

IBEX³⁵



MSCI



European Property
Investment Awards
WINNER 2017

3/17

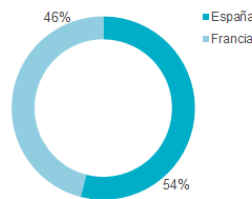
A cierre del tercer trimestre del ejercicio 2017, el Grupo Colonial ha obtenido un resultado neto de 454€m, un aumento del 82% respecto al año anterior

- Ingresos por rentas: 212€m, +3% (+4% Like-for-like)
- EBITDA recurrente: 169€m, +2% (+4% Like-for-like)
- Resultado neto recurrente: 59€m, +16%
- Resultado neto atribuible Grupo: 454€m, +82%

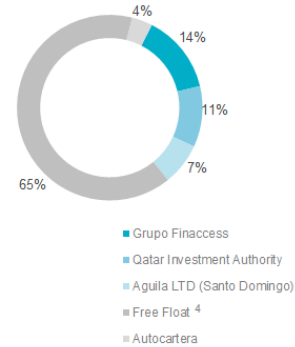
Compañía - Magnitudes clave - 3T 2017

Datos por acción	2017	2016	Variance
BPA recurrente	0,157	0,153	+2%
FFO ¹	0,160	0,153	+4%
P/L datos en €m	2017	2016	Variance
Ingresos por rentas	212	205	+3%
EBITDA recurrente	169	166	+2%
Resultado neto recurrente	59	51	+16%
Resultado neto atribuible al Grupo	454	249	+82%
Balance €m	2017		
GAV Grupo (€m) 06/2017 ⁸	8.253		
Deuda neta (€m)	2.947		
Cash & líneas no dispuestas (€m)	1.938		
LTV Grupo ³	33,5%		
Deuda maturity (años)	4,5		

Diversificación geográfica ² - 30/06/2017



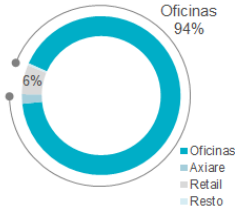
Estructura accionarial Colonial



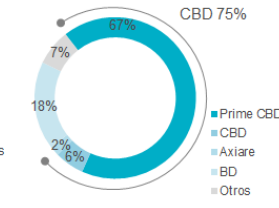
Portafolio

	2017
GAV Grupo (€m) 06/2017 ⁸	8.253
Nº activos España	43
Nº activos Francia	20
Total Nº activos ⁵	63
Superf. Alquilable SR	756.748
Superficie proyectos SR ⁶	95.271
Superficie total s/rasante	852.019

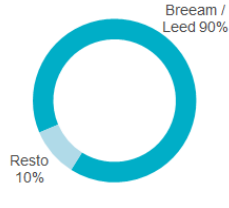
Valoración por usos - 30/06/2017



Valoración por zona - 30/06/2017



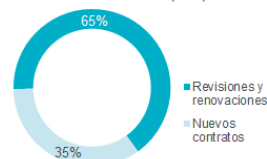
% Certificación energética ⁷ - 30/06/2017



Principales magnitudes de negocio

	Total	Barcelona	Madrid	Paris
# contratos firmados	76	23	31	22
Contratos firmados (m²)	110.050	38.236	56.763	15.051
Desocupación EPRA ⁸	3%	2%	3%	3%
Ingresos por rentas (€m)	212	26	38	148
% Variación EPRA Like-for-like	3,7%	9,7%	1,1%	3,3%

Detalle contratos firmados - por tipo



⁽¹⁾ Resultado neto recurrente excluyendo amortizaciones y el devengo del plan de incentivos

⁽²⁾ Calculado en base a GAV Matriz= GAV activos ostentados directamente + NAV participación en Torre Marenstrum + NAV 15,5% Axiare + NAV 58,6% SFL + Valor JV con Plaza Europa

⁽³⁾ Deuda Financiera Neta Grupo / (GAV Grupo (incl. Transfer costs) + NAV participación 15,5% Axiare + Autocartera + Valor JV Plaza Europa)

⁽⁴⁾ Free float: accionistas con participaciones minoritarias y sin representación en el Consejo de Administración

⁽⁵⁾ No incluye pequeños activos no estratégicos

⁽⁶⁾ Proyectos y rehabilitaciones

⁽⁷⁾ Certificación energética de Activos en explotación

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

⁽⁹⁾ GAV en base a valoración 6/2017 ajustado por la desinversión de In&Out y la adquisición de Arturo Soria valorado a precio de adquisición

Aspectos clave

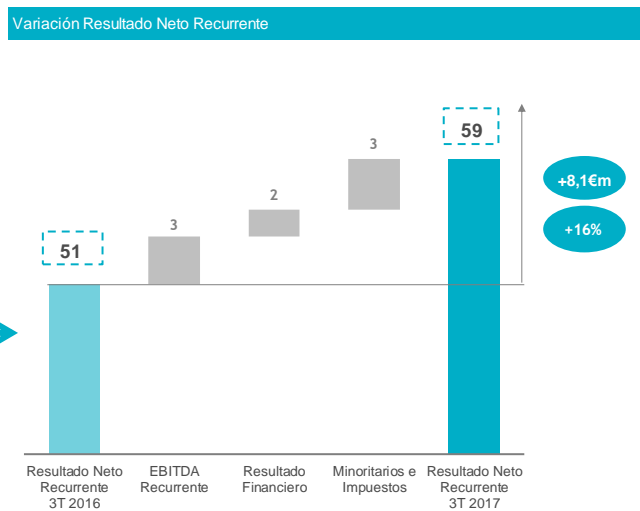
Resultados del ejercicio

Los resultados del tercer trimestre consolidan la senda positiva de los trimestres anteriores con sólidos fundamentales en todos los segmentos de negocio y fuertes crecimientos de rentas.

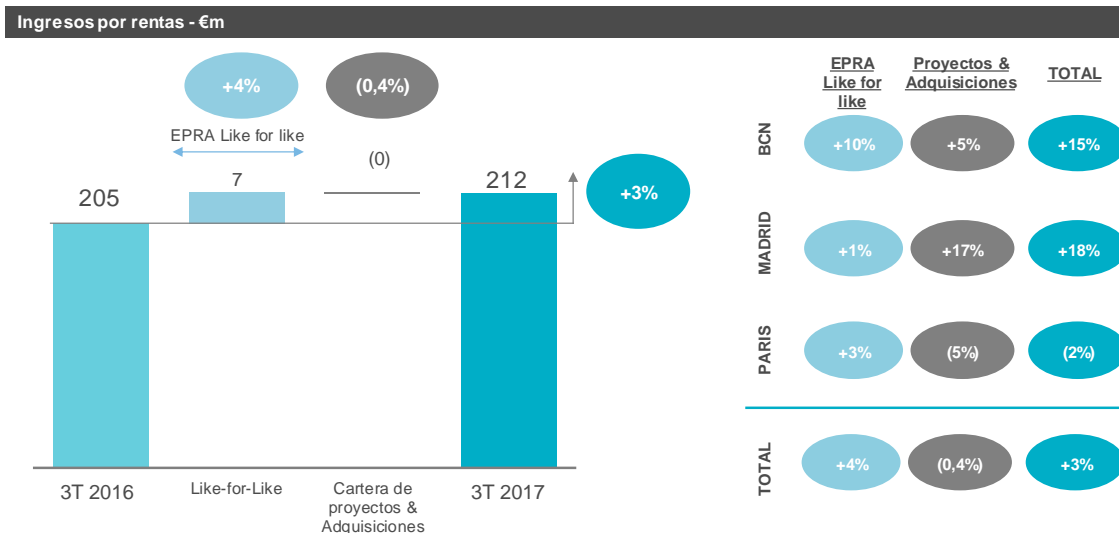
1. Desocupación EPRA del 3%, destacando Barcelona con únicamente un 2% de desocupación.
2. Incrementos significativos en precios de alquiler firmados (+13% vs renta anterior).
3. Crecimiento del +4% "like for like" de los ingresos por rentas impulsado en particular por el fuerte crecimiento del portfolio de Barcelona (+10% like for like).
4. Incremento de un +16% del resultado recurrente hasta los 59€m alcanzando 0,157€/acción.
5. Un resultado neto de 454€m (+82%) impulsado por el aumento del resultado recurrente, la creación de valor en el portfolio de activos y el impacto positivo de la conversión a SOCIMI.

Cuenta de Resultados		
Analisis del Resultado - €m	3T 2017	3T 2016
Ingresos por Rentas	212	205
Gastos de explotación netos ^(*)	(15)	(13)
Gastos estructura	(28)	(26)
EBITDA Recurrente	169	166
Resultado Financiero Recurrente	(58)	(60)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(8)	(9)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(44)	(46)
Resultado Neto Recurrente	59	51
Variación de valor de los activos & Provisiones	523	354
Gasto financiero no recurrente & MTM	(1)	(3)
Impuestos & otros no recurrente	39	(12)
Minoritarios no recurrente	(166)	(141)
Resultado Neto Atribuible al Grupo	454	249

(*) Incluye otros ingresos



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



Solidos fundamentales en todos los segmentos

En un contexto marcado por las noticias sobre Cataluña el negocio del Grupo Colonial ha tenido un comportamiento excelente, especialmente en lo que se refiere al portfolio de Barcelona.

Excelentes resultados en contrataciones

La contratación de metros cuadrados en el portfolio de Colonial sigue con un ritmo fuerte tanto en número de operaciones como volumen de superficie contratada. En los primeros nueve meses se han formalizado 76 transacciones de alquiler correspondientes a 110.050m² alquilados y rentas anuales de 38€m.

# transacciones	Superficie m ²	GRI €m	
Barcelona	23	38.236	8€m
Madrid	31	56.763	17€m
París	22	15.051	14€m
Total	76	110.050	38€m

En el **portfolio de Barcelona** se han firmado cerca de 40.000m² alcanzando una renta máxima de 23,5€/m²/mes estableciendo la referencia para rentas prime en la ciudad Condal. Por zonas destacan más de 15.000m² firmados en la Diagonal (Prime CBD) y más de 17.000m² en el área 22@, mercado emergente para compañías del sector tecnológico.

En el **portfolio de Madrid** se han firmado más de 56.000m². En el tercer trimestre se ha formalizado la renta máxima de 32€/m²/mes en una operación de más de 5.000m² en el inmueble Castellana 43. Asimismo, destacan operaciones de 500m² en el recién reformado Castellana, 52 que han alcanzado rentas en niveles de 28€/m²/mes.

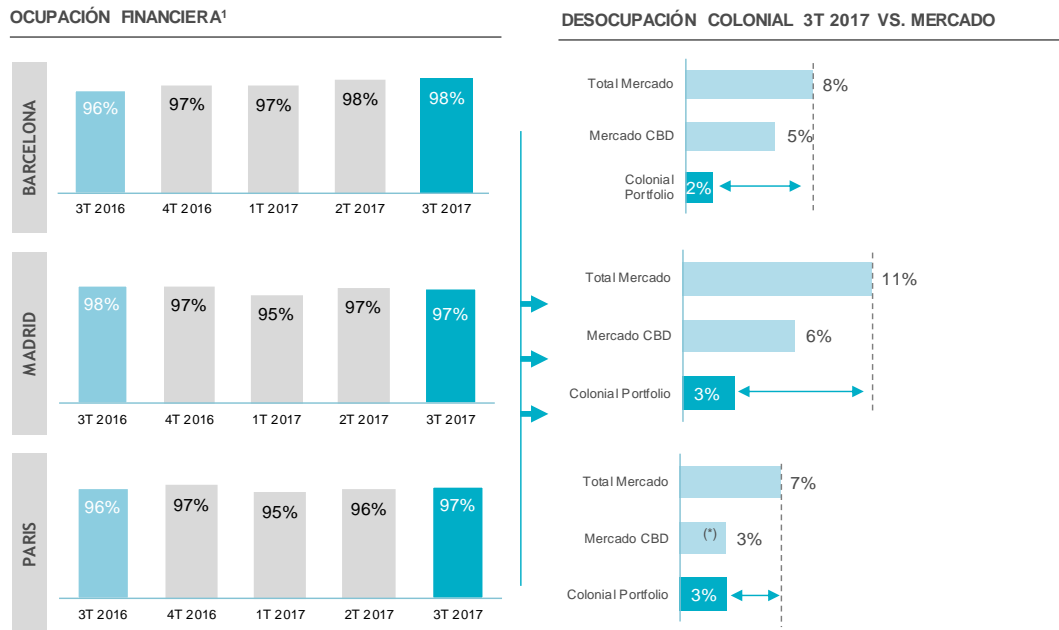
En el **portfolio de París** se han firmado más de 15.000m² en 22 operaciones. La buena acogida de espacios rehabilitados recientemente en Paul Cézanne ha permitido alcanzar una renta máxima de 776€/m²/año.

Colonial ha sido capaz de atraer y retener clientes de primera calidad, firmando a precios de alquiler que representan un elevado incremento sobre la renta de mercado de diciembre de 2016 y un aumento del 13% respecto a las rentas anteriores en renovaciones. Destacan en particular, los incrementos en los precios de renovación en el portfolio de Barcelona (+19% sobre renta anterior) y Madrid (+10% sobre renta anterior).

Elevados niveles de ocupación

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

A cierre del tercer trimestre del ejercicio 2017, el Grupo Colonial alcanza una ocupación financiera total del 97%¹.



(*) Desocupación Mercado CBD París: datos a 6/2017. Datos a 9/2017 aún no disponibles.

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

La cartera en España alcanza un 97% de ocupación financiera, con Barcelona situándose en un ratio del 98% y Madrid en un 97%.

El portfolio de París alcanza un ratio de ocupación de 97% a cierre del tercer trimestre del ejercicio 2017, un aumento de 95 pb en un trimestre.

Estos altos niveles de ocupación superan los de nuestros principales competidores, tanto en España como en Francia y constituyen una base sólida para capturar crecimientos de rentas de mercado.

Gestión activa del portfolio & vectores de crecimiento

1. Rotación de activos

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

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

2. Cartera de proyectos

A fecha actual Colonial dispone de una cartera de proyectos de casi 140.000m² para crear productos de primera calidad que ofrecen una alta rentabilidad y por tanto un crecimiento de valor futuro con sólidos fundamentales.

En España destacan los proyectos de Parc Glories y de Plaza Europa 34 en segmentos de mercado de alto crecimiento en Barcelona, así como tres proyectos en el CBD de Madrid: Discovery Building, Príncipe de Vergara y Castellana 163. Estas cinco actuaciones supondrán la creación de más de 71.000m² de espacios de oficinas con los más altos estándares de mercado.



"Discovery Building"

Príncipe de Vergara

Parc Glories

Plaza Europa 34

Paseo Castellana 163

En el portfolio de París cabe mencionar tres grandes proyectos: Emile Zola, Louvre St. Honoré y 96 Iéna. Todos ellos están ubicados en las mejores zonas de la Capital francesa y constituyen juntos más de 44.000m² de nuevos espacios con un enorme potencial de creación de valor en los próximos años.



112-122 Emile Zola

Louvre Saint Honoré

96 Iéna

3. Adquisiciones

Durante el primer trimestre 2017, el Grupo Colonial ejecutó el programa de adquisiciones Alpha II correspondiente a la compra de 4 activos por un volumen de inversión cercano a 400€m (precio de adquisición + capex futuro). Dichas adquisiciones ofrecen un recorrido sustancial de creación de valor en base a (1) la transformación inmobiliaria de los inmuebles en productos de primera calidad y (2) la ubicación en segmentos de mercado con atractivos perfiles de crecimiento.

Actualmente el grupo Colonial ha identificado interesantes oportunidades de inversión adicionales que están en fase de análisis. En ese sentido se espera poder anunciar en los próximos meses un nuevo programa de adquisiciones. La adquisición del inmueble de oficinas de Arturo Soria en Madrid por un precio de 32,5€m, se enmarca dentro de este programa.

