



European Property Investment Awards  
**WINNER 2019**



# 2019

## Colonial cierra el ejercicio 2019 con un retorno total para el accionista del +16% anual

El Valor Neto de Activos (Net Asset Value) asciende a 11,5 €/acción (+14%)

Hitos financieros	2019	2018	Var	LFL	Exposición única a Prime	Hitos operacionales	
EPRA NAV - €/acc.	11,46	10,03	+14%			Desocupación EPRA	3%
BPA recurrente - Cts€/acc.	27,4	22,3	+23%			Release Spread <sup>3</sup>	+14%
Ingresos por rentas €m	352	347	+1%	+4%		Barcelona	+31%
EBITDA €m	283	280	+1%	+3%		Madrid	+9%
Resultado neto recurrente €m	139	101	+38%			Paris	+7%
Resultado neto €m	827	525	+58%			Crecimiento rentas <sup>2</sup>	+6%
GAV Grupo - €m	12.196	11.348	+7%	+9%		Barcelona	+9%
EPRA NAV - €m	5.825	5.098	+14%			Madrid	+4%
						Paris	+7%

### Creación de valor de doble dígito

- **Retorno total para el accionista<sup>1</sup> del +16% anual**
- Net Asset Value de 11,5 €/acción, +14% vs. año anterior
- Valor de los activos de 12.196€m, +9% like for like

### Aceleración del resultado neto

- **Beneficio neto recurrente por acción de 27,4cts€, +23%**
- Resultado neto recurrente de 139€m, +38%
- Resultado neto de 827€m, +58%

### Sólido crecimiento en ingresos

- Ingresos por rentas de 352€m
- Incremento de los ingresos "like for like" del +4%

### Fuertes fundamentales operativos

- Captura de crecimientos en rentas firmadas:
  - +14% de "release spread"<sup>3</sup>
  - +6% vs renta de mercado 12/18<sup>2</sup>
- Sólidos niveles de ocupación de oficinas del 98%
- Alquiler de 263.301m<sup>2</sup> correspondiente a 135 contratos

### Gestión activa de la cartera

- Exitosa entrega de proyectos
- Desinversiones de activos no estratégicos por 477€m<sup>4</sup> con prima sobre GAV

### Programa de adquisiciones

- Ejecución de adquisiciones por 160€m en zonas prime
- Pipeline de adquisiciones de más de 1.000€m, con un 12% materializado hasta la fecha

### Un balance reforzado

- Rating S&P de BBB+ (mayor rating inmobiliario en España)
- LTV del 36% con una liquidez de más de 2.000€m<sup>5</sup>

(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) Volumen de desinversión incluyendo la venta de la cartera logística de 2019, el Hotel Centro Norte, el solar de Parc Central, así como el posible ejercicio de la opción sobre el resto del portfolio logístico en 2020

(5) Caja y líneas disponibles

## Aspectos clave

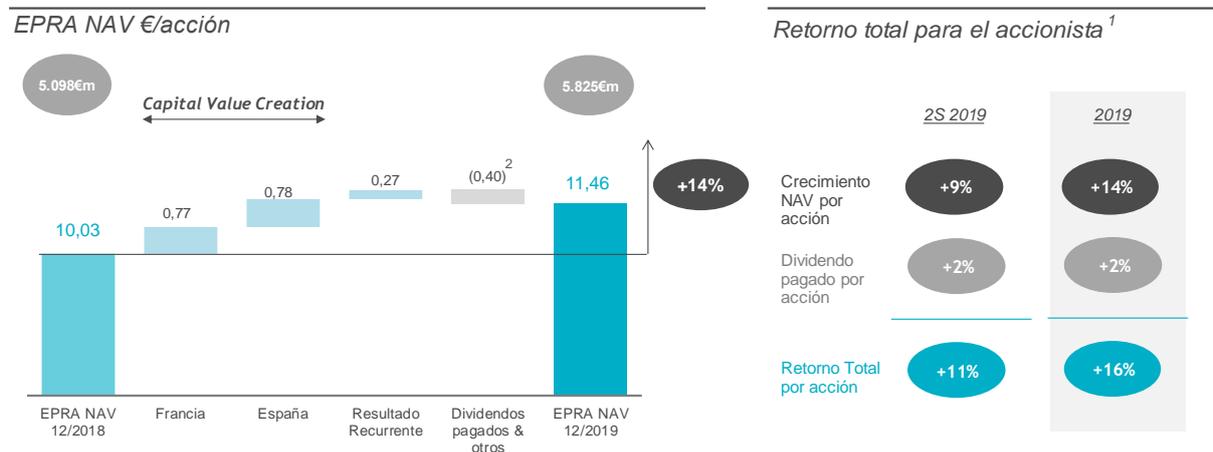
### Resultados anuales

#### Retorno total para el accionista del +16% basado en la creación de valor inmobiliario

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

Colonial cierra el ejercicio 2019 con un valor neto de los activos (EPRA Net Asset Value) de 11,5 €/acción lo que supone un incremento de valor interanual del +14% que, junto con el dividendo pagado por acción de 0,20€/acción, ha supuesto una rentabilidad total para el accionista del +16%.

En términos absolutos, el EPRA Net Asset Value asciende a 5.825€m.



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

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

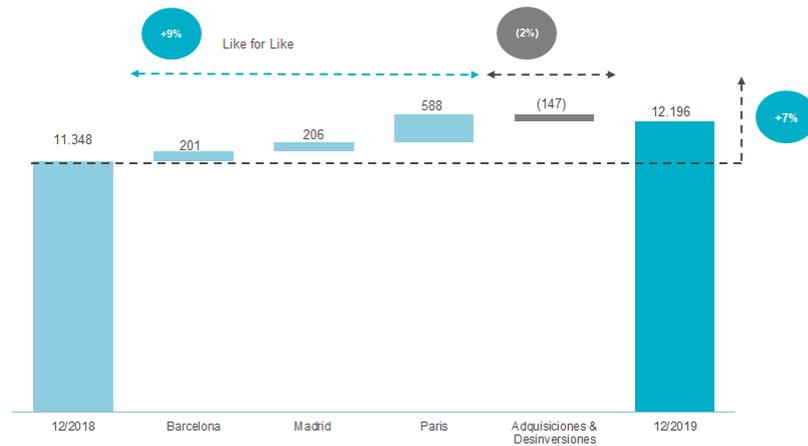
La elevada creación de valor para el accionista se ha generado gracias a una estrategia inmobiliaria industrial con un importante componente de retornos “Alpha”. Los principales aspectos son los siguientes:

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

**Importante incremento de valor de la cartera de inmuebles**

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2019 asciende a 12.196€m (12.807€m incluyendo “transfer costs”), **un aumento like-for-like del +9% respecto al año anterior (+5% like-for-like en el segundo semestre).**

ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 12 MESES - €m



VARIACIÓN GAV

	2S 2019	2019
BARCELONA	+7%	+16%
MADRID	+3%	+6%
PARIS	+5%	+9%
TOTAL LFL	+5%	+9%
DESINVERSIONES	(1%)	(2%)
TOTAL VAR	+3%	+7%

El portfolio de oficinas de **Barcelona** con un excelente posicionamiento en el CBD y 22@ ha alcanzado un crecimiento del **+16% “like for like” en el año 2019 (+7% en el segundo semestre)** con importantes crecimientos en todos los activos debido a una combinación de incrementos de precios de alquiler, la exitosa entrega de Pedralbes Centre y Gala Placidia, así como compresión de yields.



**Madrid** ha aumentado un **+6% “like for like” en el año 2019 (+3% en el segundo semestre)**, 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, The 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 +9% “like for like” en el año 2019 (+5% like for like en el segundo semestre) 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 y el programa de renovación Haussmann.



### Incremento significativo del beneficio neto recurrente y beneficio neto por acción

El Grupo Colonial ha cerrado el ejercicio 2019 con un resultado neto de 827€m, un incremento de +302€m, +58% versus al año anterior y con un resultado neto recurrente de 139€m, un incremento de +39€m, +38% versus al año anterior.

El beneficio neto recurrente por acción asciende a 27,4cts€/acción, lo que supone un incremento del +23% versus el año anterior.

Cuenta de Resultados		
Analisis del Resultado - €m	2019	2018
Ingresos por Rentas	352	347
EBITDA Recurrente	283	280
Resultado Financiero Recurrente	(89)	(101)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(15)	(19)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(39)	(59)
<b>Resultado Neto Recurrente</b>	<b>139</b>	<b>101</b>
Variación de valor de los activos & Provisiones	819	580
Gasto financiero no recurrente & MTM	(6)	(40)
Impuestos & otros no recurrente	1	(22)
Minoritarios no recurrente	(126)	(94)
<b>Resultado Neto Atribuible al Grupo</b>	<b>827</b>	<b>525</b>



<sup>(1)</sup> Beneficio por acción recurrente

El incremento del beneficio neto recurrente de +39€m (+38% vs año anterior) se ha visto impulsado por:

1. Un incremento del EBITDA de +11€m (+3€m una vez corregido el impacto de las desinversiones no estratégicas)
2. Una reducción del gasto financiero en 13€m y
3. Un mayor resultado atribuible por el incremento de la participación en SFL desde el 59% hasta el 82% (adquirida a finales del 2018) que se refleja en la línea de minoritarios

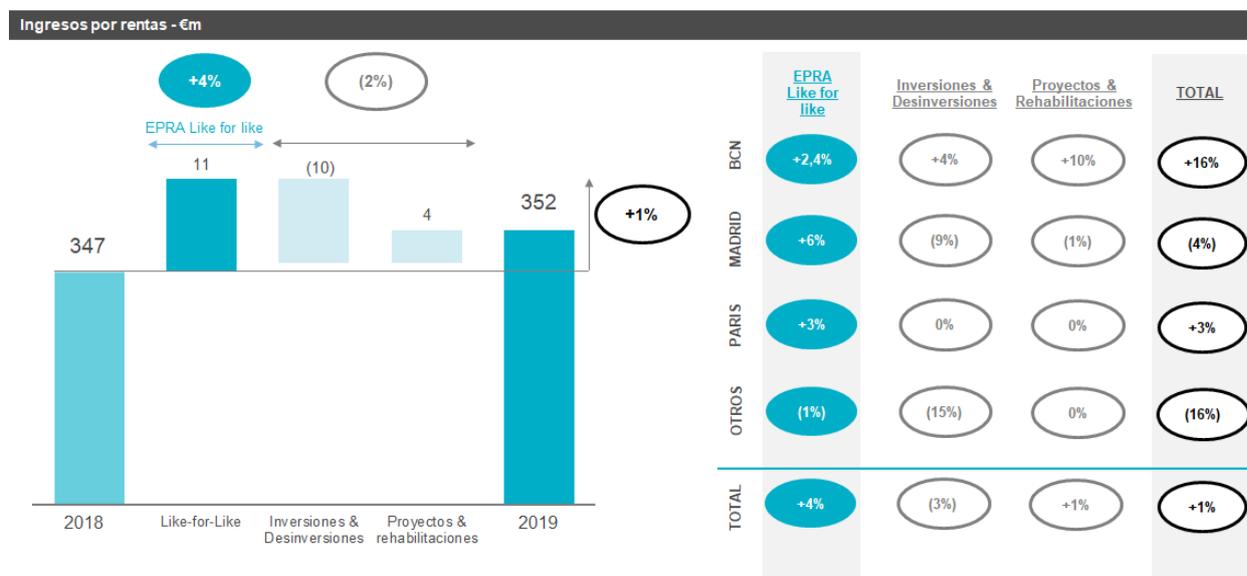
Las desinversiones de los activos no estratégicos, materializadas en este ejercicio, han supuesto un impacto por menos rentas en el resultado recurrente de 8€m. En consecuencia, el beneficio neto recurrente por acción, sin considerar las ventas de activos no estratégicos, se hubiera situado en 29cts€/acción, un incremento del +30% en términos comparables.

Considerando el importante crecimiento de valor del portfolio de este ejercicio, así como la plusvalía de las desinversiones y deduciendo todos los impactos no recurrentes, el resultado neto atribuible es de 827€m, +58% respecto al mismo periodo del año anterior, equivalente a un aumento de +302€m.

**Sólido crecimiento en ingresos**

Colonial cierra el ejercicio 2019 con unos **ingresos por rentas de 352€m, +1% versus el año anterior**. La venta de la cartera de logística y activos non core, refleja una reducción de ingresos por las desinversiones realizadas.

**En términos comparables “like for like”, los ingresos por rentas del portfolio de Colonial han incrementado un +4%** 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.

Este elevado nivel de crecimiento “like for like” se sitúa entre los más altos en Europa y proviene principalmente de la capacidad del grupo Colonial de capturar incrementos en precios de alquiler, gracias a su fuerte posicionamiento en el centro ciudad (CBD). **Destaca, el mercado de Madrid con un incremento del +6% 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 +2,4% like-for-like** debido al incremento de rentas en toda la cartera. Cabe mencionar en particular el incremento de rentas en los activos Avinguda Diagonal 609, Torre BCN, Amigó 11-17, Illacuna y Vía Augusta liderando el crecimiento en la ciudad condal.
2. **Madrid +6% like-for-like** impulsado por crecimiento en la actualización de rentas a mercado de los activos Martínez Villergas, Santa Engracia & Sagasta 31-33, así como una sustancial mejora de la ocupación, como en los activos Egeo y Jose Abascal 56.
3. **París +3% like-for-like.** El ingreso por rentas se ha incrementado en 5€m. Esto se debe a incrementos de precios y nuevos contratos firmados, principalmente en Cézanne Saint-Honoré, Edouard VII, Washington Plaza y Louvre St. Honoré oficinas.

Los ingresos por rentas del Grupo Colonial se han visto afectados por el efecto de las ventas de activos no estratégicos, que han mejorado la calidad del portfolio: 1) la desinversión del portfolio de oficinas secundario a finales del ejercicio 2018, 2) la venta del Hotel Centro Norte y 3) la venta de la cartera logística en 2019.

Adicionalmente, la rotación de la cartera de proyectos, en particular el inicio del proyecto del activo 83 Marceau en París y los activos de Velázquez y Miguel Ángel 23 en Madrid, así como el inicio del programa de renovación, han supuesto una disminución temporal de los ingresos.

## Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos

### Captura de crecimientos en rentas

El negocio del Grupo Colonial ha tenido un comportamiento excelente, con un ritmo fuerte en contrataciones y manteniendo niveles cercanos a plena ocupación. A cierre del ejercicio 2019, el Grupo Colonial ha formalizado 135 contratos de alquiler de oficinas, correspondientes a 263.301m<sup>2</sup> y a rentas anuales de 93€m.

Fuerte incremento de precios	nº contratos	Superficie m <sup>2</sup>	Ingresos por rentas €m	2019	
				Release Spread <sup>2</sup>	% Var. vs ERV 12/18 <sup>1 3</sup>
Barcelona	41	64.466	16€m	+31%	+9%
Madrid	53	142.781	33€m	+9%	+4%
París	41	56.054	43€m	+7%	+7%
<b>TOTAL OFICINAS</b>	<b>135</b>	<b>263.301</b>	<b>93€m</b>	<b>+14%</b>	<b>+6%</b>

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

(2) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior

(3) Existen cinco contratos con "un cap", tres en Madrid y dos en Barcelona

### Renta de renovación con crecimiento de doble dígito:

Para los contratos renovados en 2019, el **"release spread"** (precio de alquiler firmado vs. renta anterior) **ha sido del +14%**. Destaca un elevado aumento en el portfolio de Barcelona +31%, así como un incremento sólido en Madrid +9% y París +7%.

### Fuerte incremento de rentas:

En comparación con la renta de mercado (ERV) de diciembre 2018 los precios de alquiler firmados han **aumentado un +6% en el ejercicio 2019**.

En **Barcelona** se han firmado rentas un **+9% superiores a las rentas de mercado 12/18**, en la cartera de **París**, el **incremento respecto de la renta de mercado ha sido del +7%** y en la cartera del **Madrid un +4%**.

En el portfolio de Madrid, cabe resaltar, que el crecimiento de **las rentas del Madrid CBD ha sido del +6%**, porcentaje muy superior al +3% de los contratos firmados fuera de la M30.

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 207.247m<sup>2</sup> durante este ejercicio 2019, correspondiente a 94 contratos.

**En el portfolio de oficinas de Madrid** se han firmado 142.781m<sup>2</sup> en 53 operaciones. La mayor operación corresponde a la renovación de toda la superficie del activo de Santa Hortensia (más de 40.000m<sup>2</sup>) con una empresa multinacional de tecnología. Adicionalmente, se han renovado 6.000m<sup>2</sup> en Ramírez Arellano 37, 5.700m<sup>2</sup> en Josefa Valcárcel 24, José Abascal 56 y Tucumán, así como la renovación de 5.200m<sup>2</sup> en Alfonso XII.

En nuevos contratos, destaca la firma, en abril 2019, para el 100% del proyecto entregado en Avenida Bruselas 38 para la sede de MasMovil, empresa tecnológica del Ibex35, así como la firma de 8.700m<sup>2</sup> en el inmueble Josefa Valcárcel 40 con un grupo de comunicación líder en España, firma que implicará la ocupación del 100% del activo. Adicionalmente, destacamos la firma de casi 9.000m<sup>2</sup> en Francisca Delgado 11 con varios tenants, así como la firma de más de 7.600m<sup>2</sup> en el nuevo proyecto de Castellana 163 (superficie firmada con varios inquilinos)

**En el portfolio de oficinas de Barcelona** se han firmado 64.466m<sup>2</sup> en 41 operaciones. Destacamos el pre-alquiler para la totalidad del proyecto Diagonal 525, que acogerá la nueva sede mundial de una prestigiosa compañía del sector eléctrico y gasístico, la firma de más de 6.700m<sup>2</sup> en Torre Marenostrum, así como la firma de 4.300m<sup>2</sup> en el proyecto recién entregado Gala Placidia.

En cuanto a renovaciones, destacamos la renovación de 11.800m<sup>2</sup> en Diagonal 197 y de 5.200m<sup>2</sup> en Paseo de los Tilos, todos los contratos con clientes solventes y de prestigio. Respecto a la firma de nuevos contratos, destacamos 4.000m<sup>2</sup> en el inmueble de Sant Cugat, 2.400m<sup>2</sup> en Diagonal 682 y 2.400m<sup>2</sup> en el activo de Berlín/Numancia.

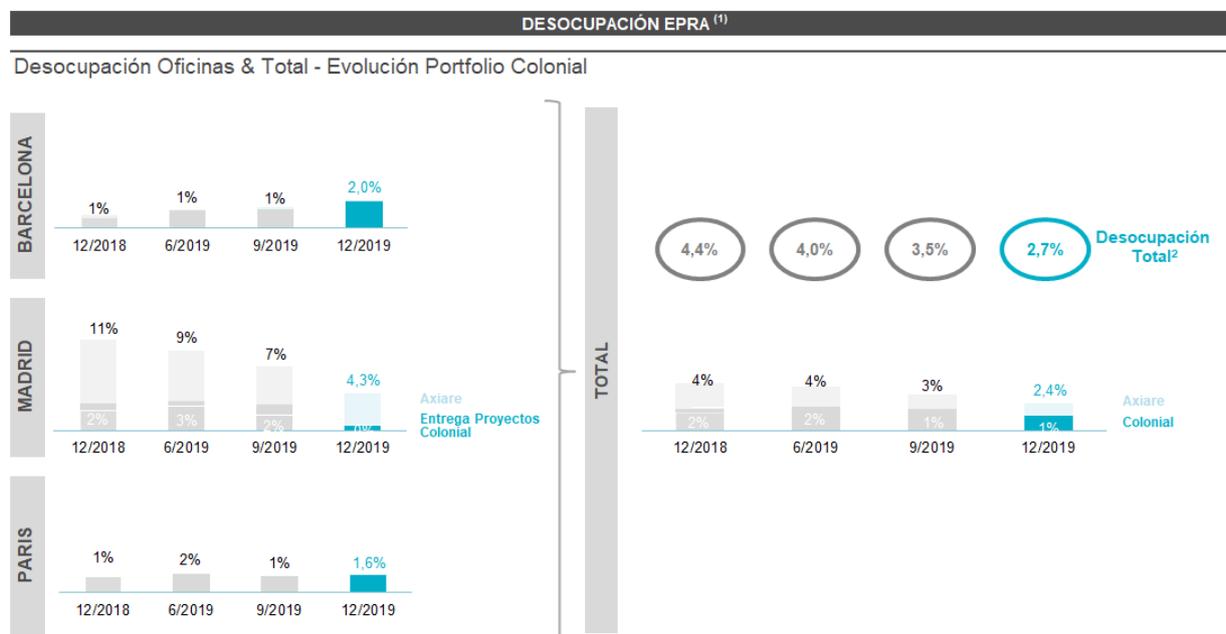
**En el mercado de oficinas de París** se han firmado 56.054m<sup>2</sup> correspondiente a 41 operaciones.

Destaca la renovación de 2.700m<sup>2</sup> de oficinas en el inmueble de Louvre Saint Honoré. Como nuevas altas firmadas, destacamos la firma de 20.000m<sup>2</sup> en el proyecto de Louvre Saint Honoré con la fundación Cartier y con una duración de obligado cumplimiento de 20 años. Adicionalmente, se han firmado, entre otros, 3.500m<sup>2</sup> en Edouard VII, casi 12.000m<sup>2</sup> en el inmueble de 106 Haussmann, así como 4.800m<sup>2</sup> en el inmueble de 103 Grenelle.

**Sólidos niveles de ocupación**

La **desocupación total del Grupo Colonial** (incluyendo todos los usos: oficinas, comercial y logístico) a cierre del ejercicio 2019 **se sitúa en niveles del 2,7%**.

