



1S 2024

El resultado neto recurrente por acción incrementa un +6% vs 1S 2023

Colonial cierra el 1S 2024 con un beneficio neto de 86€m (incremento del +125% vs 1S 2023)

Hitos Financieros	1S 2024	1S 2023	Var	LFL	Portfolio Grado A Prime	Hitos Operacionales
Net Tangible Assets (NTA) - €/acc.	9,66	10,88	(3%)	6 meses	GAV 06/24 11.267€m 	Ocupación EPRA 97%
BPA recurrente - Cts€/acc.	17,0	16,1	+6%			Release Spread ² +9% París +22% Madrid (1%) Barcelona 2%
BPA recurrente op. continuadas - Cts€/acc ¹	17,0	15,5	+10%			Crecimiento rentas ³ +6% París +10% Madrid +4% Barcelona +2%
Net Tangible Assets (NTA) - €m	5.217	5.870	(3%)	6 meses		
GAV Grupo - €m	11.267	12.209	+1%	LFL 6 meses		
Ingresos por rentas €m	192	183	+5%	+6%		
EBITDA Grupo €m	154	152	+1%			
Resultado neto recurrente €m	92	87	+6%			
Resultado neto €m	86	-347	+125%			

Sólido crecimiento del beneficio neto

- Resultado neto de 86€m, +125% vs. primer semestre del año anterior
- Resultado neto recurrente de 92€m, +6% vs. primer semestre del año anterior
- BPA (Beneficio por acción) recurrente de 17,0€cts, +6% vs. primer semestre del año anterior
- BPA recurrente de operaciones continuadas¹, +10% vs. primer semestre del año anterior

Ingresos con fuerte crecimiento interanual

- Ingresos por rentas de 192€m, +5% vs. primer semestre del año anterior, impulsados por París con un incremento del +14%
- Incremento “like for like” de los ingresos del +6% vs. primer semestre del año anterior
- El crecimiento de ingresos se sitúa entre los más altos del sector

Fuerte incrementos de rentas en los contratos firmados

- Se han firmado 65.972m² de contratos con elevados incrementos en rentas
 - > Incremento de rentas en superficies realquiladas² del +9%, destacando París con un +22%
 - > Incremento de rentas versus las rentas de mercado³ del +6%, destacando París con un +10%
- Sólidos niveles de ocupación del 97% (100% ocupación en la cartera de París)

Valoración de activos

- Valor de la cartera de activos (GAV) de 11.267€m, +1% “like for like” en 6 meses, impulsado por crecimiento en rentas
- Valor Neto de activos (NTA) de 5.217€m correspondiente a 9,66€/acción

Gestión Activa & Estructura de Capital

- Ventas de activos por 201€m con una prima del +11% sobre tasación, realizadas entre finales del ejercicio 2023 y principios del mes de julio de 2024
- Ampliación de capital por valor de 622€m, con prima sobre cotización incorporando un accionista de referencia a largo plazo, ejecutada con posterioridad al primer semestre del 2024 (julio 2024)
- Lanzamiento de una nueva cartera de proyectos de más de 110.000m² con TIR desapalancada de más del 9%
- Mejora de los niveles de liquidez, vencimiento medio de la deuda en años y el coste spot
 - > La liquidez del grupo asciende a 2.995€m⁵, cubriendo los vencimientos de deuda hasta el 2028
 - > Coste financiero del 1,74% con el 100% de la deuda dispuesta cubierta a tipo fijo

(1) Aislado el impacto por la desinversión de activos
 (2) Renta firmada versus la renta anterior en espacios realquilados
 (3) Renta firmada vs renta de mercado a 31/12/2023 (ERV 12/23)
 (4) Portafolio en explotación
 (5) Caja y saldos disponibles

Aspectos clave

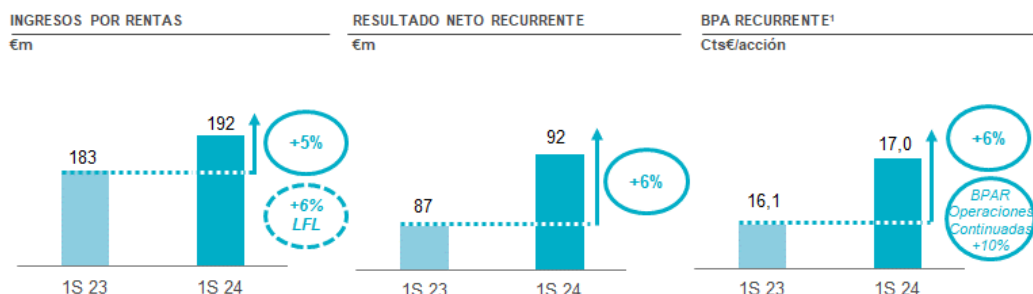
Resultados 1S 2024

El Grupo Colonial cierra el primer semestre del 2024 con un beneficio neto de 86€m

1. El resultado neto recurrente de operaciones continuadas² por acción crece un +10%

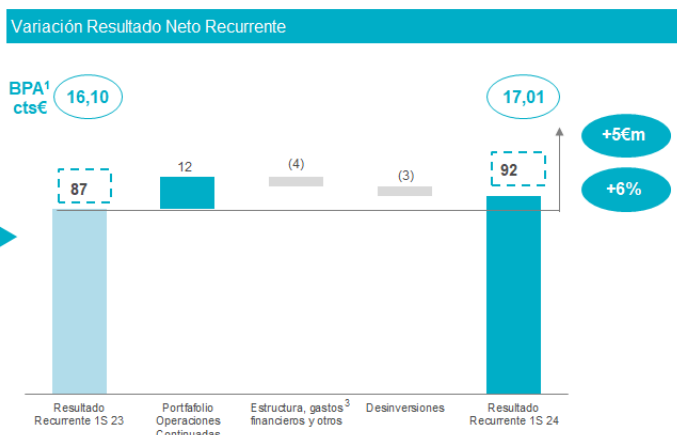
El Grupo Colonial ha cerrado el primer semestre del ejercicio 2024 con un incremento de los resultados recurrentes impulsados, en parte, por el crecimiento de los ingresos.

- Ingresos por rentas de 192€m, + 6% like for like vs. año anterior
- Resultado neto recurrente de 92€m, +6% vs. año anterior
- Resultado neto recurrente por acción de 17,0€cts, +6% vs. año anterior
- Resultado neto recurrente de operaciones continuadas² por acción, +10% vs. año anterior



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

Cuenta de Resultados - €m	1S 2024	1S 2023
Ingresos por Rentas	192,1	183,4
EBITDA Recurrente	157,1	155,5
Resultado Financiero Recurrente	(40,6)	(46,3)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(5,7)	(4,7)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(19,0)	(17,6)
Resultado Neto Recurrente	91,8	86,9
Variación de valor de los activos & Provisiones	(12,9)	(524,9)
Gasto financiero no recurrente & MTM	(2,9)	(1,4)
Impuestos & otros no recurrente	48,8	3,5
Minoritarios no recurrente	(38,8)	88,6
Resultado Neto Atribuible al Grupo	85,9	(347,2)



Dichos aumentos de rentas han permitido compensar el impacto de la pérdida de rentas de los inmuebles desinvertidos en los años 2023 y 2024. La ejecución del programa de desinversiones ha supuesto que el incremento del resultado neto sea inferior, excluyendo este impacto de gestión activa de la cartera, **el resultado neto recurrente de operaciones continuadas² ha crecido un +10% respecto al año anterior.**

(1) Beneficio por acción recurrente

(2) Aislado el impacto en las rentas por la desinversión de activos

(3) Incluye gastos de estructura, gastos financieros, impuestos y minoritarios

2. Ingresos & EBITDA por rentas con crecimiento elevados

Crecimiento de ingresos: Polarización & Posicionamiento Prime Pan-Europeo

Colonial cierra el primer semestre del ejercicio 2024 con unos **ingresos por rentas de 192€m** y unas **rentas netas (EBITDA rentas) de 178€m**.

Los ingresos del Grupo, en términos absolutos, han crecido un **+5%** respecto al ejercicio anterior y en términos comparables “like for like”, un **+6%** respecto al ejercicio anterior, demostrando la fortaleza del posicionamiento prime del Grupo Colonial.

Junio acumulado - €m	2024	2023	Var	LFL
Ingresos por rentas Paris	127 ⁽¹⁾	111	14%	7%
Ingresos por rentas Madrid	42	50	(16%)	3%
Ingresos por rentas Barcelona	23	22	5%	9%
Ingresos por rentas Grupo	192	183	+5%	+6%
EBITDA rentas Grupo	178	170	+5%	+4%

(1) Ingresos por rentas incluyendo el impacto de la reversión de las provisiones en relación con la baja anticipada de un contrato

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

1. **Los ingresos por rentas en la cartera de París han aumentado un +14% en términos totales**, impulsado por 1) **el fuerte incremento del +7% en términos comparables “like for like”**, debido a altas e incrementos de renta en los activos de Washington Plaza, #Cloud y Cézanne Saint Honoré, entre otros, así como a 2) **los ingresos provenientes de proyectos y programas de renovación** en los activos de **Louvre Saint Honoré, alquilado a Richemont** para albergar la Fundación Cartier, y en el espacio comercial de **Galleries Champs-Élysées, alquilado a Adidas**.

2. **En el portafolio de Madrid, los ingresos por rentas han disminuido respecto al año anterior**, debido principalmente a las desinversiones realizadas durante los años 2023 y 2024.

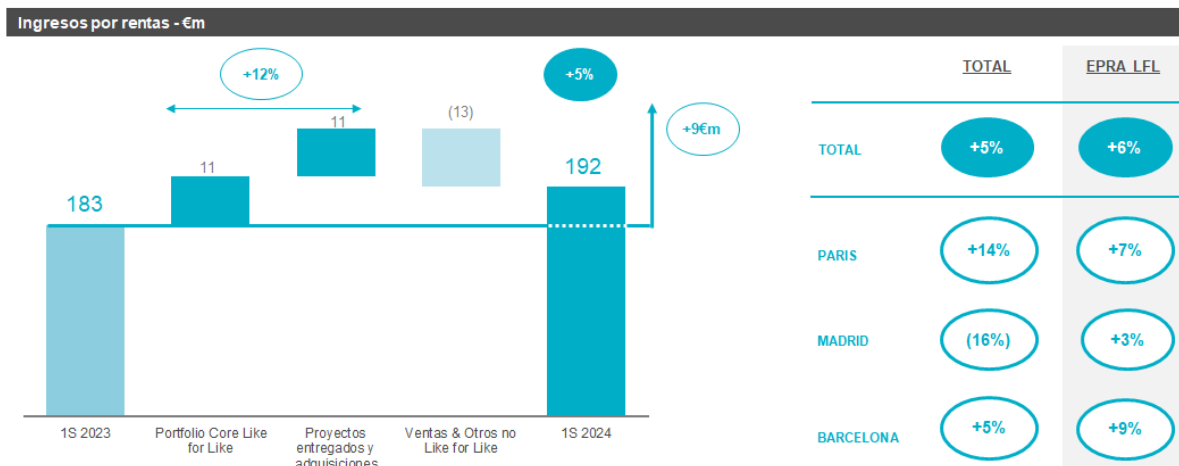
En términos comparables “like for like”, los ingresos han aumentado un +3%, debido a ingresos superiores en los activos de Velázquez 86, The Window, Don Ramón de la Cruz, Alfonso XII y Ribera de Loira 28, entre otros, en base a una combinación de mayores rentas y mejores niveles de ocupación.

