (S&P's)	BBB+	BBB+	
LtV Grupo (incluyendo transfer costs)	39,3%	37,9%	(135 p.b.)

(1) Caja & saldos disponibles

(2) Vida media calculada en base a la deuda disponible

La deuda financiera neta del Grupo a 30 de junio de 2019 se sitúa en 4.700€m, siendo su detalle el siguiente:

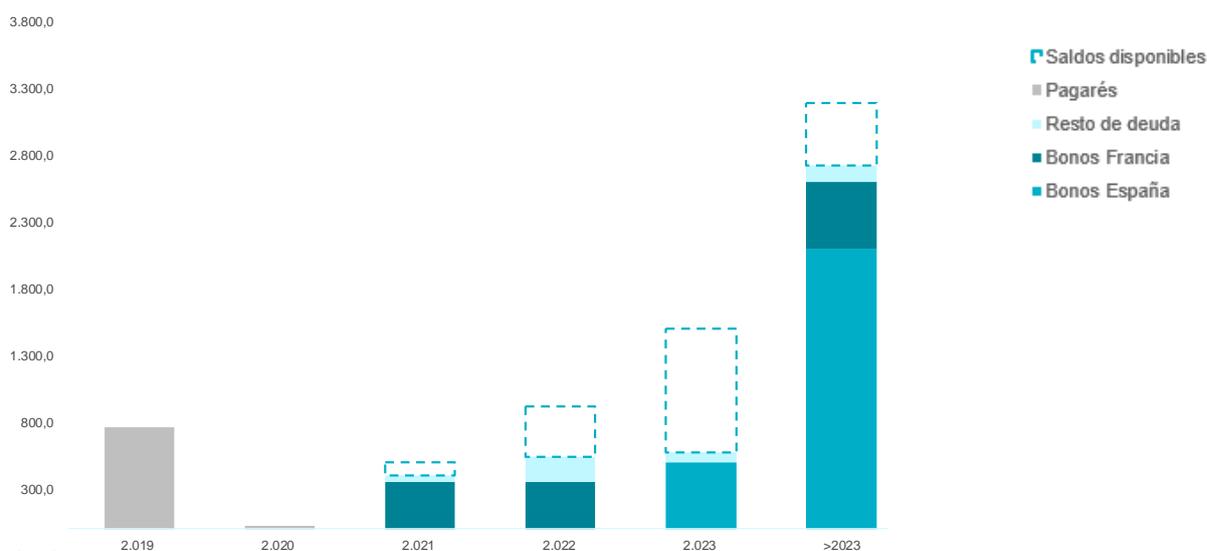
€m	Diciembre 2018			Junio 2019			Var	Coste	Vida media ⁽²⁾
	Colonial	SFL	TOTAL	Colonial	SFL	TOTAL	TOTAL		
Créditos sindicados	70	0	70	0	0	0	(70)	-	4,6
Préstamos hipotecarios	314	201	515	76	200	276	(239)	1,33%	3,4
Bonos Colonial	2.600	-	2.600	2.600	-	2.600	0	2,05%	6,3
Bonos SFL	-	1.200	1.200	-	1.200	1.200	0	1,83%	4,1
Pagarés	-	263	263	424	354	778	516	-0,20%	0,2
Otra deuda	50	50	100	125	50	175	75	1,02%	4,1
Deuda Bruta	3.034	1.714	4.748	3.225	1.804	5.030	282		5,3
Efectivo	(43)	(25)	(68)	(287)	(43)	(330)	(261)		
Deuda neta	2.991	1.688	4.680	2.938	1.761	4.700	20		
Liquidez total ⁽¹⁾	848	945	1.793	1.162	1.033	2.195	401		
Coste financiero spot	1,95%	1,46%	1,77%	1,69%	1,37%	1,58%	-20 p.b.	1,58%	5,3

(1) Caja y saldos disponibles

(2) Vida media calculada en base a saldos disponibles

La deuda bruta del Grupo asciende, a cierre del semestre, a 5.030€m (vs 5.378€m a 30 de junio de 2018) y la deuda neta a 4.700€m (vs 4.633€m a 30 de junio de 2018).

Respecto al calendario de vencimientos cabe destacar que el 64% de la deuda del Grupo tiene vencimiento a partir de 2023¹.



(1) Sin tener en cuenta los pagarés

Resultados financieros

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

Junio acumulado - €m	COL	SFL	2019	2018	Var. %
<i>Gasto financiero recurrente - España</i>	(32)	0	(32)	(37)	13%
<i>Gasto financiero recurrente - Francia</i>	0	(16)	(16)	(17)	8%
Total Gasto financiero recurrente	(32)	(16)	(48)	(54)	12%
Ingreso financiero recurrente	1	0	1	1	(20%)
Gastos financieros activados	0	2	2	3	(13%)
Resultado financiero recurrente	(32)	(13)	(45)	(51)	12%
Gasto financiero no recurrente	(5)	(0)	(5)	(3)	86%
Ingreso financiero no recurrente	0	0	0	(1)	(100%)
Variaciones de valor instrumentos financieros	(2)	(2)	(3)	(2)	(36%)
Resultado financiero	(38)	(15)	(53)	(56)	6%

- Las operaciones de refinanciación de la deuda del Grupo realizadas en el ejercicio 2018 y en el primer trimestre de 2019 han supuesto una reducción del resultado financiero recurrente de más del 11% respecto al mismo período del ejercicio anterior (o de más de un 15% considerando el resultado financiero del mes de enero 2018 de Axiare no incluido en los datos consolidados de Colonial por haberse materializado la OPA con efectos 1 de febrero de 2018).

Dicha mejora es el resultado de la refinanciación de la deuda del Grupo realizada en los últimos meses, principalmente:

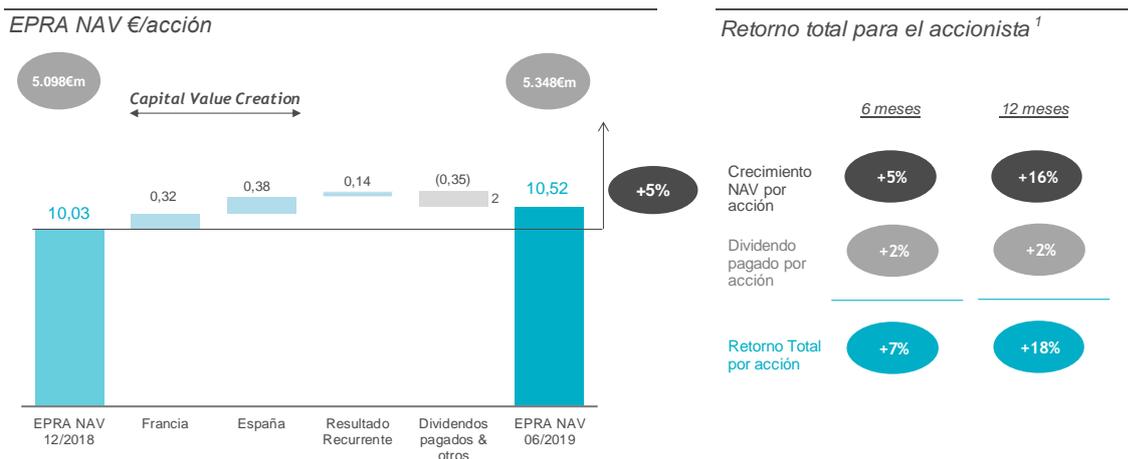
- Operaciones de recompra de bonos de Colonial y SFL y nuevas emisiones, mejorando tipos y vencimientos
 - Cancelación de la deuda hipotecaria proveniente de Axiare
 - Puesta en marcha de los programas de pagarés de Colonial y SFL por importe de 1.000€m
- El coste financiero spot de la deuda dispuesta al cierre del primer semestre ha ascendido al 1,58% vs el 1,90% del mismo período del ejercicio anterior (1,77% a diciembre de 2018). Incorporando comisiones de formalización, periodificadas durante la vida de la deuda, el coste financiero asciende a 1,70%.

9. EPRA Net Asset Value, evolución en bolsa & accionariado

EPRA Net Asset Value (NAV)

Colonial cierra el primer semestre del año 2019 con un valor neto de los activos (EPRA Net Asset Value) de 10,52€/acción lo que supone un incremento de valor interanual del +16% que junto con el dividendo pagado de 0,20€/acción ha supuesto una rentabilidad total para el accionista del 18% interanual.

En términos absolutos, el EPRA net asset value asciende a 5.348€m (+29% interanual).



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

(2) Dividendo de 0,2€/acción, fondo de comercio absorbido y otros efectos

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

EPRA Net Asset value - €m	06/2019	12/2018
Fondos Propios Consolidados	5.047	4.811
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otras participaciones (base diluida)		
NAV diluido, después del ejercicio de opciones, convertibles y otras participaciones		
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	27	31
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	19	19
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	7	7
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	4	2
(v.a) Impuestos diferidos	244	228
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	na	na
EPRA NAV - €m	5.348	5.098
Fondo de Comercio	0	(62,2)
EPRA NAV Ajustado - €m	5.348	5.036
Nº de acciones (m)	508,1	508,1
EPRA NAV - Euros por acción	10,52	10,03
EPRA NAV Ajustado - Euros por acción	10,52	9,91

Cálculo del EPRA NAV: Siguiendo las recomendaciones EPRA y partiendo de los fondos propios consolidados de 5.047€m, se han realizado los siguientes ajustes:

1. Revalorización de activos de inversión: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de determinados activos registrados a coste de adquisición, principalmente activos destinados a uso propio.
2. Revalorización de otras inversiones: registro a valor de mercado de determinadas inversiones realizadas por el Grupo registradas en el balance a coste de adquisición, principalmente autocartera
3. Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios (+244€m), registrados en el balance.
4. Valor de mercado de instrumentos financieros: ajuste del valor de mercado (mark to market) de los instrumentos derivados.

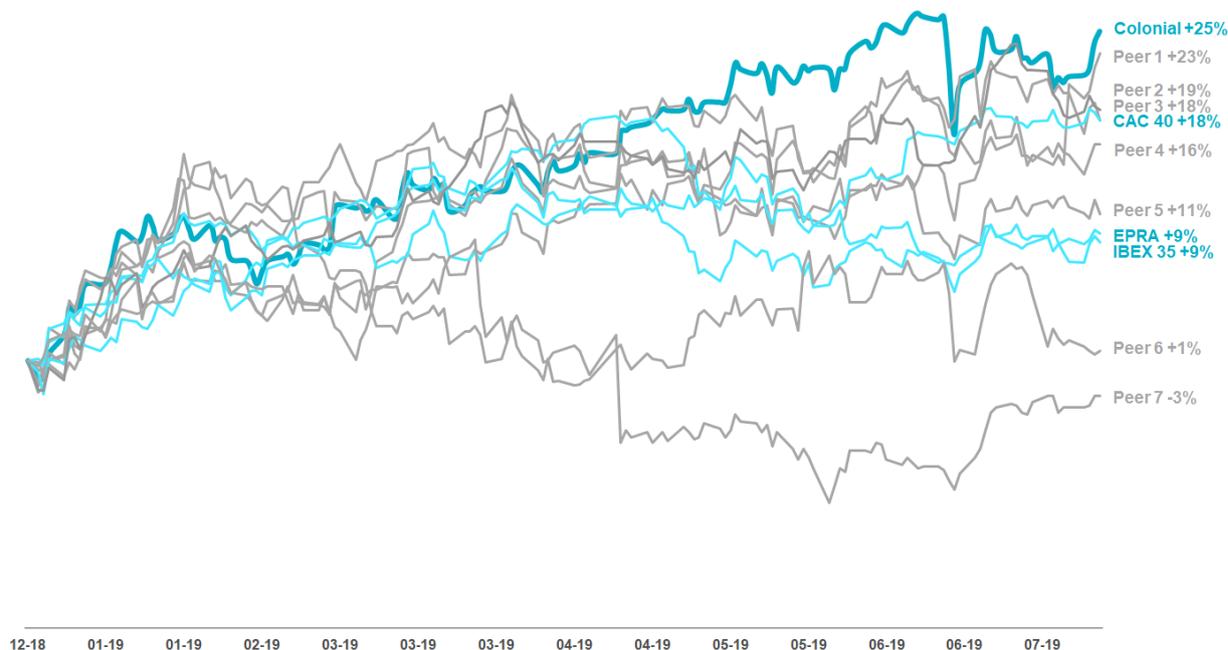
El **EPRA NNNAV^(*)** a junio 2019 asciende a 4.831€m, lo que corresponde a **9,51€/acción**.