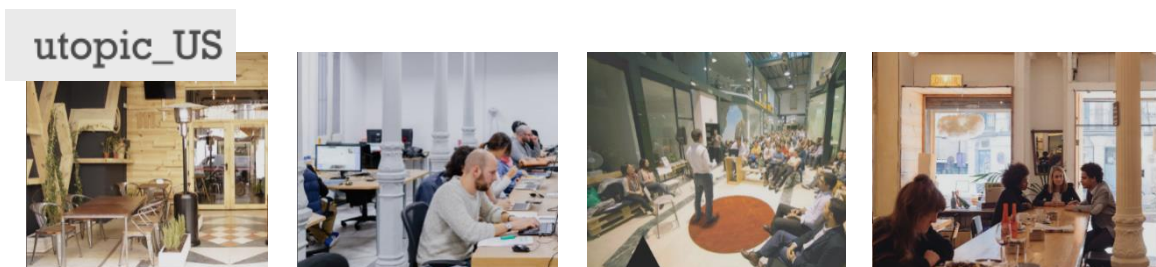
4. Iniciativas en el ámbito de “PropTech”

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

Durante el mes de octubre, Colonial ha formalizado la adquisición de una participación de control en la plataforma de Co-working Utopic_US, marca de referencia en el segmento de gestión de espacios flexibles y contenidos de Co-working en España.

Con esta adquisición, el Grupo Colonial se posiciona en una nueva línea estratégica con el objetivo de complementar y reforzar la estrategia de usuarios del Grupo, ofreciendo flexibilidad, servicios integrados y contenidos. Co-working y espacios flexibles constituyen un segmento al alza. Esta plataforma adquirida, permite potenciar ámbitos colaborativos, un nicho de crecimiento de la nueva economía y del tejido empresarial.

Adicionalmente, cabe recordar que Colonial anunció en agosto la llegada de Aleix Valls, ex Director General de Mobile World Capital Barcelona, como Digital Senior Advisor para impulsar iniciativas y estrategias en el ámbito del ‘PropTech’ de la compañía.



Gestión activa de la estructura de capital

Estructura financiera sólida

El Grupo Colonial dispone a cierre del tercer trimestre 2017 de una robusta estructura de capital con un sólido rating de “Investment Grade”.

El LTV de la compañía se sitúa en un 33,5% después de la venta de In&Out. Por otro lado, la liquidez del Grupo se sitúa por encima de los 1.900 millones de euros, con un vencimiento promedio de la deuda financiera de 4,5 años.

1. En este sentido, la agencia de calificación Standard & Poor’s revisó en abril de este año el rating de Colonial al alza y actualmente le otorga **una calificación de BBB con perspectiva estable**. Asimismo, publicó en octubre 2017 un informe en el que destacaba el buen posicionamiento de Colonial debido a “la diversificación geográfica” de sus activos.
2. Por su parte, la agencia **Moody’s, cuya calificación para Colonial es Baa2 con perspectiva estable**, abordó recientemente en un informe el posible impacto de la situación política en España sobre el rating de Colonial y en la que constataba el carácter defensivo de su cartera de activos prime.
3. Adicionalmente, durante el mes de octubre de 2017 la agencia de calificación crediticia Standard & Poor’s **ha revisado al alza el rating de la filial SFL** situándolo en **BBB+ con perspectiva estable**.

Los niveles de rating actuales sitúan al Grupo Colonial entre una de las compañías con mejor calificación crediticia en el sector inmobiliario español.

Programa de recompra de acciones

El pasado mes de octubre, y con posterioridad al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2017, el Consejo de Administración de Colonial ha acordado llevar a cabo un programa de recompra de acciones por un importe máximo de 100 millones de euros y con un número máximo de acciones a adquirir por parte de Grupo Colonial de 12 millones, lo que representa el 3% del capital social actual de la compañía.

El programa tendrá una duración máxima de 6 meses, por lo que permanecerá vigente hasta el 17 de abril de 2018. Dicho programa es similar en su planteamiento al que la compañía acordó y ejecutó el año anterior y se basa en los sólidos fundamentales de la compañía.

Hasta la fecha¹ se han adquirido un total de 2.075.000 acciones por un volumen de 16,3€m lo que implica un precio medio de 7,87€/acción (un descuento del 3% sobre el último Net Asset Value publicado en Junio 2017). Disponer de acciones en autocarera puede constituir un elemento interesante para estructurar adquisiciones de activos en las que el vendedor pueda estar interesado en recibir a cambio de sus inmuebles acciones de Colonial. Este tipo de operaciones ya se han realizado en el pasado con resultados muy atractivos para todos los accionistas de Colonial.

¹ A fecha 08/11/2017

Responsabilidad Social Corporativa & Reporting

El Grupo Colonial consolida su liderazgo en el ámbito de Responsabilidad Social Corporativa.

Máximos estándares en Reporting

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



Altos estándares en Responsabilidad Social Corporativa (RSC)

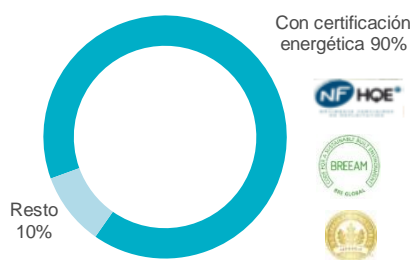
Respecto a calificaciones en materia de RSC, el Grupo Colonial ha alcanzado la calificación de “GREEN STAR” por parte de la agencia GRESB, institución de referencia en calificación de RSC a nivel mundial en el sector inmobiliario.

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



Destacar que un 90% de los inmuebles en explotación del Grupo disponen de máximas calificaciones energéticas (BREEAM/ LEED) posicionándose claramente como líder en el sector de oficinas europeo. La Responsabilidad Social Corporativa constituye una parte integral de la estrategia del Grupo Colonial para ofrecer rentabilidades sostenibles a largo plazo.

% Inmuebles con certificación energética ¹



¹ Inmuebles en explotación con certificación energética

Índice

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

1. Análisis de la cuenta de resultados

Cuenta de Resultados Analítica Consolidada

Septiembre acumulado - €m	2017	2016	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por rentas	212	205	7	3%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾	(16)	(15)	(1)	(5%)
EBITDA rentas	196	190	6	3%
Otros ingresos	1	2	(1)	(69%)
Gastos estructura	(28)	(26)	(2)	(7%)
EBITDA recurrente	169	166	3	2%
EBITDA venta de activos en renta	(3)	1	(4)	-
Extraordinarios	(6)	(1)	(7)	(721%)
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses	160	166	(6)	(4%)
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	523	357	166	47%
Amortizaciones y Provisiones	0	(5)	5	100%
Resultado Financiero	(59)	(63)	4	6%
Resultado antes de impuestos y minoritarios	623	454	169	37%
Impuesto de sociedades	41	(18)	59	323%
Socios minoritarios	(210)	(187)	(23)	(12%)
Resultado neto atribuible al Grupo	454	249	205	82%

Análisis del Resultado - €m	2017	2016	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por Rentas	212	205	7	3%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾ y otros ingresos	(15)	(13)	(2)	(15%)
Gastos estructura	(28)	(26)	(2)	(7%)
EBITDA Recurrente	169	166	3	2%
Resultado Financiero Recurrente	(58)	(60)	2	3%
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(8)	(9)	2	18%
Minoritarios - Resultado Recurrente	(44)	(46)	2	3%
Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía⁽³⁾	59	51	8	16%
EPRA Earnings - pre ajustes específicos compañía⁽⁴⁾	60	50	9	19%
Resultado Neto Atribuible al Grupo	454	249	205	82%

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

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

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

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

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

- Los ingresos por rentas del Grupo Colonial al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2017 ascienden a 212€m, cifra un 3% superior al mismo periodo del año anterior. El incremento en términos homogéneos (“like for like”) se sitúa en un +4%.
- El EBITDA recurrente del Grupo asciende a 169€m, cifra un 2% superior a la del mismo periodo del año anterior.
- El impacto en la cuenta de resultados por revalorización a 30 de junio de 2017 de las inversiones inmobiliarias, ha ascendido a 523€m. Esta revalorización, que se ha registrado tanto en Francia como en España, es consecuencia del aumento del valor de tasación de los activos del 7% like-for-like en 6 meses.
- El resultado financiero neto ha sido de (59)€m, cifra inferior en un 6% al mismo periodo del año anterior.
El resultado financiero recurrente del grupo asciende a (58)€m, un ahorro del 3% respecto al mismo periodo del año anterior.
- El resultado antes de impuestos y minoritarios, a cierre del tercer trimestre del ejercicio 2017 asciende a 623€m, cifra un 37% superior a la alcanzada durante el mismo periodo del año anterior, como consecuencia, principalmente, del crecimiento de los ingresos, el aumento de valor de los activos, así como la reducción en gastos financieros.
- Se ha registrado un ingreso en el epígrafe de impuesto de sociedades por un importe de 41€m, debido a la retrocesión de determinados impuestos devengados asociados a la variación de valor de los activos, como consecuencia del acogimiento al régimen SOCIMI.
- Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de (210)€m, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 454€m, cifra un 82% superior al año anterior.

2. Mercados de oficinas

Contexto macroeconómico ⁽¹⁾

Según los datos de actividad del tercer trimestre del 2017, el ritmo de crecimiento de la **economía mundial** sigue manteniéndose elevado. Esta aceleración del crecimiento se está produciendo tanto en economías avanzadas como en las emergentes. Pese a los focos de incertidumbre, los indicadores de actividad global continúan presentando avances destacables. La previsión de crecimiento por parte de los analistas se mantiene en el 3,5% en el 2017, en comparación al 3,2% del 2016. En referencia a los niveles de precios, según previsiones de CaixaBank Research, no se han mostrado tendencias inflacionistas preocupantes. Por otro lado, persisten los focos de incertidumbre política que podrían perjudicar el escenario de referencia.

La **Eurozona** continúa mostrando un buen ritmo de crecimiento, acompañado de una mejora de la confianza. Según los principales analistas, se prevé un crecimiento del 2,2% del PIB, en contraste con el 1,9% que se estimaba anteriormente. Más concretamente, el consumo privado es el motor de crecimiento de la economía, gracias a la buena evolución del mercado laboral, a las condiciones crediticias favorables y a la mejora de las perspectivas económicas. Los indicadores de actividad indican que el “momentum” de crecimiento de la Zona Euro se mantendrá durante el ejercicio 2017. En cuanto al ámbito político, después de las elecciones realizadas en Alemania y Francia, la Eurozona goza de una ventana de oportunidad para llevar a cabo reformas políticas e institucionales.

La **economía española** continúa manteniendo una buena trayectoria de crecimiento, con una previsión de aceleración del 3,1% en 2017. Se han seguido mostrando en los últimos meses una dirección positiva de ciertos aspectos que han sido impulsores del crecimiento económico español en los últimos años, que son concretamente: 1) El crecimiento de la Eurozona; 2) el destino de algo más de la mitad de las exportaciones españolas; 3) los bajos tipos de interés y 4) la recuperación de carácter moderado del precio del petróleo. Por otro lado, el mercado laboral mantiene una tendencia positiva, con 600.000 afiliados más en la seguridad social en los últimos 12 meses.

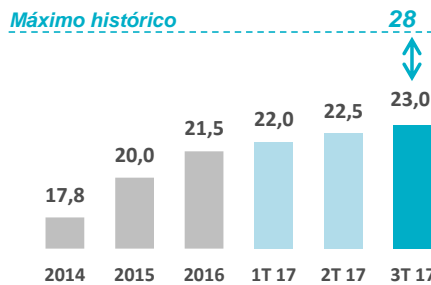
En **Francia**, el partido de Emmanuel Macron ha iniciado la implementación de su agenda reformista, que intentará contribuir a dar un mayor impulso al proceso de integración europeo. El presidente francés ha conseguido que su principal promesa de campaña esté aprobada: una reforma laboral para flexibilizar el rígido mercado de trabajo galo. Respecto a las perspectivas de crecimiento, los principales analistas han revisado al alza sus previsiones y el crecimiento alcanzará previsiblemente un 1,7% tanto en el año 2017 como en el 2018, en comparación con el 1,1% que tuvo lugar en el 2016.

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

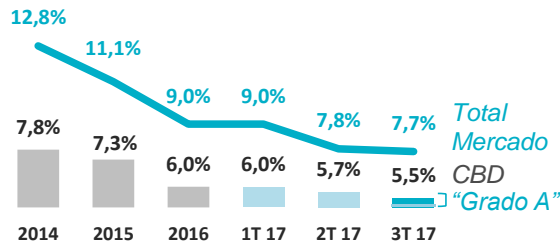
Situación del mercado de alquiler - oficinas ⁽¹⁾

Barcelona - Mercado de Alquiler

Rentas Prime CBD (€/m²/mes)



Desocupación (%)

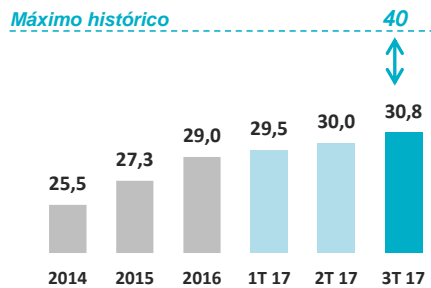


- A lo largo del tercer trimestre de 2017 se han contratado 51.514m² de oficinas, 261.940m² acumulados durante los primeros 9 meses del año, cifra que supone un 18% de crecimiento respecto al ejercicio anterior y que confirma la tendencia positiva del mercado de alquiler de Barcelona. Destaca especialmente el 22@ con un aumento significativo del número de alquileres.
- El sector de servicios sigue liderando la demanda en Barcelona, con un comportamiento destacable de compañías multinacionales de internet y e-commerce. En lo que va de año y en comparación al anterior, la superficie media contratada ha aumentado. Las transacciones en marcha siguen su curso y el pipeline a cierre del año es positivo.
- La tasa de desocupación en el tercer trimestre de 2017 sigue reduciéndose y se sitúa en el 7,7%. Así, la oferta inmediata de nuevo producto ha continuado en descenso en todos los submercados, exceptuando la zona de la Periferia. Las predicciones continúan en la misma línea, ya que muchos proyectos que se van a entregar están ya pre-alquilados parcial o totalmente. La desocupación en activos de grado A/B+ se sitúa por debajo del 2% en la zona de Paseo de Gràcia/Diagonal. En este sentido, la demanda tiene serios problemas para encontrar superficies superiores a los 800m² en esta zona en concreto.
- En consecuencia, las rentas máximas en CBD durante el tercer trimestre continúan con su tendencia creciente iniciada en 2013, alcanzando los 23,0€/m²/mes. Las previsiones a largo plazo siguen siendo alcistas situando a Barcelona como una de las ciudades con mayor crecimiento de rentas esperado en Europa, con un porcentaje superior al 4% anual entre 2017 y 2021.

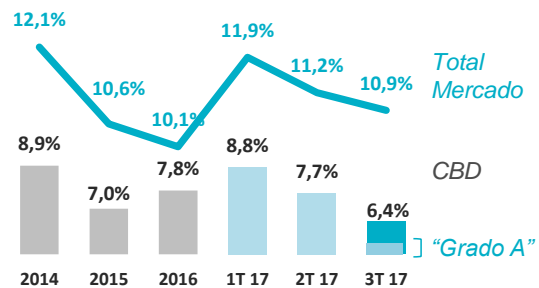
(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE & Savills

Madrid - Mercado de Alquiler ⁽¹⁾

Rentas Prime CBD (€/m²/mes)



Desocupación (%)

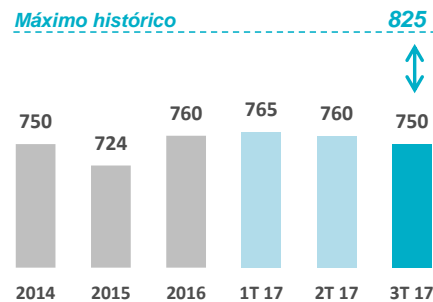


- En Madrid el volumen de contratación durante el tercer trimestre de 2017 llegó a 94.116m², un 7% superior al mismo periodo del ejercicio anterior. Respecto a la cifra acumulada de los primeros nueve meses del año, se alcanzaron 347.100m², un 36% superior en comparación al mismo periodo del 2016. Se espera que, si todo continúa su curso, se superen los 500.000m² de transacciones al finalizar el ejercicio 2017, cifra superior a la media de los últimos años.
- En cuanto a la demanda, el incremento paulatino de la superficie media contratada durante este ejercicio ha permitido que se alcancen niveles de contratación que no tenían lugar desde el 2008. Por otro lado, La demanda se decanta especialmente por edificios rehabilitados, principalmente dentro de la M-30.
- La tasa de desocupación en Madrid durante el tercer trimestre de 2017 alcanzó el 10,9%, continuando así con la tendencia decreciente de los últimos tiempos, concretamente en CBD se presenta una tasa de desocupación del 6,4% cifra que no se alcanzaba desde 2008. El cada vez mayor interés de la demanda por los edificios rehabilitados sigue reduciendo la superficie de calidad. Tanto la contratación como la superficie disponible se presentan especialmente en edificios de grado A, gracias a las rehabilitaciones que se van completando.
- Las rentas prime CBD durante el tercer trimestre de 2017 siguieron subiendo y alcanzan los 30,75€/m²/mes, un valor ligeramente superior al del anterior trimestre, permitiendo así continuar con una tendencia creciente. Así, Madrid se posiciona como una de las tres ciudades europeas con mayor previsión de crecimiento de renta durante los próximos años hasta el 2021.