3. **En el portafolio de Barcelona, los ingresos por rentas han aumentado un +5% en términos totales, impulsados por un fuerte incremento del +9% “like for like”**, debido principalmente a ingresos superiores en el activo de Diagonal 530 por mejores niveles de ocupación en el inmueble, así como a mayores rentas en los activos de Diagonal 609-615, Vía Augusta 21-23 y Parc Glories, entre otros.

Crecimiento de ingresos en base a un fuerte posicionamiento prime

El aumento de ingresos de **+9€m** se basa en un modelo de negocio apoyado en:

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



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

La **cartera Core ha aportado +11€m de incremento de ingresos** basado en un sólido crecimiento “like for like” del +6% por el fuerte “pricing power” que permite capturar plenamente el impacto de la **indexación**, así como **firmar las máximas rentas** de mercado.



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

La **entrega de proyectos** y el programa de renovaciones han **aportado +11€m de crecimiento** de ingresos (contribución del +6% al crecimiento global). Destaca la contribución de ingresos de **Louvre Saint Honoré en París** y de la **tienda buque insignia de Adidas en Champs-Élysées**.



La **desinversión de activos no estratégicos** y el resto de los impactos “no like for like”, **principalmente la baja de IBM en St. Hortensia en Madrid**, han supuesto **una reducción del (7%) interanual** de los ingresos.

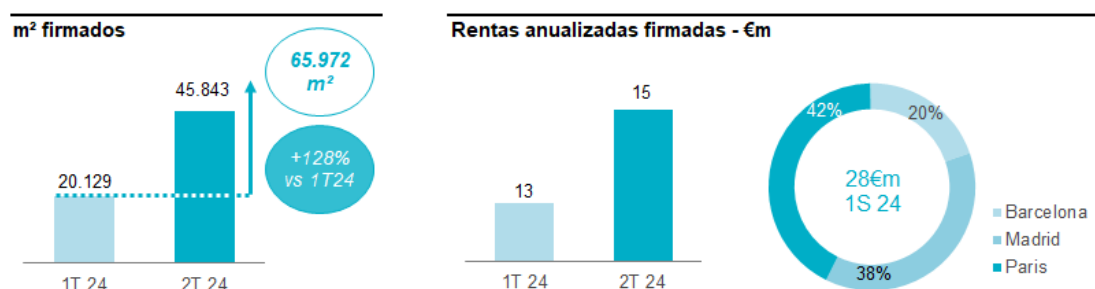
Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos

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

Colonial cierra el primer semestre del año 2024 con una sólida actividad de contratación, capturando importantes incrementos de rentas en los contratos firmados.

En particular se han firmado contratos por 65.972m² correspondientes a 28€m de ingresos anualizados, de los cuales un 58% corresponde al mercado de Madrid y Barcelona y un 42% al mercado de París.

Destaca el elevado volumen de actividad del segundo trimestre del año con más de 45.000m² firmados, superando en más de 2 veces el primer trimestre del año.



A cierre del primer semestre del ejercicio, las rentas firmadas se han realizado con un incremento del +9% en superficies realquiladas (“release spread”) y superan en un 6% las rentas de mercado a 31/12/23 mostrando claramente el crecimiento de rentas de los inmuebles prime de Colonial.

Fuerte incremento de precios	Renta Máxima firmada	Rentas anualizadas firmadas €m	Vencimiento medio BO (años)	Release Spread ¹			Crecimiento Rentas vs ERV ²		
				1T 2024	2T 2024	2024	1T 2024	2T 2024	2024
Paris	1.100 €/m ² /año	12€m	9	+22%	+21%	+22%	+9%	+14%	+10%
Barcelona	28 €/m ² /mes	6€m	5	(1%)	+2%	+2%	+7%	+2%	+2%
Madrid	40 €/m ² /mes	10€m	5	(1%)	(0,8%)	(1%)	+3%	+5%	+4%
TOTAL ESFUERZO COMERCIAL		28€m	6	+12%	+6%	+9%	+6%	+6%	+6%

¹ Renta firmada versus la renta anterior en espacios realquilados
² Renta firmada versus renta de mercado a 31/12/2023 (ERV 12/23)

Destaca el mercado de París con un incremento en las superficies realquiladas del +22% y un crecimiento respecto las rentas de mercado del +10% (+14% durante el segundo trimestre del ejercicio). Cabe resaltar que, en este mercado se ha firmado una operación grande con un “release spread” del +30% y un incremento respecto de la renta del mercado del +15%.

En la cartera de activos de España, el portafolio de Barcelona ha capturado un incremento en las superficies realquiladas y un crecimiento respecto las rentas de mercado del +2%. En Madrid el aumento respecto la renta de mercado ha sido del +4%.

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



2. Sólidos niveles de ocupación

La **ocupación del Grupo Colonial se sitúa en niveles del 97%**, alcanzando **una de las ratios más altas del sector**. Destaca en particular **la cartera de inmuebles de París** que ha alcanzado **la plena ocupación** con una ratio **del 100%**, seguida del portafolio de **Madrid con un 96%**.

OCUPACIÓN EPRA OFICINAS



Cabe destacar que la disponibilidad actual de la cartera de Barcelona está concentrada en la superficie que se rehabilitó en los edificios de Torre Marenstrum e Illacuna, así como a la rotación de clientes en un activo secundario situado en Sant Cugat. **Excluyendo estos tres activos, la ocupación del resto del portafolio de Barcelona es del 99%**.

Gestión activa de la cartera – Impulsando activamente el crecimiento futuro

1. Pipeline histórico de proyectos completado y pre-alquilado

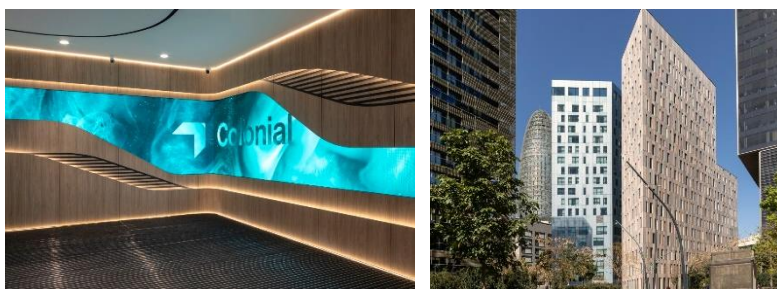
El Grupo Colonial está finalizando el ciclo de su antiguo pipeline de proyectos de 154.228m², distribuidos en 8 activos, con 7 activos completamente entregados y alquilados, superando ampliamente los niveles de rentabilidad exigidos con una yield on cost superior al 7%.

Durante el año 2024 se entregará el último proyecto en curso disponible, el Campus Urbano de Méndez Álvaro, complejo ubicado en el sur del Paseo de la Castellana en Madrid con más de 60.000m² de Oficinas y Retail. Este proyecto está generando mucho interés en el mercado y se espera una rentabilidad (Yield on Cost) en entornos del 8% así como una importante creación de valor en la finalización del activo. En este caso, Colonial no solo ha apostado por crear un producto pionero en Madrid de Campus Urbano, sino que también actúa como catalizador en la transformación urbana de uno de los barrios de Madrid con mayor perspectiva de crecimiento de negocio y residencial.



Complejo Méndez Álvaro

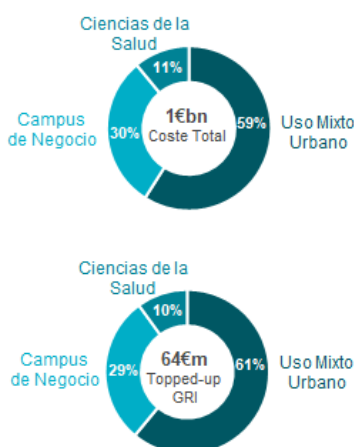
Adicionalmente, durante este ejercicio 2024, finalizará el programa de renovación del inmueble Diagonal 197, emblemática torre de oficinas ubicada en Barcelona con una superficie de 15.000m² sobre rasante, distribuidos en 16 plantas, y que generará unas rentas adicionales de 5€m anuales una vez alquilado.



2. Lanzamiento Proyecto Alpha X – Nuevo pipeline de proyectos

En el marco del Proyecto Alpha X, el Grupo Colonial ha lanzado un nuevo pipeline de proyectos con una inversión en capex de 380€m y una TIR desapalancada de más del 9%, transformando más de 110.000m² de activos en París, Madrid y Barcelona, generando unas rentas anuales adicionales de 64€m.

El proyecto Alpha X identifica una nueva cartera de proyectos de gran volumen, bien diversificada y con fuerte capacidad de generación de valor, formada por 4 activos que serán objeto de una regeneración urbana.



Proyecto	Uso	Entrega	Superficie (m ²)	Coste Total €m ¹	Ungearred IRR
1 Scope <i>Paris City Center</i>	Campus de Negocio	2026	22.000	309	> 9%
2 Sancho de Ávila <i>Barcelona 22@</i>	Ciencias de la Salud	2027	17.860	114	> 7%
3 Condorcet <i>Paris City Center</i>	Uso Mixto Urbano	2027	24.000	366	>9%
4 Santa Hortensia <i>Madrid City Center</i>	Uso Mixto Urbano	2028	46.928	237	>9%
NUEVO PIPELINE DE PROYECTOS			110.788	1.026	>9%

¹ Coste Total Producto Finalizado = Coste de Adquisición/ Valor Activo pre Proyecto + capex futuro



En particular, se incluyen los siguientes activos:

- ✓ **Scope – Campus de negocio de más de 22.000m² en el centro de París**
Campus de negocio situado en el distrito Bercy/Gare de Lyon en París con una superficie de 22.000m², el cual se transformará en un edificio de referencia con altos estándares de sostenibilidad, infraestructuras de calidad con los mejores avances tecnológicos y una arquitectura y diseño de excelencia.
- ✓ **Condorcet – Complejo de uso mixto urbano en el centro de París**
Edificio ubicado en el distrito 9 de la ciudad de París, el cual se transformará en un complejo de uso mixto urbano de más de 24.000m² con uso de oficinas y residencial incluyendo también residencias de estudiantes y espacios de equipamiento público de deportes. Dicha transformación se hará con los más altos estándares de sostenibilidad.

✓ **Santa Hortensia – Complejo de uso mixto de 47.000m² en el centro de Madrid**

Edificio ubicado en el centro de Madrid, el cual se transformará en un complejo de uso mixto de 47.000m². Este inmueble es considerado uno de los edificios con una de las superficies de plantas más grandes en el centro de Madrid y ofrecerá los más altos estándares de sostenibilidad.

✓ **Sancho de Ávila – Edificio de “LifeScience/Healthcare” de 18.000m² en el centro del distrito 22@ de Barcelona**

Inmueble en una de las mejores ubicaciones del 22@ de Barcelona, el cual se transformará en un complejo de uso mixto de 18.000m² de LifeScience/Healthcare y que se encuentra actualmente pre-alquilado a uno de los operadores más fuertes del país. El proyecto de Colonial supondrá un impulso transformador para la zona en la que se espera una fuerte aceleración de equipamientos vinculados a las Ciencias de la Salud.

Con el lanzamiento de esta nueva cartera de proyectos, el Grupo Colonial recarga su perfil de crecimiento futuro y donde se esperan retornos muy interesantes con rentabilidades de más del 9%.