EPRA Triple Net Asset value (NNNAV) - €m	06/2019	12/2018
EPRA NAV	5.348	5.098
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(4)	(2)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(269)	(14)
(iii) Impuestos diferidos	(244)	(229)
(iv) Créditos fiscales registrados en Balance	na	na
EPRA NNNAV - €m	4.831	4.853
<i>Fondo de Comercio</i>	0	(62,2)
EPRA NNNAV Ajustado - €m	4.831	4.791
Nº de acciones (m)	508,1	508,1
EPRA NNNAV - cts de Euros por acción	9,51	9,55
EPRA NAV Ajustado - Euros por acción	9,51	9,43

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

Evolución bursátil

A fecha de publicación de este informe, las acciones de Colonial han cerrado en 10,13€ acción, con una revalorización del +25%, cifra por encima de los índices de referencia (EPRA & IBEX35). Respecto a sus principales competidores, Colonial se sitúa en la banda alta del sector.



A fecha actual 19 analistas, tanto nacionales como internacionales cubren la compañía. Destacamos los informes de Banco Sabadell con precio objetivo de 11,1€/acción, así como el de Goldman Sachs con un precio objetivo de 11,3€/acción.

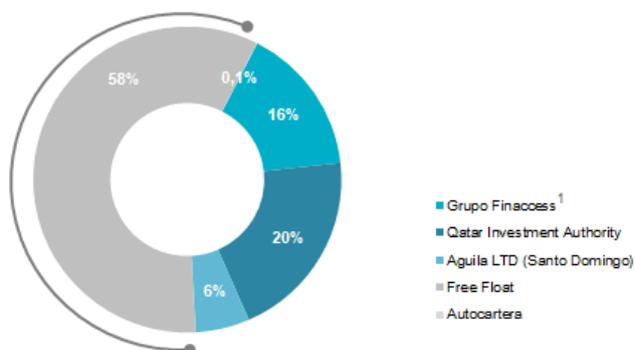
Institución	Analista	Fecha	Recomendación	Precio objetivo
1 Goldman Sachs	Jonathan Kownator	24/07/2019	Comprar	11,30
2 Banco Santander	José Francisco Cravo	12/07/2019	Comprar	10,60
3 Green Street Advisors	Peter Papadakos	01/07/2019	Neutral	Restringido
4 Alpha Value	Laura Parisot	27/06/2019	Vender	10,10
5 ING	Jaap Kuin	26/06/2019	Neutral	10,80
6 Renta4Banco	Pablo Fernández	24/06/2019	Neutral	10,80
7 Banco Sabadell	Ignacio Romero	20/06/2019	Comprar	11,10
8 JB Capital	Daniel Gandoy	20/06/2019	Neutral	10,40
9 BPI	Flora Trindade	03/06/2019	Neutral	10,50
10 Barclays	Celine Huynh	24/05/2019	Comprar	10,60
11 Kepler Cheuvreux	Mariano Miguel	24/05/2019	Neutral	10,40
12 Bankinter	Jesús Amador	10/05/2019	Vender	7,80
13 Kempen & Co	Max Mimmo	10/05/2019	Comprar	10,90
14 Alantra Equities	Fernando Abril-Martorell García	10/05/2019	Neutral	10,30
15 Mirabaud	Ignacio Méndez	10/05/2019	Vender	8,14
16 JP Morgan	Neil Green	09/05/2019	Comprar	10,30
17 Morgan Stanley	Bart Gysens	09/05/2019	Buy	11,00
18 Intermoney Valores	Guillermo Barrio	09/05/2019	Neutral	9,50
19 Citi	Aaron Guy	17/12/2018	Neutral	8,90

Estructura accionarial de la compañía

La estructura accionarial de Colonial es la siguiente:

Estructura accionarial a 3/07/2019 (*)

Free Float ²



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

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

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

Consejo de Administración

Nombre	Título		Comisión Ejecutiva	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoría y Control
Juan José Brugera Clavero	Presidente		Presidente		
Pere Viñolas Serra	Consejero Delegado		Vocal		
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero Dominical				
Adnane Moussanif	Consejero Dominical		Vocal	Vocal	
Juan Carlos García Cañizares	Consejero Dominical	Aguila LTD (Santo Domingo)	Vocal	Vocal	
Carlos Fernández González	Consejero Dominical		Vocal		
Javier López Casado	Consejero Dominical				
S. M Alonso-Castrillo Allain	Consejero Independiente				
Carlos Fernández-Lerga Garraida	Consejero Coordinador Independiente		Vocal	Presidente	Vocal
Javier Iglesias de Ussel Ordís	Consejero Independiente			Vocal	Presidente
Luis Maluquer Trepal	Consejero Independiente			Vocal	Vocal
A. Bolado Valle	Consejero Independiente				
A. Peralta Moreno	Consejero Independiente				
Francisco Palá Laguna	Secretario - No Consejero		Secretario	Secretario	Secretario
Nuria Oferil Coll	Vicesecretaria - No Consejera		Vicesecretaria	Vicesecretaria	Vicesecretaria

10. Ratios EPRA & balance consolidado

Ratios EPRA

1) EPRA Earnings

Resultado EPRA - €m	1S 2019	1S 2018
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	338	254
<i>Resultado neto atribuible al Grupo - €/acción</i>	<i>0,665</i>	<i>0,583</i>
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(419)	(325)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	1	(1)
(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	62	26
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	8	6
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures	2	0
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	16	4
(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	59	72
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	67	36
Ajustes específicos compañía:		
(a) Gastos y provisiones extraordinarios	2	(0)
(b) Resultado Financiero no recurrente	0	0
(c) Tax credits	0	7
(d) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	(0)	(1)
Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)	69	41
<i>Nº promedio de acciones (m)</i>	<i>508,1</i>	<i>435,3</i>
<i>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) - €/acción</i>	<i>0,135</i>	<i>0,095</i>

2) EPRA NAV

EPRA Net Asset value - €m	06/2019	12/2018
Fondos Propios Consolidados	5.047	4.811
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otras participaciones (base diluida)		
NAV diluido, después del ejercicio de opciones, convertibles y otras participaciones		
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	27	31
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	19	19
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	7	7
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	4	2
(v.a) Impuestos diferidos	244	228
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	na	na
EPRA NAV - €m	5.348	5.098
<i>Fondo de Comercio</i>	<i>0</i>	<i>(62,2)</i>
EPRA NAV Ajustado - €m	5.348	5.036
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>508,1</i>	<i>508,1</i>
<i>EPRA NAV - Euros por acción</i>	<i>10,52</i>	<i>10,03</i>
<i>EPRA NAV Ajustado - Euros por acción</i>	<i>10,52</i>	<i>9,91</i>

