



1T 2024

El resultado neto recurrente incrementa un +25% impulsado por el crecimiento de rentas

El Grupo inicia el año 2024 con un beneficio neto de 54 €m, un aumento del +96%

Hitos financieros	1T 2024	1T 2023	Var	LFL	Exposición única a Prime	Hitos operacionales
BPA recurrente - Cts€/acc.	8,7	7,0	+25%		GAV 12/23 11.336€m Centro Ciudad 99% CBD 77%	Ocupación EPRA 97%
BPA recurrente op. continuadas - Cts€/acc ¹	8,7	6,8	+28%			Certificación energética 99,7% ⁵
Ingresos por rentas €m	95,8	90,3	+6%	+6%	París +22%	
EBITDA Rentas €m	85,9	76,9	+12%	+7%	Madrid (1%)	
EBITDA Grupo €m	72,0	65,4	+10%		Barcelona (1%)	Crecimiento rentas ³ +6%
Resultado neto recurrente €m	47,1	37,8	+25%		París +9%	Madrid +3%
Resultado neto €m	54,5	27,8	+96%		Barcelona +7%	

Sólido crecimiento del beneficio neto

- Resultado neto de 54,5€m, +96% vs. el año anterior
- Resultado neto recurrente de 47,1€m, +25% vs. el año anterior
- BPA (Beneficio por acción) recurrente de 8,7€cts, +25% vs. el año anterior
- BPA recurrente de operaciones continuadas¹, +28% vs el año anterior

Ingresos con fuerte crecimiento interanual

- Ingresos por rentas de 96€m, +6% impulsados por París con un +18%
- Incremento “like for like” de los ingresos del +6%, París & Barcelona con un +8%
- El crecimiento de ingresos se sitúa entre los más altos del sector

Fuerte incrementos de rentas en los contratos firmados

- Se han firmado contratos por 13€m⁸ con elevados incrementos en rentas
 - > Incremento de rentas en superficies realquiladas² del +12% (+22% en París)
 - > Incremento de rentas vs. las rentas de mercado³ del +6% (+9% en París)
- Sólidos niveles de ocupación del 97% (100% ocupación en la cartera de París)

Gestión Activa & Estructura de Capital

- Progreso en el programa de desinversiones con la venta de Sagasta 31-33 en el mes de abril de 2024
- Las desinversiones hasta la fecha ascienden a 201€m⁴, incluyendo la venta de Sagasta, realizándose a precios con prima sobre la tasación
- Exitosa ampliación de bonos por más de 200€m a un coste medio financiero del 1.9%⁶
- Incremento de la Liquidez hasta 2.944€m⁷, cubriendo los vencimientos de deuda hasta el 2027
- Coste financiero del 1,74% con el 100% de la deuda dispuesta cubierta a tipo fijo
- Standard & Poor’s ha confirmado en abril la calificación crediticia de BBB+ con perspectiva estable

(1) Aislado el impacto por la desinversión de activos

(2) Renta firmada versus la renta anterior en espacios realquilados

(3) Renta firmada vs renta de mercado a 31/12/2023 (ERV 12/23)

(4) Compromisos de desinversión vinculantes pendientes de escriturar en 2024

(5) Portafolio en explotación

(6) Tipo de interés incluyendo el efecto de las pre-coberturas del Grupo. Sin dicho efecto el tipo de interés medio de los bonos emitidos es del 4,2%

(7) Caja y saldos disponibles

(8) Dicha cifra incluye 3 contratos de París negociados a inicios de año y firmados durante el mes de abril

Aspectos clave

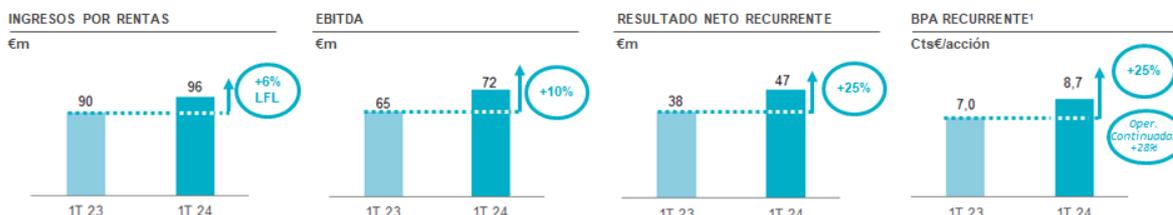
Resultados 1T 2024

El Grupo inicia el año 2024 con un beneficio neto de 54€m, un aumento del +96%

1. Incremento del +25% del resultado neto recurrente impulsado por mayores ingresos

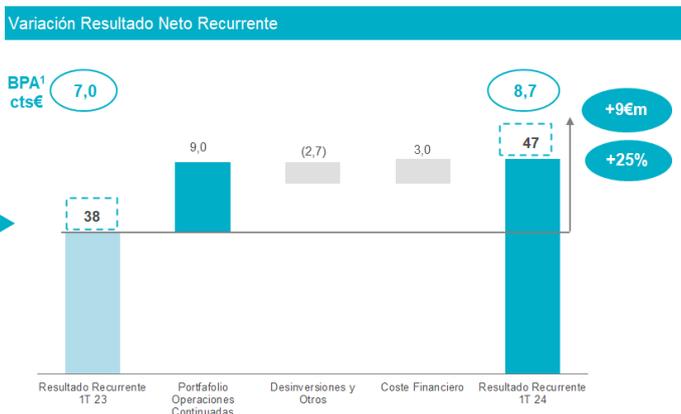
El Grupo Colonial ha cerrado el primer trimestre del ejercicio 2024 con un incremento de los resultados recurrentes impulsados por el elevado crecimiento de ingresos.

- **Resultado neto recurrente de 47€m, +25% vs año anterior**
- **Resultado neto recurrente por acción de 8,7€cts, +25% vs año anterior**
- **Resultado neto recurrente de operaciones continuadas² por acción, +28% vs año anterior**



El resultado recurrente ha aumentado sobre la base de un aumento de los ingresos que se ha registrado debido principalmente por dos factores: (1) **un sólido crecimiento de la rentas** en todos los segmentos gracias al posicionamiento prime de la cartera que **ha contribuido con 5€m** y (2) **la exitosa entrega de proyectos y rehabilitaciones que ha contribuido con 6€m**: destaca en particular el activo Louvre Saint-Honoré alquilado a Cartier, así como la nueva tienda emblemática de Adidas en Galeries des Champs-Élysées.

Cuenta de Resultados - €m	1T 2024	1T 2023
Ingresos por Rentas	95,8	90,3
EBITDA Recurrente	76,8	71,3
Resultado Financiero Recurrente	(20,1)	(23,1)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(0,5)	(2,7)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(9,1)	(7,6)
Resultado Neto Recurrente	47,1	37,8
Variación de valor de los activos & Provisiones	(0,0)	(0,3)
Gasto financiero no recurrente & MTM	0,0	(0,9)
Impuestos & otros no recurrente	7,1	(8,9)
Minoritarios no recurrente	0,2	0,1
Resultado Neto Atribuible al Grupo	54,5	27,8



Dichos aumentos de rentas han permitido compensar el impacto de la pérdida de rentas de los inmuebles desinvertidos en los años 2023 y 2024. La ejecución del programa de desinversiones ha supuesto que el incremento del resultado neto sea inferior, excluyendo este impacto de gestión activa de la cartera, **el resultado neto recurrente de operaciones continuadas² ha crecido un +28% respecto al año anterior.**

(1) Beneficio por acción recurrente
 (2) Aislado el impacto en las rentas por la desinversión de activos

2. Ingresos & EBITDA por rentas con crecimiento elevados

Crecimiento de ingresos: Polarización & Posicionamiento Prime Pan-Europeo

Colonial cierra el primer trimestre del ejercicio 2024 con unos **ingresos por rentas de 96€m** y unas **rentas netas (EBITDA rentas) de 86€m**.

El crecimiento de los ingresos del Grupo es sólido tanto en términos absolutos como en términos comparables “like for like”, con un incremento del +6% respecto al ejercicio anterior, demostrando la fortaleza del posicionamiento prime de Colonial.

