





# 20 24



APOYAMOS  
AL PACTO MUNDIAL

Esta es nuestra **Comunicación sobre el Progreso** en la aplicación de los principios del **Pacto Mundial de las Naciones Unidas**.

Agradecemos cualquier comentario sobre su contenido.

# Índice

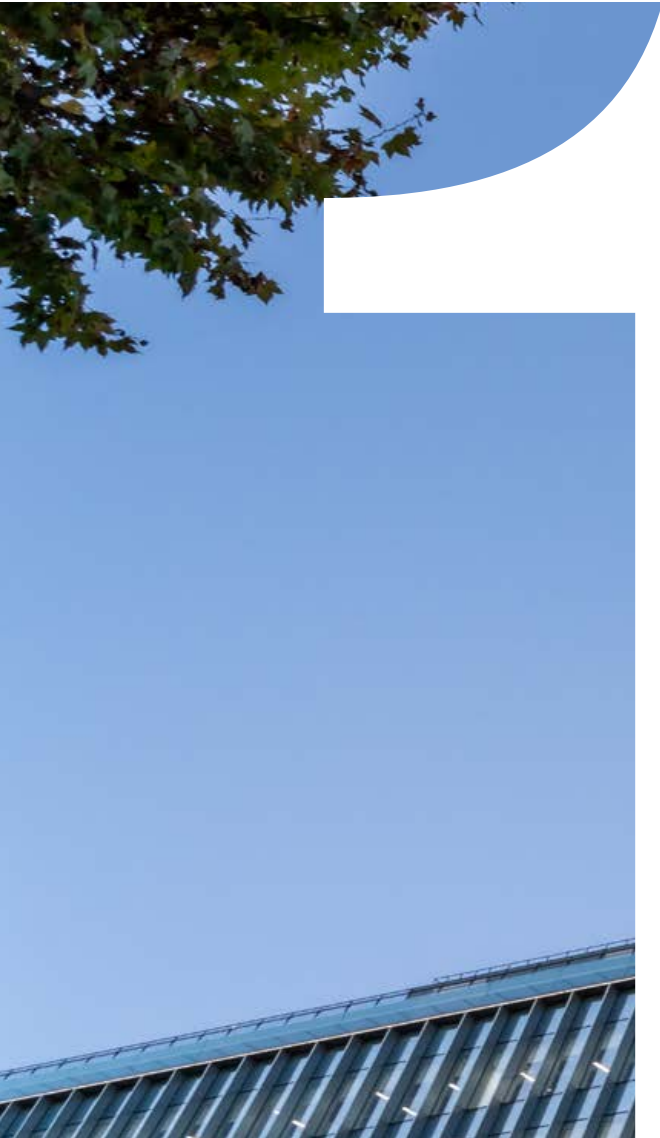
1. Aspectos clave	5
2. Entrevista al presidente y CEO	29
3. Estrategia corporativa	33
4. Gestión de riesgos	59
5. <i>Performance</i>	99
6. Medio Ambiente " <i>Environmental</i> "	135
7. Social	229
8. Gobierno corporativo	283
9. Apéndices	319

**Información adicional disponible  
en la página web corporativa:**

Cuentas anuales 2024

Informe anual de gobierno corporativo 2024

Informe anual sobre Remuneraciones de los Consejeros 2024





# 1. Aspectos clave

1.1. Principales magnitudes

1.2. Aspectos clave 2024

# 1.1. Principales magnitudes

## 1.1.1. Principales magnitudes



**391 €M**

Ingresos por rentas, +4% respecto año anterior (+6% *like-for-like*)



**193 €M**

Resultado neto recurrente, +12% respecto año anterior



**33 cts€/acción**

Beneficio neto recurrente por acción



**307 €M**

Resultado neto consolidado



**11,6 €bn**

Valor de los activos, +3% respecto año anterior



**9,62 €/acción**

*Net Tangible Assets* (NTA)



**Esfuerzo comercial**  
**134.797 m<sup>2</sup>**

firmados en 2024



**Importantes incrementos**

de rentas en los contratos firmados



**95% ocupación**

Sólidos niveles de ocupación (100% en París)



**Ventas de activos por 201 €M<sup>(1)</sup>**

con una prima del +11% sobre tasación



**622 €M**

Ampliación de capital con prima sobre cotización



**Lanzamiento del proyecto Alpha X**

de más de 110.000 m<sup>2</sup> con una TIR desapalancada de más del 9%



**3.113 €M**

Liquidez del Grupo, cubriendo los vencimientos de deuda hasta el 2028



**500 €m**

Emisión de bonos en ene-25 con una sobresuscripción de 8x y un interés fijo del 3,25%



**100%**

de la deuda a tipo fijo



**99%**

Activos con certificación BREEAM y LEED



**141 kWh/m<sup>2</sup>**

-7% reducción intensidad energía, respecto año anterior



**3 KgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>**

Intensidad emisiones GEI<sup>(2)</sup> (Alcance 1 & 2) -11% respecto año anterior



**-32%**

Emisiones GEI<sup>(2)</sup> (Alcance 1, 2 y 3) de 8.581 tCO<sub>2</sub>e, respecto año anterior



**-24%**

Emisiones totales de GEI 2024 de 57.327 tCO<sub>2</sub>e, respecto año anterior



**77%**

Suministro de energía verde



**36,7 horas por empleado**

Plan de formación individualizado



**50% mujeres**

Consejeros no ejecutivos



*Rating A* en CDP por 4º año consecutivo, consolidando el liderazgo internacional



*Rating 5,7* en Sustainalytics: 1ª compañía del IBEX 35 y *Top 21* en el mundo

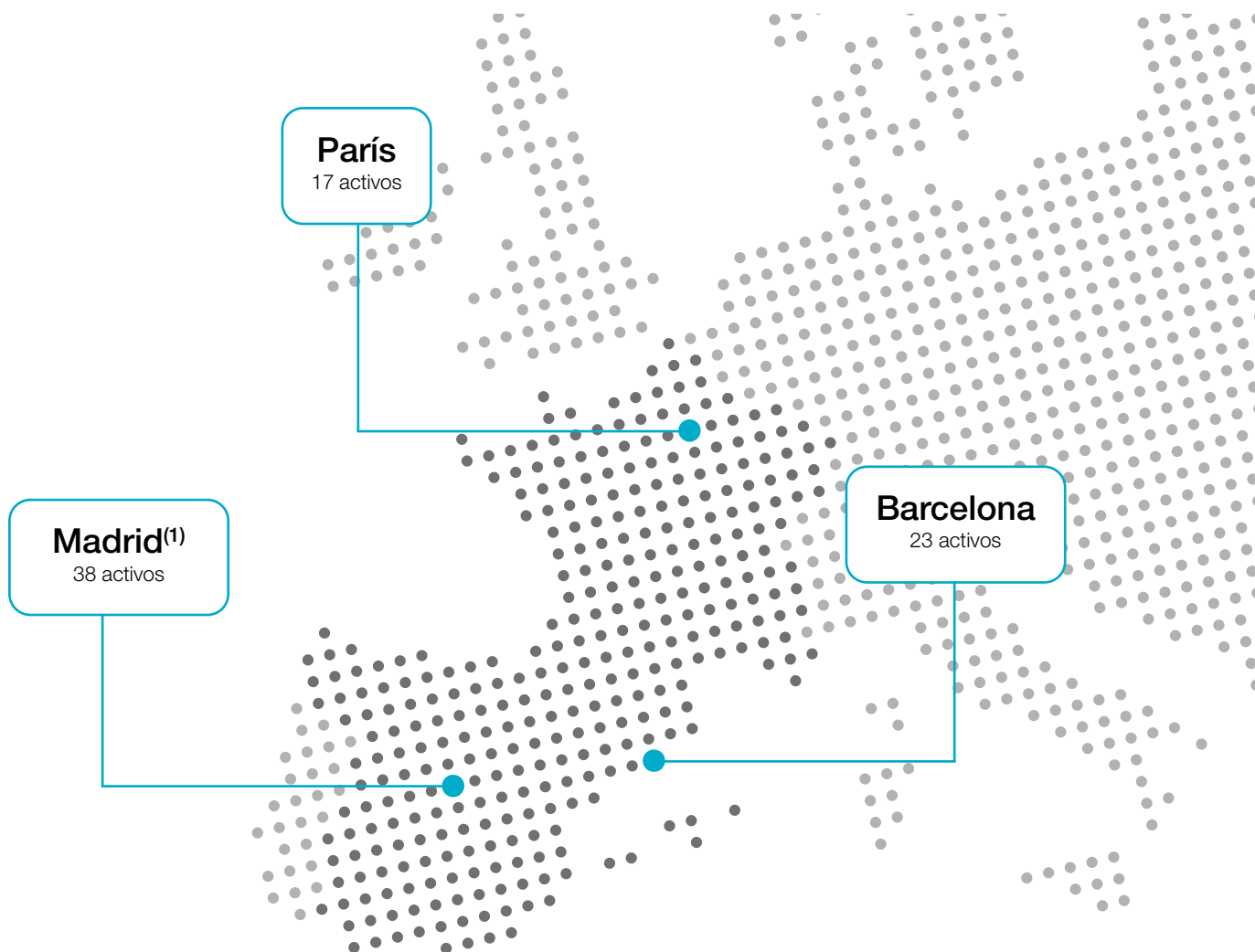


Gresb 2024 *Rating* en nivel "5-Star"

(1) Del total de ventas, dos plantas del inmueble de Recoletos 27 se han vendido a finales del ejercicio 2023. El resto se ha vendido durante el ejercicio 2024.