3) EPRA NNAV

EPRA Triple Net Asset value (NNAV) - €m	06/2019	12/2018
EPRA NAV	5.348	5.098
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(4)	(2)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(269)	(14)
(iii) Impuestos diferidos	(244)	(229)
(iv) Créditos fiscales registrados en Balance	na	na
EPRA NNAV - €m	4.831	4.853
<i>Fondo de Comercio</i>	<i>0</i>	<i>(62,2)</i>
EPRA NNAV Ajustado - €m	4.831	4.791
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>508,1</i>	<i>508,1</i>
<i>EPRA NNAV - cts de Euros por acción</i>	<i>9,51</i>	<i>9,55</i>
<i>EPRA NAV Ajustado - Euros por acción</i>	<i>9,51</i>	<i>9,43</i>

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

D. EPRA Net Initial Yield y "Topped-Up" Net Initial Yield		Barcelona	Madrid	Paris	Logístico	Total 2019/06	Total 2018
<i>Cifras en €m</i>							
Cartera de Activos - en propiedad		1.351	3.218	6.823	389	11.781	11.333
Cartera de Activos - con JVs/Fondos		16	na	na	na	16	15
Títulos negociados (incl. con JVs)		na	na	na	na	na	na
- Proyectos & grandes rehabilitaciones		(139)	(721)	(737)	(66)	(1.663)	(1.354)
Total Cartera	E	1.229	2.497	6.086	322	10.134	9.994
Asignación estimada de los costes de compra		39	65	418	11	533	518
Estimación Valor Bruto Cartera (excl. proyectos)	B	1.268	2.563	6.504	333	10.668	10.512
Passing Rent anualizada		41	82	190	21	334	331
Gastos Cartera		(3)	(13)	(3)	(5)	(25)	(15)
Rentas Netas Anualizadas	A	38	69	186	16	309	316
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento		4	5	16	0	26	34
"Topped-up" Rentas Netas Anualizadas	C	42	74	203	16	335	350
EPRA Net Initial Yield	A/B	3,0%	2,7%	2,9%	4,8%	2,9%	3,0%
EPRA "Topped-Up" Net Initial Yield (Yield neta)	C/B	3,3%	2,9%	3,1%	4,9%	3,1%	3,3%
Gross Rents 100% Ocup	F	48	99	210	24	381	390
Gastos Cartera 100% Ocup		(3)	(10)	(3)	(4)	(21)	(12)
Rentas Netas Anualizadas 100% Ocup	D	45	89	207	20	360	378
Net Initial Yield 100% Ocupado	D/B	3,5%	3,5%	3,2%	6,0%	3,4%	3,6%
Gross Initial Yield 100% Ocupado	F/E	3,9%	4,0%	3,5%	7,4%	3,8%	3,9%

5) EPRA Vacancy Rate

Ratio Desocupación EPRA - Portfolio de Oficinas				Ratio Desocupación EPRA - Portfolio Total			
€m	1S 2019	1S 2018	Var. %	€m	1S 2019	1S 2018	Var. %
BARCELONA				BARCELONA			
Superficie vacía ERV	0,7	0,4		Superficie vacía ERV	0,7	0,7	
Portfolio ERV	54	43		Portfolio ERV	55	45	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	1%	1%	<i>0 pp</i>	EPRA Ratio Desocupación Barcelona	1%	1%	<i>(0 pp)</i>
MADRID				MADRID			
Superficie vacía ERV	9	14		Superficie vacía ERV	9	14	
Portfolio ERV	98	114		Portfolio ERV	98	116	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	9%	12%	<i>(3 pp)</i>	EPRA Ratio Desocupación Madrid	9%	12%	<i>(3 pp)</i>
PARIS				PARIS			
Superficie vacía ERV	3	5		Superficie vacía ERV	3	6	
Portfolio ERV	182	177		Portfolio ERV	221	216	
EPRA Ratio Desocupación Paris	2%	3%	<i>(1 pp)</i>	EPRA Ratio Desocupación Paris	2%	3%	<i>(1 pp)</i>
TOTAL PORTFOLIO				LOGISTICO & OTROS			
Superficie vacía ERV	13	20		Superficie vacía ERV	3	1	
Portfolio ERV	333	334		Portfolio ERV	25	-	
EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio Oficinas	4%	6%	<i>(2 pp)</i>	EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	10%	-	-
TOTAL PORTFOLIO				TOTAL PORTFOLIO			
Superficie vacía ERV	16	21		Superficie vacía ERV	16	21	
Portfolio ERV	400	401		Portfolio ERV	400	401	
EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	4%	5%	<i>(1 pp)</i>	EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	4%	5%	<i>(1 pp)</i>

Cifras anualizadas

Balance consolidado

Balance consolidado		
€m	1H 2019	2018
ACTIVO		
Fondo de comercio de Consolidación	0	62
Inversiones Inmobiliarias	11.203	11.083
Resto activos no corrientes	101	80
Activos no corrientes	11.304	11.225
Existencias	47	47
Deudores y otras cuentas a cobrar	123	100
Otros activos corrientes	345	89
Activos Disponibles para la Venta	348	26
Activos corrientes	862	262
TOTAL ACTIVO	12.166	11.487
PASIVO		
Fondos propios	5.047	4.811
Minoritarios	1.313	1.290
Patrimonio Neto	6.360	6.102
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	3.779	3.777
Deuda financiera no corriente	511	724
Pasivos por impuestos diferidos	379	362
Otros pasivos no corrientes	82	81
Pasivos no corrientes	4.751	4.943
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	802	284
Deuda financiera corriente	6	9
Acreedores y otras cuentas a pagar	84	107
Otros pasivos corrientes	162	42
Pasivos corrientes	1.055	442
TOTAL PASIVO	12.166	11.487