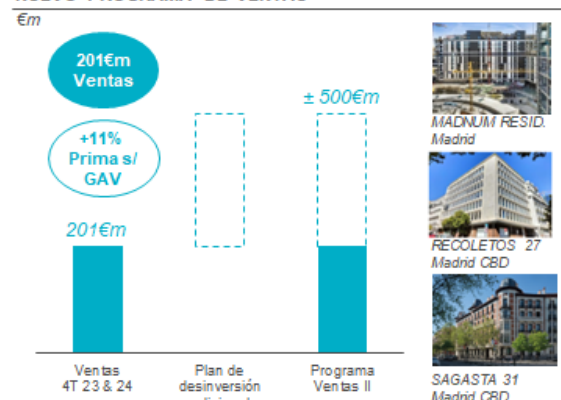
3. Programa de desinversiones

El Grupo Colonial sigue avanzando con su programa de desinversiones y ha realizado ventas de activos por importe de 201€m, con una prima del +11% sobre la tasación.

En particular, el Grupo Colonial ha materializado la venta de tres activos no estratégicos ubicados en el mercado de Madrid: Sagasta 31-33, Recoletos 27 y la parte residencial del proyecto “Madnum” en el Campus Méndez Álvaro.

Del total de ventas, dos plantas del inmueble de Recoletos 37 se han vendido a finales del ejercicio 2023. El resto se ha vendido durante el primer semestre de 2024, si bien la parte residencial del proyecto “Madnum” se ha escriturado a principios del mes de julio.

NUEVO PROGRAMA DE VENTAS



Además, el Grupo Colonial ha finalizado la entrega de la nueva sede de Catalana Occidente en Méndez Álvaro y por tanto la escrituración final de la venta llaves en mano acordada en 2018, hecho que ha supuesto una entrada de caja de 79€m en el primer semestre del ejercicio.

El programa de desinversiones de Colonial continuará con el objetivo de reciclar capital y maximizar la creación de valor para los accionistas. Estas operaciones permiten a Colonial mantener una posición competitiva y aprovechar las oportunidades en el mercado inmobiliario europeo.

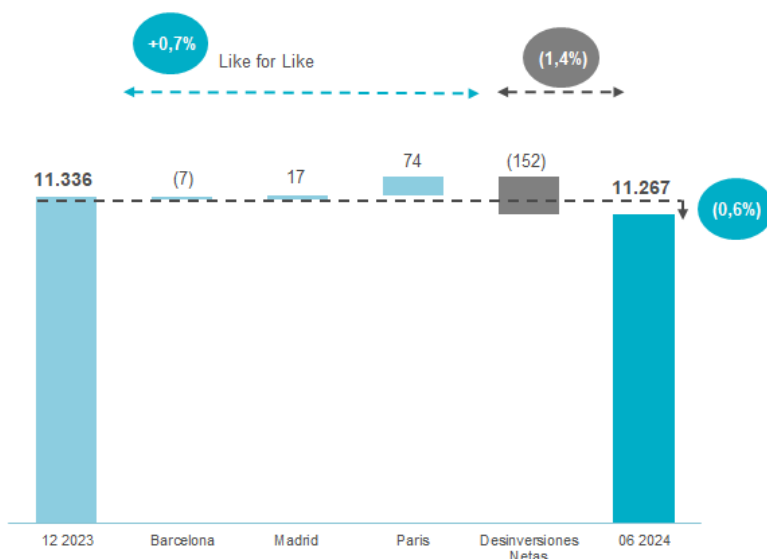
Valoración de Activos

1. Valores de activos - Polarización & Posicionamiento Prime

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2024 asciende a 11.267€m (11.894€m incluyendo “transfer costs”), mostrando un incremento del +1% “like for like” durante el primer semestre del 2024.

Incluyendo el impacto de las desinversiones de activos no estratégicos, escrituradas en el primer semestre del año, el valor de los activos ha disminuido un (0,6%).

ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 6 MESES - €m



VARIACIÓN GAV

	6 MESES	12 MESES
BARCELONA	(0,5%)	(8,0%)
MADRID	+0,6%	(2,8%)
PARIS	+1,0%	(6,4%)
TOTAL LFL	+0,7%	(5,8%)
DESINVERSIONES NETAS	(1,4%)	(1,9%)
TOTAL VAR	(0,6%)	(7,7%)

Tras un entorno de elevada volatilidad y subidas de tipos de interés, la situación de los mercados ha comenzado a estabilizarse, observando un crecimiento en términos comparables “like for like” de los valores de los activos durante el primer semestre del año. Los mayores precios de alquiler, así como la exitosa entrega de proyectos, ha compensado el impacto por el aumento de las yields.

Este incremento refleja la solidez y la resiliencia de nuestra cartera, así como la capacidad para adaptarse eficazmente a las condiciones cambiantes del mercado y se debe principalmente a:

- 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.

Valor Neto de activos resiliente (NTA)

El Valor Neto de activos a 30 de junio de 2024 asciende a 5.217€m, correspondiente a 9,66€/acción. Incluyendo el dividendo pagado de 0,27€/acción, el Valor Neto de Activos total para el accionista de Colonial ha sido de 9,93€/acción manteniéndose estable durante el primer semestre del ejercicio.

Con posterioridad al cierre del primer semestre del ejercicio 2024, se ha ejecutado la ampliación de capital del proyecto Alpha X que ha supuesto la contribución de 272€m en activos y de 350€m en efectivo por parte de Critería Caixa a cambio de 87,7 millones de nuevas acciones. El NAV por acción de junio incluyendo adicionalmente dichos impactos es de 9,30€/acción.

Nueva estrategia Alpha y mejora de estructura de capital

Proyecto Alpha X – Ampliación de capital y aceleración de nuevas inversiones

Durante el primer semestre de 2024, el Grupo Colonial anunció el proyecto Alpha X que ha permitido relanzar la estrategia de crecimiento, así como reforzar la estructura de capital y que ha supuesto principalmente:

- Reforzar su estructura de capital con Critería Caixa como nuevo accionista de referencia
- Relanzar el perfil de crecimiento de Colonial con una sólida estructura de capital
- Un retorno total para el accionista atractivo gracias a nuevos proyectos de crecimiento y mayor flexibilidad financiera

Colonial ha realizado una **ampliación de capital por valor de 622€m, reforzando su estructura de capital** y acelerando de esta manera los planes de crecimiento del Grupo. Esta operación ha sido ejecutada con posterioridad al cierre del primer semestre del ejercicio.

La ampliación de capital **se ha realizado a un precio medio de emisión de 7,1€/acción**, con una prima sobre el precio de cotización y se ha estructurado a través de una **aportación no dineraria de 272€m** en activos inmobiliarios (60% residencial y 40% oficinas) y **350€m en efectivo**.

La entrada de nuevo capital está suscrita al 100% por un inversor institucional de referencia - Critería Caixa – que apoya y suscribe ampliamente la estrategia de Colonial y se convierte en uno de sus **accionistas de referencia**.

Colonial lanza una nueva cartera de proyectos de 110.000m² en 4 activos prime con una inversión de alrededor de 380€m y unas TIRs no ajustadas de más del +9%. Adicionalmente, Critería Caixa aporta 272€m en activos de uso mixto urbano (60% viviendas y 40% oficinas) con TIRs no ajustadas de >6% y >7%.

A nivel financiero, **con esta operación Colonial reduce su endeudamiento en €350m**, mejorando significativamente su flexibilidad financiera para captar oportunidades de nuevas adquisiciones y aprovechar la recuperación del ciclo inmobiliario en Europa. Asimismo, la compañía verá incrementado su valor de capitalización bursátil en más de 600€m y mantiene su previsión de beneficio por acción (BPA) entre 30-32 cts€/acción para 2024.

En definitiva, con esta operación, el Grupo Colonial:

- ✓ Acelera la inversión en proyectos
- ✓ Acelera su perfil de crecimiento para capturar el rendimiento de la recuperación del ciclo inmobiliario europeo a través de atractivas estrategias alpha
- ✓ Incorpora un nuevo accionista de referencia de largo recorrido y prestigio
- ✓ Refuerza y gana flexibilidad financiera para nuevas oportunidades de mercado a la vez que reduce su endeudamiento
- ✓ Incorpora nuevos activos con potencial adicional de creación de valor

El 16 de mayo de 2024 se anunció la transacción y ha sido aprobada por unanimidad por el Consejo de Administración de Colonial y por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Colonial celebrada el pasado mes de junio. A 3 de julio de 2024 se han emitido las 87.729.050 acciones y se ha hecho efectiva la aportación de los activos.

Estructura de Capital

El cierre del proyecto Alpha X a 3 de julio de 2024 ha permitido reforzar de manera significativa la estructura de capital de Colonial preparando a la compañía para el crecimiento futuro.

Esta transacción ha reducido el Loan to Value del Grupo hasta el 36,7% (39,9% a 31 de diciembre de 2023). Asimismo, la deuda neta del Grupo se ha reducido en 350€m situándose en 4.542€m (4.892€m a 30 de junio de 2024)

Asimismo, la liquidez del Grupo Colonial que al cierre del primer semestre de 2024 asciende a 2.995€m entre caja y líneas de crédito no dispuestas, alcanza los 3.345€m tras la ampliación de capital. Esto le permite cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el 2028.

Con relación al coste de su financiación, el tipo de interés spot al cierre del primer semestre de 2024 se mantiene en 1,74% (1,75% a cierre del 2023) gracias a su política de gestión de riesgos de tipos de interés. Cabe destacar que ningún activo aportado en la operación Alpha X tenía deuda asociada.

Al cierre del semestre, el 100% de la deuda está a tipo fijo y/o cubierta y el valor razonable de los instrumentos financieros derivados, registrados en patrimonio neto, es positivo en 254€m.

El Grupo Colonial ha colocado con éxito, dos emisiones de deuda de 70 y 130 millones de euros con fechas de ejecución noviembre de 2023 y abril de 2024, respectivamente, sobre su bono con vencimiento en noviembre de 2029 que, gracias a la estrategia de pre-coberturas del Grupo, le han permitido fijar un tipo de interés medio efectivo del 1.9% frente al 4.2% del coste medio de las emisiones.

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

Anexos

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

1. Análisis de la Cuenta de Resultados

Cuenta de Resultados Analítica Consolidada

El Grupo Colonial ha cerrado el **1S 2024** con un resultado neto recurrente de **92€m**, lo que supone un beneficio neto recurrente por acción de **17,0cts€**, cifra un **+6%** superior al año anterior.