La desocupación financiera del portfolio del Grupo Colonial se muestra a continuación:



(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 París** que presenta un **ratio de desocupación del 1,6%**.

El **portfolio de oficinas de Barcelona** tiene una **desocupación del 2%**, ratio que se mantiene en niveles muy bajos, en línea con la elevada calidad del portfolio. La variación respecto al trimestre anterior se debe principalmente a la rotación de inquilinos dentro de la cartera, liberando espacios de máxima calidad y favoreciendo la reversión futura en ingresos.

El **portfolio de oficinas de Madrid** tiene una **desocupación del 4,3%**, mejorando en **+619pbs** respecto a diciembre de 2018 y en **+307pbs** respecto al tercer trimestre del ejercicio 2019. Las principales altas realizadas se han producido en activos como José Abascal 56, Ramírez Arellano 15, Alfonso XII, Avenida Bruselas 38 & Francisca Delgado 11, entre otros. La desocupación del 4% se concentra principalmente en activos de la cartera proveniente de Axiare, en particular, destaca el proyecto entregado recientemente de Ribera de Loira, así como los activos de Francisca Delgado 11 y Josefa Valcárcel 40bis.

## Exitosa entrega de proyectos – “transformación inmobiliaria”

### “Pipeline” de proyectos

Durante el ejercicio 2019, el Grupo Colonial ha entregado exitosamente 3 grandes proyectos, Gala Placidia y Pedralbes Centre en Barcelona y Avenida de Bruselas 38 en Madrid, constituyendo los tres edificios un referente en su zona.



**Gala Placidia** es un activo ubicado en el CBD de Barcelona, adquirido en el marco del proyecto Alpha III a inicios de 2018, el cual se ha reformado completamente con el objetivo de potenciar iniciativas de coworking. El activo, que está gestionado por Utopicus – compañía del grupo Colonial dedicada a la gestión de espacio flexible – ha captado diferentes empresas internacionales que buscaban flexibilidad en espacio en una ubicación CBD, así como la oferta de comunidad y servicios de Utopicus.

**Pedralbes Centre**, ha sido el otro gran proyecto entregado en Barcelona durante este ejercicio. Dicho proyecto ha permitido 1) reorganizar el espacio del activo, aumentando la superficie disponible en un +27%, 2) optimizar costes de gestión y 3) 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.

En Madrid, se ha entregado el activo de **Avenida Bruselas 38**, proyecto iniciado por Axiare y ejecutado por Colonial. Es un inmueble de oficinas singular, de máxima calidad, con una de las mejores micro-ubicaciones en el submercado de Arroyo de la Vega, hecho que permitió la firma de un contrato de 7 años de obligado cumplimiento para la sede de una compañía tecnológica de primer nivel, resultando en el 100% de ocupación.

La entrega de estos proyectos ha aportado una importante creación de valor al accionista de Colonial.

En cuanto a la evolución de los proyectos Louvre Saint Honoré dónde se está desarrollando un espacio comercial de 16.000m<sup>2</sup>. En 2019 se han cumplido dos hitos muy relevantes para el proyecto: 1) se ha firmado un contrato de pre-alquiler con Fundación Cartier con unos términos muy favorables y 2) ya se ha recibido la licencia de obras y el proyecto ya está en fase ejecutiva, por los que los trabajos comenzarán durante el primer semestre de 2020.

Programa de Renovaciones

El Grupo Colonial, cuenta con un programa de renovación acelerando la rotación de clientes en los espacios para reposicionarlos en el mercado y poder capturar las rentas máximas. El programa actual contempla 3 activos en España y 2 en Francia, el cual destaca la siguiente entrega en Francia:



El inmueble de Haussmann 106 con 12.000m<sup>2</sup> de oficinas en el centro de París ya está alquilado con un contrato llaves en mano a WeWork bajo por un periodo de 12 años, cuya fecha de vigencia ha sido el 6 de enero de 2020. Esta renovación ha permitido aumentar la densidad de la ocupación y mejorar la imagen del edificio, factores claves que han permitido captar la renta máxima de mercado.



## Gestión activa del portfolio

### Culminación de la integración de Axiare

Durante el año 2018 se ejecutó un rápido y eficiente proceso de Oferta Pública de Adquisición (OPA) sobre Axiare, S.A. que finalizó con su fusión en junio de 2018.

Durante el ejercicio 2019, Colonial finalizó la integración de esta compañía: (i) en junio de 2019 el Fondo de Comercio registrado fue absorbido (1 año tras la fusión) y (ii) en agosto de 2019, Colonial firmó un acuerdo para la cesión de 18 activos logísticos, logrando desinvertir exitosamente los activos no estratégicos.

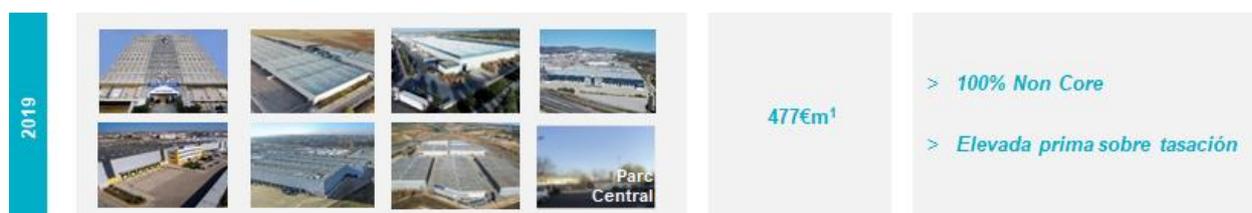
Con la venta del paquete logístico, Colonial ha completado la integración de Axiare, consolidando su liderazgo en oficinas prime en España y Europa a través de la creación de una plataforma de crecimiento fuerte con una exposición única a CBD en Europa.

### Desinversiones de activos no estratégicos

Durante este ejercicio 2019, Colonial ha firmado un acuerdo para la cesión de 18 activos logísticos con una superficie total de 473.000m<sup>2</sup>. A cierre del ejercicio, se ha materializado la desinversión inmediata de 11 instalaciones, que suman 314.000m<sup>2</sup>. En cuanto al resto de activos logísticos, Colonial prevé que el comprador ejecute la opción de compra sobre ellos durante el primer semestre del ejercicio 2020.

Junto a estas ventas, se realizó a principios del ejercicio, la venta del Hotel de Centro Norte con una superficie de más de 8.000m<sup>2</sup>, así como la venta del solar de Parc Central durante el último trimestre del ejercicio.

En consecuencia, Colonial ha cerrado el año con desinversiones por un volumen de 477€m<sup>1</sup> que han permitido 1) optimizar el mix de negocio aumentando aún más el foco en oficinas, que pasa a ser un 94% en términos de valor de los activos, así como 2) mejorar la calidad del retorno con una concentración en oficinas prime.



(1) Volumen de desinversión incluyendo la venta de la cartera logística de 2019, el Hotel Centro Norte, el solar de Parc Central, así como el posible ejercicio de la opción sobre el resto del portfolio logístico en 2020

**Programa de Adquisiciones**

En octubre de 2019, Colonial anunció que estaba estudiando un pipeline de inversiones de 1.000€m, de los cuales, a fecha de este informe ha adquirido 115€m. Estas inversiones junto a la adquisición del 45% de Torre Marenostum en el primer semestre de 2019, muestran que el Grupo Colonial ha continuado con la ejecución de su programa de adquisiciones invirtiendo más de 160€m en activos prime durante 2019.

BARCELONA		<b>1</b> 45% de Torre Marenostum Barcelona – 22@		“Value Add” – Prime factory SBA: 22.394m <sup>2</sup>	<b>Precio Adquisición: 45€m<sup>1</sup></b> Repercusión: 4.508€/m <sup>2</sup> TIR: 7-8% Descuento s/ NAV: 13%
		<b>2</b> Parc Glories II Barcelona – 22@		“Value Add” SBA: 17.860 m <sup>2</sup>	<b>Precio Adquisición: 101€m</b> Repercusión: 5.655€/m <sup>2</sup> TIR: 6-7%
MADRID		<b>3</b> Recoletos 27 Madrid – Prime CBD		“Value Add” SBA: 2.085 m <sup>2</sup>	<b>Precio Adquisición : 14€m</b> Repercusión: 7.194€/m <sup>2</sup> TIR: >6%

(1) Valor implícito del activo adquiriendo el NAV de la participación del 45%

- 1 Torre Marenostum – Barcelona 22@:** A principios del ejercicio 2019, se ejecutó la adquisición del 45% restante de **Torre Marenostum** por 45€m, (representado un descuento sobre NAV del 13%). La propiedad completa de este inmueble singular, ubicado en el mercado 22@ de Barcelona y a escasos metros de la playa, ha permitido implementar un programa de renovación creando un complejo “híbrido” que integra una oferta de oficinas prime tradicional con más de 3.000m<sup>2</sup> de espacios flexible operados por Utopicus. Esta renovación y redistribución del espacio está permitiendo a Colonial captar un importante potencial de reversión para los espacios reformados y ya alquilados (> 7.000m<sup>2</sup>).
- 2 Parc Glories II – Barcelona 22@:** En el cuarto trimestre de 2019, el Grupo Colonial ha adquirido el activo de **Parc Glories II**, comprometiéndose a una inversión total de 101€m. El inmueble está ubicado en Glories, la mejor zona del distrito del 22@ de Barcelona, considerado el nuevo CBD tecnológico de la ciudad.  
El activo cuenta con una superficie de 17.860m<sup>2</sup> de oficinas y arquitectónicamente destaca por un diseño de planta muy eficiente con un tamaño de más de 2.500m<sup>2</sup>, característica muy demandada por el mercado. Parc Glories II se encuentra ocupado al 100% por una multinacional alemana con un contrato con vencimiento a corto plazo y rentas actuales inferiores en un 40% a las del mercado. Esta situación hace resaltar el elevado potencial de creación de valor del activo, incluyendo una inversión reducida en capex, una vez se revierta la renta actual a precios de mercado.
- 3 Recoletos 27 – CBD Madrid:** Durante el cuarto trimestre de 2019, e inicio del 2020, se han adquirido 2.000m<sup>2</sup> de oficinas en **Recoletos 27**, zona prime del CBD de Madrid. Esta inversión consta de tres plantas de 700m<sup>2</sup> en un inmueble esquinero cerca de plaza Colón y gran luminosidad. La inversión incluye una reforma parcial para luego su posterior alquiler a rentas máximas del Prime de Madrid.

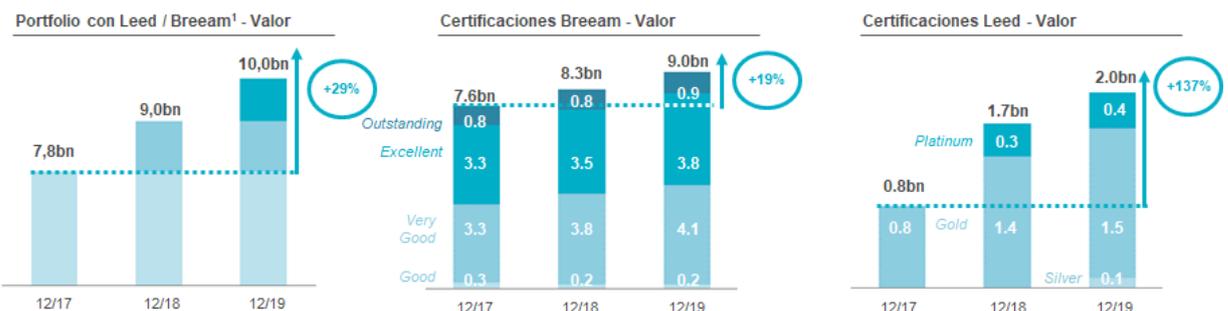
**Liderazgo en ESG**

Colonial aspira a un claro liderazgo en ESG, siendo un elemento fundamental en la estrategia de Colonial, priorizando un retorno sostenible a largo plazo apoyándose en un modelo donde prima la calidad.

En este sentido, la estrategia corporativa tiene como eje central, la máxima excelencia en los ámbitos de gobernanza, social y de inversión sostenible. Estrategia “ESG” es el término que suelen utilizar en los mercados de capitales anglosajones.

1. El Grupo Colonial ha aumentado en un +26% su scoring en GRESB con puntuaciones muy altas en las dimensiones de Monitoring-EMS, Management & Risk-Opportunities.  Asimismo, hay que mencionar que la filial francesa del Grupo Colonial ha obtenido el segundo mejor rating de GRESB en el sector de oficinas de toda Europa.
2. MSCI, empresa referencia en rating de desempeño compañías cotizadas, a través de su  rating de ESG ha calificado Colonial con un nivel de “AA”, unas de las calificaciones más altas a nivel internacional, especialmente debido a unos estándares muy elevados en materia de gobierno Corporativo.
3. Colonial ha obtenido por 4º año consecutivo la clasificación de EPRA Gold sBPR que certifica los más altos estándares de reporting en materia de ESG. 
4. Destacamos, que Colonial ha entrado a formar parte del índice de ESG Ethibel Sustainability Excellence Europe, índice gestionado por Vigeo Eiris al que se hace referencia con frecuencia en toda la industria financiera. Dicho índice está compuesto por un grupo de compañías europeas que muestran el mejor desempeño en el campo de la responsabilidad social corporativa. 
5. En cuanto a la eficiencia energética, a Colonial se le fue otorgado el reconocimiento de “Inversor responsable número 1 en Europa” por BREEAM/GRESB, al tener un portfolio operativo con un 92% de los activos con máximas calificaciones energéticas. 

En la actualidad, el 92% de la cartera de oficinas en explotación tiene certificación energética Leed o Breeam. En particular, 2.011€m de activos tienen calificaciones Leed y 9.008€m de activos tienen calificaciones Breeam. Este nivel de certificaciones energéticas se sitúa por encima de la media en el sector.



(1) Portfolio Oficinas en explotación

El Grupo Colonial tiene un claro compromiso con el cambio climático y muestra de ello destacamos las dos nuevas certificaciones que recibirá el inmueble BIOME en París:

1. El inmueble recibirá el sello Biodiversity Excellent, sello que resalta el esfuerzo significativo que se ha realizado en la revegetación del lugar.
2. El activo será uno de los primeros edificios en Francia en obtener la etiqueta de renovación BBCA (Low Carbon Building) como resultado de los esfuerzos realizados en términos de emisiones de gases de efecto invernadero.



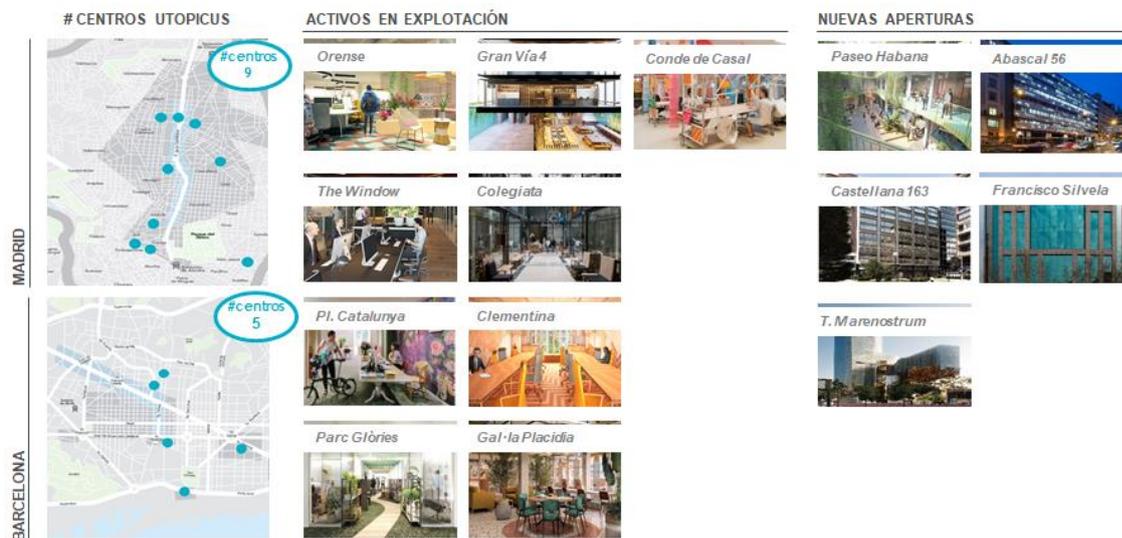
El liderazgo de Colonial en materia ESG, ha permitido que Colonial sea la primera compañía inmobiliaria en firmar préstamos sostenibles en España, formalizando dos préstamos sostenibles por un volumen total de 151€m con ING y CaixaBank.



## Estrategia Digital y Co-working

A finales de 2017, Colonial adquirió Utopicus, una startup fundada en 2010, pionera del sector de coworking en España. Desde entonces, Colonial ha impulsado el crecimiento y ha lanzado distintas iniciativas para convertir Utopicus en uno de los operadores líderes del sector, con 14 centros bajo gestión y aproximadamente 40.000m<sup>2</sup> de superficie.

Durante el ejercicio 2019, Utopicus ha centrado sus esfuerzos en dos grandes ámbitos. Primero en ofrecer contenidos y servicios innovadores a los usuarios del grupo Colonial. Segundo, en expandir su presencia en España a través de los inmuebles del grupo Colonial, ofreciendo un servicio complementario a través de espacios accesibles a todos los clientes corporativos.



En este sentido, durante 2018, se lanzó un nuevo concepto de edificios de oficinas aprovechando la entrega del nuevo proyecto de oficinas desarrollado por Colonial “The Window”. El inmueble combina un centro de Utopicus de 4.000m<sup>2</sup> junto a la superficie de oficinas tradicionales. El resultado obtenido fue un éxito, aumentando la ocupación del edificio con unas rentas superiores a las previstas y posicionando The Window como un referente para compañías del sector Fintech en la ciudad de Madrid.

Durante 2019, Colonial ha ido replicando este concepto de edificio “híbrido” en otros inmuebles del grupo y a cierre del ejercicio, 6 edificios cuentan ya con espacios de oficinas flexibles. En particular, cabe destacar el centro abierto en el edificio 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 2.000m<sup>2</sup> de superficie para 195 puestos.

Asimismo, Colonial ha desarrollado una aplicación, que junto a la previa sensorización del inmueble, permite mejorar la eficiencia y el consumo energético de los espacios. La aplicación mide diferentes aspectos de un inmueble, como la calefacción, la calidad del aire, la intensidad lumínica o el consumo energético, entre otros, buscando siempre incrementar el confort y el bienestar de los clientes del grupo Colonial. A cierre de 2019, el sistema estaba implementado ya en 6 edificios de Colonial en Madrid, con el objetivo de incorporarlo en el resto de la cartera en el futuro.

**PropNet**  
by Colonial



## Una estructura de capital sólida

### Un balance fuerte

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV del 36% (315 pb mejor que a finales del año pasado) y un rating por parte de Standard & Poors de BBB+, mayor rating en el sector inmobiliario español.

Los saldos disponibles del Grupo a cierre del ejercicio ascienden a 2.082€m y respecto al calendario de vencimientos, cabe destacar que el 79% de la deuda del Grupo tiene vencimiento a partir de 2023.

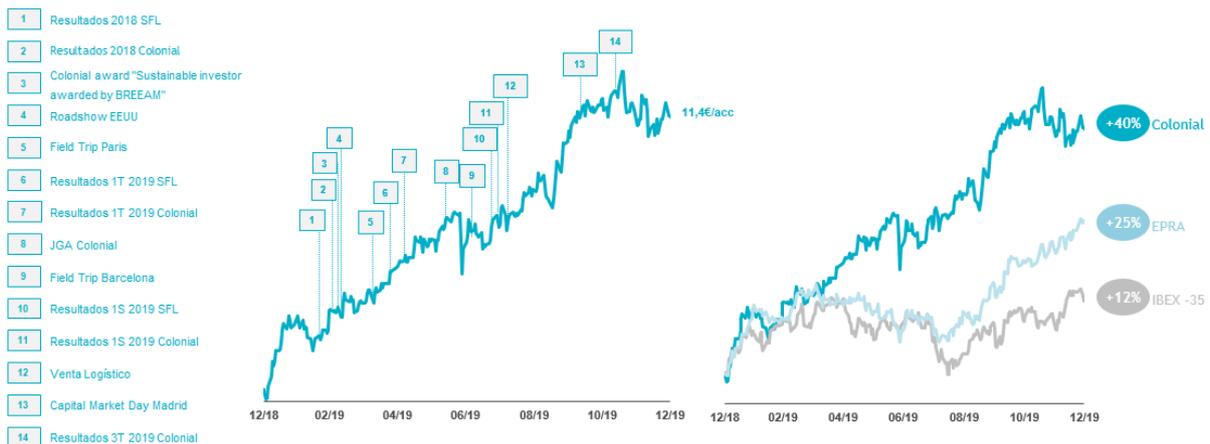
El ejercicio 2019 ha venido marcado por la finalización de la reestructuración de la deuda de Axiare, cancelando diversos préstamos bilaterales por importe de 162€m y refinanciando dos préstamos bilaterales por importe de 151€m, mejorando márgenes y cancelando garantías hipotecarias. Los préstamos refinanciados tienen la condición de “préstamos sostenibles” ya que su margen varía según el rating que Colonial obtenga en materia de ESG por parte de la agencia de sostenibilidad GRESB.

SFL, por su parte, ha reestructurado un préstamo sindicado de 390€m, que le ha permitido una mejora tanto en márgenes, como en vencimientos. Durante el ejercicio, ha realizado también emisiones de pagarés a corto plazo siendo las emisiones vivas al cierre del ejercicio de 387 millones de euros.