11. Cartera de Activos – Detalle superficie Activos

Barcelona

CARTERA DE ALQUILER BARCELONA	Año compra	Superficie sobre rasante					Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Logístico	Hotel				
DIAGONAL, 409	2001	3.680	851				4.531	0	4.531	
DIAGONAL, 530	1992	9.226	2.555				11.781	4.590	16.371	99
DIAGONAL, 609-615 - DAU/PRISMA	1997	21.996					21.996	18.839	40.835	438
AV. DIAGONAL, 682	1997	6.440	250				6.690	1.795	8.485	50
PEDRALBES CENTRE	1997	0	3.404				3.404	748	4.152	
AV. DIAGONAL, 523-525	1997	5.706					5.706	1.179	6.885	
BERLIN, 38-48/NUNMANCIA 46	1997	9.644	3.173				12.817	3.608	16.425	10
DIAGONAL 220-240, GLORIES	2000	11.672					11.672	536	12.208	40
ILLACUNA	2006	19.639	812				20.451	13.806	34.257	481
P ^o TILOS, 2-6	2000	5.143					5.143	3.081	8.224	79
TRAVESSERA, 47-49	2016	8.939					8.939	1.705	10.644	6
VIA AUGUSTA, 21-23	1999	4.620	218				4.838	0	4.838	
TRAVESSERA, 11	1994	4.105	410				4.515	1.994	6.509	61
AMIGÓ, 11-17	1994	2.960	608				3.568	1.778	5.346	88
PLZ EUROPA 42-44	2014	4.869					4.869	2.808	7.677	68
TORRE BCN	2000	9.600	235				9.835	3.355	13.190	88
TORRE MARENOSTRUM	2003	14.698					14.698	19.370	34.068	616
PARC GLORIES	2016	24.450					24.450	5.444	29.894	141
SANT CUGAT	1999	24.900					24.900	20.555	45.455	690
GALA PLACIDIA	2018	4.285					4.285	1.555	5.840	14
DIAGONAL 197	2014	14.772	385				15.157	9.281	24.438	227
PARK CUGAT	2017	11.999					11.999	21.192	33.191	374
RESTO LOCALES			103				103	0	103	
CARTERA EN EXPLOTACIÓN		223.342	13.004	0	0	0	236.346	137.020	373.366	3.669
PARC CENTRAL 22@	2010	14.737					14.737	14.737	29.474	184
PLAZA EUROPA, 34	2017	14.306					14.306	4.500	18.806	151
TORRE MARENOSTRUM		7.696					7.696	0	7.696	
PEDRALBES CENTRE		36	6.001				6.037	0	6.037	
RESTO ACTIVOS		4.936					4.936	1.833	6.769	
PROYECTOS & REHABILITACIONES		41.711	6.001	0	0	0	47.712	21.070	68.782	335
TOTAL BARCELONA		265.053	19.005	0	0	0	284.058	158.090	442.148	4.004

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 del solar Plaza Europa 34 que se ostenta a través de una JV con Inmo, S.L.

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

Madrid

CARTERA DE ALQUILER MADRID	Año compra	Superficie sobre rasante				Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Hotel				
CASTELLANA, 52	1998	6.496	1.027			7.523	2.615	10.138	49
P. CASTELLANA, 163	2016	3.784	280			4.064	1.855	5.919	52
RECOLETOS, 37-41	2005	13.642	3.560			17.202	5.340	22.542	175
CASTELLANA, 43	2005	5.455	543			5.998	2.441	8.439	81
MIGUEL ÁNGEL, 11	2005	5.370	930			6.300	2.200	8.500	81
JOSE ABASCAL, 56	2005	10.857	1.468			12.325	6.408	18.733	219
GÉNOVA, 17	2015	3.638	1.038			4.676	2.601	7.277	70
JOSE ABASCAL, 45	2016	5.324				5.324	1.929	7.253	54
SERRANO 73	2016	4.242				4.242	3.176	7.418	104
ALFONSO XII, 62	2002	13.135				13.135	2.287	15.422	78
SANTA ENGRACIA	2015	13.444	220			13.664	5.562	19.226	180
FRANCISCO SILVELA, 42	1999	4.893	500			5.393	3.926	9.319	105
JOSÉ ORTEGA Y GASSET 100	2000	0				0	134	134	96
POETA JOAN MARAGALL, 53	2001	13.685	2.330			16.015	9.668	25.683	295
DISCOVERY BUILDING	2015	9.496	656			10.152	4.751	14.903	100
LÓPEZ DE HOYOS, 35	2005	7.140				7.140	4.105	11.245	111
AGUSTÍN DE FOXÁ, 29	2003	0	227			227	0	227	158
ARTURO SORIA, 336	2017	7.273	300			7.573	5.598	13.171	191
MARTÍNEZ VILLER GAS, 49	2006	24.135				24.135	14.746	38.881	437
RAMÍREZ DE ARELLANO, 37	1999	5.988				5.988	4.923	10.911	160
SANTA HORTENSIA, 26-28	2016	46.928				46.928	25.668	72.596	946
ECEO	2018	18.255				18.255	9.774	28.029	
PRÍNCIPE DE VERGARA, 112-114	2015	11.367				11.367	4.524	15.892	113
MANUEL FALLA 27	2015	6.252				6.252	1.640	7.892	41
SAGASTA 27		0	300			300	0	300	
SAGASTA31-33	2016	7.097				7.097	3.720	10.817	93
ALMAGRO 9	2016	15.094				15.094	8.075	23.169	201
MIGUEL ÁNGEL 23	2017	1.117	835			1.952	4.520	6.472	97
DON RAMÓN DE LA CRUZ 82	2015	9.339				9.339	3.664	13.003	91
FRANCISCA DELGADO 11	2014	14.881				14.881	24.401	39.282	395
CEDRO - ANABEL SEGURA 14	2017	1.799				1.799	15.480	17.279	381
PUERTO DE SOMPORT 8	2017	9.280				9.280	14.800	24.080	370
RIBERA DE LOIRA 28	2014	9.924				9.924	17.698	27.622	370
TUCUMÁN	2015	5.086	1.321			6.407	6.960	13.367	170
AVENIDA DE BRUSELAS 38	2015	11.089	608			11.697	6.906	18.603	112
RAMÍREZ DE ARELLANO 15	2015	4.620				4.620	4.640	9.260	112
JOSEFA VALCÁRCEL 40	2017	8.718				8.718	7.566	16.284	276
JOSEFA VALCÁRCEL 24	2016	5.652				5.652	3.600	9.252	90
LUCA DE TENA 7	2016	10.145				10.145	13.400	23.545	260
ALCALÁ 506	2015	5.664	595			6.259	8.200	14.459	205
LAGASCA, 88	nd	590				590	0	590	
LOCALES RESTO			1.167			1.167	379	1.546	
CARTERA EN EXPLOTACIÓN		360.894	17.906	0	0	378.800	269.879	648.680	7.119
CAMPUS MÉNDEZ ALVARO	2017	89.871				89.871	0	89.871	
MÉNDEZ ALVARO II	2017	20.276				20.276	0	20.276	
PUERTO DE SOMPORT 10-18	2015	22.000				22.000	0	22.000	
VELAZQUEZ-PADILLA 17	2015	13.820	2.344			16.164	758	16.923	155
CEDRO - ANABEL SEGURA 14	2017	15.404				15.404	0	15.404	
JOSÉ ORTEGA Y GASSET 100	2000	6.870	922			7.792	2.430	10.221	
MIGUEL ÁNGEL, 23	2017	6.252				6.252	0	6.252	
P. CASTELLANA, 163	2016	6.739				6.739	0	6.739	
SAGASTA 27	nd	4.481	115			4.596	0	4.596	
RAMÍREZ DE ARELLANO 15	2015	2.050				2.050	0	2.050	
RESTO ACTIVOS		1.103	0			1.103	1.311	2.414	13
PROYECTOS & REHABILITACIONES		188.865	3.381	0	0	192.246	4.499	196.746	168
TOTAL MADRID		549.759	21.287	0	0	571.046	274.379	845.425	7.287

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 del solar Plaza Europa 34 que se ostenta a través de una JV con Inmo, S.L.

