



1S/2023

Colonial captura crecimientos de rentas y aumenta el EBITDA un +18%

El beneficio neto recurrente por acción crece un +14%

Hitos Financieros	1S 2023	1S 2022	Var	LFL	Portafolio Grado A Prime	Hitos Operacionales
Net Tangible Assets (NTA) - €/acc.	10,88	12,49	-8%	6 meses	GAV 06/23 12.209€m 	Ocupación EPRA 97%
BPA recurrente - Cts€/acc.	16,1	14,1	+14%			Indexación 1S 23 +6%
BPA recurrente op. continuadas - Cts€/acc ⁴	16,0	12,8	+25%			Madrid y Barcelona +4%
Net Tangible Assets (NTA) - €m	5.870	6.742	-8%	6 meses		París +6%
GAV Grupo - €m	12.209	13.334	-3%	LFL 6 meses		Crecimiento rentas Oficinas ² 2T 23 +7%
Ingresos por rentas €m	183	170	+8%	+10%		París +11%
EBITDA Grupo €m	152	129	+18%			Madrid +4%
Resultado neto recurrente €m	87	76	+14%			Barcelona +8%
Resultado neto €m	(347)	355	-			Release Spread Oficinas ¹ 2T 23 +7%
						París +13%
						Madrid +2%
						Barcelona (0,5%)

Crecimiento del resultado neto recurrente de doble dígito

- Resultado neto recurrente de 87€m, +14% vs. el año anterior
- Beneficio por acción recurrente de 16,1Cts€, +14% vs. el año anterior
- Resultado neto recurrente de operaciones continuadas⁴, +25% vs el año anterior
- EBITDA Grupo de 152€m, +18% vs. el año anterior

Ingresos con fuerte crecimiento interanual

- Ingresos por rentas de 183€m, +8% vs. el año anterior (+10% “like for like”)
- Ingresos por rentas netos de +11% vs. el año anterior (+13% “like for like”)

Sólidos fundamentales operativos

- 97.209m² de contratos firmados, repitiendo niveles históricamente altos
- Ocupación de la cartera del 97% (plena ocupación en el mercado de París)
- Captura de indexación del +6% en lo que va de año
- Aceleración del crecimiento de rentas en los contratos de oficinas firmados del segundo trimestre +7% de crecimiento en comparación con las rentas de mercado² (+11% en París)
- +7% de aumento de rentas en renovaciones de contratos de oficinas (+13% en París)
- Entrega del proyecto Louvre a la Fundación Cartier antes de lo previsto

Valoración de activos resiliente gracias a una cartera prime

- Valor de la cartera de activos (GAV) de 12.209€m, -3% “like for like” en 6 meses
- Valor Neto de activos (NTA) de 5.870€m correspondiente a 10,88€/acción
- NTA prepago de dividendos de 11,12€/acción, -6% en 6 meses
- Beneficio neto del Grupo impactado por la corrección de valor de los activos

Gestión activa del portafolio y de la estructura de capital

- Desinversiones adicionales por 75€m en julio con prima sobre tasación
- Desinversiones totales hasta la fecha de 548€m en línea con tasación
- El Loan to Value del Grupo se sitúa en un 39%⁶
- Liquidez de 2.857€m⁵, +457€m vs 12/22
- 100% de la deuda dispuesta cubierta ante subidas de tipo de interés
- Coste de deuda del 1,69%, reducción de 2 pb vs 12/22

(1) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior

(2) Renta firmada vs renta de mercado a 31/12/2022 (ERV 12/22)

(3) Portafolio en explotación

(4) Aislado el impacto por la desinversión de activos

(5) Caja y saldos disponibles

(6) Incluyendo los compromisos de venta ya firmados y la liquidación del dividendo en julio 2023

Aspectos clave

Resultados 1S 2023

El fuerte incremento del EBITDA impulsa el beneficio neto por acción

1. El resultado neto recurrente de operaciones continuadas² por acción crece un +25%

El Grupo Colonial ha cerrado el primer semestre del ejercicio 2023 con un incremento de los resultados recurrentes impulsados por el elevado crecimiento de ingresos.

- Ingresos por rentas de 183€m, +8% vs año anterior
- EBITDA Grupo de 152€m, +18% vs año anterior
- Resultado neto recurrente de 87€m, +14% vs año anterior
- Resultado neto recurrente por acción de 16,1€cts, +14% vs año anterior
- Resultado neto recurrente de operaciones continuadas² por acción, +25% vs año anterior

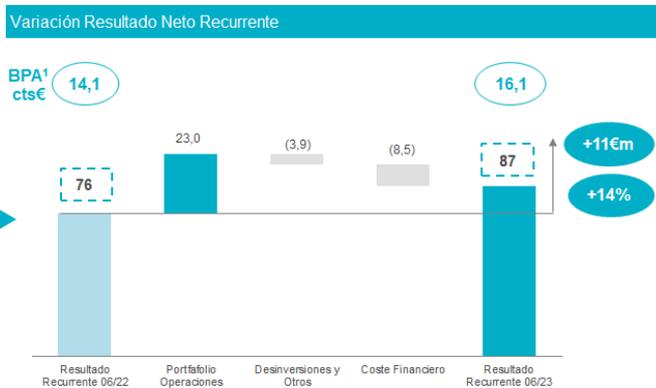


El resultado recurrente ha aumentado en niveles de doble dígito sobre la base de un sólido crecimiento de los ingresos. El **crecimiento de ingresos** se ha obtenido por una combinación de varios factores: (1) la capacidad de **capturar el efecto de indexación**, (2) **crecimientos de rentas y aumentos de ocupación** complementados principalmente por (3) ingresos de la exitosa **entrega de proyectos**.

La gestión eficiente de los costes ha resultado en un **crecimiento del EBITDA del +18% interanual** que ha permitido el incremento del +14% del resultado neto recurrente hasta alcanzar los 87€m.

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 +25% respecto al año anterior**.

Cuenta de Resultados - €m	1S 2023	1S 2022
Ingresos por Rentas	183	170
EBITDA Recurrente	156	134
Resultado Financiero Recurrente	(46)	(38)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(5)	(7)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(18)	(13)
Resultado Neto Recurrente	87	76
Variación de valor de los activos & Provisiones	(525)	315
Gasto financiero no recurrente & MTM	(1)	(1)
Impuestos & otros no recurrente	4	0
Minoritarios no recurrente	89	(35)
Resultado Neto Atribuible al Grupo	(347)	355



La valoración de la cartera de activos ha tenido un comportamiento resiliente con una corrección del (3%) “like- for-like”, por lo que resultado neto del Grupo es de (347€m) negativo. Cabe destacar que la variación de valor no supone una salida de caja.

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

2. Ingresos & EBITDA por rentas con crecimiento elevados

Crecimiento de ingresos: Polarización & Posicionamiento Prime Pan-Europeo

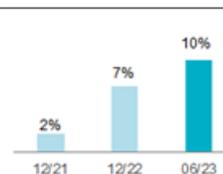
Colonial cierra el primer semestre del ejercicio 2023 con unos **ingresos por rentas de 183€m** y unas **rentas netas (EBITDA rentas) de 170€m**.

El crecimiento de los ingresos del Grupo es sólido tanto en términos absolutos con un **+8%**, así como en términos comparables con un incremento del **+10%** “like for like”, demostrando la fortaleza del posicionamiento prime de Colonial.

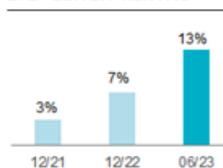
El incremento de los ingresos “like for like” del **+10%** se sitúa entre los más altos del sector y es un claro reflejo de la **polarización del mercado hacia el mejor producto** de oficinas. Resaltan en particular las carteras de **Madrid (+13% “like for like”)** y **París (+10% “like for like”)**

Junio acumulado - €m	2023	2022	Var	LFL
Ingresos por rentas Grupo	183	170	8%	10%
<i>Ingresos por rentas Paris</i>	111	98	14%	10%
<i>Ingresos por rentas Madrid</i>	50	48	4%	13%
<i>Ingresos por rentas Barcelona</i>	22	24	(6%)	2%
EBITDA rentas Grupo	170	153	11%	13%
<i>EBITDA rentas Paris</i>	105	92	14%	10%
<i>EBITDA rentas Madrid</i>	45	40	15%	23%
<i>EBITDA rentas Barcelona</i>	20	21	(6%)	4%

LFL - INGRESOS POR RENTAS



LFL - EBITDA RENTAS



Los ingresos netos de gastos (EBITDA rentas) han aumentado un **+11%** y en términos comparables “like for like” un **+13%**.

1. Los ingresos por rentas netos en la cartera de París han aumentado un **+14%** en términos totales y un **+10%** en términos comparables “like for like”. El incremento “like for like” es debido principalmente a mayores rentas y ocupaciones en los activos Édouard VII, Washington Plaza, 103 Grenelle, Louvre Saint Honoré oficinas y #Cloud, entre otros.
2. En el portafolio de Madrid, los ingresos por rentas netos han aumentado un **+15%** en términos totales, impulsados por un fuerte incremento del **+23%** “like for like”, debido principalmente a ingresos superiores en los activos de Recoletos 37, Ortega y Gasset 100, The Window, Castellana 163 y Santa Engracia, entre otros, en base a una combinación de mayores rentas y mejores niveles de ocupación.
3. En el portafolio de Barcelona han disminuido un **6%** debido principalmente a las entradas en rehabilitación de los activos de Parc Glories II y Diagonal 197. En términos comparables “like for like” han aumentado un **+4%**, destacando el incremento de los ingresos en los activos de Diagonal 682, Diagonal 409 y Diagonal Glories, entre otros.