### Sólida evolución en bolsa

Las acciones de Colonial han cerrado, a cierre del ejercicio 2019, con una revalorización del +40%, batiendo los índices de referencia EPRA & IBEX35.

COTIZACION 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 y con más correlación a su valor por fundamentales.

A inicio de 2020, analistas de entidades de influencia en el sector como Goldman Sachs, Morgan Stanley Bank of America y JP Morgan han actualizado su precio objetivo sobre la acción de Colonial, situándolo entre 13€ y 13,5€ por acción.

## 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. Claro liderazgo en oficinas Prime

Colonial dispone del producto de mayor calidad con una exposición a ubicaciones céntricas sin comparación en Europa con un 76% de su portfolio en zonas CBD.

**B. Un pipeline de proyectos atractivo:** Una cartera de 10 proyectos correspondiente a más de 200.000m<sup>2</sup> para crear productos de primera calidad que ofrecen una alta rentabilidad y, por tanto, un crecimiento de valor futuro con sólidos fundamentales.

Proyecto	Ciudad	% Grupo	Entrega	GLA (m <sup>2</sup> )	Total Coste €m <sup>1</sup>	Total Coste €/sqm <sup>1</sup>	Yield on Cost
1 Castellana, 163	Madrid CBD	100%	2020	10.910	52	4.803	7,5%
2 Diagonal 525	Barcelona CBD	100%	1S 21	5.710	39	6.778	5,1%
3 Miguel Angel 23	Madrid CBD	100%	1S 21	8.036	66	8.244	5,9%
4 83 Marceau	Paris CBD	82%	1S 21	9.600	151	15.755	5,2%
5 Velazquez Padilla 17	Madrid CBD	100%	1S 21	17.239	113	6.535	7,7%
-----							
6 Biome	Paris City Center	82%	2S 21	24.500	283	11.551	5,0%
7 Plaza Europa 34	Barcelona	50%	2S 22	14.306	42	2.909	7,0%
8 Mendez Alvaro Campus	Madrid CBD South	100%	2S 22	89.871	300	3.343	7,9%
9 Sagasta 27	Madrid CBD	100%	2S 22	4.481	23	5.044	7,0%
10 Louvré SaintHonoré	Paris CBD	82%	2023	16.000	208	13.029	7,7%
<b>TOTAL OFFICE PIPELINE</b>				<b>200.653</b>	<b>1.277</b>	<b>6.366</b>	<b>6,6%</b>

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

A fecha actual, varios proyectos (en concreto Castellana 163, 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.

### C. Un fuerte posicionamiento prime con una cartera de contratos para capturar el ciclo

De nuevo, el ejercicio 2019 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. En los próximos 24 meses vence un 66% de los contratos en Madrid y Barcelona y un 25% de los contratos de París, generando un atractivo potencial de reversión para capturar crecimientos de rentas

#### Programa de Renovación

El Grupo Colonial, cuenta con un programa de renovación que va acelerando la rotación de clientes en los espacios correspondientes, para maximizar el crecimiento de rentas. Dicho programa de renovación, se centra en la adecuación de espacios comunes y actualización de instalaciones, requiriendo una inversión ajustada.

Actualmente están incluidos en este plan, los inmuebles de Cedro y Ortega & Gasset en Madrid, el activo Torre Marenosturm en el distrito tecnológico 22@ de Barcelona y 176 Charles de Gaulle, ubicado en el mercado en crecimiento de Neuilly en Paris.

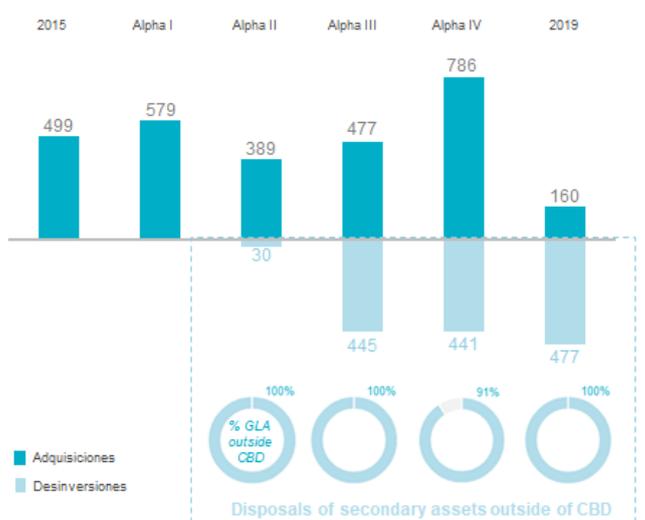


**D. Sólidos mercados de inversión:** los mercados de inversión directos mantienen un elevado interés por producto prime. En este sentido, el portfolio de Colonial ofrece spreads interesantes respecto a las tasas de referencia de renta fija.

**E. Disciplina financiera 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. En el año 2019, el programa de adquisiciones ha identificado y ejecutado inversiones por 160€m. Al mismo tiempo, se han desinvertido 477€m de producto no estratégico con primas sobre valoración para optimizar la calidad del retorno del portfolio.

INVERSIONES NETAS DESDE 2015 -€m



**OBJETIVOS ADQUISICIONES**

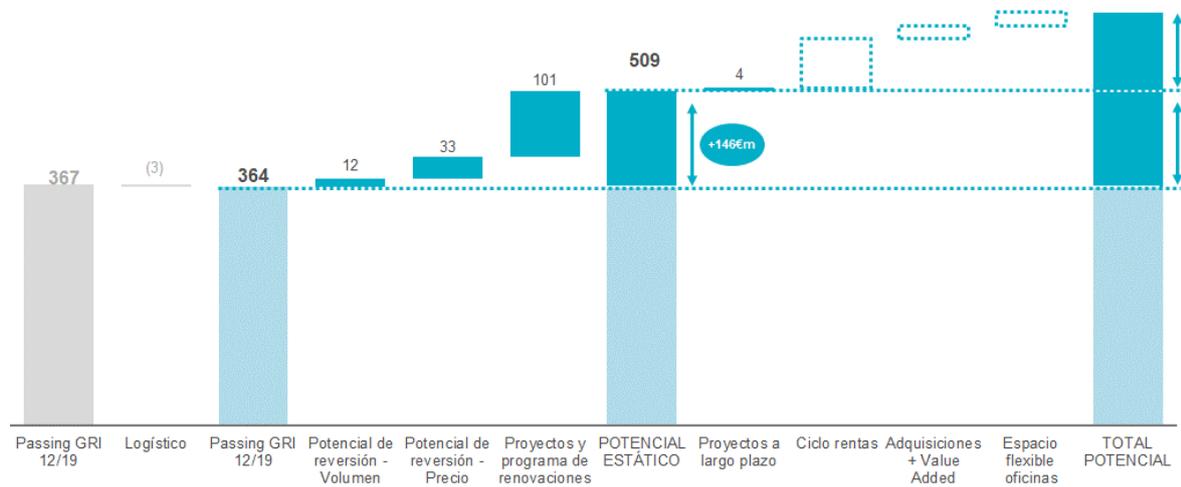
1. Priorizar oportunidades en Prime
2. Fortalecer la exposición en oficinas de alta calidad directa o indirectamente
3. Mantener la disciplina de inversión

Potenciales adquisiciones de más de €1.000m  
bajo análisis  
12% materializado a fecha actual

Colonial prevé continuar en el año 2020 con una selectiva rotación de activos no-estratégicos o maduros y al mismo tiempo realizar nuevas adquisiciones.

Potencial de flujo de caja & valor futuro

La cartera de contratos de activos del Grupo (excluyendo la cartera de logístico de ejecución de la opción de venta) tiene el potencial de alcanzar unos ingresos anuales (passing rents) de 509€m, lo que supone un incremento del +40% (+146€m) respecto al flujo de caja actual.



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

## Anexos

---

1. Análisis de la cuenta de resultados
2. 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 – Ubicación y detalles
12. Series históricas
13. Organización del Consejo
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 atribuible al Grupo a cierre del ejercicio 2019 asciende a 827€m, un incremento del +58% respecto al mismo periodo del año anterior.

Diciembre acumulado - €m	2019	2018	Var.	Var. % <sup>(1)</sup>
Ingresos por rentas	352	347	5	1%
Gastos de explotación netos <sup>(2)</sup>	(30)	(25)	(4)	(18%)
<b>EBITDA rentas</b>	<b>322</b>	<b>322</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Otros ingresos	7	4	3	(76%)
Gastos estructura	(47)	(46)	(1)	(3%)
<b>EBITDA</b>	<b>283</b>	<b>280</b>	<b>2</b>	<b>1%</b>
Extraordinarios	(3)	(15)	12	78%
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles	894	714	180	25%
Amortizaciones y Provisiones <sup>(3)</sup>	(62)	(132)	70	53%
Resultado Financiero	(96)	(142)	46	32%
<b>Resultado antes de impuestos y minoritarios</b>	<b>1015</b>	<b>704</b>	<b>310</b>	<b>44%</b>
Impuesto de sociedades	(22)	(26)	4	15%
Socios minoritarios	(166)	(153)	(12)	(8%)
<b>Resultado neto atribuible al Grupo</b>	<b>827</b>	<b>525</b>	<b>302</b>	<b>58%</b>

Análisis del Resultado - €m	2019	2018	Var.	Var. %
EBITDA Recurrente	283	280	2	1%
Resultado Financiero Recurrente	(89)	(101)	13	12%
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(15)	(19)	4	21%
Minoritarios - Resultado Recurrente	(39)	(59)	20	33%
<b>Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía<sup>(4)</sup></b>	<b>139</b>	<b>101</b>	<b>39</b>	<b>38%</b>
<i>nº acciones (millones)</i>	<i>508,1</i>	<i>451,7</i>	<i>56</i>	<i>12%</i>
<i>BPA recurrente (cts€)</i>	<i>27,4</i>	<i>22,3</i>	<i>5,1</i>	<i>23%</i>

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

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

(3) Incluye deterioro de fondo de comercio

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

## Análisis de la Cuenta de Resultados

- Los ingresos por rentas del Grupo Colonial al cierre del ejercicio 2019 ascienden a 352€m, cifra un +1% 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 283€m, cifra un +1% superior a la del mismo periodo del año anterior.
- El impacto en la cuenta de resultados por revalorización y ventas de activos de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 894€m. La revalorización, que se ha registrado tanto en Francia como en España, es consecuencia del aumento del valor de tasación de los activos.

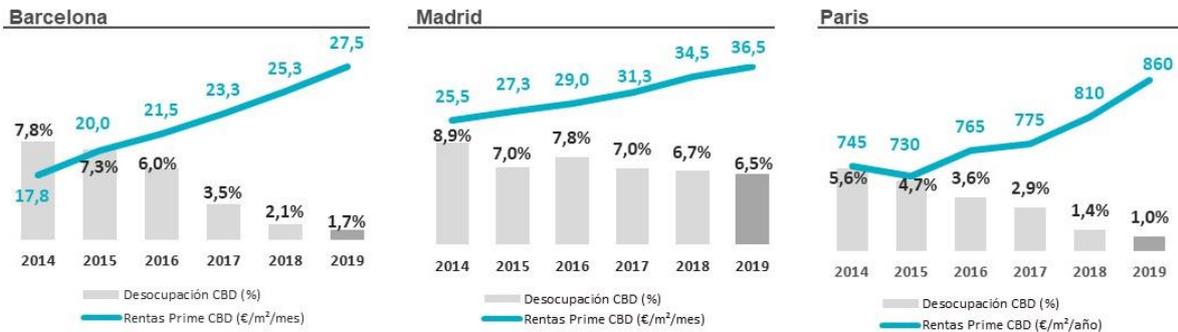
Como consecuencia de la creación de valor, Colonial ha absorbido el Fondo de Comercio de la adquisición de Axiare 12 meses después de culminar la fusión de ambas compañías en julio 2018.

- El gasto financiero recurrente del grupo asciende a (89) €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 (96) €m, cifra inferior en un 32% respecto al mismo periodo del año anterior.
- El resultado antes de impuestos y minoritarios a cierre del ejercicio 2019 asciende a 1.015€m, +44% vs el año anterior.
- El gasto por impuesto de sociedades asciende a (22) €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 (166) €m, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 827€m, un incremento del +58% respecto al año anterior.

## 2. Mercado de oficinas

### Mercados de Alquiler

#### Rentas Prime CBD y Desocupación CBD



El **mercado de oficinas de Barcelona** ha finalizado el ejercicio 2019 con una contratación acumulada récord, en la serie histórica, alcanzando 410.000m<sup>2</sup>, un +12% superior a la cifra de 2018. La tasa de disponibilidad continúa con su tendencia decreciente, situándose en un 5% para el mercado total, siendo la más baja en la última década. En la zona CBD, la disponibilidad sigue reduciéndose hasta el 1,7%. La escasez de oferta futura y la solidez de la demanda está impulsando las rentas prime hasta 27,5€/m<sup>2</sup>/mes, lo que supone un crecimiento anual del +9%. Las previsiones a largo plazo siguen siendo de crecimiento, dado que actualmente un 35% de la demanda es de nueva ocupación y el 30% de la oferta futura se encuentra comprometida.

En **el mercado de oficinas de Madrid**, se firmaron 600.000m<sup>2</sup> durante el 2019 cifra superior al promedio de los últimos cinco años. Esta elevada demanda ha situado la disponibilidad en el 8,5%, disminuyendo un 17% con respecto a la del año pasado. A su vez, el CBD ha sido la zona de Madrid con una demanda superior, 35% del total, lo que ha llevado a que la desocupación en el CBD se haya reducido hasta niveles de 6,5%. La escasez de producto de calidad en el centro de la ciudad continúa ejerciendo presión al alza en los precios de alquiler, por lo que la renta prime sigue en crecimiento, dejándola a un valor de 36,50€/m<sup>2</sup>/mes. Asimismo, cabe destacar que Madrid continúa como un mercado robusto, con una absorción neta estable que le permite ser una de las ciudades con mayor crecimiento de renta en Europa.

En **el mercado de oficinas de París**, la contratación de oficinas del ejercicio 2019 ha alcanzado los 2.317.000m<sup>2</sup>, cifra que supera la media de los últimos 10 años. Asimismo, cabe destacar que el 50% de la contratación ha sido en espacios del centro de la ciudad de Paris. La desocupación del mercado total se sitúa en el nivel más bajo en 10 años, alcanzando el 5%. En la zona CBD, la escasez de oferta continúa su descenso hasta llegar a los 2.718.000m<sup>2</sup> situando la desocupación en el 1,0%. Como consecuencia, continúan aumentando las rentas Prime, alcanzando niveles por encima de los 800€/m<sup>2</sup>/año.

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

**Mercado de Inversión**

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



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

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 ha llevado a que 2019 haya sido un año récord, con un volumen de inversión de 1.822€m, alcanzando rentabilidades prime en niveles del 3,5% (spread de 303pb versus el bono español).

El volumen acumulado del **mercado de inversión en Madrid** ha superado las expectativas, alcanzando 2.400€m en 2019, superando la media anual de la serie histórica. Destaca el apetito inversor por cualquier oportunidad en el Prime CBD, llevando a que se cierren transacciones en repercusiones récord, como por ejemplo, el edificio Axis en la Plaza Colón que ha alcanzado los 20.000€/m<sup>2</sup> (según los principales brokers). En consecuencia, la rentabilidad prime ha alcanzado niveles del 3,25% (spread de 278pb versus el bono español).

El **mercado de inversión de París** ha cerrado 2019 como un año récord de volumen de inversión transaccionando más de 21.200€m, incrementando un +10% respecto el nivel del año anterior. Este récord histórico se debe principalmente a que el 69% de las transacciones han sido de gran volumen (> 100€m de inversión) en prime CBD y centro de París. El 55% de las transacciones fue para activos ya maduros, “Core”, y se observa un aumento de transacciones de proyectos llave en mano. Los inversores extranjeros continúan la tendencia marcada en 2018 protagonizando el 36% de volumen, donde destacan los inversores de asiáticos, especialmente de Corea del Sur. La rentabilidad prime se sitúa en el 2,75% (spread de 263pb versus el bono francés).

(1) 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 **352€m**, un **+1% 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 **+2%** en la cartera de **Barcelona** y un **6%** 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 Martínez Villergas, Santa Engracia y Sagasta 31. Asimismo, los ingresos se han incrementado por la mayor ocupación en ciertos activos, como en José Abascal 56 y Egeo, entre otros. En Barcelona, el impacto positivo viene provocado en su mayoría por un incremento de rentas repartido en toda la cartera, destacando el activo Diagonal 609, así como un incremento de la ocupación en Torre BCN.

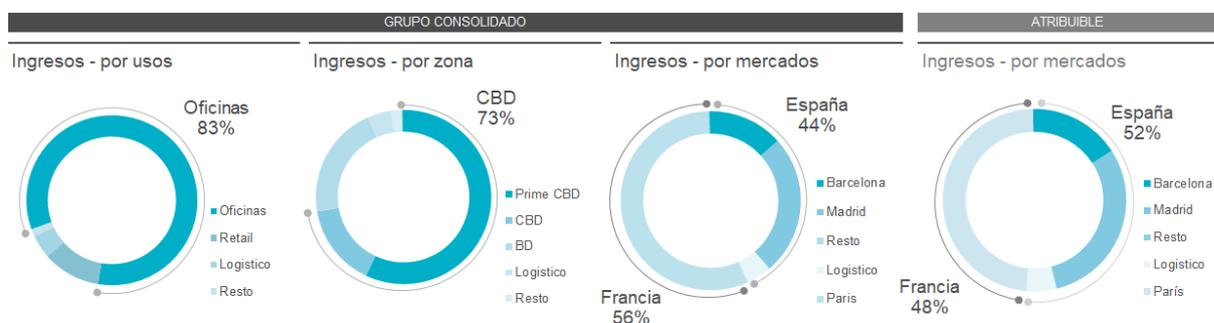
En **París**, los ingresos por rentas han aumentado un **+3% like-for-like**, impulsado principalmente por incrementos de precios y nuevos contratos firmados, principalmente en Cézanne Saint-Honoré, Edouard VII, Washington Plaza y Louvre St. Honoré.

Var. Rentas (2019 vs. 2018) €m	Barcelona	Madrid	París	Logistic & others	Total
Ingresos Rentas 2018R	41,4	93,6	193,5	18,6	347,0
EPRA Like for Like <sup>(1)</sup>	0,8	4,5	5,6	(0,1)	10,9
Proyectos / Altas	4,2	(0,0)	(2,9)	0,0	1,3
Inversiones & Desinversiones	1,5	(8,5)	0,0	(2,8)	(9,8)
Otros e Indemnizaciones	0,0	0,1	2,4	0,0	2,5
Ingresos Rentas 2019R	47,9	89,6	198,7	15,6	351,9
Variación Total (%)	16%	(4%)	3%	(16%)	1%
Variación Like for Like (%)	2%	6%	3%	(1%)	4%

Cabe mencionar, la reducción de los ingresos por rentas por 1) la desinversión del portfolio de oficinas secundario a finales del ejercicio 2018, 2) la venta del hotel Centro Norte y 3) la venta de la cartera logística en 2019 en Madrid. La rotación de la cartera de proyectos, en particular el inicio del proyecto del activo 83 Marceau en París y los activos de Velázquez y Miguel Ángel 23, así como el inicio del programa de renovaciones 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 83%, 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 (199€m) provienen de la filial en París y un 44% han sido generados por inmuebles en España. En términos atribuibles, el 52% de las rentas se ha generado en España y el resto en Francia.



- El EBITDA de los inmuebles a cierre del ejercicio 2019 ha alcanzado los 322€m, aumentando un +4% en términos like-for-like.**

**Cartera de Inmuebles**

Diciembre acumulado - €m	2019	2018	Var. %	EPRA Like-for-like <sup>1</sup>	
				€m	%
Ingresos por rentas Barcelona	48	41	16%	0,8	2%
Ingresos por rentas Madrid	90	94	(4%)	4,5	6%
Ingresos por rentas París	199	194	3%	5,6	3%
Ingresos por rentas Logístico & otros	16	19	(16%)	(0,1)	(1%)
<b>Ingresos por rentas</b>	<b>352</b>	<b>347</b>	<b>1%</b>	<b>10,9</b>	<b>4%</b>
EBITDA rentas Barcelona	44	39	13%	0,7	2%
EBITDA rentas Madrid	76	83	(8%)	3,9	6%
EBITDA rentas París	189	183	3%	6,3	4%
EBITDA rentas Logístico & otros	13	17	(22%)	(0,6)	(6%)
<b>EBITDA rentas</b>	<b>322</b>	<b>322</b>	<b>0%</b>	<b>10,2</b>	<b>4%</b>
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>92%</i>	<i>94%</i>	<i>(2,7 pp)</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>85%</i>	<i>88%</i>	<i>(3,5 pp)</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>95%</i>	<i>94%</i>	<i>0,6 pp</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Logístico &amp; otros</i>	<i>86%</i>	<i>94%</i>	<i>(7,5 pp)</i>		

Pp: puntos porcentuales

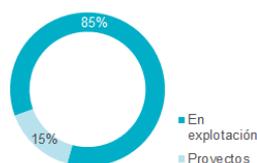
(1) EPRA like for like: Like for like calculado según recomendación EPRA.

## Gestión de la cartera de contratos

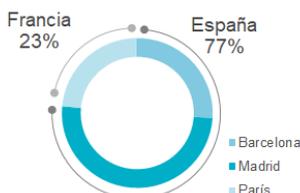
- Desglose de la cartera actual por superficie:** Al cierre del ejercicio 2019, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.940.323m<sup>2</sup> (1.396.311m<sup>2</sup> sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas, que corresponde a 1.611.104m<sup>2</sup>.

