



# 1S/2022



*El Beneficio Por Acción recurrente crece un +27% interanual*

## Colonial cierra el 1er semestre del 2022 con un Incremento del beneficio neto del +120%

Hitos Financieros	1S 2022	1S 2021	Var	LFL	Portafolio Grado A Prime	Hitos Operacionales	
Net Tangible Assets (NTA) - €/acc.	12,49	11,36	+10%		GAV 6/22 13.334€m 	Ocupación EPRA	96%
BPA recurrente - Cts€/acc.	14,13	11,14	+27%				Release Spread <sup>2</sup>
Net Tangible Assets (NAV) - €m	6.742	5.774	+17%				Madrid
GAV Grupo - €m	13.334	12.017	+11%	+8%		París	+8%
Ingresos por rentas €m	170	155	+9%	+6%		Barcelona	+8%
EBITDA rentas €m	153	143	+7%	+6%		Crecimiento rentas <sup>3</sup>	+5%
Resultado neto recurrente €m	76	57	+35%			París	+6%
Resultado neto €m	355	162	+120%			Madrid	+6%
						Barcelona	flat

### Retorno Total para el Accionista (en base al NTA)<sup>1</sup> del +12% interanual (+6% en 6 meses)

- Valor Neto de activos (NTA) por acción de 12,49€ +10% interanual (+4% en 6 meses)
- Valor Neto de activos (NTA) de 6.742 €m, +17% interanual (+4% en 6 meses)

### Valor de la cartera de activos de 13.334 €m, +8% like for like interanual (+4% like for like en 6 meses)

- Madrid con fuerte crecimiento de valor, +9% like for like interanual (+5% like for like en 6 meses)
- París con un crecimiento del +8% like for like interanual (+4% like for like en 6 meses)

### Crecimiento del resultado neto de doble dígito

- Resultado neto de 355€m, +120% vs. el año anterior
- Resultado neto recurrente de 76€m, +35% vs. el año anterior
- Beneficio por acción (BPA) recurrente de 14,13€cts/acción, +27% vs. el año anterior
- EBITDA Grupo de 129€m, +10% vs. el año anterior

### Sólido crecimiento en ingresos & EBITDA por rentas

- Ingresos por rentas de 170€m, +9% vs. el año anterior (+6% like for like)
- EBITDA rentas de 153€m, +7% vs. el año anterior (+6% like for like)

### Sólidos fundamentales operativos

- Más de 104.000m<sup>2</sup> de contratos firmados, +75% vs. el año anterior
- Ocupación de la cartera del 96% (~100% en París)
- Sólidos crecimientos en rentas firmadas y captura de indexación
  - ✓ +8% de "release spread"<sup>2</sup>
  - ✓ +5% vs renta de mercado 12/21<sup>3</sup>

### Gestión activa de la cartera

- Desinversiones de 3 activos no estratégicos por 59€m con una prima del +11% sobre GAV
- Escrituración por 484€m de la compra de la sede de Amundi en París en términos muy atractivos

### Un balance fuerte para crecimiento futuro

- Conversión de todos los bonos en "Green", la 1ª compañía del IBEX35
- LTV del 36,9% con una liquidez de 2.557€m<sup>5</sup>
- Reducción del coste de la deuda del Grupo, alcanzando el 1,28%<sup>6</sup>
- 85% de la deuda dispuesta cubierta ante subidas de tipo de interés

(1) Retorno Total en base a NTA (Activos netos totales) = Crecimiento NTA + Dividendo aprobado

(2) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior

(3) Renta firmada vs renta de mercado a 31/12/2021 (ERV 12/21)

(4) Portafolio en explotación

(5) Caja y saldos disponibles

(6) Coste de la deuda incluyendo los pagarés. Sin considerar las emisiones de pagarés el coste ascendería a 1,39% (1,49% a diciembre de 2021)

## Aspectos clave

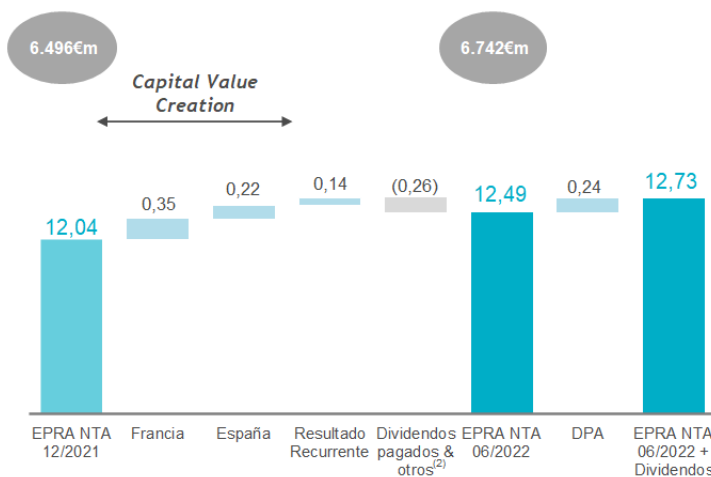
### Resultados 1S 2022

**Retorno total para el Accionista<sup>1</sup> del +12% interanual alcanzando un NTA de 12,49€/acción**

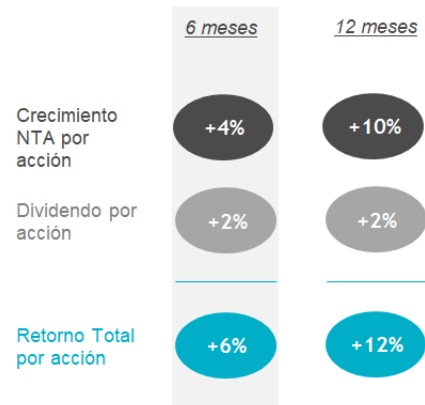
#### 1. Crecimiento del valor neto de activos (NTA) hasta alcanzar 6.742€m, +17% interanual

Colonial cierra el primer semestre del ejercicio 2022 con un valor neto de los activos (Net Tangible Assets - NTA) de 12,49 €/acción lo que supone un incremento de valor interanual del +10% (+4% en 6 meses) que, junto con el dividendo pagado por acción de 0,24 €/acción, ha supuesto un Retorno Total para el Accionista<sup>1</sup> del +12% (+6% en 6 meses).

#### EPRA NTA €/acción



#### Retorno total accionista<sup>1</sup>



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

(2) Dividendos devengados y otros impactos

En términos absolutos, el valor neto de los activos asciende a 6.742€m, un incremento interanual del +17%, más de 968€m de incremento de valor en un año (+4% en 6 meses).

Este importante crecimiento del NTA, se ha generado gracias a una estrategia inmobiliaria industrial con un importante componente de retornos “Alpha” y se ha debido principalmente a:

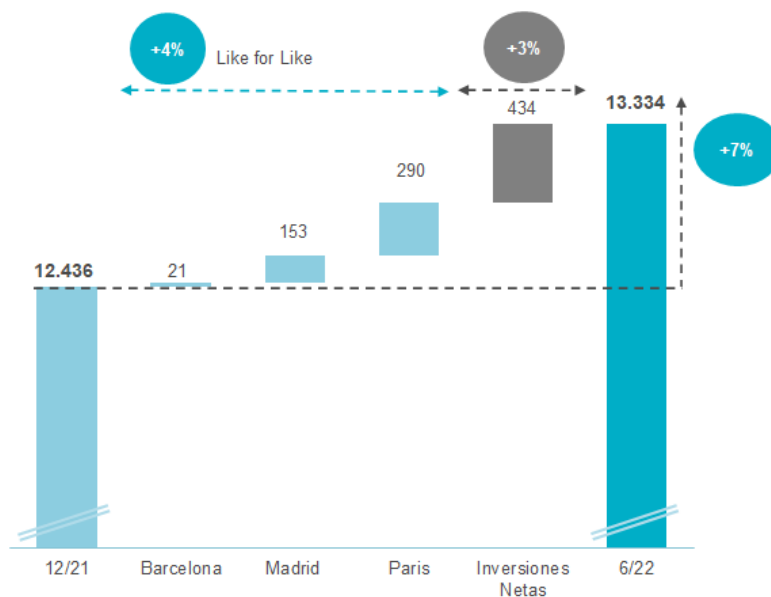
1. Un fuerte incremento de valor de las carteras de activos prime en los tres mercados impulsados por una fuerte demanda por edificios Prime de Grado A
2. Sólidos fundamentales de los activos de Colonial con altos niveles de ocupación y sólidos incrementos en rentas
3. La exitosa gestión de la cartera de proyectos: Proyectos finalizados y alquilados, así como la firma de pre alquileres importantes en la cartera de proyectos y renovaciones.
4. La finalización del programa de renovaciones mejorando sustancialmente los niveles de rentas, así como el valor de los activos

## 2. Incremento de valor de la cartera de inmuebles del +8% like for like interanual

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2022 asciende a 13.334€m (14.064€m incluyendo “transfer costs”) mostrando **un incremento del +11% vs el año anterior (+7% en el primer semestre del 2022)**.

En términos comparables “like for like”, **el portafolio de Colonial se ha revalorizado un +8% versus el año anterior (un +4% correspondiente al primer semestre de 2022)**.

ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 6 MESES - €m



VARIACIÓN GAV

	6 meses	12 meses
BARCELONA	+1%	+4%
MADRID	+5%	+9%
PARIS	+4%	+8%
TOTAL LFL	+4%	+8%
INVERSIONES NETAS	+3%	+3%
TOTAL VAR	+7%	+11%

Los portafolios en las tres ciudades muestran crecimientos muy sólidos, destacando **el mercado de Madrid**, donde los activos se han revalorizado **un +9% like for like versus el año anterior (+5% en 6 meses)**. **En París**, los activos han alcanzado un crecimiento like for like interanual **del +8% (+4% en 6 meses)**.

Los crecimientos del valor de los activos se sustentan en (1) la sólida demanda del mercado por inmuebles prime en el centro de la ciudad, (2) los fuertes fundamentales de la cartera de inmuebles de Colonial con una ocupación del 96% y rentas firmadas en la banda alta de mercado y (3) la exitosa generación de valor inmobiliario “Alpha” a través de la Cartera de Proyectos, Programa de Renovaciones y la gestión activa de la cartera (desinversiones non-core y adquisiciones “Alpha”).

Durante el primer semestre del ejercicio 2022 se han realizado unas inversiones netas de 434€m. Destacamos la inversión del activo Pasteur en París. Asimismo, se han realizado ventas de tres activos no estratégicos en España y Francia, cuyo precio de venta supone una prima del +11% sobre la última valoración.

## Fuerte crecimiento en el resultado neto y el resultado recurrente

### 1. Resultado neto de 355€m, +120% con respecto al año anterior

El Grupo Colonial ha cerrado el primer semestre del 2022 con un fuerte incremento de los resultados en todas las métricas:

- Aumento del **resultado neto de 355€m, +120% respecto al mismo periodo del año anterior.**
- **El resultado neto recurrente incrementa un +35% respecto al año anterior**, situándose en 76€m en el primer semestre del año 2022.
- **El beneficio neto recurrente por acción aumenta un +27% respecto el año anterior** alcanzando un nivel de 14,13€cts por acción.

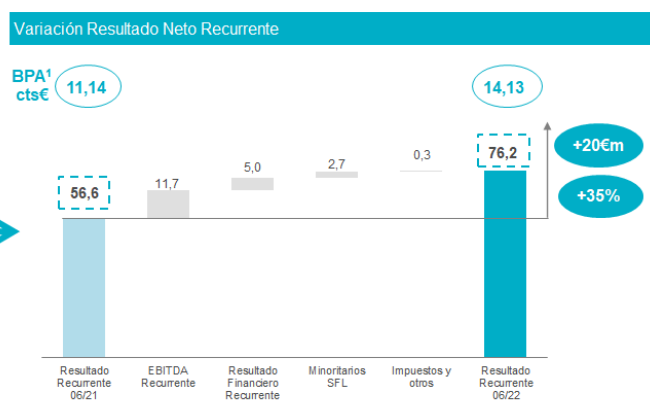


El elevado incremento del **resultado neto recurrente** se debe **principalmente a:**

1. Los **importantes grados de avance en la cartera de proyectos** y la aceleración del programa de renovaciones, mejorando sustancialmente los niveles de rentas. Destacan los ingresos adicionales de los proyectos entregados en 2021: el activo Diagonal 525, sede de Naturgy en el CBD de Barcelona y el activo Marceau, sede de Goldman Sachs en el CBD de París.
2. Un **sólido incremento de rentas de la cartera** core impulsado por **sólidos crecimientos “like for like”** y la captura del efecto de la **indexación en los contratos**.
3. Una **reducción de los gastos financieros** gracias al **“Liability Management”** realizado en 2020 y 2021, que ha supuesto un ahorro en el coste financiero medio de la deuda del Grupo.
4. La **exitosa ejecución de la adquisición** de una **participación del 16,6%** en Société Foncière Lyonnaise en 2021, en términos muy atractivos para los accionistas de Colonial.

Cuenta de Resultados - €m	1S 22	1S 21
Ingresos por Rentas	170	155
EBITDA Recurrente	134	122
Resultado Financiero Recurrente	(38)	(43)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(7)	(7)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(13)	(16)
<b>Resultado Neto Recurrente</b>	<b>76</b>	<b>57</b>
Variación de valor de los activos & Provisiones	315	147
Gasto financiero no recurrente & MTM	(1)	(27)
Impuestos & otros no recurrente	0	(4)
Minoritarios no recurrente	(35)	(11)
<b>Resultado Neto Atribuible al Grupo</b>	<b>355</b>	<b>162</b>

(1) Beneficio por acción recurrente



El aumento adicional en el Beneficio Neto del Grupo se sustenta en las plusvalías de las desinversiones, así como el crecimiento de valor de la cartera del Grupo gracias a su posicionamiento Prime.