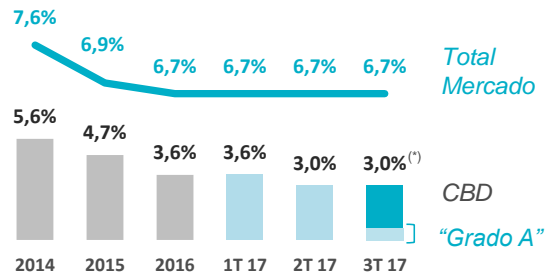
(1) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE & Savills

París - Mercado de Alquiler ⁽¹⁾

Rentas Prime CBD (€/m²/año)



Desocupación (%)



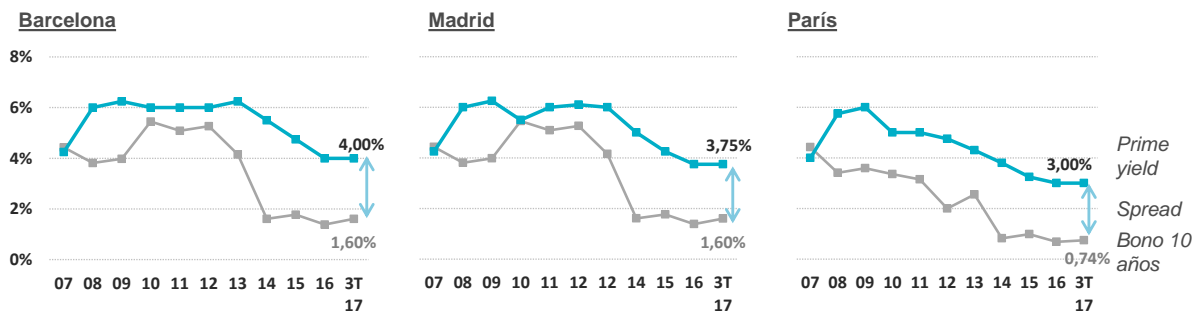
- Durante el tercer trimestre de 2017, la región de París (Île-de-France) ha experimentado un incremento en cuanto a los niveles de contratación, después de un primer semestre marcado por la incertidumbre electoral de mayo. Desde que se inició 2017 se han contratado un total de 1.765.500m² hasta la fecha, suponiendo un 2% de incremento respecto a los nueve primeros meses del 2016. Por otro lado, las previsiones de analistas apuntan a que se llegarán a contratar prácticamente 2.500.000m² hasta finales de 2017.
- En cuanto a las operaciones realizadas, destaca el número de operaciones de gran tamaño (a partir de 5.000m²) donde se ha alcanzado la cifra de 50 transacciones, niveles que no se habían alcanzado en los últimos 5 años. La demanda continúa sólida por parte del segmento de las grandes compañías, por lo que se prevé que su actividad de mercado sea fuerte hasta finales de 2017.
- Por otra parte, los elevados niveles de demanda darán lugar a un decrecimiento de la oferta inmediata hasta finales de año y en 2018. Debido a la falta de oferta, una buena parte de las entregas continúan siendo de espacios pre-alquilados. A cierre del tercer trimestre del ejercicio 2017, la tasa de desocupación se mantiene estable en el 6,7% para todo el mercado y en niveles inferiores al 3% en CBD e inferior al 2% en las zonas de París 5/6/7 y París 12/13.
- La renta prime en CBD alcanza los 750 €/m²/año, manteniéndose estable respecto a los periodos anteriores. Sin embargo, los analistas prevén un incremento paulatino de las mismas hasta finales de año.

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

(*) Desocupación Mercado CBD París: datos a 6/2017. Datos a 9/2017 aún no disponibles.

Situación del mercado de inversión - oficinas

Prime Yields ⁽¹⁾



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

- Barcelona:** El volumen de inversión a cierre del tercer trimestre del ejercicio 2017, alcanza un total de 728€m acumulados, cifra 75% superior al mismo periodo del año anterior. Los altos niveles de ocupación, las previsiones de crecimiento de las rentas y la falta de producto de calidad genera mucho interés entre los inversores locales y extranjeros. La rentabilidad prime continúa cerca del 4% y podrían incluso situarse por debajo en activos singulares.
- Madrid:** El volumen de inversión durante los primeros nueve meses del 2017 ha alcanzado los 1.048€m. El mercado de oficinas de Madrid continúa su fase de recuperación, lo que permite que el interés por parte de los inversores, principalmente internacionales, siga vivo. El 44% de las inversiones proviene del extranjero, dato que contrasta con el 9% del año 2016. Las rentabilidades prime se mantienen en 3,75%, a pesar de que en algunas operaciones singulares se han obtenido incluso rentabilidades por debajo del 3%, dónde algunos inversores están adquiriendo edificios de oficinas para su reconversión a uso residencial.
- París:** El volumen de inversión alcanzado durante los primeros nueve meses del 2017 ha sido de 8.114€m. Destacan en particular las grandes transacciones, por encima de los 300€m, dónde hay mucho interés por parte de inversores internacionales asiáticos y americanos, especialmente después de la destacada victoria electoral de Macron y las mejores perspectivas sobre la economía francesa. Las rentabilidades prime se sitúan en el 3,00% en la zona CBD.

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

3. Evolución del Negocio

Ingresos por rentas y EBITDA de la cartera

- Los ingresos por rentas han alcanzado los **212€m**, un **3% 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 **5%**, especialmente debido al portfolio de **Barcelona**, el cual ha aumentado un **10% like-for-like**, portfolio que ha experimentado un importante crecimiento positivo, consolidando la buena evolución observada en los últimos trimestres.

El portfolio de **Madrid** ha aumentado un **1% like-for-like**, dicho porcentaje se ha visto reducido por la rotación de 4.000m² en Alfonso XII (baja de Banca Marenstrum, superficie alquilada en el mes de junio a una firma "PropTech" a una renta muy por encima de la anterior). **Excluyendo dicho efecto el resto del portfolio de contratos en Madrid ha incrementado un 4% like for like**.

En **París**, los ingresos por rentas han aumentado un **3% like-for-like**, debido principalmente a los contratos firmados en los activos de Edouard VII, #Cloud, Percier & Cézanne Saint Honoré.

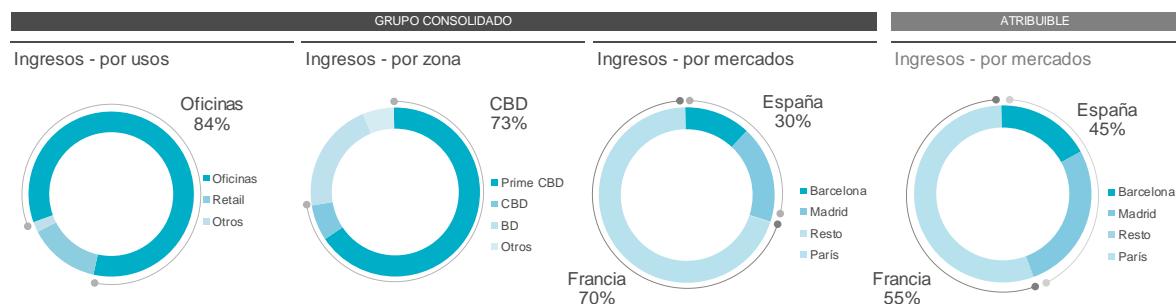
Var. Rentas (2017 vs. 2016) €m	Barcelona	Madrid	París	Total
Ingresos Rentas 2016R	22,6	32,4	150,1	205,2
EPRA Like for Like	2,2	0,3	4,6	7,0
Proyectos / Altas	0,0	(0,6)	(5,1)	(5,7)
Inversiones & Desinversiones	1,1	5,8	0,0	7,0
Otros e Indemnizaciones	0,1	0,3	(1,8)	(1,4)
Ingresos Rentas 2017R	26,0	38,3	147,8	212,1
Variación Total (%)	15%	18%	(2%)	3%
Variación Like for Like (%)	10%	1%	3%	4%

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

Un crecimiento adicional de los ingresos por rentas proviene de las nuevas adquisiciones, en particular 7,0€m en España. En París hay un impacto temporal a la baja por rotación en la cartera de proyectos, en particular corresponde a los activos Cézanne Saint Honoré, 92 Champs Elysées & Le Vaisseau.

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

Un 70% en términos consolidados de los ingresos por rentas (148€m) provienen de la filial en París y un 30% han sido generados por inmuebles en España. En términos atribuibles, el 55% de las rentas se ha producido en Francia y el resto en España.



- **El EBITDA de los inmuebles ha alcanzado los 196€m, aumentando un 4% en términos like-for-like, con un margen sobre ingresos del 92%.**

Cartera de Inmuebles						
Septiembre acumulado - €m	2017	2016	Var. %	EPRA Like-for-like ¹		
				€m	%	Ajustando Alfonso XII
Ingresos por rentas Barcelona	26	23	15%	2,2	9,7%	9,7%
Ingresos por rentas Madrid	38	32	18%	0,3	1,1%	3,6%
Ingresos por rentas París	148	150	(2%)	4,6	3,3%	3,3%
Ingresos por rentas	212	205	3%	7,0	3,7%	4,1%
EBITDA rentas Barcelona	25	20	21%	2,9	14,5%	14,5%
EBITDA rentas Madrid	32	28	15%	0,1	0,6%	3,4%
EBITDA rentas París	139	142	(2%)	4,4	3,5%	3,5%
EBITDA rentas	196	190	3%	7,5	4,3%	4,8%
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas - Barcelona</i>	<i>95%</i>	<i>90%</i>	<i>4,9 pp</i>			
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas - Madrid</i>	<i>84%</i>	<i>86%</i>	<i>(2,5 pp)</i>			
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas - París</i>	<i>94%</i>	<i>94%</i>	<i>(0,1 pp)</i>			
EBITDA/ Ingresos por Rentas	92%	93%	(0,1 pp)			

Pp: puntos porcentuales

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

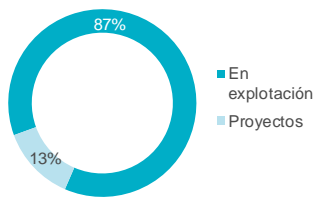
(2) **Excluyendo la baja de Banca Marenostrum (superficie realquilada en junio de 2017) en el activo Alfonso XII in Madrid.**

Gestión de la cartera de contratos

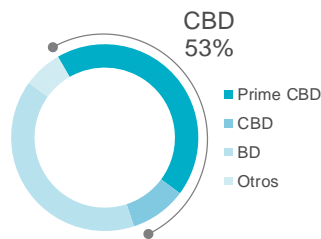
- **Desglose de la cartera actual por superficie:** Al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2017, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.203.324m² (852.019m² sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas.

El 87% de la superficie de dicha cartera se encuentra en explotación a 30 de septiembre de 2017 y el resto corresponde a una atractiva cartera de proyectos & rehabilitaciones y el suelo Parc Central en Barcelona.

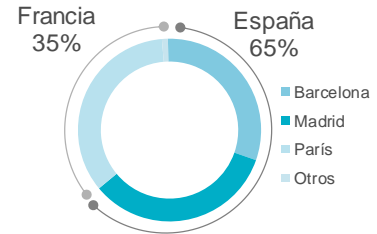
Superficie - por estado



Superficie - por zona



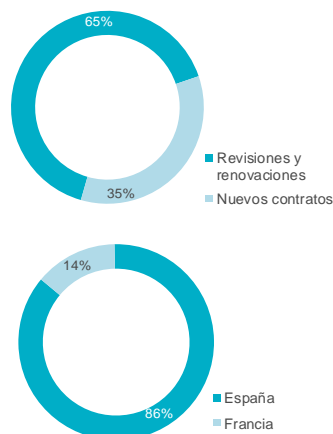
Superficie - por mercados



- **Contratos firmados:** Durante los 9 primeros meses del ejercicio 2017, el Grupo Colonial ha formalizado contratos por un **total de 110.050m²**. Un 86% (94.999m²) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto (15.051m²) se han firmado en París.

Nuevos Contratos: Del total del esfuerzo comercial, un 35% (38.155m²) corresponde a superficies de nuevos contratos, de los cuales más de 25.000m² se han firmado en Barcelona y Madrid.

Renovaciones: Se han realizado 71.895m² de renovaciones de contratos, destacando los casi 40.000m² renovados en Madrid.



Gestión de Contratos

Septiembre acumulado - m ²	2017	Vencimiento Medio	% nuevas rentas vs.ant.
Revisiones y renovaciones - Barcelona	30.114	3	19%
Revisiones y renovaciones - Madrid	39.731	4	10%
Revisiones y renovaciones - París	2.050	9	0%
Total revisiones y renovaciones	71.895	3	13%
Nuevos Contratos - Barcelona	8.122	4	
Nuevos Contratos - Madrid	17.032	7	
Nuevos Contratos - París	13.001	10	
Total Nuevas Superficies	38.155	7	na
Esfuerzo comercial total	110.050	5	na

Las nuevas rentas se sitúan un 13% por encima de las anteriores, destacan Barcelona con +19% y Madrid con +10%.

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

Principales actuaciones			
	Activo	Arrendatarios	Superficie (m ²)
BARCELONA	Diagonal, 220-240 Glories	Ajuntament de Barcelona	11.672
	Diagonal, 530	Caixabank	7.058
	Illacuna	Liberty Seguros, Konecta & otros	7.522
	Diagonal, 609-615 (Dau/Prisma)	Caixabank, Ceva Salud Animal & otros	6.376
MADRID	Poeta Joan Maragall, 53	Organismo público	11.475
	Alcala, 30-32	Comunidad de Madrid	9.088
	Santa Engracia	Empresa servicio público, Canal Isabel II Gestión & otros	8.489
	Recoletos, 37-41	Casino & BDO Audiberia	5.470
	Castellana, 43	WeWork & otros	5.998
	Alfonso XII	Compañía "PropTech"	4.100
	José Abascal, 56	Grant Thornton	2.820
	Génova, 17	Caixabank & Zooplus Services	2.619
PARÍS	Edouard VII	Theatre Edouard VII & otros	2.811
	Cezanne Saint-Honoré	KBL Richelieu Banque Privée & Firma de consultoría	3.458
	103 Grenelle	Grupo de servicios inmobiliarios & empresa de moda	2.946
	Washington Plaza	Harmonie Technologie & otros	2.832

En España, se han firmado casi 95.000m² durante estos primeros nueve meses del ejercicio 2017, correspondiente a 54 contratos.

En **Barcelona** se han firmado más de 38.000m², destacan en particular, la renovación de más de 11.000m² con Ajuntament de Barcelona en el edificio Diagonal Glories, la renovación con Caixabank de más de 7.000m² en el edificio de Diagonal 530, la renovación de casi 6.000m² con Liberty Seguros en el edificio de Illacuna, así como la firma de casi 2.000m² y la renovación de 2.500m² con Caixabank en el edificio de Diagonal, 609-615.