Marzo acumulado - €m	2024	2023	Var	LFL
Ingresos por rentas Grupo	96	90	6%	6%
<i>Ingresos por rentas París</i>	<i>64</i>	<i>54</i>	<i>18%</i>	<i>8%</i>
<i>Ingresos por rentas Madrid</i>	<i>21</i>	<i>25</i>	<i>(18%)</i>	<i>1%</i>
<i>Ingresos por rentas Barcelona</i>	<i>11</i>	<i>11</i>	<i>4%</i>	<i>8%</i>
EBITDA rentas Grupo	86	77	12%	7%
<i>EBITDA rentas París</i>	<i>60</i>	<i>50</i>	<i>20%</i>	<i>7%</i>
<i>EBITDA rentas Madrid</i>	<i>17</i>	<i>19</i>	<i>(9%)</i>	<i>6%</i>
<i>EBITDA rentas Barcelona</i>	<i>8</i>	<i>8</i>	<i>9%</i>	<i>15%</i>

El incremento de los ingresos se sitúa **entre los más altos del sector** y es un claro reflejo de la **polarización del mercado hacia el mejor producto** de oficinas.

Resaltan **las carteras de París** con un **incremento de ingresos del +18%**.

Los ingresos netos de gastos (EBITDA rentas) han aumentado un +12% y en términos comparables “like for like” un +7%.

- Los ingresos por rentas netos en la cartera de París han aumentado un +20% en términos totales**, impulsado por 1) **el fuerte incremento del +7% en términos comparables “like for like”**, debido a altas e incrementos de renta en los activos de Washington Plaza, #Cloud y Cézanne Saint Honoré, entre otros, así como 2) a **los ingresos provenientes de proyectos y programas de renovación** en los activos de **Louvre Saint Honoré, alquilado a Richemont** para albergar la Fundación Cartier, y en el espacio comercial de **Galeries Champs-Élysées alquilado a Adidas**.
- En el portafolio de Madrid, los ingresos por rentas netos han disminuido respecto al año anterior**, debido principalmente a las desinversiones realizadas durante los años 2023 y 2024.

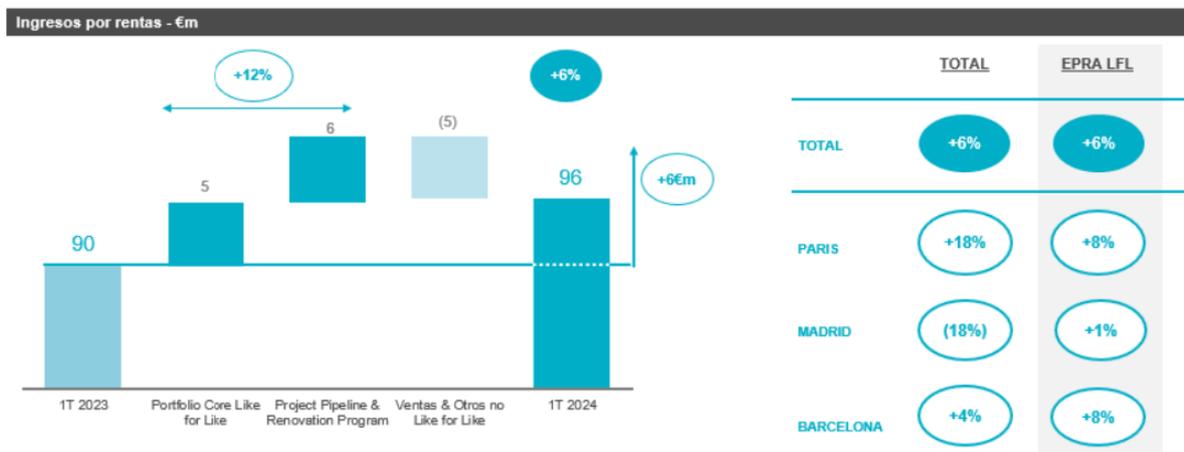
En términos comparables “like for like”, los ingresos netos han aumentado un +6%, debido a ingresos superiores en los activos de Velázquez 86, The Window, Don Ramón de la Cruz y Alfonso XII, entre otros, en base a una combinación de mayores rentas y mejores niveles de ocupación.

- En el portafolio de Barcelona, los ingresos por rentas netos han aumentado un +9% en términos totales, impulsados por un fuerte incremento del +15% “like for like”**, debido principalmente a ingresos superiores en el activo de Diagonal 530 por mejores niveles de ocupación en el inmueble, así como a mayores rentas en los activos de Diagonal 609-615, Vía Augusta 21-23 y Parc Glories, entre otros.

Crecimiento de ingresos en base a un fuerte posicionamiento prime

El aumento de ingresos de +6€m se basa en un modelo de negocio apoyado en:

- (1) Una clara focalización en el mejor producto prime que ofrece en el centro de la ciudad y,
- (2) La demostrada capacidad de crear beneficio a través de proyectos de transformación urbana.



1. “Pricing Power”: Crecimiento en rentas firmadas + captura de la indexación - contribución del +6% al crecimiento global

La **cartera Core ha aportado +5€m de incremento de ingresos** basado en un sólido crecimiento “like for like” del +6% por el fuerte “pricing power” que permite capturar plenamente el impacto de la **indexación**, así como **firmar las máximas rentas** de mercado.



#Cloud



Velázquez 86



Diagonal 609-615

2. Proyectos entregados - contribución del +6% al crecimiento global

La **entrega de proyectos** y el programa de renovaciones han **aportado +6€m de crecimiento** de ingresos (contribución del +6% al crecimiento global). Destaca la contribución de ingresos de **Louvre Saint Honoré en París** y de la **tienda buque insignia de Adidas en Champs-Elysées**.



Louvre Saint Honoré



Galeries Champs-Elysées

La **desinversión de activos no estratégicos** y el resto de los impactos “no like for like”, **principalmente la baja de IBM en St. Hortensia en Madrid**, han supuesto **una reducción del (6%) interanual** de los ingresos.

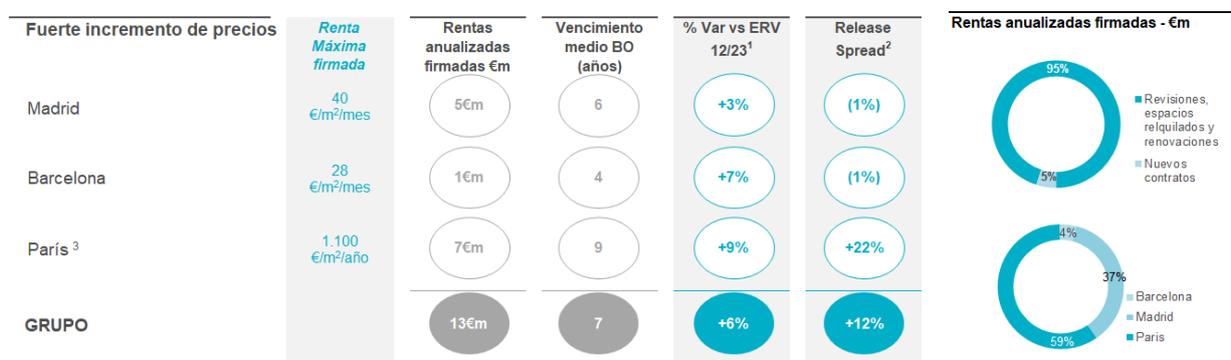
Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos

1. Importante incremento de rentas en los contratos firmados en 2024

Colonial inicia el año con una **sólida actividad de contratación, capturando importantes incrementos de rentas en los contratos firmados.**

En particular se han firmado contratos³ por más de 20.000m² correspondientes a 13€m de ingresos anualizados, de los cuales un 59% corresponde al mercado de París y un 41% al mercado de Madrid & Barcelona.

Las **rentas firmadas** se han realizado con un incremento **del +12% en superficies realquiladas** (“release spread”) y **superan en un 6% las rentas de mercado a 31/12/23** mostrando claramente el crecimiento de rentas de los inmuebles prime de Colonial.



1 Renta firmada versus renta de mercado a 31/12/2023 (ERV 12/23)
 2 Renta firmada versus la renta anterior en espacios realquilados
 3 Dicha cifra incluye 3 contratos de París negociados a inicios de año firmados durante el mes de abril

Destaca el **mercado de París** con un **incremento en las superficies realquiladas del +22%** y un **crecimiento respecto las rentas de mercado del +9%**. Cabe resaltar que se ha firmado una operación grande con un “release spread” del +30% y un incremento respecto de la renta del mercado del +15%.

En la **cartera de activos de España**, el portafolio de **Barcelona ha capturado un crecimiento del +7% respecto a la renta de mercado.** En **Madrid el aumento** respecto la renta de mercado ha sido del **+3%**.