Junio acumulado - €m	2024	2023	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por rentas	192,1 ⁽⁷⁾	183,4	9	5%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾	(13,9)	(13,3)	(1)	(4%)
EBITDA rentas	178,2	170,1	8	5%
Otros ingresos ^{(4) (5)}	3,1	4,7	(2)	(34%)
Gastos estructura	(27,7)	(22,5)	(5)	(23%)
EBITDA	153,6	152,3	1	1%
Revalorizaciones, margen de ventas y otros extraordinarios	14,3	(532,1)	546	103%
Amortizaciones y Provisiones	(4,6)	(3,2)	(1)	(41%)
Resultado Financiero	(43,6)	(47,7)	4	9%
Resultado antes de impuestos y minoritarios	119,8	(430,7)	550	128%
Impuesto de sociedades	24,0	12,5	11	92%
Socios minoritarios	(57,8)	71,0	(129)	(181%)
Resultado neto atribuible al Grupo	85,9	(347,2)	433	125%

Análisis del Resultado - €m	2024	2023	Var.	Var. %
EBITDA Recurrente	157,1	155,5	2	1%
Resultado Financiero Recurrente	(40,6)	(46,3)	6	12%
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(5,7)	(4,7)	(1)	(21%)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(19,0)	(17,6)	(1)	(8%)
Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía ⁽³⁾	91,8	86,9	5	6%
<i>nº acciones (millones) ⁽⁶⁾</i>	<i>539,6</i>	<i>539,6</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
BPA recurrente (cts€/acción)	17,0	16,1	0,9	6%

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

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

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

(4) Capex refacturado & EBITDA centros coworking

(5) Incluye resultado por puesta en equivalencia

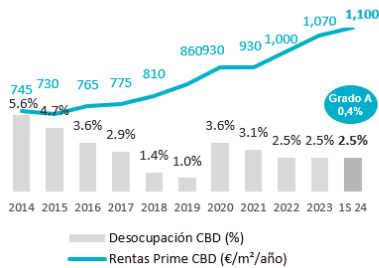
(6) Promedio de acciones sin considerar ajustes de autocartera

(7) Ingresos por rentas incluyendo el impacto de la reversión de las provisiones en relación con la baja anticipada de un contrato

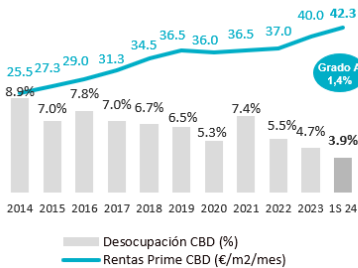
- Colonial cierra el primer semestre del ejercicio 2024 con unos ingresos por **rentas de 192€m**, cifra un **+5% superior en términos totales**, así como un **+6% superior en términos "like-for-like"**.
- El EBITDA rentas (rentas netas) asciende a **178€m**, cifra un **+5% superior al mismo periodo del año anterior**.
- **El EBITDA del Grupo asciende a 154€m**, cifra un **+1% respecto al año anterior**.
- El resultado financiero neto ha sido de **(44€m)**, cifra que mejora en **4€m** respecto al resultado financiero del año anterior.
- El **resultado antes de impuestos y minoritarios** a cierre del primer semestre del ejercicio 2024 **asciende a 120€m**.
- Finalmente, y una vez incorporado el resultado atribuible a los minoritarios de **(58€m)**, así como el impuesto de sociedades de **24€m**, el **resultado neto atribuible al Grupo es de 86€m, +125% versus el año anterior**.

2. Mercado de oficinas

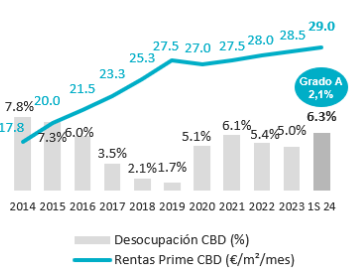
Paris



Madrid



Barcelona



Mercado de Alquiler

La contratación en París ascendió a 853.300 m² en el primer semestre de 2024. **El CBD y el Centro Ciudad concentraron aproximadamente el 50% de la demanda, alcanzando 429.000 m².** La desocupación en el CBD se mantiene en niveles mínimos del 2,5%, con una disponibilidad de edificios Grado A del 0,4%. La renta prime, correspondiente a los mejores edificios en el CBD, continua en 1.100€/m²/año.

En Madrid en el primer semestre de 2024, la demanda de espacios de oficinas **alcanzó los 249.000 m²**, lo que representa un **incremento interanual del +18%**. Estas operaciones muestran una clara polarización de renta y ocupación entre los edificios grado A y los desactualizados. **La desocupación total del Mercado sigue en entornos del 11,5%, mientras que en el CBD disminuye hasta el 3.9%.** Esta escasez de espacio disponible ha aumentado la **renta prime hasta los 42.25€/m²/mes (40€/m²/mes a diciembre de 2023).**

En Barcelona, la demanda del mercado creció un +45% respecto al mismo período del año anterior, **superando los 160.000 m²** contratados liderado por varias demandas de superficies superiores a 5.000m². **La disponibilidad de oficinas en el centro de la ciudad es del 6,3% y un 2,1% en oficinas de grado A.** La renta prime incrementó en el primer trimestre de 2024 hasta los **€29/m²/mes (€28,5/m²/mes a diciembre de 2023).**

Mercado de Inversión

El volumen de inversión en oficinas en París alcanzó los 1.000 millones de euros en el primer semestre de 2024, con el CBD concentrando el 65% de la inversión. **La rentabilidad prime es del 4,5%.**

En Madrid y Barcelona, la inversión ascendió a 444 millones de euros. **En Madrid la rentabilidad prime continua en 4,75% y en Barcelona la rentabilidad prime es del 5,0%.**

3. Evolución del negocio

Ingresos por rentas y EBITDA de la cartera

- Colonial cierra el primer semestre del ejercicio 2024 con unos **ingresos por rentas de 192€m**, cifra un **+5% superior** a la del año anterior. El **sólido incremento de la cartera comparable (+6% “like for like”)** así como la **entrega de proyectos han supuesto un incremento de 16€m**, cifra que ha **compensado la pérdida de ingresos por las desinversiones** realizadas en los años 2023 y 2024.

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

En Francia, los ingresos por rentas han aumentado un **+14% en términos totales**, impulsado por 1) el incremento “like for like” del **+7%**, debido a mayores rentas en los activos de Washington Plaza, #Cloud y Cézanne Saint Honoré, entre otros, así como a 2) **los ingresos provenientes de proyectos y programas de renovación** en los activos de **Louvre Saint Honoré**, alquilado a Richemont para albergar la **Fundación Cartier**, y en el espacio comercial de **Galleries Champs-Elysées** alquilado a Adidas.

En Barcelona, el incremento de los ingresos “like for like” se ha situado en un **+9%**, debido principalmente a los ingresos superiores en el activo de **Diagonal 530** por mejores niveles de ocupación en el inmueble, así como a mayores rentas en los activos de Diagonal 609-615, Vía Augusta 21-23 y Parc Glories, entre otros. **En Madrid, los ingresos “like for like” han aumentado un +3%.**

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

	Barcelona	Madrid	Paris	TOTAL
Ingresos Rentas 2023R	22	50	111	183
EPRA like-for-like¹	2	1	8	11
Proyectos / Altas	(0)	(5)	10	5
Inversiones & Desinversiones	0	(4)	0	(4)
Otros e Indemnizaciones	(1)	0	(3)	(3)
Ingresos Rentas 2024R	23	42	127⁽²⁾	192
Variación Total (%)	5%	(16%)	14%	5%
Variación Like for Like (%)	9%	3%	7%	6%

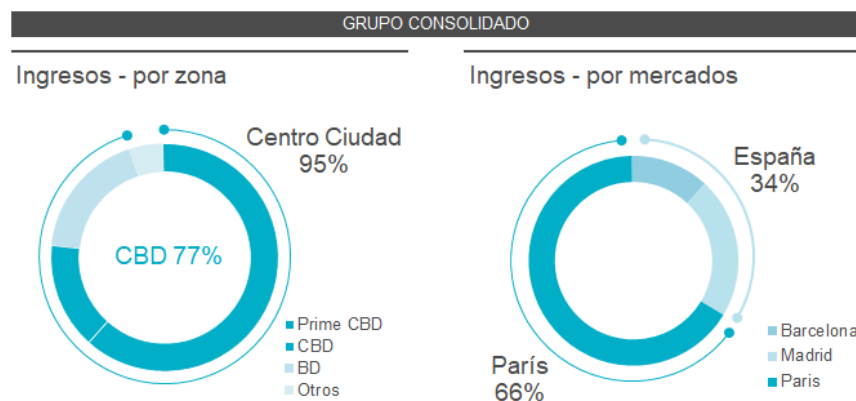
(1) EPRA like for like: Like for like calculado según recomendación EPRA.

(2) Ingresos por rentas incluyendo el impacto de la reversión de las provisiones en relación con la baja anticipada de un contrato

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

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

En términos consolidados, un 66% de los ingresos por rentas (127€m) provienen de la filial en París y un 34% han sido generados por inmuebles en España.



- **El EBITDA de los inmuebles a cierre del primer semestre del ejercicio 2024 ha alcanzado los 178€m, aumentando un +5% respecto al mismo periodo del año anterior, en términos like-for-like, el EBITDA rentas ha aumentado un +4%.**

Cartera de Inmuebles					
Junio acumulado - €m	2024	2023	Var. %	EPRA like-for-like ¹	
				€m	%
Ingresos por rentas Barcelona	23	22	5%	1,9	9%
Ingresos por rentas Madrid	42	50	(16%)	1,1	3%
Ingresos por rentas París	127	111	14%	8,1	7%
Ingresos por rentas Grupo	192	183	5%	11,0	6%
EBITDA rentas Grupo	178	170	5%	6,8	4%
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas Grupo</i>	<i>94%</i>	<i>94%</i>	<i>(0,2 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 2024

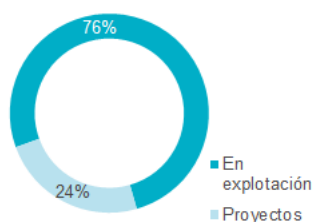
Gestión de la cartera de contratos

Desglose de la cartera actual por superficie:

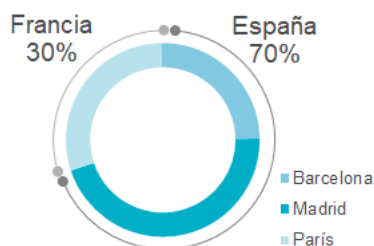
Al cierre del primer semestre del ejercicio 2024, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.555.059m², concentrada principalmente en activos de oficinas, a los cuales corresponden 1.427.807m².

Del total de la superficie, el 76% de la superficie se encuentra en explotación a cierre del primer semestre del ejercicio 2024 y el resto corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones.

Superficie - por estado



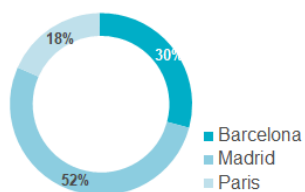
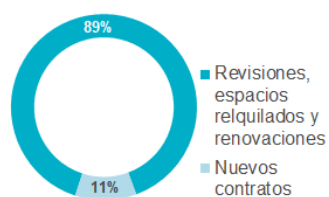
Superficie - por mercados



- Contratos firmados:** A cierre del primer semestre del ejercicio 2024, el Grupo Colonial ha formalizado contratos por un **total de 65.972m²**. Un 82% (54.016m²) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto (11.956m²) se han firmado en París.

Renovaciones: Del total del esfuerzo comercial, un 89% (58.947m²) corresponde a superficies renovadas y espacios realquilados, destacando los 30.714m² firmados en Madrid y los 16.759m² firmados en Barcelona. En París se han firmado 11.474m².

Nuevos contratos: Se han realizado 7.025m² de altas de contratos, produciéndose mayoritariamente en Madrid y Barcelona.