## 2. Ingresos por rentas de 170€m, +9% vs año anterior

Colonial cierra el primer semestre del ejercicio 2022 con **unos ingresos por rentas de 170€m y unas rentas netas (EBITDA rentas) de 153€m.**

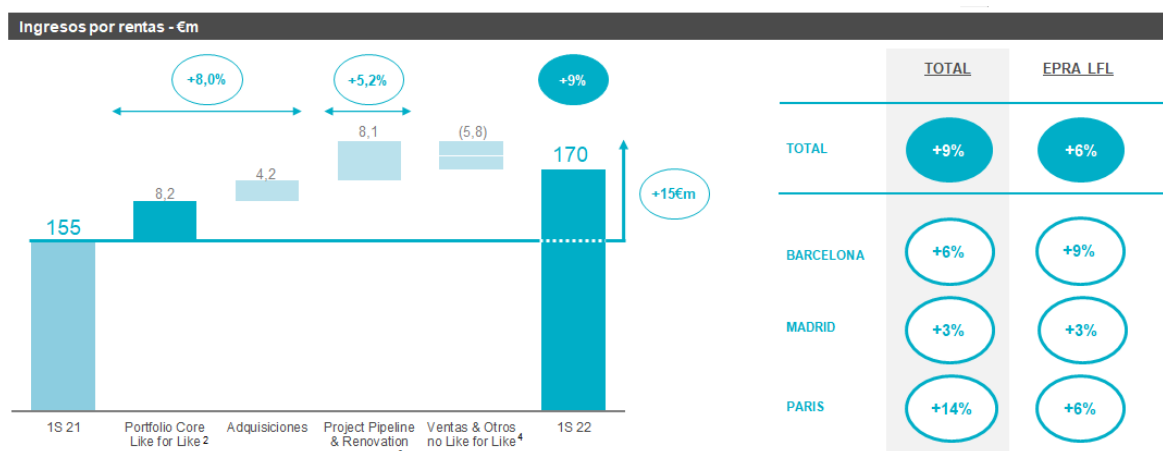
**Los ingresos por rentas a cierre del primer semestre del ejercicio han aumentado un +9% respecto al mismo periodo del año anterior (+6% en términos comparables like for like)**

El crecimiento de los ingresos se ha visto impulsado por:

1. **Un crecimiento del +8,0%** en base a los sólidos **crecimientos de rentas “like for like”** en la cartera de contratos y a la captura del efecto de la **indexación en los contratos**, así como la **adquisición de Buenos Aires 41 y Pasteur.**
2. **Incremento del +5,2% de los ingresos** en base a la entrada explotación de los **proyectos** y el **programa de renovaciones.**

Todos los contratos están indexados al IPC<sup>1</sup> en España e ILAT en Francia.

3. La desinversión de activos no estratégicos y el resto de los impactos no like for like han supuesto una reducción del (3,7%) interanual de los ingresos.



(1) Con excepción de contratos con 2 clientes de la administración pública donde por regulación española no se aplica la indexación al IPC

(2) Incluye 1,6€m de variación Like for Like activos de renovation program

(3) No incluye 1,6€m de variación Like for Like activos de renovation program

(4) 2,5€m de impacto debido a desinversiones

En **términos comparables like for like**, es decir, ajustando inversiones, desinversiones y el efecto de los proyectos y activos en reposicionamiento, los **ingresos por rentas han aumentado un +6%** respecto al mismo periodo del año anterior.

Este elevado crecimiento like for like, proviene principalmente de la capacidad del grupo Colonial de capturar incrementos de precios de alquiler, gracias a su fuerte posicionamiento en el centro ciudad (CBD).

El incremento de las rentas like for like se ha obtenido en todos los mercados donde opera el Grupo Colonial. El detalle es el siguiente:

1. Incremento del **+9% like for like en el mercado de Barcelona**, debido a rentas superiores en el activo Parc Glories y altas realizadas en los activos de Diagonal 609-615 y Diagonal 682, entre otros.
2. Incremento del **+6% like for like en Paris**, debido principalmente a rentas superiores en 92 Champs Elysées y Condorcet, entre otros, así como altas en 103 Grenelle y 176 Charles de Gaulle.
3. Incremento del **+3% like for like en Madrid**, debido a altas en los activos Don Ramón de la Cruz 84 y José Abascal 45, así como altas e incrementos de renta en Ribera del Loira, Egeo y José Abascal 56, entre otros, compensando las rotaciones de clientes.

### 3. EBITDA rentas de 153€m, +6% like for like

Colonial cierra el primer semestre del ejercicio 2022 con unos **ingresos netos de gastos (EBITDA rentas) de 153€m**, aumentando un +7% respecto al mismo periodo del año anterior.

En términos comparables like for like, el EBITDA rentas incrementa un +6%.

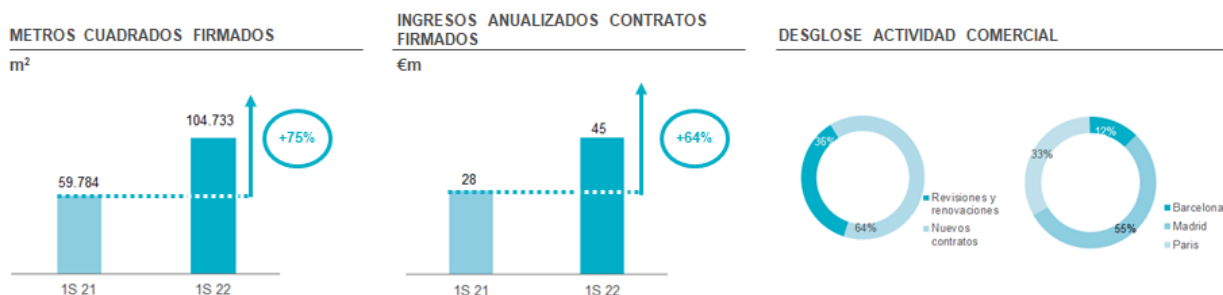
Junio acumulado - €m	2022	2021	Var	LFL
Ingresos por rentas Grupo	170	155	9%	6%
<b>EBITDA rentas Grupo</b>	<b>153</b>	<b>143</b>	<b>7%</b>	<b>6%</b>
<i>EBITDA rentas Paris</i>	<i>92</i>	<i>83</i>	<i>11%</i>	<i>6%</i>
<i>EBITDA rentas Madrid</i>	<i>39</i>	<i>39</i>	<i>1%</i>	<i>4%</i>
<i>EBITDA rentas Barcelona</i>	<i>21</i>	<i>21</i>	<i>2%</i>	<i>8%</i>

## Importante aceleración de los fundamentales operativos

### 1. Incremento de niveles de contratación respecto al año anterior

El Grupo cierra el primer semestre del ejercicio 2022 formalizando **58 contratos** de alquiler de oficinas, correspondientes a **104.733m<sup>2</sup>**.

**Este volumen supone un incremento del +75% respecto el primer semestre del año anterior**, que a su vez fue un año récord en contratación (2021 fue el año con el segundo mayor volumen de contratación de la historia de Colonial).



**En términos económicos** (m<sup>2</sup> cuadrados formalizados multiplicados por rentas firmadas), **se han formalizado contratos por un importe anualizado de rentas de 45€m**, lo que supone un incremento del +64% respecto el volumen de contratación del primer semestre del año anterior.

Después de un primer trimestre muy fuerte en contratación de 51.661m<sup>2</sup>, durante el segundo trimestre de nuevo se han firmado más de 53.000m<sup>2</sup>, la mitad en París y el resto en Barcelona y Madrid.

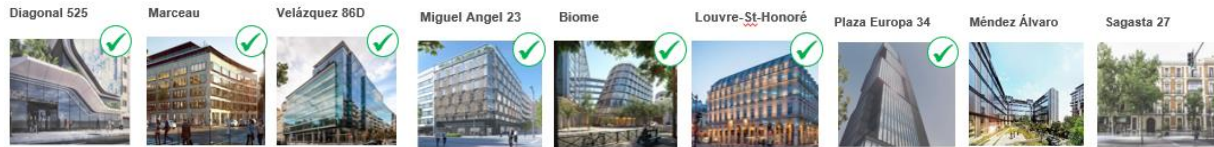
Fuerte incremento de precios	nº contratos	m <sup>2</sup> firmados			Ingresos por rentas €m
		1T 2022	2T 2022	TOTAL	
París	15	7.039	27.444	34.483	24€m
Barcelona	16	5.624	7.491	13.115	3€m
Madrid	27	38.998	18.137	57.135	18€m
<b>TOTAL OFICINAS</b>	<b>58</b>	<b>51.661</b>	<b>53.072</b>	<b>104.733</b>	<b>45€m</b>

En términos acumulados un 64% del esfuerzo comercial (66.767m<sup>2</sup>) corresponde a nuevos contratos firmados, repartidos en los tres mercados donde opera la compañía. En cuanto a renovaciones y revisiones de contratos, se han firmado un total de 37.965m<sup>2</sup>, destacando los 28.744m<sup>2</sup> renovados en Madrid. El 67% de la contratación del primer semestre corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto se han firmado en París.



## 2. Avance significativo en la comercialización de los proyectos

A fecha actual, el Grupo Colonial ya tiene 7 de los 9 activos de la cartera de proyectos con altos niveles de pre-alquiler. Dichos acuerdos corresponden a más de 77.000m<sup>2</sup>, 52€m de rentas anualizadas.



En París, durante el segundo trimestre de 2022, se ha pre-alquilado el 100% del activo Biome.

Se han firmado acuerdos con la **Banque Postale y SFIL Paris**, ambos con una duración de 10 años. Los niveles de rentas contratados son muy elevados, constituyendo con este inmueble singular, la referencia prime en el submercado del distrito 15 de París. La transacción cubre todo el espacio de oficinas, así como todos los espacios adyacentes, que representan más de 24.000m<sup>2</sup>.

El Grupo Colonial está finalizando los trabajos de rehabilitación del inmueble, cuya entrega está prevista para finales del ejercicio 2022.



**Biome**  
París City Centre

En Madrid, a cierre del primer semestre de 2022, se han llegado a acuerdos en los activos de **Miguel Ángel 23** y **Velázquez 86D** por más de 22.000m<sup>2</sup>. Dichos acuerdos son equivalentes al 90% de la superficie total de ambos proyectos. Con ello, el pipeline de proyectos para 2022 en Madrid queda prácticamente alquilado.

En **Miguel Ángel 23** se ha llegado a un acuerdo para alquilar la totalidad del edificio de más de 8.000m<sup>2</sup> a **McKinsey**. La duración del contrato es de 10 años, con una renta en niveles máximos de mercado.

En **Velázquez 86D**, con 16.318m<sup>2</sup>, ya se ha pre-alquilado el 86% del edificio, restando únicamente una planta por alquilar. El edificio ha sido pre-alquilado a clientes de primer nivel, como **Bain & Company, AON, White & Case y Sagardoy Abogados**. Todos los contratos se han firmado en niveles de renta máximos, estableciendo la referencia prime en el mercado de Madrid.



**Miguel Ángel 23**  
CBD Madrid



**Velázquez 86D**  
CBD Madrid

### 3. Éxito comercial y de entregas en el programa de renovaciones

Durante el primer semestre, **se han contratado 15.565m<sup>2</sup> del programa de renovaciones.**

En **Madrid se han firmado 9.699m<sup>2</sup>** en los dos activos del programa de renovaciones. En **Ortega y Gasset**, activo reposicionado en el CBD de Madrid se han **firmado más de 4.400m<sup>2</sup>**, entre los que destacan los casi **3.000m<sup>2</sup> firmados con una importante empresa tecnológica de primer nivel.** En **Cedro se han firmado 5.285m<sup>2</sup>** en el 1S22, alcanzando niveles cercanos a plena ocupación, que se añaden a los 6.054m<sup>2</sup> firmados en 2021.

En **París se han firmado 4.567m<sup>2</sup> en los activos de Grenelle y Charles de Gaulle.** Con ello, el programa de renovaciones en París alcanza los 31.633m<sup>2</sup> pre-alquilados en París, representado un 96% de todo el ámbito de actuación que corresponde a 4 activos.

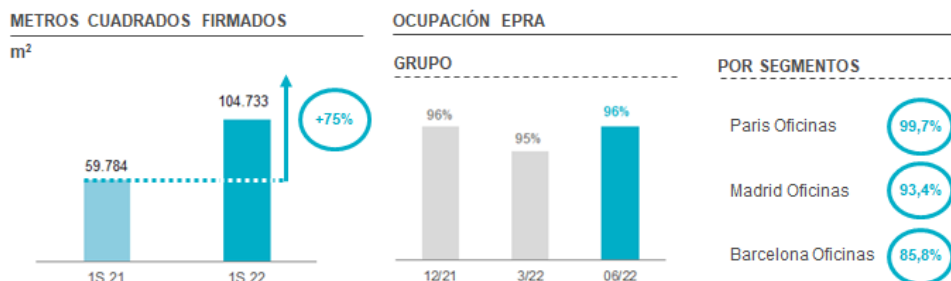


En consecuencia a fecha actual ya se han alquilado 78.126m<sup>2</sup> del total de 108.294m<sup>2</sup> del programa de renovaciones.

Durante este semestre en **Barcelona**, se ha terminado el proyecto de renovación de Torre Marenostrum. El programa de renovación en Diagonal 530 se entregará parcialmente pre-alquilado en el tercer trimestre de 2022.

### 4. Sólidos niveles de ocupación

La **ocupación del Grupo Colonial se sitúa en niveles del 96%**, destacando el mercado de París con niveles de **casi plena ocupación (99,7%)**.

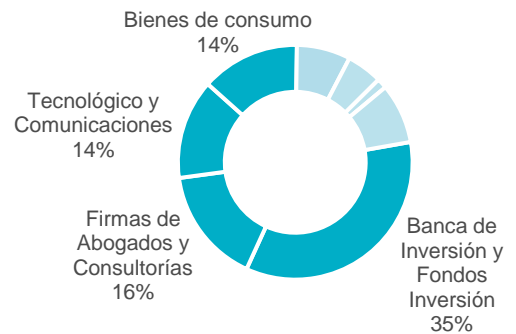


Gran parte de la desocupación de oficinas corresponde a superficies disponibles por las entradas en explotación de activos rehabilitados.

Destacamos, que en el mercado de París se ha alcanzado casi la plena ocupación gracias a las últimas altas producidas en el activo 103 Grenelle. Adicionalmente, durante el primer semestre del ejercicio 2022 ha entrado en explotación superficie rehabilitada en el activo Cézanne Saint Honoré, quedando pendiente por alquilar 1.325m<sup>2</sup>.

**5. Captando los mejores clientes**

El Grupo Colonial ha capturado contratos con clientes de alta gama, hecho que se refleja en el mix de clientes de la contratación de los primeros 6 meses del año 2022, destacando el Sector Banca de Inversión, Firmas de Abogados y Consultorías, Sector Tecnológico y Comunicaciones y el Sector de Bienes de consumo y de lujo.



Gracias a esta cartera de clientes “prime”, el portafolio de contratos de Colonial está bien posicionado para capturar todo el impacto de los elevados niveles de indexación actuales.

La práctica totalidad de los contratos tienen cláusulas de indexación. En Madrid y Barcelona todos los contratos están indexados al índice de precios del consumo, con excepción de contratos con 2 clientes de la administración pública.

En París el 100% de los contratos están indexados siendo la referencia los índices ILAT (este último mayoritariamente) así como las referencias ICC y ILC, todas las referencias a su vez en niveles positivos actualmente.

El Grupo Colonial ya ha aplicado la indexación en todos los contratos a ser actualizados durante el primer semestre. Como consecuencia ya se ha actualizado más de un 50% de la cartera de contratos, con un impacto sustancial de crecimiento de ingresos para el año en curso, así como para los próximos años, dado los altos niveles de IPC y de ILAT.



### 6. Captura de rentas en la banda alta de mercado: efecto polarización del portafolio Grado A

Durante el primer semestre del ejercicio 2022, el Grupo Colonial ha firmado contratos con precios de alquiler en la banda alta del mercado.