(2) Gases Efecto Invernadero (GEI).





(1) Incluye los activos correspondientes al Residencial y *Retail non core* en España. Sin incluir locales no estratégicos.

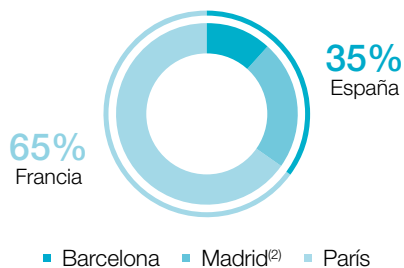
El Grupo Colonial mantiene una robustez financiera que le permite conservar una calificación crediticia de BBB+ por parte de Standard & Poor's, la más alta en el sector inmobiliario español. Además, ha logrado mejorar su *rating* con Moody's, alcanzando Baa1 con perspectiva estable

**S&P Global Ratings**  
**BBB+**  
 ESTABLE  
 Colonial y SFL

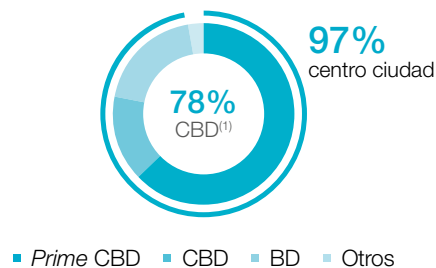
**MOODY'S**  
**Baa1**  
 ESTABLE  
 Colonial

### Grupo Consolidado

#### Valoración por mercado



#### Valoración por zona



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

(2) Incluye los activos correspondientes al Residencial y *Retail non core* en España.

## 1.1.2. EPRA performance measures – Tabla resumen

## ▼ A 31 de diciembre

	12/2024		12/2023	
	€m	€ por acción	€m	€ por acción
EPRA <i>Earnings</i>	188	0,32	171	0,32
EPRA NTA	6.036	9,62	5.372	9,95
EPRA NDV	5.927	9,45	5.292	9,81
EPRA <i>Net Initial Yield</i>		3,3%		3,1%
EPRA <i>topped-up Net Initial Yield</i>		3,9%		3,9%
EPRA <i>vacancy rate</i>		5,1%		3,2%
EPRA <i>Cost ratio</i> (incluyendo costes de desocupación)		20,5%		18,5%
EPRA <i>Cost ratio</i> (excluyendo costes de desocupación)		18,6%		17,0%



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



### 1.1.3. Hitos financieros, operacionales y ESG

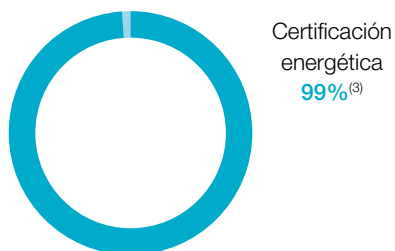
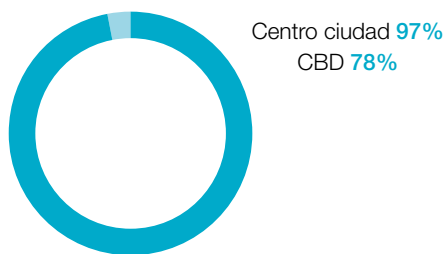
**El beneficio neto recurrente por acción es de 33 cts€ superando la banda alta del objetivo anual**

#### ▼ Hitos financieros

	2024	2023	Var.	LFL
Net Tangible Assets (NTA) – €/acc.	9,62	9,95	(3%)	
BPA recurrente – Cts€/acc	33,0	31,9	+3%	
Net Tangible Assets (NTA) – €m	6.036	5.372	12%	
GAV Grupo – €m	11.646	11.336	+3%	+3%
Ingresos por rentas €m	390,8	377,1	+4%	+6%
EBITDA Rentas €m	368,0	353,1	+4%	+7%
EBITDA Grupo €m	321,9	315,6	+2%	
Resultado neto recurrente €m	192,6	172,4	+12%	
Resultado neto €m	307,4	(1.019)	–	

#### ▼ Portafolio Grado A Prime

GAV 12/24 11.646 €m



**Colonial cierra el año con un beneficio neto recurrente de 193 €m, +12% versus año anterior**

#### ▼ Hitos operacionales

Ocupación EPRA	<b>95%</b>
<b>Release Spread<sup>(1)</sup></b>	<b>+8%</b>
París	+20%
Madrid	+1%
Barcelona	(0,7%)
<b>Crecimiento rentas<sup>(2)</sup></b>	<b>+5%</b>
París	+6%
Madrid	+4%
Barcelona	+4%

(1) Renta firmada versus la renta anterior en espacios realquilados.

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

(3) Portafolio en explotación.

## Sólido crecimiento del beneficio neto

- Beneficio neto recurrente de 193 €m, +12% vs. año anterior.
- Beneficio neto recurrente por acción de 33 cts€, superando la banda alta del objetivo de 30-32 cts€.
- El resultado neto consolidado asciende a 307 €m, +1.326 €m vs. el año anterior.

## Ingresos con fuerte incremento interanual

- Ingresos por rentas de 391 €m, +4% vs. año anterior, impulsados por la cartera de París (+8%).
- Incremento en términos comparables del +6% vs. año anterior (+7% en París).

## Sólidos fundamentales operativos

- Se han firmado 134.797 m<sup>2</sup> de contratos con elevados incrementos en rentas.
  - Incremento de rentas en superficies realquiladas<sup>(1)</sup> del +8%, destacando París con un +20%.
  - Crecimiento de rentas<sup>(2)</sup> del +5% en los contratos firmados, destacando París con un +6%.
- Sólidos niveles de ocupación del 95% (100% ocupación en la cartera de París).

## Vuelta al crecimiento en el valor de los activos

- Valor de la cartera de activos (GAV) de 11.646 €m, +3% vs. año anterior.
- Sólido incremento de valor en los tres mercados con aceleración en el segundo semestre.
- Valor Neto de activos (NTA) de 6.036 €m correspondiente a 9,62 €/acción.

## Gestión Activa y Estructura de Capital

- Ventas de activos por 201 €m<sup>(3)</sup> con una prima del +11% sobre tasación.
- Ampliación de capital por valor de 622 €m, con prima sobre cotización.
- Lanzamiento del Proyecto Alpha X de más 110.000 m<sup>2</sup> con una TIR desapalancada de más del 9%.
- La liquidez del Grupo asciende a 3.113 €m,<sup>(4)</sup> cubriendo los vencimientos de deuda hasta el 2028.
- Emisión de bonos de 500 €m en enero 2025 con una sobresuscripción de 8x y un interés fijo del 3,25%.

## Liderazgo en ESG y Descarbonización

- Líder en Sustainalytics (*Rating* 5.7): 1ª compañía IBEX 35 y *Top* 21 de 15.101 compañías en el mundo.
- CDP *Rating* A por 4º año consecutivo consolidando el liderazgo internacional.
- GRESB 2024 *Rating* en nivel "5-Star" por 5º año consecutivo.
- Portafolio<sup>(5)</sup> con 99% de Certificaciones BREEAM y LEED: líder en Europa.

(1) Renta firmada versus la renta anterior en espacios realquilados.