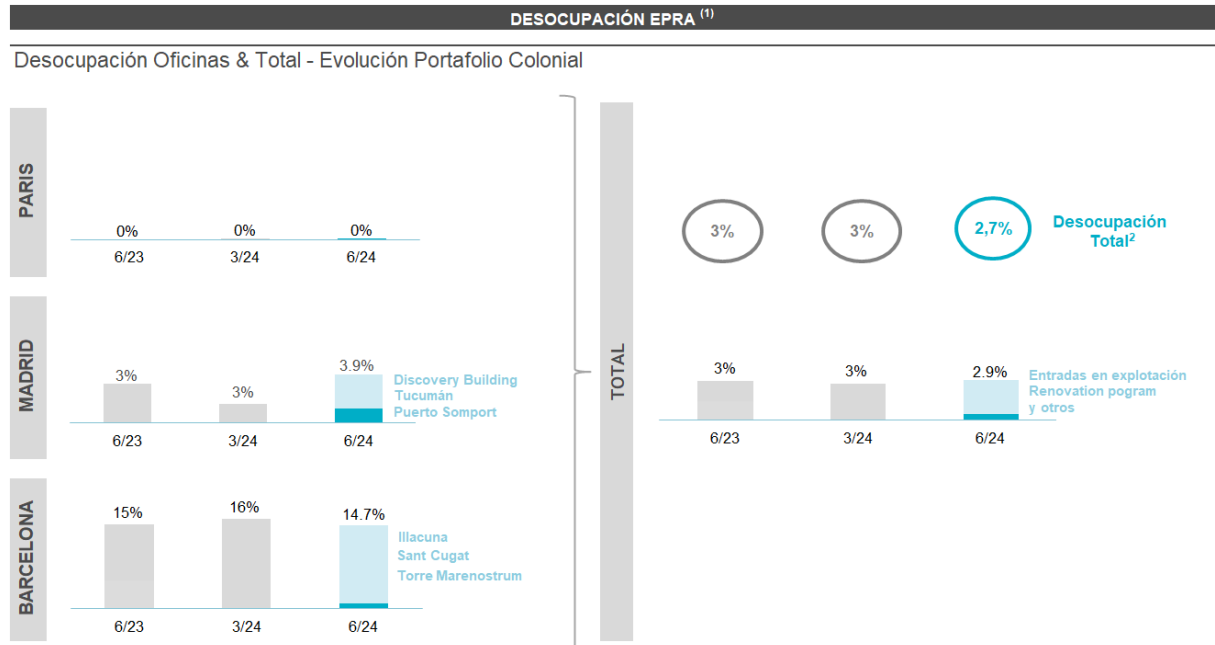


Gestión de Contratos			
Junio acumulado - m ²	2024	Vencimiento Medio (BO)	% nuevas rentas vs.ant.
Revisiones y renovaciones - Barcelona	16.759	5	2%
Revisiones y renovaciones - Madrid	30.714	5	(1%)
Revisiones y renovaciones - París	11.474	9	22%
Total revisiones y renovaciones	58.947	7	9%
Nuevos Contratos - Barcelona	2.669	4	
Nuevos Contratos - Madrid	3.874	3	
Nuevos Contratos - París	482	2	
Total Nuevas Superficies	7.025	4	na
Esfuerzo comercial total	65.972	6	na

Las rentas en los espacios realquilados se sitúan un **+9%** por encima de las anteriores, destacando el mercado de **París, con un +22%**.

Estabilidad de la ocupación del portafolio

- La desocupación total del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2024 se sitúa en un 2,7%, ratio en línea respecto al del mismo periodo del año anterior y al del último trimestre reportado.



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

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

El portafolio de oficinas de Madrid tiene una desocupación del 3,9%, ratio que incrementa respecto al último trimestre reportado, debido principalmente a las entradas en explotación de las superficies rehabilitadas en los activos de Tucumán y Puerto de Somport. Sin tener en cuenta estos activos, así como la superficie del activo Discovery Building, la desocupación del portafolio de oficinas de Madrid es del 1,2%.

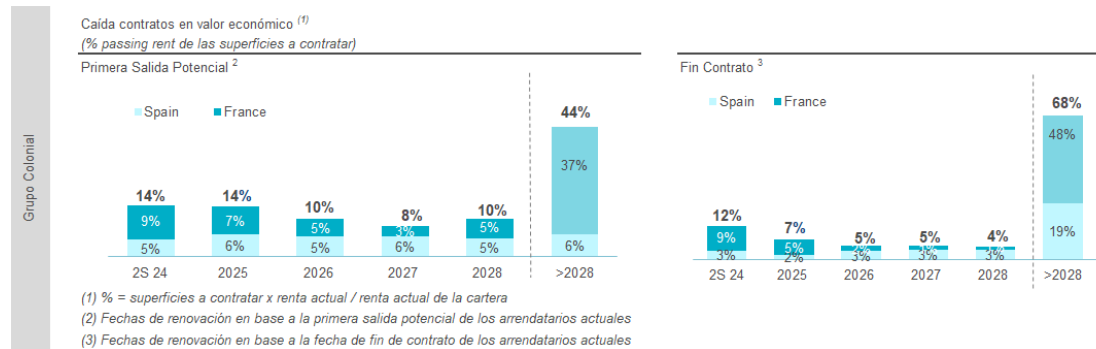
En el portafolio de oficinas de Barcelona la desocupación se ha situado en un 14,7%, ratio que mejora respecto al último trimestre reportado, debido principalmente a las altas firmadas en el activo de Torre BCN y Diagonal 682.

La superficie desocupada de Barcelona corresponde principalmente a la superficie que se rehabilitó en los edificios de Torre Marenostrum e Illacuna, así como a la rotación de clientes en el activo de Sant Cugat. Sin tener en cuenta estos tres activos, la desocupación del portafolio de oficinas de Barcelona es del 1%.

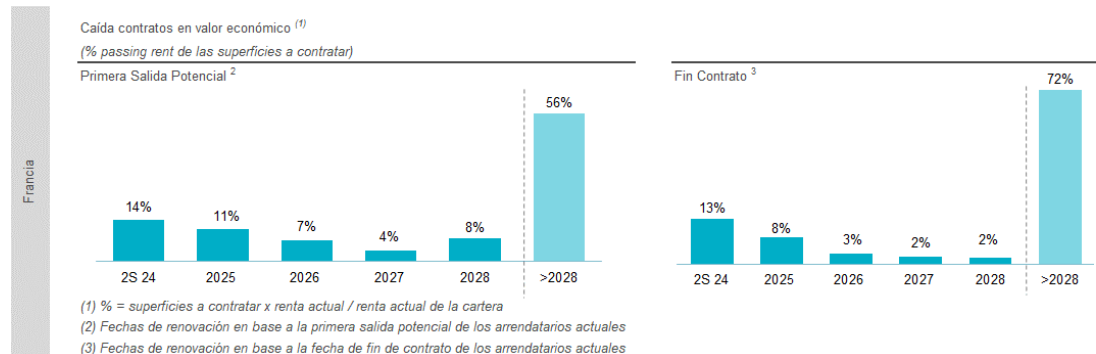
Cartera de contratos y potencial de reversión

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

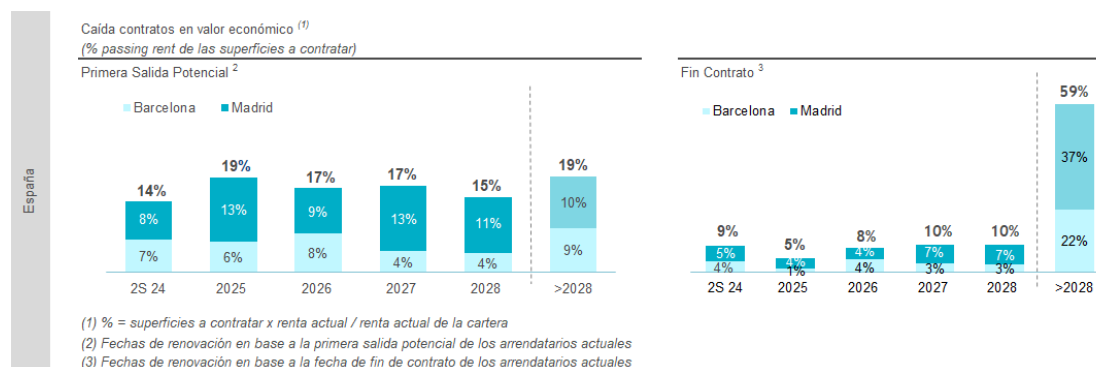
El **primer gráfico** muestra la caída de contratos para el total de la cartera del Grupo Colonial. En el supuesto de que los inquilinos rescindan en el año 2024 el contrato en la primera fecha posible (ya sea break-option o fin de contrato) correspondería a un 14% de la cartera contratos. En el caso de que los inquilinos se mantengan hasta el vencimiento final del contrato en el año 2024, la cifra se reduce hasta un 12%.



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.



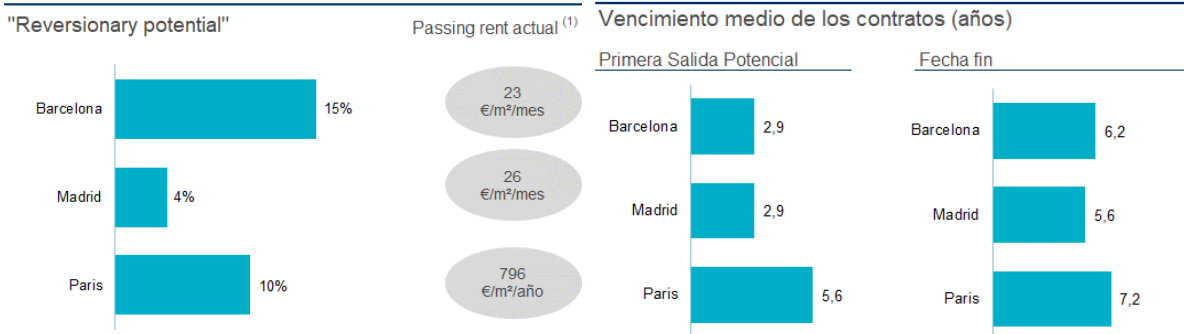
▪ **“Reversionary Potential” – Potencial de reversión de la cartera de contratos.**

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 2024 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos, ni rehabilitaciones sustanciales en curso).

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

- > +15% en Barcelona
- > +4% en Madrid
- > +10% en París

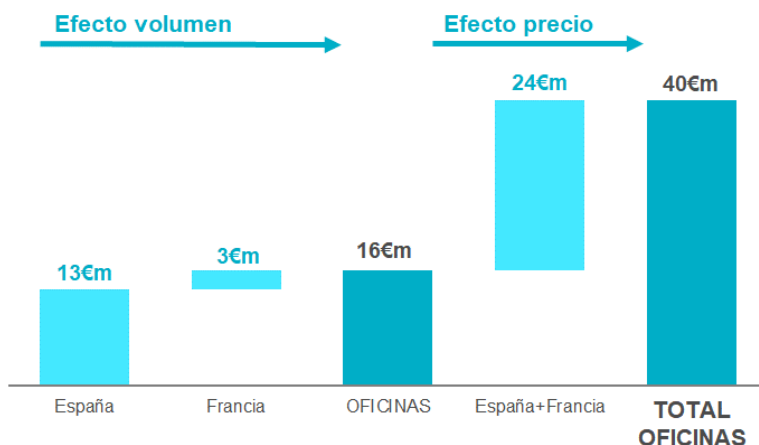
Cifras Junio 2024



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

En particular, el potencial de reversión estático de la cartera actual **supondría aproximadamente 40€m de ingresos anuales por rentas adicionales.**

Potencial de reversión de ingresos por rentas



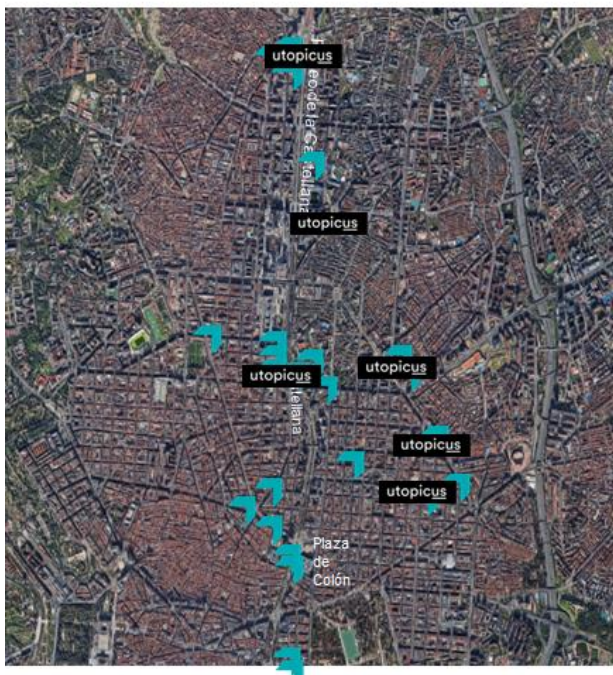
4. Coworking y Espacios Flexibles

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

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

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

MADRID



BARCELONA



A cierre del primer semestre de 2024, **Utopicus cuenta con 11 centros en explotación, correspondientes a 35.592m²**. La ocupación de los centros se consolida por encima del 80%.