Edouard VII



Washington Plaza



103 Grenelle



Recoletos 37



Castellana 163



Ortega y Gasset



Diagonal 409



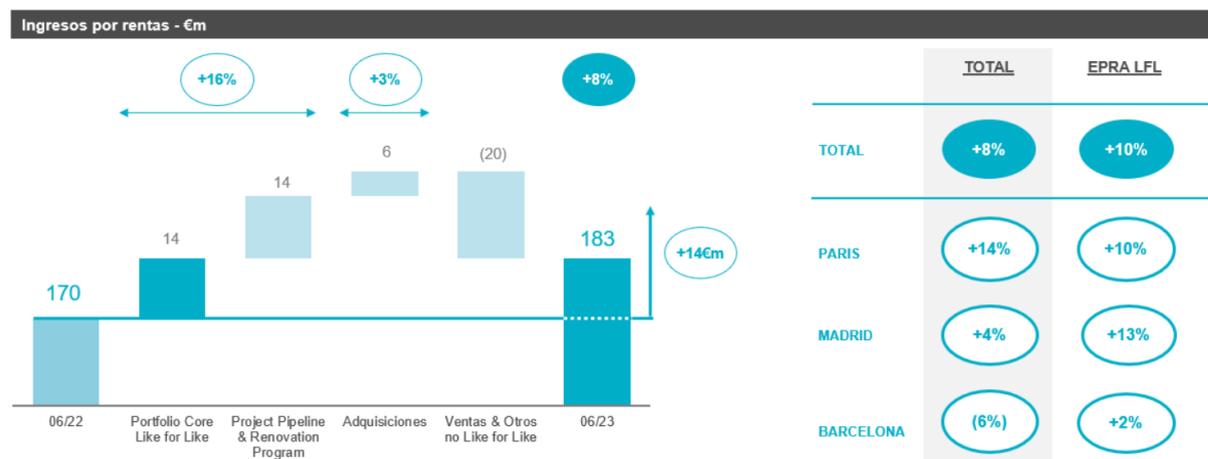
Diagonal 682

Crecimiento de ingresos en base a múltiples palancas

El aumento de ingresos de +14€m se basa en un modelo de negocio con múltiples palancas de crecimiento.

1. “Pricing Power”: Crecimiento en rentas firmadas + captura de la indexación - contribución del +8% al crecimiento global

La **cartera Core ha aportado +14€m de crecimiento** de ingresos basado en un sólido crecimiento “like for like” del +10% por el fuerte “pricing power” que permite capturar plenamente el impacto de **indexación**, así como **firmar las máximas rentas** de mercado.



2. Proyectos entregados - contribución del +8% al crecimiento global

La **entrega de proyectos** y el programa de renovaciones han **aportado +14€m de crecimiento** de ingresos (contribución del +8% al crecimiento global). Destaca la contribución de ingresos de Biome, Cézanne Saint-Honoré y Washington Plaza en París, Velázquez 86D y Miguel Ángel 23 en Madrid, así como Diagonal 530 y Wittywood en Barcelona.



3. Adquisición de Activos Prime - contribución del +3% al crecimiento global

La adquisición de la **sede de Amundi en París** en abril 2022 ha **aportado +6€m de crecimiento** de ingresos en el primer semestre 2023.

4. Programa de desinversiones – “Flight to Quality”

La **desinversión de activos no estratégicos** y **el resto de los impactos “no like for like”** han supuesto **una reducción del (12%) interanual** de los ingresos.

Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos

1. Altos volúmenes de contratación

La cartera de activos prime ha capturado de nuevo un volumen de contratos en niveles de máximos históricos: **54 contratos de alquiler correspondientes a 97.209m²**.

Los contratos firmados corresponden a **unas rentas anuales de 43€m** de las cuales **más de un 50%** se han realizado con **clientes de los sectores de lujo, media y tecnología, así como consultoría y asesoría**.

Estos sólidos resultados comerciales son un claro reflejo de la tendencia de polarización de mercado, caracterizado por una demanda que prioriza producto Grado A de máxima calidad en el CBD.



Después de un primer trimestre muy fuerte en contratación de 45.860m², durante el segundo trimestre de nuevo se han firmado 51.349m², la mitad en Madrid y el resto en París y Barcelona.

Fuerte incremento de precios	nº contratos	m ² firmados			Ingresos por rentas €m
		1T 2023	2T 2023	TOTAL	
Paris	13	10.698	17.750	28.448	23€m
Barcelona	21	19.003	9.447	28.450	8€m
Madrid	20	16.159	24.153	40.311	12€m
TOTAL	54	45.860	51.349	97.209	43€m

En términos acumulados, un 44% del esfuerzo comercial (42.787m²) corresponde a nuevos contratos firmados, repartidos en los tres mercados donde opera el Grupo.

En cuanto a renovaciones de contratos, se han firmado un total de 54.422m², destacando los 31.159m² renovados en Madrid.

2. Sólidos niveles de ocupación

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

En lo que va de año **la ocupación de la cartera ha aumentado en más de 150 pb** impulsado por mejoras de ocupación en todos los segmentos.

El mayor avance semestral se ha producido en Barcelona con una mejora de la ocupación de más de 500 pb en 6 meses.

OCUPACIÓN EPRA



Cabe destacar que la disponibilidad actual de la cartera de Barcelona está concentrada en las recientes entradas de explotación de los programas de renovación de Diagonal 530 y Torre Marenostrum, así como el inmueble secundario de Sant Cugat. Excluyendo estos tres activos, la ocupación del resto del portafolio de Barcelona es del 95%.

3. Incremento de Rentas - Polarización & “Pricing Power”

“Pricing Power” - Captura de indexación en todos los contratos con un crecimiento medio del +5,7%

Gracias a una cartera de clientes prime, el portafolio de activos del **Grupo Colonial ha capturado el impacto de la indexación en los alquileres**, aplicando en todos los contratos la correspondiente actualización de la renta.

Como consecuencia de la ejecución de la indexación en la cartera de contratos en el primer semestre de 2023, las rentas anualizadas de los contratos correspondientes se han incrementado un +5,7% (+4% en España y +6% en París).

Dichos resultados muestran el fuerte “Pricing Power” del portafolio Prime de Colonial: la calidad de los clientes, así como la naturaleza de los contratos del Grupo Colonial, permiten capturar todo el incremento de indexación y por tanto ofrecer una clara protección de los flujos de caja de los activos en entornos inflacionistas como los actuales.

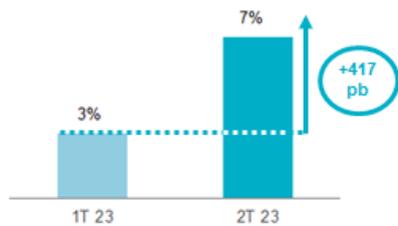
“Pricing Power” – Aceleración del crecimiento de rentas mercado²

El **Grupo Colonial** ha registrado en el segundo trimestre del año un **crecimiento del +7% respecto de la renta de mercado a 31/12/22 en las rentas firmadas en los contratos de oficinas**. El mayor incremento de rentas se ha producido en **la cartera de París con un +11% vs la renta de mercado de oficinas a 31/12/22**.

Cabe destacar que **el crecimiento de rentas se ha acelerado en los contratos de oficinas firmados durante el segundo trimestre en más de 400 puntos básicos**. En particular ha pasado de un +3% en el primer trimestre hasta un +7% en el segundo trimestre.

Destaca el avance del mercado de París con un crecimiento del +11%, impulsado por la firma de un contrato de más de 9.000 m² con una empresa de lujo en niveles de renta por encima de 940 €/m²/año.

CRECIMIENTO DE RENTAS OFICINAS VS ERV



Fuerte incremento de precios	Crecimiento Rentas vs ERV ²		
	1T 2023	2T 2023	TOTAL
Paris Oficinas	+1%	+11%	+5%
Madrid Oficinas	+8%	+4%	+6%
Barcelona Oficinas	+2%	+8%	+4%
TOTAL OFICINAS	+3%	+7%	+5%
TOTAL	+2%	+6%	+4%

“Pricing Power” - Incremento de las rentas de oficinas en renovaciones “release spreads¹” del +7%

Durante el segundo trimestre del ejercicio 2023, **el Grupo Colonial ha incrementado con clientes actuales las rentas de oficinas un +7% respecto a las rentas anteriores (“release spreads”)**.

Dichas ratios resaltan el potencial de reversión del portafolio de contratos de Colonial con importantes márgenes de mejora en las rentas actuales.

Destaca la cartera de activos de oficinas de París con un incremento del +13% en el segundo trimestre de 2023.

Fuerte incremento de precios	Release Spread ¹		
	1T 2023	2T 2023	TOTAL
Paris Oficinas	+10%	+13%	+11%
Madrid Oficinas	+0%	+2%	+1%
Barcelona Oficinas	+3%	(0,5%)	flat
TOTAL OFICINAS	+6%	+7%	+7%
TOTAL	+6%	+5%	+5%

(1) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior

(2) Renta firmada vs renta de mercado a 31/12/2022 (ERV 12/22)

Cartera de Proyectos

1. Pipeline de proyectos prácticamente entregado y pre-alquilado

El Grupo Colonial cuenta con una **cartera de proyectos de 183.885m², distribuidos en 8 activos**.

Durante el mes de julio, se ha realizado la entrega del proyecto **Louvre Saint Honoré**. La entrega se ha producido antes de la fecha prevista y con niveles de rentabilidad máximos gracias a la disciplina en los costes de construcción y a un elevado precio de alquiler. El ambicioso proyecto ha sido encargado al multipremiado arquitecto Jean Nouvel junto con el prestigioso estudio de arquitectura



B. Architecture. Este histórico e icónico edificio, con excepcionales vistas al museo del Louvre, se encuentra alquilado a la Fundación Cartier, del grupo Cartier, con una duración de 40 años de los cuales 20 años de obligado cumplimiento y a máximos precios de mercado.

Durante este semestre se ha realizado la entrega del proyecto **Plaza Europa 34, completamente alquilado al Grupo Puig**, con un contrato de obligado cumplimiento de 10 años. El activo contará con la certificación medioambiental **Leed Gold**, y se considera un edificio **Nearly Zero Emissions Building (NZEB)**.

De este modo, y a fecha de publicación de resultados, ya **se han entregado completamente 7 proyectos de los 8 activos de la cartera**. El único proyecto en curso es Méndez Álvaro Campus (activo situado en el sur de la Castellana de Madrid) del que se prevé su entrega a principios del 2024.

Proyecto	Ciudad	Alquilado / Pre alquilado	Entrega	GLA (m ²)	Total ¹ Coste €m	Yield on Cost	
1 Diagonal 525	Barcelona CBD	100%	✓	5.706	41	≈ 5%	
2 83 Marceau	Paris CBD	100%	✓	9.600	154	≈ 6%	
3 Velazquez 86D	Madrid CBD	93%	✓	16.318	116	> 6%	
4 Miguel Angel 23	Madrid CBD	100%	✓	8.155	66	> 5%	
5 Biome	Paris City Center	100%	✓	24.500	283	≈ 5%	
6 Plaza Europa 34	Barcelona	100%	✓	13.735	42	≈ 7%	
7 Louvre SaintHonoré 	Paris CBD	100%	✓	16.000	215	7- 8%	
8 Mendez Alvaro Campus	Madrid CBD South	On track	1S 24	89.871	323	7- 8%	
PIPELINE ACTUAL				183.885	1.241	6- 7%	

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

- > **Elevado Grado de avance en la entrega / entrada en explotación: 7 de 8 proyectos entregados confirmando la yield on cost del 6-7%**
- > **Elevado nivel de pre-alquiler de los proyectos: 7 de 8 proyectos:** De los 8 proyectos de la cartera, 7 ya están pre-alquilados, restando únicamente 1.100m² del inmueble Velázquez, actualmente en fase de negociaciones, y el Campus Méndez Álvaro, cuya comercialización se inició a finales de 2022.