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

(3) Del total de ventas, dos plantas del inmueble de Recoletos 27 se han vendido a finales del ejercicio 2023. El resto se ha vendido durante el ejercicio 2024.

(4) Caja y saldos disponibles.

(5) Portafolio en explotación.



## 1.2. Aspectos clave 2024

### 1.2.1. Resultados anuales 2024

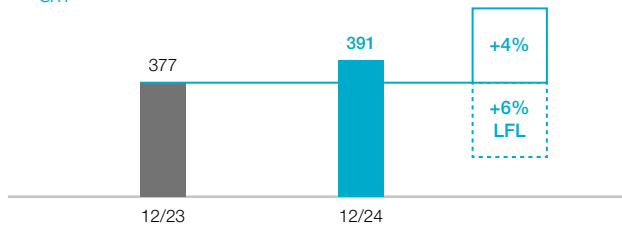
#### 1. El Grupo Colonial registra un beneficio neto de 307 €m y retoma la senda del crecimiento en el valor de sus activos

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

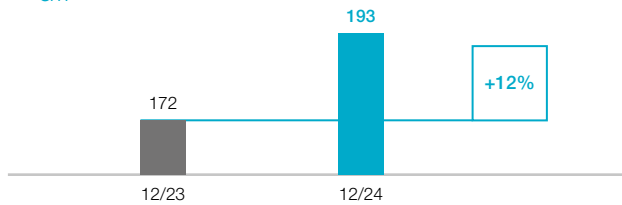
- Ingresos por rentas de 391 €m, + 6% *like-for-like* vs. año anterior.
- Resultado neto recurrente de 193 €m, +12% vs. año anterior.
- Resultado neto recurrente por acción de 33,0 cts€, +3% vs. año anterior.

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

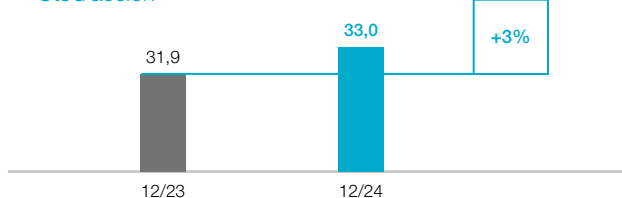
#### ▼ Ingresos por rentas €m



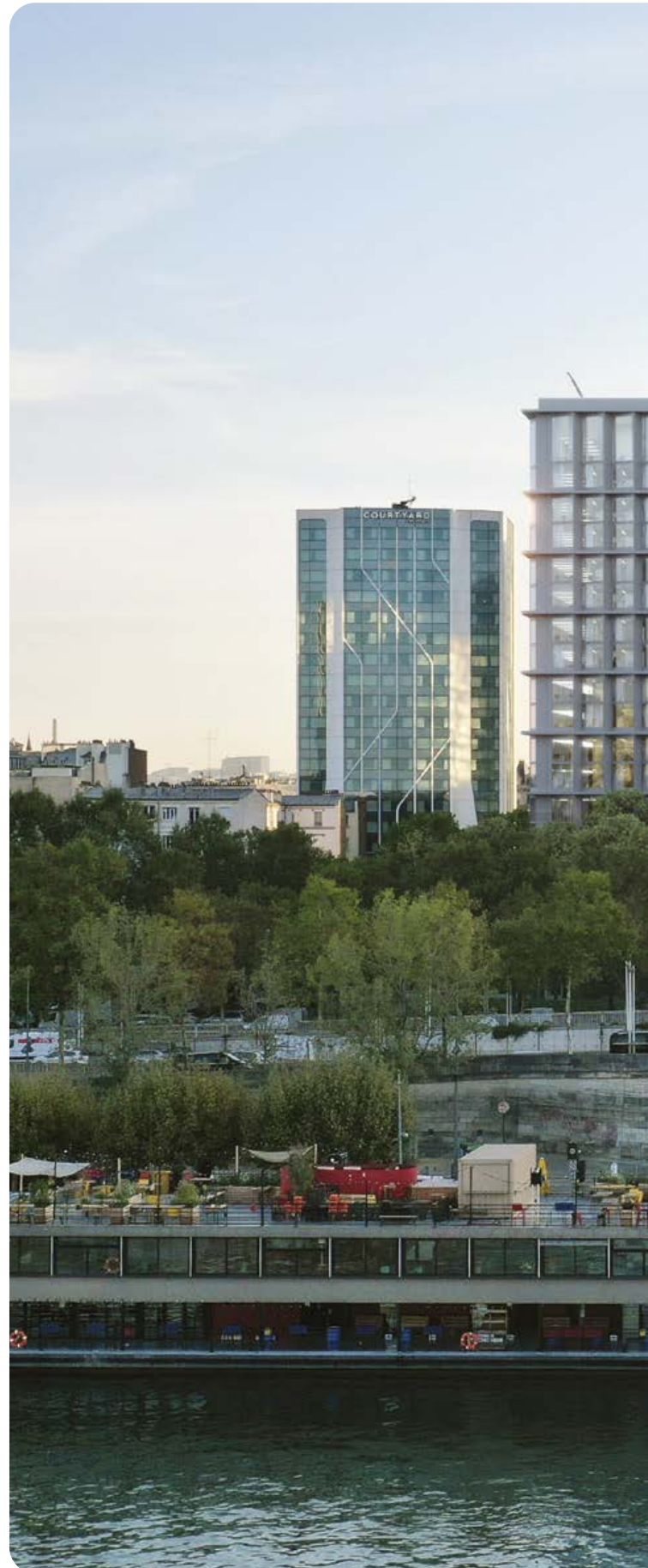
#### ▼ Resultado neto recurrente €m



#### ▼ BPA recurrente<sup>(1)</sup> Cts€/acción



(1) Beneficio por acción recurrente.



El importante incremento de los resultados recurrentes se basa en el crecimiento de los ingresos generados por la cartera de activos del Grupo, que gracias a su posicionamiento en ubicaciones *prime*, es capaz de lograr captar los impactos de la indexación, así como registrar incrementos en las rentas de los contratos firmados.

Además, la exitosa entrega de proyectos y rehabilitaciones en Francia, entre los que destacan el activo *Louvre Saint-Honoré*, alquilado a *Cartier & Compagnie*, y el activo *Galeries des Champs-Élysées*, alquilado a Adidas, han generado ingresos adicionales significativos.

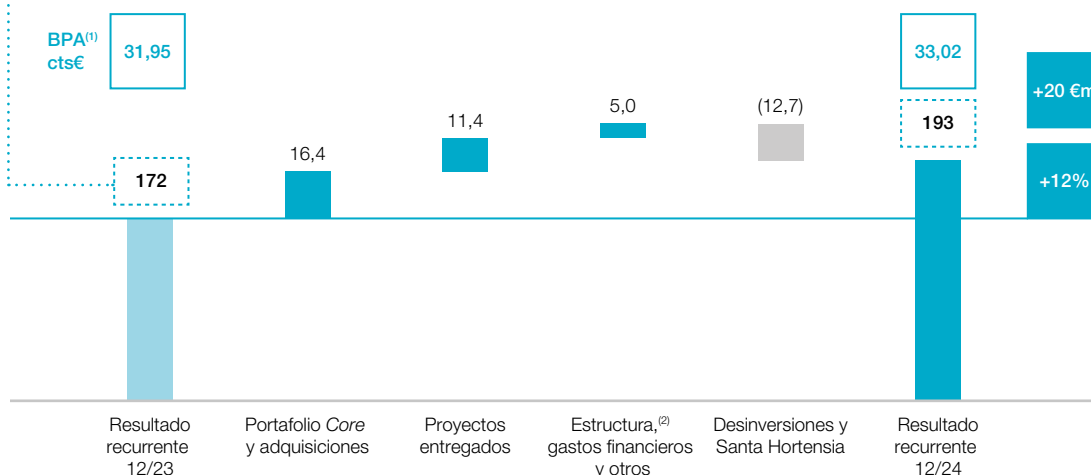
El crecimiento de los ingresos en la cartera *like-for-like* así como la entrega de proyectos ha compensado la pérdida de ingresos debida a las desinversiones y la entrada en rehabilitación del activo Santa Hortensia.

A cierre del ejercicio, el valor de los activos asciende a 11.646 €m, registrando un incremento del +3% respecto el año anterior, por lo que el resultado neto del Grupo Colonial asciende a 307 €m, un incremento de 1.326 €m respecto al año anterior.