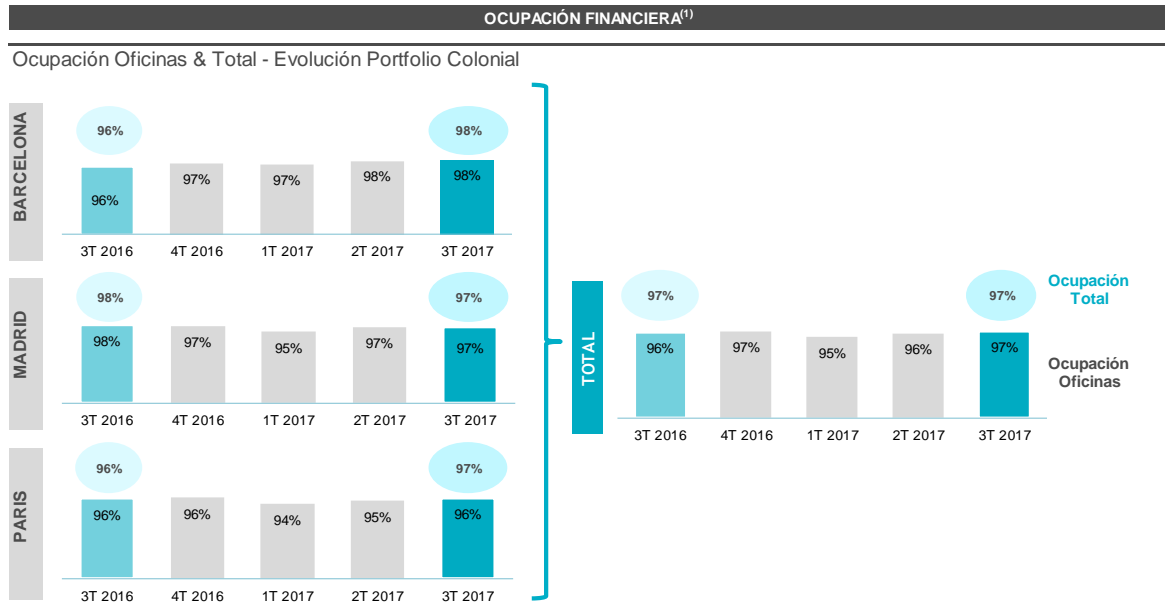
En **Madrid**, destacamos la renovación de más de 11.000m² en el edificio Poeta Joan Margall 53 con un organismo público, la renovación de 9.000m² en el edificio de Alcalá 30-32 con Comunidad de Madrid, así como la renovación de un contrato de casi 5.000m² con una empresa de transportes en el edificio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

En **París**, se han firmado 15.000m² durante los 9 primeros meses del ejercicio 2017. Destacamos entre otros, la renovación del "Theatre Edouard VII" con más de 2.000m², la firma de 1.800m² con KBL Richelieu Banque Privée y de 1.580m² con una firma de consultoría en el inmueble Cézanne Saint-Honoré, así como la firma de 1.350m² con un grupo de servicios inmobiliarios y de 1.596m² con una empresa de moda en el edificio Grenelle 103.

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

Ocupación del portfolio

- La ocupación financiera⁽¹⁾ del portfolio de oficinas del Grupo Colonial a cierre del tercer trimestre del ejercicio 2017 es del 97%, cifra en línea con la del año anterior. La ocupación financiera total⁽¹⁾, incluyendo todos los usos, alcanza igualmente, un 97%.



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

En **Barcelona**, la ocupación financiera⁽¹⁾ del portfolio de oficinas ha aumentado +267 puntos básicos respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando un ratio del 98%. Este incremento se ha producido, principalmente por altas realizadas en los activos de Travessera de Gràcia/Amigó, Diagonal 609-615, Illacuna & Sant Cugat, entre otros. Respecto al trimestre anterior, la ocupación ha aumentado +41 puntos básicos.

En **Madrid**, la ocupación financiera⁽¹⁾ del portfolio de oficinas es del 97%, cifra en línea con el trimestre anterior.

En **París**, la ocupación financiera⁽¹⁾ del portfolio de oficinas se sitúa en un 96%, lo que supone un aumento de 90 pb en un trimestre principalmente debido a la comercialización de Cézanne Saint Honoré y Washington Plaza.

Actualmente el Grupo Colonial cuenta con más de 21.000m² de superficie disponible, correspondiente a un 3% de desocupación EPRA sobre el portfolio total.

Superficie desocupada oficinas				
Superficie sobre rasante (m ²)	Zona BD y otros	Zona CBD	2017	Desocupación oficinas EPRA
Barcelona	1.955	1.231	3.186	2%
Madrid	2.614	4.180	6.794	3%
París	6.026	5.281	11.307	4%
TOTAL	10.595	10.692	21.287	3%

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



Av. Diagonal, 609-615



José Abascal, 56



Cézanne Saint Honoré



Torre BCN



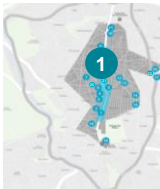



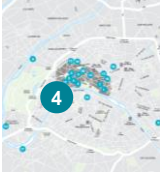

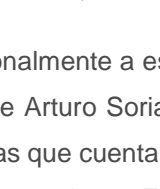

Agustín de Foxá, 29



Washington Plaza

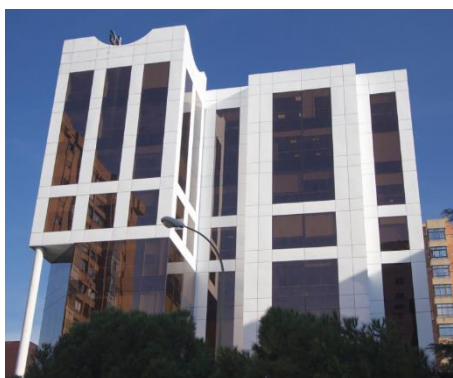
Adquisiciones

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

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

¹ Precio adquisición + total capex proyecto

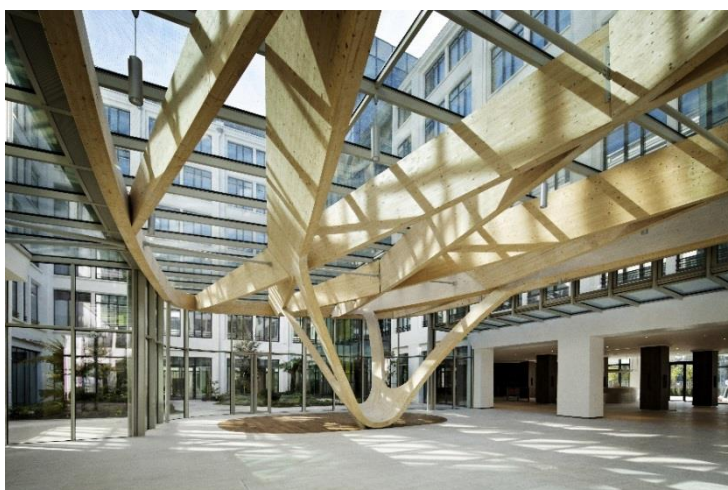
- Adicionalmente a estas inversiones, Colonial ha comprado a Lar España un edificio de oficinas en la calle Arturo Soria de Madrid por un importe de 32,5€m. El activo adquirido es un inmueble de oficinas que cuenta con una superficie de 8.663 metros cuadrados sobre rasante y casi 200 plazas de aparcamiento. El activo se encuentra situado en una zona muy demandada por multinacionales, con excelentes comunicaciones en transporte público y privado al centro de la ciudad y aeropuerto. El inmueble está actualmente ocupado y destaca por su recorrido en creación de valor, gracias a la futura implementación de estrategias de transformación inmobiliaria del grupo Colonial.



- Todas las adquisiciones realizadas ofrecen un recorrido sustancial de creación de valor inmobiliario en base a (1) la transformación inmobiliaria de los inmuebles en productos de primera calidad y (2) la ubicación en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.
- Dichas adquisiciones se han realizado en términos muy atractivos, demostrando la capacidad del Grupo Colonial de identificar y capturar oportunidades de creación de valor inmobiliario.

Rotación de activos

- Durante el mes de Septiembre se ha formalizado la desinversión del complejo de oficinas IN/OUT en París por un precio de 445€m, lo que supone una prima del +27% sobre el valor de tasación previo al compromiso de desinversión. Dicha venta supone la culminación del proceso de creación de valor inmobiliario en este activo: (1) la transformación del inmueble a través de un proyecto de desarrollo, (2) un acuerdo de un contrato a largo plazo para la sede de la OECD y (3) la desinversión del activo a uno de los precios más altos en ese segmento de mercado.
- Los ingresos de la venta de este activo maduro se reinvertirán en nuevos proyectos del Grupo como por ejemplo la creación del complejo inmobiliario de oficinas Emile Zola en el céntrico distrito 15 de París que requerirá una inversión total aproximada de 265€m (precio de adquisición + capex futuro).



Iniciativas en el ámbito “Proptech”

- Con posterioridad al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2017, el Grupo Colonial ha cerrado un acuerdo para adquirir una participación de control de la plataforma española de Co-working Utopic_US, posicionandose en una nueva línea estratégica con el objetivo de complementar y reforzar la estrategia de usuarios del Grupo, ofreciendo flexibilidad, servicios integrados y contenidos.

Co-working y espacios flexibles constituyen un segmento al alza y ofrecen nuevos servicios a sus clientes, permitiendo potenciar ámbitos colaborativos para profesionales creando “communities” para los clientes. Este tipo de iniciativas constituye un nicho de crecimiento de la nueva economía y del tejido empresarial.
- La adquisición incluye el desarrollo conjunto del plan estratégico de Utopic_US, a través de sucesivas inyecciones de capital por parte del Grupo Colonial. Actualmente, Utopic_US se ha consolidado como marca de referencia en el segmento de espacios de Co-working en España, con tres centros abiertos en Madrid (Duque de Rivas, Colegiata y conde Casal) y con un nuevo centro en Barcelona que tiene previsto abrir en las próximas semanas.
- Con esta adquisición, el Grupo Colonial amplía los servicios ofrecidos a sus clientes y permite reforzar un modelo de negocio basado en la innovación como motor de generación de valor añadido en el sector inmobiliario.



- Adicionalmente cabe recordar que Colonial anuncio en agosto la llegada de Aleix Valls, ex Director General de Mobile World Capital Barcelona, como Digital Senior Advisor para impulsar iniciativas y estrategias en el ámbito del ‘Proptech’ de la compañía.

Cartera de proyectos y rehabilitaciones

Cartera de proyectos

- A cierre del tercer trimestre del ejercicio 2017, Colonial dispone de una importante cartera de proyectos y superficies en rehabilitación de casi 140.000m² sobre rasante⁴, con un importante potencial de creación de valor a corto y largo plazo.
- Los proyectos están avanzando según lo previsto y se prevé su entrega progresivamente durante los siguientes 5 años.

Proyectos	Entrada en explotación	% Grupo	% Prelet	Mercado	Uso	Superficie s/rasante (m ²) ⁽¹⁾
"Discovery Building"	2S 2017	100%		- Madrid	Oficinas	10.152
Príncipe de Vergara, 112	2018	100%		- Madrid	Oficinas	11.368
Parc Glòries	2018	100%	38%	Barcelona	Oficinas	24.551
Plaza Europa,34	>2020	50%		- Barcelona	Oficinas	14.306
112-122 Avenue Emile Zola	2021	100%		- Paris	Oficinas	20.340 ⁽²⁾
Louvre Saint Honoré	2021	100%		- Paris	Retail	16.000
96 Iéna	2020	100%		- Paris	Oficinas	7.505 ⁽³⁾
Paseo Castellana 163	>2019	100%		- Madrid	Oficinas	10.910 ⁽³⁾
Proyectos de desarrollo						115.132
92 Champs Eysées	2017	100%	-			3.381
Cezanne Saint-Honoré	2017	100%	-			1.787
Resto cartera			na			4.035
Proyectos de rehabilitación						9.203
Parc Central 22@	na	100%	na			14.737
Solar Parc Central 22@						14.737
TOTAL PROYECTOS Y REHABILITACIONES						139.072

- En España, los proyectos en curso actuales corresponden a los activos de Discovery building, Príncipe de Vergara 112 y Castellana 163 en Madrid, así como el proyecto de Parc Glòries y Plaza Europa 34 en Barcelona. Se prevé la entrega de Discovery building en las próximas semanas. En el caso de Príncipe de Vergara y Parc Glòries se prevé que entren en explotación durante el ejercicio 2018 y en el caso del proyecto de Plaza Europa 34, se prevé su finalización a partir del ejercicio 2020.



"Discovery Building"



Príncipe de Vergara



Parc Glòries



Plaza Europa 34



Paseo Castellana 163

⁽⁴⁾ Incluye los proyectos futuros en 96 Iéna y Paseo de la Castellana 163 (inmuebles actualmente en explotación)

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



112-122 Emile Zola



Louvre Saint Honoré



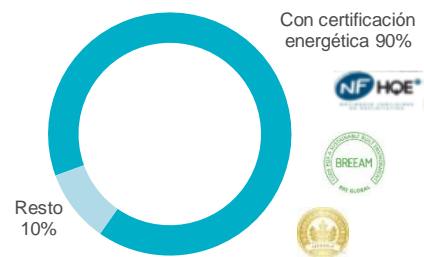
96 léna

- Además de los proyectos de desarrollo, el Grupo Colonial está llevando a cabo actualmente rehabilitaciones sustanciales en 10.000m² sobre rasante, con el fin de optimizar el posicionamiento de dichos activos en el mercado, destacando las rehabilitaciones de 92 Champs Elysées y Cézanne Saint-Honoré, entre otros. Así mismo, Colonial dispone de un solar de más de 14.000m² sobre rasante en el submercado de 22@ en Barcelona.

- Durante el tercer trimestre del ejercicio 2017, se han invertido alrededor de 61€m en proyectos y rehabilitaciones “Prime Factory” para optimizar el posicionamiento de la cartera de inmuebles.

- Colonial presenta un liderazgo claro en eficiencia energética y sostenibilidad del portfolio de edificios. Actualmente, el 90% de los inmuebles del Grupo están certificados con máxima certificación medioambiental (breeam & leed). Se trata de un porcentaje muy alto en relación a nuestro sector. Este hecho le proporciona al Grupo Colonial, un posicionamiento competitivo diferencial para atraer demanda de calidad y maximizar la creación de valor del portfolio.

% Inmuebles con certificación energética ¹



¹ Inmuebles en explotación con certificación energética

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



4. Estructura financiera

Principales magnitudes de deuda

Grupo Colonial	09/2017	Var. Vs 12/2016
Deuda financiera Bruta	3.375	(7%)
Deuda financiera Neta	2.947	(16%)
Saldos disponibles	1.938	122%
% deuda tipo fijo o cubierta	94%	15%
Vencimiento medio de la deuda (años)	4,5	(0,5)
Coste de la deuda actual	2,03%	7 p.b.
Rating Colonial	BBB	Mejora
Rating SFL	BBB+	Mejora
LtV Grupo (incluyendo transfer costs)	33,5%	(790 p.b.)

Principales operaciones de financiación formalizadas en este año 2017:

- Colonial: nueva línea de crédito sindicada por un importe de 375€m y vencimiento a cinco años. Esta línea, destinada a atender necesidades corporativas generales de la compañía, ha contado con la participación de un total de 10 bancos, actuando Credit Agricole como banco agente. Esta nueva financiación permite a Colonial aumentar su liquidez y capacidad de inversión, así como reforzar su fortaleza y flexibilidad financiera.
- SFL: aumento del importe de sus líneas de crédito en 195€m mediante la formalización, en el mes de junio, de dos nuevos créditos bilaterales por un importe total conjunto de 175€m y la ampliación en 20€m del límite de uno de los créditos ya existentes. Los nuevos créditos bilaterales tienen vencimiento a 6 y 7 años, respectivamente.
- Torre Marenstrum: novación del préstamo hipotecario del cual es titular, ampliando el plazo de amortización en 8 años (del 2024 al 2032) y adecuando el coste de la financiación (préstamo + cobertura) a la situación actual del mercado.