Las **rentas máximas firmadas** en el portafolio del Grupo han alcanzado los **940€/m<sup>2</sup>/año en París**, así como **40€/m<sup>2</sup>/mes en Madrid** y **28€/m<sup>2</sup>/mes en Barcelona**. Con estos niveles de precio, el portafolio de Colonial marca claramente la referencia “prime” en cada uno de los mercados donde opera.



#### Crecimiento de rentas: Captura de alquileres por encima de rentas de mercado 12/21

El **Grupo Colonial** cierra el primer semestre del año con un **crecimiento del +5%** de los precios de alquiler en comparación con la renta de mercado (ERV) de diciembre 2021.

**En París y Madrid, los precios se han firmado un +6% por encima de la renta de mercado a diciembre 2021.**

Fuerte incremento de precios	Renta máxima firmada	Release Spread <sup>1</sup>			Crecimiento Rentas vs ERV <sup>2</sup>		
		1T 2022	2T 2022	TOTAL	1T 2022	2T 2022	TOTAL
Paris	940 €/m <sup>2</sup> /año	+6%	+9%	+8%	+4%	+6%	+6%
Barcelona	28 €/m <sup>2</sup> /mes	+21%	+6%	+8%	+3%	(2,5%)/+3,3% <sup>3</sup>	+0,1%
Madrid	40 €/m <sup>2</sup> /mes	+9%	+3%	+9%	+4%	+7%	+6%
<b>TOTAL OFICINAS</b>		<b>+9%</b>	<b>+6%</b>	<b>+8%</b>	<b>+4%</b>	<b>+6%</b>	<b>+5%</b>

#### Incremento de rentas (“release spreads<sup>1</sup>”) del +8% en renovaciones

Los “release spreads” (precios de alquiler firmados vs. renta anterior) a cierre del primer semestre del ejercicio se sitúan en un **+8%**.

**En Madrid, el “release spread” se ha situado en +9% y en Barcelona y París se ha situado en +8%.**

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

(1) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior

(2) Renta firmada vs renta de mercado a 31/12/2021 (ERV 12/21)

(3) Excluyendo la renovación con un inquilino en un inmueble en el 22@ con revisión de la renta de mercado, incrementando el vencimiento del contrato

## Gestión activa del portafolio

### 1. Desinversiones por 59€m con prima de doble dígito sobre GAV

Durante el primer semestre del ejercicio 2022, el Grupo Colonial ha desinvertido un total de 3 activos no estratégicos (2 activos en Madrid y 1 activo en París) por importe de 59€m y con una prima de doble dígito sobre la última valoración. En Madrid se han desinvertido los activos de Josefa Valcárcel 24 y Alcalá 506 y en París el activo non-core Le Vaisseau.

**Josefa Valcárcel, 24**  
MADRID – 5.652m<sup>2</sup>



**Alcalá, 506**  
MADRID – 6.259m<sup>2</sup>



**Le Vaisseau**  
PARIS – 6.332m<sup>2</sup>



<b>Total Superficies</b>	<b>18.243m<sup>2</sup></b>
<b>Precio de Venta</b>	<b>59€m</b>
<b>Prima s/ GAV</b>	<b>+11%</b>

### 2. Formalización de la compra de la sede de Amundi en el centro de París – 15<sup>eme</sup> Arrondissement

A finales de abril de 2022, el Grupo Colonial ha formalizado antes de lo previsto, la compra del edificio 91 Pasteur de casi de 40.000m<sup>2</sup> situado en el centro de París (distrito 15), anunciada en febrero de este año.

La compra del activo se ha cerrado **por un precio de 484€m equivalente a 12.250€/m<sup>2</sup>, un 26% por debajo de la repercusión media de la zona según datos de mercado.**

El edificio es la sede mundial de Amundi, la gestora de activos líder en Europa, con un contrato a 12 años firmado en febrero de este año. Considerando este contrato y el atractivo precio de compra, esta transacción tiene una yield inicial del 3,9%.



Con esta transacción, el Grupo Colonial se asegura una posición estratégica en uno de las principales estaciones de París, la estación de Montparnasse. Esta estación, en el corazón del distrito 15, está en plena renovación y ofrece muchos servicios a las oficinas de gran tamaño que están en la zona.

Este activo es el séptimo mayor edificio de oficinas del mercado de París, con un diseño de planta de más de 2.000m<sup>2</sup>, con mucha luminosidad y una distribución muy eficiente. El edificio fue renovado en su totalidad en 2012 y se prevé una inversión limitada en capex. Actualmente, ya cuenta con las certificaciones energéticas HQE y Breeam.

## Una estructura de capital sólida

**A cierre del primer semestre del ejercicio 2022, el Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV de 36,9% y una liquidez de 2.557€m.**

El 84% de la deuda bruta del Grupo está compuesta por emisiones en el mercado de bonos, 100% verdes, con un tipo de interés fijo, protegiendo la posición financiera de la compañía a subidas potenciales de tipos de interés.

El vencimiento medio de la deuda es a 4,6 años con el vencimiento del 78% de la misma a partir de 2025. A 30 de junio de 2022 el coste financiero spot de la deuda dispuesta es del 1,28%, inferior al coste financiero a cierre del 2021 – un 1,39% sin tener en cuenta los pagarés emitidos –.

Asimismo, los saldos disponibles del Grupo a junio de 2022 ascienden a 2.557€m entre caja y líneas de crédito no dispuestas. Esta liquidez permite al Grupo asegurar sus necesidades de financiación de los próximos años con un coste financiero ajustado.

Este sólido perfil financiero del Grupo permite mantener una calificación crediticia de BBB+ por parte de Standard & Poor's, la más alta en el sector inmobiliario español.

Continuando con su estrategia de minimizar los costes de financiación a futuro, el Grupo Colonial ha contratado coberturas de tipo de interés a vencimiento de sus bonos por importe de 1.533€m a un tipo strike de 0,6%. El valor de mercado de estas coberturas a 30 de junio de 2022 asciende a 216€m.

Durante el primer semestre del ejercicio, adicionalmente a la conversión de bonos, el Grupo ha realizado las siguientes operaciones:

- A través de su filial SFL ha emitido €200m de bonos a vencimiento de 5,5 años y un precio medio de 1,29% gracias a las coberturas contratadas
- Colonial ha alcanzado un acuerdo con las entidades financieras participantes en la línea de crédito de 1.000€m, extendiendo su vencimiento hasta noviembre de 2026.
- SFL ha contratado una nueva línea de crédito de 100€m con vencimiento en marzo 2027.
- Colonial ha contratado una nueva línea de financiación por importe de 100€m y vencimiento abril 2027.



## Una base sólida para el futuro

La estrategia de del Grupo Colonial está fundamentada en el posicionamiento “Prime” de su cartera de activos y la creación de valor “Alpha” para sus accionistas.

Este posicionamiento prime permite captar un fuerte crecimiento like for like en ingresos del +6%. Este crecimiento está fundamentado en (i) una actividad comercial de 104.000 m<sup>2</sup>, +75% vs el año captando los mejores clientes especialmente de los sectores de banca y fondos de inversión, así como de servicios profesionales y (ii) Colonial ha aplicado la indexación a todos los contratos sujetos a ello con un impacto sustancial en el crecimiento de los ingresos.

En los programas de proyectos y renovaciones continua el éxito comercial con la firma de un gran número de contratos. Destaca especialmente que en la cartera de proyectos se han pre-alquilado ya 52€m de los 81€m de rentas potenciales y que entrarán en explotación en 2022 y 2023 mayoritariamente. Todos los contratos firmados se han hecho a largo plazo, indexados y a rentas máximas mejorando las rentas previstas por el tasador.

Asimismo, el grupo ha continuado con su política de “flight to quality” desinvirtiendo activos secundarios y/o no generadores de rentas e invirtiendo en activos con fuerte potencial de creación de valor como el activo de Amundi en París.

Estos buenos resultados en los fundamentales operativos son la base para la creación de Alpha adicional para los accionistas de Colonial. Prueba de ello es el crecimiento del +8% like for like interanual del valor de la cartera de activos y un Retorno Total para el accionista (en base al NTA) del +12% interanual.

## Anexos

---

1. Análisis de la cuenta de resultados
2. Mercado de oficinas
3. Evolución del negocio
4. Cartera de proyectos
5. Estrategia ESG
6. Estrategia Digital & Coworking
7. Valoración de los activos
8. Estructura financiera
9. Net Tangible Assets
10. Ratios EPRA
11. Glosario & medidas alternativas de rendimiento
12. 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 2022 con un resultado neto de 355€m, +120% respecto al mismo periodo del año anterior.**

Junio acumulado - €m	2022	2021	Var.	Var. % <sup>(1)</sup>
Ingresos por rentas	170	155	15	9%
Gastos de explotación netos <sup>(2)</sup>	(17)	(12)	(5)	(38%)
EBITDA rentas	153	143	10	7%
Otros ingresos <sup>(4)</sup>	0	(3)	3	109%
Gastos estructura	(24)	(22)	(2)	(7%)
<b>EBITDA</b>	<b>129</b>	<b>118</b>	<b>11</b>	<b>10%</b>
Extraordinarios	(5)	(3)	(2)	(56%)
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles	320	147	173	118%
Amortizaciones y Provisiones	(3)	(4)	0	7%
Resultado Financiero	(39)	(69)	31	44%
<b>Resultado antes de impuestos y minoritarios</b>	<b>402</b>	<b>189</b>	<b>213</b>	<b>113%</b>
Impuesto de sociedades	2	(1)	2	416%
Socios minoritarios	(48)	(26)	(22)	(84%)
<b>Resultado neto atribuible al Grupo</b>	<b>355</b>	<b>162</b>	<b>194</b>	<b>120%</b>

Análisis del Resultado - €m	2022	2021	Var.	Var. %
EBITDA Recurrente	134	122	12	10%
Resultado Financiero Recurrente	(38)	(43)	5	12%
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(7)	(7)	0	4%
Minoritarios - Resultado Recurrente	(13)	(16)	3	17%
<b>Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía <sup>(3)</sup></b>	<b>76</b>	<b>57</b>	<b>20</b>	<b>35%</b>
<i>nº acciones (millones) <sup>(5)</sup></i>	<i>539,6</i>	<i>508,1</i>	<i>32</i>	<i>6%</i>
<b>BPA recurrente (cts€/acción)</b>	<b>14,13</b>	<b>11,14</b>	<b>2,98</b>	<b>27%</b>

(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 Utopic'us Centers

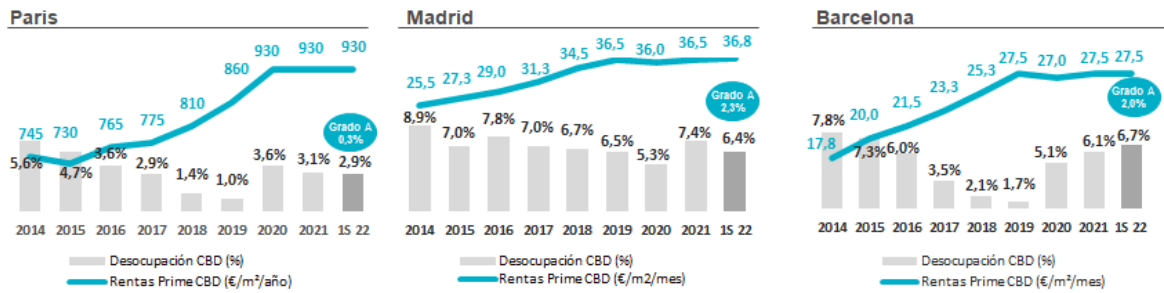
(5) Promedio de acciones sin considerar ajustes de autocartera



## Análisis de la Cuenta de Resultados

- Colonial cierra el primer semestre del ejercicio 2022 con unos ingresos por **rentas de 170€m, cifra un +9% superior al mismo periodo del año anterior**. En términos comparables “like-for-like” los ingresos por rentas han aumentado un +6%.
- El EBITDA rentas (rentas netas) asciende a **153m, cifra un +7% superior al mismo periodo del año anterior**. En términos comparables, el EBITDA de las rentas ha aumentado un +6% “like for like”. Este incremento ha venido impulsado por el incremento del +8% en el portafolio de Barcelona y el +6% en el portafolio de París.
- **El EBITDA del Grupo asciende a 129€m, cifra un +10% superior al mismo periodo del año anterior.**
- El impacto en la cuenta de resultados por revalorización a 30 de junio de 2022 y por margen de ventas de activos de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 320€m. La revalorización, que se ha registrado tanto en Francia como en España, es consecuencia del aumento del valor de tasación de los activos.
- El resultado financiero neto ha sido de (39€m), cifra que representa una mejora del +44% respecto al mismo periodo del año anterior. Dicha mejora se debe a la reducción del resultado financiero recurrente del Grupo por la gestión activa de la deuda (“Liability management”) implementada en trimestres anteriores.
- **El resultado antes de impuestos y minoritarios a cierre del primer semestre del ejercicio 2022 asciende a 402€m, cifra un +113% superior al resultado del mismo periodo del año anterior.**
- Finalmente, y una vez incorporado el resultado atribuible a los minoritarios de (48€m), así como el impuesto de sociedades de 2€m, el **resultado después de impuestos atribuible al Grupo es de 355€m, un incremento de +120%** respecto al mismo periodo del año anterior.

## Mercado de oficinas



### Mercado de Alquiler

En el mercado de oficinas de París, el nivel de contratación del segundo trimestre del año ha alcanzado los 496.800m<sup>2</sup>, aumentando un +9% la cifra del mismo periodo del año anterior. Destaca especialmente el CBD donde la demanda ha aumentado un +38% en comparación con el año anterior. La desocupación en el CBD ha disminuido hasta 2,9% y la oferta de Grado A continúa en niveles muy bajos, con una desocupación del 0,3%. La renta prime se mantiene en 930€/m<sup>2</sup>/año.

En el mercado de oficinas de Madrid, se firmaron 236.000m<sup>2</sup> durante la primera mitad de 2022 incrementando un +98% del mismo periodo del año anterior continuando con la fuerte recuperación del mercado de oficinas en los últimos 4 trimestres. La tasa de disponibilidad total del mercado se sitúa en un 12,2%, mientras que la desocupación del CBD es del 6,4% y para el producto de Grado A es del 2,3%. Destaca el elevado volumen y número de transacciones en el CBD, situando el prime ERV en los 36,8€/m<sup>2</sup>/mes.

La contratación en el mercado de oficinas de Barcelona se ha situado en los 149.000m<sup>2</sup> para el primer semestre de 2022 aumentando un +32% respecto al año anterior, consolidando la recuperación del mercado iniciada en la segunda mitad de 2021. La entrada de nuevo producto ha movido la tasa de desocupación del CBD hasta el 6,7%. La demanda sigue liderada por el sector tecnológico si bien los sectores de Consumo y Servicios Educativos han acaparado la demanda de grandes espacios. La renta prime continúa en máximos de 27,5€/m<sup>2</sup>/mes.