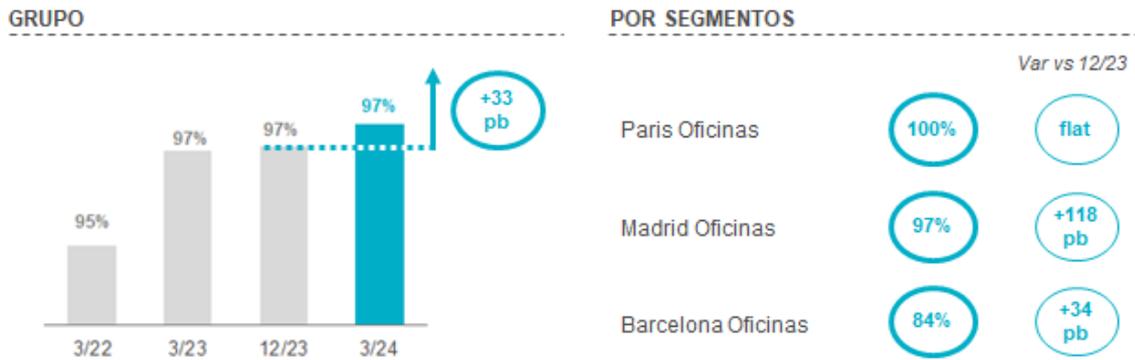
Las rentas firmadas se sitúan en niveles máximos de rentas, estableciendo claramente la referencia para producto prime. **En París**, se han registrado dos grandes operaciones **con rentas por encima de los 1.000 €/m²/año.** Las **rentas máximas firmadas** en España se sitúan en **40 €/m²/mes para Madrid y 28 €/m²/mes para Barcelona.**



2. Sólidos niveles de ocupación

La ocupación del Grupo Colonial se sitúa en niveles del 97%, alcanzando una de las ratios más altas del sector. Destaca en particular la cartera de inmuebles de París que ha alcanzado la plena ocupación con una ratio del 100%, seguida del portafolio de Madrid con un 97%.

OCUPACIÓN EPRA OFICINAS



Cabe destacar que la disponibilidad actual de la cartera de Barcelona está concentrada en la entrada en explotación de la superficie rehabilitada en los edificios de Torre Marenostrum e Illacuna, así como a la rotación de clientes en un activo secundario situado en Sant Cugat. **Excluyendo estos tres activos, la ocupación del resto del portafolio de Barcelona es del 98%.**

A continuación, se muestra el perfil de ocupación de la cartera en cada ciudad donde opera el Grupo. Los inmuebles de Colonial están con niveles de ocupación muy por encima de la media de mercado y de sus competidores, su elevado nivel de calidad y credenciales de sostenibilidad combinados con una ubicación excelente permite atraer a la demanda de mercado más exigente en búsqueda del mejor producto.



Gestión Activa de la Cartera & Estructura de Capital

1. Cartera de Proyectos - Pipeline de proyectos entregado y pre-alquilado

El Grupo Colonial está finalizando el ciclo de su **cartera de proyectos de 154.228m², distribuidos en 8 activos**, con **7 activos completamente entregados y alquilados**, superando ampliamente los niveles de rentabilidad exigidos con una yield on cost superior al 7%.



Durante el año 2024 se entregará el último proyecto en curso disponible, el **Campus Urbano de Méndez Álvaro**, complejo ubicado en el sur del Paseo de la Castellana en Madrid con más de **60.000m² de Oficinas y Retail**. Este proyecto está generando mucho interés en el mercado y se espera una **rentabilidad (Yield on Cost) en entornos del 8%** así como una importante creación de valor en la finalización del activo.



Complejo Méndez Álvaro

En este caso, Colonial no solo ha apostado por crear un producto pionero en Madrid de Campus Urbano, sino que también actúa como catalizador en la transformación urbana de uno de los barrios de Madrid con mayor perspectiva de crecimiento de negocio y residencial.

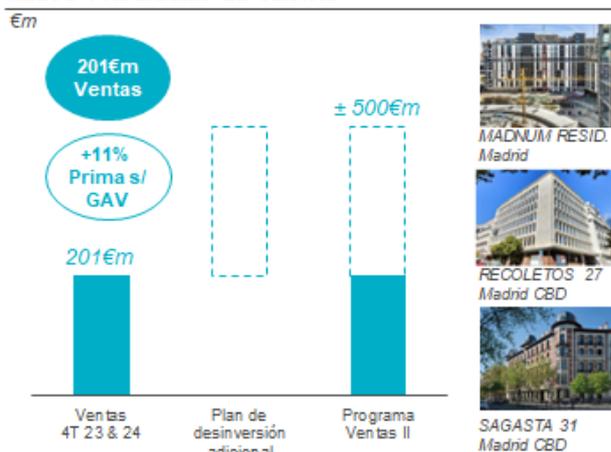
2. Programa de desinversiones

Con posterioridad al cierre del primer trimestre del ejercicio 2024, el Grupo Colonial ha cerrado un acuerdo para la venta del activo Sagasta 31-33 por un precio por encima de la última tasación.



Esta desinversión supone avanzar en el nuevo programa de desinversiones anunciado por el Grupo a cierre del año 2023, que incluía dos desinversiones realizadas en Madrid correspondientes a la parte residencial del Campus Méndez Álvaro (“Madnum” Residencial – acuerdo vinculante pendiente de ejecutar) y a tres plantas de un edificio en el Paseo de Recoletos, de las cuales dos plantas se formalizaron en el 4T 2023 y la tercera en el 1T 2024.

NUEVO PROGRAMA DE VENTAS



Asimismo, se ha registrado una entrada de caja de 78€m por la ejecución final de la venta llaves en mano de la nueva sede de Catalana Occidente en Méndez-Álvaro que ha culminado este año (dicha operación ya se acordó en su globalidad en años anteriores).

El programa de desinversiones continuará durante todo el año 2024 con el fin de reciclar capital y maximizar la creación de valor para el accionista.

3. Estructura de Capital

A cierre del primer trimestre del ejercicio 2024, el Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV de 39,1%¹ y una liquidez de 2.944€m.

La liquidez del Grupo Colonial a cierre del primer trimestre asciende a 2.944€m entre caja y líneas de crédito no dispuestas y le permite cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el 2027.

Con relación al coste de su financiación, el tipo de interés spot al cierre del primer trimestre de 2024 se mantiene en 1,74% (1,75% a cierre del 2023) gracias a su política de gestión de riesgos de tipos de interés.

Al cierre del trimestre, el 100% de la deuda está a tipo fijo y/o cubierta y el valor razonable de los instrumentos financieros derivados, registrados en patrimonio neto, es positivo en 228€m.

Colonial ha emitido con éxito dos bonos, con fechas de ejecución noviembre 2023 y abril 2024, **por un total de 200€m** adicionales sobre su bono con vencimiento en noviembre de 2029 que, gracias a la estrategia de pre-coberturas del Grupo, le han permitido **fijar un tipo de interés medio efectivo del 1,9%²**.

Como prueba de la solidez financiera de Colonial, Standard & Poor's ha confirmado en el mes de abril de 2024 su calificación de BBB+ para Colonial y SFL en su revisión anual.

(1) LTV incluyendo los compromisos de venta vinculantes pendientes de escriturar en el 1T 24, así como el compromiso de venta de Méndez Álvaro residencial (excluyendo los compromisos de venta del 2024, el LTV se sitúa en el 39,9%)

(2) Sin tener en cuenta el efecto de las pre-coberturas del grupo, el tipo de interés medio es del 4,2%

Anexos

1. Análisis de la cuenta de resultados
2. Mercado de oficinas
3. Evolución del negocio
4. Coworking y Espacios Flexibles
5. Estructura financiera
6. Ratios EPRA
7. Glosario & medidas alternativas de rendimiento
8. Datos de contacto & disclaimer

1. Análisis de la Cuenta de Resultados

Cuenta de Resultados Analítica Consolidada

El Grupo Colonial ha cerrado el primer trimestre del **ejercicio 2024 con un resultado neto recurrente de 47€m, lo que supone un beneficio neto recurrente por acción de 8,7cts€, cifra un +25% superior al año anterior.**

Marzo acumulado - €m	2024	2023	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por rentas	95,8	90,3	6	6%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾	(9,9)	(13,4)	3	26%
EBITDA rentas	85,9	76,9	9	12%
Otros ingresos ⁽⁴⁾	0,4	0,5	(0)	-
Gastos estructura	(14,3)	(11,9)	(2)	(20%)
EBITDA	72,0	65,4	7	10%
Revalorizaciones, margen de ventas y otros extraordinarios	13,7	(6,2)	20	-
Amortizaciones y Provisiones	(1,5)	(2,4)	1	35%
Resultado Financiero⁽⁶⁾	(20,1)	(24,0)	4	16%
Resultado antes de impuestos y minoritarios	64,1	32,9	31	95%
Impuesto de sociedades	(0,8)	2,4	(3)	-
Socios minoritarios	(8,9)	(7,5)	(1)	(17%)
Resultado neto atribuible al Grupo	54,5	27,8	27	96%