#### ▼ Cuenta de Resultados

€m	2024	2023
<b>Ingresos por rentas</b>	<b>390,8</b>	<b>377,1</b>
EBITDA Recurrente	321,5	315,6
Resultado Financiero Recurrente	(77,4)	(93,1)
Impuestos y otros – Resultado Recurrente	(13,8)	(14,9)
Minoritarios – Resultado Recurrente	(37,7)	(35,2)
<b>Resultado Neto Recurrente</b>	<b>192,6</b>	<b>172,4</b>
Variación de valor de los activos y Provisiones	101,1	(1.426,5)
Gasto financiero no recurrente y MTM	(2,5)	(1,7)
Impuestos y otros no recurrente	61,6	43,0
Minoritarios no recurrente	(45,4)	193,8
<b>Resultado Neto Atribuible al Grupo</b>	<b>307,4</b>	<b>(1.019,0)</b>

#### ▼ Variación Resultado Neto Recurrente



(1) Beneficio por acción recurrente.

(2) Incluye gastos de estructura, gastos financieros, impuestos y minoritarios.

## 2. Ingresos & EBITDA por rentas con crecimientos elevados

### Crecimiento de ingresos: Polarización y Posicionamiento *Prime* Pan-Europeo

Colonial cierra el ejercicio 2024 con unos ingresos por rentas de 391 €m y unas rentas netas (EBITDA rentas) de 368 €m.

Los ingresos del Grupo, en términos absolutos, han crecido un +4% 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.

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 +8% 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, Cézanne Saint Honoré y Edouard VII, entre otros, así como a 2) los ingresos provenientes de proyectos y programas de renovación en los activos de Louvre Saint Honoré, alquilado a Cartier & Compagnie para albergar la Fundación Cartier, y en el espacio comercial de Galeries 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, así como a la entrada en rehabilitación del activo de Santa Hortensia, tras la baja de IBM.

En términos comparables *like-for-like*, los ingresos han aumentado un +4%, debido a ingresos superiores en los activos de Velázquez 86d, The Window, Martínez Villergas, Don Ramón de la Cruz y Alfonso XII, 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 +3% en términos totales, impulsados por un fuerte incremento del +6% *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.

#### ▼ Diciembre acumulado

€m	2024	2023	Var.	Var. LFL
Ingresos por rentas París	254 <sup>(1)</sup>	234	8%	7%
Ingresos por rentas Madrid <sup>(2)</sup>	89	96	(8%)	4%
Ingresos por rentas Barcelona	47	46	3%	6%
<b>Ingresos por rentas Grupo</b>	<b>391</b>	<b>377</b>	<b>+4%</b>	<b>+6%</b>
EBITDA rentas París	247	223	11%	7%
EBITDA rentas Madrid	81	90	(10%)	6%
EBITDA rentas Barcelona	40	40	0%	6%
<b>EBITDA rentas Grupo</b>	<b>368</b>	<b>353</b>	<b>+4%</b>	<b>+7%</b>

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

(2) Incluye los ingresos de la parte residencial de España.





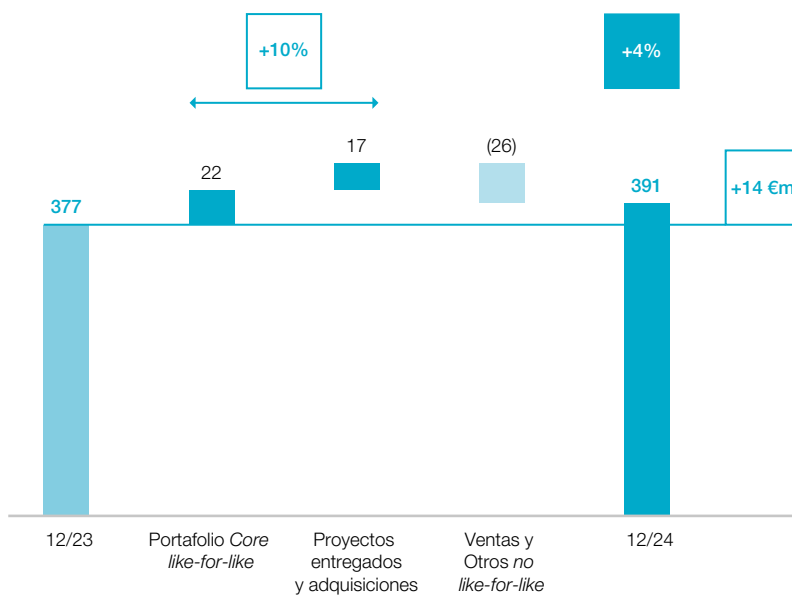
### Crecimiento de ingresos en base a un fuerte posicionamiento *prime*

El **aumento de ingresos de +14 €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**.

#### ▼ Ingresos por rentas

€m



	Total	EPRA LFL
Total	+4%	+6%
París	+8%	+7%
Madrid	(8%)	+4%
Barcelona	+3%	+6%



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

La **cartera Core** ha aportado **+22 €m de incremento de ingresos** basado en un sólido crecimiento *like-for-like* del +6% por el fuerte *pricing power* que permite capturar plenamente el impacto de la **indexación**, así como **firmar las máximas rentas** de mercado.



#Cloud



Washington Plaza



Velázquez, 86d



Diagonal, 609-615

2. **Proyectos entregados y adquisiciones – contribución del +5% al crecimiento global**

La **entrega de proyectos** y el programa de renovaciones, así como las adquisiciones realizadas durante este ejercicio, **han aportado +17 €m de crecimiento** de ingresos. 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 Santa Hortensia en Madrid**, han supuesto una **reducción del (7%) interanual** de los ingresos.



Louvre Saint Honoré



Galleries Champs-Élysées

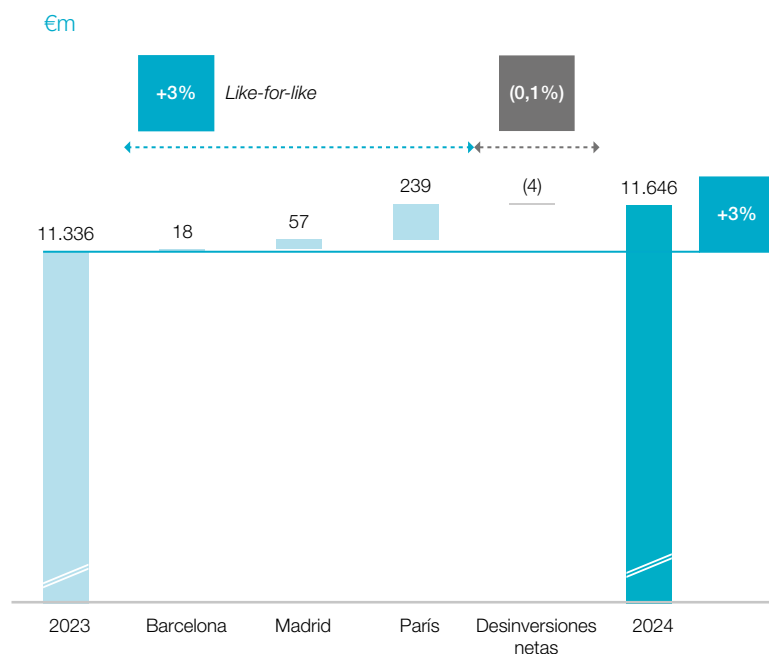


### 3. Vuelta a la senda de crecimiento en el valor de los activos

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2024 asciende a **11.646 €m (12.276 €m incluyendo transfer costs)**, registrando un incremento del **+2,7%** respecto al año anterior.

En términos *like-for-like*, el portafolio de Colonial se ha revalorizado un **+2,8% versus el año anterior**, destacando el incremento de los activos en el mercado de París con un +3,3%, seguido de los activos ubicados en el mercado de Madrid con un +2,4% y finalmente, el mercado de Barcelona con un +1,3% de revalorización.

#### ▼ Análisis variación valor 2024



#### ▼ Variación GAV LFL

	2024	2S 24	1S 24
Barcelona	+1,3%	+1,9%	(0,5%)
Madrid	+2,4%	+1,9%	+0,6%
París	+3,3%	+2,2%	+1,0%
<b>Total LFL</b>	<b>+2,8%</b>	<b>+2,1%</b>	<b>+0,7%</b>
Desinversiones netas	(0,1%)	+1,3%	(1,4%)
<b>Total Var.</b>	<b>+2,7%</b>	<b>+3,4%</b>	<b>(0,6%)</b>

Tras un entorno de elevada volatilidad y subidas de tipos de interés, la situación de los mercados ha comenzado a estabilizarse, marcando un punto de inflexión en el año 2024.