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

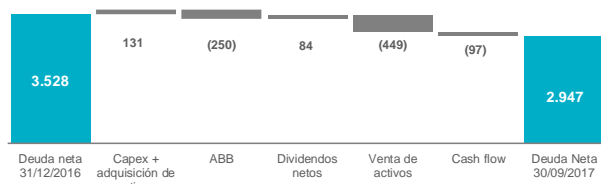
La deuda financiera neta del Grupo a 30 de septiembre de 2017 se sitúa en 2.947€m, siendo su detalle el siguiente:

Desglose Deuda Financiera Neta Grupo Colonial	Septiembre 2017			Diciembre 2016			Var. Total
	COL	SFL	Total	COL	SFL	Total	
Préstamo Sindicado	0	10	10	122	20	142	(132)
Deuda Hipotecaria / Leasings	36	204	239	36	205	241	(2)
Deuda No Hipotecaria y Otros	0	300	300	0	425	425	(125)
Bonos	1.525	1.301	2.826	1.525	1.301	2.826	0
Total Deuda Bruta	1.561	1.815	3.375	1.682	1.951	3.633	(258)
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	(97)	(332)	(428)	(85)	(20)	(105)	(323)
Deuda neta consolidada	1.464	1.483	2.947	1.597	1.931	3.528	(581)
Vida media de los saldos dispuestos (años)	5,4	3,8	4,5	6,0	4,1	5,0	(0,5)
Coste financiero spot %	2,02%	2,04%	2,03%	1,96%	1,95%	1,96%	-

La deuda neta consolidada se ha reducido en 581€m (-16%) con relación a diciembre 2016 debido, especialmente, a la ampliación de capital acelerada realizada por Colonial en mayo 2016 y a la venta, en el mes de septiembre, del edificio IN/OUT por parte de SFL por un precio neto de 445€m.

La evolución de la deuda neta en el tercer trimestre de 2017 ha sido la siguiente:

Movimiento Deuda Neta Grupo €m - Septiembre 2017



Principales ratios de endeudamiento y liquidez

La deuda neta del Grupo Colonial a 30 de septiembre de 2017, es de 2.947€m. El LTV (Loan to Value) del Grupo, calculado como el ratio de deuda neta total entre total GAV del Grupo asciende al 33,5% (40,3% a septiembre de 2016). El LTV Holding, calculado como deuda neta de la matriz entre el GAV de la matriz y de sus filiales participadas al 100% más el NAV del resto de filiales, es del 28,9% (32,8% a septiembre de 2016).

Principales ratios de endeudamiento

30/09/2017 - €m	Holding	Grupo
Gross Asset Value ⁽¹⁾	4.973	8.799
Deuda neta	1.435	2.947
LTV	28,9%	33,5%

(1) Holding: GAV a 30/06/2017 incluyendo transfer costs de la matriz y filiales 100% + NAV SFL, TMN, Inmocol y participación 15,5% Axiare + Autocartera
 Grupo: GAV Grupo incluyendo transfer costs en base valoración 6/2017 y ajustado por la desinversión de IN&OUT y la adquisición de Arturo Soria.

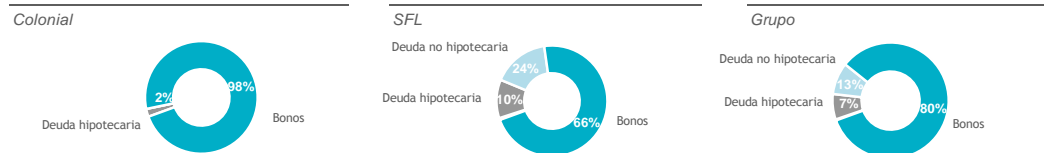
Los saldos disponibles del Grupo a 30 de septiembre ascienden en 1.938€m, distribuidos como se muestra en el gráfico siguiente:

Saldos disponibles

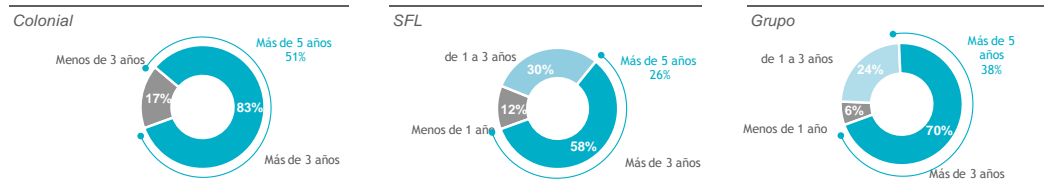


A continuación se muestran las principales características de la deuda actual del Grupo:

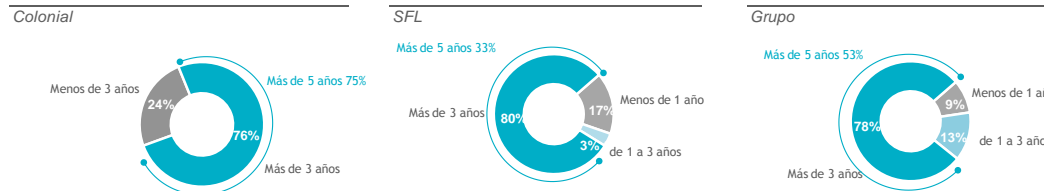
TIPO DE DEUDA DISPUESTA 30/09/2017



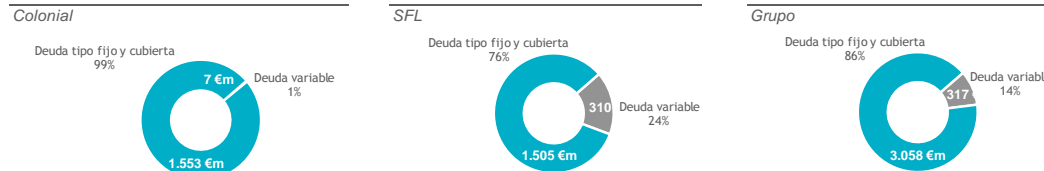
VENCIMIENTO DE DEUDA CONTRATADA 30/09/2017



VENCIMIENTO DE DEUDA DISPUESTA 30/09/2017



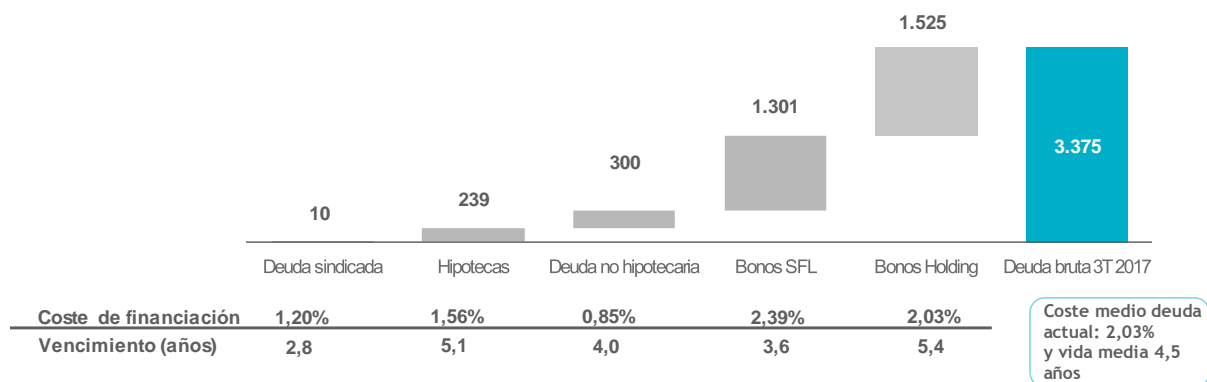
DEUDA TIPO FIJO Y CUBIERTA



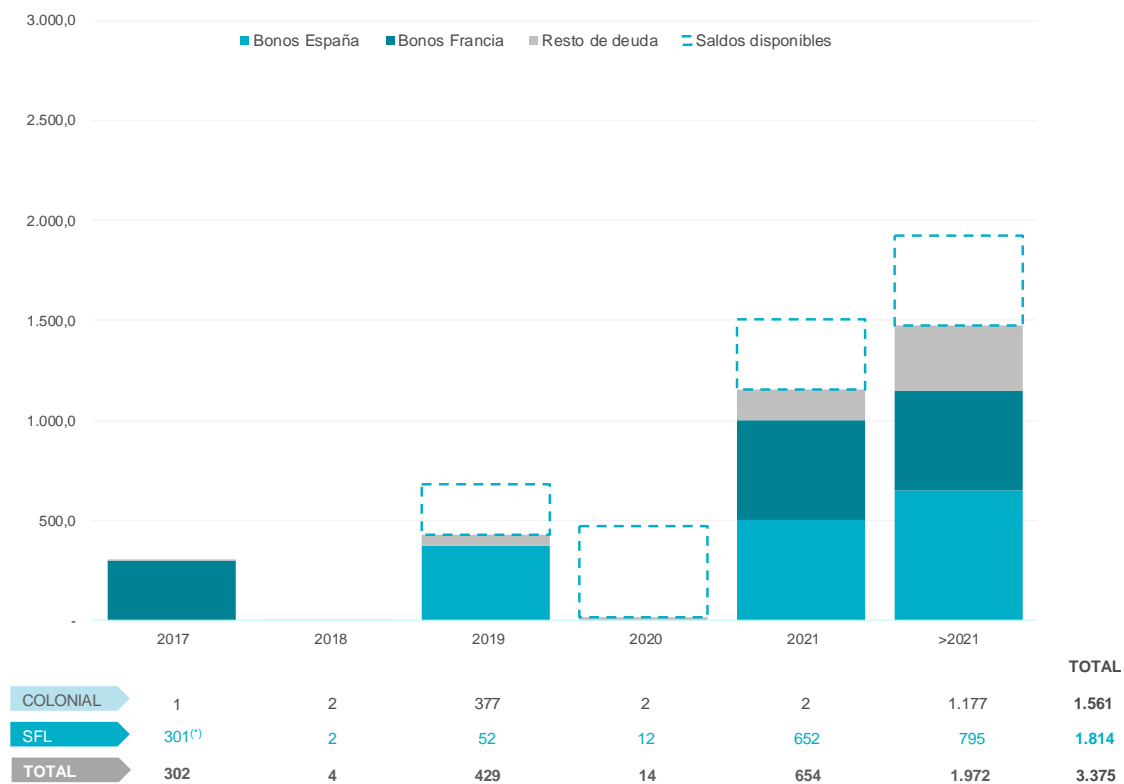
	Colonial	SFL	Total
Spread Deuda actual	163 p.b.	157 p.b.	160 p.b.
Coste Deuda actual ⁽¹⁾	202 p.b.	204 p.b.	203 p.b.
Vida media saldos dispuestos (años)	5,4	3,8	4,5
Vida media deuda contratada (años)	5,1	3,5	4,2
Deuda contratada	2.286 €m	2.599 €m	4.885 €m

⁽¹⁾ Coste de la deuda: Euribor + Spread a 30/9/2017. No incorpora comisiones ni coberturas.

La composición de la deuda del Grupo es la siguiente:



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



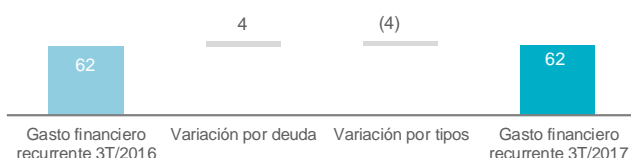
(*) Corresponde a los bonos emitidos por SFL en 2012 con vencimiento en noviembre 2017. A fecha de hoy la compañía dispone de liquidez suficiente para cubrir dicho vencimiento.

Resultados financieros

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

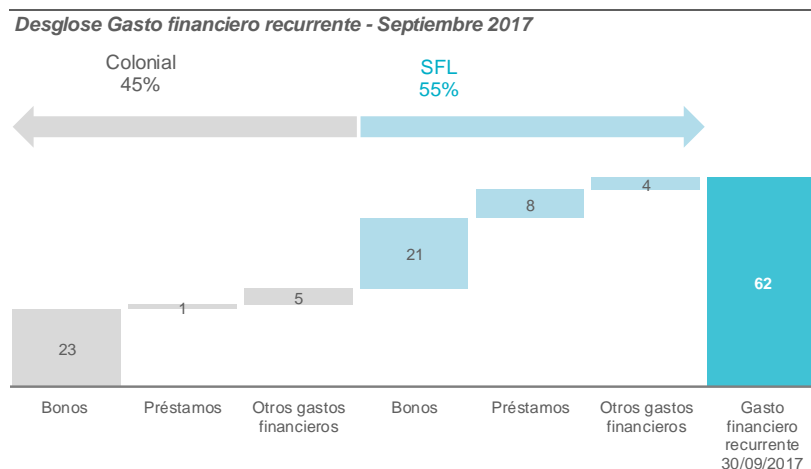
Resultado Financiero					
Septiembre acumulado - €m	COL	SFL	2017	2016	Var. %
Gasto financiero recurrente - Colonial	(29)	0	(29)	(26)	12%
Gasto financiero recurrente - SFL	0	(33)	(33)	(36)	(8%)
Total Gasto financiero recurrente	(29)	(33)	(62)	(62)	0%
Ingreso financiero recurrente	2	0	2	1	102%
Activación de financieros	1	1	2	1	70%
Resultado financiero recurrente	(26)	(32)	(58)	(60)	(2%)
Gasto financiero no recurrente	0	0	0	(1)	(100%)
Variaciones de valor instrumentos financieros	0	(0)	(0)	(3)	(91%)
Resultado financiero	(26)	(32)	(59)	(63)	(6%)

- El resultado financiero recurrente del Grupo ha mejorado un 2% respecto al del mismo periodo del año anterior debido a la disminución del gasto financiero de SFL (principalmente por un menor coste de la deuda dispuesta). En Colonial el gasto financiero recurrente ha aumentado ligeramente, comparado con el mismo periodo del año anterior, debido al aumento del saldo medio de la deuda bruta.



- El spread medio de crédito de estos 9 meses se ha situado en 158 p.b. (versus 164 p.b. en el mismo periodo de 2016). La mejora es debida principalmente (1) a la operación de recompra del 50% del bono de Colonial con vencimiento junio de 2019 mediante la emisión de un bono de cupón inferior (liability management) realizada en el cuarto trimestre de 2016 y (2) al vencimiento en mayo 2016 de un bono de SFL por importe de 156€m, emitido en 2011 con un spread de 180 p.b.

- El desglose del Gasto financiero recurrente hasta septiembre 2017 ha sido el siguiente:



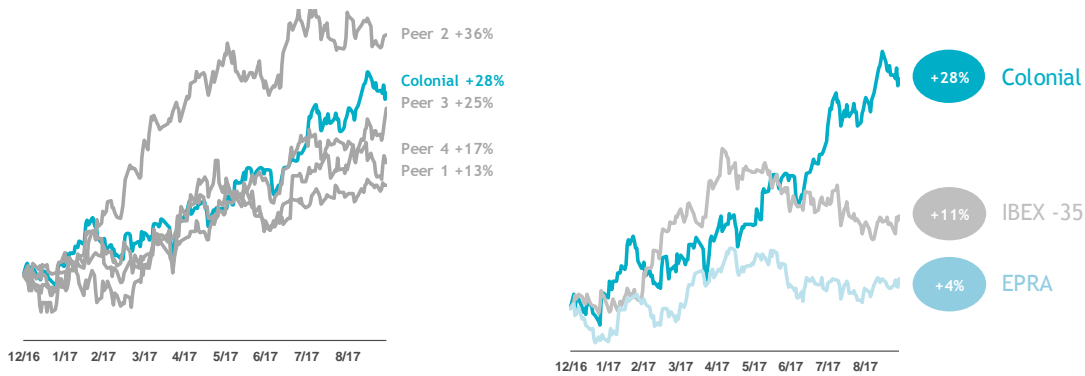
A 30 de septiembre el 94% de la deuda del Grupo es a tipo fijo o cubierta. Durante este periodo SFL ha formalizado una cobertura por un nominal de 100€m y vencimiento 2022 cuyo inicio será en noviembre 2017.