Del total de superficie de oficinas, el 85% de la superficie se encuentra en explotación a cierre del ejercicio 2019 y el resto corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones.

Superficie Oficinas - por estado



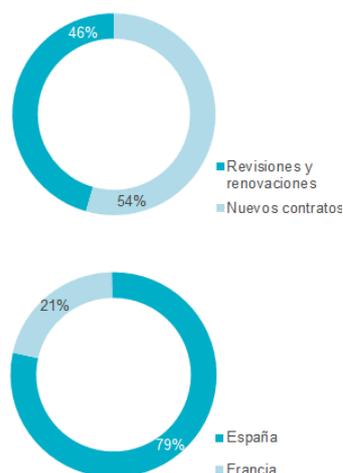
Superficie Oficinas - por mercados



- Contratos firmados - Oficinas:** A cierre del ejercicio 2019, el Grupo Colonial ha formalizado contratos por un total de 263.301m<sup>2</sup> de oficinas. Un 79% (207.247m<sup>2</sup>) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto (56.054m<sup>2</sup>) se han firmado en París.

**Nuevos Contratos:** Del total del esfuerzo comercial de oficinas, un 54% (143.417m<sup>2</sup>) corresponde a superficies de nuevos contratos, repartidos en los tres mercados donde opera la compañía.

**Renovaciones:** Se han realizado 119.884m<sup>2</sup> de renovaciones de contratos, destacando los 81.914m<sup>2</sup> renovados en Madrid.



Gestión de Contratos - Oficinas

Diciembre acumulado - m <sup>2</sup>	2019	Vencimiento Medio	% nuevas rentas vs.ant.
Revisiones y renovaciones - Barcelona	34.346	2	31%
Revisiones y renovaciones - Madrid	81.914	4	9%
Revisiones y renovaciones - París	3.623	4	7%
<b>Total revisiones y renovaciones</b>	<b>119.884</b>	<b>4</b>	<b>14%</b>
Nuevos Contratos - Barcelona	30.120	5	
Nuevos Contratos - Madrid	60.867	5	
Nuevos Contratos - París	52.431	12	
<b>Total Nuevas Superficies</b>	<b>143.417</b>	<b>8</b>	<b>na</b>
<b>Esfuerzo comercial total</b>	<b>263.301</b>	<b>6</b>	<b>na</b>

Las nuevas rentas se sitúan un +14% por encima de las anteriores, destacan **Barcelona con +31%** y **Madrid con +9%**. En París, los precios firmados en renovaciones han **aumentado un +7% versus la renta anterior**.

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 207.247m<sup>2</sup> durante este ejercicio 2019, correspondiente a 94 contratos.

**En el portfolio de oficinas de Madrid** se han firmado 142.781m<sup>2</sup> en 53 operaciones. La mayor operación corresponde a la renovación de toda la superficie del activo de Santa Hortensia (más de 40.000m<sup>2</sup>) con una empresa multinacional de tecnología. Adicionalmente, se han renovado 6.000m<sup>2</sup> en Ramírez Arellano 37, 5.700m<sup>2</sup> en Josefa Valcárcel 24, José Abascal 56 y Tucumán, así como la renovación de 5.200m<sup>2</sup> en Alfonso XII.

En nuevos contratos, destaca la firma, en abril 2019, para el 100% del proyecto entregado en Avenida Bruselas 38 para la sede de MasMovil, empresa tecnológica del Ibex35, así como la firma de 8.700m<sup>2</sup> en el inmueble Josefa Valcárcel 40 con un grupo de comunicación líder en España, firma que implicará la ocupación del 100% del activo. Adicionalmente, destacamos la firma de casi 9.000m<sup>2</sup> en Francisca Delgado 11 con varios tenants, así como la firma de más de 7.600m<sup>2</sup> en el nuevo proyecto de Castellana 163 (superficie firmada con varios inquilinos)

**En el portfolio de oficinas de Barcelona** se han firmado 64.466m<sup>2</sup> en 41 operaciones. Destacamos el pre-alquiler para la totalidad del proyecto Diagonal 525, que acogerá la nueva sede mundial de una prestigiosa compañía del sector eléctrico y gasístico, la firma de más de 6.700m<sup>2</sup> en Torre Marenostrum, así como la firma de 4.300m<sup>2</sup> en el proyecto recién entregado Gala Placidia.

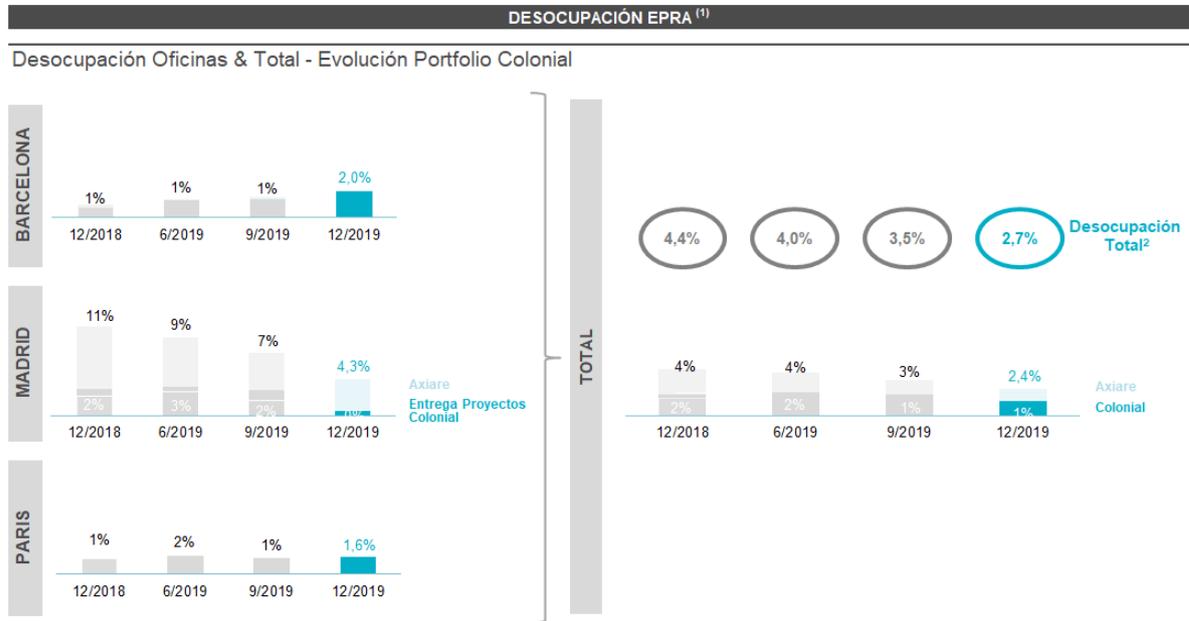
En cuanto a renovaciones, destacamos la renovación de 11.800m<sup>2</sup> en Diagonal 197 y de 5.200m<sup>2</sup> en Paseo de los Tilos, todos los contratos con clientes solventes y de prestigio. Respecto a la firma de nuevos contratos, destacamos 4.000m<sup>2</sup> en el inmueble de Sant Cugat, 2.400m<sup>2</sup> en Diagonal 682 y 2.400m<sup>2</sup> en el activo de Berlín/Numancia.

**En el mercado de oficinas de París** se han firmado 56.054m<sup>2</sup> correspondiente a 41 operaciones. Destaca la renovación de 2.700m<sup>2</sup> de oficinas en el inmueble de Louvre Saint Honoré. Como nuevas altas firmadas, destacamos la firma de 20.000m<sup>2</sup> en el proyecto de Louvre Saint Honoré con la fundación Cartier y con una duración de obligado cumplimiento de 20 años. Adicionalmente, se han firmado, entre otros, 3.500m<sup>2</sup> en Edouard VII, casi 12.000m<sup>2</sup> en el inmueble de 106 Haussmann, así como 4.800m<sup>2</sup> en el inmueble de 103 Grenelle.

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

## Un portfolio con sólidos niveles de ocupación

- La desocupación EPRA total <sup>(2)</sup> del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2019 se sitúa en niveles del 2,7% <sup>(2)</sup>.



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

Destaca la cartera de **oficinas de París** que presenta una ratio de desocupación del 1,6%.

El **portfolio de oficinas de Barcelona** tiene una desocupación del 2%, ratio que se mantiene en niveles muy bajos, en línea con la elevada calidad del portfolio, la variación se debe principalmente a la rotación de inquilinos dentro de la cartera, liberando espacios de máxima calidad y favoreciendo la reversión en ingresos.

El **portfolio de oficinas de Madrid** tiene una desocupación del 4,3%, mejorando en +619pbs respecto a diciembre de 2018 y en +307pbs respecto al tercer trimestre del ejercicio 2019, debido principalmente a altas realizadas durante el ejercicio en activos como José Abascal 56, Ramírez Arellano 15, Alfonso XII, Avenida Bruselas 38 & Francisca Delgado 11, entre otros.

La desocupación del 4% se concentra principalmente en activos de la cartera proveniente de Axiare, en particular, destaca el proyecto entregado recientemente de Ribera de Loira, así como los activos de Francisca Delgado 11 y Josefa Valcárcel 40.

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

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

Superficie desocupada oficinas					
Superficie sobre rasante (m <sup>2</sup> )	Entradas en explotación <sup>(1)</sup>	Zona BD y otros	Zona CBD	2019	Desocupación oficinas EPRA
Barcelona	0	2.544	2.321	4.865	2.0%
Madrid	6.026	13.442	1.651	21.119	4.3%
París	0	6.026	151	6.177	1.6%
<b>TOTAL</b>	6.026	22.012	4.123	32.161	2.4%

(1) Proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación



Diagonal 682



Diagonal 409



Castellana 163



Sagasta 31-33



Francisca Delgado 11



Ribera de Loira 28



Sant Cugat

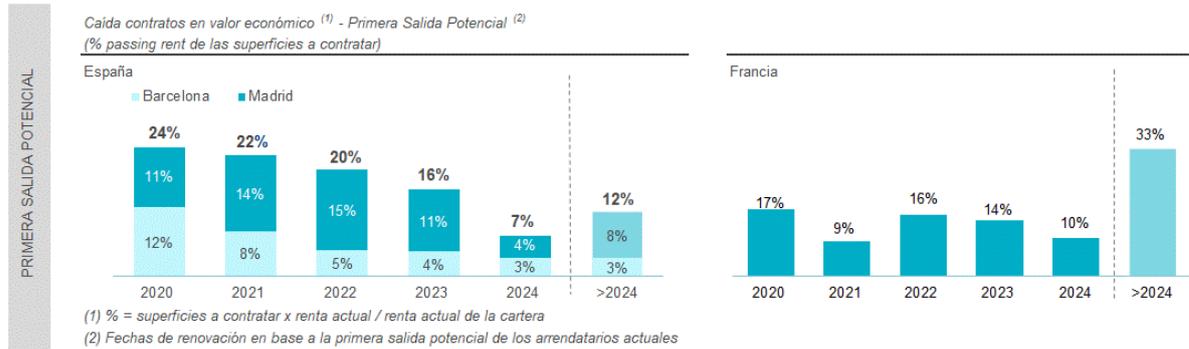


Le Vaisseau

## Caída de contratos y potencial de reversión

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

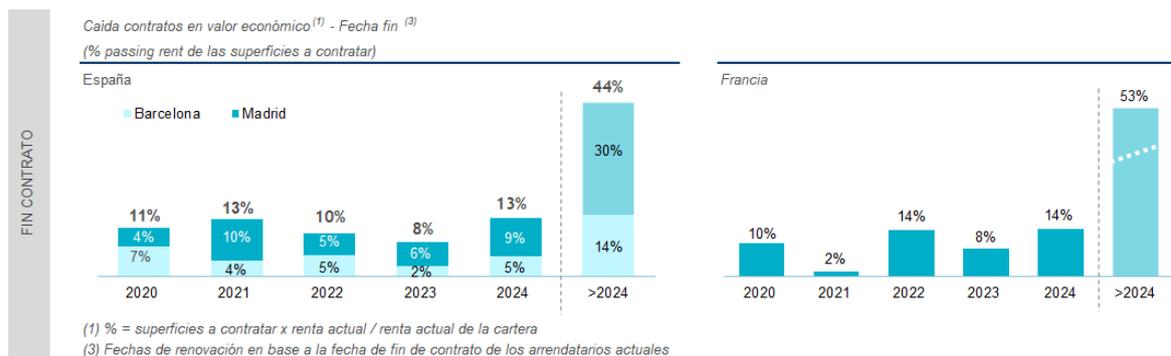
El **primer gráfico** muestra la caída de contratos en el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en la primera fecha posible (sea break-option o fin de contrato).



En este supuesto, se podrían producir en **España** en los próximos 2 años, aproximadamente un 46% 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, no obstante, un 26% de la cartera de contratos vence en los próximos 24 meses, ofreciendo un importante potencial de reversión para capturar crecimientos de precios de alquiler.

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.



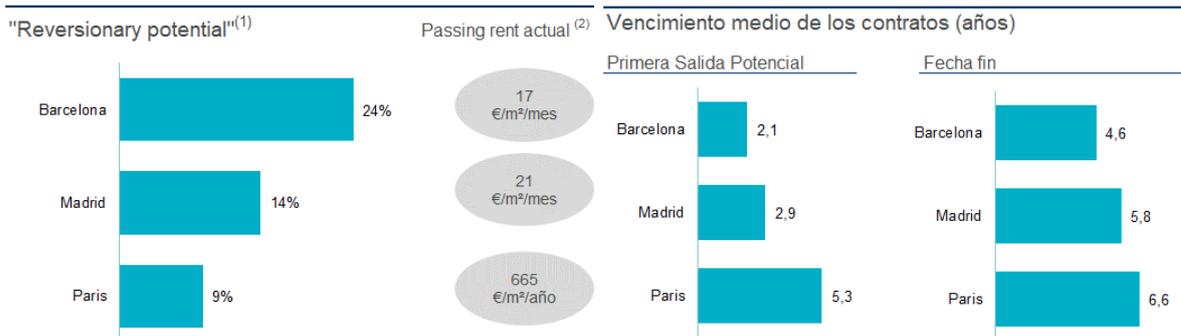
▪ **“Reversionary Potential” – Potencial de reversión de la cartera de contratos.**

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 2019 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos, ni rehabilitaciones sustanciales en curso).

El potencial de reversión estático<sup>(1)</sup> de los ingresos por rentas de la cartera de oficinas (considerando rentas actuales sin impactos del cambio de ciclo a futuro) es de:

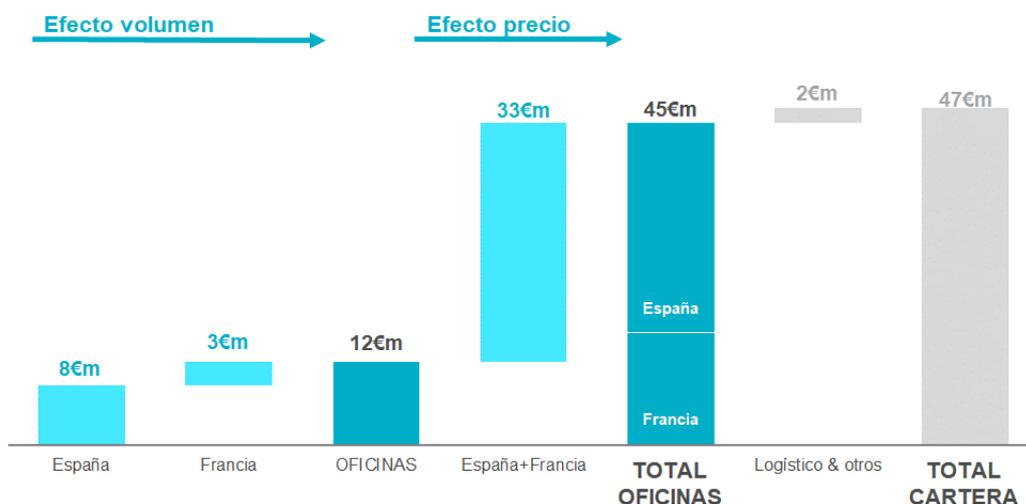
- > +24% en Barcelona (un 57% de la cartera vence en los próximos 24 meses)
- > +14% en Madrid (un 39% de la cartera vence en los próximos 24 meses)
- > +9% en París (un 26% de la cartera vence en los próximos 24 meses)

Cifras Diciembre 2019



En particular, el potencial de reversión estático<sup>(1)</sup> de la cartera actual **supondría aproximadamente 47€m de ingresos anuales por rentas adicionales.**

Potencial de reversión de ingresos por rentas



<sup>(1)</sup> Sin incluir impactos de cambio de ciclo en las rentas

<sup>(2)</sup> Passing rent actual de las superficies ocupadas de oficinas

## 4. Cartera de proyectos

### Cartera de proyectos y rehabilitaciones

- Colonial dispone de una **cartera de proyectos** de más de 200.000m<sup>2</sup> para crear productos de primera calidad que ofrecen una alta rentabilidad y por tanto un crecimiento de valor futuro con sólidos fundamentos. De la cartera actual de proyectos, 3 de ellos (en concreto Castellana 163, 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 <sup>2</sup> )	Total Coste €m <sup>1</sup>	Total Coste €/sqm <sup>1</sup>	Yield on Cost
1 Castellana, 163	Madrid CBD	100%	2020	10.910	52	4.803	7,5%
2 Diagonal 525	Barcelona CBD	100%	1S 21	5.710	39	6.778	5,1%
3 Miguel Angel 23	Madrid CBD	100%	1S 21	8.036	66	8.244	5,9%
4 83 Marceau	Paris CBD	82%	1S 21	9.600	151	15.755	5,2%
5 Velazquez Padilla 17	Madrid CBD	100%	1S 21	17.239	113	6.535	7,7%
<hr/>							
6 Biome	Paris City Center	82%	2S 21	24.500	283	11.551	5,0%
7 Plaza Europa 34	Barcelona	50%	2S 22	14.306	42	2.909	7,0%
8 Mendez Alvaro Campus	Madrid CBD South	100%	2S 22	89.871	300	3.343	7,9%
9 Sagasta 27	Madrid CBD	100%	2S 22	4.481	23	5.044	7,0%
10 Louvré SaintHonoré	Paris CBD	82%	2023	16.000	208	13.029	7,7%
<b>TOTAL OFFICE PIPELINE</b>				<b>200.653</b>	<b>1.277</b>	<b>6.366</b>	<b>6,6%</b>

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

- En **Barcelona**, desarrollamos los proyectos de Diagonal 525 y de Plaza Europa 34. El activo de 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 34 sigue avanzando según lo 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.



En **Castellana 163** 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 ocupa 3.600m<sup>2</sup> del activo y que dota al edificio de espacios flexibles permitiendo un aumento significativo de valor en el corto y medio plazo. A fecha actual el 88% del edificio ya está alquilado y se prevé que entrará en explotación durante el ejercicio 2020.

Por su lado, sigue avanzando el diseño del proyecto de **Méndez Álvaro Campus** para convertirse en la referencia al 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 24.500m<sup>2</sup> en el Centro-Oeste de París con la máxima luz natural, plantas eficientes de 1.400m<sup>2</sup> a 3.500m<sup>2</sup> 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.

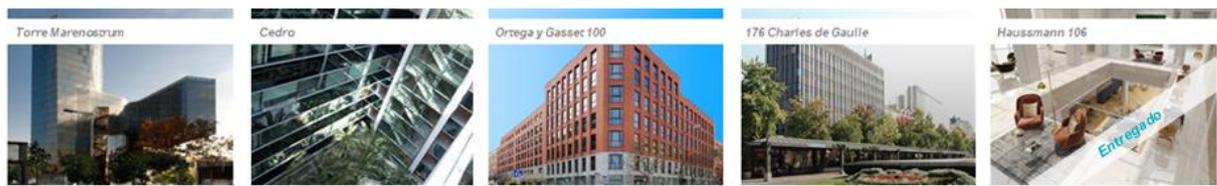
El proyecto en **83 Marceau** ofrecerá uno de los edificios mejor ubicados de París – 1 min a pie de la Place de L’Étoile - con un diseño de plantas más contemporáneo dotando de luz a todas las plantas gracias al nuevo diseño del atrio central y que contará triple certificación: BREEAM, Leed y HQE. Asimismo, destaca una terraza de 350m<sup>2</sup>, su fachada que será revestida con la misma piedra que el Arco de Triunfo situado a escasos metros y que ofrecerá los servicios de un espacio flexible a los futuros usuarios del edificio.

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 16.000m<sup>2</sup> en las plantas bajo rasante, planta baja y primera de dicho edificio, con acabados y especificaciones técnicas de máxima calidad. 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 Fundación Cartier, 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 4 activos de su cartera con el fin de incrementar las rentas y el valor de dichos activos. Este programa de renovación se centra en la adecuación de espacios comunes y actualización de instalaciones requiriendo una inversión ajustada.



En España, destacan los programas de renovación en los activos de **Cedro y Ortega y Gasset en Madrid**, que presentan excelentes oportunidades de optimización del cash flow y valor. Ya han empezado los trabajos de reposicionamiento del activo **Torre Marenostrium en el prime 22@** en Barcelona, convirtiéndolo en un activo mutli-usuario y combinando espacio de oficinas tradicional con espacio de co-working, gestionado por la compañía del grupo, Utopicus.