Análisis del Resultado - €m	2024	2023	Var.	Var. %
EBITDA Recurrente	76,8	71,3	5	8%
Resultado Financiero Recurrente	(20,1)	(23,1)	3	13%
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(0,5)	(2,7)	2	83%
Minoritarios - Resultado Recurrente	(9,1)	(7,6)	(1)	(19%)
Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía⁽³⁾	47,1	37,8	9	25%
<i>nº acciones (millones)⁽⁵⁾</i>	539,6	539,6	-	-
BPA recurrente (cts€/acción)	8,7	7,0	1,7	25%

(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) Capex refacturado & EBITDA centros coworking

(5) Promedio de acciones sin considerar ajustes de autocartera

(6) Incluye resultado por puesta en equivalencia

- Colonial cierra el primer trimestre del ejercicio 2024 con unos ingresos por rentas de **96€m, cifra un +6% superior en términos totales así como en el perímetro comparable "like-for-like"**.
- El EBITDA rentas (rentas netas) asciende a **86€m, cifra un +12% superior al mismo periodo del año anterior. En términos comparables, el EBITDA rentas ha aumentado un +7% "like for like"**.
- **El EBITDA del Grupo asciende a 72€m, cifra un +10% superior al cierre del ejercicio anterior.**
- El resultado financiero neto ha sido de (20€m), cifra que mejora en 3€m respecto al resultado financiero del año anterior.
- **El resultado antes de impuestos y minoritarios a cierre del primer trimestre del ejercicio 2024 asciende a 64€m.**
- Finalmente, y una vez incorporado el resultado atribuible a los minoritarios de (9€m), así como el impuesto de sociedades de (1€m), **el resultado neto atribuible al Grupo es de 54€m, +96% versus el año anterior.**

2. Mercado de oficinas



Mercado de Alquiler

La contratación en París ascendió a 451.686 m² en el primer trimestre de 2024. El CBD y el Centro Ciudad concentraron aproximadamente el 54% de la demanda, alcanzando 242.000 m². La desocupación en el CBD se mantiene en niveles mínimos del 2,5%, con una disponibilidad de edificios Grado A del 0,2%. La renta prime, correspondiente a los mejores edificios en el CBD, continua en 1.070€/m²/año.

En Madrid en el primer trimestre de 2024, la demanda de espacios de oficinas alcanzó los 146.735 m², lo que representa un incremento interanual del +22%. Destaca que en los contratos firmados la superficie media ha aumentado en un +45%. La desocupación total del Mercado ha alcanzado el 11,7%, mientras que el CBD y el Centro Ciudad disminuyó hasta el 4,2% y 4,0%, respectivamente (1,4% y 0,5% para edificios de Grado A). Esta escasez de espacio disponible ha aumentado la renta prime hasta los 42€/m²/mes (40€/m²/mes a diciembre de 2023).

En Barcelona, la demanda del mercado creció un +41% respecto al mismo período del año anterior, superando los 108.000 m² contratados liderado por varias demandas de superficies superiores a 5.000m². La disponibilidad de oficinas en el centro de la ciudad continua en el 6% y del 2,0% para edificios Grado A. La renta prime incrementó en el primer trimestre de 2024 hasta los €29/m²/mes (€28,5/m²/mes a diciembre de 2023).

Mercado de Inversión

El volumen de inversión en oficinas en París alcanzó los 438 millones de euros en el primer trimestre de 2024, con el CBD concentrando el 81% de la inversión. La rentabilidad prime es del 4,5%.

En Madrid y Barcelona, la inversión ascendió a 134 millones de euros. En Madrid la rentabilidad prime se estabiliza en 4,8% y en Barcelona la rentabilidad prime es del 5,0%.

Fuente: Savills y CBRE

3. Evolución del negocio

Ingresos por rentas y EBITDA de la cartera

- Colonial cierra el primer trimestre del ejercicio 2024 con unos **ingresos por rentas de 96€m**, cifra un **+6% superior a la del año anterior**. El **sólido incremento de la cartera comparable (+6% “like for like”)** así como la **entrega de proyectos han supuesto un incremento de 8€m**, cifra que ha **compensado la pérdida de ingresos por las desinversiones** realizadas en los años 2023 y 2024.

En términos comparables “like for like”, es decir, ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones y otros extraordinarios, **los ingresos por rentas han aumentado un +6% respecto al mismo periodo del año anterior**.

En Francia, los ingresos por rentas han aumentado un **+18% en términos totales**, impulsado por 1) el incremento “like for like” del **+8%**, debido a mayores rentas en los activos de Washington Plaza, #Cloud y Cézanne Saint Honoré, entre otros, así como a 2) **los ingresos provenientes de proyectos y programas de renovación** en los activos de **Louvre Saint Honoré**, alquilado a Richemont para albergar la **Fundación Cartier**, y en el espacio comercial de **Galleries Champs-Élysées** alquilado a Adidas.

En Barcelona, el incremento de los ingresos “like for like” se ha situado en un **+8%**, debido principalmente a los ingresos superiores en el activo de **Diagonal 530** por mejores niveles de **ocupación en el inmueble**, así como a mayores rentas en los activos de Diagonal 609-615, Vía Augusta 21-23 y Parc Glories, entre otros. En Madrid, los ingresos “like for like” han aumentado un **+1%**.

A continuación, se muestra el análisis de la variación “like for like” por mercado:

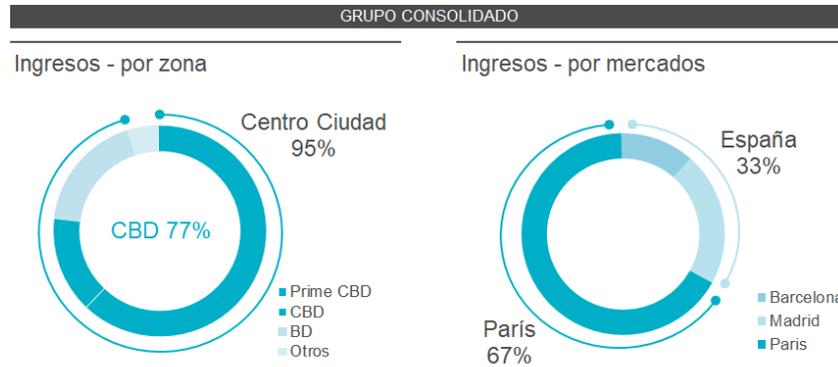
	Barcelona	Madrid	Paris	TOTAL
Ingresos Rentas 2023R	11	25	54	90
EPRA Like for Like¹	1	0	4	5
Proyectos / Altas	(0)	(3)	5	2
Inversiones & Desinversiones	0	(2)	0	(2)
Otros e Indemnizaciones	0	0	0	0
Ingresos Rentas 2024R	11	21	64	96
Variación Total (%)	4%	(18%)	18%	6%
Variación Like for Like (%)	8%	1%	8%	6%

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

En el mercado de Madrid destacamos, la reducción de los ingresos por rentas debido a las desinversiones realizadas durante estos últimos trimestres, así como a la entrada en rehabilitación del activo de Santa Hortensia.

- **Distribución – Ingresos por Rentas:** La mayor parte de los ingresos del Grupo, un **95%**, se concentra en el centro ciudad.

En términos consolidados, un **67%** de los ingresos por rentas (64€m) provienen de la filial en París y un 33% han sido generados por inmuebles en España.



- **El EBITDA de los inmuebles a cierre del primer trimestre del ejercicio 2024 ha alcanzado los 86€m, aumentando un +12% respecto al mismo periodo del año anterior, en términos like-for-like, el EBITDA rentas ha aumentado un +7%.** Dicho crecimiento se ha visto impulsado por un fuerte incremento en el mercado de Barcelona.