5. Valoración de los activos

- El valor de los activos del Grupo Colonial **a cierre del primer semestre del ejercicio 2024 asciende a 11.267€m (11.894€m incluyendo "transfer costs")** mostrando un incremento del +1% like for like en 6 meses. Incluyendo el impacto de las desinversiones de activos no estratégicos, escrituradas en el primer semestre del año, el valor de los activos ha disminuido un (0,6%). En términos interanuales, el valor de los activos ha disminuido un (5,8%) like for like.
- Los activos en España y Francia han sido valorados por Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis y BNP Paribas. 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-24	31-dic-23	30-jun-23	Jun 24 vs Dic 23		Jun 24 vs Jun 23	
				Total	LfL ⁽¹⁾	Total	LfL ⁽¹⁾
Barcelona	1.176	1.187	1.209	(1%)	(1%)	(3%)	(8%)
Madrid ⁽²⁾	1.887	2.054	2.268	(8%)	(1%)	(17%)	(8%)
París	7.209	7.135	7.116	1%	1%	1%	(6%)
Cartera en Explotación ⁽³⁾	10.272	10.375	10.594	(1%)	0%	(3%)	(7%)
Proyectos	996	961	1.616	4%	5%	(38%)	4%
Total Grupo Colonial	11.267	11.336	12.209	(1%)	1%	(8%)	(6%)
España	3.861	4.004	4.300	(4%)	0%	(10%)	(5%)
Francia	7.406	7.332	7.909	1%	1%	(6%)	(6%)

Valor activos - Incluyendo "transfer costs"

Total Grupo Colonial	11.894	11.944	12.880	(0%)	1%	(8%)	(6%)
España	3.995	4.127	4.431	(3%)	1%	(10%)	(4%)
Francia	7.899	7.817	8.449	1%	1%	(7%)	(7%)

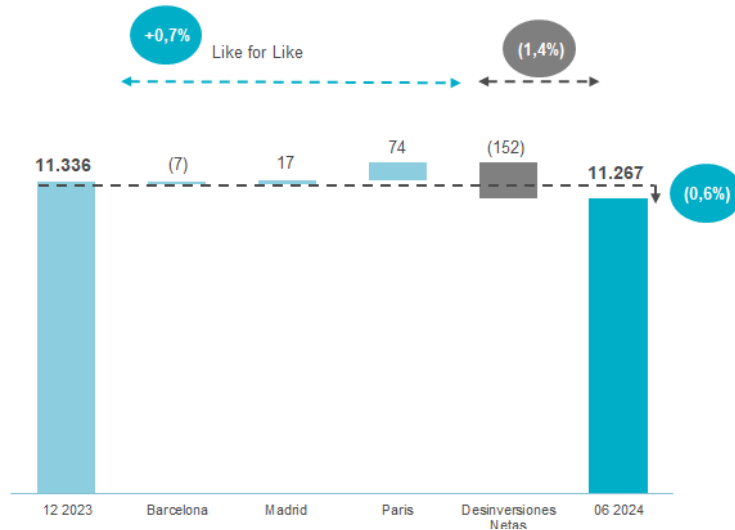
(1) Cartera en términos comparables

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

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

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

ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 6 MESES - €m



VARIACIÓN GAV

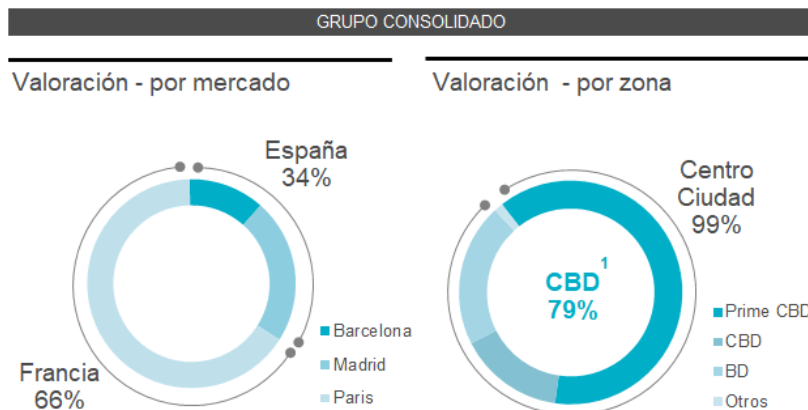
	6 MESES	12 MESES
BARCELONA	(0,5%)	(8,0%)
MADRID	+0,6%	(2,8%)
PARIS	+1,0%	(6,4%)
TOTAL LFL	+0,7%	(5,8%)
DESINVERSIONES NETAS	(1,4%)	(1,9%)
TOTAL VAR	(0,6%)	(7,7%)

Tras un entorno de elevada volatilidad y subidas de tipos de interés, la situación de los mercados ha comenzado a estabilizarse, observando un crecimiento en términos comparables “like for like” de los valores de los activos durante el primer semestre del año. Los mayores precios de alquiler, así como la exitosa entrega de proyectos, ha compensado el impacto por el aumento de las yields.

Este incremento refleja la solidez y la resiliencia de nuestra cartera, así como la capacidad para adaptarse eficazmente a las condiciones cambiantes del mercado y se debe principalmente a:

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

Cartera en explotación	€m	m ² s/rasante (*)	€/m ² (*)	Yield de valoración
Barcelona	1.176	234.552	5.012	5,0%
Madrid	1.883	286.739	6.567	4,8%
París (**)	6.016	343.943	17.490	4,3%

Yields brutas (5,0% y 4,8%)
Yield neta (4,3%)

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

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

(*) En Barcelona los m² para el cálculo de la repercusión, corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de Barcelona, excluyendo el proyecto del activo Diagonal 197 y del activo Sancho de Ávila.
 En Madrid, los m² corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de Madrid, excluyendo los proyectos de los complejos de Méndez Álvaro, de Luca de Tena 7 y Santa Hortensia, así como la superficie de locales no estratégicos.
 En Francia, los m² corresponden a la superficie s/rasante del total de la cartera de oficinas en explotación excluyendo los grandes activos de comercial e incluyendo adicionalmente determinadas superficies alquilables bajo rasante de la cartera que no corresponden a parkings.
 (**) No incluye el Retail de Francia

6. Estructura financiera

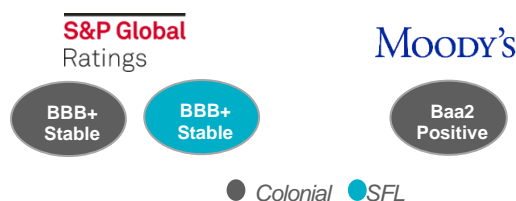
Durante el primer semestre de 2024 el Grupo Colonial ha mejorado los niveles de liquidez, el vencimiento medio de la deuda en años y su coste spot. Por su parte, el volumen de deuda financiera se mantiene en los mismos niveles que al cierre del ejercicio 2023 y con un perfil 100% cubierto o a tipo de interés fijo.

El Grupo Colonial ha extendido, durante el primer semestre de 2024, el vencimiento de préstamos bancarios por importe de 300 millones de euros y el vencimiento de líneas de crédito no dispuestas por importe de 1.935 millones de euros que le permiten alcanzar una vida media de las líneas de crédito 4,5 años vs los 3.9 años al cierre del ejercicio 2023. De las renovaciones de líneas de crédito anteriormente mencionadas, cabe destacar la renovación de la línea de crédito de 1.000 millones de euros con un nuevo vencimiento de 5+1+1 años, con mejoras en las condiciones y márgenes, así como, la incorporación de métricas ESG que permiten seguir manteniendo los altos niveles de deuda verde y compromiso de Grupo Colonial con la sostenibilidad.

Al cierre del primer semestre del ejercicio 2024, la liquidez del grupo, compuesta de líneas de créditos disponibles y caja, asciende a 2.995 millones de euros, lo cual permite al Grupo Colonial cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el 2028.

Considerando la transacción de Critería Caixa, la estructura de capital y financiera del Grupo Colonial se refuerza de forma muy significativa y mejora en 350 millones de euros la deuda financiera neta (reduciéndose hasta los 4.542 millones de euros) y la liquidez del grupo (aumentándose hasta los 3.345 millones de euros). El LtV proforma post transacción mejora en 282 puntos respecto el cierre del ejercicio 2023, situándose en 36,7%.

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



En un entorno de altos tipos de interés, el Grupo Colonial mantiene su coste financiero spot de la deuda financiera bruta y deuda financiera neta en el 1,74% y 1,56%, respectivamente, todo ello gracias a la política de gestión de riesgos de tipos de interés:

- i. Deuda a tipo fijo o cubierta del 100%.
- ii. Cartera de coberturas de tipos de interés para la deuda a tipo variable.
- iii. Cartera de pre-coberturas que le permite al Grupo asegurar, para el volumen de deuda actual, un tipo spot inferior al 2.5% en los próximos 3 años.
- iv. Gestión activa y de optimización en la remuneración de la caja disponible.

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

- i. Una cartera de pre-coberturas vivas y liquidadas por importe de 2.507 millones con un calendario de ejecución alineado al vencimiento de su deuda, que le permite cubrir el 53% del nominal de la deuda neta con valor positivo acumulado de 254 millones de euros y vencimiento medio de 5,4 años a partir de la fecha de su ejecución.
- ii. Una cartera de coberturas (IRS) para la deuda de tipo variable por importe de 500 millones de euros, con valor positivo acumulado de 6 millones de euros, strike de 2,45% y vencimiento medio de 6,5 años.

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

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

Al cierre del trimestre, el 100% de la deuda está a tipo fijo y/o cubierta y el valor razonable de los instrumentos financieros derivados, registrados en patrimonio neto, es positivo en 260 millones de euros. El siguiente cuadro muestra las principales magnitudes de la deuda del Grupo:

Grupo Colonial (€m)	jun-24	dic-23	Var.
Deuda financiera Bruta	5.318	5.302	0,3%
Deuda financiera Neta	4.892	4.864	0,6%
Liquidez total ⁽¹⁾	2.995	2.903	3,2%
% deuda tipo fijo o cubierta	100%	100%	-
Vencimiento medio de la deuda (años) ⁽²⁾	4,5	4,2	0,3
Coste spot de la deuda neta actual ⁽³⁾	1,56%	1,56%	-
Coste spot de la deuda bruta actual ⁽³⁾	1,74%	1,75%	(1) pb
LtV Grupo (incluyendo transfer costs) ⁽⁴⁾	36,7%	39,5%	(282) pb
Deuda con garantía hipotecaria	0,0%	0,0%	-
Valor razonable instrumentos cobertura	260	215	21%

(1) Caja & saldos disponibles.