Durante el primer semestre del ejercicio, los valores de los activos comenzaron a estabilizarse, sentando las bases para una recuperación sostenida. En el **segundo semestre del año**, esta tendencia se ha consolidado con una **aceleración del crecimiento, reflejando una evolución positiva y homogénea en todos los mercados** en los que opera la compañía. Destaca especialmente el mercado de París, que ha liderado esta recuperación gracias a su sólida demanda y a la fortaleza de sus activos *prime*.

#### Valor Neto de activos resiliente (NTA)

El Valor Neto de activos (NTA) a 31 de diciembre de 2024 asciende a **6.036 €m**, con un incremento de más de **664 €m** respecto al año anterior. El NTA por acción asciende a **9,62 €/acción**.

El Valor Neto de activos ha incrementado respecto al cierre de 2023, impulsado por una combinación de factores: el sólido resultado recurrente, el crecimiento de las rentas, la exitosa entrega de proyectos, así como la inyección de capital derivada de la operación con Critería.

### 1.2.2. Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos

#### 1. Altos volúmenes de contratación con importantes incrementos de rentas

Colonial cierra el ejercicio 2024 con una sólida actividad de contratación, capturando importantes incrementos de rentas en los contratos firmados. En particular se han firmado 90 contratos por un total de 134.797 m<sup>2</sup>, generando 52 €m de ingresos anualizados, de los cuales un 61% proviene del mercado de Madrid y Barcelona y un 39% del mercado de París.

Del total del esfuerzo comercial, destacamos el elevado volumen firmado en el mercado de Madrid que asciende a 77.914 m<sup>2</sup>, de los cuales un 61% (47.906 m<sup>2</sup>) son renovaciones y el resto (30.008 m<sup>2</sup>) corresponde a nuevos contratos firmados. En el mercado de Barcelona se han firmado 35.677 m<sup>2</sup>, de los cuales un 81% (28.919 m<sup>2</sup>) corresponden a renovaciones de contratos.

En París se han firmado un total de 21.206 m<sup>2</sup>, correspondientes principalmente a espacios realquilados.

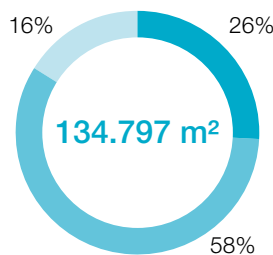
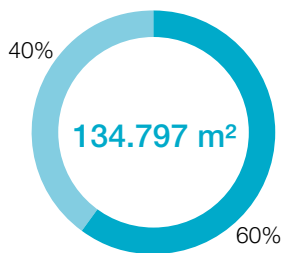
#### La actividad comercial se mantiene sólida a cierre del ejercicio

Esfuerzo comercial	Nº contratos	m <sup>2</sup> firmados	Ingresos por rentas €m	Release spread <sup>(1)</sup>	% Var vs. ERV 12/23 <sup>(2)</sup>
Madrid	45	77.914	22 €m	+1%	+4%
Barcelona	22	35.677	10 €m	(0,7%)	+4%
París	23	21.206	20 €m	+20%	+6%
<b>TOTAL GRUPO</b>	<b>90</b>	<b>134.797</b>	<b>52 €m</b>	<b>+8%</b>	<b>+5%</b>

(1) Renta firmada versus la renta anterior en espacios realquilados.

(2) Renta firmada versus renta de mercado a 31/12/2023 (ERV 12/23).

#### Desglose actividad comercial



- Revisiones y renovaciones
- Nuevas superficies y espacios realquilados

- Barcelona
- Madrid
- París

## ▼ París

Renta máxima firmada

1.100 €/m<sup>2</sup>/año

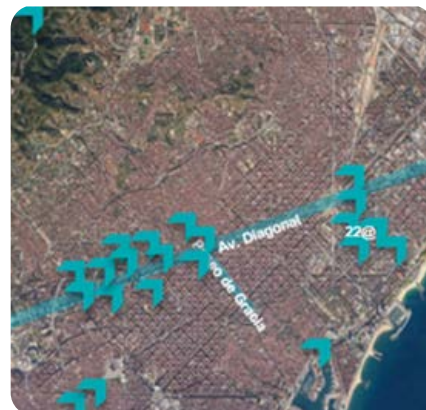
## ▼ Madrid

Renta máxima firmada

40 €/m<sup>2</sup>/mes

## ▼ Barcelona

Renta máxima firmada

29 €/m<sup>2</sup>/mes

A cierre del ejercicio 2024, las **rentas firmadas del Grupo Colonial** se han realizado con un incremento del **+8% en superficies realquiladas** (*release spread*) y **superan en un +5% las rentas de mercado a 31/12/23** mostrando claramente el crecimiento de rentas de los inmuebles *prime* de Colonial.

Destaca el **mercado de París** con un **incremento en las superficies realquiladas del +20%** y un **crecimiento respecto las rentas de mercado del +6%**. Cabe resaltar que, en este mercado se ha firmado una operación significativa 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 **Madrid y de Barcelona ha capturado un crecimiento respecto las rentas de mercado 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 €/m<sup>2</sup>/año**. Las **rentas máximas firmadas en España** se sitúan en **40 €/m<sup>2</sup>/mes para Madrid y 29 €/m<sup>2</sup>/mes para Barcelona**.

**Los sólidos resultados son un claro reflejo de la tendencia de polarización de mercado**, caracterizado por una demanda que prioriza producto Grado A de máxima calidad en las mejores ubicaciones.





## 2. Sólidos niveles de ocupación

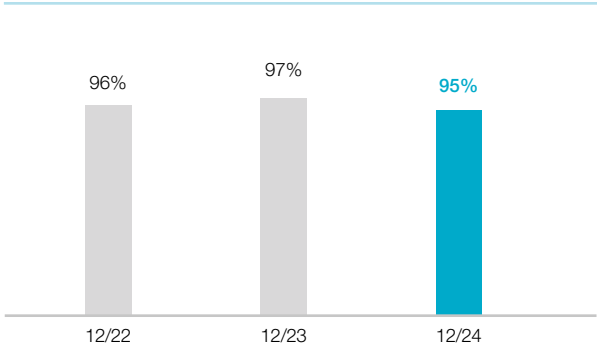
La ocupación de oficinas del Grupo Colonial se sitúa en niveles del 95%, alcanzando una de las ratios más altas del sector.

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 92% (98% en el mercado CBD).

En cuanto a la superficie disponible de la cartera de Barcelona, gran parte corresponde a la entrada en explotación de la superficie rehabilitada en el activo Diagonal 197. El resto corresponde principalmente a los edificios de Torre Marenostrum e Illacuna, ambos edificios están generando actualmente un elevado interés en el mercado de alquiler. La ocupación del portafolio CBD en Barcelona, alcanza el 96%.

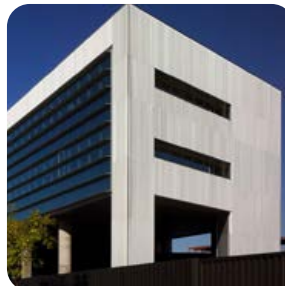
### ▼ Ocupación EPRA oficinas

Grupo



Por segmentos

	Total	CBD
París oficinas	100%	100%
Madrid oficinas	92%	98%
Barcelona oficinas	80%	96%



### 1.2.3. Cartera de Proyectos y renovaciones – Impulsando el crecimiento futuro

#### 1. Entrega del Proyecto Madnum en el centro de Madrid

A finales del ejercicio 2024 se ha entregado el **Campus Urbano Madnum**, complejo ubicado en el sur del Paseo de la Castellana en Madrid con más de 60.000 m<sup>2</sup> 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.