Cartera de Inmuebles					
Marzo acumulado - €m	2024	2023	Var. %	EPRA Like-for-like ¹	
				€m	%
Ingresos por rentas Barcelona	11	11	4%	0,8	8%
Ingresos por rentas Madrid	21	25	(18%)	0,2	1%
Ingresos por rentas París	64	54	18%	4,3	8%
Ingresos por rentas Grupo	96	90	6%	5,3	6%
EBITDA rentas Barcelona	8	8	9%	1,1	15%
EBITDA rentas Madrid	17	19	(9%)	0,9	6%
EBITDA rentas París	60	50	20%	3,5	7%
EBITDA rentas Grupo	86	77	12%	5,5	7%
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>84%</i>	<i>81%</i>	<i>3,3 pp</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>91%</i>	<i>86%</i>	<i>5,3 pp</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>95%</i>	<i>93%</i>	<i>1,7 pp</i>		

Pp: puntos porcentuales

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

(*) Se ha ajustado el ratio de EBITDA/Ingresos, periodificando los tributos no computables al 1er trimestre de 2024

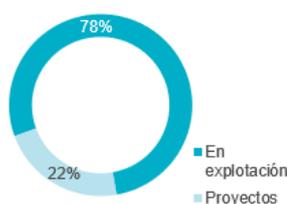
Gestión de la cartera de contratos

Desglose de la cartera actual por superficie:

Al cierre del primer trimestre del ejercicio 2024, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.581.784m², concentrada principalmente en activos de oficinas, a los cuales corresponden 1.454.532m².

Del total de la superficie de oficinas, el 78% de la superficie se encuentra en explotación a cierre del primer trimestre del ejercicio 2024 y el resto corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones.

Superficie Oficinas - por estado



Superficie Oficinas - por mercados



- Contratos firmados:** A cierre del primer trimestre del ejercicio 2024, el Grupo Colonial ha formalizado contratos por un total de 20.129m². Un 62% (12.473m²) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto (7.656m²) se han firmado en París¹.

Renovaciones: Del total del esfuerzo comercial, un 90% (18.189m²) corresponde a superficies renovadas y espacios realquilados, destacando los 9.779m² firmados en Madrid y los 7.266m² firmados en París¹.

Nuevos contratos: Se han realizado 1.940m² de altas de contratos, produciéndose mayoritariamente en Madrid y Barcelona.



Gestión de Contratos

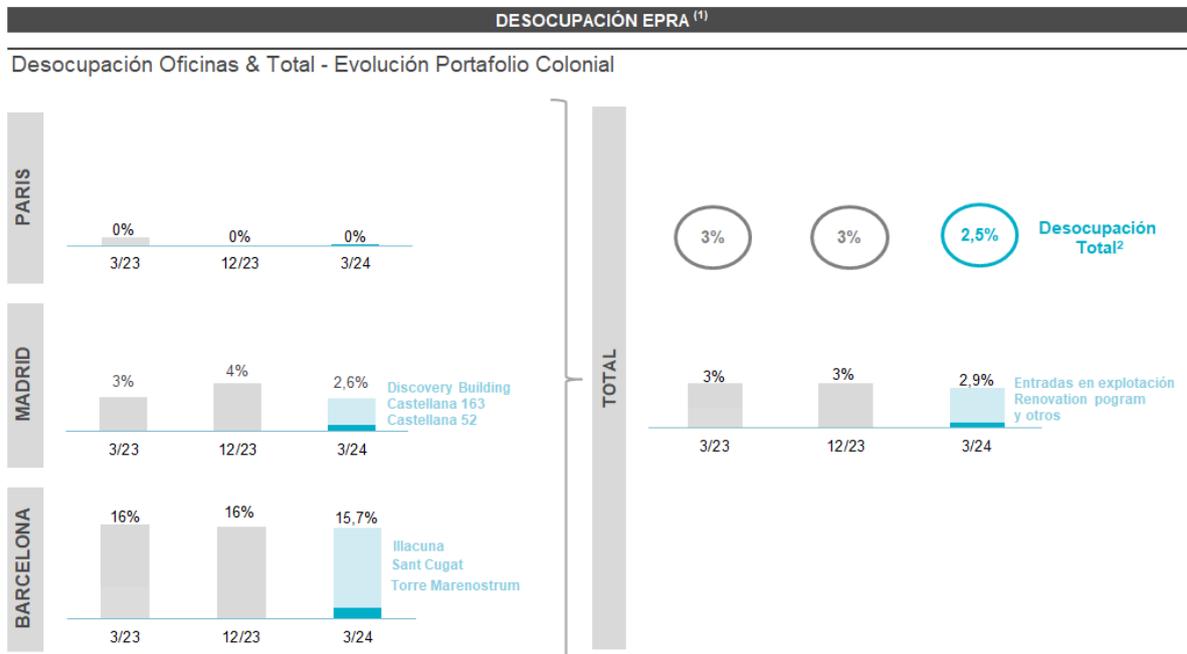
Marzo acumulado - m ²	2024	Vencimiento Medio (BO)	% nuevas rentas vs.ant.
Revisiones y renovaciones - Barcelona	1.144	4	(1%)
Revisiones y renovaciones - Madrid	9.779	6	(1%)
Revisiones y renovaciones - París	7.266	9	22%
Total revisiones y renovaciones	18.189	8	12%
Nuevos Contratos - Barcelona	621	5	
Nuevos Contratos - Madrid	929	1	
Nuevos Contratos - París	390	1	
Total Nuevas Superficies	1.940	2	na
Esfuerzo comercial total	20.129	7	na

Las rentas en los espacios realquilados se sitúan un +12% por encima de las anteriores, destacando el mercado de París, con un +22%.

¹ Dicha cifra incluye 3 contratos de París negociados a inicios de año y firmados durante el mes de abril

Estabilidad de la ocupación del portafolio

- La desocupación total del Grupo Colonial a cierre del primer trimestre del ejercicio 2024 se sitúa en un 2,5%, ratio mejor respecto al del mismo periodo del año anterior y al del último trimestre reportado.



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

La cartera de oficinas de París presenta la plena ocupación, gracias a la exitosa implementación del programa de renovaciones y a la solidez del mercado prime de París.

El portafolio de oficinas de Madrid tiene una desocupación del 2,6%, ratio mejorado respecto al último trimestre reportado, debido principalmente a las altas realizadas en el activo de Recoletos 37, entre otros. La superficie desocupada en el portafolio de Madrid corresponde principalmente a la superficie del activo Discovery Building, Paseo Castellana 52 y Paseo Castellana 163.

En el portafolio de oficinas de Barcelona la desocupación se ha situado en un 15,7%, ratio ligeramente mejor al del último trimestre reportado, debido principalmente a las altas firmadas en el activo de Diagonal 530 y Torre Marenostrum.

La superficie desocupada de Barcelona corresponde principalmente a la entrada en explotación de superficie rehabilitada en el edificio de Torre Marenostrum e Illacuna, así como a la rotación de clientes en el activo de Sant Cugat. Sin tener en cuenta estos tres activos, la desocupación del portafolio de oficinas de Barcelona es del 1,9%.

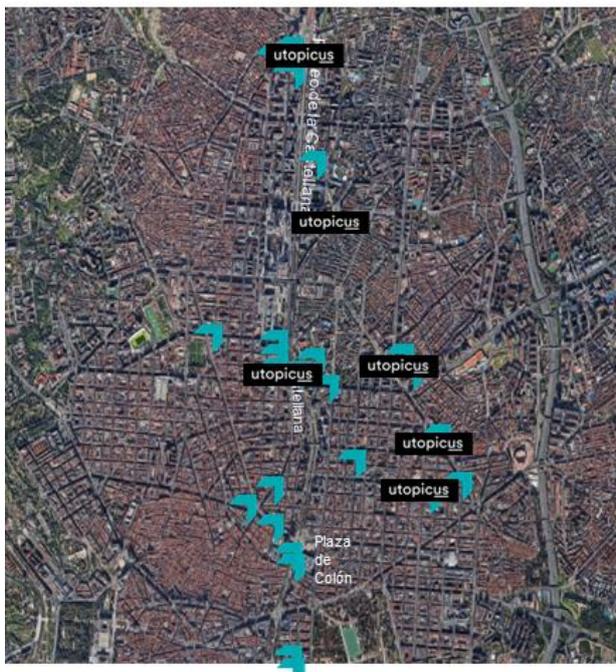
4. Coworking y Espacios Flexibles

El Grupo Colonial ofrece a sus clientes, a través de Utopicus, una oferta conjunta de espacios flexibles y servicios, para mejorar la experiencia de sus usuarios en los espacios de oficinas del Grupo.