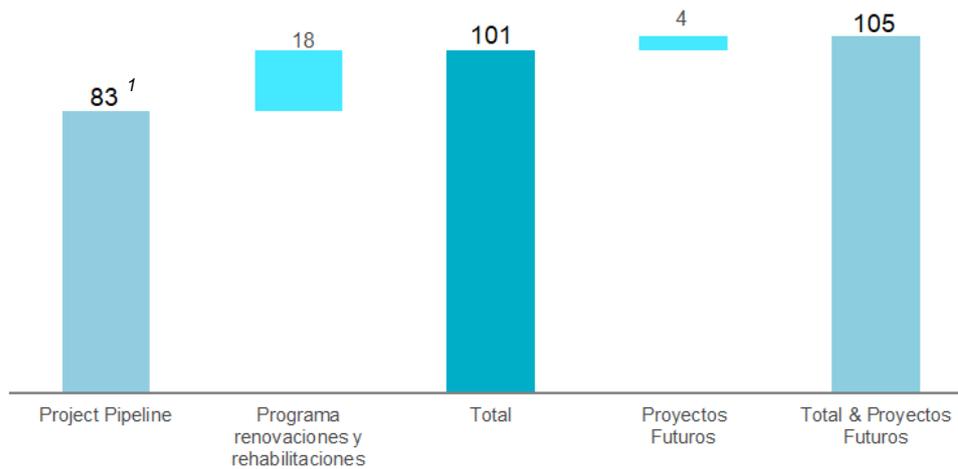
En Francia, destacamos el inmueble de **176 Charles de Gaulle**, edificio de oficinas ubicado en el floreciente distrito **de Neuilly**, en el que se están reposicionando los espacios comunes y añadiendo servicios para los usuarios, con el objetivo de captar un aumento de renta en la zona de cerca del 30% con respecto a los contratos anteriores.

Asimismo, en **Francia se ha entregado el inmueble de Haussmann 106**, activo con 12.000m<sup>2</sup> de oficinas en el centro de París alquilado con un contrato llaves en mano a WeWork por un periodo de 12 años, cuya fecha de vigencia ha sido el 6 de enero de 2020. El programa de renovación ha permitido aumentar la densidad de la ocupación y mejorar la imagen del edificio, factores claves que han permitido captar la renta máxima de mercado.

## 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 105€m anuales.

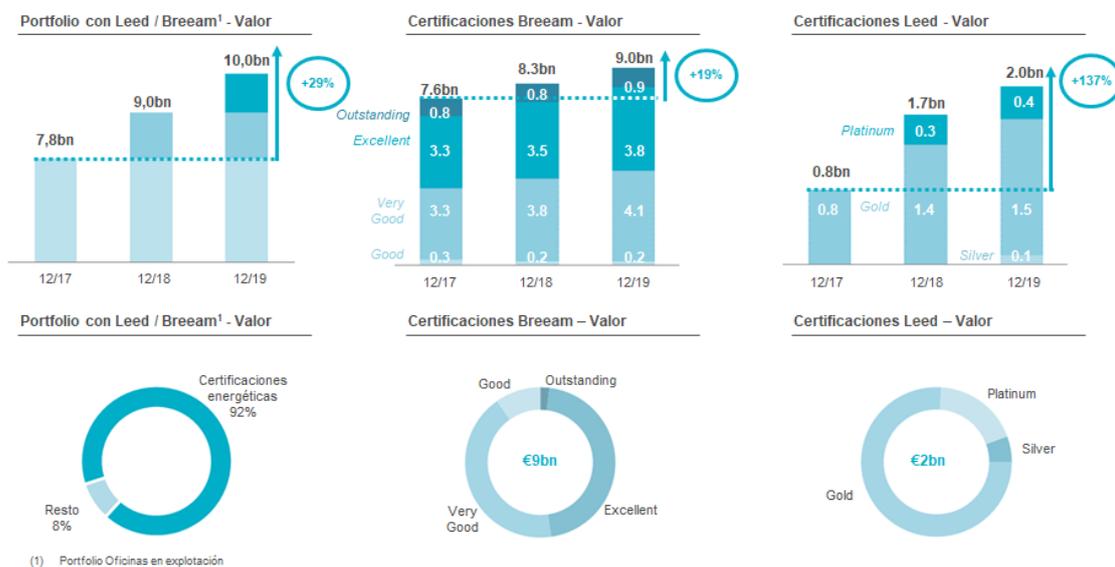
### Ingresos por rentas adicionales de proyectos y grandes rehabilitaciones - €m



(1) No incluye rentas actuales "pasantes" en Diagonal 525 de 2€m

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

- Colonial ha obtenido por 4º año consecutivo la clasificación de EPRA Gold sBPR que certifica los más altos estándares de reporting en materia de ESG.
- El Grupo Colonial ha aumentado en un +26% su scoring en GRESB con puntuaciones muy altas en las dimensiones (Monitoring-EMS, Management & Risk-Opportunities). La filial francesa del Grupo Colonial ha obtenido el segundo mejor rating en el sector de oficinas de toda Europa.
- En el rating de MSCI Colonial se sitúa en un nivel de AA, uno de los ratings más altos en el contexto Europa especialmente debido a unos estándares muy elevados en materia de 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 92% de la cartera tiene certificación energética Leed o Breeam. En particular, 2.011€m de activos tienen calificaciones Leed y 9.008€m de activos tienen calificaciones Breeam.



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

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

- El Grupo Colonial tiene un claro compromiso con el cambio climático y muestra de ello destacamos las dos nuevas certificaciones que recibirá el inmueble BIOME en París: 1) El inmueble recibirá el sello Biodiversity Excellent, sello que resalta el esfuerzo significativo que se ha realizado en la revegetación del lugar, y 2) El activo será uno de los primeros edificios en Francia en obtener la etiqueta de renovación BBKA (Low Carbon Building) como resultado de los esfuerzos realizados en términos de emisiones de gases de efecto invernadero.
- 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 ha alcanzado importantes avances en los ratings corporativos que evalúan los aspectos no financieros:

BENCHMARK / INDEX	LOGROS / RATING
	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; <b>GRESB / BREEAM 2019 Award for Responsible Real Estate Investment</b></li> <li>&gt; #1 en la categoría de Portfolio grande (más de 1€bn)</li> <li>&gt; 92% de la cartera con máximas certificaciones energéticas</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; <b>AA Rating (Incremento desde BBB hace dos años)</b></li> <li>&gt; Uno de los mayores ESG Ratings a nivel europeo</li> <li>&gt; Muy Buena puntuación en el ámbito de Gobierno Corporativo</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; <b>EPRA Gold por cuarto año consecutivo</b></li> <li>&gt; Oro desde el año 2016</li> <li>&gt; La primera compañía en España en obtener EPRA Gold en ESG</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Mejora de +16p en un año</li> <li>&gt; Mejora de +26% respecto a la calificación del año anterior</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Inclusión en el índice <b>Ethibel Sustainability Excellence Europe</b>, gestionado por <b>Vigeo Eiris</b></li> <li>&gt; Índice compuesto por un grupo de compañías europeas que muestran el mejor desempeño en el campo de la responsabilidad corporativa</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; <b>"Good practice" rating</b></li> <li>&gt; Inclusión en el index en el año 2018</li> <li>&gt; Mejora clara en gobierno corporativo &amp; cadena de suministro</li> </ul>

- Destacamos, que Colonial ha entrado a formar parte del índice de ESG Ethibel Sustainability Excellence Europe, índice gestionado por Vigeo Eiris al que se hace referencia con frecuencia en toda la industria financiera. Dicho índice está compuesto por un grupo de compañías europeas que muestran el mejor desempeño en el campo de la responsabilidad corporativa.

- 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.



- 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.



- Colonial forma parte de un Think Tank Europeo de Oficinas constituido por 6 compañías, todas ellas empresas de referencia en sus países. Este Think Tank impulsa iniciativas de innovación en ámbitos de sostenibilidad, para desarrollar y establecer estándares para las mejores prácticas a nivel internacional en el segmento de oficinas.

## 6. Estrategia Digital & Coworking

---

### Co-Working y Espacios Flexibles

A finales de 2017, Colonial adquirió Utopicus, una startup fundada en 2010, pionera del sector del coworking en España. Desde entonces, Colonial ha impulsado el crecimiento y ha lanzado distintas iniciativas para convertir Utopicus en uno de los principales operadores del sector, con 14 centros bajo gestión y aproximadamente 40.000m<sup>2</sup> de superficie.

Durante el ejercicio 2019, Utopicus ha centrado sus esfuerzos en dos grandes ámbitos. Primero en ofrecer contenidos y servicios innovadores a los usuarios del grupo Colonial. Segundo, en expandir su presencia en España a través de los inmuebles del grupo Colonial.

En este sentido, durante 2018, se lanzó un nuevo concepto de edificios de oficinas aprovechando la entrega del nuevo proyecto de oficinas desarrollado por Colonial "The Window". El inmueble combina un centro de Utopicus de 4.000m<sup>2</sup> junto a la superficie de oficinas tradicionales. El resultado obtenido fue un éxito, aumentando la ocupación del edificio con unas rentas superiores a las previstas y posicionando The Window como un referente para compañías del sector Fintech en la ciudad de Madrid.

Durante 2019, Colonial ha ido replicando este concepto de edificio "híbrido" en otros inmuebles del grupo y a cierre del ejercicio, 6 edificios cuentan ya con espacios de oficinas flexibles. Las nuevas aperturas realizadas durante este año 2019 han sido las siguientes:

- **Clementina** (Barcelona), abierto en enero de 2019, está ubicado en pleno barrio barcelonés de Gracia, cuenta con 600m<sup>2</sup> y capacidad para 75 puestos de trabajo en una zona de la ciudad con gran dinamismo
- **Gran Vía** (Madrid), abierto durante el mes de marzo, es el centro de referencia de Utopicus en la calle Gran Vía, la calle más emblemática de Madrid. El espacio cuenta con 5.000m<sup>2</sup> de superficie y está compuesto por despachos de hasta 100 personas, Club, restaurante, salas de innovación y auditorio.
- **Parc Glories** (Barcelona), abierto durante el segundo trimestre, ocupa una parte del nuevo edificio de Colonial, situado en la mejor zona del 22@ de Barcelona, principal hub tecnológico del sur de Europa. El espacio ofrece la combinación de usos flexibles con usos de oficinas tradicionales y cuenta con 2.000m<sup>2</sup> de superficie para 195 puestos
- **Gala Placidia** (Barcelona), abierto en julio, está ubicado en el CBD tradicional de Barcelona a escasos minutos de la Diagonal y 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 para disfrutar del clima mediterráneo de Barcelona
- **Jose Abascal 56** (Madrid), abierto a finales de 2019, se ubica en el ecuador del distrito de Chamberí de Madrid. Cuenta con 2.351m<sup>2</sup> de zonas de trabajo flexible, oficinas privadas para empresas de cualquier tamaño, salas de reunión y formación y 4 grandes plazas de encuentro que podrás descubrir al recorrer sus pasillos llenos de ritmo y color.

Asimismo, siguen satisfactoriamente 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 40.000m<sup>2</sup> y una capacidad de más de 4.700 puestos de trabajo, reforzando el liderazgo en el segmento de gestión de espacios flexibles y contenidos de coworking en España.

Centro	Ciudad	Status	Entrada en explotación	Superficie	Usuarios MAX	
1	Colegiata	Madrid	En explotación	2010	1.222	121
2	Conde Casal	Madrid	En explotación	2017	1.089	144
3	Plaça Catalunya	Barcelona	En explotación	2018	1.400	197
4	Orense	Madrid	En explotación	2018	1.827	239
5	Príncipe Vergara	Madrid	En explotación	2018	3.852	500
6	Clementina	Barcelona	En explotación	1T 2019	600	75
7	Gran Via	Madrid	En explotación	1T 2019	4.990	465
8	Parc Glories	Barcelona	En explotación	1T 2019	2.002	195
9	Gala Placidia	Barcelona	En explotación	1S 2019	4.000	532
10	José Abascal, 56	Madrid	En explotación	2S 2019	2.351	278
11	Castellana,163	Madrid	Project	1S 2020	3.660	448
12	Torre Marenostrum	Barcelona	Project	1S 2020	3.856	413
13	F Silvela, 42	Madrid	Project	1S 2020	3.098	421
14	Habana	Madrid	Project	2S 2020	5.791	762
<b>Total</b>					<b>39.738</b>	<b>4.790</b>

**Digitalización**

Durante el 2019, el Grupo Colonial ha seguido manteniendo una apuesta fuerte por la innovación a través del desarrollo e implementación de la tecnología “Propnet”, que permitirá optimizar el uso de los espacios en toda la cartera del grupo durante los próximos años.

Colonial ha desarrollado una aplicación, que junto a la previa sensorización del inmueble, permite mejorar la eficiencia y el consumo energético de los espacios. La aplicación mide diferentes aspectos de un inmueble, como la calefacción, el aire limpio, las luces o el consumo, entre otros, buscando siempre incrementar el confort y el bienestar de los clientes del grupo Colonial.

A cierre de 2019, el sistema estaba implementado ya en 6 edificios de Colonial en Madrid, con el objetivo futuro de incorporarlo en el resto de la cartera.



El proyecto contempla el desarrollo de nuevas aplicaciones, con el objetivo de obtener mejoras en costes y optimización de las operaciones, fijar objetivos de reducción de CO2, así como crear nuevos productos para los clientes del Grupo Colonial.

## 7. Valoración de los activos

- El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2019 asciende a 12.196€m (12.807€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)	31-dic-19	30-jun-19	31-dic-18	Dic 19 vs Jun 19		Dic 19 vs Dic 18	
				Total	LfL <sup>(1)</sup>	Total	LfL <sup>(1)</sup>
Barcelona	1.534	1.268	1.175	21%	7%	31%	15%
Madrid	2.543	2.460	2.511	3%	3%	1%	7%
París	6.502	6.484	6.256	0%	4%	4%	7%
<b>Cartera en Explotación <sup>(2)</sup></b>	<b>10.578</b>	<b>10.211</b>	<b>9.942</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>6%</b>	<b>8%</b>
<b>Proyectos</b>	<b>1.338</b>	<b>1.099</b>	<b>925</b>	<b>22%</b>	<b>7%</b>	<b>45%</b>	<b>15%</b>
<b>Logístico &amp; otros</b>	<b>280</b>	<b>488</b>	<b>480</b>	<b>(43%)</b>	<b>3%</b>	<b>(42%)</b>	<b>5%</b>
<b>Total Grupo Colonial</b>	<b>12.196</b>	<b>11.798</b>	<b>11.348</b>	<b>3%</b>	<b>5%</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>
España	5.039	4.975	4.779	1%	4%	5%	9%
Francia	7.158	6.823	6.570	5%	5%	9%	9%

### Valor activos - Incluyendo "transfer costs"

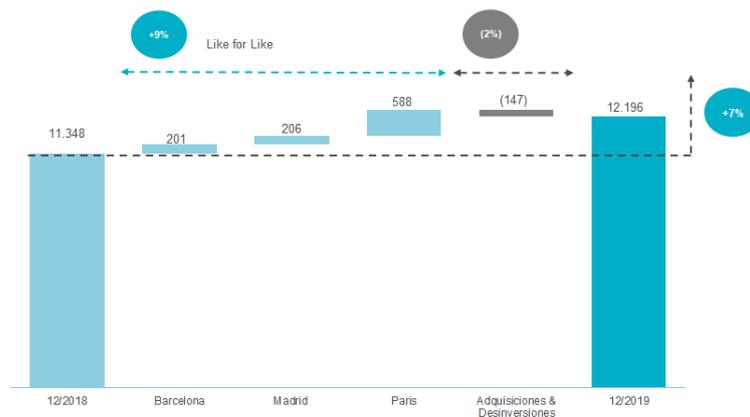
<b>Total Grupo Colonial</b>	<b>12.807</b>	<b>12.390</b>	<b>11.915</b>	<b>3%</b>	<b>5%</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>
España	5.175	5.115	4.910	1%	4%	5%	9%
Francia	7.632	7.276	7.005	5%	5%	9%	9%

<sup>(1)</sup> Cartera en términos comparables

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

- La valoración de los activos del **Grupo Colonial** a cierre del ejercicio 2019 **asciende a 12.196€m**, un aumento del +9% like-for-like en el año 2019 (+5% en el segundo semestre).

ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 12 MESES - €m



VARIACIÓN GAV

	2S 2019	2019
BARCELONA	+7%	+16%
MADRID	+3%	+6%
PARIS	+5%	+9%
TOTAL LFL	+5%	+9%
DESINVERSIONES	(1%)	(2%)
TOTAL VAR	+3%	+7%

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.

El portfolio de oficinas de **Barcelona**, con un excelente posicionamiento en el CBD y 22@, ha alcanzado un crecimiento del **+16% “like for like” en el 2019 (+7% en el segundo semestre)** con importantes crecimientos en todos los activos debido a una combinación de incrementos de precios de alquiler y compresión de yields.

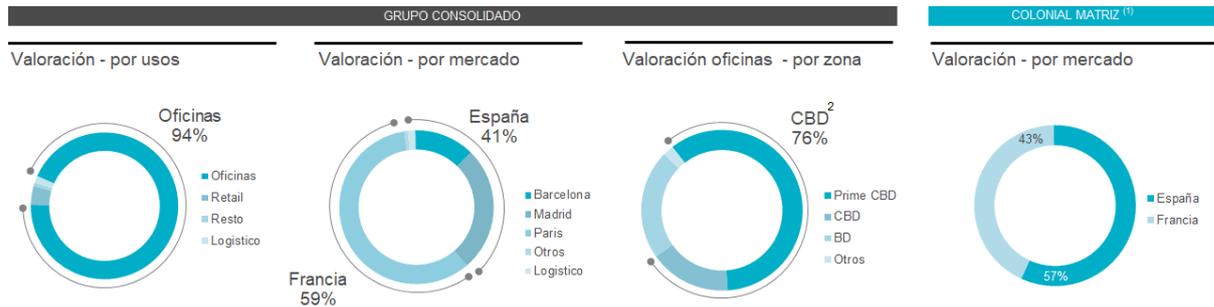
**Madrid** ha aumentado con **+6% “like for like” en el 2019 (+3% en el segundo semestre)**, debido a su fuerte posicionamiento en el centro de la ciudad y CBD en combinación con la exitosa entrega y gestión de los proyectos Discovery, The Window y Avenida Bruselas 38 en los últimos meses, que ha permitido cerrar contratos de alquiler a precios en la banda alta de mercado con clientes de primer nivel.

El portfolio de **París** ha aumentado un **+9% like for like en 2019 (+5% like for like en el segundo semestre)** 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 Haussmann.

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 + Valor JV Plaza Europa 34  
 (2) CBD Barcelona, incluye los activos del segmento de mercado de 22 @

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

Cartera en explotación	€m	m <sup>2</sup> s/rasante (*)	€/m <sup>2</sup> (*)	Yield de valoración
Barcelona	1.534	270.479	5.672	4,35%
Madrid	2.543	374.946	6.781	4,27%
París	5.584	312.336	17.880	3,21%

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

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

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

(\*) En Barcelona los m<sup>2</sup> para el cálculo de la repercusión, corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de Barcelona, excluyendo el proyecto de Plaza Europa y superficie de locales no estratégicos.  
 En Madrid, los m<sup>2</sup> corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de Madrid, excluyendo los proyectos de los complejos de Méndez Álvaro, de Puerto Somport 10-18, Sagasta 27, Miguel Ángel 23, Velázquez 80, Cedro y Castellana 163, así como la superficie de locales no estratégicos.  
 En Francia, los m<sup>2</sup> corresponden a la superficie s/rasante del total de la cartera de oficinas en explotación excluyendo los grandes activos de comercial 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, 31<sup>st</sup> January 2020

Dear Sirs,

In accordance with your instruction, JLL Valoraciones, S.A. and CBRE, as valuers of the Colonial portfolio in Spain, and CBRE and Cushman & Wakefield, as SFL valuers in France; have carried out the valuation reports of the freehold interest of the portfolio of properties of Inmobiliaria Colonial (Spain and France) as at 31<sup>st</sup> of December 2019 for internal use of the company.

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

**12,196,429,055 EUROS**

(Twelve Thousand One Hundred and Ninety-Six Million  
Four Hundred and Twenty-Nine Thousand and Fifty-Five Euros)

The breakdown is as follows:

Unit	Market Value (excl. Transfer costs)	Gross Value (incl. Transfer costs)
Madrid	3,423,466,055 €	3,510,650,222 €
Barcelona	1,551,206,000 €	1,598,404,012 €
Rest of Spain	64,067,000 €	66,405,044 €
<b>Total Colonial (Spain)</b>	<b>5,038,739,055 €</b>	<b>5,175,459,279 €</b>
<b>Total SFL (Paris)</b>	<b>7,157,690,000 €</b>	<b>7,631,913,262 €</b>
<b>Total Colonial + SFL</b>	<b>12,196,429,055 €</b>	<b>12,807,372,541 €</b>

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.




Signature électronique certifiée  
 Anne DIGARD -FRICS-VR-REV  
 Président -CEO  
 CBRE Valuation & Advisory

**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 5 616 304 €  
 RC Siret 332 111 574 00049  
 N° TVA intracommunautaire FR10 332 111 574



## 8. Estructura financiera

El ejercicio 2019 ha venido marcado por la finalización de la reestructuración de la deuda 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. Los préstamos refinanciados tienen la condición de “préstamos sostenibles” ya que su margen varía según el rating que Colonial obtenga en materia de ESG (medio ambiente, social y gobierno corporativo) por parte de la agencia de sostenibilidad GRESB. En el mes de septiembre, dichos préstamos obtuvieron una reducción en los márgenes gracias a la mejora en el rating GRESB, lo que pone en valor los esfuerzos del Grupo en materia de ESG.

Adicionalmente, en enero de 2019 se iniciaron las emisiones de pagarés a corto plazo de Colonial bajo el programa ECP, registrado en diciembre de 2018, con muy buena acogida en el mercado. El programa de pagarés persigue una mayor diversificación en fuentes de financiación, así como optimizar el coste financiero de la deuda dada la situación actual en el mercado de tipos negativos. A 31 de diciembre de 2019 el programa se encontraba dispuesto en 240€m.