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

(3) Incorporando las coberturas de tipo de interés.

(4) Incluye los compromisos de venta ya formalizados, así como la aportación de capital de CriteríaCaixa

La deuda financiera neta al cierre del trimestre se sitúa en 4.892€m, siendo su detalle el siguiente:

€m	Junio 2024			Diciembre 2023			Var TOTAL	Vida media ⁽³⁾
	Colonial	SFL	TOTAL	Colonial	SFL	TOTAL		
Deuda sin garantía hipotecaria	-	301	301	129	300	430	(129)	4,8
Bonos	3.012	1.698	4.710	2.882	1.698	4.580	130	4,2
Pagarés	-	307	307	-	292	292	15	0,1
Deuda Bruta	3.012	2.305	5.318	3.011	2.290	5.302	16	4,5
Caja y equivalentes	(393)	(33)	(425)	(341)	(97)	(438)	12	
Deuda neta (exc. Intercompany)	2.620	2.273	4.892	2.670	2.194	4.864	28	
Préstamo intercompany	(415)	415	-	(345)	345	-	-	
Deuda neta (inc. Intercompany)	2.205	2.688	4.892	2.325	2.539	4.864	28	
Liquidez total ⁽¹⁾	1.393	1.603	2.995	1.236	1.667	2.903	93	
Coste financiero spot ⁽²⁾	1,65%	1,86%	1,74%	1,68%	1,85%	1,75%	(1 pb)	

(1) Caja y saldos disponibles.

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

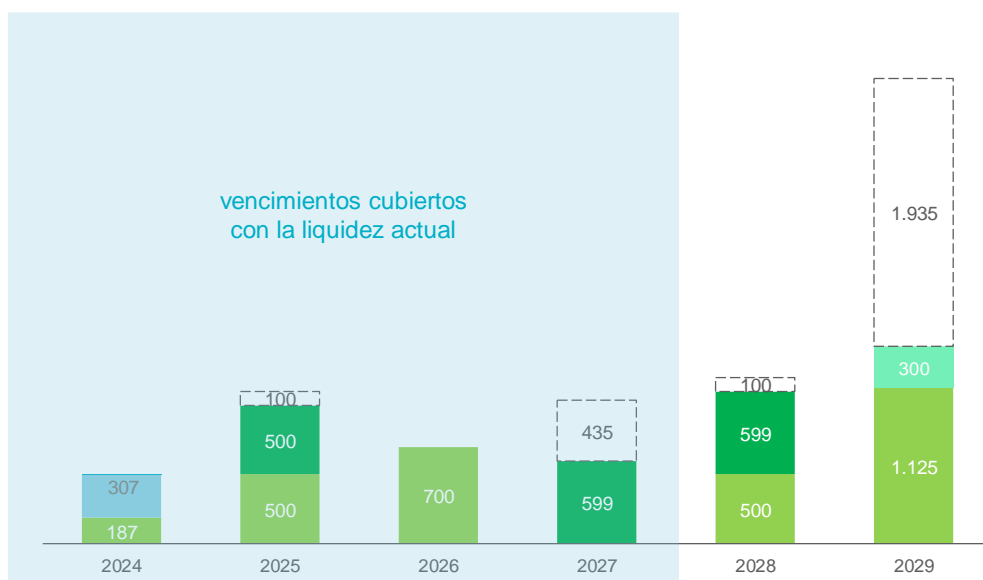
(3) Vida media calculada en base a la deuda neta disponible.

El Grupo se financia principalmente en el mercado de capitales. Un 89% de la deuda bruta corresponde a emisiones de bonos, el 6% a emisiones de pagarés a corto plazo y el resto a financiación bancaria. Toda la deuda hipotecaria fue cancelada durante el ejercicio 2023.

La alta liquidez disponible permite al Grupo Colonial cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el 2028.

Vencimiento de la deuda por años (€m)

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



Resultados financieros

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

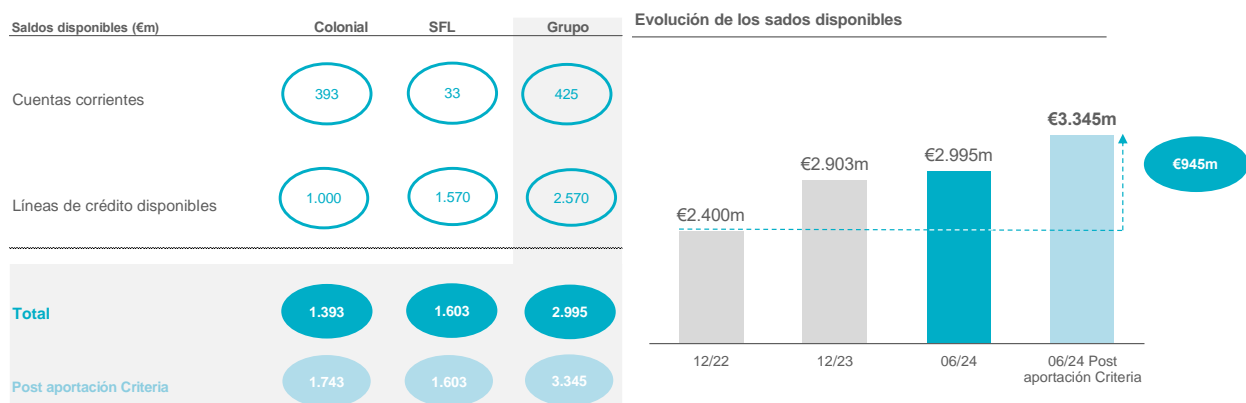
Junio acumulado - €m	COL	SFL	2Q 2024	2Q 2023	Var. %
Gasto financiero recurrente - España	(12,8)	-	(12,8)	(23,9)	46%
Gasto financiero recurrente - Francia	-	(31,0)	(31,0)	(27,4)	(13%)
Total Gasto financiero recurrente	(12,8)	(31,0)	(43,8)	(51,3)	17%
Gastos financieros activados	2,3	0,8	3,2	5,0	(37%)
Gasto financiero neto recurrente	(10,4)	(30,2)	(40,6)	(46,3)	12%
Gasto financiero no recurrente	(5,2)	-	(5,2)	(1,4)	282%
Ingreso financiero no recurrente	-	1,8	1,8	-	0%
Resultado financiero	(15,6)	(28,3)	(44,0)	(47,7)	8%

- El Gasto financiero neto recurrente se ha visto reducido en un 12%, equivalente a una reducción de 5,7 millones de euros, principalmente por la gestión y remuneración de la caja disponible y por un menor volumen de deuda neta (4.892 millones de euros a 30 de junio de 2024 vs 5.038 millones de euros a 30 de junio de 2023).
- El coste financiero recurrente promedio sobre la deuda neta durante del primer semestre de 2024 y 2023 se sitúa en 1,70% y 1,84%, respectivamente. Ello conlleva una mejora de 14 puntos básicos a pesar de unos mayores tipos de interés de referencia fijados por parte del Banco Central Europeo (entre el 4,50% y 4,25% durante el primer semestre de 2024 y entre el 2,5% y 4,00% durante el primer semestre de 2023).
- El resultado financiero no recurrente recoge principalmente los gastos imputados de forma acelerada a la cuenta de resultados por la cancelación de la antigua línea de crédito de 1.000 millones de euros, los gastos asociados al proceso de *consent solicitation* para la homogeneización de *covenants* y a los ingresos por descuentos financieros de partidas de balance.

Principales ratios de endeudamiento y liquidez

La liquidez del Grupo Colonial asciende a 2.995 millones de euros y la vida media de las líneas de crédito es de 4,5 años. Dicha liquidez permite al Grupo asegurar sus necesidades de financiación en los próximos años.

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



7. Net Tangible Assets

EPRA Net Tangible Assets (NTA)

El Valor Neto de activos a 30/06/24 asciende a 5.217€m correspondiente a 9,66€/acción.

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

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

EPRA Net Tangible Assets - €m (Net Asset Value)	06/2024	12/2023
Fondos Propios Consolidados	4.926	4.936
Incluye:		
(i) Instrumentos híbridos	-	-
NAV Diluido	4.926	4.936
Incluye:		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	-	-
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	-	-
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	121	124
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	-	13
NAV Diluido a Valor de Mercado	5.047	5.073
Excluye:		
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	210	289
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(40)	10
(vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	-	-
(viii.b) Inmovilizado Intangible para el balance de situación IFRS	-	-
Incluye:		
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interes fijo	-	n.a.
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	-	n.a.
(xi) Imuesto de transferencia de activos inmobiliarios	-	-
EPRA NTA (NAV) - €m	5.217	5.372
Nº de acciones (m)	539,6	539,6
EPRA NTA (NAV) - Euros por acción	9,66	9,95

Cálculo del EPRA NTA (NAV): Siguiendo las recomendaciones EPRA y partiendo de los fondos propios consolidados de 4.926€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.

Con posterioridad al cierre del primer semestre del ejercicio 2024, se ha ejecutado la ampliación de capital del proyecto Alpha X que ha supuesto la contribución de 272€m en activos y de 350€m en efectivo por parte de Critería Caixa a cambio de 87,7 millones de nuevas acciones. El NAV por acción de junio incluyendo adicionalmente dichos impactos es de 9,30€/acción.