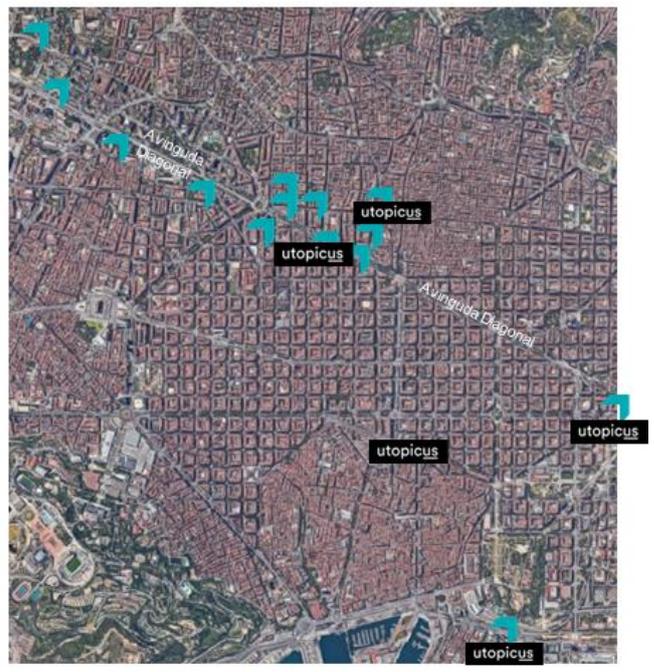
La capacidad de ofrecer espacios flex de Utopicus en la cartera de Colonial supone una propuesta de valor añadido al cliente de Colonial, pudiendo combinar espacios de oficinas tradicionales con nuevos servicios y propuestas más flexibles.

En este sentido, **se está registrando un incremento de la demanda de clientes corporativos para espacios flex, con identidad propia**. Existe un elevado interés de mercado por activos híbridos que ofrecen ambas posibilidades, flex y tradicional, como en Diagonal 530, D. Ramón de la Cruz 84 o P. de Vergara, 112.

MADRID



BARCELONA



A cierre del primer trimestre de 2024, **Utopicus cuenta con 11 centros en explotación, correspondientes a 35.592m²**. Los datos de **ocupación de los centros se consolidan en torno al 80%, tanto en Madrid como en Barcelona.**

5. Estructura financiera

El programa de desinversiones y otras medidas de protección financiera han permitido al Grupo Colonial durante el primer trimestre de 2024; reducir la deuda neta, incrementar la liquidez y mejorar el coste financiero spot en un entorno de altos tipos de interés por parte del Banco Central Europeo. Todo ello, manteniendo un perfil de deuda no garantizada y una ratio de deuda a tipo fijo/cubierta del 100%.

El Grupo Colonial mantiene una alta liquidez. Al cierre del primer trimestre del ejercicio 2024 los saldos disponibles ascienden a 2.944 millones de euros, lo cual permite al Grupo cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el 2027.

A través de una sólida gestión de su política financiera, el Grupo Colonial mantiene una calificación crediticia de BBB+ por parte de Standard & Poor's.



En un entorno de altos tipos de interés, el Grupo Colonial mantiene su coste financiero spot en el 1,74% vs el 1,75% al cierre del 2023, gracias a la política de gestión de riesgos de tipos de interés:

- i. Deuda a tipo fijo o cubierta del 100%.
- ii. Cartera de coberturas de tipos de interés para la deuda a tipo variable.
- iii. Cartera de pre-coberturas que le permite al Grupo asegurar, para el volumen de deuda actual, un tipo spot inferior al 2,5% en los próximos 3 años.
- iv. Gestión y remuneración de saldos disponibles.

En este sentido, con el objetivo de mitigar el riesgo de tipos de interés, el Grupo Colonial tiene una estrategia de coberturas a largo plazo basadas en:

- i. Una cartera de pre-coberturas vivas y liquidadas por importe de 2.607 millones de euros con un calendario de ejecución alineado al vencimiento de su deuda, que le permite cubrir el 53% del nominal de la deuda neta con valor positivo acumulado de 216 millones de euros y vencimiento medio de 5,4 años a partir de la fecha de su ejecución.
- ii. Una cartera de coberturas (IRS) para la deuda de tipo variable por importe de 524 millones de euros, con valor positivo acumulado de 12 millones de euros, strike de 2,45% y vencimiento medio de 6,5 años.

El Grupo Colonial ha colocado con éxito, dos emisiones de deuda de 70 y 130 millones de euros con fechas de ejecución noviembre de 2023 y abril de 2024, respectivamente, sobre su bono con vencimiento en noviembre de 2029 que, gracias a la estrategia de pre-coberturas del Grupo, le han permitido fijar un tipo de interés medio efectivo del 1,9% frente al 4,2% del coste medio de las emisiones.

Los fondos procedentes de estas emisiones se utilizarán para la amortización del bono de 187 millones de euros que vence en octubre de 2024. De este modo, el Grupo Colonial cubre antes del vencimiento deuda a corto plazo por deuda con vencimiento a más de cinco años.

Al cierre del trimestre, el 100% de la deuda está a tipo fijo y/o cubierta y el valor razonable de los instrumentos financieros derivados, registrados en patrimonio neto, es positivo en 228 millones de euros.

El siguiente cuadro muestra las principales magnitudes de la deuda del Grupo:

Grupo Colonial (€m)	mar-24	dic-23	Var.
Deuda financiera Bruta	5.245	5.302	(1,1%)
Deuda financiera Neta	4.766	4.864	(2,0%)
Liquidez total ⁽¹⁾	2.944	2.903	1,4%
% deuda tipo fijo o cubierta	100%	100%	-
Vencimiento medio de la deuda (años) ⁽²⁾	4,1	4,2	(0,0)
Coste spot de la deuda bruta actual ⁽³⁾	1,74%	1,75%	(1) pb
LtV Grupo (incluyendo transfer costs) ⁽⁴⁾	39,1%	39,5%	(40) pb
Deuda con garantía hipotecaria	0,0%	0,0%	-
Valor razonable instrumentos cobertura	228	215	5,9%

(1) Caja & saldos disponibles.

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

(3) Incorporando las coberturas de tipo de interés.

(4) Incluye los compromisos de venta ya formalizados, así como el compromiso de venta de Méndez Álvaro residencial

La deuda financiera neta al cierre del trimestre se sitúa en 4.766€m, siendo su detalle el siguiente:

€m	Marzo 2024			Diciembre 2023			Var	Vida media ⁽³⁾
	Colonial	SFL	TOTAL	Colonial	SFL	TOTAL	TOTAL	
Deuda sin garantía hipotecaria	105	302	407	129	300	430	(22)	4,2
Deuda con garantía hipotecaria	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos	2.882	1.698	4.580	2.882	1.698	4.580	-	4,1
Pagarés	-	257	257	-	292	292	(35)	0,2
Deuda Bruta	2.987	2.257	5.245	3.011	2.290	5.302	(57)	4,1
Caja y equivalentes	(391)	(88)	(479)	(341)	(97)	(438)	(41)	
Deuda neta (exc. Intercompany)	2.596	2.169	4.766	2.670	2.194	4.864	(98)	
Préstamo intercompany	(375)	375	-	(345)	345	-	-	
Deuda neta (inc. Intercompany)	2.221	2.544	4.766	2.325	2.539	4.864	(98)	
Liquidez total ⁽¹⁾	1.286	1.658	2.944	1.236	1.667	2.903	41	
Coste financiero spot ⁽²⁾	1,67%	1,82%	1,74%	1,68%	1,85%	1,75%	(1 pb)	

(1) Caja y saldos disponibles.

(2) Margen + tipo de referencia con coberturas y sin incorporar comisiones.

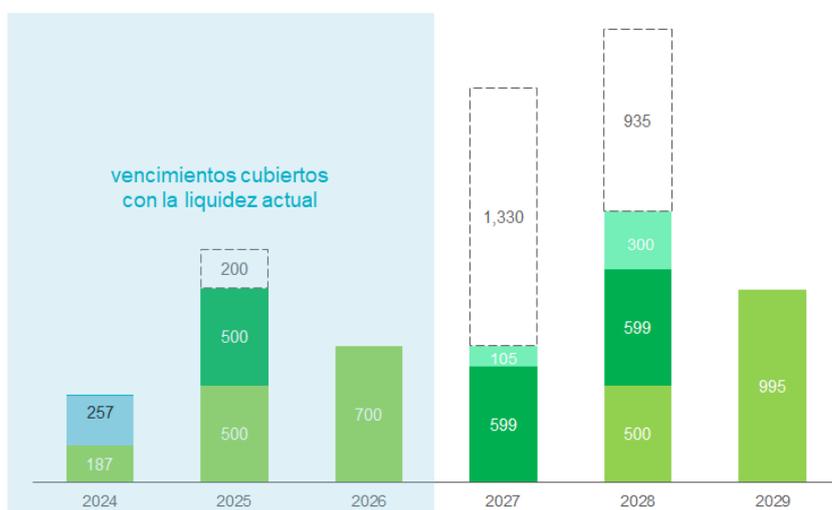
(3) Vida media calculada en base a la deuda neta disponible.