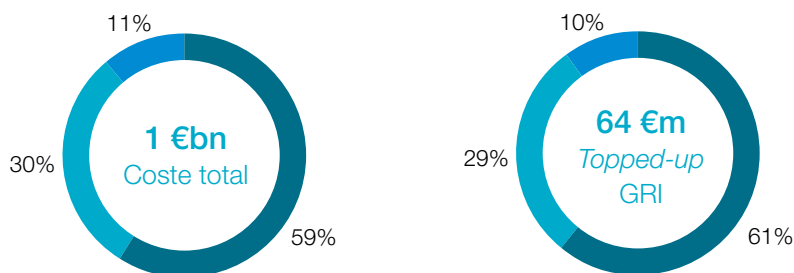
#### 2. Project X – Lanzamiento de un nuevo pipeline de proyectos

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

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



■ Uso mixto urbano ■ Campus de negocio ■ Ciencias de la salud

Ciencias de la salud



Sancho de Ávila  
Barcelona – 22@

Uso mixto urbano



Condorcet  
París – City centre



Santa Hortensia  
Madrid – City centre

Campus de negocio



Scope  
París – City centre

La nueva cartera de proyectos de más de 110.000 m<sup>2</sup> de regeneración urbana engloba dos activos en el centro de París, un Campus de Negocios en Madrid y un proyecto de LifeScience/ Healthcare en Barcelona.

En particular se actuará sobre los siguientes 4 grandes inmuebles:

1. Scope: campus de negocio de 22.000 m<sup>2</sup> en el centro de París.
2. Condorcet: complejo de uso mixto urbano de 24.000 m<sup>2</sup> en el centro de París.
3. Santa Hortensia: complejo de uso mixto de 47.000 m<sup>2</sup> en el centro de Madrid.
4. Sancho de Ávila: proyecto de 18.000 m<sup>2</sup> en el centro del distrito 22@ de Barcelona.

### 3. Programa de Renovaciones en marcha

Durante este ejercicio 2024, **el Grupo Colonial ha finalizado el programa de renovación del inmueble Diagonal 197**, emblemática torre de oficinas ubicada en **Barcelona** con una superficie de 15.000 m<sup>2</sup> sobre rasante, distribuidos en 16 plantas, y que generará unas rentas adicionales de 4,4 €m anuales una vez alquilado.

Adicionalmente, **se está llevando a cabo un programa de renovación en el activo de Haussmann - Saint Augustin**, inmueble de primer nivel ubicado en una de las mejores zonas de **París**. Este inmueble, con una superficie de 12.000 m<sup>2</sup> sobre rasante, está siendo sometido a un programa de renovación eficiente a corto plazo que busca optimizar su atractivo en el mercado y maximizar las rentas futuras. El objetivo principal de la rehabilitación es reposicionar la propiedad, manteniendo su estatus de inmueble de alta demanda y atrayendo inquilinos de primer nivel que busquen ubicaciones exclusivas en el mercado de París. La finalización de las obras está prevista para mediados de 2025, momento en el cual la propiedad reposicionada será lanzada nuevamente al mercado.







### 1.2.4. Estrategia ESG y Descarbonización

#### 1. Estrategia de Descarbonización – transición hacia la neutralidad

El Grupo Colonial mantiene un firme compromiso con la **descarbonización de su portafolio**, la **reducción progresiva del consumo de recursos** y la **promoción de la economía circular**, pilares fundamentales de su estrategia ESG. Como parte de esta visión, el **Plan de Descarbonización** aprobado establece el objetivo de que todo su portafolio de activos sea **neutro en emisiones de carbono**, contribuyendo así a la consecución de los objetivos establecidos en el Acuerdo de París de 2015.

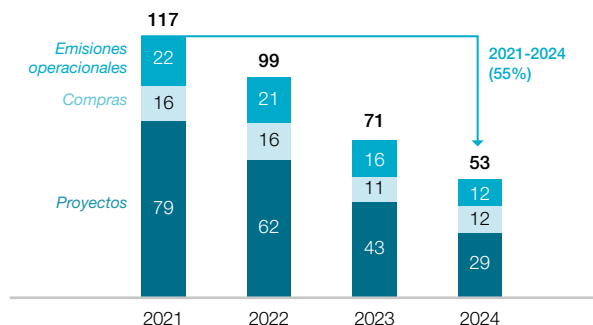
A cierre del año 2024 las emisiones totales del Grupo Colonial se sitúan en 53.000 tCO<sub>2</sub>e. Este resultado equivale a una disminución del 55% desde el año base 2021, un logro que muestra el compromiso del Grupo con la sostenibilidad y la transición hacia una economía baja en carbono.

En cuanto a emisiones operacionales (alcances 1 y 2) y en términos de **intensidad de carbono por metro cuadrado**, el Grupo ha logrado una disminución del 80% desde el año base 2018, **alcanzando un nivel de 3 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>**, una de las **ratios más bajas del sector**.

Ampliando el análisis a las **emisiones del alcance 3**, que incluyen las áreas privadas de los clientes, la intensidad total de emisiones se sitúa en **8 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>**, lo que representa una reducción del **78%**.

#### Emisiones alcances 1, 2 y 3

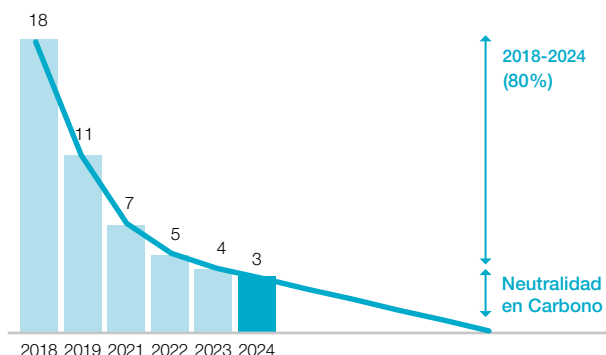
Datos en miles de toneladas (kTnCO<sub>2</sub>e)<sup>(1)</sup>



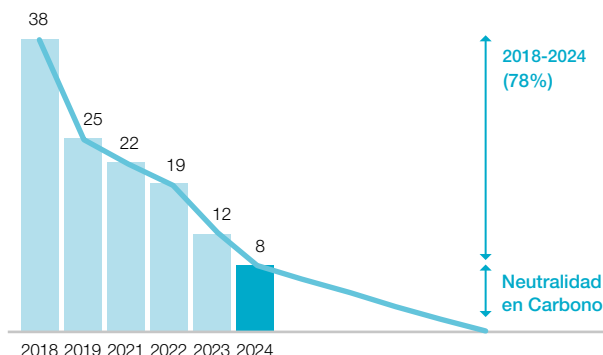
(1) Cifras reportadas en *Location-Based* y *Market-Based* en el caso de las emisiones operacionales, teniendo en cuenta la compra de energía renovable de la compañía.



#### Intensidad Alcances 1 y 2 (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)



#### Intensidad Alcances 1, 2 y 3 (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)



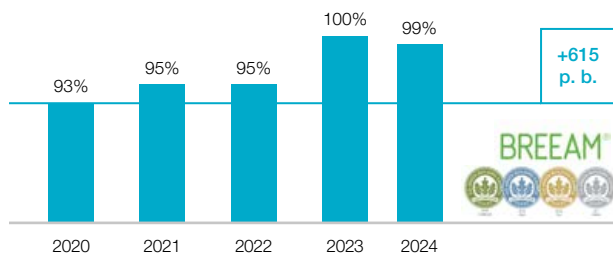
## 2. Eficiencia Energética de la cartera de activos del Grupo

El 99% del valor de la cartera de oficinas en explotación del Grupo Colonial tiene sellos de certificación energética LEED o BREEAM, cifra que se ha ido incrementando y manteniendo a lo largo de los últimos ejercicios, llegando casi a la totalidad de la cartera certificada.

De esta manera, el Grupo Colonial muestra su liderazgo europeo en inmuebles ecoeficientes, con una mejora de más de 600 p. b. en cobertura desde el año 2020.

Este nivel de certificaciones se sitúa claramente por encima de la media en el sector. Asimismo, el plan estratégico de sostenibilidad ejecuta iniciativas de eficiencia energética, apostando por una mejora continua activo por activo.

### ▼ Portafolio con LEED / BREEAM<sup>(1)</sup> – Valor



(1) Portafolio Oficinas en explotación.

## 3. Consolidación del liderazgo en Ratings ESG

El Grupo Colonial continúa consolidando su liderazgo en materia de sostenibilidad, obteniendo las mejores puntuaciones en los principales ratings ESG, lo que refleja su firme compromiso con los más altos estándares ambientales.