8. Ratios EPRA

1) EPRA Earnings

Resultado EPRA - €m	1S 24	1S 23
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	86	(347)
<i>Resultado neto atribuible al Grupo - Cts€/acción</i>	<i>15,9</i>	<i>(64,3)</i>
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	13	525
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(27)	7
(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)	(4)
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	0	0
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	5	2
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures	0	0
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	(26)	(11)
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	0	0
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	39	(89)
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	90	83
Ajustes específicos compañía:		
(a) Gastos y provisiones extraordinarios	4	4
(b) Resultado Financiero no recurrente	(2)	(0)
(c) Tax credits	0	0
(d) Otros	0	0
(e) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	(0)	(0)
Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)	92	87
<i>Nº promedio de acciones (m)</i>	<i>539,6</i>	<i>539,6</i>
<i>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) - Cts€/acción</i>	<i>17,0</i>	<i>16,1</i>

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

2) EPRA Net Asset Value – nueva metodología

EPRA Net Asset value - Junio 2024

EPRA Net Asset value - €m	NAV previous methodology	Net Reinstatement Value	Net Tangible Assets	Net Disposal Value
Fondos Propios Consolidados	4.926	4.926	4.926	4.926
Incluye:				
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-	-
NAV Diluido	4.926	4.926	4.926	4.926
Incluye:				
(ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	-	-	-	-
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	-	-	-	-
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	121	121	121	121
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-	-	-
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	-	-	-	-
NAV Diluido a Valor de Mercado	5.047	5.047	5.047	5.047
Excluye:				
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	219	219	210	-
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(40)	(40)	(40)	-
(vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-	-	-
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	-	-	-	-
(viii.b) Inmovilizado Intangible para el balance de situación IFRS	-	-	-	-
Incluye:				
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interes fijo	-	-	-	240
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	-	-	-	-
(xi) Imuesto de transferencia de activos inmobiliarios	-	546	-	-
EPRA NAV - €m	5.225	5.772	5.217	5.286
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>539,6</i>	<i>539,6</i>	<i>540</i>	<i>540</i>
<i>EPRA NAV - Euros por acción</i>	<i>9,68</i>	<i>10,70</i>	<i>9,66</i>	<i>9,79</i>

EPRA Net Asset value - Diciembre 2023

EPRA Net Asset value - €m	NAV previous methodology	Net Reinstatement Value	Net Tangible Assets	Net Disposal Value
Fondos Propios Consolidados	4.936	4.936	4.936	4.936
Incluye:				
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-	-
NAV Diluido	4.936	4.936	4.936	4.936
Incluye:				
(ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	-	-	-	-
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	-	-	-	-
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	124	124	124	124
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-	-	-
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	13	13	13	13
NAV Diluido a Valor de Mercado	5.073	5.073	5.073	5.073
Excluye:				
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	298	298	289	-
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	10	10	10	-
(vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-	-	-
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	-	-	-	-
(viii.b) Inmovilizado Intangible para el balance de situación IFRS	-	-	-	-
Incluye:				
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interes fijo	-	-	-	219
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	-	-	-	-
(xi) Imuesto de transferencia de activos inmobiliarios	-	531	-	-
EPRA NAV - €m	5.381	5.912	5.372	5.292
<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>9,97</i>	<i>10,96</i>	<i>9,95</i>	<i>9,81</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	1H 2024	Total 2023
<i>Cifras en €m</i>						
Cartera de Activos - en propiedad		1.277	2.528	7.406	11.211	11.283
Cartera de Activos - con JVs/Fondos		52	na	na	52	50
Títulos negociados (incl. con JVs)		na	na	na	na	na
- Proyectos & grandes rehabilitaciones		(153)	(645)	(516)	(1.314)	(1.154)
Total Cartera	E	1.176	1.883	6.890	9.949	10.179
Asignación estimada de los costes de compra		41	64	466	570	569
Estimación Valor Bruto Cartera (excl. proyectos)	B	1.217	1.947	7.356	10.519	10.748
Passing Rent anualizada		47	88	193	328	348
Gastos Cartera		(6)	(9)	(5)	(21)	(20)
Rentas Netas Anualizadas	A	40	79	187	306	328
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento		7	2	91	100	89
"Topped-up" Rentas Netas Anualizadas	C	47	81	279	406	417
EPRA Net Initial Yield	A/B	3,32%	4,04%	2,55%	2,91%	3,05%
EPRA "Topped-Up" Net Initial Yield (Yield neta)	C/B	3,86%	4,14%	3,79%	3,86%	3,88%
Gross Rents Reversión Total	F	63	95	313	471	479
Gastos Cartera Reversión Total		(4)	(9)	(5)	(18)	(15)
Rentas Netas Anualizadas Reversión Total	D	60	86	307	453	465
Net Initial Yield Reversion Total ⁽¹⁾	D/B	4,93%	4,40%	4,17%	4,30%	4,32%
Gross Initial Yield Reversion Total ⁽¹⁾	F/E	5,40%	5,03%	4,54%	4,73%	4,71%

(1) 100% ocupado a rentas de mercado

4) EPRA Vacancy Rate

Ratio Desocupación EPRA - Portfolio de Oficinas				Ratio Desocupación EPRA - Portfolio Total			
€m	1S 24	1S 23	Var. %	€m	1S 24	1S 23	Var. %
BARCELONA				BARCELONA			
Superficie vacía ERV	8	8		Superficie vacía ERV	8	8	
Portfolio ERV	54	53		Portfolio ERV	57	55	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	15%	15%	<i>(0 pp)</i>	EPRA Ratio Desocupación Barcelona	14%	14%	<i>(0 pp)</i>
MADRID				MADRID			
Superficie vacía ERV	3	3		Superficie vacía ERV	3	3	
Portfolio ERV	85	97		Portfolio ERV	85	97	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	4%	3%	<i>1 pp</i>	EPRA Ratio Desocupación Madrid	4%	3%	<i>1 pp</i>
PARIS				PARIS			
Superficie vacía ERV	0	-		Superficie vacía ERV	1	1	
Portfolio ERV	259	234		Portfolio ERV	301	269	
EPRA Ratio Desocupación Paris	0%	0%	<i>0 pp</i>	EPRA Ratio Desocupación Paris	0%	0%	<i>(0 pp)</i>
TOTAL PORTFOLIO				TOTAL PORTFOLIO			
Superficie vacía ERV	11	11		Superficie vacía ERV	12	12	
Portfolio ERV	398	385		Portfolio ERV	443	421	
EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio Oficinas	3%	3%	<i>0 pp</i>	EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	3%	3%	<i>(0 pp)</i>

Cifras anualizadas

5) EPRA LTV
Junio 2024

Millones de euros	Grupo reportado 1S 2024	Consolidación proporcional			Combinado 1S 2024
		Participación de empresa conjunta	Participación de asociados materiales	Interés no controlado	
Incluye:					
Préstamos de Instituciones Financieras	301	-	12	(5)	308
Papel comercial	307	-	-	(5)	301
Híbridos	-	-	-	-	-
Préstamos de bonos	4.710	-	-	(30)	4.680
Derivados de moneda extranjera	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar netas	164	-	(0)	(4)	159
Propiedad ocupada por el dueño (deuda)	-	-	-	-	-
Cuentas corrientes (patrimonio)	-	-	-	-	-
Excluye:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	425	-	1	(14)	413
Deuda Neta (a)	5.056	-	10	(31)	5.036
Incluye:					
Propiedad ocupada por el dueño	83	-	-	(1)	83
Propiedades de inversión a valor razonable	11.002	-	26	(1.072)	9.955
Propiedades mantenidas para la venta	130	-	-	-	130
Propiedades en desarrollo	-	-	-	-	-
Intangibles	6	-	-	(0)	6
Créditos Netos	-	-	-	-	-
Activos Financieros	-	-	-	-	-
Valor Total de la Propiedad (b)	11.221	-	26	(1.073)	10.174
LTV (a/b)	45,1%				49,5%
Proforma LTV (a/b) ¹	41,4%				44,2%
LTV Droits Inclus (DI)	42,7%				46,6%
Proforma LTV Droits Inclus (DI) ¹	39,1%				42,8%

(1) Proforma incluyendo los compromisos de venta ya formalizados, así como la aportación de capital de Critería Caixa

Diciembre 2023

Millones de euros	Grupo reportado 2023	Consolidación proporcional			Combinado 2023
		Participación de empresa conjunta	Participación de asociados materiales	Interés no controlado	
Incluye:					
Préstamos de Instituciones Financieras	430	-	-	(17)	412
Papel comercial	292	-	-	(5)	287
Híbridos	-	-	-	-	-
Préstamos de bonos	4.580	-	-	(28)	4.552
Derivados de moneda extranjera	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar netas	99	-	-	12	111
Propiedad ocupada por el dueño (deuda)	-	-	-	-	-
Cuentas corrientes (patrimonio)	-	-	-	-	-
Excluye:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	438	-	-	(35)	403
Deuda Neta (a)	4.963	-	-	(4)	4.959
Incluye:					
Propiedad ocupada por el dueño	83	-	-	(1)	82
Propiedades de inversión a valor razonable	11.013	-	-	(1.049)	9.964
Propiedades mantenidas para la venta	133	-	-	-	133
Propiedades en desarrollo	108	-	-	-	108
Intangibles	5	-	-	(0)	5
Créditos Netos	-	-	-	-	-
Activos Financieros	-	-	-	-	-
Valor Total de la Propiedad (b)	11.341	-	-	(1.050)	10.291
LTV (a/b)	43,8%				48,2%
Proforma LTV (a/b) ¹	42,8%				47,3%
LTV Droits Inclus (DI)	41,5%				45,5%
Proforma LTV Droits Inclus (DI) ¹	40,6%				44,6%

(1) Proforma incluyendo los compromisos de venta ya formalizados, así como el compromiso de venta de Méndez Alvaro Residencial

9. Glosario & medidas alternativas de rendimiento

Glosario

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

Holding	Empresa que mantiene en cartera acciones de un cierto número de filiales corporativas.
IFRS	International Financial Reporting Standards. Corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
JV	Joint Venture (asociación entre dos o más empresas).
Like-for-like Valoración	Datos comparables entre un periodo y otro (se excluyen las inversiones y desinversiones).
LTV	Loan to Value (Deuda financiera neta / GAV del negocio incluyendo transfer costs).
EPRA Like-for-like Rentas	Datos comparables entre dos periodos, se excluyen: 1) inversiones & desinversiones, 2) movimientos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, 3) otros ajustes atípicos como por ejemplo indemnizaciones en caso de salida anticipada de inquilinos. Cálculo basado en recomendaciones EPRA.
EPRA NTA	EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA) es un cálculo consolidado proporcionalmente representando los activos netos bajo IFRS excluyendo el mark-to-market de derivados y ajustes por deudas relacionadas, el mark-to-market de bonos convertibles, el valor de contable de los intangibles, así como los impuestos diferidos en activos, así como la valoración de los derivados. Incluye las plusvalías en activos comerciales y se ajusta por el impacto de la dilución de opciones sobre acciones.
EPRA NDV	EPRA Net Asset Disposals (EPRA NDV) representa el NAV en un escenario de venta, donde los impuestos diferidos, los instrumentos financieros y otros ajustes se calculan con el máximo alcance de pasivo, neto de cualquier impuesto que pudiera surgir.
EPRA Cost Ratio	Gastos administrativos y operativos (incluyendo y excluyendo costes de desocupación) dividido por los ingresos por rentas brutos.
Ocupación física	Porcentaje: Metros cuadrados ocupados de la cartera / superficie en explotación de la cartera.
Ocupación financiera	Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).

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

Medidas alternativas de rendimiento

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

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

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

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

<u>Medida Alternativa de Rendimiento</u>	<u>Forma de cálculo</u>	<u>Definición/Relevancia</u>
LtV Holding o LtV Colonial	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida "Efectivo y medios equivalentes" de la Sociedad Dominante y de las sociedades españolas dependientes a 100% entre la suma de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos de la sociedad cabecera del Grupo y el EPRA NTA de sociedades dependientes con participaciones no dominantes.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la sociedad cabecera de Grupo.
Ingresos por rentas analíticos	Calculado como el "Importe neto de la cifra de negocio – Inversiones inmobiliarias" ajustado por los "Ingresos del negocio flexible", por el "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible" y por la "Reversión provisiones bajas anticipadas".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Gastos de explotación netos analíticos	Calculado como la suma de "Gastos de personal" y "Otros gastos de explotación" ajustado por los "Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al segmento corporativo", por los "Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al negocio flexible", por los "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios", por los "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible" y por la "Variación de provisiones".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.

10. Datos de contacto & disclaimer

Datos de Contacto

Relación con Inversores

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

Oficina del Accionista

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

Web Colonial

www.inmoColonial.com

Datos de registro Mercado de Capitales – Mercado Continuo

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

Sobre Colonial

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Oficina Barcelona
Avenida Diagonal, 532
08006 Barcelona

Oficina Madrid
Pº de la Castellana, 52
28046 Madrid

Oficina París
42, rue Washington
75008 París

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

Disclaimer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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