Actualmente se está analizando **un nuevo proyecto en el inmueble Rives de Seine**, inmueble situado en el distrito Bercy/Gare de Lyon en París, distrito con una excelente accesibilidad en transporte público. El activo cuenta con una superficie de 22.000m² y se convertirá en un edificio de referencia con los mayores estándares de sostenibilidad, con infraestructuras de calidad con los mejores avances tecnológicos y una arquitectura y diseño de excelencia.

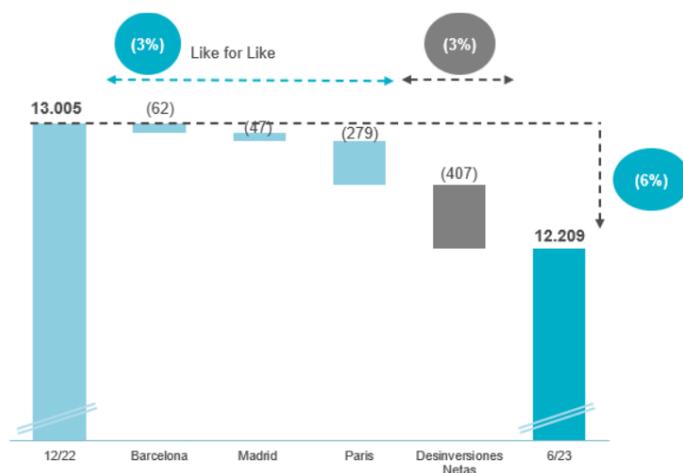
Valoración de Activos y Estructura de capital

1. Valores de activos - Polarización & Posicionamiento Prime

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2023 asciende a **12.209€m (12.880€m incluyendo “transfer costs”)**, un 6% inferior al valor del 12/22 debido en particular a las ventas de activos no estratégicos realizadas durante el primer semestre 2023 y a la corrección de las valoraciones del 3%.

En términos “like for like”, el **portafolio de Colonial ha corregido un 3% en 6 meses.**

ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 6 MESES - €m



VARIACIÓN GAV

	6 MESES	12 MESES
BARCELONA	(4%)	(8%)
MADRID	(2%)	(5%)
PARIS	(3%)	(5%)
TOTAL LFL	(3%)	(5%)
DESINVERSIONES NETAS	(3%)	(3%)
TOTAL VAR	(6%)	(8%)

Polarización & Posicionamiento Prime Pan-Europeo

En un entorno de elevada volatilidad y subidas de tipos de interés, la valoración de los activos de Colonial se ha visto impactada por el aumento de las “yields” de valoración¹ (+30 pb en 6 meses).

Los mayores flujos de caja alcanzados gracias a la indexación y al crecimiento de rentas, junto con la exitosa entrega de proyectos, han supuesto una creación de valor Alpha que ha permitido compensar parcialmente la corrección de valores debida a la expansión de yields.

Asimismo, las ubicaciones CBD y centro Ciudad han mostrado un comportamiento mucho más defensivo que las zonas secundarias, hecho que ha supuesto que las correcciones hayan sido de las más moderadas del sector.

Valor Neto de activos resiliente (NTA)

El Valor Neto de activos a cierre del primer semestre del ejercicio 2023 asciende a 5.870€m, correspondiente a 10,88€/acción. Incluyendo el dividendo pagado de 0,25 €/acción, el Valor Neto de Activos total para el accionista de Colonial ha sido de 11,12€/acción registrando una corrección del (6%) en 6 meses. En un entorno de aumento de tipos el posicionamiento de calidad junto con la gestión activa de creación de valor Alpha han permitido mantener resiliente el valor neto de activos de Colonial.

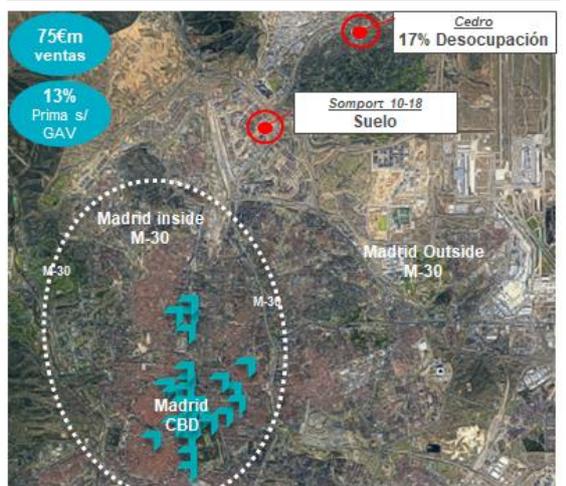
¹ Variación “like for like” de la yield de valoración de la cartera en explotación.

2. Desinversiones adicionales fortaleciendo la estructura de capital

Con posterioridad al cierre del primer semestre, el Grupo Colonial ha escriturado ventas de activos por un importe de 75€m.

En particular se han cerrado las ventas de dos activos no estratégicos en ubicaciones periféricas en el norte de Madrid: el solar Puerto Somport en el submercado de Las Tablas y el inmueble Cedro, ubicado en la zona secundaria de Madrid de Alcobendas y que presenta una desocupación del 17%.

VENTA DE CEDRO Y PUERTO SOMPORT 10-18¹



Venta de Activos

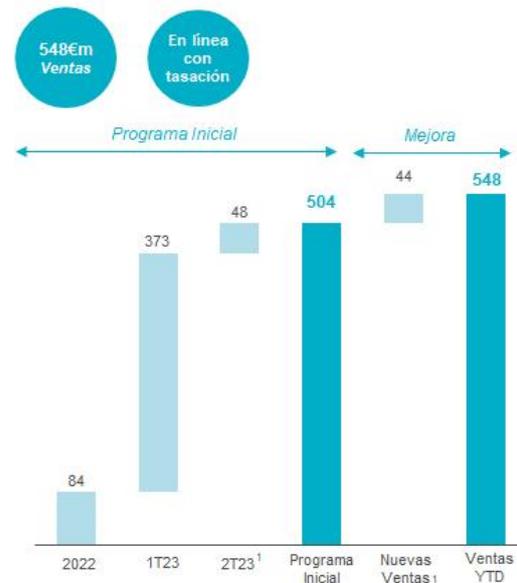
- ▶ Suelo en la periferia de Madrid
- ▶ Activo con un 17% de desocupación en la zona secundaria de Madrid

Compradores

- ▶ Inversores institucionales
- ▶ Multinacional para uso propio

¹ Venta de Puerto Somport & Cedro en Julio 2023

MEJORA DEL PROGRAMA DE VENTAS



Estas dos desinversiones suponen completar el programa de desinversiones de 500€m anunciado a principios del ejercicio y ampliar el volumen de desinversión en más de 40€m, alcanzando un nivel de ventas totales de 548€m. Colonial se mantendrá en una posición neta vendedora durante los próximos meses, siempre que surjan oportunidades de desinversión interesantes.



El programa de desinversiones se enmarca en la estrategia de “flight to quality” que en base a una gestión activa de la cartera desinvierte producto maduro y/o no estratégico con el fin de reciclar capital para nuevas oportunidades de creación de valor y mejorar de manera continua el perfil riesgo-rentabilidad del Grupo.

3. Estructura de Capital

A cierre del primer semestre del ejercicio 2023, el Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV del 39%¹ y una liquidez de 2.857€m.

Durante el primer semestre de 2023, el Grupo ha ejecutado gran parte de su programa de desinversiones, reduciendo su deuda neta en 317€m y ampliando el vencimiento medio de la misma. Asimismo, el Loan to Value se sitúa en un 39%.

El Grupo ha reforzado su liquidez con una nueva línea de crédito de 835€m y vencimiento a 5 años. Dicha línea de crédito ha sido contratada con un “pool” de 10 bancos internacionales y ha sido estructurada como línea de financiación sostenible. Esta línea de financiación está vinculada a 3 objetivos ESG, reducción de huella de carbono, rating GRESB y certificación de los edificios, por lo que un buen desempeño ESG del grupo permitirá reducir el coste financiero asociado.

Con ello la liquidez del Grupo Colonial asciende a 2.857€m entre caja y líneas de crédito no dispuestas y le permite cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el 2027.

A 30 de junio de 2023, el 100% de la deuda está a tipo de interés fijo o cubierto con un tipo de interés spot del 1,69%, 2pbs inferior al coste financiero spot al cierre del 2022.

El Grupo Colonial tiene limitado el impacto de la subida de los tipos de interés mediante instrumentos financieros:

- La cartera de pre-coberturas de tipos de interés cubre el 53% de la futura deuda necesaria para refinanciar todos los vencimientos a un tipo strike de 0,64%.
- A 30 de junio de 2023, el importe registrado en la reserva de valoración de instrumentos financieros de cobertura del patrimonio neto, asciende a 262€m

El sólido perfil financiero del Grupo se refleja en una calificación crediticia de BBB+ ratificada durante el primer semestre por parte de Standard & Poor's, la más alta en el sector inmobiliario español.

1- Incluyendo los compromisos de venta ya firmados y la liquidación del dividendo en julio 2023

Anexos

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

1. Análisis de la Cuenta de Resultados

Cuenta de Resultados Analítica Consolidada

El Grupo Colonial ha cerrado el **primer semestre del ejercicio 2023 con un resultado neto recurrente de 87€m**, lo que supone un beneficio neto recurrente por acción de **16,1cts€/acción**, cifra un **+14% superior al año anterior**.