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

Logístico & otros

CARTERA DE ALQUILER RESTO ESPAÑA	Año compra	Superficie sobre rasante					Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Logístico	Hotel				
HOTEL MOJACAR	2006					11.519	11.519	11.519		
VALLS	2014				26.026		26.026	26.026		
CONSTANTÍ	2015				42.253		42.253	42.253		
CABANILLAS	2014				37.879		37.879	37.879		
MIRALCAMPO	2014				35.780		35.780	35.780		
RIVAS	2014				35.248		35.248	48.928	342	
GUADALIX	2014				14.945		14.945	14.945		
CAMARMA	2014				70.296		70.296	70.296		
SAN FERNANDO (PHASE I)	2016				69.933		69.933	69.933		
ALCALÁ DE HENARES	2016				8.971		8.971	8.971		
AZUQUECA II	2016				19.064		19.064	19.064		
DOS HERMANAS	2014				51.666		51.666	51.666		
LES GAVARRES	2014		12.413				12.413	26.493	352	
LAS MERCEDES OPEN PARK	2015		24.649				24.649	46.249	1.500	
VÍAPARK	2016		16.325				16.325	16.325		
CARTERA EN EXPLOTACIÓN		0	53.387	0	412.061	11.519	476.968	49.360	2.194	
AUTOVIA DE TOLEDO	2017				23.557		23.557	23.557		
PROYECTOS & REHABILITACIONES		0	0	0	23.557	0	23.557	0	0	
TOTAL LOGÍSTICO & OTROS		0	53.387	0	435.618	11.519	500.525	49.360	2.194	
TOTAL ESPAÑA		814.812	93.679	0	435.618	11.519	1.355.629	481.829	1.837.458	

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 del solar Plaza Europa 34 que se ostenta a través de una JV con Inmo, S.L.

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

Francia

CARTERA DE ALQUILER FRANCIA	Año compra	Superficie sobre rasante					Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Logístico	Hotel & otros				
LOUVRE SAINT-HONORE	1995	23.551	82			753	24.386	4.110	28.496	236
EDOUARD VII	1999	28.412	15.349	4.509		4.202	52.472	10.145	62.617	523
6 HANOVRE	1958	3.325					3.325	1.246	4.571	0
#CLOUD PARIS	2004	28.192				1.860	30.051	3.164	33.216	99
CONDORCET	2014	20.376		1.562		1.301	23.239	2.457	25.696	50
GALERIE CHAMPS-ELYSEES	2002	0	4.141				4.141	3.828	7.968	125
90 CHAMPS-ELYSEES	2002 / 2009	7.912	932				8.844	0	8.844	
92 CHAMPS-ELYSEES	2000	4.110	3.089				7.199	0	7.199	
CEZANNE SAINT-HONORE	2001 / 2007	24.437	1.770	0			26.208	3.337	29.544	128
131 WAGRAM	1999	7.100				449	7.549	3.119	10.668	124
112 WAGRAM	2008	4.470	892				5.362	546	5.908	29
WASHINGTON PLAZA	2000	37.148	416			2.342	39.905	13.317	53.223	662
HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN	2002 / 2004	11.683	608				12.291	2.650	14.942	104
9 PERCIER	2015	5.945					5.945	427	6.372	14
176 CHARLES DE GAULLE	1997	3.290	389				3.679	2.739	6.418	145
LE VAISSEAU	2006	6.026					6.026	2.321	8.347	124
RIVES DE SEINE	2004	20.270				1.760	22.030	6.589	28.619	366
103 GRENNELLE	2006	15.150	258			1.011	16.419	1.932	18.351	100
CARTERA EN EXPLOTACIÓN		251.396	27.926	6.072		13.677	299.071	61.927	360.998	2.829
EMILE ZOLA	2017	21.762		719		1.569	24.050	1.866	25.916	
LOUVRE SAINT-HONORE	1995	1.674	15.918			0	17.592	5.422	23.013	
96 IENA	2001 / 2007	9.277					9.277	1.773	11.050	264
WASHINGTON PLAZA	2000	2.351					2.351	2.177	4.528	
RESTO ACTIVOS		2.894	839				3.733	11.795	15.528	
PROYECTOS & REHABILITACIONES		37.958	16.757	719	0	1.570	57.003	23.031	80.035	264
TOTAL FRANCIA		289.354	44.684	6.791	0	15.246	356.074	84.959	441.033	3.093
TOTAL GRUPO COLONIAL		1.104.166	138.363	6.791	435.618	26.765	1.711.703	566.788	2.278.491	16.578

Colonial ostenta el 81,7% de las acciones del capital de SFL. SFL posee el 100% de la propiedad de la totalidad de su cartera en alquiler a excepción de Washington Plaza del que posee el 66%, así como los activos Champs Élysées 90, Galerie Champs Élysées 82-88 y Haussmann 104-110 de los que posee el 50%.