### 1. Líder en Sustainalytics: 1ª compañía del IBEX 35 y Top 21 de 15.101 a nivel mundial



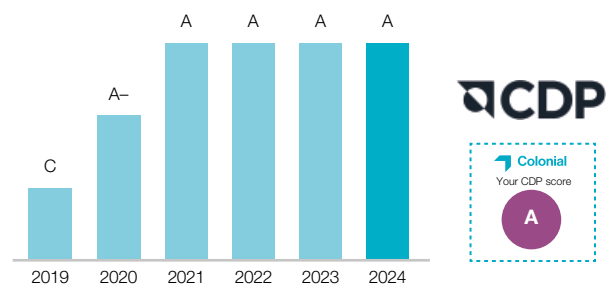
Colonial presenta una puntuación de 5,7 en el Rating Sustainalytics, calificación que presenta una mejora del 8% en comparación con la calificación anterior. Con esta puntuación Colonial se sitúa:

- En el 0,7% de las empresas inmobiliarias cubiertas (top 7 de las 1.009 empresas inmobiliarias cubiertas).
- A nivel global, en el 0,1% de las empresas analizadas (top 21 de las 15.101 empresas totales).

### 2. CDP Rating A por 4º año consecutivo: máxima puntuación en el índice líder en carbono

- Colonial ha logrado mantener la máxima calificación Rating A en el ranking de CDP, consolidándose como una de las compañías líderes en sostenibilidad a nivel internacional.
- Este reconocimiento destaca el firme compromiso del Grupo Colonial con la eficiencia energética, la reducción de emisiones y la implementación de estrategias sostenibles en el sector inmobiliario.

### ▼ Evolución puntuación índice CDP



### 3. Consolidación de liderazgo en el *rating* GRESB



Colonial recibe un *rating* de “5-Star”, hecho que muestra el liderazgo junto con las mejores compañías del índice, con puntuación igual o superior a 90/100.

- Puntuación de 92/100 en el índice GRESB para su cartera de inmuebles, manteniéndose entre las 5 mejores inmobiliarias europeas cotizadas en el indicador “Standing Investments Benchmark”.
- En el ámbito de gestión sostenible de proyectos, alcanzó 99/100 en el “Development Benchmark”, mejorando un punto respecto al año anterior, lo que la posiciona como líder del sector de oficinas en Europa y a nivel global.

### 4. Obtención de EPRA Gold sBPR



El Grupo Colonial ha obtenido por 9º año consecutivo la clasificación de **EPRA Gold sBPR** que certifica los más altos estándares de *reporting* en materia de ESG. Asimismo, obtiene también la clasificación de **EPRA Gold BPR**.

### 5. “Programa ESG con mayor mejora” en la 3ª edición de los Premios Iberian Equities 2024

En la 3ª edición de los Premios Iberian Equities 2024, Colonial ha recibido el galardón al “Programa ESG con mayor mejora” en la categoría de empresas públicas de mediana capitalización en España.



## 1.2.5. Gestión Activa y Estructura de capital

### 1. Programa de desinversiones con prima sobre valoración

Durante el año 2024 el Grupo Colonial ha realizado **desinversiones de activos por un volumen de 201 €m,<sup>(1)</sup>** alcanzando **una prima del +11% sobre la última tasación**, confirmando la liquidez y el valor de su cartera de activos.

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 del Campus Urbano Madnum. Del total de ventas, dos plantas del inmueble de Recoletos 27 se han vendido a finales del ejercicio 2023. El resto se ha vendido durante el ejercicio 2024.

Dichas desinversiones han permitido reciclar capital, maximizar la creación de valor y obtener liquidez adicional para aprovechar las oportunidades del inicio de cambio de ciclo en el mercado inmobiliario europeo.

### 2. Ampliación de capital de más de 600 millones de euros

Durante el primer semestre de 2024, **Colonial anunció el Proyecto Alpha X**, una operación estratégica diseñada para **relanzar su crecimiento, reforzar su estructura de capital y acelerar su plan de inversiones**.

Dicha operación fue ejecutada durante el mes de julio a través de una **ampliación de capital de 622 €m**, estructurada en: 272 €m de aportación activos inmobiliarios y 350 €m en efectivo, suscritos en su totalidad por Critería Caixa, que se convierte en un accionista de referencia del Grupo.

Dicha operación marca un punto de inflexión en la nueva estrategia de crecimiento de Colonial y permite:

1. Acelerar el lanzamiento de una nueva cartera de proyectos *prime* de más de 110.000 m<sup>2</sup> con una inversión de 380 €m y unas TIRs superiores al 9%.
2. Reforzar la estructura de capital del Grupo y mejorar su flexibilidad para nuevas adquisiciones en un contexto de recuperación del ciclo inmobiliario europeo.
3. Incorporar a un accionista de reconocido prestigio y con vocación a largo plazo para fortalecer el crecimiento estratégico del Grupo Colonial en los próximos años.

(1) Del total de ventas, dos plantas del inmueble de Recoletos 27 se han vendido a finales del ejercicio 2023. El resto se ha vendido durante el ejercicio 2024.

### 3. Estructura de capital sólida

A cierre del ejercicio 2024, el Grupo Colonial presenta un **balance sólido con un LTV de 36,0%** y una **liquidez de 3.113 €m**. La **liquidez del Grupo se ha incrementado en 210 €m, alcanzando los 3.113 €m entre caja y líneas de crédito no dispuestas** y le permite cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el 2028.

**La deuda financiera neta del Grupo se ha reducido en 399 €m (alcanzando los 4.465 €m)**. En cuanto al coste de financiación, el tipo de interés spot al cierre del ejercicio 2024 se mantiene en 1,70%.

Como prueba de la solidez financiera de Colonial, **durante el mes de septiembre, la agencia de calificación Moody's ha elevado el rating de Colonial a Baa1 con perspectiva estable**. Asimismo, el Grupo Colonial mantiene una calificación crediticia de BBB+ por parte de Standard & Poor's con perspectiva estable.

#### Nueva emisión de bonos verdes con demanda "récord"

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2024, Colonial **ha realizado en el mes de enero 2025 una emisión de bonos verdes por importe de 500 €m**, con vencimiento en 2030.

**El éxito de esta emisión, con una sobresuscripción de 8,1 veces, pone de manifiesto la elevada confianza de los inversores en la disciplina y estrategia financiera, la calidad de la cartera**, la trayectoria y el sólido perfil crediticio de Colonial.

La emisión ha sido respaldada por los principales inversores internacionales de perfil institucional, presentes en anteriores emisiones y que han mostrado nuevamente su apoyo a la Compañía.

**El cupón de esta nueva emisión es del 3,25% (equivalente a una yield de 3,41%)**, pero gracias a la acertada estrategia de pre-cobertura de Colonial, el tipo medio efectivo de esta emisión es del 2,75%.

Los fondos procedentes de esta emisión se utilizarán en el repago de deuda con vencimiento en los próximos meses, por lo tanto, Colonial cambia deuda a corto plazo por un nuevo vencimiento a cinco años.









## 2. Entrevista al presidente y CEO

## 2. Entrevista al presidente y CEO



**Juan José Brugera**  
Presidente

**El Grupo Colonial ha cerrado un año 2024 con resultados excepcionales. ¿Cuáles han sido los principales hitos y cómo han contribuido a este desempeño?**

**J.J. Brugera:**

El ejercicio 2024 ha sido un año clave para Colonial, con resultados que demuestran la solidez y resiliencia de nuestro modelo de negocio. Hemos superado las previsiones más optimistas, alcanzando un beneficio recurrente por acción de 0,33 euros, lo que supone elevar el beneficio recurrente total a 193 €m, el más alto en la historia de la compañía. Este crecimiento del 12% respecto al año anterior nos sitúa por encima de nuestros objetivos y refuerza nuestra estrategia de crecimiento sostenible. Además, el valor de nuestra cartera de activos ha retomado la senda del crecimiento, con una revalorización del 3% hasta alcanzar los 11.646 €m, consolidando nuestra posición en los mercados estratégicos.

Nuestro desempeño operativo ha sido excepcional. La ocupación media de nuestra cartera se ha mantenido en un sólido 95%, con París destacando con una ocupación del 100%, lo que reafirma la calidad de nuestros activos en ubicaciones *prime* y nuestra capacidad para atraer a los mejores inquilinos. Además, nuestros ingresos por rentas han crecido un 6% en términos comparables, alcanzando los 391 €m, impulsados por una fuerte demanda de espacios premium y nuestra estrategia activa de gestión de activos para maximizar el valor de cada inmueble.