Junio acumulado - €m	2023	2022	Var.	Var. %
Ingresos por rentas	183	170	14	8%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾	(13)	(17)	4	21%
EBITDA rentas	170	153	17	11%
Otros ingresos ⁽⁴⁾	5	0	5	-
Gastos estructura	(23)	(24)	1	4%
EBITDA	152	129	23	18%
Revalorizaciones, margen de ventas y otros extraordinarios	(532)	315	(847)	-
Amortizaciones y Provisiones	(3)	(3)	0	2%
Resultado Financiero	(48)	(39)	(9)	(23%)
Resultado antes de impuestos y minoritarios	(431)	402	(833)	-
Impuesto de sociedades	12	2	11	606%
Socios minoritarios	71	(48)	119	247%
Resultado neto atribuible al Grupo	(347)	355	-	-

Análisis del Resultado - €m	2023	2022	Var.	Var. %
EBITDA Recurrente	156	134	22	16%
Resultado Financiero Recurrente	(46)	(38)	(8)	(22%)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(5)	(7)	2	29%
Minoritarios - Resultado Recurrente	(18)	(13)	(5)	(36%)
Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía ⁽³⁾	87	76	11	14%
<i>nº acciones (millones) ⁽⁵⁾</i>	<i>539,6</i>	<i>539,6</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
BPA recurrente (cts€/acción)	16,1	14,1	2,0	14%

(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

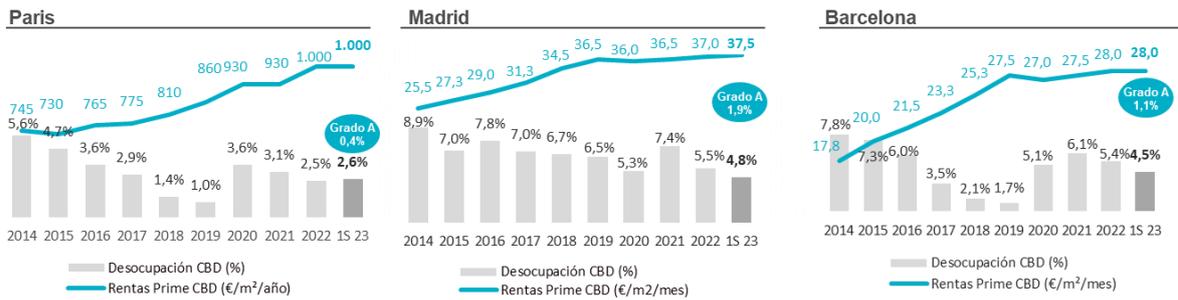
(4) Capex refacturado & EBITDA centros coworking

(5) Promedio de acciones sin considerar ajustes de autocartera

Análisis de la Cuenta de Resultados

- Colonial cierra el primer semestre del ejercicio 2023 con unos ingresos por **rentas de 183€m, cifra un +8% superior al mismo periodo del año anterior**. En términos comparables “like-for-like” los ingresos por rentas han aumentado un **+10%**.
- El EBITDA rentas (rentas netas) asciende a **170€m, cifra un +11% superior al mismo periodo del año anterior**. En términos comparables, el EBITDA de las rentas ha aumentado un **+13% “like for like”**.
- El EBITDA del Grupo asciende a **152€m, cifra un +18% superior al mismo periodo del año anterior**.
- El impacto en la cuenta de resultados por revalorización a 30 de junio de 2023, por margen de ventas de activos de las inversiones inmobiliarias y otros extraordinarios ha ascendido a **-532€m**. La corrección de valor, que se ha registrado tanto en Francia como en España, no supone una salida de caja.
- El resultado financiero neto ha sido de **-48€m, cifra que se sitúa un 23% por encima del resultado financiero del mismo periodo del año anterior**.
- El **resultado antes de impuestos y minoritarios** a cierre primer semestre del ejercicio 2023 **asciende a -431€m**.
- Finalmente, y una vez incorporado el resultado atribuible a los minoritarios de 71€m, así como el impuesto de sociedades de 12€m, el **resultado después de impuestos atribuible al Grupo es de -347€m**.

2. Mercado de oficinas



Mercado de Alquiler

En el **mercado de oficinas de París**, el nivel de contratación del primer semestre de 2023 ha alcanzado los **421.000m²**, cifra ligeramente superior a la del 1er trimestre. La **demanda en el CBD concentró un 25% de la absorción de mercado (un 30% más que la media de los últimos 5 años)**. La **desocupación en el CBD sigue en niveles mínimos del 2,6%** y la **disponibilidad de Grado A continúa en el 0,4%**. La **renta prime**, correspondiente a los mejores edificios en el CBD, se sitúa en **1.000€/m²/año**.

La demanda del primer semestre en el mercado de Madrid ha alcanzado los **240.000 m²**. La calidad de los edificios sigue siendo uno de los principales objetivos en la contratación de oficinas. En este sentido, cabe destacar que **casi el 80% de las transacciones con una superficie igual o superior a 1.000 m² se firmaron en edificios de grado A**. Resalta la polarización de mercado: **la escasez de espacio de alta calidad en el CBD sigue presionando al alza los alquileres Prime, que incrementaron en el segundo trimestre de 2023, pasando de 37€/m²/mes a 37,50 €/m²/mes**. La **tasa de disponibilidad disminuye en el CBD hasta el 4,8%**.

La contratación en el mercado de oficinas de Barcelona durante el primer semestre de 2023 se ha situado en los **122.000m²**. **Las ubicaciones más demandadas continúan siendo el centro ciudad y el 22@, que concentraron el 73% del total de la absorción del mercado**. La disponibilidad total de mercado ha disminuido hasta el 10,21% (12,2% en diciembre 2022), mientras que, **en el CBD, la tasa de disponibilidad se reduce hasta el 4,5%**. La **renta prime se sitúa en 28€/m²/mes**.

Mercado de Inversión

El **volumen de inversión en París alcanzó los 2.8€bn** en el primer semestre de 2023: el 46% de las transacciones se han producido en el Centro Ciudad y CBD de París. Los inversores franceses acumularon más del 90% del total invertido. **La rentabilidad prime se sitúa en 3,50%**.

La inversión en Madrid se ha situado en los 471 millones de euros, observándose una mayor preferencia por producto dentro de la M-30. La rentabilidad prime se sitúa en 4,25%. En Barcelona, el volumen de inversión alcanzó los 218€m, donde el CBD, el Centro Ciudad y el 22@ han concentrado el 89% de las transacciones. La rentabilidad prime se sitúa en 4,30%.

Fuentes: CBRE y JLL

3. Evolución del negocio

Ingresos por rentas y EBITDA de la cartera

- Colonial cierra el primer semestre del ejercicio 2023 con unos **ingresos por rentas de 183€m**, cifra un **+8% superior a los del año anterior**, debido principalmente al elevado incremento “like for like” de la cartera, a la aceleración del programa de renovaciones y entradas en explotación de los proyectos del Grupo, así como a las nuevas adquisiciones realizadas.

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 +10% respecto al mismo periodo del año anterior**.

En Francia, los ingresos por rentas han aumentado **un +14% en términos totales y un +10% en términos “like for like”**, debido principalmente a mayores rentas y ocupaciones en los activos Édouard VII, Washington Plaza, 103 Grenelle, Louvre Saint Honoré oficinas y #Cloud.

En España, los ingresos por rentas “like for like” han aumentado un **+9%**.

En Madrid, el incremento de los ingresos “like for like” se ha situado en un **+13%**, debido principalmente a unos ingresos superiores en los activos de Recoletos 37, Ortega y Gasset 100, The Window, Castellana 163 y Santa Engracia, entre otros, en base a una combinación de mayores rentas y mejores niveles de ocupación. En Barcelona, los ingresos “like for like” han aumentado un **+2%**.

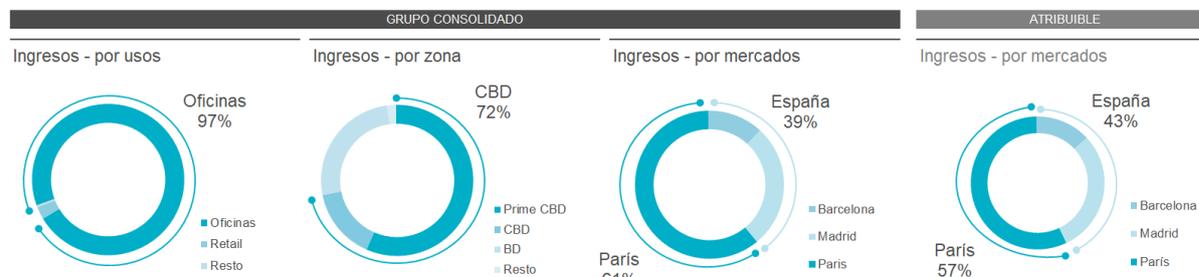
A continuación, se muestra el análisis de la variación “like for like” por mercado:

	Barcelona	Madrid	Paris	TOTAL
Ingresos Rentas 2022R	24	48	98	170
EPRA Like for Like ¹	0	5	8	14
Proyectos / Altas	(2)	3	0	2
Inversiones & Desinversiones	0	(6)	5	(2)
Otros e Indemnizaciones	(0)	0	0	(0)
Ingresos Rentas 2023R	22	50	111	183
Variación Total (%)	(6%)	4%	14%	8%
Variación Like for Like (%)	2%	13%	10%	10%

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

- Distribución – Ingresos por Rentas:** La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 97%, se concentra en edificios de oficinas. Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados CBD, con un 72% de los ingresos.

En términos consolidados, un **61% de los ingresos por rentas (111€m)** provienen de la filial en **París** y un 39% han sido generados por inmuebles en España. En términos atribuibles, el **57% de las rentas se ha generado en París** y el resto en España.



- El EBITDA de los inmuebles a cierre del primer semestre del ejercicio 2023 ha alcanzado los 170€m, aumentando un +11% respecto al mismo periodo del año anterior, en términos like-for-like, el EBITDA rentas ha aumentado un +13%.** Dicho crecimiento se ha visto impulsado por un fuerte incremento en el mercado de Madrid.

Cartera de Inmuebles					
Junio acumulado - €m	2023	2022	Var. %	EPRA Like-for-like ¹	
				€m	%
Ingresos por rentas Barcelona	22	24	(6%)	0,3	2%
Ingresos por rentas Madrid	50	48	4%	4,9	13%
Ingresos por rentas París	111	98	14%	8,4	10%
Ingresos por rentas Grupo	183	170	8%	13,7	10%
EBITDA rentas Barcelona	20	21	(6%)	0,6	4%
EBITDA rentas Madrid	45	40	15%	7,4	23%
EBITDA rentas París	105	92	14%	8,0	10%
EBITDA rentas Grupo	170	153	11%	16,0	13%
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>88%</i>	<i>88%</i>	<i>(0,5 pp)</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>91%</i>	<i>82%</i>	<i>8,8 pp</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>94%</i>	<i>94%</i>	<i>0,1 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 semestre de 2023

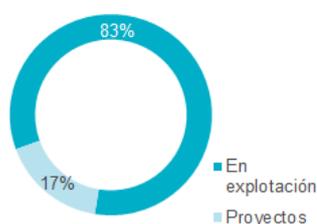
Gestión de la cartera de contratos

Desglose de la cartera actual por superficie:

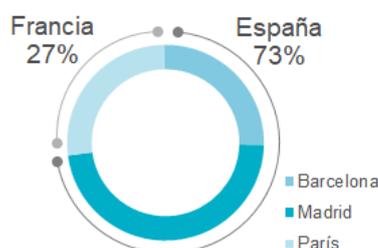
Al cierre del primer semestre del ejercicio 2023, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.616.063m², concentrada principalmente en activos de oficinas, a los cuales corresponden 1.488.094m².