12. Series históricas

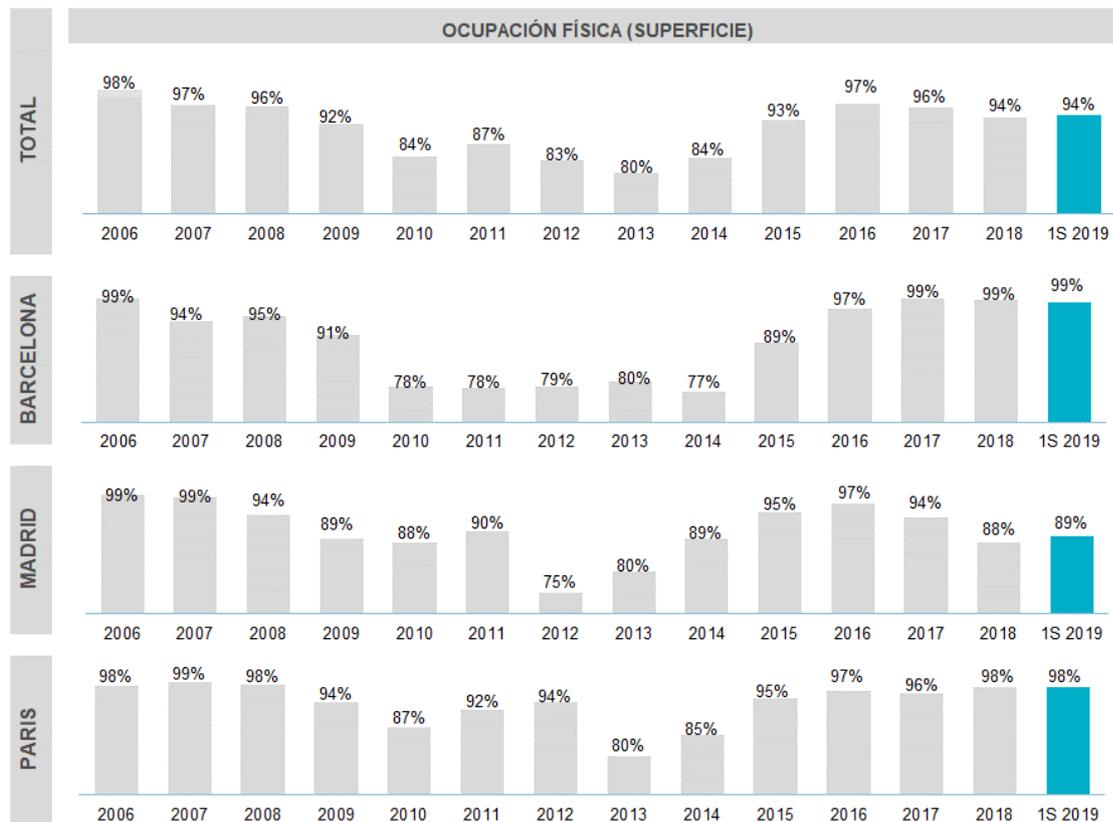
Detalle Series Históricas oficinas¹

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	1S 2019
Barcelona																
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	100%	99%	94%	95%	91%	78%	78%	79%	80%	77%	89%	97%	99%	99%	99%
Ingresos por Rentas (€m)	55	53	56	60	51	49	39	32	31	28	28	27	30	35	41	23
EBITDA rentas (€m)	53	51	55	58	49	47	37	28	27	25	23	23	28	34	39	21
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	95%	96%	97%	97%	96%	97%	93%	88%	89%	89%	85%	85%	92%	96%	94%	91%
Madrid																
Ocupación Física Oficinas (%)	93%	98%	99%	99%	94%	89%	88%	90%	75%	80%	89%	95%	97%	94%	87%	89%
Ingresos por Rentas (€m)	37	44	68	70	56	50	47	45	44	35	32	35	43	52	94	43
EBITDA rentas (€m)	34	42	66	66	52	46	42	41	40	30	28	31	38	46	83	34
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	93%	94%	96%	95%	92%	92%	90%	90%	90%	86%	85%	88%	88%	88%	88%	79%
Paris																
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	96%	98%	99%	98%	94%	87%	92%	94%	80%	85%	95%	97%	96%	98%	98%
Ingresos por Rentas (€m)	157	153	162	170	182	183	175	152	150	149	152	169	198	196	194	98
EBITDA rentas (€m)	147	145	153	162	171	173	162	141	138	137	139	155	188	185	183	93
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	94%	95%	95%	95%	94%	94%	93%	93%	92%	92%	92%	92%	95%	94%	94%	95%

(1) No incluye Logístico y Otros

Evolución Ocupación Física Oficinas

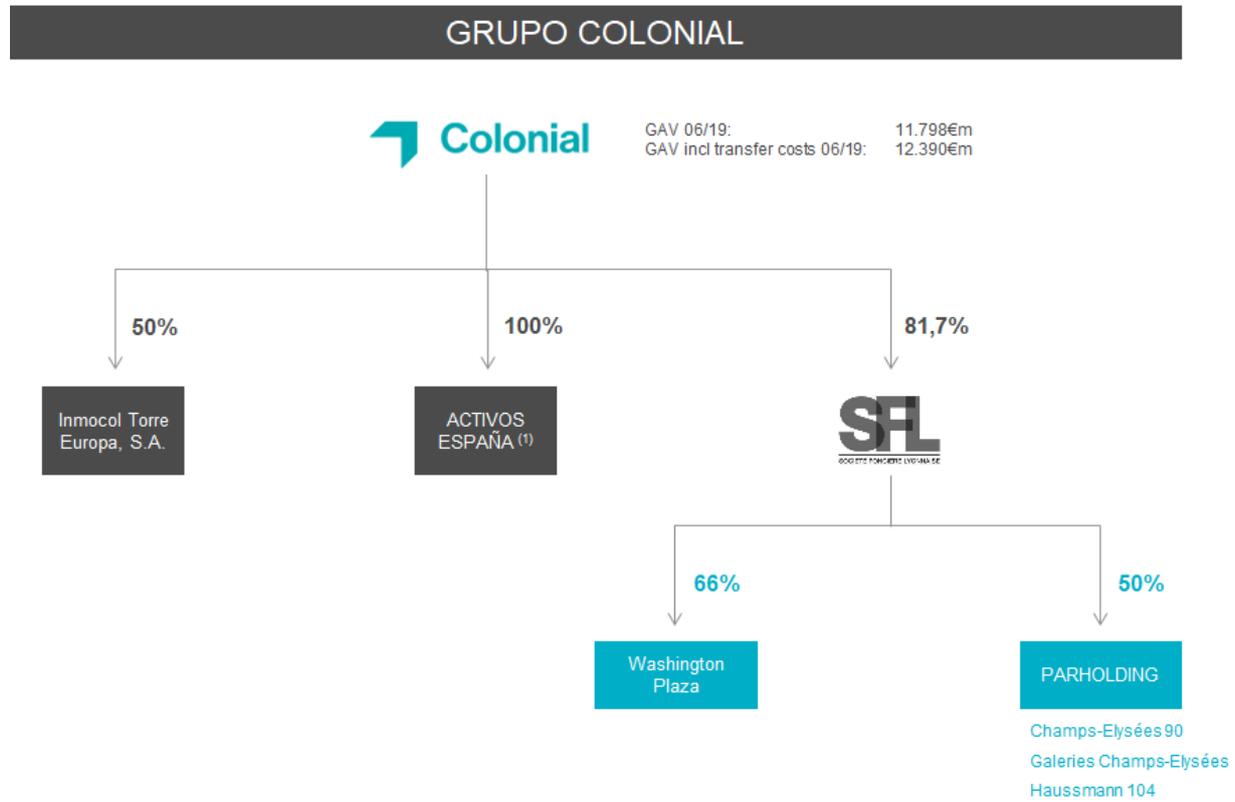
Ocupación Oficinas⁽¹⁾ - Evolución Portfolio Colonial