### Mercado de Inversión

El volumen de inversión en París alcanzó los 4.200€m a cierre del segundo trimestre de 2022, un +90% más comparado con el mismo periodo del año anterior. El 42% de las transacciones se hicieron en el centro ciudad y CBD de París por inversores nacionales, que acumularon más del 75% del total invertido. La rentabilidad prime se sitúa en 2,75%.

En España el volumen de inversión en oficinas alcanzó un total de 1.075€m en el primer semestre del año, un +26% más que en el primer semestre de 2021. Madrid concentró más del 50% de la inversión, alcanzando los 541€m. En Barcelona, el volumen de inversión alcanzó los 414€m. En Barcelona, el 22@ sigue siendo el objetivo de los inversores concentrando el 96% de las transacciones. La rentabilidad prime de Madrid se mantiene estable en niveles del 3,25% y en Barcelona se sitúa en niveles del 3,40%.

Fuentes: CBRE y JLL

### 3. Evolución del negocio

#### Ingresos por rentas y EBITDA de la cartera

- Colonial cierra el primer semestre del ejercicio 2022 con unos **ingresos por rentas de 170€m, cifra un +9% superior a los del año anterior**, debido principalmente a las entradas en explotación de los proyectos del Grupo, así como a la aceleración del programa de renovaciones de la cartera.

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

**En Francia**, los ingresos por rentas han aumentado **un +6% like for like** debido principalmente a mayores rentas en los activos de 92 Champs Elysées, Condorcet y #Cloud, así como a altas realizadas en los activos 103 Grenelle, 176 Charles de Gaulle, Edouard VII y Washington Plaza, entre otros.

**En España**, los ingresos por **rentas like for like han aumentado un +5%**.

**En Barcelona**, han incrementado **un +9% like for like** gracias al incremento de rentas en Parc Glories y a altas realizadas en Diagonal 609-615, Diagonal 682, Dau Retail, Torre BCN, entre otros. El incremento de los ingresos de **+3% like for like en Madrid** se ha debido principalmente a altas en Don Ramón de la Cruz 84 y José Abascal 45, así como altas e incrementos de renta en Ribera del Loira, Egeo y José Abascal 56, entre otros, compensando las rotaciones de clientes.

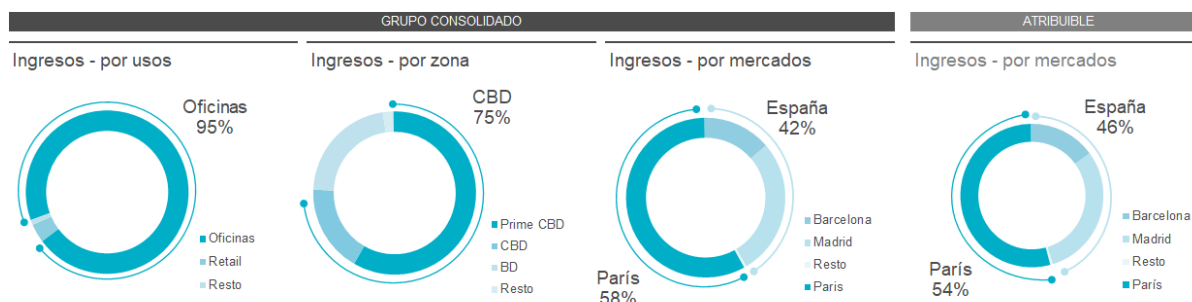
A continuación, se muestra el análisis de la variación like for like por mercado:

	Barcelona	Madrid	Paris	TOTAL
<b>Ingresos Rentas 2021R</b>	<b>22</b>	<b>46</b>	<b>86</b>	<b>155</b>
<b>EPRA Like for Like<sup>1</sup></b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>8</b>
Proyectos / Altas	(1)	1	4	5
Inversiones & Desinversiones	0	(1)	3	2
Otros e Indemnizaciones	(0)	(0)	0	(0)
<b>Ingresos Rentas 2022R</b>	<b>24</b>	<b>48</b>	<b>98</b>	<b>170</b>
<b>Variación Total (%)</b>	<b>6%</b>	<b>3%</b>	<b>14%</b>	<b>9%</b>
<b>Variación Like for Like (%)</b>	<b>9%</b>	<b>3%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>

(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 95%, se concentra en edificios de oficinas. Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados CBD, con un 75% de los ingresos.

En términos consolidados, un **58% de los ingresos por rentas (98€m)** provienen de la filial en París y un 42% han sido generados por inmuebles en España. **En términos atribuibles, el 54% 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 2022 ha alcanzado los 153€m, aumentando un +6% en términos like-for-like,** impulsados por un incremento del +8% en el portafolio de Barcelona y del +6% en el portafolio de París.

Cartera de Inmuebles					
Junio acumulado - €m	2022	2021	Var. %	EPRA Like-for-like <sup>1</sup>	
				€m	%
Ingresos por rentas Barcelona	24	22	6%	1,8	9%
Ingresos por rentas Madrid	48	46	3%	1,4	3%
Ingresos por rentas París	98	86	14%	5,0	6%
<b>Ingresos por rentas Grupo</b>	<b>170</b>	<b>155</b>	<b>9%</b>	<b>8,2</b>	<b>6%</b>
EBITDA rentas Barcelona	21	21	2%	1,4	8%
EBITDA rentas Madrid	39	39	1%	1,6	4%
EBITDA rentas París	92	83	11%	4,4	6%
<b>EBITDA rentas Grupo</b>	<b>153</b>	<b>143</b>	<b>7%</b>	<b>7,4</b>	<b>6%</b>
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>89%</i>	<i>93%</i>	<i>(3,9 pp)</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>82%</i>	<i>84%</i>	<i>(1,8 pp)</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>94%</i>	<i>97%</i>	<i>(2,2 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 2022*

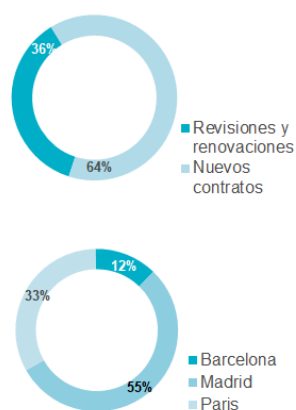


## Gestión de la cartera de contratos

- Contratos firmados - Oficinas:** A cierre del primer semestre del ejercicio 2022, el Grupo Colonial ha formalizado contratos por un **total de 104.733m<sup>2</sup> de oficinas**. Un 67% (70.250m<sup>2</sup>) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto (34.483m<sup>2</sup>) se han firmado en París.

**Renovaciones:** Del total del esfuerzo comercial de oficinas, un 36% (37.965m<sup>2</sup>) corresponde a superficies renovadas, destacando los 28.744m<sup>2</sup> renovados en Madrid.

**Nuevos contratos:** Se han realizado 66.767m<sup>2</sup> de altas de contratos, repartidas en los tres mercados donde opera la compañía.



### Gestión de Contratos - Oficinas

Junio acumulado - m <sup>2</sup>	2022	Vencimiento Medio	% nuevas rentas vs.ant.
Revisiones y renovaciones - Barcelona	6.067	3	8%
Revisiones y renovaciones - Madrid	28.744	3	9%
Revisiones y renovaciones - París	3.155	6	8%
<b>Total revisiones y renovaciones</b>	<b>37.965</b>	<b>4</b>	<b>8%</b>
Nuevos Contratos - Barcelona	7.048	4	
Nuevos Contratos - Madrid	28.391	6	
Nuevos Contratos - París	31.328	9	
<b>Total Nuevas Superficies</b>	<b>66.767</b>	<b>7</b>	<b>na</b>
<b>Esfuerzo comercial total</b>	<b>104.733</b>	<b>6</b>	<b>na</b>

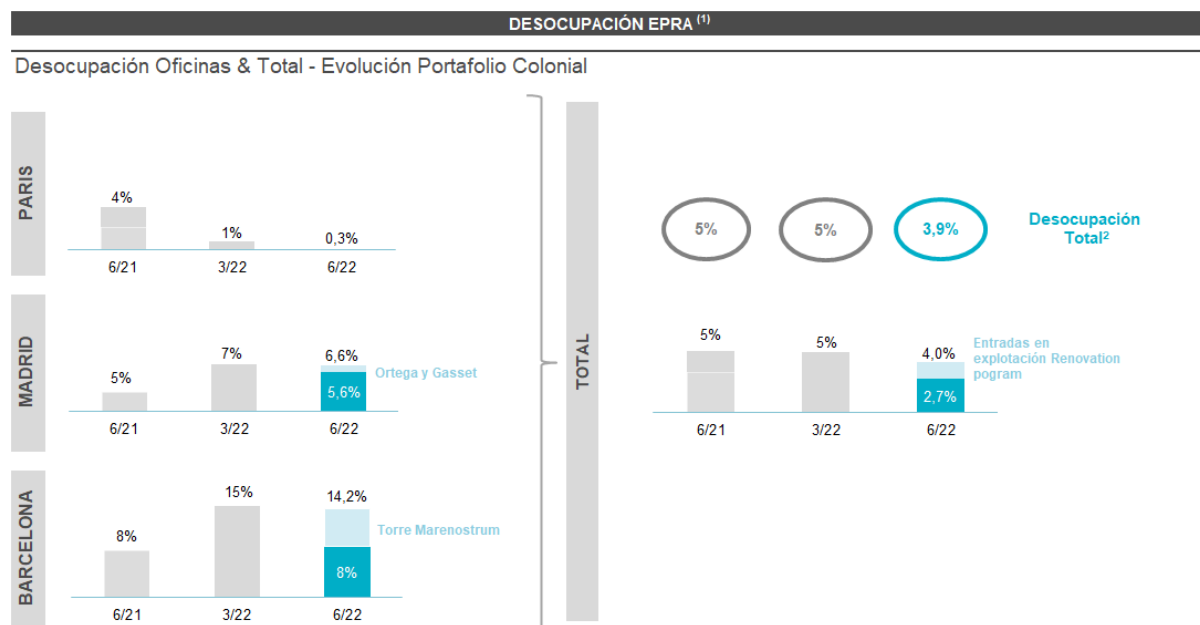
**Las nuevas rentas se sitúan un +8% por encima de las anteriores: Madrid +9% y Barcelona y París +8%.**

La totalidad del esfuerzo comercial de Colonial se encuentra repartido entre los tres mercados en los que opera la compañía. En España se han firmado 70.250m<sup>2</sup> durante el primer semestre del ejercicio 2022, correspondientes a 43 contratos y en París se han firmado 34.483m<sup>2</sup> correspondientes a 15 contratos.

## Estabilidad de la ocupación del portafolio

- La **desocupación total del Grupo Colonial** a cierre del primer semestre del ejercicio 2022 **se sitúa en un 4%**, ratio inferior al primer semestre del año anterior y al último trimestre reportado, debido principalmente a la mejora del portafolio de oficinas de París, que ha compensado las entradas en explotación de activos rehabilitados en España.

Sin tener en cuenta estas entradas en explotación, la desocupación total del Grupo Colonial, se situaría en un 2,7%.



(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 logístico

**La cartera de oficinas de París presenta casi la plena ocupación**, ratio que ha registrado una fuerte recuperación gracias a las altas producidas en la superficie renovada del activo 103 Grenelle. Adicionalmente, durante el primer semestre del ejercicio 2022 ha entrado en explotación superficie rehabilitada en el activo Cézanne Saint Honoré, quedando pendiente por alquilar 1.325m<sup>2</sup>.

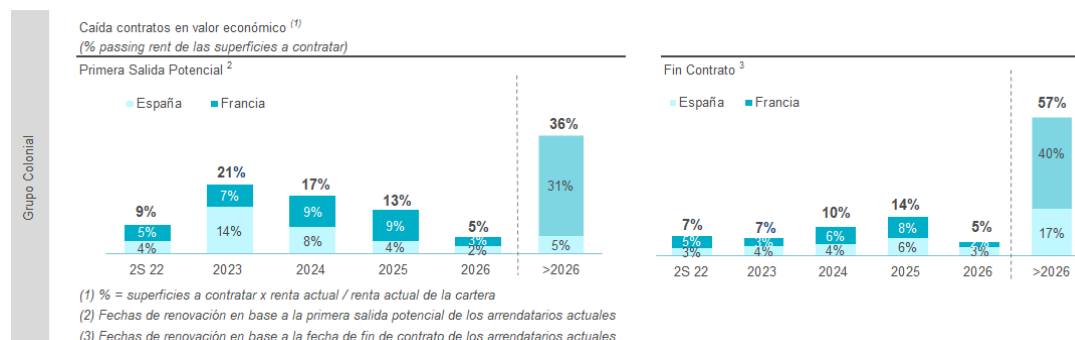
**El portafolio de oficinas de Madrid tiene una desocupación del 6,6%**, ratio en línea al último trimestre reportado y que se ha incrementado respecto al primer semestre del año anterior por las entradas en explotación del programa de renovaciones.

**En el portafolio de oficinas de Barcelona la desocupación se ha situado en un 14,2%**, ratio en línea al último trimestre reportado y superior al primer semestre del ejercicio anterior, debido principalmente a la entrada en explotación del activo Torre Marenostrum, y a la rotación de clientes en los activos de Sant Cugat y Illacuna.

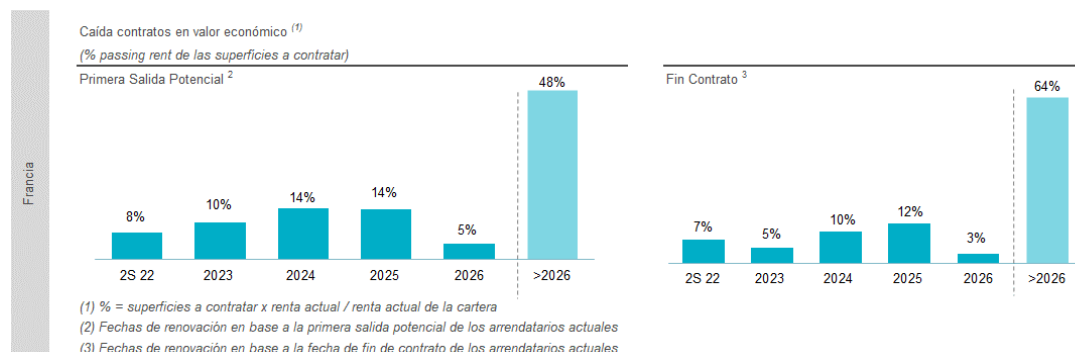
## Cartera de contratos y potencial de reversión

- **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 2022 el contrato en la primera fecha posible (ya sea break-option o fin de contrato) correspondería a un 9% de la cartera contratos. El caso de que los inquilinos se mantengan hasta el vencimiento final del contrato en el año 2022, la cifra se reduce hasta un 7%.