El Grupo se financia principalmente en el mercado de capitales. Un 87% de la deuda bruta corresponde a emisiones de bonos, el 5% a emisiones de pagarés a corto plazo y el resto a financiación bancaria. Toda la deuda hipotecaria fue cancelada durante el ejercicio 2023.

La alta liquidez del Grupo Colonial por importe de 2.944 millones de euros compuesta por líneas de crédito disponibles firmadas con entidades financieras por importe de 2.465 millones de euros y caja y equivalentes por importe de 479 millones de euros, permiten al Grupo Colonial cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el 2027.

Vencimiento de la deuda por años (€m)

■ Green Bonds Col ■ Green Bonds SFL ■ ECPs ■ Green loans ■ Other □ Undrawn balances



Resultados financieros

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

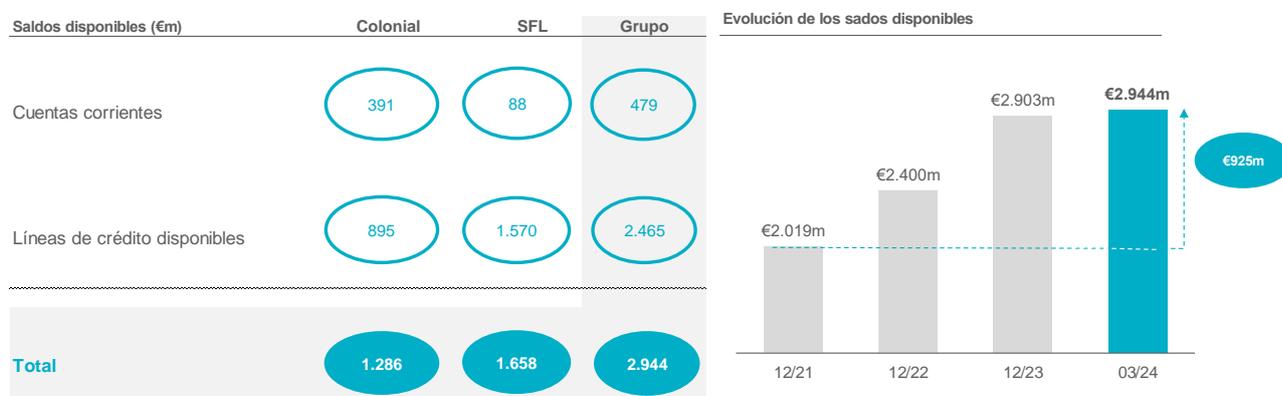
Marzo acumulado - €m	COL	SFL	1Q 2024	1Q 2023	Var. %
Gasto financiero recurrente - España	(6,8)	-	(6,8)	(12,7)	47%
Gasto financiero recurrente - Francia	-	(15,0)	(15,0)	(12,8)	(17%)
Total Gasto financiero recurrente	(6,8)	(15,0)	(21,8)	(25,5)	17%
Gastos financieros activados	1,3	0,4	1,7	2,4	(31%)
Resultado financiero recurrente	(5,5)	(14,6)	(20,1)	(23,1)	13%
Gasto financiero no recurrente	(0,2)	(0,0)	(0,2)	(0,9)	(77%)
Resultado financiero	(5,7)	(14,6)	(20,3)	(24,0)	15%

- El Resultado financiero recurrente se ha visto reducido en 3 millones de euros, principalmente por la gestión y remuneración de la caja disponible y por un menor volumen de deuda neta (4.766 millones de euros a 31 de marzo de 2024 vs 5.046 millones de euros a 31 de marzo de 2023).
- El coste financiero recurrente promedio sobre la deuda neta durante el primer trimestre de 2024 y 2023 se sitúa en 1,68% y 1,84%, respectivamente. Ello conlleva, una mejora de 16 pb a pesar de unos mayores tipos de interés de referencia fijados por parte del Banco Central Europeo (4,5% durante el primer trimestre de 2024 y entre el 2,5% y 3,0% durante el primer trimestre de 2023).

Principales ratios de endeudamiento y liquidez

La liquidez del Grupo Colonial asciende a 2.944 millones de euros y la vida media de las líneas de crédito es de 3,6 años. Dicha liquidez permite al Grupo asegurar sus necesidades de financiación en los próximos años.

La distribución de la liquidez se muestra en el siguiente gráfico:



6. Ratios EPRA

1) EPRA Earnings

Resultado EPRA - €m	1T 24	1T 23
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	54	28
<i>Resultado neto atribuible al Grupo - Cts€/acción</i>	<i>10,1</i>	<i>5,2</i>
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	0	0
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(14)	6
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	0	0
(iv) Impuestos en por venta de activos	0	(3)
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	0	0
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	0	1
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures	0	0
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	0	0
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	0	0
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	0	0
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	40	32
Ajustes específicos compañía:		
(a) Gastos y provisiones extraordinarios	7	6
(b) Resultado Financiero no recurrente	(0)	(0)
(c) Tax credits	0	0
(d) Otros	0	0
(e) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	(0)	(0)
Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)	47	38
<i>Nº promedio de acciones (m)</i>	<i>539,6</i>	<i>539,6</i>
<i>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) - Cts€/acción</i>	<i>8,7</i>	<i>7,0</i>

(*) Resultado Neto por acción diluido: acciones promedio del período, incluyendo variaciones por operaciones de capital, sin ajustar el impacto de las acciones en autocartera.

2) EPRA Vacancy Rate

Ratio Desocupación EPRA - Portfolio de Oficinas				Ratio Desocupación EPRA - Portfolio Total			
€m	1T 24	1T 23	Var. %	€m	1T 24	1T 23	Var. %
BARCELONA				BARCELONA			
Superficie vacía ERV	9	9		Superficie vacía ERV	9	9	
Portfolio ERV	54	52		Portfolio ERV	56	55	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	16%	16%	<i>(1 pp)</i>	EPRA Ratio Desocupación Barcelona	15%	16%	<i>(1 pp)</i>
MADRID				MADRID			
Superficie vacía ERV	2	2		Superficie vacía ERV	2	2	
Portfolio ERV	82	92		Portfolio ERV	82	92	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	3%	3%	<i>(0 pp)</i>	EPRA Ratio Desocupación Madrid	3%	3%	<i>(0 pp)</i>
PARIS				PARIS			
Superficie vacía ERV	0	1		Superficie vacía ERV	0	2	
Portfolio ERV	242	220		Portfolio ERV	302	250	
EPRA Ratio Desocupación Paris	0%	0%	<i>(0 pp)</i>	EPRA Ratio Desocupación Paris	0%	1%	<i>(1 pp)</i>
TOTAL PORTFOLIO				TOTAL PORTFOLIO			
Superficie vacía ERV	11	12		Superficie vacía ERV	11	13	
Portfolio ERV	377	364		Portfolio ERV	440	397	
EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio Oficinas	3%	3%	<i>(0 pp)</i>	EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	3%	3%	<i>(1 pp)</i>

Cifras anualizadas

3) EPRA LTV

Marzo 2024

Millones de euros	Grupo reportado 1T 24	Consolidación proporcional			Combinado 1T 24
		Participación de empresa conjunta	Participación de asociados materiales	Interés no controlado	
Incluye:					
Préstamos de Instituciones Financieras	407	-	12	(5)	415
Papel comercial	257	-	-	(4)	253
Híbridos	-	-	-	-	-
Préstamos de bonos	4.580	-	-	(27)	4.554
Derivados de moneda extranjera	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar netas	171	-	1	(21)	151
Propiedad ocupada por el dueño (deuda)	-	-	-	-	-
Cuentas corrientes (patrimonio)	-	-	-	-	-
Excluye:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	479	-	1	(42)	439
Deuda Neta (a)	4.937	-	12	(14)	4.934
Incluye:					
Propiedad ocupada por el dueño	83	-	-	(1)	82
Propiedades de inversión a valor razonable	11.006	-	25	(1.018)	10.013
Propiedades mantenidas para la venta	133	-	-	-	133
Propiedades en desarrollo	-	-	-	-	-
Intangibles	5	-	-	(0)	5
Créditos Netos	-	-	-	-	-
Activos Financieros	-	-	-	-	-
Valor Total de la Propiedad (b)	11.227	-	25	(1.019)	10.233
LTV (a/b)	44,0%				48,2%
Proforma LTV (a/b) ¹	43,1%				47,3%
LTV Droits Inclus (DI)	41,7%				45,5%
Proforma LTV Droits Inclus (DI) ¹	40,9%				44,6%