SFL, por su parte, ha reestructurado un préstamo sindicado de 390€m que le ha permitido una mejora tanto en márgenes como en vencimientos. Durante el ejercicio ha realizado también emisiones de pagarés a corto plazo siendo las emisiones vivas al cierre del ejercicio de 387 millones de euros.

Cabe destacar que el Grupo tiene líneas de crédito disponibles por 1.865 millones de euros que le permiten cubrir ampliamente los vencimientos de la deuda dispuesta a corto plazo.

Las principales magnitudes de la deuda del Grupo son las siguientes

Grupo Colonial (€m)	dic-19	dic-18	Var.
Deuda financiera Bruta	4.826	4.748	2%
Deuda financiera Neta	4.609	4.680	(2%)
Liquidez total <sup>(1)</sup>	2.082	1.793	16%
% deuda tipo fijo o cubierta	88%	97%	(9%)
Vencimiento medio de la deuda (años) <sup>(2)</sup>	4,9	5,9	1,0
Coste de la deuda actual <sup>(3)</sup>	1,63%	1,77%	(15 p.b.)
Rating COL (S&P's)	BBB+	BBB+	-
Rating COL (Moody's)	Baa2 Stable	Baa2 Negative	↑
Rating SFL (S&P's)	BBB+	BBB+	-
LtV Grupo (incluyendo transfer costs)	36%	39%	(315 p.b.)

(1) Caja & saldos disponibles

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

(3) Coste de la deuda incluyendo los pagarés. Sin considerar las emisiones de pagarés el coste ascendería a 1,80%

La deuda financiera neta al cierre del ejercicio se sitúa en 4.609€m, siendo su detalle el siguiente:

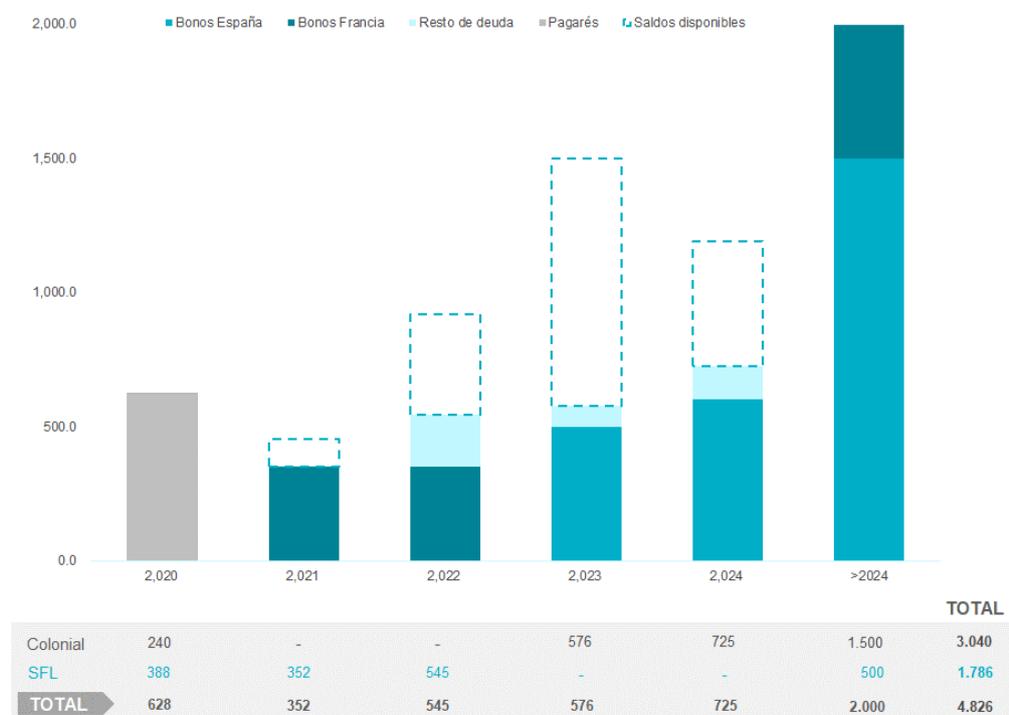
€m	Diciembre 2019			Diciembre 2018			Var TOTAL	Coste <sup>(2)</sup>	Vida media <sup>(3)</sup>
	Colonial	SFL	TOTAL	Colonial	SFL	TOTAL			
Créditos sindicados	0	0	0	70	0	70	(70)	-	4,2
Préstamos hipotecarios	76	199	275	314	201	515	(240)	1,29%	2,9
Bonos Colonial	2.600	-	2.600	2.600	-	2.600	-	2,05%	5,8
Bonos SFL	-	1.200	1.200	-	1.200	1.200	-	1,83%	3,7
Pagarés	240	387	626	-	263	263	364	-0,29%	0,1
Otra deuda	125	0	125	50	50	100	25	1,11%	4,6
<b>Deuda Bruta</b>	<b>3.040</b>	<b>1.786</b>	<b>4.826</b>	<b>3.034</b>	<b>1.714</b>	<b>4.748</b>	<b>78</b>	<b>1,63%</b>	<b>4,9</b>
Efectivo	(163)	(54)	(217)	(43)	(25)	(68)	(148)		
<b>Deuda neta</b>	<b>2.877</b>	<b>1.732</b>	<b>4.609</b>	<b>2.991</b>	<b>1.688</b>	<b>4.680</b>	<b>(71)</b>		
Liquidez total <sup>(1)</sup>	1.038	1.044	2.082	848	945	1.793	288		
Coste financiero spot	1,80%	1,34%	1,63% <sup>(2)</sup>	1,95%	1,46%	1,77%	(15 p.b.)		

(1) Caja y saldos disponibles

(2) Margen + tipo de referencia, sin incorporar comisiones

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

Respecto al calendario de vencimientos cabe destacar que el 79% de la deuda del Grupo, sin tener en cuenta el programa de pagarés, tiene vencimiento a partir de 2023, y un 48% a partir de 2025.



## Resultados financieros

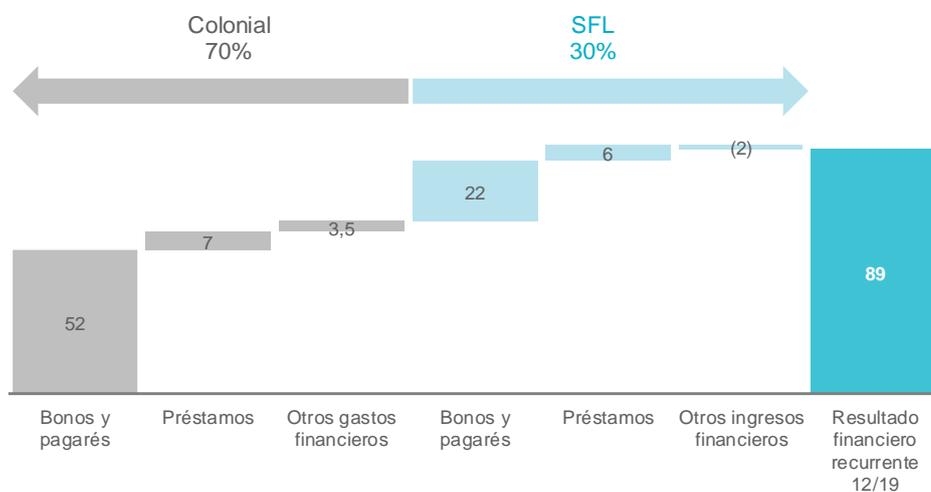
- Las principales magnitudes del resultado financiero del Grupo se detallan en el siguiente cuadro:

Diciembre acumulado - €m	COL	SFL	2019	2018	Var. %
Gasto financiero recurrente - España	(63)	0	(63)	(74)	15%
Gasto financiero recurrente - Francia	0	(31)	(31)	(35)	11%
<b>Total Gasto financiero recurrente</b>	<b>(63)</b>	<b>(31)</b>	<b>(94)</b>	<b>(109)</b>	<b>14%</b>
Ingreso financiero recurrente	0	0	0	2	(96%)
Gastos financieros activados	0	5	5	5	1%
<b>Resultado financiero recurrente</b>	<b>(63)</b>	<b>(26)</b>	<b>(89)</b>	<b>(101)</b>	<b>12%</b>
Gasto financiero no recurrente	(4)	(1)	(4)	(34)	87%
Variaciones de valor instrumentos financieros	(2)	(1)	(3)	(6)	(48%)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(69)</b>	<b>(28)</b>	<b>(96)</b>	<b>(142)</b>	<b>32%</b>

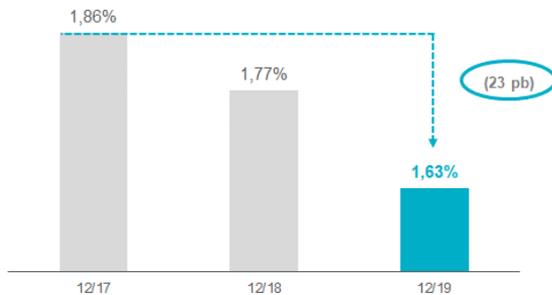
- Las operaciones de refinanciación de la deuda del Grupo realizadas en el ejercicio 2018 y en el primer trimestre de 2019 han supuesto una reducción del resultado financiero recurrente del 14% respecto al mismo período del ejercicio anterior (o de más de un 16% considerando el resultado financiero del 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 ejercicios 2018 y 2019, 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
  - Refinanciación de diversos préstamos de Colonial y SFL mejorando tipos y vencimientos
  - Puesta en marcha de los programas de pagarés por importe máximo de 1.000€m
- El detalle del gasto financiero por producto es el siguiente:



- El coste financiero spot de la deuda dispuesta a 31 de diciembre de 2019 se sitúan en el 1,63% vs el 1,77% del ejercicio anterior. Incorporando comisiones de formalización periodificadas durante la vida de la deuda el coste financiero asciende a 1,74%. Sin tener en cuenta el programa de pagarés dicho coste asciende al 1,80% (1,91% incorporando las comisiones de financiación). A continuación, se muestra la evolución del coste financiero spot de la deuda dispuesta de los últimos tres años:



- Dada la situación actual de los tipos de interés en el mercado, en mínimos históricos, el Grupo ha formalizado diversos instrumentos de pre-cobertura con la finalidad de cubrir los tipos de interés de futuras emisiones de deuda por importe de 700€m. Todos ellos cumplen con lo previsto en las normas de contabilidad de coberturas, cuya valoración de mercado se registra directamente en patrimonio neto.

**Principales ratios de endeudamiento y liquidez**

El Loan to Value (LtV) del Grupo, calculado como la ratio de deuda neta total entre GAV total del Grupo, asciende al 36%, en comparación al 39% de 31 de diciembre de 2018, esta mejora se ha debido principalmente a la desinversión del portfolio logístico el pasado mes de agosto.

Los saldos disponibles del Grupo a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 2.082€m, distribuidos como se muestra en el gráfico siguiente:

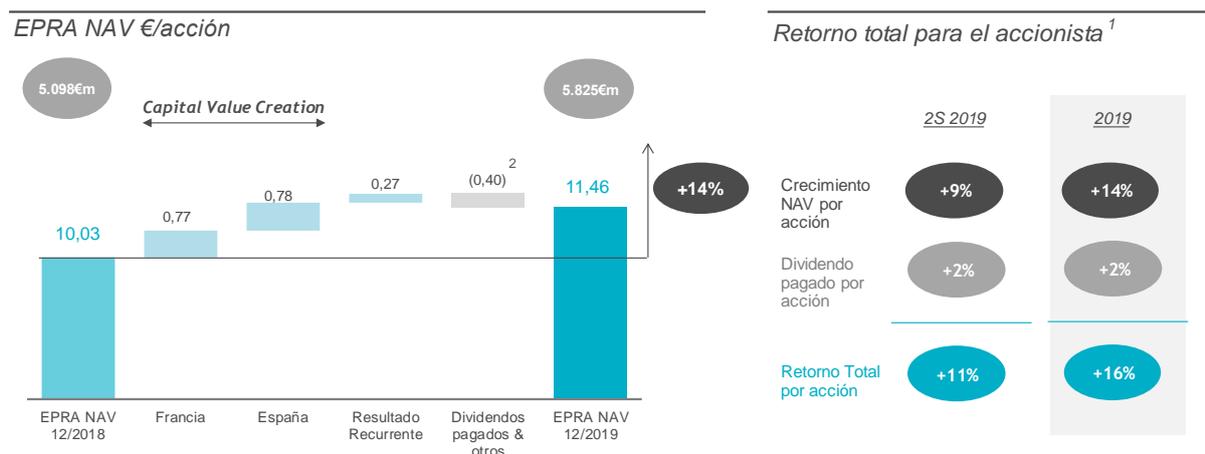


## 9. EPRA Net Asset Value & evolución en bolsa

### EPRA Net Asset Value (NAV)

Colonial cierra el ejercicio 2019 con un valor neto de los activos (EPRA Net Asset Value) de **11,5€/acción** lo que supone un incremento del **+14%** que junto con el dividendo pagado de 0,20€/acción ha supuesto una rentabilidad total para el accionista del 16% interanual.

En términos absolutos, el EPRA net asset value asciende a 5.825€m.



(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	12/2019	12/2018
<b>Fondos Propios Consolidados</b>	<b>5.559</b>	<b>4.811</b>
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otras participaciones (base diluida)		
<b>NAV diluido, después del ejercicio de opciones, convertibles y otras participaciones</b>		
<b>Incluye:</b>		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	21	31
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	24	19
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na
(iii) Revalorización de existencias	3	7
<b>Excluye:</b>		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	(21)	2
(v.a) Impuestos diferidos	240	228
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
<b>Incluye/excluye:</b>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	na	na
<b>EPRA NAV - €m</b>	<b>5.825</b>	<b>5.098</b>
Fondo de Comercio	0	(62,2)
<b>EPRA NAV Ajustado - €m</b>	<b>5.825</b>	<b>5.036</b>
<b>Nº de acciones (m)</b>	<b>508,1</b>	<b>508,1</b>
<b>EPRA NAV - Euros por acción</b>	<b>11,46</b>	<b>10,03</b>
<b>EPRA NAV Ajustado - Euros por acción</b>	<b>11,46</b>	<b>9,91</b>

**Cálculo del EPRA NAV:** Siguiendo las recomendaciones EPRA y partiendo de los fondos propios consolidados de 5.559€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. Valor de mercado de instrumentos financieros: ajuste del valor de mercado (mark to market) de los instrumentos derivados.
4. Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios (+240€m), registrados en el balance.

El **EPRA NNNAV** a cierre del ejercicio 2019 asciende a 5.348€m, lo que corresponde a **10,5€/acción**.

EPRA Triple Net Asset value (NNNAV) - €m	12/2019	12/2018
<b>EPRA NAV</b>	<b>5.825</b>	<b>5.098</b>
<b>Incluye:</b>		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	21	(2)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(258)	(14)
(iii) Impuestos diferidos	(240)	(229)
(iv) Créditos fiscales registrados en Balance	na	na
<b>EPRA NNNAV - €m</b>	<b>5.348</b>	<b>4.853</b>
<i>Fondo de Comercio</i>	0	(62,2)
<b>EPRA NNNAV Ajustado - €m</b>	<b>5.348</b>	<b>4.791</b>
<b>Nº de acciones (m)</b>	<b>508,1</b>	<b>508,1</b>
<b>EPRA NNNAV - cts de Euros por acción</b>	<b>10,52</b>	<b>9,55</b>
<b>EPRA NAV Ajustado - Euros por acción</b>	<b>10,52</b>	<b>9,43</b>

Para su cálculo se han ajustado en el EPRA NAV las siguientes partidas: 1) el valor de mercado de los instrumentos financieros, 2) el valor de mercado de la deuda y 3) los impuestos que se devengarían en el caso de la venta de activos a su valor de mercado.

## Evolución bursátil

A cierre del ejercicio 2019, las acciones de Colonial han cerrado en 11,4€/acción, con una revalorización del +40%, cifra por encima de los índices de referencia (EPRA & IBEX35).



A fecha actual 21 analistas, tanto nacionales como internacionales cubren la compañía. Destacamos los informes de Bank of America con precio objetivo de 13,7€/acción, así como el de Morgan Stanley y Kempen & Co con un precio objetivo de 13,0€/acción.

Institución	Analista	Fecha	Recomendación
1 Grupo Santander	Jose Francisco Cravo	07/02/2020	Comprar
2 Morgan Stanley	Bart Gysens	20/01/2020	Comprar
3 Goldman Sachs	Jonathan Kownator	17/01/2020	Comprar
4 J.P. Morgan	Neil Green	16/01/2020	Comprar
5 Bank of America	Álvaro Soriano De Miguel	14/01/2020	Comprar
6 Kempen & Co	Laura Gomezuleta	14/01/2020	Comprar
7 Oddo BHF	Florent Laroche-Joubert	13/01/2020	Comprar
8 Barclays	Celine Huynh	16/10/2019	Comprar
9 ISS-EVA	Anthony Campagna	03/08/2019	Comprar
10 Green Street Advisors	Peter Papadakos	02/01/2020	Neutral
11 Intermoney Valores	Guillermo Barrio	21/11/2019	Neutral
12 Ahorro Corporacion Financiera SA	Javier Diaz	20/11/2019	Neutral
13 Kepler Cheuvreux	Mariano Miguel	30/07/2019	Neutral
14 Renta 4	Pablo Fdez De Mosteyrin	24/06/2019	Neutral
15 JB Capital Markets	Daniel Gandoy Lopez	05/02/2020	Vender
16 AlphaValue/Baader Europe	Christian Auzanneau	23/01/2020	Vender
17 CaixaBank BPI	Flora Trindade	25/11/2019	Vender
18 Banco Sabadell	Ignacio Romero	29/10/2019	Vender
19 BankInter SA	Juan Moreno	05/10/2019	Vender
20 Mirabaud Securities	Ignacio Mendez	11/06/2019	Vender
21 Alantra Equities	Fernando Abril-Martorell	11/06/2019	Vender

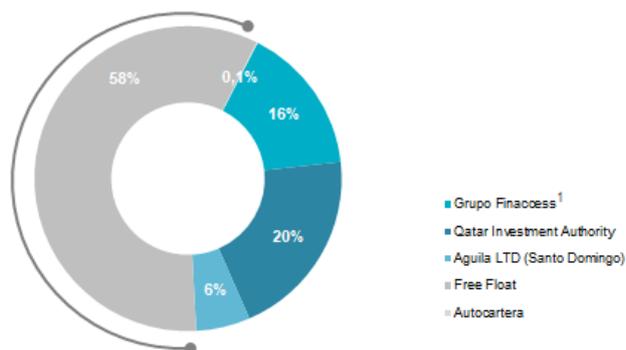
Fuente: Bloomberg & Informes Analistas

## Estructura accionarial de la compañía

La estructura accionarial de Colonial es la siguiente:

### Estructura accionarial a 31/12/2019 (\*)

Free Float <sup>2</sup>



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

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

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

### Consejo de Administración

Nombre	Título		Comisión Ejecutiva	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoría y Control
Juan José Brugera Clavero	Presidente		Presidente		
Pere Viñolas Serra	Consejero Delegado		Vocal		
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero Dominical				
Adnane Moussanif	Consejero Dominical		Vocal	Vocal	
Juan Carlos García Cañizares	Consejero Dominical	<b>Aguila LTD (Santo Domingo)</b>	Vocal	Vocal	
Carlos Fernández González	Consejero Dominical		Vocal		
Javier López Casado	Consejero Dominical				
Silvia M Alonso-Castrillo Allain	Consejero Independiente				
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Coordinador Independiente		Vocal	Presidente	Vocal
Javier Iglesias de Ussel Ordís	Consejero Independiente			Vocal	Presidente
Luis Maluquer Trepas	Consejero Independiente			Vocal	Vocal
Ana Bolado Valle	Consejero Independiente				
Ana 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	2019	2018
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	827	525
<i>Resultado neto atribuible al Grupo - €/acción</i>	<i>1,627</i>	<i>1,162</i>
<b>Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:</b>		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(875)	(687)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(20)	(12)
(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	114
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	6	40
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures	3	3
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	12	10
(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	126	96
<b>EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)</b>	<b>142</b>	<b>90</b>
<b>Ajustes específicos compañía:</b>		
(a) Gastos y provisiones extraordinarios	(2)	5
(b) Resultado Financiero no recurrente	0	0
(c) Tax credits	0	7
(d) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	0	(2)
<b>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)</b>	<b>139</b>	<b>101</b>
<i>Nº promedio de acciones (m)</i>	<i>508,1</i>	<i>451,7</i>
<i>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) - €/acción</i>	<i>0,274</i>	<i>0,223</i>

## 2) EPRA NAV

EPRA Net Asset value - €m	12/2019	12/2018
<b>Fondos Propios Consolidados</b>	<b>5.559</b>	<b>4.811</b>
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otras participaciones (base diluida)		
<b>NAV diluido, después del ejercicio de opciones, convertibles y otras participaciones</b>		
<b>Incluye:</b>		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	21	31
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	24	19
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na
(iii) Revalorización de existencias	3	7
<b>Excluye:</b>		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	(21)	2
(v.a) Impuestos diferidos	240	228
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
<b>Incluye/excluye:</b>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	na	na
<b>EPRA NAV - €m</b>	<b>5.825</b>	<b>5.098</b>
Fondo de Comercio	0	(62,2)
<b>EPRA NAV Ajustado - €m</b>	<b>5.825</b>	<b>5.036</b>
<b>Nº de acciones (m)</b>	<b>508,1</b>	<b>508,1</b>
<b>EPRA NAV - Euros por acción</b>	<b>11,46</b>	<b>10,03</b>
<b>EPRA NAV Ajustado - Euros por acción</b>	<b>11,46</b>	<b>9,91</b>