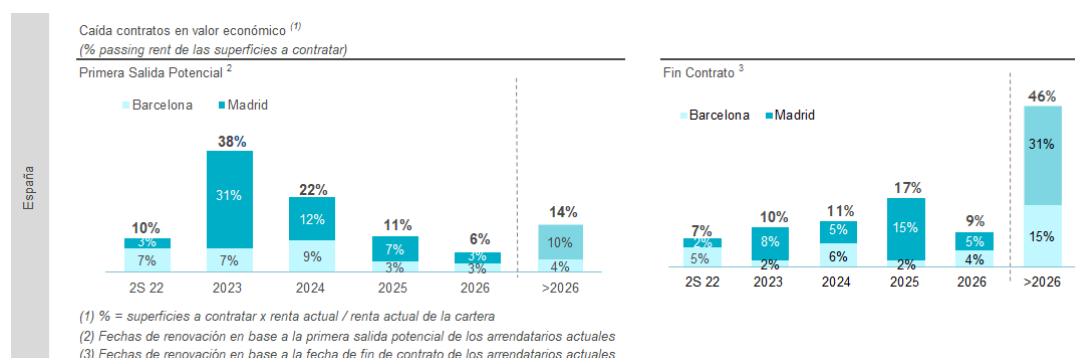


En este **segundo gráfico** se muestra la caída de contratos para los activos en **Francia**, en el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en la primera fecha posible (ya sea break-option o fin de contrato) o en el caso de que los inquilinos se mantengan hasta el vencimiento final del contrato.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



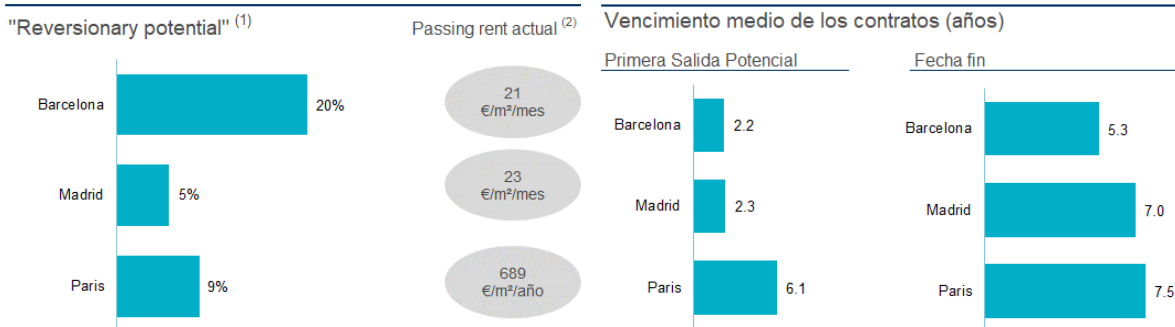
▪ **“Reversionary Potential” – Potencial de reversión de la cartera de contratos.**

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 2022 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos, ni rehabilitaciones sustanciales en curso).

El potencial de reversión estático de los ingresos por rentas de la cartera de oficinas es de:

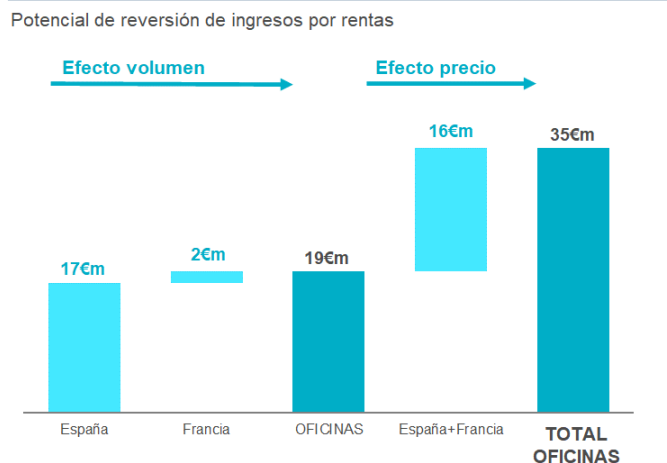
- > +20% en Barcelona
- > +5% en Madrid
- > +9% en París

**Cifras Junio 2022**



(1) Potencial de reversión excluyendo los impactos del renovation program  
 (2) Passing rent actual de las superficies ocupadas de oficinas

En particular, el potencial de reversión estático de la cartera actual **supondría aproximadamente 35€m de ingresos anuales por rentas adicionales.**





## 4. Cartera de proyectos

### Cartera de proyectos y rehabilitaciones

#### Cartera de Proyectos

El Grupo Colonial cuenta con una **cartera de proyectos de 189.401m<sup>2</sup> distribuidos en 9 activos**, con la **comercialización prácticamente finalizada** para los proyectos que se entregan **a corto plazo, y con importantes avances y acuerdos para los que se entregan a partir de 2023**.

En París, **el edificio Biome**, de 24.500m<sup>2</sup>, se ha pre alquilado en su totalidad a la Banque Postale y a SFIL Paris. La transacción cubre todo el espacio de oficinas, así como todos los espacios adyacentes (restaurante, instalaciones, centro de conferencias...). Se han firmado dos contratos a 10 años a unas rentas por encima de mercado.

El Grupo Colonial está finalizando los trabajos de rehabilitación del inmueble, cuya entrega está prevista para finales del ejercicio 2022.

En **Miguel Ángel 23**, uno de los primeros edificios Net Zero del CBD de Madrid, se ha llegado a un acuerdo **para alquilar la totalidad de los 8.204m<sup>2</sup> del edificio a McKinsey**. La duración del contrato es de 10 años, con una renta superior a la renta de mercado.

En **Velázquez 86D**, ya se han pre-alquilado 14.020m<sup>2</sup> de sus 16.318m<sup>2</sup>. Este edificio prime **ha sido seleccionado por clientes de primer nivel para albergar sus sedes corporativas**, concretamente por **Bain & Company, AON, White & Case y Sagardoy Abogados**. Los contratos se han firmado en la banda alta de mercado, situando el edificio como uno de los activos de oficinas con mayor renta de Madrid.

Proyecto	Ciudad	% Grupo	Entrega	GLA (m <sup>2</sup> )	Total Coste €m <sup>1</sup>	Yield on Cost
1 Diagonal 525	Barcelona CBD	100%	Entregado	5.706	41	≈ 5%
2 83 Marceau	París CBD	98%	Entregado	9.600	154	≈ 6%
3 Velazquez 86D	Madrid CBD	100%	3T 22	16.318	116	> 6%
4 Miguel Angel 23	Madrid CBD	100%	3T 22	8.204	66	> 5%
5 Biome	París City Center	98%	2S 22	24.500	283	≈ 5%
6 Sagasta 27	Madrid CBD	100%	2S 22	4.896	23	6%
7 Plaza Europa 34	Barcelona	50%	1S 23	14.306	42	≈ 7%
8 Mendez Alvaro Campus	Madrid CBD South	100%	1S 24	89.871	323	7- 8%
9 Louvre SaintHonoré	París CBD	98%	2024	16.000	215	7- 8%
<b>PIPELINE ACTUAL</b>				<b>189.401</b>	<b>1.264</b>	<b>6- 7%</b>

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

En Plaza Europa 34 se está obteniendo un gran interés por parte del mercado, y ya se están manteniendo conversaciones para el alquiler del 50% del activo.

Adicionalmente, se entregaron en el año 2021 los proyectos de Diagonal 525 en Barcelona CBD (nueva sede de Naturgy) y el proyecto 83 Marceau en el CBD de París (sede de Goldman Sachs). Ambos activos están alquilados al 100% con rentas máximas en sus mercados.

Finalmente, Louvre Saint Honoré de 16.000m<sup>2</sup> en el prime CBD de París, está totalmente pre-alquilado a la Fundación Cartier. Los trabajos siguen su curso para su entrega en 2024.

### Programa de renovaciones

El programa de renovación cuenta con 108.294m<sup>2</sup> distribuidos en 9 activos, de los cuales 8 proyectos, con una superficie total de 90.434m<sup>2</sup>, han entrado o entrarán en explotación en los próximos meses.

Durante 2022 se han firmado 15.565m<sup>2</sup>, alcanzando ya un total de más de 78.000m<sup>2</sup> alquilados.

En París se han firmado 4.567m<sup>2</sup> en los activos de Grenelle y Charles de Gaulle. Con ello, el programa de renovaciones en París alcanza los 31.633m<sup>2</sup> pre-alquilados, un 96% del ámbito de actuación.

Activo	Ciudad	Entrega	Pre-alquiler	GLA (m <sup>2</sup> )
1 103 Grenelle	París 7ème	✓	100%	5.631
2 Charles de Gaulle	París Neuilly	✓	100%	6.742
3 Washington Plaza	París CBD	✓	100%	10.611
4 Cezanne SH	París CBD	✓	90%	9.951
5 Cedro	Madrid Norte	✓	79%	14.437
6 Ortega & Gasset 100	Madrid CBD	✓	57%	7.792
7 Torre Marenstrum	Barcelona 22@	✓	34% (1a fase)	22.394
8 Diagonal 530	Barcelona CBD	Q3 2022	40%	12.876
9 Parc Glories II	Barcelona 22@	2024	Proyecto en análisis	17.860
<b>TOTAL RENOVATION PROGRAM</b>				<b>108.294</b>

De esta manera, los activos de Grenelle, Washington Plaza y Charles de Gaulle se encuentran 100% alquilados, a rentas máximas de mercado.

El edificio **Cézanne Saint Honoré** ha entrado en explotación en el **segundo trimestre de 2022** y ya se encuentra alquilado en un 90%. Las firmas se han realizado con Wendel Investissement, Lacourte Raquin Tatar y Lincoln International, con contratos de obligado cumplimiento de duración entre 9-12 años. **Las rentas firmadas se sitúan en la banda máxima del mercado prime de París.**

**En Madrid se han firmado durante el primer semestre 9.699m<sup>2</sup>** en los dos activos del programa de renovaciones. En **Ortega y Gasset** se han cerrado contratos por **más de 4.400m<sup>2</sup>** a empresas de primer nivel, como con una importante empresa tecnológica; y en **Cedro, se han firmado 5.285m<sup>2</sup>** con Digi y Arval (filial de BNP Paribas), que acercan al activo a la plena ocupación.

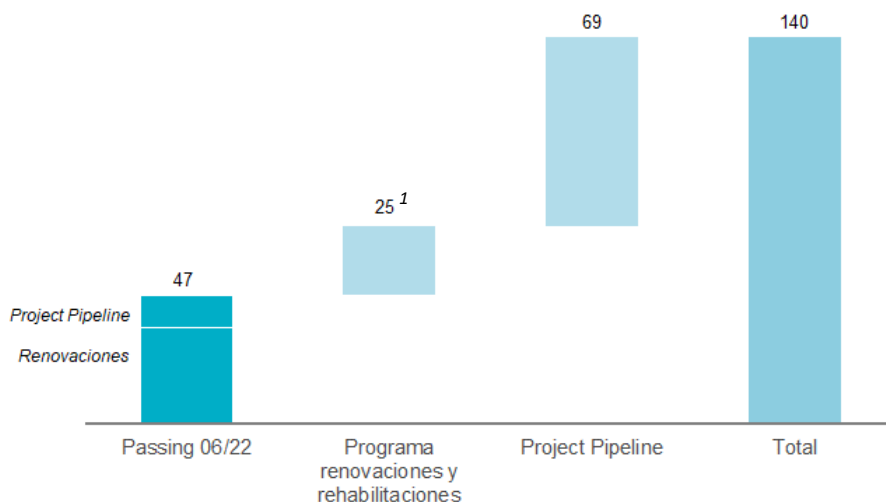
En **Barcelona**, los proyectos de **Diagonal 530 y Torre Marenstrum** se encuentran en plena fase de comercialización, con un elevado interés en ambos, por parte del mercado. Diagonal 530 está previsto entregarlo en los próximos meses.

## Potencial de cartera de proyectos y programa de renovaciones

La cartera de proyectos, el renovation program y otras rehabilitaciones, ofrecen un potencial de rentas adicionales de 140€m.

La entrada en mercado del programa de renovaciones y otras rehabilitaciones tiene el potencial de 25€m de rentas adicionales a corto plazo.

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



1) No incluye 8€m de potencial de reversión adicional por precio y volumen (ocupación) de las superficies en explotación del programa de renovaciones

## 5. Estrategia ESG

El Grupo Colonial continúa consolidando su liderazgo en materia de sostenibilidad, elemento fundamental dentro de su estrategia corporativa, alcanzando las mejores puntuaciones en los diferentes ratings ESG.

Durante los últimos años se ha llevado a cabo una mejora continuada en GRESB hasta conseguir la mejor calificación entre las cotizadas de oficinas en Europa Occidental, con una puntuación de 94 sobre 100.



Asimismo, en CDP se ha logrado alcanzar la Puntuación A, hecho que evidencia el claro compromiso del Grupo con la descarbonización del sector inmobiliario.



Como muestra de este sólido compromiso, se ha establecido el año 2030 como objetivo para alcanzar la neutralidad en carbono del portafolio, mediante un plan de descarbonización aprobado por Science Based Targets (SBTi) y alineado con la limitación del aumento de la temperatura media de la Tierra por debajo de los 1,5 °C.



Este permanente liderazgo y la estrategia para generar un retorno sostenible, ha permitido que el Grupo Colonial se incorpore por primera vez en 2022 en “The List of Europe’s Climate Leaders” elaborada por Financial Times. Dicha lista está formada por 400 compañías líderes, de las cuales tan solo 24 son españolas, siendo la única inmobiliaria cotizada española. Colonial es una de las 24 Inmobiliarias Europeas y la única inmobiliaria de oficinas.