(1) Proforma incluyendo desinversiones ya formalizadas

7. Glosario & medidas alternativas de rendimiento

Glosario

Beneficios por acción (BPA)	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas dividido entre el número de acciones.
BD	Business District, distrito de negocios.
Capitalización bursátil	Es el valor del capital de la sociedad obtenido a partir de su cotización en bolsa. Se obtiene multiplicando el precio de la cotización de sus acciones por el número de las acciones en circulación.
CBD	Central Business District, distrito central de negocios. En Barcelona se incluye el mercado 22@.
Compañía property	Inmobiliaria patrimonialista con inmuebles en alquiler.
Cartera/superficie en explotación	Inmuebles/superficie con capacidad de generar rentas a la fecha cierre.
EBIT	Calculado como el beneficio de explotación más las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y resultado por variación de valor de activos y por deterioro.
EBITDA	Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, ventas de activos amortizaciones, provisiones, intereses, impuestos y extraordinarios.
EPRA	European Public Real Estate Association: Asociación de las compañías patrimoniales cotizadas europeas que marcan unos estándares de mejores prácticas a seguir para el sector.
Free float	Aquella parte del capital social que cotiza libremente en bolsa y que no está controlada por accionistas de forma estable.
GAV excl. Transfer costs	Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, deduciendo “transfer costs” / costes de transacción.
GAV incl. Transfer costs	Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, antes de restar costes de transacción.
GAV Matriz	Valor de los activos ostentados directamente + Valor JV Plaza Europa + NAV de la participación del 98,3% en SFL + Valor de la autocartera.

Holding	Empresa que mantiene en cartera acciones de un cierto número de filiales corporativas.
IFRS	International Financial Reporting Standards. Corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
JV	Joint Venture (asociación entre dos o más empresas).
Like-for-like Valoración	Datos comparables entre un periodo y otro (se excluyen las inversiones y desinversiones).
LTV	Loan to Value (Deuda financiera neta / GAV del negocio incluyendo transfer costs).
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 NTA	EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA) es un cálculo consolidado proporcionalmente representando los activos netos bajo IFRS excluyendo el mark-to-market de derivados y ajustes por deudas relacionadas, el mark-to-market de bonos convertibles, el valor de contable de los intangibles, así como los impuestos diferidos en activos, así como la valoración de los derivados. Incluye las plusvalías en activos comerciales y se ajusta por el impacto de la dilución de opciones sobre acciones.
EPRA NDV	EPRA Net Asset Disposals (EPRA NDV) representa el NAV en un escenario de venta, donde los impuestos diferidos, los instrumentos financieros y otros ajustes se calculan con el máximo alcance de pasivo, neto de cualquier impuesto que pudiera surgir.
EPRA Cost Ratio	Gastos administrativos y operativos (incluyendo y excluyendo costes de desocupación) dividido por los ingresos por rentas brutos.
Ocupación física	Porcentaje: Metros cuadrados ocupados de la cartera / superficie en explotación de la cartera.
Ocupación financiera	Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).

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

Medidas alternativas de rendimiento

<u>Medida Alternativa de Rendimiento</u>	<u>Forma de cálculo</u>	<u>Definición/Relevancia</u>
EBITDA (PL Analítica) (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	Calculado como el "Beneficio de explotación" ajustado por las "Amortizaciones", "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias", "Variación neta de provisiones" y "Resultado por variación de valor de activos y por deterioros", así como los gastos incurridos en la "Amortización", y "Resultado financiero" derivado del registro de la normativa "NIIF 16 arrendamientos financieros", asociado al negocio flexible (coworking) y extraordinarios.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
EBITDA rentas	Calculado ajustando al EBITDA analítico "los gastos generales" y "extraordinarios", no asociados a la explotación de los inmuebles.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad de arrendamiento, antes de las dotaciones a la amortización, provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
Otros ingresos analíticos	Calculado como la partida de "Otros ingresos" del estado de resultado consolidado y ajustado por "Otros ingresos correspondientes al segmento corporativo", "Importe neto de la cifra de negocio, Gastos de personal y Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible", "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible", "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros" y "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Gastos estructura analíticos	Calculado como la suma de las partidas "Otros ingresos", "Gastos de personal" y "Otros gastos de explotación" del estado de resultado consolidado y ajustado por "Gastos de explotación netos analíticos", "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible", "Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al negocio flexible", "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios", "Variación neta de provisiones", "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible" y "Otros ingresos asociados al negocio de arrendamiento".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.

<u>Medida Alternativa de Rendimiento</u>	<u>Forma de cálculo</u>	<u>Definición/Relevancia</u>
Extraordinarios analíticos	Calculado como la suma de las partidas "Gastos de personal" y "Otros gastos de explotación" del estado de resultado consolidado y ajustado por "Gastos de explotación netos analíticos", "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo", "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible", "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible" y "Variación neta de provisiones".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	Calculado como la suma de las partidas "Resultados netos por venta de activos" y "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" del estado de resultado consolidado.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Amortizaciones y provisiones analíticos	Calculado como la suma de las partidas "Amortizaciones" y "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro" del estado de resultado consolidado y ajustado por "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros" y por la "Variación neta de provisiones".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
EPRA Earnings y Resultado neto recurrente	Calculado según las recomendaciones de EPRA, ajustando determinadas partidas al Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
Resultado financiero analítico	Calculado como la suma de las partidas "Ingresos financieros" y "Gastos financieros" del estado de resultado consolidado y ajustado por el "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Resultado financiero analítico recurrente	Calculado como el "Resultado financiero analítico" ajustado por los resultados financieros extraordinarios.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Endeudamiento financiero bruto (EFB)	Calculado como la suma de las partidas "Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros" y "Emisiones de obligaciones y valores similares", excluyendo "Intereses" (devengados), "Gastos de formalización" y "Otros pasivos financieros" del estado de situación financiera consolidado.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
Endeudamiento financiero neto (EFN)	Calculado ajustando en el Endeudamiento financiero bruto la partida de "Efectivo y medios equivalentes"	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.

<u>Medida Alternativa de Rendimiento</u>	<u>Forma de cálculo</u>	<u>Definición/Relevancia</u>
EPRA¹ NTA (EPRA Net Tangible Asset)	Se calcula en base a los fondos propios de la Sociedad y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
EPRA¹ NDV (EPRA Net Disposal Value)	Calculado ajustando en el EPRA NTA las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda financiera, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando los créditos fiscales disponibles por el Grupo considerando el criterio de empresa en funcionamiento.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o <i>Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs</i>	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o transfer costs.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o <i>GAV including Transfer costs</i>	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o transfer costs.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
<i>Like-for-like Rentas</i>	Importe de las rentas por alquileres incluidas en la partida "Importe neto de la cifra de negocio" comparables entre dos periodos. Para obtenerlas se excluyen de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, las procedentes de activos incluidos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, así como otros ajustes atípicos (por ejemplo, indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler).	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o grupo de ellos.
<i>Like-for-like Valoración</i>	Importe de la Valoración de Mercado excluyendo costes de transacción o de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción comparable entre dos periodos. Para obtenerlo se excluyen de ambos periodos las rentas por alquileres procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos.	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de la Valoración de Mercado de la cartera
<i>Loan to Value Grupo o LtV Grupo</i>	Calculado como el resultado de dividir el "Endeudamiento financiero neto (EFN)" entre la suma de la "Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo" más las "acciones en autocartera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NTA".	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.

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

Medida Alternativa de Rendimiento
Forma de cálculo
Definición/Relevancia
LtV Holding o LtV Colonial

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

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

8. Datos de contacto & disclaimer

Datos de Contacto

Relación con Inversores

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

Oficina del Accionista

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

Web Colonial

www.inmoColonial.com

Datos de registro Mercado de Capitales – Mercado Continuo

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

Sobre Colonial

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Oficina Barcelona
Avenida Diagonal, 532
08006 Barcelona

Oficina Madrid
Pº de la Castellana, 52
28046 Madrid

Oficina París
42, rue Washington
75008 París

Grupo Colonial es una SOCIMI cotizada en la bolsa española líder en el Mercado de oficinas prime en Europa, presente en las principales zonas de negocio de Barcelona, Madrid y París con una cartera de oficinas prime de casi 1,5 millones de m² y un valor de activos bajo gestión de más de 11.000 €m.

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 esta. 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.