(1) Superficies ocupadas / Superficies en explotación

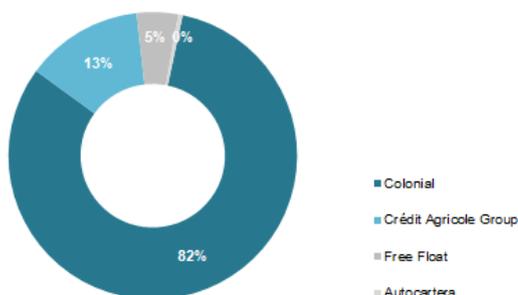
13. Organización del Grupo

Organización Grupo Colonial



Accionariado y Gobierno Corporativo SFL

SFL - Estructura accionarial a 30/06/2019



Consejo de Administración SFL

Nombre	Título		Comisión Ejecutiva	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoria y Control	Comisión de Consejeros independientes
Juan José Brugera Clavero	Presidente	 Colonial	Presidente			
Pere Viñolas Serra	Vicepresidente - Consejero Dominical	 Colonial	Vocal	Vocal		
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Dominical	 Colonial			Presidente	
Carmina Ganyet Cirera	Consejero Dominical	 Colonial	Vocal		Vocal	
Angels Arderiu Ibars	Consejero Dominical	 Colonial				
Carlos Krohmer	Consejero Dominical	 Colonial				
Luis Maluquer Trep�t	Consejero Dominical	 Colonial				
Nuria Oferill Coll	Consejero Dominical	 Colonial				
Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero Dominical					
Jean-Jacques Duchamp	Consejero Dominical		Vocal		Vocal	
Chantal du Rivau	Consejero Dominical					
Arielle Malard de Rothschild	Consejero Independiente			Vocal	Vocal	Vocal
Anthony Wyand	Consejero Independiente			Presidente		Vocal
Alexandra Rocca	Consejero Independiente					Vocal

14. Glosario & medidas alternativas de rendimiento

Glosario

Beneficios por acción (BPA)	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas dividido entre el número de acciones.
BD	Business District, distrito de negocios.
Capitalización bursátil	Es el valor del capital de la sociedad obtenido a partir de su cotización en bolsa. Se obtiene multiplicando el precio de la cotización de sus acciones por el número de las acciones en circulación.
CBD	Central Business District, distrito central de negocios. En Barcelona se incluye el mercado 22@.
Compañía property	Inmobiliaria patrimonialista con inmuebles en alquiler.
Cartera/superficie en explotación	Inmuebles/superficie con capacidad de generar rentas a la fecha cierre.
EBIT	Calculado como el beneficio de explotación más las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y resultado por variación de valor de activos y por deterioro.
EBITDA	Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, ventas de activos amortizaciones, provisiones, intereses, impuestos y extraordinarios.
EPRA	European Public Real Estate Association: Asociación de las compañías patrimoniales cotizadas Europeas que marcan unos estándares de mejores prácticas a seguir para el sector.
Free float	Aquella parte del capital social que cotiza libremente en bolsa y que no está controlada por accionistas de forma estable.
GAV excl. Transfer costs	Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, deduciendo “transfer costs” / costes de transacción
GAV incl. Transfer costs	Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, antes de restar costes de transacción.
GAV Matriz	Valor de los activos ostentados directamente + NAV de la participación del 55% en el SPV de Torre Marenstrum + Valor JV

	Plaza Europa + NAV de la participación del 81,7% en SFL + NAV participación Axiare + Valor de la autocartera
 Holding	Empresa que mantiene en cartera acciones de un cierto número de filiales corporativas.
 IFRS	International Financial Reporting Standards. Corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
 JV	Joint Venture (asociación entre dos o más empresas).
 Like-for-like Valoración	Datos comparables entre un periodo y otro (se excluyen las inversiones y desinversiones)
 LTV	Loan to Value (Deuda financiera neta / GAV del negocio).
 EPRA Like-for-like Rentas	Datos comparables entre dos periodos, se excluyen: 1) inversiones & desinversiones, 2) movimientos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, 3) otros ajustes atípicos como por ejemplo indemnizaciones en caso de salida anticipada de inquilinos. Cálculo basado en recomendaciones EPRA.
 EPRA NAV	El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA
 EPRA NNAV	El EPRA NNAV se calcula ajustando en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando la bonificación por reinversión y el crédito fiscal registrado en balance considerando el criterio de empresa en funcionamiento
 EPRA Cost Ratio	Gastos administrativos y operativos (incluyendo y excluyendo costes de desocupación) dividido por los ingresos por rentas brutos.
 Ocupación física	Porcentaje: Metros cuadrados ocupados de la cartera / superficie en explotación de la cartera
 Ocupación financiera	Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).

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

Medidas alternativas de rendimiento

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

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

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

Importe de las rentas por alquileres incluidas en la partida "Importe neto de la cifra de negocio" comparables entre dos periodos. Para obtenerlas se excluyen de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, las procedentes de activos incluidos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, así como otros ajustes atípicos (por ejemplo, indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler).

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

Like-for-like Valoración

Importe de la Valoración de Mercado excluyendo costes de transacción o de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción comparable entre dos periodos. Para obtenerlo se excluyen de ambos periodos las rentas por alquileres procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos.

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

Loan to Value Grupo o LtV Grupo

Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida "Efectivo y medios equivalentes" entre la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo más las acciones en autocartera de la Sociedad Dominante valoradas a EPRA NAV.

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

LtV Holding o LtV Colonial

Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida "Efectivo y medios equivalentes" de la Sociedad Dominante y de las sociedad españolas dependientes a 100% entre la suma de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos de la sociedad cabecera del Grupo y el EPRA NAV de sociedades dependientes con participaciones no dominantes.

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

15. Datos de contacto & disclaimer

Datos de Contacto

Relación con Inversores

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

Oficina del Accionista

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

Web Colonial

www.inmocolonial.com

Datos de registro Mercado de Capitales – Mercado Continuo

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

Sobre Colonial

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Oficina Barcelona
Avenida Diagonal, 532
08006 Barcelona

Oficina Madrid
Pº de la Castellana, 52
28046 Madrid

Oficina París
42, rue Washington
75008 París

Grupo Colonial es una SOCIMI cotizada en la bolsa española líder en el Mercado de oficinas prime en Europa, presente en las principales zonas de negocio de Barcelona, Madrid y París con una cartera de oficinas prime de más de dos millones de m² y un valor de activos bajo gestión de más de 11.000 millones de euros.

Disclaimer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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