## 3) EPRA NNNAV

EPRA Triple Net Asset value (NNNAV) - €m	12/2019	12/2018
<b>EPRA NAV</b>	<b>5.825</b>	<b>5.098</b>
<b>Incluye:</b>		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	21	(2)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(258)	(14)
(iii) Impuestos diferidos	(240)	(229)
(iv) Créditos fiscales registrados en Balance	na	na
<b>EPRA NNNAV - €m</b>	<b>5.348</b>	<b>4.853</b>
Fondo de Comercio	0	(62,2)
<b>EPRA NNNAV Ajustado - €m</b>	<b>5.348</b>	<b>4.791</b>
<b>Nº de acciones (m)</b>	<b>508,1</b>	<b>508,1</b>
<b>EPRA NNNAV - Euros por acción</b>	<b>10,52</b>	<b>9,55</b>
<b>EPRA NAV Ajustado - Euros por acción</b>	<b>10,52</b>	<b>9,43</b>

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

D. EPRA Net Initial Yield y "Topped-Up" Net Initial Yield		Barcelona	Madrid	Paris	Logístico	Total 2019	Total 2018
<i>Cifras en €m</i>							
Cartera de Activos - en propiedad		1.534	3.223	7.158	265	12.179	11.333
Cartera de Activos - con JVs/Fondos		17	na	na	na	17	15
Títulos negociados (incl. con JVs)		na	na	na	na	na	na
- Proyectos & grandes rehabilitaciones		(17)	(726)	(953)	(72)	(1.768)	(1.354)
<b>Total Cartera</b>	<b>E</b>	<b>1.534</b>	<b>2.497</b>	<b>6.204</b>	<b>193</b>	<b>10.428</b>	<b>9.994</b>
Asignación estimada de los costes de compra		47	63	426	6	541	518
<b>Estimación Valor Bruto Cartera (excl. proyectos)</b>	<b>B</b>	<b>1.581</b>	<b>2.559</b>	<b>6.630</b>	<b>199</b>	<b>10.969</b>	<b>10.512</b>
Passing Rent anualizada		52	87	184	9	333	331
Gastos Cartera		(4)	(11)	(3)	(2)	(21)	(15)
<b>Rentas Netas Anualizadas</b>	<b>A</b>	<b>48</b>	<b>76</b>	<b>181</b>	<b>7</b>	<b>312</b>	<b>316</b>
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento		5	9	21	0	34	34
<b>"Topped-up" Rentas Netas Anualizadas</b>	<b>C</b>	<b>53</b>	<b>84</b>	<b>202</b>	<b>8</b>	<b>346</b>	<b>350</b>
<b>EPRA Net Initial Yield</b>	<b>A/B</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,0%</b>	<b>2,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>2,8%</b>	<b>3,0%</b>
<b>EPRA "Topped-Up" Net Initial Yield (Yield neta)</b>	<b>C/B</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,2%</b>	<b>3,3%</b>
Gross Rents 100% Ocup	F	60	102	209	11	383	390
Gastos Cartera 100% Ocup		(4)	(11)	(3)	(2)	(19)	(12)
<b>Rentas Netas Anualizadas 100% Ocup</b>	<b>D</b>	<b>57</b>	<b>91</b>	<b>206</b>	<b>10</b>	<b>363</b>	<b>378</b>
<b>Net Initial Yield 100% Ocupado</b>	<b>D/B</b>	<b>3,6%</b>	<b>3,6%</b>	<b>3,1%</b>	<b>4,9%</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,6%</b>
<b>Gross Initial Yield 100% Ocupado</b>	<b>F/E</b>	<b>3,9%</b>	<b>4,1%</b>	<b>3,4%</b>	<b>5,9%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,9%</b>

#### 5) EPRA Vacancy Rate

Ratio Desocupación EPRA - Portfolio de Oficinas				Ratio Desocupación EPRA - Portfolio Total			
€m	2019	2018	Var. %	€m	2019	2018	Var. %
<b>BARCELONA</b>				<b>BARCELONA</b>			
Superficie vacía ERV	1,2	0,5		Superficie vacía ERV	1,3	0,5	
Portfolio ERV	63	53		Portfolio ERV	64	54	
<b>EPRA Ratio Desocupación Barcelona</b>	<b>2%</b>	<b>1%</b>	<b>1 pp</b>	<b>EPRA Ratio Desocupación Barcelona</b>	<b>2%</b>	<b>1%</b>	<b>1 pp</b>
<b>MADRID</b>				<b>MADRID</b>			
Superficie vacía ERV	4	11		Superficie vacía ERV	4	11	
Portfolio ERV	100	103		Portfolio ERV	101	105	
<b>EPRA Ratio Desocupación Madrid</b>	<b>4%</b>	<b>11%</b>	<b>(6 pp)</b>	<b>EPRA Ratio Desocupación Madrid</b>	<b>4%</b>	<b>10%</b>	<b>(6 pp)</b>
<b>PARIS</b>				<b>PARIS</b>			
Superficie vacía ERV	3	3		Superficie vacía ERV	3	3	
Portfolio ERV	182	179		Portfolio ERV	222	219	
<b>EPRA Ratio Desocupación Paris</b>	<b>2%</b>	<b>1%</b>	<b>0 pp</b>	<b>EPRA Ratio Desocupación Paris</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>0 pp</b>
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>				<b>LOGISTICO &amp; OTROS</b>			
Superficie vacía ERV	8	14		Superficie vacía ERV	2	3	
Portfolio ERV	345	335		Portfolio ERV	11	-	
<b>EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio Oficinas</b>	<b>2%</b>	<b>4%</b>	<b>(2 pp)</b>	<b>EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio</b>	<b>16%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>				<b>TOTAL PORTFOLIO</b>			
Superficie vacía ERV				Superficie vacía ERV	11	18	
Portfolio ERV				Portfolio ERV	398	400	
				<b>EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>	<b>(2 pp)</b>

Cifras anualizadas

## 6) EPRA Cost Ratios

E. EPRA Cost Ratios		12/2019
<i>Cifras en €m</i>		
(i) Gastos administrativos y de estructura operativos		48
(ii) Gastos Explotación netos		30
(iii) Fees de gestión		0
(iv) Otros ingresos / refacturaciones destinados a cubrir gastos de estructura neto de cualquier beneficio relacionado		0
(v) Gastos atribuibles de Joint Ventures		0
<i>Excluir (si es parte de lo anterior):</i>		
(vi) Depreciación de inversiones inmobiliarias		na
(vii) Coste de alquiler por concesiones ("ground rent costs")		na
(viii) Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		(7)
<b>Costes EPRA (incluyendo los costes directos de desocupación)</b>	<b>A</b>	<b>71</b>
(ix) Costes directos de desocupación		(5)
<b>Costes EPRA (excluyendo los costes directos de desocupación)</b>	<b>B</b>	<b>66</b>
(x) Ingresos por rentas (Gross Rents) - según IFRS		352
(xi) Resta: comisiones de servicio (ingresos y/o costes incluidos en Ingresos por Rentas)		(6)
(xii) Suma: ingresos atribuibles de Joint Ventures		0
<b>Ingresos por Rentas</b>	<b>C</b>	<b>346</b>
<b>EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de desocupación)</b>	<b>A/C</b>	<b>20.4%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de desocupación)</b>	<b>B/C</b>	<b>19.1%</b>

## 7) EPRA Capex disclosure

€m	
Property-related CAPEX	12/2019
Adquisiciones <sup>(1)</sup>	0
Desarrollos / proyectos (ground-up/green field/brown field)	89
Like-for-like portfolio	17
Otros <sup>(2)</sup>	17
<b>Capital Expenditure</b>	<b>123</b>

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

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

## Balance consolidado

### Balance consolidado

€m	2019	2018
<b>ACTIVO</b>		
Fondo de comercio de Consolidación	0	62
Inversiones Inmobiliarias	11.797	11.083
Resto activos no corrientes	136	80
<b>Activos no corrientes</b>	<b>11.933</b>	<b>11.225</b>
Existencias	48	47
Deudores y otras cuentas a cobrar	117	100
Otros activos corrientes	226	89
Activos Disponibles para la Venta	176	26
<b>Activos corrientes</b>	<b>568</b>	<b>262</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>12.502</b>	<b>11.487</b>
<b>PASIVO</b>		
Fondos propios	5.559	4.811
Minoritarios	1.402	1.290
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>6.960</b>	<b>6.102</b>
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	3.781	3.777
Deuda financiera no corriente	457	724
Pasivos por impuestos diferidos	377	362
Otros pasivos no corrientes	87	81
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>4.702</b>	<b>4.943</b>
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	648	284
Deuda financiera corriente	6	9
Acreedores y otras cuentas a pagar	137	107
Otros pasivos corrientes	48	42
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>839</b>	<b>442</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>12.502</b>	<b>11.487</b>

CONCILIACIÓN DEL VALOR DE MERCADO - €m		2019
Inmovilizado material - uso propio <sup>(1)</sup>		37
Inversiones inmobiliarias (sin anticipos de inmovilizado) <sup>(2)</sup>		11.796
Activos no corrientes mantenidos para la venta - Inversiones inmobiliarias		176
Existencias		48
<b>Valor contabilizado en balance</b>		<b>12.058</b>
Beneficios no realizados - uso propio		35
No valorados y otros <sup>(3)</sup>		13
Inmovilizado material Periodos de carencia		2 88
<b>Ajustes</b>		<b>139</b>
<b>Valor de mercado según valoradores externos</b>		<b>12.196</b>

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

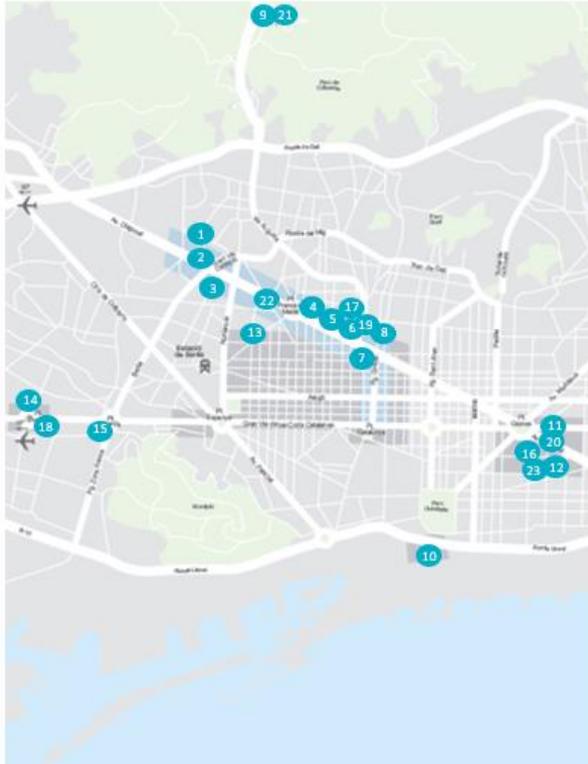
<sup>(2)</sup> Incluidos en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias"

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

# 11. Cartera de activos – Ubicación y detalles

## Ubicación Activos

### Barcelona



1. Paseo de los Tilos, 2-6
2. Av. Diagonal, 682
3. Av. Diagonal, 609-615
4. Travessera de Gràcia, 11
5. Amigó, 11-17
6. Av. Diagonal, 530-532
7. Av. Diagonal, 409
8. Via Augusta, 21-23
9. Complejo de oficinas Sant Cugat Nord
10. Torre Marenostrom
11. Diagonal Glories
12. Complejo de oficinas Illacuna
13. Berlín, 38-48 / Numància, 46
14. Plaza Europa, 42-44
15. Torre BCN
16. Parc Glories
17. Travessera de Gràcia, 47-49
18. Plaza Europa, 34
19. Gal·la Placidia
20. Diagonal, 197
21. Park Cugat
22. Av. Diagonal, 523-525
23. Sancho Àvila, 110-113



1- Paseo de los Tilos, 2-6



2- Av. Diagonal, 682



3- Av. Diagonal, 609-615



4- Travessera de Gràcia, 11



5- Amigo, 11-17



6- Av. Diagonal, 530-532



7- Av. Diagonal, 409



8- Via Augusta, 21-23



9- Sant Cugat Nord



10- Torre Marenostrom



11- Diagonal Glories



12- Complejo Oficinas Illacuna



13- Berlín 38-48/Numancia, 46



14.- Plaza Europa, 42-44



15- Torre Bon



16- Parc Glories



17- Travessera Gràcia 47-49



18- Plaza Europa 34



19- Gal·la Placidia



20- Diagonal 197



21- Sant Cugat

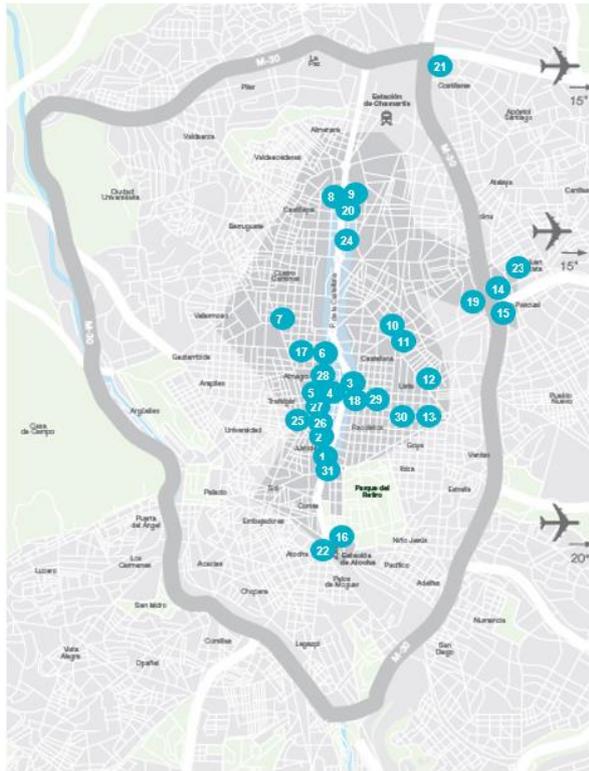


22- Av. Diagonal, 525

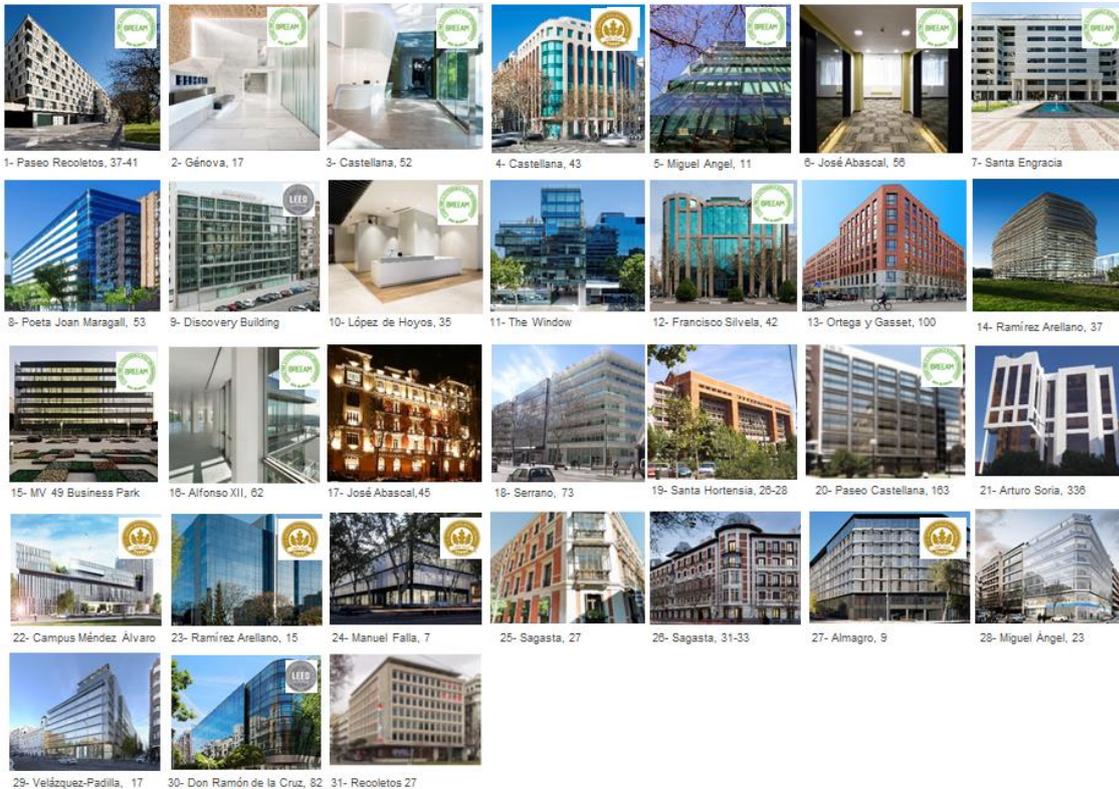


23- Sancho de Àvila, 110-113

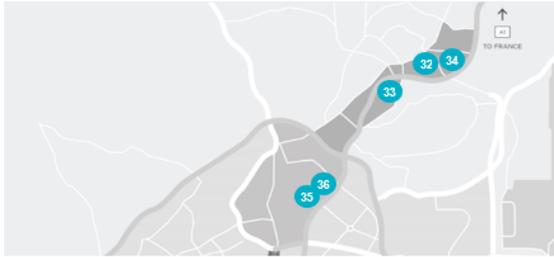
**Madrid – Centro & CBD**



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



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



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



32- Francisca Delgado, 11



33- Cedro-Anabel Segura, 14



34- Av. De Bruselas, 38



35- Puerto Somport, 8



36- Puerto Somport, 10-18

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



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



37- Ribera de Loira, 28



38- Tucumán



39- EGEO



40- Josefa Valcárcel, 40



41- Josefa Valcárcel, 24



42- Luca de Tena, 7



43- Alcalá, 506

París



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



1- Louvre-Saint-Honoré



2- Washington Plaza



3- Galerie de Champs-Élysées



4- 90, Champs-Élysées



5- 92, Champs-Élysées



6- Cézanne Saint-Honoré



7- Édouard VII



8- 176, Charles de Gaulle



9- Rives de Seine



10- Marceau



11- 131, Wagram



12- 103, Grenelle



13- 104 Haussmann St-Augustin



14- 6, Hanovre



15- #Cloud



16- Le Vaisseau



17- 112, Wagram



18- 4-8, Rue Condorcet

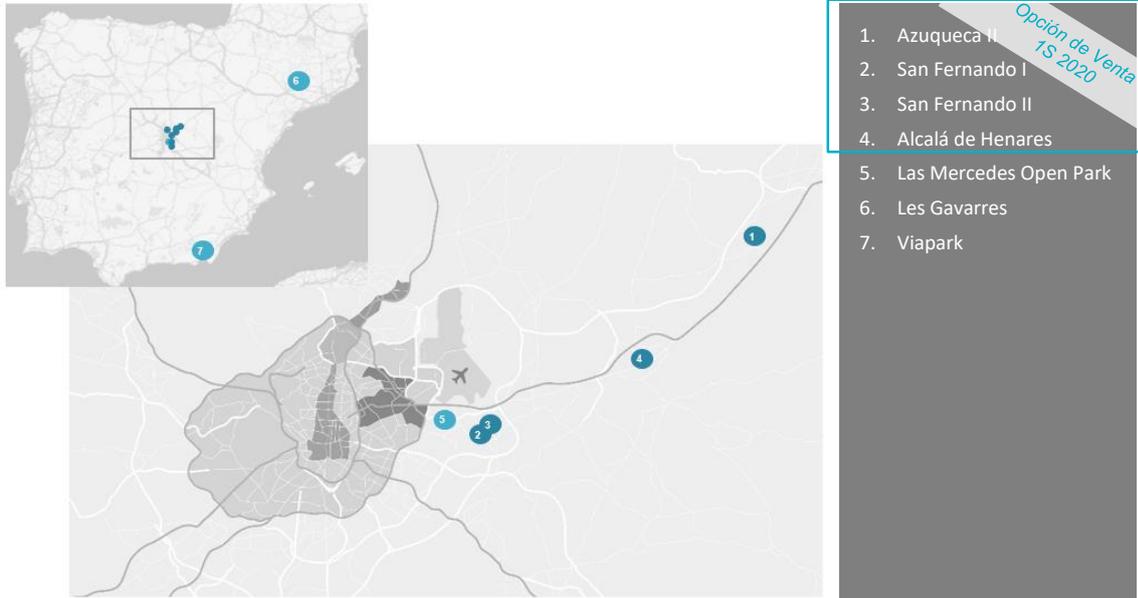


19- 9, Avenue Percier



20- Biome

**Ubicación Logístico & otros**



## Detalle superficie Activos

### Barcelona

CARTERA DE ALQUILER BARCELONA	Año compra	Superficie sobre rasante				Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	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	7.728	250			7.978	1.795	9.773	50
PEDRALBES CENTRE	1997	36	4.091			4.127	151	4.278	
AV. DIAGONAL, 523-525	1997	5.706				5.706	1.179	6.885	10
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	1997	9.644	3.173			12.817	3.608	16.425	99
DIAGONAL 220-240, GLORIES	2000	11.672				11.672	536	12.208	40
ILLACUNA	2006	19.639	812			20.451	13.606	34.057	481
P <sup>a</sup> TILOS, 2-6	2000	5.143				5.143	3.081	8.224	71
TRAVESSERA, 47-49	2016	8.839				8.839	1.620	10.559	36
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	1984	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	22.394				22.394	19.370	41.764	616
PARC GLORIES	2016	24.450				24.450	5.444	29.894	162
SANT CUGAT	1999	27.904				27.904	20.439	48.343	690
GALA PLACIDIA	2018	4.285				4.285	1.555	5.840	28
DIAGONAL 197	2014	14.772	385			15.157	9.281	24.438	251
PARK CUGAT	2017	11.999				11.999	21.192	33.191	442
SANCHO DE ÁVILA, 110-130	2019	17.860				17.860	4.776	22.636	202
RESTO LOCALES			103			103	0	103	
<b>CARTERA EN EXPLOTACIÓN</b>		<b>253.226</b>	<b>13.691</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>266.918</b>	<b>140.998</b>	<b>407.916</b>	<b>4.020</b>
PLAZA EUROPA, 34	2017	14.306				14.306	4.500	18.806	151
PEDRALBES CENTRE	1997	0	3.614			3.614	81	3.695	
RESTO ACTIVOS		644				644	2.034	2.678	
<b>PROYECTOS &amp; REHABILITACIONES</b>		<b>14.950</b>	<b>3.614</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.564</b>	<b>6.615</b>	<b>25.179</b>	<b>151</b>
<b>TOTAL BARCELONA</b>		<b>268.176</b>	<b>17.305</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>285.482</b>	<b>147.613</b>	<b>433.094</b>	<b>4.171</b>