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

5. Evolución en bolsa & accionariado

Evolución bursátil

Las acciones de Colonial han cerrado el tercer trimestre del ejercicio 2017 con una revalorización del 28%, cifra por encima de los índices de referencia (EPRA & IBEX35).

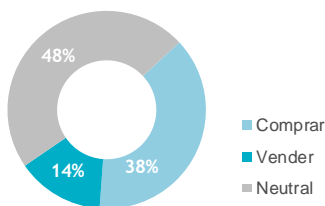


El volumen medio diario negociado de Colonial durante el ejercicio 2017, alcanza los 10,5€m diarios negociados, situándose entre los valores más líquidos de las Inmobiliarias Españolas. Así mismo, recordamos que el pasado 19 de junio, el Grupo Colonial fue incluido en el IBEX 35, índice de referencia de la bolsa española, aumentando la visibilidad de la compañía para inversores institucionales.

En relación al seguimiento de analistas, destacamos que en los últimos años, se ha producido un aumento significativo en el número de analistas, tanto nacionales como internacionales que cubren la compañía, teniendo a fecha actual 21 analistas cubriendo la compañía.

Los precios objetivos del consenso de analistas se han incrementado sustancialmente en estos últimos meses, alcanzando el mayor precio objetivo desde inicio de cobertura, que se sitúa en 8,3€/acción (con un precio objetivo máximo de 10€/acción por parte de Morgan Stanley).

Del total de recomendaciones, un 38% de los analistas ha emitido una recomendación de comprar.



Los precios objetivos y recomendaciones son los siguientes:

Institución	Analista	Fecha publicación	Recomendación	Precio objetivo actual (€/acción)	Ingreso por rentas		Beneficio neto recurrente		NAV/ acción (€)	
					2017	2018	2017	2018	2017	2018
1 Banco Santander	Jose Alfonso Garcia	17/10/2016	Comprar	7,5	310	na	117	na	7,6	na
2 Mirabaud	Ignacio Méndez Terroso	23/01/2017	Vender	6,8	297	303	na	na	na	na
3 Fidentis	Pepa Chapa	23/02/2017	Comprar	7,6	291	301	74	76	8,0	8,7
4 Kepler Cheuvreux	Carlos Ais	21/03/2017	Vender	6,5	295	321	na	na	8,3	8,7
5 Intermoney Valores	Esther Martín	05/05/2017	Mantener	7,5	282	na	na	na	7,7	na
6 Merrill Lynch	Samuel Warwood	07/05/2017	Neutral	7,4	291	300	na	na	7,6	7,7
7 Alpha Value	Alda Kule Dale	21/06/2017	Sobreponderar	8,6	298	323	na	na	9,2	10,3
8 Bankinter Securities	Juan Moreno Martínez de Le	26/06/2017	Vender	7,4	302	316	na	na	na	na
9 Bankinter	Jesús Amador	18/07/2017	Neutral	8,1	300	322	na	na	na	na
10 Societe Generale	Alvaro Soriano De Miguel	10/07/2017	Comprar	8,8	292	320	84	130	8,0	9,0
11 Haitong	Juan Carlos Calvo	13/07/2017	Neutral	8,1	304	322	100	116	8,0	8,4
12 Banco Sabadell	Ignacio Romero	20/07/2017	Comprar	8,7	288	304	na	na	na	na
13 Morgan Stanley	Bart Gysens	29/08/2017	Sobreponderar	10,0	291	318	na	na	8,7	9,5
14 Green Street Advisors	Peter Papadakos	14/09/2017	Mantener	8,3	280	285	92	na	7,9	8,7
15 JB Capital	Daniel Gandoy	18/10/2017	Neutral	9,2	301	314	na	na	7,7	8,1
16 Alantra Equities	Jaime Amoribieta	18/10/2017	Neutral	8,6	292	310	110	127	8,9	9,5
17 Kempen	Max Nimmo	18/10/2017	Comprar	9,8	296	318	90	101	8,1	8,6
18 BPI	Gonzalo Sanchez Bordona	18/10/2017	Mantener	8,8	302	311	85	106	na	na
19 ING	Jaap Kuin	18/10/2017	Mantener	8,3	283	300	82	93	8,1	8,7
20 Deutsche Bank	Markus Scheufler	18/10/2017	Comprar	9,5	na	na	75	na	8,3	9,0
21 Goldman Sachs	Jonathan Kownator	01/11/2017	Neutral	8,9	282	314	na	na	8,7	9,4
Consenso analistas				8,3	294	311	91	107	8,2	8,9

Fuente: Bloomberg e informes de analistas

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

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



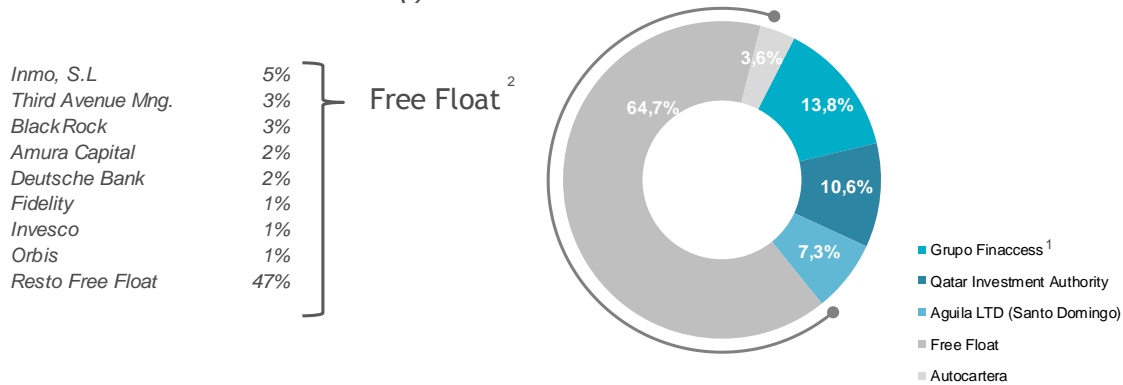
Durante el primer semestre del ejercicio 2017, MSCI ha calificado a Colonial como el fondo especializado con mayor rentabilidad en España “Best performing Specialist Fund for Spain”. En particular, MSCI ha resaltado que Colonial ha obtenido el mayor retorno total anualizado en los últimos 3 años desde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



Estructura accionarial de la compañía

La estructura accionarial de Colonial es la siguiente:

Estructura accionarial a 9/11/2017 (*)



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

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

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

Consejo de Administración

Nombre	Título		Comisión Ejecutiva	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoría y Control
Juan José Brugera Clavero	Presidente		Presidente		
Pere Viñolas Serra	Consejero Delegado		Vocal		
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero Dominical				
Adnane Moussanif	Consejero Dominical		Vocal	Vocal	
Juan Carlos García Cañizares	Consejero Dominical	Aguila LTD (Santo Domingo)	Vocal	Vocal	
Carlos Fernández González	Consejero Dominical		Vocal		
Ana Sainz de Vicuña	Consejero Independiente				Presidenta
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Independiente		Vocal	Presidente	Vocal
Javier Iglesias de Ussel Ordís	Consejero Independiente			Vocal	Vocal
Luis Maluquer Trepas	Consejero Independiente			Vocal	Vocal
Francisco Palá Laguna	Secretario - No Consejero		Secretario	Secretario	Secretario
Nuria Oferil Coll	Vicesecretaria - No Consejera		Vicesecretaria	Vicesecretaria	Vicesecretaria

6. Anexos

6.1 Ratios EPRA

6.2 Balance Consolidado

6.3 Cartera de activos - Ubicación

6.4 Cartera de activos - Detalles

6.5 Cartera de proyectos & Nuevas adquisiciones

6.6 Series históricas

6.7 Estructura Financiera - Detalles

6.8 Estructura Societaria

6.9 Detalles Filiales

6.10 Glosario

6.11 Datos de contacto

6.12 Disclaimer

6.1 Anexo – Ratios EPRA

1) EPRA Earnings

Resultado EPRA - €m	3T 2017	3T 2016
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	454	249
<i>Resultado neto atribuible al Grupo - €/acción</i>	<i>1,21</i>	<i>0,75</i>
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(521)	(354)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	8	0
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	0	(1)
(iv) Impuestos en por venta de activos	0	0
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	0	0
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	1	2
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures	0	0
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	(49)	11
(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	166	141
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	60	50
<i>Resultado EPRA (pre ajustes compañía) - €/acción</i>	<i>0,16</i>	<i>0,15</i>
Ajustes específicos compañía:		
(a) Gastos y provisiones extraordinarios	(1)	1
(b) Resultado Financiero no recurrente	0	0
Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)	59	51
<i>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) - €/acción</i>	<i>0,16</i>	<i>0,15</i>
<i>Nº promedio de acciones (m)</i>	<i>375,8</i>	<i>331,6</i>

6.1 Anexo – Ratios EPRA (cont.)

2) EPRA Vacancy Rate

Ratio Desocupación EPRA - Portfolio de Oficinas				Ratio Desocupación EPRA - Portfolio Total			
€m	3T 2017	3T 2016	Var. %	€m	3T 2017	3T 2016	Var. %
BARCELONA				BARCELONA			
Superficie vacía ERV	1	1		Superficie vacía ERV	1	1	
Portfolio ERV	35	31		Portfolio ERV	36	33	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	2%	4%	(3 pp)	EPRA Ratio Desocupación Barcelona	2%	4%	(3 pp)
MADRID				MADRID			
Superficie vacía ERV	2	1		Superficie vacía ERV	2	1	
Portfolio ERV	56	48		Portfolio ERV	58	49	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	3%	2%	1 pp	EPRA Ratio Desocupación Madrid	3%	2%	1 pp
PARIS				PARIS			
Superficie vacía ERV	7	7		Superficie vacía ERV	7	8	
Portfolio ERV	174	184		Portfolio ERV	212	220	
EPRA Ratio Desocupación Paris	4%	4%	(0 pp)	EPRA Ratio Desocupación Paris	3%	4%	(0 pp)
TOTAL PORTFOLIO				TOTAL PORTFOLIO			
Superficie vacía ERV	9	10		Superficie vacía ERV	9	10	
Portfolio ERV	265	263		Portfolio ERV	307	302	
EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio Oficinas	3%	4%	(0 pp)	EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	3%	3%	(1 pp)

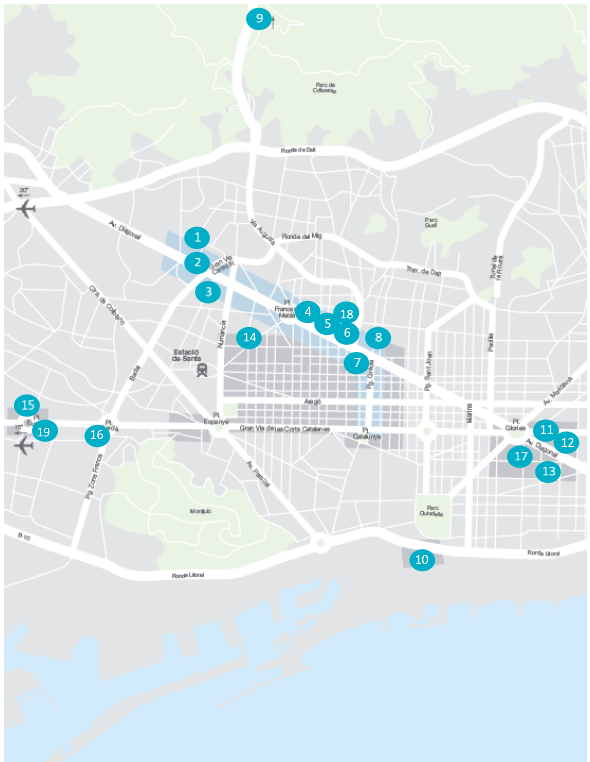
Cifras anualizadas

6.2 Anexo – Balance Consolidado

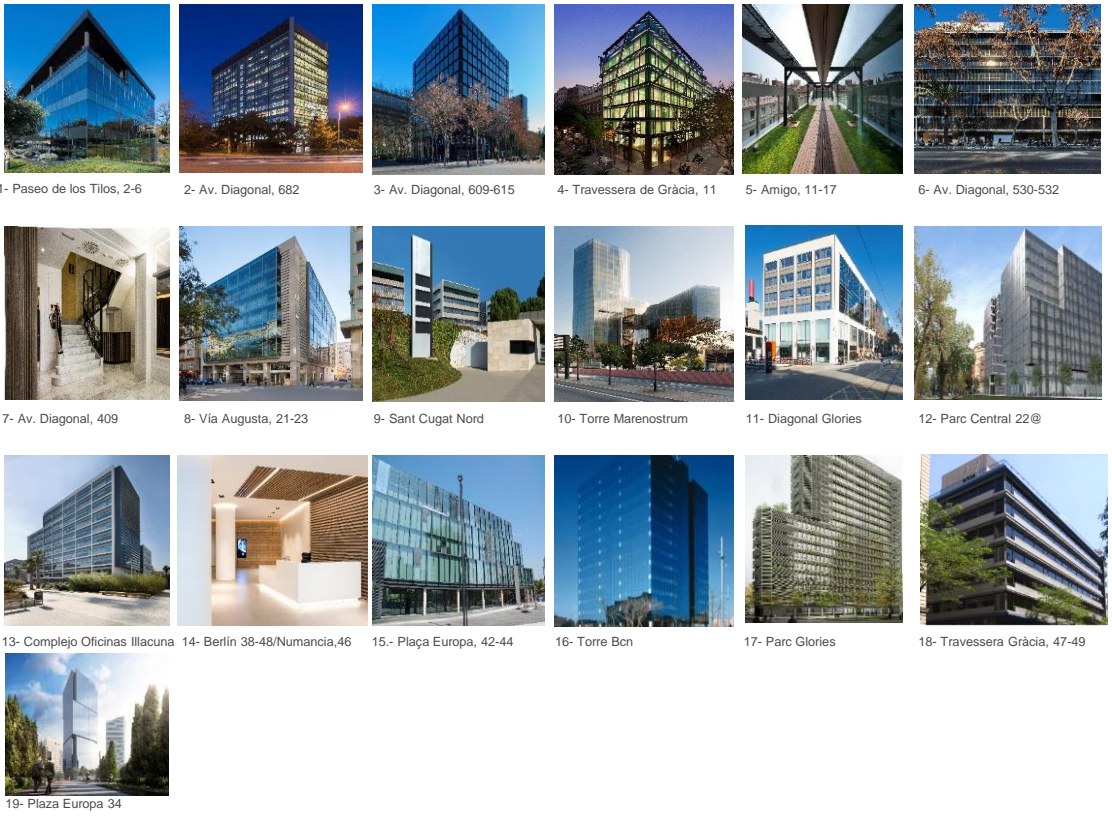
Balance consolidado		
€m	3T 2017	2016
ACTIVO		
Inversiones Inmobiliarias	7.988	7.763
Resto activos no corrientes	247	198
Activos no corrientes	8.235	7.960
Deudores y otras cuentas a cobrar	102	125
Otros activos corrientes	452	142
Activos Disponibles para la Venta	0	0
Activos corrientes	554	267
TOTAL ACTIVO	8.789	8.228
PASIVO		
Capital Social	981	892
Reservas y otros	1.493	1.136
Resultados del Ejercicio	454	274
Fondos propios	2.928	2.302
Minoritarios	1.900	1.706
Patrimonio Neto	4.828	4.008
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	2.512	2.510
Deuda financiera no corriente	602	712
Pasivos por impuestos diferidos	301	347
Otros pasivos no corrientes	60	143
Pasivos no corrientes	3.476	3.712
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	340	314
Deuda financiera corriente	6	89
Acreedores y otras cuentas a pagar	89	61
Otros pasivos corrientes	50	43
Pasivos corrientes	485	507
TOTAL PASIVO	8.789	8.228