Company	Country	Reduction of core emissions intensity (Scope 1 and 2) YoY 2011-2021 [1]	Core emissions intensity (GHGs in tonnes per square meter) [2]	Core emissions in tonnes (CO2 equivalent) [2]	Total reduction of core emissions 2015-20 [1]	Scope 3 emissions reported? [4]	CDP rating [5]	
<b>Property</b>								
SEGRO	UK	39.5%	72	3,489	86.0%	yes	B	Targets set, 15°C
Kilpiere	France	30.5%	16.0	20,883	83.6%	yes	A	Targets set, 15°C
Altarea Cogedim	France	29.6%	0.6	1,742	56.5%	yes	-	-
Landsec	UK	27.4%	24.3	11,273	77.0%	yes	A	Targets set, 15°C
Castellum	Sweden	27.0%	72	4,275	62.4%	yes	A-	Targets set, 15°C
Wilhelms Fastigheter	Sweden	25.4%	101	3,079	63.6%	yes	B	Targets set, 15°C
Unibail-Rodamco-Westfield	France	24.2%	24.0	45,603	71.9%	yes	A	Targets set, 15°C
Citycon	Finland	22.7%	67.4	19,905	72.4%	yes	B	Targets set, 15°C
Inmobiliaria Colonial	Spain	22.0%	14.5	4,926	57.4%	yes	A	Committed
Hibernia REIT	Ireland	21.8%	38.3	2,599	-6.2%	yes	A-	-





## 6. Estrategia Digital & Coworking

### Coworking y Espacios Flexibles

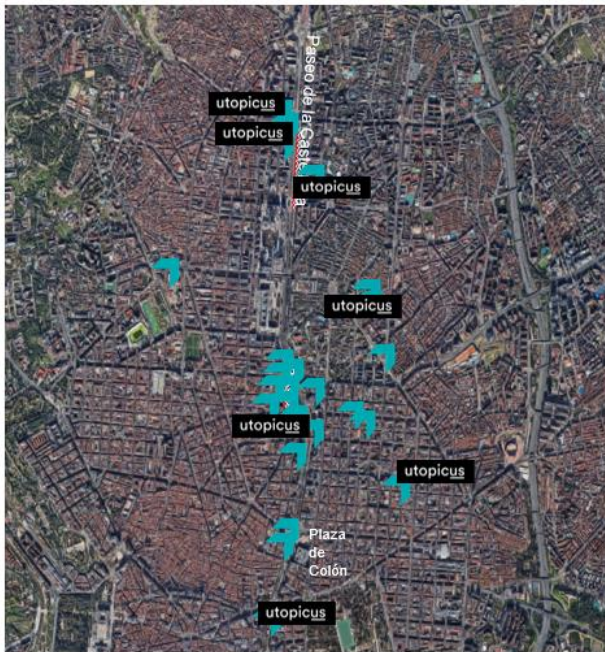
El Grupo Colonial ofrece a sus clientes, a través de Utopicus, espacios flexibles y servicios de valor añadido para mejorar la experiencia de sus usuarios en los espacios de oficinas del Grupo.

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.

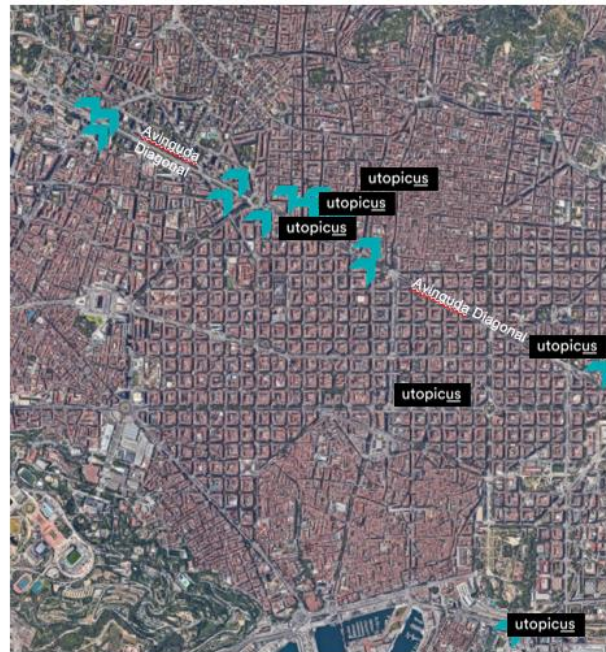
En este sentido, **se está observando una fuerte demanda de clientes corporativos para espacios flex con identidad propia**. Adicionalmente, se está recibiendo mucho interés por activos híbridos que ofrecen ambas posibilidades, Flex y tradicional, como en Diagonal 530 o Torre Marenostrum.

A cierre del primer semestre del ejercicio 2022, Utopicus, cuenta con 13 centros en operación, correspondientes a 38.111m<sup>2</sup> de superficie, tras la reciente apertura en marzo del 2022 de un nuevo centro en Barcelona, ubicado en Diagonal 530 (1.299m<sup>2</sup>), activo donde se ubica también la sede corporativa del Grupo en Barcelona.

MADRID



BARCELONA



A 30 de junio de 2022, los datos de ocupación de los centros de Barcelona se consolidan en niveles altos, en entornos del 80%, y Madrid ha mejorado en 800 p.b. respecto al cierre del ejercicio anterior, con ocupaciones en centros maduros alrededor del 70%.

Dado el éxito del concepto híbrido flex-tradicional y la elevada demanda de clientes para esta propuesta de valor, **el Grupo Colonial ha decidido acelerar la expansión del negocio Flex en su portafolio como complemento del alquiler de oficinas tradicional**, y, en particular, tras el éxito de las recientes aperturas de Paseo de Habana en Madrid en 2021 (5.791m<sup>2</sup>), y Diagonal 530 en Barcelona en 2022 (1.299m<sup>2</sup>), apuesta por abrir 2 nuevos centros, uno ubicado en D. Ramón de la Cruz 84 (2.105m<sup>2</sup>), en Madrid, y otro en calle Llacuna 56 (2.300m<sup>2</sup>), en Barcelona, así como ampliar el centro de Diagonal 530 (1.299 m<sup>2</sup> adicionales), cuyas entradas en explotación se prevén para el cuarto trimestre de 2022 y el primer trimestre de 2023.

De este modo, Utopicus totalizará aperturas entre 2022 y el primer trimestre de 2023, de 7.003m<sup>2</sup>.





## 7. Valoración de los activos

- El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2022 asciende a 13.334€m (14.064€m incluyendo "transfer costs") mostrando un incremento del +11% vs el año anterior (+7% en el primer semestre del 2022). En términos comparables "like for like", el portafolio de Colonial se ha revalorizado un +8% versus el año anterior (un +4% correspondiente al primer semestre de 2022).
- Los activos en España y Francia han sido valorados por CB Richard Ellis y Cushman & Wakefield. 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-22	31-dic-21	30-jun-21	Jun 22 vs Dic 21		Jun 22 vs Jun 21	
				Total	LfL <sup>(1)</sup>	Total	LfL <sup>(1)</sup>
Barcelona	1.427	1.423	1.373	0%	0%	4%	2%
Madrid <sup>(2)</sup>	2.557	2.538	2.549	1%	2%	0%	3%
París	7.281	6.633	6.378	10%	3%	14%	6%
<b>Cartera en Explotación <sup>(3)</sup></b>	<b>11.266</b>	<b>10.594</b>	<b>10.300</b>	<b>6%</b>	<b>2%</b>	<b>9%</b>	<b>5%</b>
<b>Proyectos</b>	<b>2.069</b>	<b>1.843</b>	<b>1.717</b>	<b>12%</b>	<b>12%</b>	<b>20%</b>	<b>24%</b>
<b>Total Grupo Colonial</b>	<b>13.334</b>	<b>12.436</b>	<b>12.017</b>	<b>7%</b>	<b>4%</b>	<b>11%</b>	<b>8%</b>
España	4.978	4.830	4.694	3%	4%	6%	7%
Francia	8.357	7.606	7.323	10%	4%	14%	8%

### Valor activos - Incluyendo "transfer costs"

<b>Total Grupo Colonial</b>	<b>14.064</b>	<b>13.091</b>	<b>12.655</b>	<b>7%</b>	<b>4%</b>	<b>11%</b>	<b>8%</b>
España	5.122	4.953	4.816	3%	4%	6%	7%
Francia	8.942	8.138	7.838	10%	4%	14%	8%

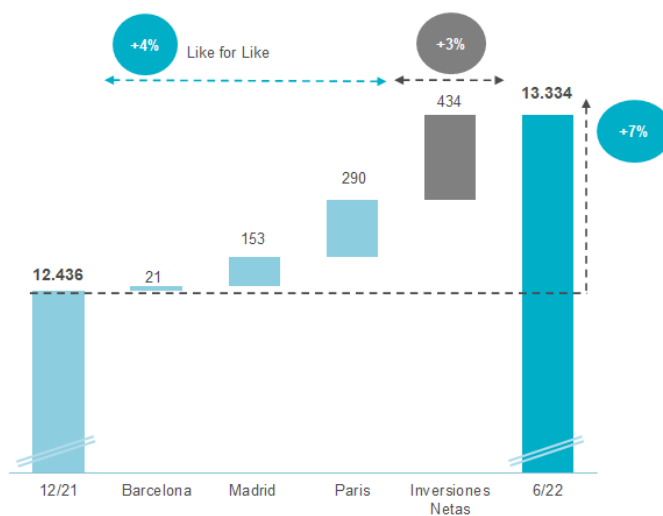
(1) Cartera en términos comparables

(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

**Análisis de la variación de valor**

- El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2022 asciende a 13.334€m (14.064€m incluyendo “transfer costs”) mostrando un incremento del +11% vs el año anterior (+7% en el primer semestre del 2022).
- En términos comparables “like for like”, **el portafolio de Colonial se ha revalorizado un +8% versus el año anterior (un +4% correspondiente al primer semestre de 2022)**. Dicho aumento de valor es consecuencia de la robustez y el fuerte posicionamiento de la cartera de activos en el centro ciudad y CBD en combinación con la exitosa gestión de la cartera de proyectos.

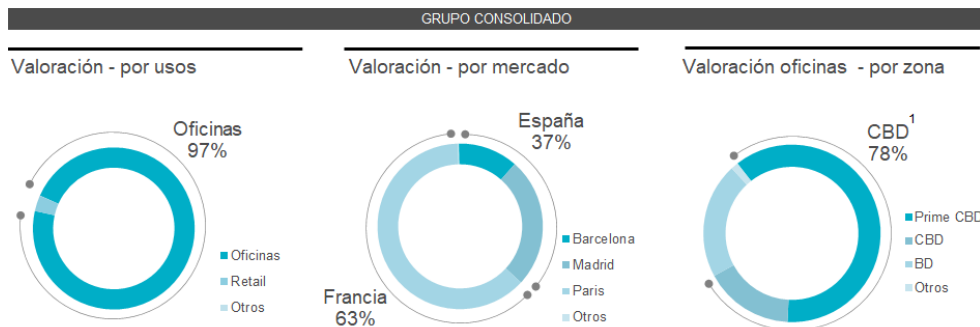
**ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 6 MESES - €m**

**VARIACIÓN GAV**

	6 meses	12 meses
BARCELONA	+1%	+4%
MADRID	+5%	+9%
PARIS	+4%	+8%
TOTAL LFL	+4%	+8%
INVERSIONES NETAS	+3%	+3%
TOTAL VAR	+7%	+11%

- Por segmentos, el **portafolio de oficinas en España ha aumentado un +7% like for like en términos interanuales (+4% en 6 meses)**. Destaca el crecimiento del valor de la cartera de activos de Madrid, donde los activos se han revalorizado un +9% like for like versus el año anterior (+5% en 6 meses). En Barcelona, los activos se han incrementado en un +4% like for like versus el año anterior (+1% en 6 meses).
- En París, los activos han alcanzado un crecimiento like for like interanual del +8% (+4% en 6 meses).
- En términos generales, el aumento de valor de los activos es consecuencia de los siguientes factores:
  - 1) La elevada concentración en ubicaciones Prime CBD con fundamentales fuertes que permiten una mayor protección en ciclos recesivos y un mejor perfil de crecimiento en ciclos alcistas.
  - 2) La elevada calidad de los inmuebles que permite atraer clientes de máxima solvencia que permanecen con altos índices de lealtad.
  - 3) Una acertada estrategia de diversificación que permite optimizar el perfil de riesgo de la cartera.
  - 4) Un enfoque industrial de creación de valor a través del reposicionamiento de inmuebles pudiendo crear valor inmobiliario “Alpha” que permite crear un diferencial respecto al mercado y por tanto una rentabilidad superior a la media.



- 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 de oficinas en explotación, los principales parámetros de valor son los siguientes:

**Principales parámetros de valoración**

Cartera en explotación	€m	m <sup>2</sup> s/rasante (*)	€/m <sup>2</sup> (*)	Yield de valoración
Barcelona	1.427	238.381	5.986	4,23%
Madrid	2.537	358.259	7.080	4,06%
París	6.538	324.092	20.172	3,01%

4,23% Yields brutas  
4,06%  
3,01% 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 m<sup>2</sup> para el cálculo de la repercusión, corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de Barcelona, excluyendo el proyecto de Plaza Europa, Wittywood y todo el activo Diagonal 530, así como la superficie de locales no estratégicos. En Madrid, los m<sup>2</sup> corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de Madrid, excluyendo los proyectos de los complejos de Méndez Álvaro, de Puerto Somport 10-18, Sagasta 27, Miguel Ángel 23, Velázquez 80, Cedro y Luca de Tena 7, así como la superficie de locales no estratégicos. En Francia, los m<sup>2</sup> corresponden a la superficie s/rasante del total de la cartera de oficinas en explotación excluyendo los grandes activos de comercial e incluyendo adicionalmente determinadas superficies alquilables bajo rasante de la cartera que no corresponden a parkings.

## 8. Estructura financiera

---

Colonial continúa manteniendo un sólido perfil financiero que le permite mantener una calificación crediticia de BBB+ por parte de Standard & Poor's, la más alta en el sector inmobiliario español y una calificación de Baa2 con perspectiva "positiva" por parte de Moody's.

Durante el primer semestre, el Grupo ha realizado las siguientes operaciones:

- En el mes de febrero Colonial y SFL han convertido la totalidad de sus bonos en circulación por importe total de 4.602 millones de euros, en Bonos Verdes. La recalificación de los bonos actuales a verdes supone una ventaja competitiva y una inversión atractiva para el mercado de capitales, cuyo interés en este tipo de inversiones es cada vez mayor. Tanto Colonial como SFL se han comprometido a que sus emisiones futuras se hagan bajo el "Green Bond Framework", sujeto a la disponibilidad de Activos Elegibles. Con esta operación Colonial se ha convertido en el primer emisor en España en tener el 100% de su deuda calificada como verde.
- En el mes de febrero Colonial ha alcanzado un acuerdo con las entidades financieras participantes en la línea de crédito de 1.000m€, extendiendo su vencimiento hasta noviembre de 2026, con la opción de extenderlo hasta noviembre del 2027.
- Durante el mes febrero la sociedad participada Inmocol Torre Europa, ha firmado un préstamo sin garantía hipotecaria por importe de 20 millones de euros con vencimiento febrero 2027. Dicho préstamo tiene la condición de sostenible y está ligado al cumplimiento de los KPIs definidos en el Green Bond Framework del Grupo Colonial.
- En el mes de marzo, SFL ha contratado una nueva línea de crédito de 100m€ con vencimiento en marzo del 2027. A 30 de junio se encontraba totalmente disponible.
- Colonial ha firmado un nuevo préstamo corporativo por importe de 100m€ con vencimiento en el mes de abril del 2027. Además, dicho préstamo tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado a la calificación de Colonial obtenida por parte de la agencia GRESB.
- Durante los meses de abril y junio, SFL ha formalizado dos tap<sup>1</sup> sobre sus Bonos con vencimiento 2028 y 2027, respectivamente, por importe de 99 millones de euros cada uno.

Al cierre del semestre el Grupo Colonial mantiene una liquidez de 2.557 millones de euros entre caja y líneas de crédito no dispuestas.