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

*Los activos de la cartera de alquiler de Barcelona son todos 100% propiedad de Colonial, a excepción 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	10.846	280			11.127	1.855	12.981	52
RECOLETOS, 37-41	2005	13.642	3.560			17.202	5.340	22.542	175
RECOLETOS, 27	2019	695				695	0	695	
CASTELLANA, 43	2005	5.455	543			5.998	2.441	8.439	81
MIGUEL ANGEL, 11	2005	5.370	930			6.300	2.200	8.500	81
JOSE ABASCAL, 56	2005	9.781	1.468			11.249	6.408	17.657	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	5.552	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	187	187	96
POETA JOAN MARAGALL, 53	2001	13.685	2.330			16.015	9.688	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	
ARTURO SORIA, 336	2017	8.363	300			8.663	5.598	14.261	191
MARTÍNEZ VILLERGA, 49	2006	24.135				24.135	16.295	40.430	437
RAMÍREZ DE ARELLANO, 37	1999	5.988				5.988	4.923	10.911	160
SANTA HORTENSIA, 26-28	2016	40.029				40.029	32.567	72.596	946
ECEO	2018	18.255				18.255	9.774	28.029	350
PRÍNCIPE DE VERGARA, 112-114	2015	11.367				11.367	4.524	15.892	115
MANUEL FALLA 27	2015	6.252				6.252	1.640	7.892	41
SAGASTA 27	nd	0	300			300	0	300	
SAGASTA 31-33	2016	7.097				7.097	3.720	10.817	93
ALMAGRO 9	2016	15.094				15.094	8.075	23.169	208
MIGUEL ANGEL 23	2017	1.117	835			1.952	4.520	6.472	113
DON RAMÓN DE LA CRUZ 82	2015	9.339				9.339	3.664	13.003	91
FRANCISCA DELGADO 11	2014	15.249	209			15.458	17.977	33.435	395
CEDRO - ANABEL SEGURA 14	2017	2.895				2.895	15.480	18.375	387
PUERTO DE SOMPURT 8	2017	9.280				9.280	14.800	24.080	370
RIBERA DE LOIRA 28	2014	9.924	629			10.553	17.088	27.621	370
TUCUMÁN	2015	5.086	1.321			6.407	6.990	13.367	174
AVENIDA DE BRUSELAS 38	2015	11.089	608			11.697	6.906	18.603	357
RAMÍREZ DE ARELLANO 15	2015	6.670				6.670	4.680	11.350	113
JOSEFA VALCÁRCEL 40	2017	8.718				8.718	7.566	16.284	250
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	335
ALCALÁ 506	2015	5.664	595			6.259	8.200	14.459	205
LAGASCA, 88	nd	590				590	0	590	
LOCALES RESTO			860			860	29	889	
<b>CARTERA EN EXPLOTACIÓN</b>		<b>365.282</b>	<b>18.437</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>383.719</b>	<b>271.016</b>	<b>654.735</b>	<b>7.641</b>
MÉNDEZ ÁLVARO I - Campus	2017	60.214				60.214	0	60.214	
MÉNDEZ ÁLVARO I - Residencial	2017	0		29.658		29.658	0	29.658	
MÉNDEZ ÁLVARO II	2017	20.276				20.276	0	20.276	
PUERTO DE SOMPURT 10-18	2015	22.000				22.000	0	22.000	
VELÁZQUEZ-PADILLA 17	2015	13.820	2.344			16.164	758	16.923	
CEDRO - ANABEL SEGURA 14	2017	14.308				14.308	0	14.308	
JOSÉ ORTEGA Y GASSET 100	2000	6.870	922			7.792	2.376	10.168	
MIGUEL ÁNGEL, 23	2017	6.252				6.252	0	6.252	
SAGASTA 27	nd	4.481	115			4.596	0	4.596	
RESTO ACTIVOS		1.088	0			1.088	1.351	2.438	
<b>PROYECTOS &amp; REHABILITACIONES</b>		<b>149.309</b>	<b>3.381</b>	<b>29.658</b>	<b>0</b>	<b>182.347</b>	<b>4.485</b>	<b>186.832</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL MADRID</b>		<b>514.590</b>	<b>21.817</b>	<b>29.658</b>	<b>0</b>	<b>566.065</b>	<b>275.502</b>	<b>841.567</b>	<b>7.641</b>

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

*Los activos de la cartera de alquiler de Barcelona son todos 100% propiedad de Colonial, a excepción 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 MOJACAR	2006					11.519		11.519	
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	
LES GAVARRES	2014		12.413			12.413	14.080	26.493	352
LAS MERCEDES OPEN PARK	2015		24.649			24.649	21.600	46.249	1.500
VÍAPARK	2016		16.325			16.325		16.325	
<b>CARTERA EN EXPLOTACIÓN</b>		<b>0</b>	<b>53.387</b>	<b>0</b>	<b>97.969</b>	<b>11.519</b>	<b>35.680</b>	<b>198.555</b>	<b>1.852</b>
SAN FERNANDO (PHASE I)	2016				1.330	1.330		1.330	
AUTOVIA DE TOLEDO	2017				23.557	23.557		23.557	
<b>PROYECTOS &amp; REHABILITACIONES</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24.887</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24.887</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL LOGÍSTICO &amp; OTROS</b>		<b>0</b>	<b>53.387</b>	<b>0</b>	<b>122.856</b>	<b>11.519</b>	<b>35.680</b>	<b>223.442</b>	<b>1.852</b>
<b>TOTAL ESPAÑA</b>		<b>782.766</b>	<b>92.510</b>	<b>29.658</b>	<b>122.856</b>	<b>11.519</b>	<b>458.795</b>	<b>1.498.104</b>	<b>13.664</b>

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

*Los activos de la cartera de alquiler de Barcelona son todos 100% propiedad de Colonial, a excepción 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	49			753	24.352	4.110	28.463	236
EDOUARD VII	1999	28.412	15.351	4.509		4.202	52.474	10.145	62.619	523
6 HANOVRE	1958	3.325					3.325	1.246	4.571	0
#CLOUD PARIS	2004	28.192				1.860	30.051	3.164	33.216	99
CONDORCET	2014	20.376		1.562		1.301	23.239	2.457	25.696	50
GALERIE CHAMPS-ELYSEES	2002	0	4.097				4.097	3.828	7.925	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	1.663	0			26.101	3.337	29.438	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	38.515	406			2.557	41.478	13.575	55.053	662
HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN	2002 / 2004	11.683	791				12.474	2.650	15.124	104
9 PERCIER	2015	5.126					5.126	427	5.553	14
176 CHARLES DE GAULLE	1997	4.582					4.582	2.623	7.206	145
LE VAISSEAU	2006	6.026					6.026	2.321	8.347	124
RIVES DE SEINE	2004	20.270				1.760	22.030	6.589	28.619	366
103 GRENELLE	2006	8.567	258			1.011	9.836	1.932	11.768	100
<b>CARTERA EN EXPLOTACIÓN</b>		<b>246.655</b>	<b>27.527</b>	<b>6.072</b>		<b>13.892</b>	<b>294.145</b>	<b>62.070</b>	<b>356.215</b>	<b>2.829</b>
BIOME	2017	21.762		719		1.569	24.050	1.866	25.916	89
LOUVRE SAINT-HONORE	1995	1.674	15.951			0	17.625	5.422	23.047	
MARCEAU	2001 / 2007	9.277					9.277	1.773	11.050	90
103 GRENELLE	2006	7.018					7.018	1.704	8.722	
WASHINGTON PLAZA	2000	1.705					1.705	2.177	3.881	
RESTO ACTIVOS		1.985	1.196				3.182	10.206	13.388	
<b>PROYECTOS &amp; REHABILITACIONES</b>		<b>43.420</b>	<b>17.148</b>	<b>719</b>	<b>0</b>	<b>1.570</b>	<b>62.857</b>	<b>23.147</b>	<b>86.003</b>	<b>90</b>
<b>TOTAL FRANCIA</b>		<b>290.075</b>	<b>44.675</b>	<b>6.791</b>	<b>0</b>	<b>15.461</b>	<b>357.002</b>	<b>85.217</b>	<b>442.219</b>	<b>2.919</b>
<b>TOTAL GRUPO COLONIAL</b>		<b>1.072.841</b>	<b>137.185</b>	<b>36.448</b>	<b>122.856</b>	<b>26.980</b>	<b>1.396.311</b>	<b>544.011</b>	<b>1.940.323</b>	<b>16.583</b>

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

## 12. Series históricas

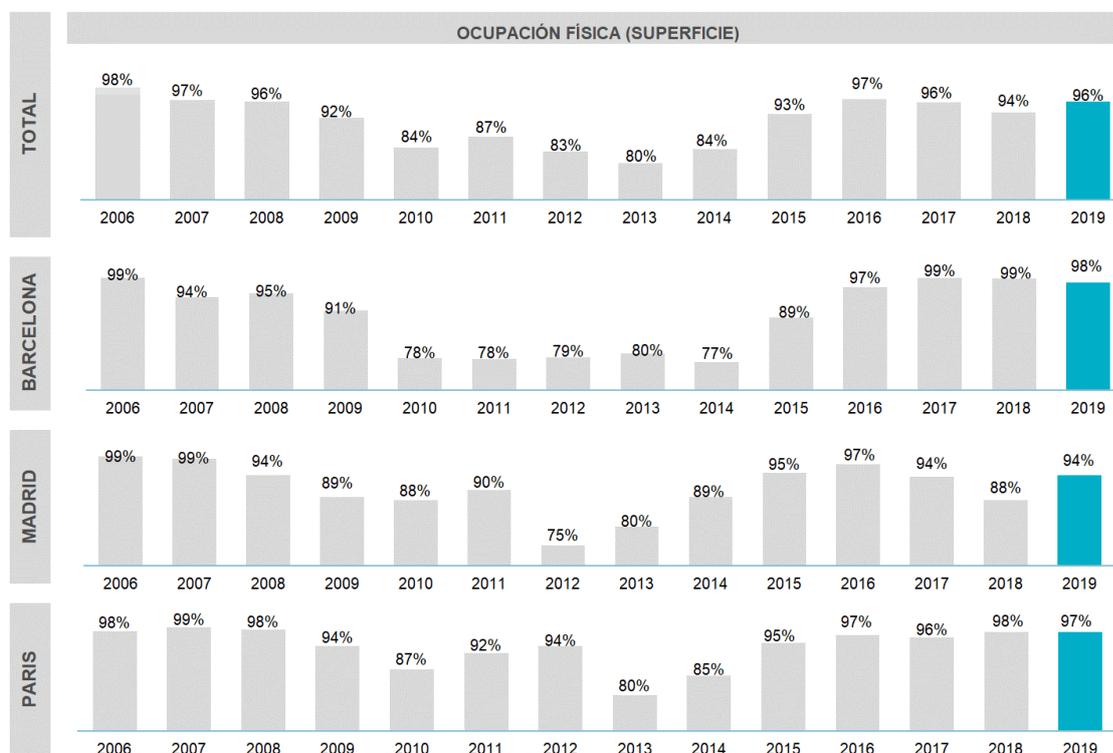
### Detalle Series Históricas oficinas<sup>1</sup>

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Barcelona</b>																
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	100%	99%	94%	95%	91%	78%	78%	79%	80%	77%	89%	97%	99%	99%	98%
Ingresos por Rentas (€m)	55	53	56	60	51	49	39	32	31	28	28	27	30	35	41	48
EBITDA rentas (€m)	53	51	55	58	49	47	37	28	27	25	23	23	28	34	39	44
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	95%	96%	97%	97%	96%	97%	93%	88%	89%	89%	85%	85%	92%	96%	94%	92%
<b>Madrid</b>																
Ocupación Física Oficinas (%)	93%	98%	99%	99%	94%	89%	88%	90%	75%	80%	89%	95%	97%	94%	87%	94%
Ingresos por Rentas (€m)	37	44	68	70	56	50	47	45	44	35	32	35	43	52	94	90
EBITDA rentas (€m)	34	42	66	66	52	46	42	41	40	30	28	31	38	46	83	76
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	93%	94%	96%	95%	92%	92%	90%	90%	90%	86%	85%	88%	88%	88%	88%	85%
<b>París</b>																
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	96%	98%	99%	98%	94%	87%	92%	94%	80%	85%	95%	97%	96%	98%	97%
Ingresos por Rentas (€m)	157	153	162	170	182	183	175	152	150	149	152	169	198	196	194	199
EBITDA rentas (€m)	147	145	153	162	171	173	162	141	138	137	139	155	188	185	183	189
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

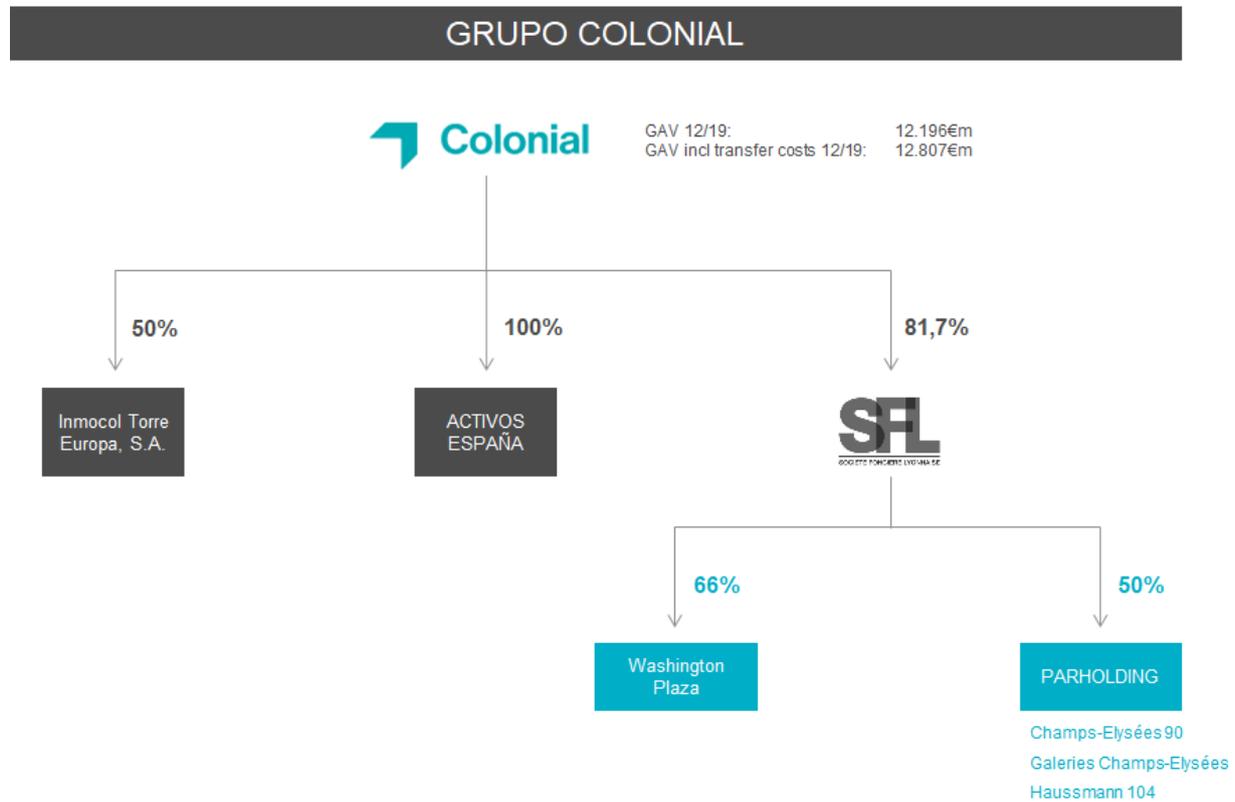
Ocupación Oficinas<sup>(1)</sup> - Evolución Portfolio Colonial



(1) Superficies ocupadas / Superficies en explotación

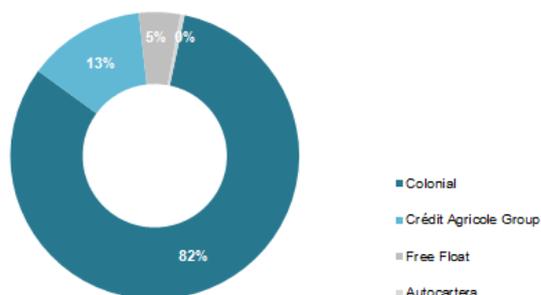
# 13. Organización del Grupo

## Organización Grupo Colonial



## Accionariado y Gobierno Corporativo SFL

### SFL - Estructura accionarial a 31/12/2019



### 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�	Consejero Dominical	 Colonial				
Nuria Oferill Coll	Consejero Dominical	 Colonial				
Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero Dominical					
Jean-Jacques Duchamp	Consejero Dominical	 CR�DIT AGRICOLE ASSURANCES	Vocal		Vocal	
Chantal du Rivau	Consejero Dominical	 CR�DIT AGRICOLE ASSURANCES				
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

<b>Beneficios por acción (BPA)</b>	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas dividido entre el número de acciones.
<b>BD</b>	Business District, distrito de negocios.
<b>Capitalización bursátil</b>	Es el valor del capital de la sociedad obtenido a partir de su cotización en bolsa. Se obtiene multiplicando el precio de la cotización de sus acciones por el número de las acciones en circulación.
<b>CBD</b>	Central Business District, distrito central de negocios. En Barcelona se incluye el mercado 22@.
<b>Compañía property</b>	Inmobiliaria patrimonialista con inmuebles en alquiler.
<b>Cartera/superficie en explotación</b>	Inmuebles/superficie con capacidad de generar rentas a la fecha cierre.
<b>EBIT</b>	Calculado como el beneficio de explotación más las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y resultado por variación de valor de activos y por deterioro.
<b>EBITDA</b>	Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, ventas de activos amortizaciones, provisiones, intereses, impuestos y extraordinarios.
<b>EPRA</b>	European Public Real Estate Association: Asociación de las compañías patrimoniales cotizadas europeas que marcan unos estándares de mejores prácticas a seguir para el sector.
<b>Free float</b>	Aquella parte del capital social que cotiza libremente en bolsa y que no está controlada por accionistas de forma estable.
<b>GAV excl. Transfer costs</b>	Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, deduciendo "transfer costs" / costes de transacción
<b>GAV incl. Transfer costs</b>	Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, antes de restar costes de transacción.
<b>GAV Matriz</b>	Valor de los activos ostentados directamente + Valor JV Plaza Europa + NAV de la participación del 81,7% en SFL + NAV participación Axiare + Valor de la autocartera

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

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

## Medidas alternativas de rendimiento

<b><u>Medida Alternativa de Rendimiento</u></b>	<b><u>Forma de cálculo</u></b>	<b><u>Definición/Relevancia</u></b>
<b>EBIT</b> <i>(Earnings before interest and taxes)</i>	Calculado como el "Beneficio de explotación" más "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" y "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro".	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva minorada por el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
<b>EBITDA</b> <i>(Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)</i>	Calculado como el "Beneficio de explotación" ajustado por las "Amortizaciones" y la "Variación neta de provisiones".	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
<b>Endeudamiento financiero bruto (EFB)</b>	Calculado como la suma de las partidas "Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros" y "Emisiones de obligaciones y valores similares", excluyendo "Intereses" (devengados), "Gastos de formalización" y "Otros pasivos financieros" del estado de situación financiera consolidado.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
<b>EPRA<sup>1</sup> NAV</b> <i>(EPRA Net Asset Value)</i>	Se calcula en base a los fondos propios de la Sociedad y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
<b>EPRA<sup>1</sup> NNAV</b> <i>(EPRA "triple neto")</i>	Calculado ajustando en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda financiera, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando la bonificación por reinversión y el crédito fiscal registrado en balance considerando el criterio de empresa en funcionamiento.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
<b>Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs</b>	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o transfer costs.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
<b>Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs</b>	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o transfer costs.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.

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

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

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

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

***Like-for-like Valoración***

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

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

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

Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida "Efectivo y medios equivalentes" entre la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo 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 sociedades 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](mailto:inversores@inmocolonial.com)

#### Oficina del Accionista

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

#### Web Colonial

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

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

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

#### Sobre Colonial

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Oficina Barcelona  
Avenida Diagonal, 532  
08006 Barcelona

Oficina Madrid  
Pº de la Castellana, 52  
28046 Madrid

Oficina París  
42, rue Washington  
75008 París

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

## Disclaimer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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