6.3 Anexo – Ubicación activos

Barcelona

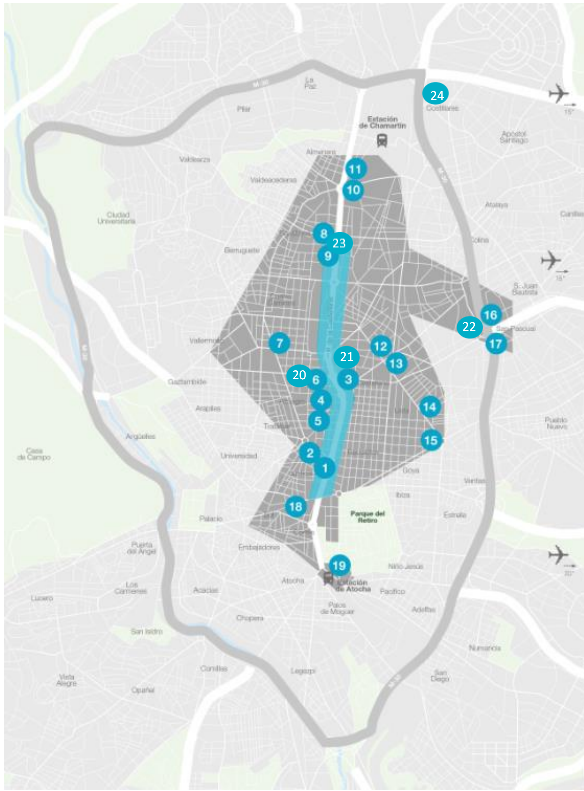


1. Paseo de los Tilos, 2-6
2. Av. Diagonal, 682
3. Av. Diagonal, 609-615
4. Travessera de Gràcia, 11
5. Amigó, 11-17
6. Av. Diagonal, 530-532
7. Av. Diagonal, 409
8. Via Augusta, 21-23
9. Complejo de oficinas Sant Cugat Nord
10. Torre Marenostrom
11. Diagonal Glories
12. Complejo de oficinas Parc Central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



6.3 Anexo – Ubicación activos (cont.)

Madrid



1. Paseo de Recoletos, 37-41
2. Génova, 17
3. Paseo de la Castellana, 52
4. Paseo de la Castellana, 43
5. Miguel Ángel, 11
6. José Abascal, 56
7. Santa Engracia
8. Poeta Joan Maragall, 53
9. Estébanez Calderón, 3-5
10. Agustín Foxá, 29
11. Hotel Tryp Chamartín
12. López de Hoyos, 35
13. Príncipe de Vergara, 112
14. Francisco Silvela, 42
15. Ortega y Gasset, 100
16. Ramírez de Arellano, 37
17. MV 49 Business Park
18. Alcalá, 30-32
19. Alfonso XII, 62
20. José Abascal, 45
21. Serrano, 73
22. Santa Hortensia, 26-28
23. Paseo de la Castellana, 163
24. Arturo Soria, 336



1- Paseo Recoletos, 37-41



2- Génova, 17



3- Castellana, 52



4- Castellana, 43



5- Miguel Angel, 11



6- José Abascal, 56



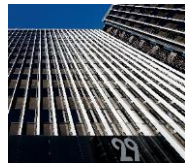
7- Santa Engracia



8- Poeta Joan Maragall, 53



9- Estébanez Calderón, 3-5



10- Agustín Foxá, 29



11- Hotel Tryp Chamartín



12- López de Hoyos, 35



13- Príncipe de Vergara, 112



14- Francisco Silvela, 42



15- Ortega y Gasset, 100



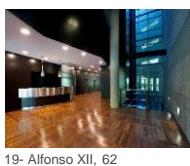
16- Ramírez Arellano, 37



17- MV 49 Business Park



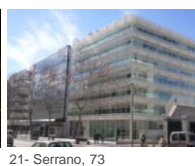
18- Alcalá, 30-32



19- Alfonso XII, 62



20- José Abascal, 45



21- Serrano, 73



22- Santa Hortensia, 26-28



23- Paseo Castellana, 163



24- Arturo Soria, 336

6.3 Anexo – Ubicación activos (cont.)

París



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



1- Louvre-Saint-Honoré



2- Washington Plaza



3- Galerie de Champs-Élysées



4- 90, Champs-Élysées



5- 92, Champs-Élysées



6- Cézanne Saint-Honoré



7- Édouard VII



8- 176, Charles de Gaulle



9- Rives de Seine



10- 96, Iéna



11- 131, Wagram



12- 103, Grenelle



13- 104 Haussmann St-Augustin



14- 6, Hanovre



15- #Cloud



16- Le Vaisseau



17- 112, Wagram



18- 4-8, Rue Condorcet



19- 9, Avenue Percier



20- Emile Zola

6.4 Anexo – Detalles activos

España

CARTERA DE ALQUILER ESPAÑA	Año compra	Superficie sobre rasante				Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Hotel				
DIAGONAL, 409	2001	3.680	851			4.531	0	4.531	
DIAGONAL, 530	1992	9.226	2.555			11.781	4.708	16.489	99
DIAGONAL, 609-615 - DAU/PRISMA	1997	21.996				21.996	18.839	40.835	438
AV. DIAGONAL, 682	1997	8.372	250			8.622	1.795	10.417	50
PEDRALBES CENTRE	1997	0	5.558			5.558	1.312	6.870	
BERLIN, 38-48/NUMANCIA, 46	1997	9.644	3.173			12.817	3.779	16.596	99
DIAGONAL 220-240, GLORIES	2000	11.672				11.672	536	12.208	40
ILLACUNA	2006	18.883	812			19.695	13.620	33.315	481
Pº TILOS, 2-6	2000	5.143				5.143	3.081	8.224	79
TRAVESSERA, 47-49	2016	8.939				8.939	1.705	10.644	6
VIA AUGUSTA, 21-23	1999	4.620	218			4.838	0	4.838	
TRAVESSERA, 11	1994	4.105	410			4.515	1.994	6.509	61
AMIGÓ, 11-17	1994	2.960	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	3.398	13.233	88
TORRE MARENOSTRUM	2003	22.394				22.394	19.370	41.764	616
SANT CUGAT	1999	27.904				27.904	20.531	48.435	690
CASTELLANA, 52	1998	6.496	1.027			7.523	2.615	10.138	49
P. CASTELLANA, 163	2016	9.610	600			10.210	1.855	12.065	52
RECOLETOS, 37-41	2005	13.642	3.560			17.202	5.340	22.542	175
CASTELLANA, 43	2005	5.455	543			5.998	2.441	8.439	81
MIGUEL ANGEL, 11	2005	5.370	930			6.300	2.200	8.500	81
JOSE ABASCAL, 56	2005	10.857	1.468			12.325	6.437	18.762	219
GÉNOVA, 17	2015	3.638	1.038			4.676	2.601	7.277	70
JOSE ABASCAL, 45	2016	5.290				5.290	1.929	7.219	54
SERRANO, 73	2016	4.242				4.242	3.220	7.462	104
ALCALA, 30-32	1994	8.573	515			9.088	1.700	10.788	52
ALFONSO XII, 62	2002	13.135				13.135	2.287	15.422	78
SANTA ENGRACIA	2015	13.444	220			13.664	5.562	19.226	180
FRANCISCO SILVELA, 42	1999	5.393				5.393	3.926	9.319	105
JOSÉ ORTEGA Y GASSET 100	2000	6.870	922			7.792	2.563	10.355	96
POETA JOAN MARAGALL, 53	2001	13.685	2.330			16.015	9.668	25.683	295
LÓPEZ DE HOYOS, 35	2005	7.140				7.140	4.105	11.245	111
AGUSTÍN DE FOXÁ, 29	2003	6.402	873			7.275	2.515	9.789	158
HOTEL CENTRO NORTE	2003	0	385		8.073	8.458	11.089	19.547	
ARTURO SORIA, 336	2017	8.363	300			8.663	5.655	14.318	200
MARTÍNEZ VILLER GAS, 49	2006	24.135				24.135	14.746	38.881	437
RAMÍREZ DE ARELLANO, 37	1999	5.988				5.988	4.923	10.911	160
SANTA HORTENSIA, 26-28	2016	46.928				46.928	25.668	72.596	946
HOTEL MOJACAR	2006	0			11.519	11.519	0	11.519	
RESTO LOCALES			969			969	350	1.319	
CARTERA EN EXPLOTACIÓN		398.663	30.350	0	19.592	448.605	222.649	671.255	6.606
PARC GLORIES	2016	24.551				24.551	5.343	29.894	141
PARC CENTRAL 22@	2010	14.737				14.737	14.737	29.474	184
PLAZA EUROPA 34	2017	14.306				14.306	4.500	18.806	
ESTÉBANEZ CALDERÓN, 3-5	2015	10.152				10.152	4.751	14.903	103
PRÍNCIPE DE VERGARA, 112-114	2015	11.368				11.368	4.530	15.898	108
P. CASTELLANA, 163	2016	700				700	0	700	
RESTO ACTIVOS		768	1.100			1.868	3.235	5.103	13
PROYECTOS & REHABILITACIONES		76.582	1.100	0	0	77.682	37.096	114.778	549
TOTAL ESPAÑA		475.245	31.450	0	19.592	526.287	259.745	786.032	7.155
BARCELONA		228.357	14.775	0	0	243.132	125.360	368.493	3.228
MADRID		246.888	15.809	0	8.073	270.770	134.035	404.804	3.927
OTROS		0	866	0	11.519	12.385	350	12.735	0

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

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

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

6.4 Anexo – Detalles activos (cont.)

Francia

CARTERA DE ALQUILER FRANCIA	Año compra	Superficie sobre rasante				Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Hotel & otros				
LOUVRE SAINT-HONORE	1995	24.897	159		2.134	27.190	5.730	32.920	236
EDOUARD VII	1999	28.412	15.350	4.509	4.202	52.473	10.145	62.618	523
6 HANOVRE	1958	3.325				3.325	1.246	4.571	0
#CLOUD.PARIS	2004	28.192			1.860	30.051	3.164	33.216	99
CONDORCET	2014	20.376		1.562	1.301	23.239	2.457	25.696	50
GALERIE CHAMPS-ELYSEES	2002	0	4.187			4.187	3.849	8.036	125
90 CHAMPS-ELYSEES	2002 / 2009	7.912	932			8.844	0	8.844	
92 CHAMPS-ELYSEES	2000	729	3.089			3.818	0	3.818	
CEZANNE SAINT-HONORE	2001 / 2007	22.651	1.849	0		24.501	3.337	27.837	128
131 WAGRAM	1999	6.289			449	6.738	3.119	9.858	124
96 IENA	2001 / 2007	7.379				7.379	4.711	12.091	264
112 WAGRAM	2008	4.470	892			5.362	546	5.908	29
WASHINGTON PLAZA	2000	38.839	416		2.214	41.469	13.279	54.749	662
HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN	2002 / 2004	11.683	791			12.474	2.650	15.124	104
9 PERCIER	2015	5.945				5.945	419	6.364	14
176 CHARLES DE GAULLE	1997	5.749	389			6.138	2.739	8.876	145
LE VAISSEAU	2006	6.026				6.026	2.321	8.347	124
RIVES DE SEINE	2004	20.270			1.760	22.030	6.589	28.619	366
103 GRENELLE	2006	15.585	258		1.052	16.895	1.891	18.786	100
SAINTE DENIS		0		60		60	16	76	1
CARTERA EN EXPLOTACIÓN		258.728	28.312	6.132	14.972	308.143	68.209	376.353	3.094
LOUVRE SAINT-HONORE	1995	1.081	9.047			10.128	8.462	18.590	
92 CHAMPS-ELYSEES	2000	3.381				3.381	493	3.874	
CEZANNE SAINT-HONORE	2001 / 2007	1.787				1.787	1.504	3.290	
WASHINGTON PLAZA	2000	825				825	2.177	3.002	
131 WAGRAM	1999	811				811	532	1.342	
103 GRENELLE	2006	0				0	1.704	1.704	
#CLOUD.PARIS	2004	0				0	3.397	3.397	
RESTO ACTIVOS		126	531			657	5.083	5.740	
PROYECTOS & REHABILITACIONES		8.010	9.578			17.589	23.351	40.939	0
TOTAL FRANCIA		266.738	37.890	6.132	14.972	325.732	91.560	417.292	3.094
TOTAL GRUPO COLONIAL		741.984	69.340	6.132	34.563	852.019	351.305	1.203.324	10.249

Colonial ostenta el 58,6% de las acciones del capital de SFL. SFL posee el 100% de la propiedad de la totalidad de su cartera en alquiler a excepción de Washington Plaza del que posee el 66%, así como los activos Champs Élysées 90, Galeries Champs Élysées 82-88 y Haussmann 104-110 de los que posee el 50%.

6.5 Anexo - Cartera de proyectos & Nuevas adquisiciones

Proyectos en curso, futuros y adquisiciones recientes

BARCELONA

Parc Glòries – Barcelona 22@ (Proyecto en curso)



Nuevo proyecto de un emblemático edificio de oficinas en la zona más Prime del 22@ con acabados y especificaciones técnicas de extrema calidad y sostenibilidad con finalización prevista para 2018. Parc Glòries es un proyecto destinado a convertirse en un emblema de la ciudad de manera inminente. Contará con más de 24.000m² distribuidos en 17 plantas de altura, diseñados por Batlle & Roig. El edificio, ubicado en el corazón del más nuevo y moderno distrito de negocios de Barcelona, junto a la plaza de las Glòries y colindante con la Avenida Diagonal, contará con plantas diáfanas de 1.800m².

El edificio será uno de los primeros activos con certificación “Leed Platinum” en el mercado de oficinas de Barcelona. Actualmente, más de 9.000m² se han pre-alquilado a Schibsted Ibérica.

Plaza Europa, 34 (Proyecto en curso)



A inicios de 2017, Colonial refuerza su posición en la plaza Europa, una de las zonas de negocios de mayor desarrollo en los últimos años en la ciudad de Barcelona, con un nuevo proyecto para la construcción de un edificio de oficinas de 21 plantas con una superficie total sobre rasante de 14.000m² y 150 plazas de aparcamiento. El importe de la inversión ha sido de 32€m. Este proyecto se desarrollará a través de una Joint-Venture con la sociedad Inmo, filial inmobiliaria de la familia Puig, propietaria del suelo, y cuya actual sede corporativa se ubica en el solar colindante. El inmueble obtendrá una certificación energética “Leed Gold”.

Travessera de Gràcia, 47-49



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

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

Proyectos en curso, futuros y adquisiciones recientes

MADRID

Discovery Building (Estébanez Calderón) (Proyecto en curso)



Inmueble adquirido en mayo de 2015, que se encuentra situado en la calle Estébanez Calderón, 3-5, a escasos metros del Paseo de la Castellana. Se ha realizado la demolición del edificio actual para construir un inmueble singular de nueva planta, que incorporará las últimas tecnologías e innovación en materiales y contará con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas. El nuevo edificio de oficinas ofrecerá un total de aproximadamente 10.200m² de superficie alquilable, repartidos en plantas que permitirán obtener una elevada eficiencia de espacios así como la certificación energética “Leed Gold”. El proyecto, a cargo del estudio Lamela, se prevé que finalice en el segundo semestre de 2017.

Príncipe de Vergara (Proyecto en curso)



Inmueble adquirido en julio de 2015, que se encuentra situado en la calle Príncipe de Vergara, 112 en Madrid. Se ha realizado la demolición del edificio actual para construir un inmueble singular de nueva planta, que incorporará las últimas tecnologías e innovación en materiales y contará con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas. El nuevo edificio de oficinas ofrecerá un total de aproximadamente 11.400m² de superficie alquilable, repartidos en plantas que permitirán obtener una elevada eficiencia de espacios, así como la certificación energética “Leed Gold”.

Paseo de la Castellana, 163 (Proyecto futuro)



Inmueble de oficinas, adquirido en el proyecto Alpha II, situado en la zona CBD de Madrid. El activo dispone de más de 10.900m² de superficie sobre rasante, repartidos entre 11 plantas de oficinas y una planta baja destinada a locales. Las plantas son flexibles de 900m² aproximadamente con un diseño eficiente y alta luminosidad. El edificio posee dos entradas: una en Paseo de la Castellana y otra en Capitán Haya 50. Durante los próximos años, se rehabilitará el inmueble obteniendo el certificado Breeam Very Good.

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

Proyectos en curso, futuros y adquisiciones recientes

MADRID – cont.