---

(1) Reapertura de títulos existentes para incrementar el valor

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

Grupo Colonial (€m)	jun-22	dic-21	Var.
Deuda financiera Bruta	<b>5.696</b>	4.935	15,4%
Deuda financiera Neta	<b>5.228</b>	4.716	10,9%
Liquidez total <sup>(1)</sup>	<b>2.557</b>	2.359	8,4%
% deuda tipo fijo o cubierta	<b>85%</b>	95%	(11%)
Vencimiento medio de la deuda (años) <sup>(2)</sup>	<b>4,6</b>	5,2	(0,6)
Coste de la deuda actual <sup>(3)</sup>	<b>1,28%</b>	1,40%	(12 pb)
GAV Grupo (incluyendo transfer costs)	<b>14.163</b>	13.189	7,4%
LTV Grupo (incluyendo transfer costs)	<b>36,9%</b>	35,8%	116 pb
Deuda con garantía hipotecaria	<b>1,3%</b>	1,5%	(0,2%)

MOODY'S S&P Global Ratings

Baa2 Positive

BBB+ Stable

BBB+ Stable

(1) Caja & saldos disponibles

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

(3) Coste de la deuda incluyendo los pagarés. Sin considerar las emisiones de pagarés el coste ascendería a 1,39% (1,49% a diciembre del 2021).

● Colonial ● SFL

La deuda financiera neta al cierre del semestre se sitúa en 5.228€m, siendo su detalle el siguiente:

€m	Junio 2022			Diciembre 2021			Var TOTAL	Vida media <sup>(3)</sup>
	Colonial	SFL	TOTAL	Colonial	SFL	TOTAL		
Deuda sin garantía hipotecaria	120	150	270	0	0	0	270	3,3
Deuda con garantía hipotecaria	76	0	76	76	0	76	-	1,5
Bonos	2.812	1.988	4.800	2.812	1.790	4.602	198	5,0
Pagarés	50	500	550	140	117	257	293	0,1
<b>Deuda Bruta</b>	<b>3.058</b>	<b>2.638</b>	<b>5.696</b>	<b>3.028</b>	<b>1.907</b>	<b>4.935</b>	<b>761</b>	<b>4,6</b>
Efectivo	(307)	(160)	(467)	(104)	(115)	(219)	(248)	
<b>Deuda neta</b>	<b>2.751</b>	<b>2.477</b>	<b>5.228</b>	<b>2.924</b>	<b>1.792</b>	<b>4.716</b>	<b>513</b>	
Liquidez total <sup>(1)</sup>	1.307	1.250	<b>2.557</b>	1.104	1.255	<b>2.359</b>	<b>198</b>	
Coste financiero spot	1,55%	0,97%	<b>1,28%</b> <sup>(2)</sup>	1,50%	1,23%	<b>1,40%</b>	<b>(12 p.b.)</b>	

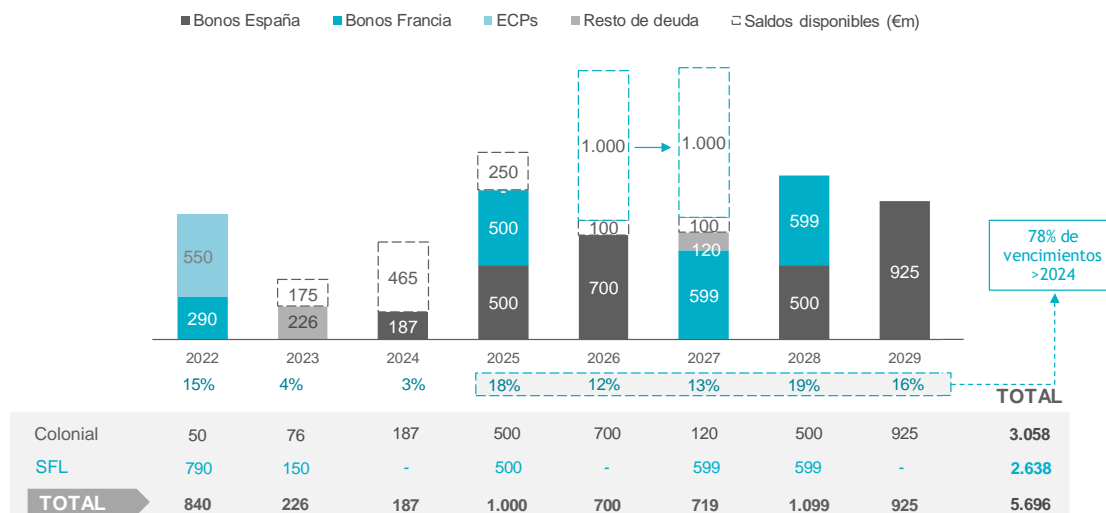
(1) Caja y saldos disponibles

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

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

A 30 de junio, el 84% de la deuda dispuesta del Grupo estaba compuesta por emisiones en el mercado de bonos mientras que el resto estaba formalizada con entidades financieras y emisiones de pagarés (tan solo el 1,3% tiene garantía hipotecaria). El 78% de la deuda tiene vencimiento a partir del 2025.

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	1S 2022	1S 2021	Var. %
Gasto financiero recurrente - España	(27)	-	(27)	(31)	13%
Gasto financiero recurrente - Francia	-	(16)	(16)	(18)	13%
<b>Total Gasto financiero recurrente</b>	<b>(27)</b>	<b>(16)</b>	<b>(43)</b>	<b>(50)</b>	<b>13%</b>
Gastos financieros activados	3	2	5	7	(24%)
<b>Resultado financiero recurrente</b>	<b>(24)</b>	<b>(14)</b>	<b>(38)</b>	<b>(43)</b>	<b>11%</b>
Gasto financiero no recurrente	(1)	(0)	(1)	(27)	(95%)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(25)</b>	<b>(14)</b>	<b>(39)</b>	<b>(70)</b>	<b>44%</b>

- El Gasto financiero recurrente del Grupo se ha visto disminuido en un 11% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior por un menor coste de la financiación, que se ha visto beneficiado de las operaciones de Liability Management realizadas en 2021 por Colonial y SFL y de un mayor volumen de pagarés emitidos.
- El coste financiero spot de la deuda dispuesta es del 1,28%, 12p.b. por debajo respecto al coste financiero a cierre del 2021. Incorporando comisiones de formalización periodificadas durante la vida de la deuda el coste financiero asciende al 1,43%. El coste financiero spot sin tener en cuenta el programa de pagarés asciende al 1,39% (1,54% incorporando las comisiones de financiación).

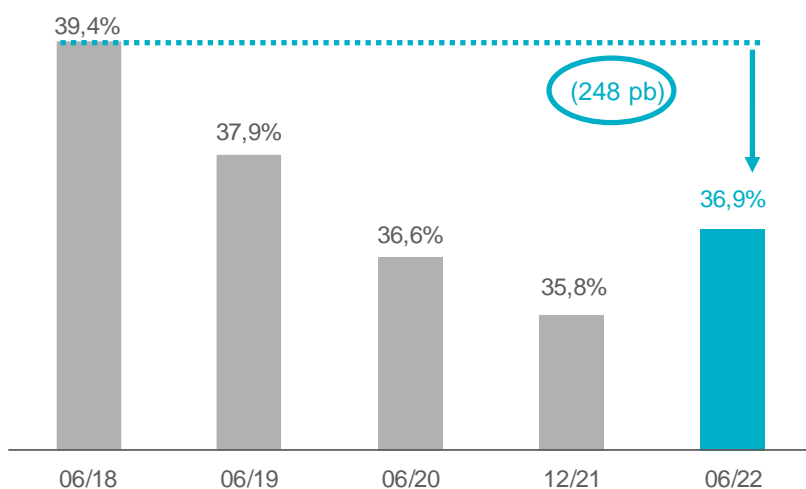
**Principales ratios de endeudamiento y liquidez**

Los saldos disponibles del Grupo ascienden a 2.557 millones de euros. Dicha liquidez permite al Grupo asegurar sus necesidades de financiación en los próximos años.

La distribución de los saldos se muestra en el siguiente gráfico:

Saldos disponibles (€m)	Colonial	SFL	Grupo
Cuentas corrientes	307	160	467
Líneas de crédito disponibles	1.000	1.090	2.090
<b>Total</b>	<b>1.307</b>	<b>1.250</b>	<b>2.557</b>

El Loan to Value (LtV) del Grupo, calculado como el ratio de deuda neta total entre GAV total del Grupo, asciende al 36,9%. La evolución del LtV se muestra en el siguiente gráfico:

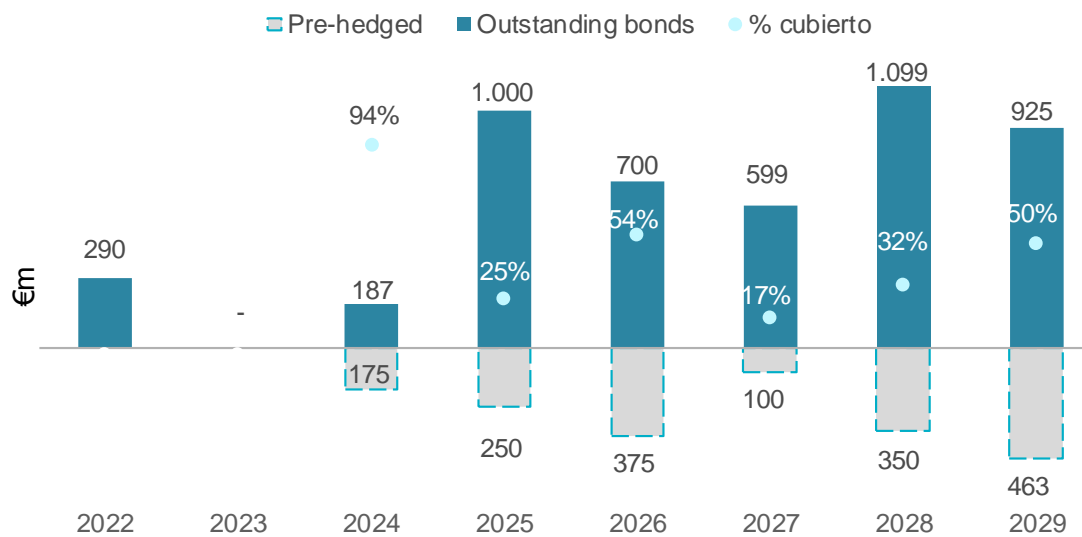




**Instrumentos financieros derivados**

El grupo tiene contratadas pre-coberturas adecuadas a los vencimientos de su cartera de bonos, cubriendo los tipos de interés para futuras emisiones de deuda. Dichos instrumentos fueron contratados con anterioridad al cierre del 2021, aprovechando la situación de tipos de interés previa a la subida contemplada en estas últimas semanas. El saldo acumulado del Grupo para este tipo de instrumentos asciende a 1.533 millones de euros y todos ellos cumplen con lo previsto en las normas de contabilidad de coberturas.

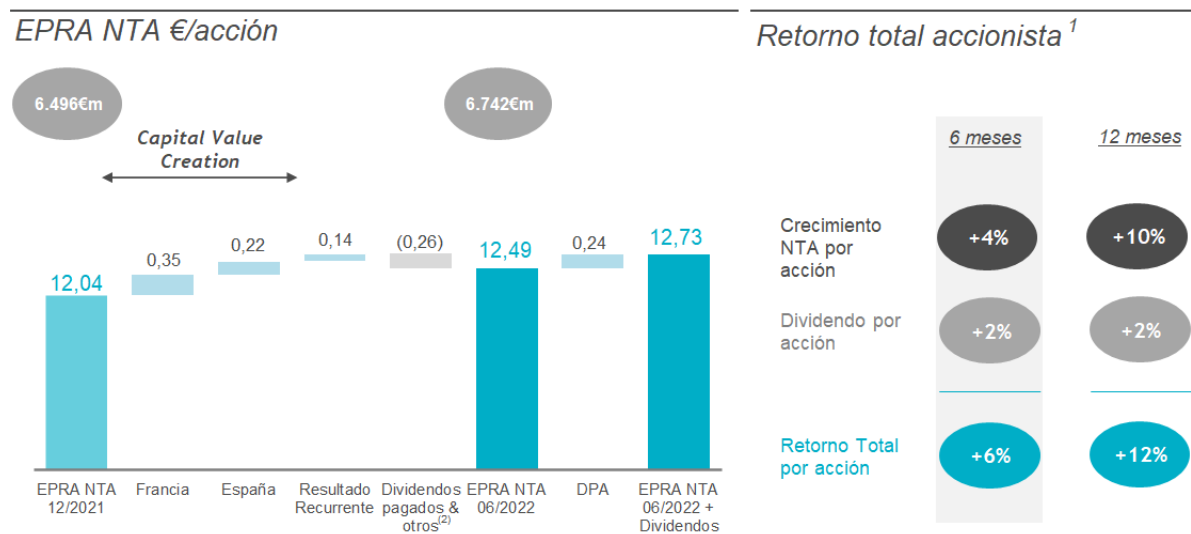
El porcentaje de pre-coberturas es del 32%, con un strike del 0,64% y un vencimiento medio de 8,6 años a partir de su fecha de ejecución. El valor razonable de los instrumentos derivados asciende a 216 millones de euros a cierre del primer semestre del 2022.



## 9. Net Tangible Assets y Consenso de analistas

### EPRA Net Tangible Assets (NTA)

Colonial cierra el primer semestre del ejercicio 2022 con un valor neto de los activos (Net Tangible Assets - NTA) de 12,49 €/acción lo que supone un incremento de valor interanual del +10% (+4% en 6 meses) que, junto con el dividendo pagado por acción de 0,24 €/acción, ha supuesto un Retorno Total para el accionista del +12% (+6% en 6 meses).



(1) Retorno total entendido como crecimiento de NTA (NAV) por acción + dividendos  
 (2) Dividendos devengados y otros impactos

En términos absolutos, el valor neto de los activos asciende a 6.742€m, un incremento interanual del +17%, más de 968€m de incremento de valor en un año (+4% en 6 meses).

Este importante crecimiento del NTA, se ha generado gracias a una estrategia inmobiliaria industrial con un importante componente de retornos “Alpha” y se ha debido principalmente a:

1. Un fuerte incremento de valor de las carteras de activos prime en los tres mercados impulsados por una fuerte demanda por edificios Prime de Grado A
2. Solidos fundamentales de los activos de Colonial con altos niveles de ocupación y solidos incrementos en rentas
3. La exitosa gestión de la cartera de proyectos: Proyectos finalizados y alquilados, así como la firma de pre-alquileres importantes en la cartera de proyectos y renovaciones.
4. La aceleración del programa de renovaciones mejorando sustancialmente los niveles de rentas, así como el valor de los activos
5. La exitosa ejecución de la OPA sobre Société Foncière Lyonnaise en términos atractivos para los accionistas de Colonial

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.