Del total de la superficie de oficinas, el 83% de la superficie se encuentra en explotación a cierre del primer semestre del ejercicio 2023 y el resto corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones.

Superficie Oficinas - por estado



Superficie Oficinas - por mercados



- Contratos firmados:** A cierre primer semestre del ejercicio 2023, el Grupo Colonial ha formalizado contratos por un **total de 97.209m²**. Un 71% (68.761m²) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto (28.448m²) se han firmado en París.

Renovaciones: Del total del esfuerzo comercial, un 56% (54.422m²) corresponde a superficies renovadas, destacando los 31.159m² renovados en Madrid y los 15.587m² en París.

Nuevos contratos: Se han realizado 42.787m² de altas de contratos, destacando los 20.773m² firmados en Barcelona y los 12.862m² firmados en París.



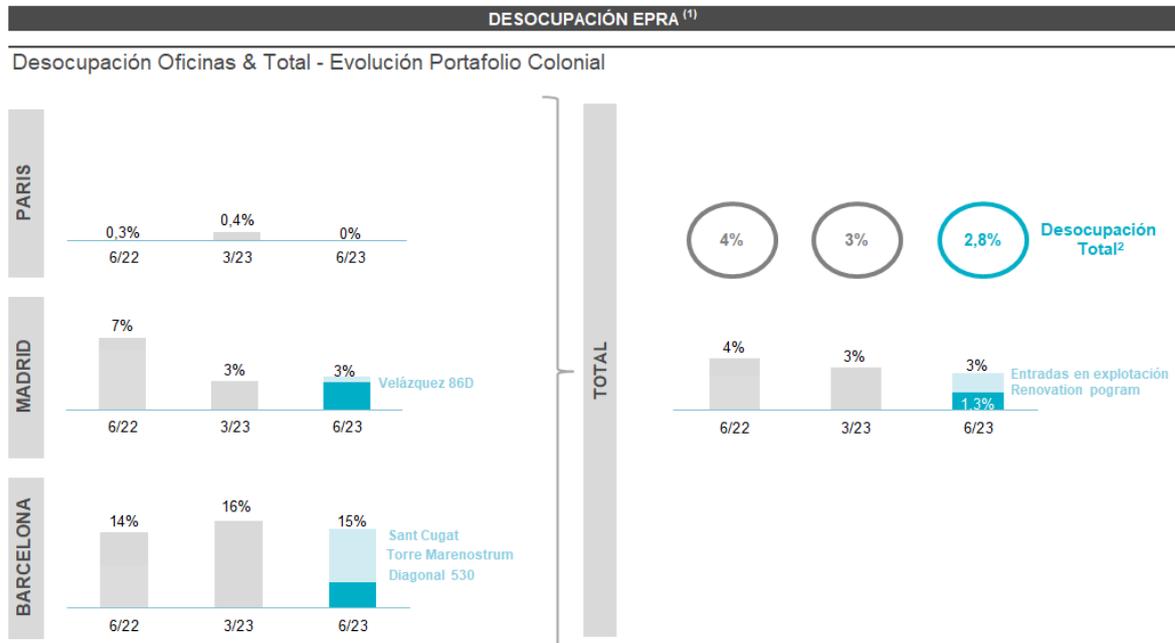
Gestión de Contratos

Junio acumulado - m ²	2023	Vencimiento Medio	% nuevas rentas vs.ant.	Oficinas
Revisiones y renovaciones - Barcelona	7.677	4	1%	0%
Revisiones y renovaciones - Madrid	31.159	3	(0,6%)	1%
Revisiones y renovaciones - París	15.587	9	11%	11%
Total revisiones y renovaciones	54.422	6	5%	7%
Nuevos Contratos - Barcelona	20.773	6		
Nuevos Contratos - Madrid	9.153	5		
Nuevos Contratos - París	12.862	8		
Total Nuevas Superficies	42.787	7	na	
Esfuerzo comercial total	97.209	6	na	

Las nuevas rentas se sitúan un +5% por encima de las anteriores, destacando el mercado de **París**, con un **+11%**. En cuanto a la cartera de oficinas, **las nuevas rentas se sitúan un +7%** por encima de las anteriores.

Estabilidad de la ocupación del portafolio

- La desocupación total del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2023 se sitúa en un 2,8%, 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.

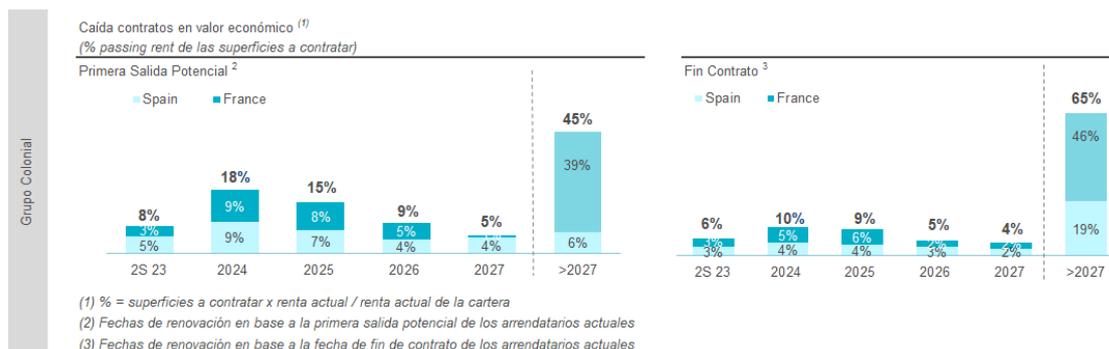
El portafolio de oficinas de Madrid tiene una desocupación del 3%, ratio en línea al último trimestre reportado pero que mejora respecto al mismo periodo del año anterior, debido principalmente a altas realizadas en los activos de Ortega y Gasset, Recoletos 37, D. Ramón de la Cruz y Ribera de Loira, entre otros. La superficie desocupada corresponde principalmente a la entrada en explotación del activo de Velázquez 86D, así como a la superficie desocupada en el activo Discovery Building y Cedro, activo vendido a principios de julio.

En el portafolio de oficinas de Barcelona la desocupación se ha situado en un 15%, ratio inferior al último trimestre reportado, debido principalmente a las altas firmadas en el activo de Diagonal 530, Diagonal 609-615, Sant Cugat y Diagonal 682, entre otros. Respecto al mismo periodo del año anterior, la desocupación de Barcelona incrementa ligeramente, debido a las entradas en explotación de superficie rehabilitada, así como a la rotación de clientes en los activos de Sant Cugat e Illacuna. Sin tener en cuenta las entradas en explotación de los activos rehabilitados, así como la rotación de clientes en el activo de Sant Cugat, la desocupación del portafolio de oficinas de Barcelona es del 4,9%.

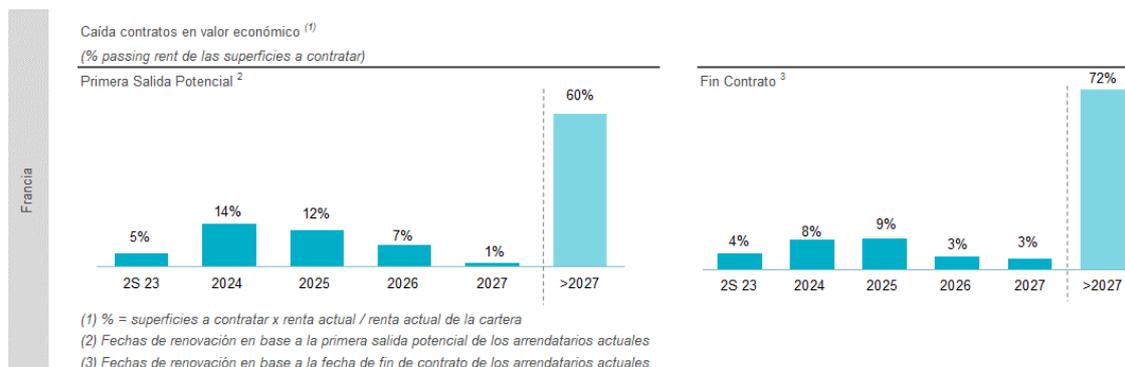
Cartera de contratos y potencial de reversión

- **Caída de contratos:** Los siguientes gráficos muestran la caída de contratos para los próximos años.

El **primer gráfico** muestra la caída de contratos para el total de la cartera del Grupo Colonial. En el supuesto de que los inquilinos rescindan en el año 2023 el contrato en la primera fecha posible (ya sea break-option o fin de contrato) correspondería a un 8% de la cartera contratos. En el caso de que los inquilinos se mantengan hasta el vencimiento final del contrato en el año 2023, la cifra se reduce hasta un 6%.

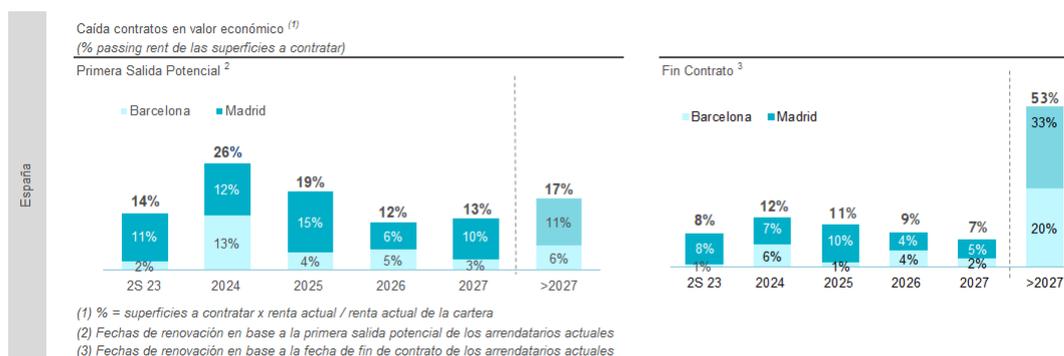


En este **segundo gráfico** se muestra la caída de contratos para los activos en **Francia**, en el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en la primera fecha posible (ya sea break-option o fin de contrato) o en el caso de que los inquilinos se mantengan hasta el vencimiento final del contrato. En Francia la estructura de contratos es a más largo plazo.



Este **tercer gráfico** muestra la caída de contratos para los activos en **España** en el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en la primera fecha posible (ya sea break-option o fin de contrato) o en el caso de que los inquilinos se mantengan hasta el vencimiento final del contrato.

Cabe indicar que la estructura de contratos en España es a más corto plazo que la estructura de contratos en Francia.