Serrano, 73 – Madrid Prime CBD



Activo situado en la calle Serrano, 73 en Madrid con localización única en el mercado “Super-Prime” de Madrid. El inmueble cuenta con una superficie de 4.200m², y es uno de los edificios de oficinas de Madrid con un mayor reconocimiento por su extraordinaria ubicación y calidad.

José Abascal, 45 – Madrid Prime CBD



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

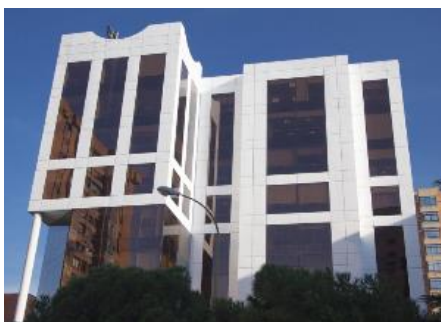
Santa Hortensia, 26-28 – Madrid BD



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

de Colonial de desarrollar la mejor cartera de edificios prime en España.

Arturo Soria, 336 – Madrid BD



Compra de un inmueble de oficinas ubicado en el número 336 de la calle Arturo Soria de Madrid, que cuenta con una superficie de 8.663m² sobre rasante y casi 200 plazas de aparcamiento. El activo presenta actualmente una ocupación cercana al 100% y destaca el potencial recorrido que presenta el inmueble por su ubicación, calidad, tamaño, así como la flexibilidad de su espacio.

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

Proyectos en curso, futuros y adquisiciones recientes

PARIS

112-122 Avenue Emile Zola (Proyecto futuro)



El Grupo Colonial ha cerrado a principios de 2017, a través de su filial francesa, una transacción por un importe de 165€m para adquirir la sede histórica del Grupo SMA. El inmueble se encuentra en una ubicación “Prime” en 112-122 Avenue Emile Zola, en el centro del distrito 15 de París. El inmueble tiene una superficie de aproximadamente 21.000m². SMA se mudará a una nueva sede en el 4T de 2017, momento en que el Grupo reestructurará el inmueble para transformarlo en uno de los mayores complejos de oficinas en el sur de la capital francesa. El proyecto dispondrá de 1.400m² de planta con gran luminosidad y funcionalidad eficiente. Dispondrá de una doble entrada optimizando la divisibilidad y con un jardín arbolado que rodea el activo

Louvre Saint Honoré (Proyecto)



Nuevo desarrollo de un proyecto de retail en el edificio Louvre Saint Honoré que contará con cerca de 15.000m². Se trata de un desarrollo del espacio de “retail” en las plantas bajo rasante, planta baja y primera de dicho edificio. Dicho proyecto “Prime Factory” se realizará con acabados y especificaciones técnicas de máxima calidad y tiene prevista su finalización para 2021 con capacidad para atraer tenants de primer nivel.

96 léna (Proyecto futuro)



Futuro proyecto para la creación de un complejo de oficinas prime situado en el corazón del CBD de París, cerca de “l’Arc de Triomphe”. El proyecto será designado por el famoso arquitecto francés Dominique Perrault, creando un edificio icónico con acabados y especificaciones técnicas de alta calidad. Se optimizarán los espacios comunes de las plantas de oficinas y se crearán espacios verdes en el patio interior, así como un atrium interno que permitirá la entrada de luz hasta la planta -2. El inmueble dispondrá de las mejores certificaciones energéticas y tiene previsto su inicio en 2018 y finalización en 2020.

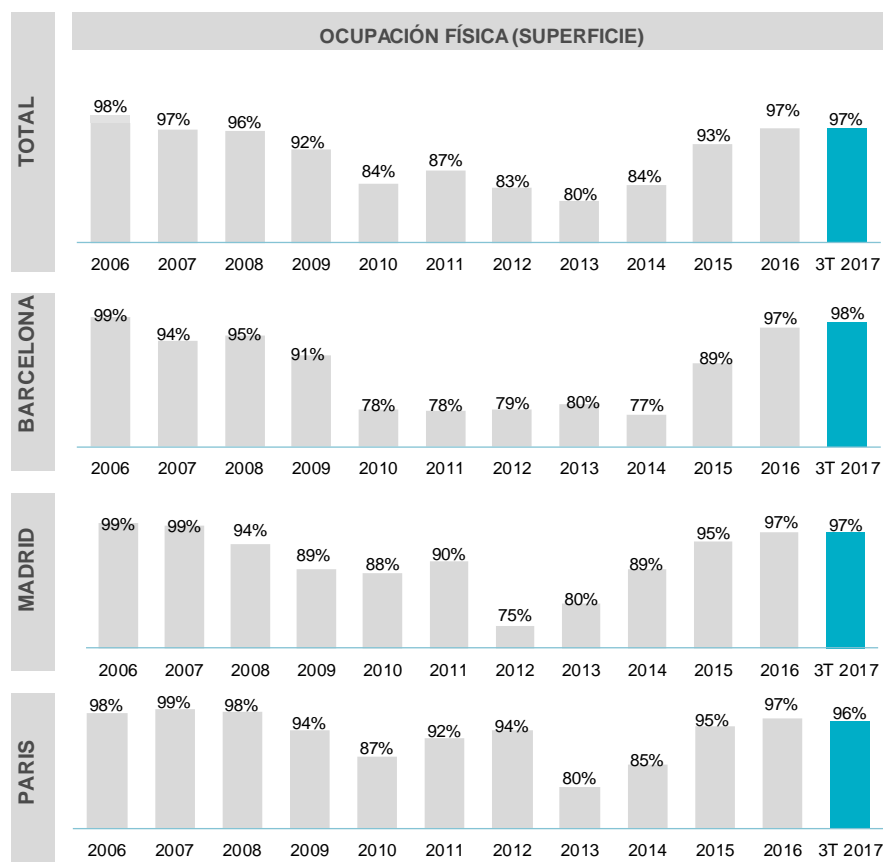
6.6 Anexo – Series históricas

Detalle Series Históricas

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	3T 17
Barcelona														
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	100%	99%	94%	95%	91%	78%	78%	79%	80%	77%	89%	97%	98%
Ingresos por Rentas (€m)	55	53	56	60	51	49	39	32	31	28	28	27	30	26
EBITDA rentas (€m)	53	51	55	58	49	47	37	28	27	25	23	23	28	25
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	95%	96%	97%	97%	96%	97%	93%	88%	89%	89%	85%	85%	92%	95%
Madrid														
Ocupación Física Oficinas (%)	93%	98%	99%	99%	94%	89%	88%	90%	75%	80%	89%	95%	97%	97%
Ingresos por Rentas (€m)	37	44	68	70	56	50	47	45	44	35	32	35	43	38
EBITDA rentas (€m)	34	42	66	66	52	46	42	41	40	30	28	31	38	32
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	93%	94%	96%	95%	92%	92%	90%	90%	90%	86%	85%	88%	88%	84%
París														
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	96%	98%	99%	98%	94%	87%	92%	94%	80%	85%	95%	97%	96%
Ingresos por Rentas (€m)	157	153	162	170	182	183	175	152	150	149	152	169	198	148
EBITDA rentas (€m)	147	145	153	162	171	173	162	141	138	137	139	155	188	139
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	94%	95%	95%	95%	94%	94%	93%	93%	92%	92%	92%	92%	95%	94%

Evolución Ocupación Física Oficinas

Ocupación Oficinas⁽¹⁾ - Evolución Portfolio Colonial



(1) Superficies ocupadas / Superficies en explotación

6.7 Anexo - Estructura Financiera – Detalles

Las principales características de la deuda del Grupo Colonial son:

1. Una emisión de obligaciones en dos tramos realizadas en junio 2015 por importe total pendiente de 875€m según el siguiente desglose:
 - a) Emisión inicial de 750€m, cuyo importe pendiente, después de las recompras realizadas en octubre de 2016, es de 375€m con vencimiento junio 2019. Devenga un cupón fijo del 1,863% pagadero anualmente.
 - b) Emisión de 500€m con vencimiento junio de 2023. Devenga un cupón fijo del 2,728% pagadero anualmente.
2. Dos emisiones de obligaciones, de importe total 650€m, realizadas bajo el programa EMTN:
 - a) Emisión de 600€m con vencimiento octubre de 2024. Devenga un cupón fijo del 1,45% pagadero anualmente.
 - b) Emisión privada de obligaciones de importe de 50€m, vencimiento noviembre de 2026. Devenga un cupón fijo del 1,875% pagadero anualmente.

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

3. Tres emisiones de Obligaciones de SFL por importe de 1.301€m según el siguiente desglose:
 - a) Emisión de noviembre de 2012 de importe inicial 500€m, cuyo importe pendiente, después de las recompras realizadas en noviembre 2014 y noviembre 2015, es de 301€m con vencimiento noviembre de 2017. Devenga un cupón fijo de 3,5% pagadero anualmente.
 - b) Emisión de noviembre de 2014 por un importe de 500€m. Devenga un cupón fijo de 1,875% pagadero anualmente siendo su vencimiento noviembre de 2021.
 - c) Emisión de noviembre de 2015 por un importe de 500€m. Devenga un cupón fijo de 2,25% pagadero anualmente siendo su vencimiento noviembre de 2022.

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

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

Ambos créditos están sujetos al cumplimiento de determinados ratios financieros. A 30 de septiembre de 2017 estaban íntegramente disponibles.

6.7 Anexo - Estructura Financiera – Detalles (cont.)

5. Dos préstamos sindicados de SFL:
 - a) Un préstamo sindicado de nominal 400€m, cuyo banco agente es “BNP PARIBAS”, con vencimiento julio 2020 y un margen aplicable, sujeto al nivel del LtV. Dicho préstamo estaba, a 30 de septiembre, dispuesto en 10€m.
 - b) Un préstamo sindicado, cuyo banco agente es “Natixis Banques Populaires”, de importe nominal 150€m y vencimiento octubre 2019. El margen aplicable oscila en función del LtV. A 30 de septiembre de 2017 este préstamo se encuentra íntegramente disponible.
6. Préstamos bilaterales con garantía hipotecaria:
 - a) Colonial mantiene, a través de una de sus filiales, 36€m en un préstamo bilateral, con garantía hipotecaria sobre un activo patrimonial. La vida media de dicho préstamo es de 7,8 años y el spread medio de financiación asciende a 150 p.b.
 - b) Por su parte, SFL, mantiene, a través de varias filiales, un total de 204€m en préstamos con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 4,6 años.
7. Préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria:

SFL mantiene diversos préstamos por importe de 300€m, a tipo de interés variable, con una vida media de 4,0 años.

Coberturas

La estructura de la cartera de derivados a 30 de septiembre de 2017 es la siguiente:

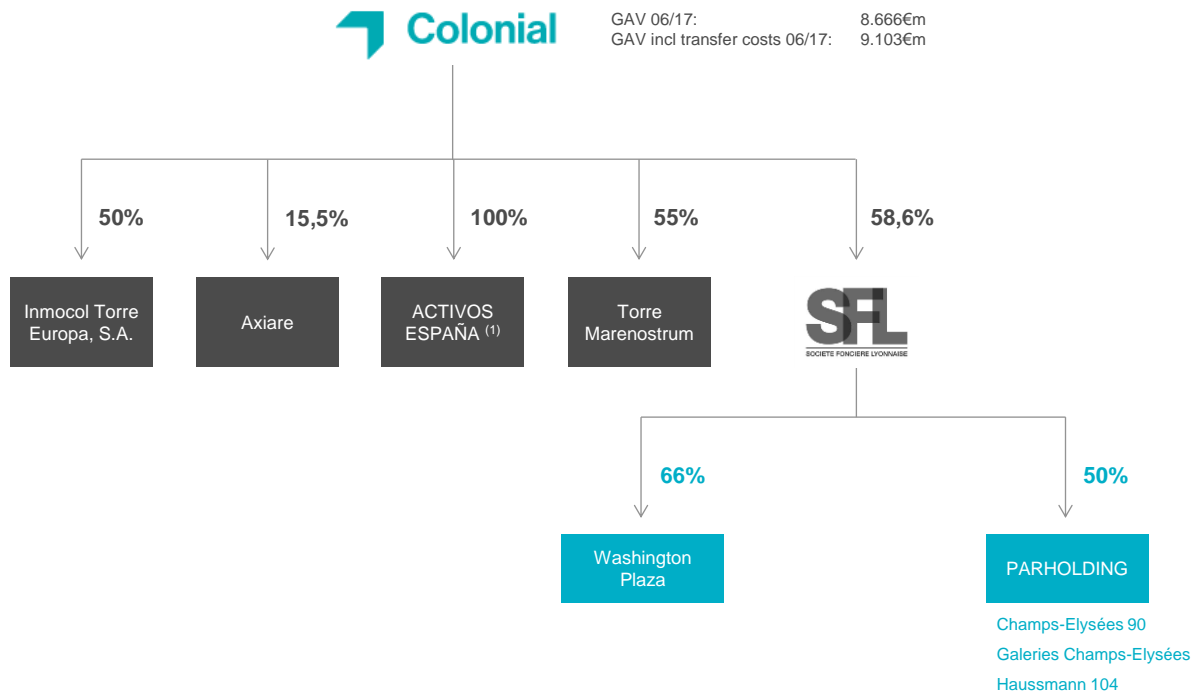
Septiembre 2017 Instrumento derivado - €m	Colonial	SFL	TOTAL	MTM (Excupón)
Total nominal coberturas variable- fijo	28	100	128	0
Vida Media (años)	15	5	7	
% Cobertura s/ Deuda Bruta tipo Variable	80%	32%	34%	
% Deuda a tipo fijo o cubierta s/ Deuda Bruta	100%	88%	94%	

El 94% de la deuda del Grupo a 30 de septiembre de 2017 es deuda a tipo fijo. Adicionalmente el Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo reducir la exposición a la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Asimismo la política del Grupo es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en la norma IFRS 39, y cuya variación del valor de mercado (MtM) se registre directamente a patrimonio neto.

A 30 de septiembre de 2017 el Grupo tiene contratados derivados de tipos de interés (IFRS) por importe nominal de 128€m. En el caso de Colonial corresponde a la cobertura asociada al préstamo de la sociedad Torre Marenostrum. Durante el primer semestre del año, con objeto de la novación de dicho préstamo, se ha cancelado la anterior cobertura, formalizándose una nueva adaptada a la nueva situación de mercado y al nuevo vencimiento del préstamo.

SFL ha formalizado una cobertura de tipos de interés por un nominal de 100€m cuyo inicio será en noviembre 2017.

6.8 Anexo – Estructura societaria

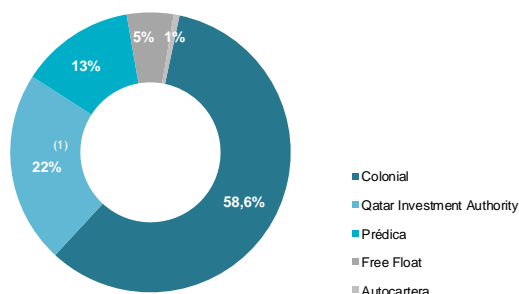


(1) Excluyendo Torre Marenostrum y Plaza Europa

6.9 Anexo – Detalles Filiales













▪ Accionariado y Gobierno Corporativo SFL

SFL - Estructura accionarial a 30/09/2017



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

Consejo de Administración SFL

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

6.10 Anexo - Glosario

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

6.10 Anexo – Glosario (cont.)

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

6.10 Anexo – Glosario (cont.)

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

6.11 Anexo - Datos de Contacto

Relación con Inversores

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

Oficina del Accionista

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

Web Colonial

www.inmocolonial.com

Datos de registro Mercado de Capitales – Mercado Continuo

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

Sobre Colonial

Grupo Colonial es una SOCIMI cotizada en la bolsa española líder en el Mercado de oficinas prime en Europa, presente en las principales zonas de negocio de Barcelona, Madrid y París con una cartera de oficinas prime de más de un millón de m² y un valor de activos bajo gestión de más de 8.600 millones de euros.

6.12 Anexo – Disclaimer

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

La información contenida en esta presentación (la "Presentación") ha sido preparada por Inmobiliaria Colonial, 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.