<b>EPRA Net Tangible Assets - €m (Net Asset Value)</b>	<b>06/2022</b>	<b>12/2021</b>
<b>Fondos Propios Consolidados</b>	<b>6.444</b>	<b>5.999</b>
<b>Incluye:</b>		
(i) Instrumentos híbridos	-	-
<b>NAV Diluido</b>	<b>6.444</b>	<b>5.999</b>
<b>Incluye:</b>		
(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	158	149
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	8	12
<b>NAV Diluido a Valor de Mercado</b>	<b>6.610</b>	<b>6.160</b>
<b>Excluye:</b>		
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	347	351
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(216)	(15)
(vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	-	-
(v.iii.b) Inmovilizado Intangible para el balance de situación IFRS	-	-
<b>Incluye:</b>		
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interes 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	-	-
<b>EPRA NTA (NAV) - €m</b>	<b>6.742</b>	<b>6.496</b>
<b>Nº de acciones (m)</b>	<b>539,6</b>	<b>539,6</b>
<b>EPRA NTA (NAV) - Euros por acción</b>	<b>12,49</b>	<b>12,04</b>

**Cálculo del EPRA NTA (NAV):** Siguiendo las recomendaciones EPRA y partiendo de los fondos propios consolidados de 6.444€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.

El **EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)** asciende a 7.380€m, correspondiente a 13,68€ por acción (+11% interanual y +4% en 6 meses).

El **EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)** asciende a 7.030€m, correspondiente a 13,03€ por acción (+25% interanual y +18% en 6 meses) – ver detalles cálculo en anexos EPRA.

## 10. Ratios EPRA

### 1) EPRA Earnings

Resultado EPRA - €m	1S 22	1S 21
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	355	162
<i>Resultado neto atribuible al Grupo - Cts€/acción</i>	<i>65,87</i>	<i>31,86</i>
<b>Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:</b>		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(315)	(146)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(5)	(1)
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	0	0
(iv) Impuestos en por venta de activos	0	0
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	0	0
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	1	26
(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	(5)	(2)
(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	36	11
<b>EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)</b>	<b>67</b>	<b>51</b>
<b>Ajustes específicos compañía:</b>		
(a) Gastos y provisiones extraordinarios	9	7
(b) Resultado Financiero no recurrente	0	0
(c) Tax credits	0	0
(d) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	(0)	(1)
<b>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)</b>	<b>76</b>	<b>57</b>
<i>Nº promedio de acciones (m)</i>	<i>539,6</i>	<i>508,1</i>
<i>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) - Cts€/acción</i>	<i>14,13</i>	<i>11,14</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 2022

EPRA Net Asset value - €m	NAV previous methodology	Net Reinstatement Value	Net Tangible Assets	Net Disposal Value
<b>Fondos Propios Consolidados</b>	<b>6.444</b>	<b>6.444</b>	<b>6.444</b>	<b>6.444</b>
<b>Incluye:</b>				
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-	-
<b>NAV Diluido</b>	<b>6.444</b>	<b>6.444</b>	<b>6.444</b>	<b>6.444</b>
<b>Incluye:</b>				
(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	158	158	158	158
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-	-	-
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	8	8	8	8
<b>NAV Diluido a Valor de Mercado</b>	<b>6.610</b>	<b>6.610</b>	<b>6.610</b>	<b>6.610</b>
<b>Excluye:</b>				
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	347	347	347	n.a.
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(216)	(216)	(216)	n.a.
(vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-	-	-
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	-	n.a.	-	-
(v.iii.b) Inmovilizado Intangible para el balance de situación IFRS	-	n.a.	-	n.a.
<b>Incluye:</b>				
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interes fijo	-	n.a.	n.a.	420
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	-	-	n.a.	n.a.
(xi) Imuesto de transferencia de activos inmobiliarios	n.a.	638	-	n.a.
<b>EPRA NAV - €m</b>	<b>6.742</b>	<b>7.380</b>	<b>6.742</b>	<b>7.030</b>
<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>12,49</i>	<i>13,68</i>	<i>12,49</i>	<i>13,03</i>

### EPRA Net Asset value - Diciembre 2021

EPRA Net Asset value - €m	NAV previous methodology	Net Reinstatement Value	Net Tangible Assets	Net Disposal Value
<b>Fondos Propios Consolidados</b>	<b>5.999</b>	<b>5.999</b>	<b>5.999</b>	<b>5.999</b>
<b>Incluye:</b>				
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-	-
<b>NAV Diluido</b>	<b>5.999</b>	<b>5.999</b>	<b>5.999</b>	<b>5.999</b>
<b>Incluye:</b>				
(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	149	149	149	149
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-	-	-
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	12	12	12	12
<b>NAV Diluido a Valor de Mercado</b>	<b>6.160</b>	<b>6.160</b>	<b>6.160</b>	<b>6.160</b>
<b>Excluye:</b>				
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	351	351	351	n.a.
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(15)	(15)	(15)	n.a.
(vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-	-	-
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	-	n.a.	-	-
(v.iii.b) Inmovilizado Intangible para el balance de situación IFRS	-	n.a.	-	n.a.
<b>Incluye:</b>				
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interes fijo	-	n.a.	n.a.	(203)
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	-	-	n.a.	n.a.
(xi) Imuesto de transferencia de activos inmobiliarios	n.a.	567	-	n.a.
<b>EPRA NAV - €m</b>	<b>6.496</b>	<b>7.063</b>	<b>6.496</b>	<b>5.957</b>
<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>12,04</i>	<i>13,09</i>	<i>12,04</i>	<i>11,04</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	Otros	Total 2022	Total 2021
<i>Cifras en €m</i>							
Cartera de Activos - en propiedad		1.536	3.391	8.357	21	13.304	12.383
Cartera de Activos - con JVs/Fondos		30	na	na	na	30	33
Títulos negociados (incl. con JVs)		na	na	na	na	na	na
- Proyectos & grandes rehabilitaciones		(139)	(849)	(1.221)	(4)	(2.213)	(2.197)
<b>Total Cartera</b>	<b>E</b>	<b>1.427</b>	<b>2.542</b>	<b>7.136</b>	<b>17</b>	<b>11.122</b>	<b>10.219</b>
Asignación estimada de los costes de compra		45	70	516	1	632	558
<b>Estimación Valor Bruto Cartera (excl. proyectos)</b>	<b>B</b>	<b>1.472</b>	<b>2.612</b>	<b>7.652</b>	<b>17</b>	<b>11.754</b>	<b>10.776</b>
Passing Rent anualizada		48	94	168	2	312	317
Gastos Cartera		(3)	(6)	(3)	0	(13)	(17)
<b>Rentas Netas Anualizadas</b>	<b>A</b>	<b>45</b>	<b>88</b>	<b>165</b>	<b>2</b>	<b>299</b>	<b>300</b>
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento		2	5	63	0	70	28
<b>"Topped-up" Rentas Netas Anualizadas</b>	<b>C</b>	<b>47</b>	<b>93</b>	<b>228</b>	<b>2</b>	<b>369</b>	<b>327</b>
<b>EPRA Net Initial Yield</b>	<b>A/B</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,4%</b>	<b>2,2%</b>	<b>10,8%</b>	<b>2,5%</b>	<b>2,8%</b>
<b>EPRA "Topped-Up" Net Initial Yield (Yield neta)</b>	<b>C/B</b>	<b>3,2%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,0%</b>	<b>10,8%</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,0%</b>
Gross Rents 100% Ocup	F	61	109	234	2	406	367
Gastos Cartera 100% Ocup		(2)	(6)	(3)	0	(11)	(14)
<b>Rentas Netas Anualizadas 100% Ocup</b>	<b>D</b>	<b>60</b>	<b>103</b>	<b>230</b>	<b>2</b>	<b>395</b>	<b>353</b>
<b>Net Initial Yield 100% Ocupado</b>	<b>D/B</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,0%</b>	<b>3,0%</b>	<b>10,8%</b>	<b>3,4%</b>	<b>3,3%</b>
<b>Gross Initial Yield 100% Ocupado</b>	<b>F/E</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,3%</b>	<b>3,3%</b>	<b>10,8%</b>	<b>3,6%</b>	<b>3,6%</b>

### 4) EPRA Vacancy Rate

Ratio Desocupación EPRA - Portfolio de Oficinas				Ratio Desocupación EPRA - Portfolio Total			
€m	1S 22	1S 21	Var. %	€m	1S 22	1S 21	Var. %
<b>BARCELONA</b>				<b>BARCELONA</b>			
Superficie vacía ERV	8	4		Superficie vacía ERV	8	4	
Portfolio ERV	56	52		Portfolio ERV	58	54	
<b>EPRA Ratio Desocupación Barcelona</b>	<b>14%</b>	<b>8%</b>	<b>7 pp</b>	<b>EPRA Ratio Desocupación Barcelona</b>	<b>14%</b>	<b>8%</b>	<b>6 pp</b>
<b>MADRID</b>				<b>MADRID</b>			
Superficie vacía ERV	6	5		Superficie vacía ERV	6	5	
Portfolio ERV	96	94		Portfolio ERV	96	94	
<b>EPRA Ratio Desocupación Madrid</b>	<b>7%</b>	<b>5%</b>	<b>1 pp</b>	<b>EPRA Ratio Desocupación Madrid</b>	<b>7%</b>	<b>5%</b>	<b>1 pp</b>
<b>PARIS</b>				<b>PARIS</b>			
Superficie vacía ERV	1	7		Superficie vacía ERV	2	9	
Portfolio ERV	220	170		Portfolio ERV	252	206	
<b>EPRA Ratio Desocupación Paris</b>	<b>0%</b>	<b>4%</b>	<b>(4 pp)</b>	<b>EPRA Ratio Desocupación Paris</b>	<b>1%</b>	<b>4%</b>	<b>(4 pp)</b>
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>				<b>LOGISTICO &amp; OTROS</b>			
Superficie vacía ERV	15	15		Superficie vacía ERV	-	-	
Portfolio ERV	372	315		Portfolio ERV	-	4	
<b>EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio Oficinas</b>	<b>4%</b>	<b>5%</b>	<b>(1 pp)</b>	<b>EPRA Ratio Desocupación Logístico &amp; otros</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PORTFOLIO</b>				<b>TOTAL PORTFOLIO</b>			
Superficie vacía ERV	16	18		Superficie vacía ERV	16	18	
Portfolio ERV	405	358		Portfolio ERV	405	358	
<b>EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio</b>	<b>4%</b>	<b>5%</b>	<b>(1 pp)</b>	<b>EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio</b>	<b>4%</b>	<b>5%</b>	<b>(1 pp)</b>

Cifras anualizadas

## 11. Glosario & medidas alternativas de rendimiento

### Glosario

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

<b>Holding</b>	Empresa que mantiene en cartera acciones de un cierto número de filiales corporativas.
<b>IFRS</b>	International Financial Reporting Standards. Corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
<b>JV</b>	Joint Venture (asociación entre dos o más empresas).
<b>Like-for-like Valoración</b>	Datos comparables entre un periodo y otro (se excluyen las inversiones y desinversiones)
<b>LTV</b>	Loan to Value (Deuda financiera neta / GAV del negocio incluyendo transfer costs)
<b>EPRA Like-for-like Rentas</b>	Datos comparables entre dos periodos, se excluyen: 1) inversiones & desinversiones, 2) movimientos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, 3) otros ajustes atípicos como por ejemplo indemnizaciones en caso de salida anticipada de inquilinos. Cálculo basado en recomendaciones EPRA.
<b>EPRA NTA</b>	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.
<b>EPRA NDV</b>	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
<b>EPRA Cost Ratio</b>	Gastos administrativos y operativos (incluyendo y excluyendo costes de desocupación) dividido por los ingresos por rentas brutos.
<b>Ocupación física</b>	Porcentaje: Metros cuadrados ocupados de la cartera / superficie en explotación de la cartera
<b>Ocupación financiera</b>	Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).

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

## Medidas alternativas de rendimiento

<b><u>Medida Alternativa de Rendimiento</u></b>	<b><u>Forma de cálculo</u></b>	<b><u>Definición/Relevancia</u></b>
<b>EBITDA (PL Analítica)</b> <b>(Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)</b>	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.
<b>Resultado financiero</b>	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.
<b>Endeudamiento financiero bruto (EFB)</b>	Calculado como la suma de las partidas "Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros" y "Emisiones de obligaciones y valores similares", excluyendo "Intereses" (devengados), "Gastos de formalización" y "Otros pasivos financieros" del estado de situación financiera consolidado.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
<b>Endeudamiento financiero neto (EFN)</b>	Calculado ajustando en el Endeudamiento financiero bruto la partida de "Efectivo y medios equivalentes"	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
<b>EPRA<sup>1</sup> NTA</b> <b>(EPRA Net Tangible Asset)</b>	Se calcula en base a los fondos propios de la Sociedad y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
<b>EPRA<sup>1</sup> NDV</b> <b>(EPRA Net Disposal Value)</b>	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.
<b>Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs</b>	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o transfer costs.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
<b>Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs</b>	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o transfer costs.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.

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



<b><u>Medida Alternativa de Rendimiento</u></b>	<b><u>Forma de cálculo</u></b>	<b><u>Definición/Relevancia</u></b>
<b><i>Like-for-like Rentas</i></b>	<p>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).</p>	<p>Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o grupo de ellos.</p>
<b><i>Like-for-like Valoración</i></b>	<p>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.</p>	<p>Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de la Valoración de Mercado de la cartera</p>
<b><i>Loan to Value Grupo o LtV Grupo</i></b>	<p>Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida "Efectivo y medios equivalentes" entre la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo más las acciones en autocartera de la Sociedad Dominante valoradas a EPRA NAV.</p>	<p>Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.</p>
<b><i>LtV Holding o LtV Colonial</i></b>	<p>Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida "Efectivo y medios equivalentes" de la Sociedad Dominante y de las sociedades españolas dependientes a 100% entre la suma de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos de la sociedad cabecera del Grupo y el EPRA NAV de sociedades dependientes con participaciones no dominantes.</p>	<p>Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la sociedad cabecera de Grupo.</p>

---

## 12. Datos de contacto & disclaimer

---

### Datos de Contacto

#### Relación con Inversores

Tel. +34 93 404 7898  
[inversores@inmoColonial.com](mailto:inversores@inmoColonial.com)

#### Oficina del Accionista

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

#### Web Colonial

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

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

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

#### Sobre Colonial

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Oficina Barcelona  
Avenida Diagonal, 532  
08006 Barcelona

Oficina Madrid  
Pº de la Castellana, 52  
28046 Madrid

Oficina París  
42, rue Washington  
75008 París

Grupo Colonial es una SOCIMI cotizada en la bolsa española líder en el Mercado de oficinas prime en Europa, presente en las principales zonas de negocio de Barcelona, Madrid y París con una cartera de oficinas prime de casi 1,7 millones de m<sup>2</sup> y un valor de activos bajo gestión de más de 13.000 €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.**