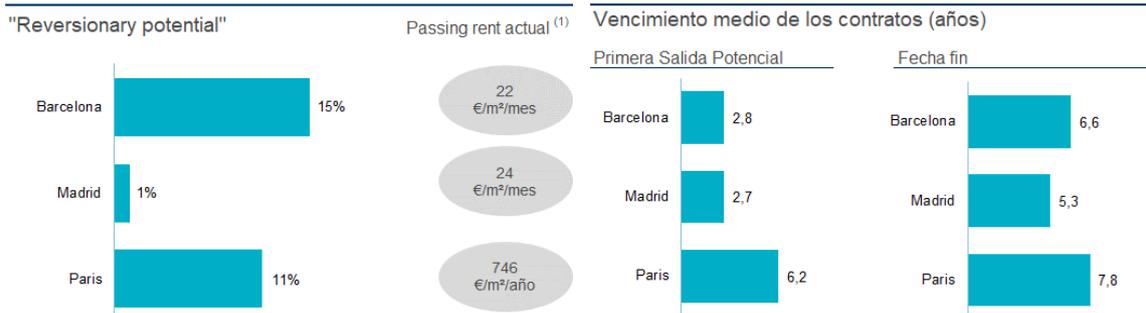
▪ **“Reversionary Potential” – Potencial de reversión de la cartera de contratos.**

La cartera de contratos del Grupo Colonial tiene un importante potencial de reversión. El potencial de reversión es el resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes a cierre del primer semestre del ejercicio 2023 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos, ni rehabilitaciones sustanciales en curso).

El potencial de reversión estático (activos ocupados al 100% a rentas actuales sin tener en cuenta futuros impactos de indexación y crecimientos de rentas) de los ingresos por rentas de la cartera de oficinas es de:

- > +15% en Barcelona
- > +1% en Madrid
- > +11% en París

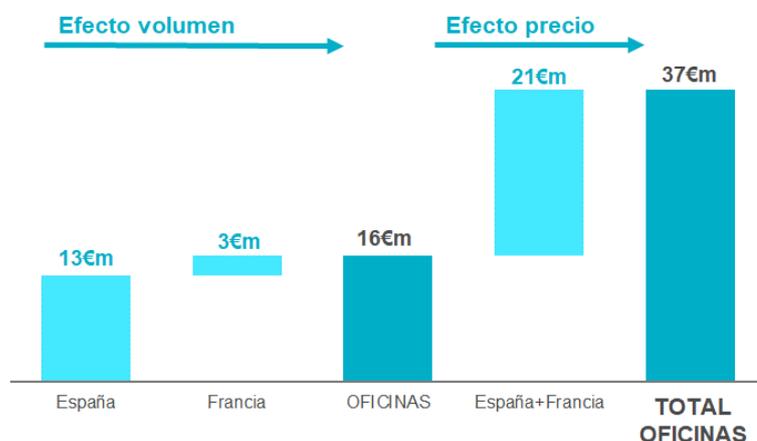
Cifras Junio 2023



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

En particular, el potencial de reversión estático de la cartera actual **supondría aproximadamente 37€m de ingresos anuales por rentas adicionales.**

Potencial de reversión de ingresos por rentas



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.

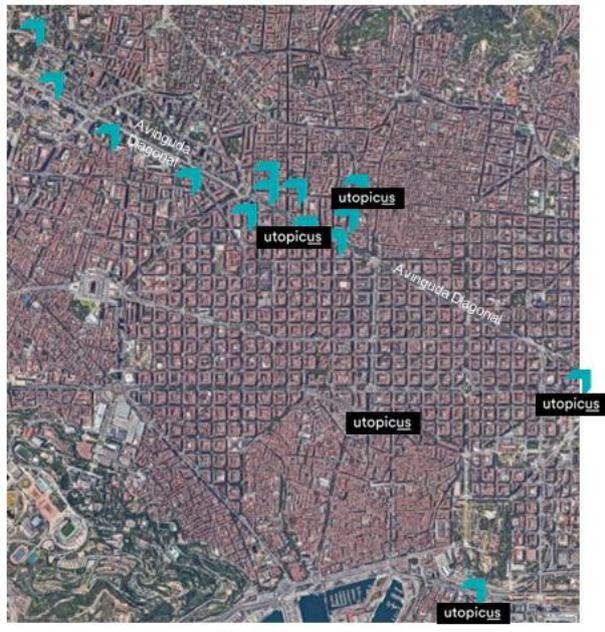
La capacidad de ofrecer espacios flex de Utopicus en la cartera de Colonial supone una propuesta de valor añadido al cliente de Colonial, pudiendo combinar espacios de oficinas tradicionales con nuevos servicios y propuestas más flexibles.

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



Con el fin de optimizar los espacios y mantener en cartera las mejores localizaciones, Utopicus ha cerrado 3 centros no estratégicos; Orense (1.827m²), durante el segundo trimestre de 2023, y Gran Vía (3.950m²) y Clementina (575m²), con posterioridad al cierre del primer semestre.

De este modo, a fecha actual, **Utopicus cuenta con 11 centros en explotación, correspondientes a 36.176m²**.

A cierre del primer semestre de 2023, los datos de **ocupación de los centros se consolidan en niveles del 80%, tanto en Madrid como en Barcelona**.

5. Valoración de los activos

- El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2023 asciende a 12.209€m (12.880€m incluyendo "transfer costs") mostrando una disminución del 6% en 6 meses, debido en particular a las ventas de activos no estratégicos realizadas durante el primer semestre de 2023. En términos comparables "like for like", el portafolio de Colonial ha disminuido en un 3%.
- Los activos en España y Francia han sido valorados por Cushman & Wakefield y CB Richard Ellis. Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas de mercado, de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) comprendidas en el llamado "Red Book" – Manual de Valoraciones.
- Las valoraciones de mercado definidas por la RICS están reconocidas internacionalmente por asesores y contables de inversores y corporaciones propietarias de activos inmobiliarios, así como por The European Group of Valuers (TEGoVA) y The International Valuation Standards Committee (IVSC). Los honorarios de los tasadores se determinan por el volumen para el desarrollo específico de cada trabajo.

Valor activos - Excluyendo "transfer costs"

Valoración de Activos (€m)	30-jun-23	31-dic-22	30-jun-22	Jun 23 vs Dic 22		Jun 23 vs Jun 22	
				Total	LfL ⁽¹⁾	Total	LfL ⁽¹⁾
Barcelona	1.209	1.261	1.427	(4%)	(4%)	(15%)	(9%)
Madrid ⁽²⁾	2.268	2.753	2.557	(18%)	(4%)	(11%)	(10%)
París	7.116	7.525	7.281	(5%)	(5%)	(2%)	(7%)
Cartera en Explotación ⁽³⁾	10.594	11.539	11.266	(8%)	(4%)	(6%)	(8%)
Proyectos	1.616	1.466	2.069	10%	7%	(22%)	11%
Total Grupo Colonial	12.209	13.005	13.334	(6%)	(3%)	(8%)	(5%)
España	4.300	4.759	4.978	(10%)	(2%)	(14%)	(6%)
Francia	7.909	8.246	8.357	(4%)	(3%)	(5%)	(5%)

Valor activos - Incluyendo "transfer costs"

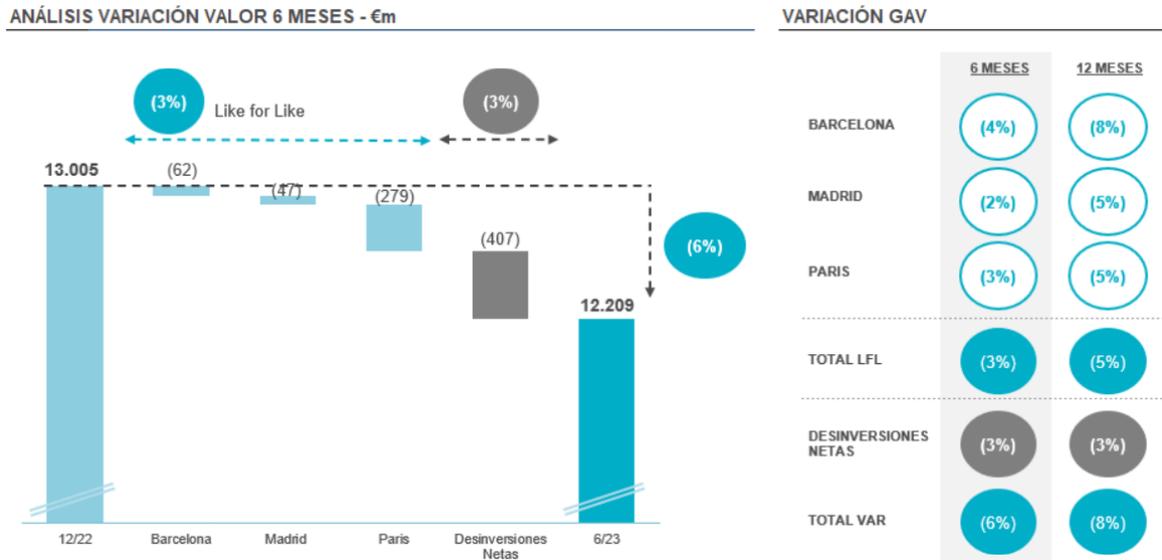
Total Grupo Colonial	12.880	13.727	14.064	(6%)	(3%)	(8%)	(5%)
España	4.431	4.904	5.122	(10%)	(2%)	(13%)	(6%)
Francia	8.449	8.823	8.942	(4%)	(4%)	(6%)	(5%)

⁽¹⁾ Cartera en términos comparables

⁽²⁾ Incluye otros activos correspondientes al Retail non core en España

⁽³⁾ La cartera en explotación, incluye la cartera en renta más todas las entradas en explotación de los proyectos finalizados

- El análisis de la variación de valor es el siguiente:



En términos comparables “like for like”, el portafolio de Colonial ha disminuido un 3% versus el cierre del año anterior.

Esta corrección se ha producido en todos los subsegmentos donde opera la compañía, observando una corrección mayor en el mercado de Barcelona.

- Polarización & Posicionamiento Prime Pan-Europeo*

En un entorno de elevada volatilidad y subidas de tipos de interés, la valoración de los activos de Colonial se ha visto impactada por el aumento de las “yields” de valoración¹ (+30 pb en 6 meses).

Los mayores flujos de caja alcanzados gracias a la indexación y el crecimiento de rentas de la cartera del Grupo, junto con la entrega de proyectos realizada en este último año, han supuesto un incremento de los valores que han permitido compensar parcialmente la corrección de valor por el incremento de yields.

La acertada apuesta del Grupo Colonial al posicionamiento Prime se refleja en los resultados. Las ubicaciones CBD y centro Ciudad han mostrado un comportamiento mucho más defensivo que las zonas secundarias, hecho que ha supuesto que las correcciones hayan sido menores.

1. Variación like for like de la yield de valoración de la cartera en explotación

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



(1) CBD Barcelona, incluye los activos del segmento de mercado de 22 @

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

Principales parámetros de valoración

Cartera en explotación	€m	m ² s/rasante (*)	€/m ² (*)	Yield de valoración
Barcelona	1.209	218.239	5.540	4,6%
Madrid	2.265	349.951	6.472	4,4%
París	6.417	342.176	18.753	3,7%

4,6% } Yields brutas
4,4%
3,7% } Yield neta

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

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

(*) En Barcelona los m² para el cálculo de la repercusión, corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de Barcelona, excluyendo el proyecto de Plaza Europa, Wittywood, todo el activo Diagonal 197 y el activo Sancho de Ávila.
 En Madrid, los m² corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de Madrid, excluyendo los proyectos de los complejos de Méndez Álvaro, de Luca de Tena 7, Puerto Somport 10-18 y Sagasta 31-33, así como la superficie de locales no estratégicos.
 En Francia, los m² corresponden a la superficie s/rasante del total de la cartera de oficinas en explotación excluyendo los grandes activos de comercial e incluyendo adicionalmente determinadas superficies alquilables bajo rasante de la cartera que no corresponden a parkings.

6. Estructura financiera

El Grupo Colonial mantiene una robustez financiera que le permite mantener una calificación crediticia de BBB+ por parte de Standard & Poor's, la más alta en el sector inmobiliario español.



El Grupo Colonial mantiene una alta liquidez, la cual ha sido reforzada durante el primer semestre de 2023 con la formalización de una nueva línea de crédito por importe de 835 millones de euros. Esta línea de crédito incrementa la liquidez, simplifica la estructura financiera del Grupo y mejora y alarga el vencimiento de las líneas de liquidez. Esta nueva línea de crédito tiene vencimiento a 5 años ampliables a 7 años e incluye tres indicadores de rendimiento ESG. Al cierre del primer semestre de 2023 la liquidez asciende a 2.857 millones de euros entre caja y líneas de crédito no dispuestas. Esta liquidez permite al Grupo Colonial cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el 2027.

Durante el primer semestre de 2023, el Grupo ha ejecutado gran parte de su programa de desinversiones, así como otras medidas de protección financiera que le han permitido reducir la deuda neta en un 5,9% y ampliar el vencimiento medio de la misma, incrementar la liquidez en 457 millones de euros, eliminar la deuda con garantía hipotecaria en su totalidad, alcanzar una ratio de deuda a tipo fijo/cubierta del 100%, reducir el coste financiero en 2 pb en un entorno de subida de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo.

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 por importe de 2.407 millones de euros con un calendario de ejecución alineado al vencimiento de su deuda, que le permite cubrir el 53% del nominal de la refinanciación de la misma con un strike de 0,64% 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 vigente por importe de 524 millones de euros, un strike de 2,45% y vencimiento medio de 6,5 años.

Al cierre del primer semestre de 2023, 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 262 millones de euros.

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

Grupo Colonial (€m)	jun-23	dic-22	Var.
Deuda financiera Bruta	5.295	5.515	(4,0%)
Deuda financiera Neta	5.038	5.355	(5,9%)
Liquidez total ⁽¹⁾	2.857	2.400	19%
% deuda tipo fijo o cubierta	100%	96%	4%
Vencimiento medio de la deuda (años) ⁽²⁾	4,7	4,6	0,1
Coste de la deuda actual ⁽³⁾	1,69%	1,71%	(2) pb
LtV Grupo (incluyendo transfer costs) ⁽⁴⁾	39,2%	38,7%	48,0 pb
Deuda con garantía hipotecaria	0,0%	1,37%	(1,37%)

(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 y el pago del dividendo de Colonial en el mes de julio

La deuda financiera neta al cierre del semestre se sitúa en 5.038€m, siendo su detalle el siguiente:

€m	Junio 2023			Diciembre 2022			Var	Vida media ⁽³⁾
	Colonial	SFL	TOTAL	Colonial	SFL	TOTAL	TOTAL	
Deuda sin garantía hipotecaria	24	317	341	120	400	520	(179)	4,6
Deuda con garantía hipotecaria	-	-	-	76	-	76	(76)	0,0
Bonos	2.812	1.698	4.510	2.812	1.698	4.510	-	4,7
Pagarés	-	443	443	-	409	409	34	0,1
Deuda Bruta	2.836	2.458	5.295	3.008	2.507	5.515	(220)	4,7
Caja y equivalentes	(200)	(57)	(257)	(91)	(69)	(160)	(97)	
Deuda neta (exc. Intercompany)	2.636	2.401	5.038	2.917	2.438	5.355	(317)	
Préstamo intercompany	(180)	180	-	-	-	-	-	
Deuda neta (inc. Intercompany)	2.456	2.581	5.038	2.917	2.438	5.355	(317)	
Liquidez total ⁽¹⁾	1.200	1.657	2.857	1.091	1.309	2.400	457	
Coste financiero spot ⁽²⁾	1,51%	1,89%	1,69%	1,67%	1,76%	1,71%	(2) 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 85% de la deuda bruta corresponde a emisiones de bonos, el 8% a emisiones de pagarés a corto plazo y el resto a financiación bancaria. Adicionalmente, hay firmadas con entidades financieras líneas de crédito totalmente disponibles por importe de 2.600 millones de euros.

Toda la deuda hipotecaria ha sido cancelada durante el primer trimestre del 2023. Sin considerar las emisiones de ECP's, el 75% de la deuda tiene vencimiento a partir del 2026.

Vencimiento de la deuda por años (€m)



Resultados financieros

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

Junio acumulado - €m	COL	SFL	2T 2023	2T 2022	Var. %
Gasto financiero recurrente - España	(24)	-	(24)	(27)	12%
Gasto financiero recurrente - Francia	-	(27)	(27)	(16)	(72%)
Total Gasto financiero recurrente	(24)	(27)	(51)	(43)	(16%)
Gastos financieros activados	3	2	5	5	(1%)
Resultado financiero recurrente	(21)	(25)	(46)	(38)	(22%)
Gasto financiero no recurrente	(1)	(1)	(1)	(1)	20%
Resultado financiero	(22)	(26)	(48)	(39)	(22%)

- El Gasto financiero recurrente del Grupo se ha visto aumentado en un 16% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior principalmente por (i) el impacto por la subida de tipos de interés y (ii) un incremento en la deuda bruta por la adquisición de Pasteur en Q2 del 2022.
- El coste financiero spot de la deuda dispuesta es del 1,69%, 41pb superior al coste financiero spot a junio del 2022, pero 2pb inferior respecto al coste financiero spot al cierre del 2022. Incorporando comisiones de formalización periodificadas durante la vida de la deuda el coste financiero asciende al 1,95%.

Principales ratios de endeudamiento y liquidez

La liquidez del Grupo Colonial asciende a 2.857 millones de euros, la vida media de las líneas de crédito asciende a 4,2 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:

Saldos disponibles (€m)	Colonial	SFL	Grupo
Cuentas corrientes	200	57	257
Líneas de crédito disponibles	1.000	1.600	2.600
Total	1.200	1.657	2.857

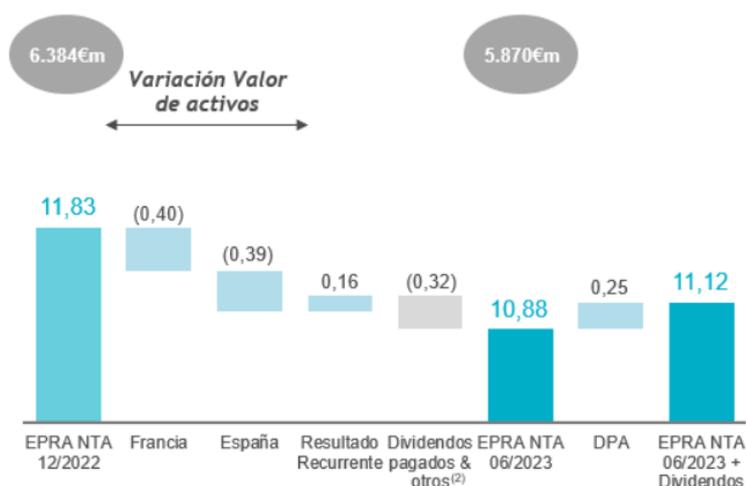
7. Net Tangible Assets

EPRA Net Tangible Assets (NTA)

El Valor de Neto de activos a 30/06/23 asciende a 5.870€m correspondiente a 10,88€/acción. Incluyendo el dividendo pagado de 0,25 €/acción el Valor Neto de Activos total para el accionista de Colonial ha sido de 11,12€/acción registrando una corrección del (6%).

En un entorno de aumento de tipos, el posicionamiento de calidad junto con la gestión activa de creación de valor Alpha han permitido mantener resiliente el valor neto de activos de Colonial.

EPRA NTA €/acción



Retorno total accionista¹



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

(2) Crecimiento NTA excluyendo BPA y Dividendos pagados

El Net Disposal Value (NDV) a cierre del primer semestre del ejercicio 2023, asciende a 6.217€m, equivalente a 11,52€/acción, superior al NTA debido principalmente al valor de mercado “Mark-to-Market” de la deuda y de los derivados del Grupo Colonial.

Dicho valor, ilustra la acertada estrategia financiera del Grupo en términos de protección ante subidas de tipos de interés.

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

EPRA Net Tangible Assets - €m (Net Asset Value)	06/2023	12/2022
Fondos Propios Consolidados	5.651	6.159
Incluye:		
(i) Instrumentos híbridos	-	-
NAV Diluido	5.651	6.159
Incluye:		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)		
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)		
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	135	147
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	13	14
NAV Diluido a Valor de Mercado	5.799	6.321
Excluye:		
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	318	339
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(247)	(276)
(vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	-	-
(viii.b) Inmovilizado Intangible para el balance de situación IFRS	-	-
Incluye:		
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	n.a.	n.a.
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	n.a.	n.a.
(xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	-	-
EPRA NTA (NAV) - €m	5.870	6.384
Nº de acciones (m)	539,6	539,6
EPRA NTA (NAV) - Euros por acción	10,88	11,83

Cálculo del EPRA NTA (NAV): Siguiendo las recomendaciones EPRA y partiendo de los fondos propios consolidados de 5.651€m, se han realizado los siguientes ajustes:

1. Revalorización de otras inversiones: registro a valor de mercado de determinadas inversiones realizadas por el Grupo registradas en el balance a coste de adquisición, principalmente autocartera y activos destinados al uso propio.
2. Revalorizaciones de activos mantenidos para la venta. Registro de la plusvalía latente de los inmuebles contabilizados bajo este epígrafe
3. Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios registrados en el balance.
4. Valor de mercado de instrumentos financieros: ajuste del valor de mercado (Mark to Market) de los instrumentos derivados.

8. Ratios EPRA

1) EPRA Earnings

Resultado EPRA - €m	1S 23	1S 22
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	(347)	355
<i>Resultado neto atribuible al Grupo - Cts€/acción</i>	<i>(64,34)</i>	<i>65,87</i>
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	525	(315)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	7	(5)
(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	(4)	0
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	0	0
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	2	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	(11)	(5)
(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	(89)	36
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	83	67
Ajustes específicos compañía:		
(a) Gastos y provisiones extraordinarios	4	9
(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)	87	76
<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>16,1</i>	<i>14,1</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 Net Asset Value – nueva metodología

EPRA Net Asset value - Junio 2023

EPRA Net Asset value - €m	NAV previous methodology	Net Reinstatement Value	Net Tangible Assets	Net Disposal Value
Fondos Propios Consolidados	5.651	5.651	5.651	5.651
Incluye:				
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-	-
NAV Diluido	5.651	5.651	5.651	5.651
Incluye:				
(ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)				
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)				
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	135	135	135	135
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-	-	-
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	13	13	13	13
NAV Diluido a Valor de Mercado	5.799	5.799	5.799	5.799
Excluye:				
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	318	318	318	n.a.
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(247)	(247)	(247)	n.a.
(vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-	-	-
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	-	n.a.	-	-
(viii.b) Inmovilizado Intangible para el balance de situación IFRS	-	n.a.	-	n.a.
Incluye:				
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interes fijo	-	n.a.	n.a.	418
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	-	-	n.a.	n.a.
(xi) Imuesto de transferencia de activos inmobiliarios	n.a.	587	-	n.a.
EPRA NAV - €m	5.870	6.457	5.870	6.217
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>539,6</i>	<i>539,6</i>	<i>539,6</i>	<i>539,6</i>
<i>EPRA NAV - Euros por acción</i>	<i>10,88</i>	<i>11,97</i>	<i>10,88</i>	<i>11,52</i>

EPRA Net Asset value - Diciembre 2022

EPRA Net Asset value - €m	NAV previous methodology	Net Reinstatement Value	Net Tangible Assets	Net Disposal Value
Fondos Propios Consolidados	6.159	6.159	6.159	6.159
Incluye:				
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-	-
NAV Diluido	6.159	6.159	6.159	6.159
Incluye:				
(ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)				
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)				
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	147	147	147	147
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-	-	-
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	14	14	14	14
NAV Diluido a Valor de Mercado	6.321	6.321	6.321	6.321
Excluye:				
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	339	339	339	n.a.
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(276)	(276)	(276)	n.a.
(vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-	-	-
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	-	n.a.	-	-
(viii.b) Inmovilizado Intangible para el balance de situación IFRS	-	n.a.	-	n.a.
Incluye:				
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interes fijo	-	n.a.	n.a.	541
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	-	-	n.a.	n.a.
(xi) Imuesto de transferencia de activos inmobiliarios	n.a.	631	-	n.a.
EPRA NAV - €m	6.384	7.014	6.384	6.862
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>539,6</i>	<i>539,6</i>	<i>539,6</i>	<i>539,6</i>
<i>EPRA NAV - Euros por acción</i>	<i>11,83</i>	<i>13,00</i>	<i>11,83</i>	<i>12,72</i>

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

D. EPRA Net Initial Yield y "Topped-Up" Net Initial Yield		Barcelona	Madrid	Paris	Total 2023	Total 2022
<i>Cifras en €m</i>						
Cartera de Activos - en propiedad		1.394	2.851	7.909	12.154	12.942
Cartera de Activos - con JVs/Fondos		52	na	na	52	43
Títulos negociados (incl. con JVs)		na	na	na	na	na
- Proyectos & grandes rehabilitaciones		(171)	(626)	(1.094)	(1.890)	(1.715)
Total Cartera	E	1.274	2.225	6.816	10.315	11.270
Asignación estimada de los costes de compra		46	61	471	579	620
Estimación Valor Bruto Cartera (excl. proyectos)	B	1.320	2.287	7.287	10.894	11.890
Passing Rent anualizada		45	98	164	307	337
Gastos Cartera		(5)	(9)	(4)	(18)	(22)
Rentas Netas Anualizadas	A	40	89	160	289	315
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento		6	5	87	98	72
"Topped-up" Rentas Netas Anualizadas	C	46	93	247	387	388
EPRA Net Initial Yield	A/B	3,04%	3,87%	2,20%	2,65%	2,65%
EPRA "Topped-Up" Net Initial Yield (Yield neta)	C/B	3,51%	4,08%	3,39%	3,55%	3,26%
Gross Rents 100% Ocup	F	63	108	254	425	435
Gastos Cartera 100% Ocup		(3)	(7)	(4)	(14)	(15)
Rentas Netas Anualizadas 100% Ocup	D	60	100	250	411	419
Net Initial Yield 100% Ocupado	D/B	4,56%	4,39%	3,43%	3,77%	3,53%
Gross Initial Yield 100% Ocupado	F/E	4,95%	4,84%	3,72%	4,12%	3,86%

4) EPRA Vacancy Rate

Ratio Desocupación EPRA - Portfolio de Oficinas				Ratio Desocupación EPRA - Portfolio Total			
€m	1S 23	1S 22	Var. %	€m	1S 23	1S 22	Var. %
BARCELONA				BARCELONA			
Superficie vacía ERV	8	8		Superficie vacía ERV	8	8	
Portfolio ERV	53	56		Portfolio ERV	55	58	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	15%	14%	1 pp	EPRA Ratio Desocupación Barcelona	14%	14%	1 pp
MADRID				MADRID			
Superficie vacía ERV	3	6		Superficie vacía ERV	3	6	
Portfolio ERV	97	96		Portfolio ERV	97	96	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	3%	7%	(4 pp)	EPRA Ratio Desocupación Madrid	3%	7%	(4 pp)
PARIS				PARIS			
Superficie vacía ERV	-	1		Superficie vacía ERV	1	2	
Portfolio ERV	234	220		Portfolio ERV	269	252	
EPRA Ratio Desocupación Paris	0%	0%	(0 pp)	EPRA Ratio Desocupación Paris	0%	1%	(0 pp)
TOTAL PORTFOLIO				TOTAL PORTFOLIO			
Superficie vacía ERV	11	15		Superficie vacía ERV	12	16	
Portfolio ERV	385	372		Portfolio ERV	421	405	
EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio Oficinas	3%	4%	(1 pp)	EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	3%	4%	(1 pp)

Cifras anualizadas

5) EPRA LTV

Junio 2023

Millones de euros	Grupo reportado 1S 2023	Consolidación proporcional			Combinado 1S 23
		Participación de empresa conjunta	Participación de asociados materiales	Interés no controlado	
Incluye:					
Préstamos de Instituciones Financieras	341	-	-	(17)	324
Papel comercial	443	-	-	(7)	436
Híbridos	-	-	-	-	-
Préstamos de bonos	4.510	-	-	(28)	4.482
Derivados de moneda extranjera	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar netas	234	-	-	6	241
Propiedad ocupada por el dueño (deuda)	-	-	-	-	-
Cuentas corrientes (patrimonio)	-	-	-	-	-
Excluye:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	257	-	-	(29)	228
Deuda Neta (a)	5.272	-	-	(18)	5.254
Incluye:					
Propiedad ocupada por el dueño	82	-	-	(1)	81
Propiedades de inversión a valor razonabl	11.956	-	-	(1.147)	10.809
Propiedades mantenidas para la venta	67	-	-	-	67
Propiedades en desarrollo	105	-	-	-	105
Intangibles	5	-	-	(0)	5
Créditos Netos	-	-	-	-	-
Activos Financieros	-	-	-	-	-
Valor Total de la Propiedad (b)	12.214	-	-	(1.148)	11.067
LTV (a/b)	43,2%				47,5%
Proforma LTV (a/b) ¹	42,5%				46,8%
LTV Droits Inclus (DI)	40,9%				45,0%
Proforma LTV Droits Inclus (DI) ¹	40,3%				44,3%

(1) Proforma incluyendo desinversiones ya formalizadas

Diciembre 2022

Millones de euros	Grupo reportado 2022	Consolidación proporcional			Combinado 2022
		Participación de empresa conjunta	Participación de asociados materiales	Interés no controlado	
Incluye:					
Préstamos de Instituciones Financieras	596	-	-	-	596
Papel comercial	409	-	-	(7)	402
Híbridos	-	-	-	-	-
Préstamos de bonos	4.510	-	-	(28)	4.482
Derivados de moneda extranjera	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar netas	130	-	-	2	132
Propiedad ocupada por el dueño (deuda)	-	-	-	-	-
Cuentas corrientes (patrimonio)	-	-	-	-	-
Excluye:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	160	-	-	(26)	134
Deuda Neta (a)	5.485	-	-	(8)	5.477
Incluye:					
Propiedad ocupada por el dueño	82	-	-	(1)	81
Propiedades de inversión a valor razonabl	12.336	-	-	(1.228)	11.108
Propiedades mantenidas para la venta	485	-	-	(1)	484
Propiedades en desarrollo	102	-	-	-	102
Intangibles	5	-	-	(0)	5
Créditos Netos	-	-	-	-	-
Activos Financieros	-	-	-	-	-
Valor Total de la Propiedad (b)	13.010	-	-	(1.230)	11.780
LTV (a/b)	42,2%				46,5%
Proforma LTV (a/b) ¹	40,3%				44,6%
LTV Droits Inclus (DI)	39,9%				44,1%
Proforma LTV Droits Inclus (DI) ¹	38,1%				42,3%

(1) Proforma incluyendo desinversiones ya formalizadas

9. 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).	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.
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 Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o transfer costs.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o transfer costs.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Like-for-like Rentas	Importe de las rentas por alquileres incluidas en la partida "Importe neto de la cifra de negocio" comparables entre dos periodos. Para obtenerlas se excluyen de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, las procedentes de activos incluidos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, así como otros ajustes atípicos (por ejemplo, indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler).	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o grupo de ellos.
Like-for-like Valoración	Importe de la Valoración de Mercado excluyendo costes de transacción o de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción comparable entre dos periodos. Para obtenerlo se excluyen de ambos periodos las rentas por alquileres procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos.	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de la Valoración de Mercado de la cartera
Loan to Value Grupo o LtV Grupo	Calculado como el resultado de dividir el "Endeudamiento financiero 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.

10. 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 12.000 €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.