Francia ha tenido un papel clave en estos resultados, consolidando su posición como uno de nuestros mercados más estratégicos. Destacan proyectos emblemáticos como Louvre Saint-Honoré, alquilado a Cartier & Compagnie, y Galeries des Champs-Élysées, alquilado a Adidas, ambos con rentas altamente competitivas y una gran demanda en el mercado. Estas operaciones reflejan no solo nuestra capacidad de captación, sino también nuestra habilidad para generar valor a través de la calidad y ubicación de nuestros activos.



**Pere Viñolas**  
CEO

Además, hemos reforzado nuestra estructura financiera con una ampliación de capital superior a los 600 €m y una reducción de la deuda neta de 399 €m, fortaleciendo aún más nuestra capacidad de inversión y nuestra posición en el mercado. Gracias a esta disciplina financiera, Colonial sigue atrayendo capital de calidad y consolidando su liderazgo en el sector inmobiliario europeo.

Estos resultados demuestran nuestra capacidad para generar valor en un entorno en constante evolución. Con una estrategia clara y un sólido posicionamiento en los mercados más dinámicos, Colonial se consolida como referente en el sector inmobiliario *prime*. Esta solidez nos permite seguir creciendo, impulsando la rentabilidad de nuestras inversiones, la excelencia operativa y el compromiso con la sostenibilidad.

**Haciendo balance del año 2024, como consejero delegado, ¿qué puntos añadiría a los mencionados por el presidente?**

**P. Viñolas:**

Más allá de los excelentes resultados financieros y operativos que ha mencionado el presidente, 2024 ha sido un año clave en la evolución del negocio. Nuestro modelo dinámico basado en la gestión activa de activos *prime* ubicados en zonas estratégicas, nos ha permitido no solo mantener altos niveles de ocupación, sino también capturar un crecimiento sostenido en rentas, con un incremento del 6% en términos comparables, así como un incremento del 5% en los contratos firmados respecto la renta de mercado.

El resultado neto recurrente también ha experimentado un crecimiento sostenido, alcanzando los 193 €m, un 12% más que el año anterior. Este incremento ha sido impulsado tanto por el sólido desempeño operativo como por la optimización de nuestra cartera de activos, lo que nos ha permitido mantener una rentabilidad estable y creciente. Desde 2022, hemos registrado una tasa de crecimiento anual compuesta 15%, confirmando la fortaleza y resiliencia de nuestro modelo de inversión.



El crecimiento del negocio también se ha visto reflejado en la evolución de los valores de los activos, donde hemos experimentado un repunte significativo gracias a la consolidación del mercado y a nuestra estrategia de reposicionamiento de activos en zonas estratégicas.

Además, la actividad de proyectos ha sido un factor determinante en nuestro crecimiento. La entrega de activos clave y la continua transformación de espacios *prime* han permitido generar nuevas oportunidades de rentabilidad. La combinación de estos elementos nos ha permitido fortalecer nuestra posición en el mercado y sentar las bases para un crecimiento sostenido en los próximos años.

La estrategia de Colonial se apoya en la fortaleza de los activos *prime* ubicados en los principales distritos de negocios, con alta conectividad y servicios de calidad, que nos permite ofrecer un crecimiento sólido y sostenible. Esto nos otorga una posición privilegiada en el mercado, con un fuerte poder de fijación de precios y la capacidad de atraer a los mejores clientes, asegurando un crecimiento en rentas por encima del promedio del sector. Además, el crecimiento de nuestros ingresos se basa en una estrategia que combina la optimización de activos, la regeneración urbana y la identificación de nuevas oportunidades de inversión.

En definitiva, 2024 ha sido un año de consolidación del crecimiento y refuerzo de nuestra estrategia de inversión en activos *prime*. Con un enfoque dinámico, seguimos fortaleciendo nuestras bases para capturar oportunidades en un mercado en evolución y maximizar el valor para nuestros accionistas y clientes.

**Una mirada al futuro, ¿cuáles son las principales líneas estratégicas de crecimiento de Colonial para el futuro?**

#### P. Viñolas:

Podemos afirmar, que estamos preparados para la próxima fase de crecimiento. De cara a los próximos años, nuestra estrategia se centrará en la consolidación de activos *prime* y la expansión de nuestra cartera de proyectos de regeneración urbana. Actualmente, contamos con más de 100.000 m<sup>2</sup> en desarrollo, con cuatro activos clave ubicados en París, Madrid y Barcelona. Estos proyectos no solo consolidan nuestro liderazgo en el sector, sino que también refuerzan nuestro compromiso con la sostenibilidad y la innovación en el diseño de espacios urbanos.

Nuestra apuesta por la regeneración urbana nos permitirá seguir ofreciendo productos diferenciados y altamente demandados por el mercado.

Asimismo, nuestra firme estrategia ESG ha sido reconocida internacionalmente con destacados resultados en los

principales índices de sostenibilidad: 1) Hemos mejorado nuestra calificación en Sustainalytics, alcanzando un *rating* de 5.7, lo que nos posiciona como la primera compañía del IBEX 35 y entre las mejores 21 empresas a nivel mundial, de 15.101 compañías participantes en el *rating* (Top 0,1%). 2) En CDP, hemos obtenido la calificación "A", la máxima puntuación en el índice líder en carbono, consolidando nuestro liderazgo internacional por cuarto año consecutivo. 3) En GRESB hemos obtenido la calificación "5-Star" por quinto año consecutivo. En el ámbito de gestión sostenible de proyectos, "Development Benchmark", hemos alcanzado una puntuación de 99/100, mejorando en un punto el *rating* del año anterior. La calificación en los *ratings* refleja el liderazgo de Colonial en el sector tanto en Europa como a nivel global.

Seguimos apostando por la eficiencia energética y la reducción de la huella de carbono, asegurando que nuestros activos cumplen con los más altos estándares ESG. Además, Colonial muestra su apoyo continuo al Pacto Mundial de las Naciones Unidas, firmado en 2019, así como la renovación de su compromiso con los 10 principios referentes a los Derechos Humanos, los Derechos Laborales, el Medio Ambiente y la Lucha contra la corrupción.

**Desde un punto de vista más estratégico, ¿cuáles son los principales retos y oportunidades de la compañía?**

#### J.J. Brugera:

En 2025, Colonial continuará aprovechando el entorno de recuperación del mercado inmobiliario con un enfoque claro en la creación de valor. Nuestra estrategia se articula en torno a tres pilares fundamentales: el fortalecimiento de nuestros activos *prime*, la regeneración urbana como motor de crecimiento y a la adaptación de los espacios inmobiliarios a las nuevas necesidades del mercado.

Más de 150 €m en rentas futuras serán generadas a través de nuestra nueva cartera de proyectos y la optimización de nuestros activos en cartera. Además, hemos reforzado nuestra estrategia de crecimiento aprovechando el momento positivo del mercado y la liquidez generada en los últimos ejercicios.

Adicionalmente, estamos destinando más de 1.000 €m a iniciativas de transformación urbana, consolidando nuestra apuesta por el desarrollo sostenible y a la adaptación de nuestros espacios a las necesidades del mercado. Esto nos permitirá no solo captar nuevas oportunidades en el mercado, sino también fortalecer nuestra posición como líder en la regeneración de espacios urbanos.

Estamos en una posición sólida y estamos convencidos de que esta estrategia nos permitirá seguir generando valor para nuestros accionistas y clientes, asegurando un crecimiento sólido y sostenible en el tiempo.





## 3. Estrategia corporativa

- 3.1. Estrategia corporativa de Colonial:  
Misión, Visión y Valores
- 3.2. Modelo de negocio y creación de valor
- 3.3. Estrategia ESG y descarbonización
- 3.4. Valor creado por Colonial y sus *stakeholders*

## 3.1. Estrategia corporativa de Colonial: Misión, Visión y Valores

La estrategia del Grupo tiene como eje principal la generación de un retorno sostenible a largo plazo y, por tanto, la creación de valor a largo plazo para los accionistas, inversores, empleados, clientes y todos los grupos de interés.

### I. Misión del Grupo Colonial

Crear valor a largo plazo para los accionistas, inversores, empleados y todos los grupos de interés a través de la inversión y la gestión de edificios de oficinas que permitan a nuestros clientes desarrollar todo su potencial.

### II. Visión del Grupo Colonial

Ser líderes en el mercado europeo de oficinas, reconocidos por nuestra experiencia y profesionalidad, por nuestra solidez y rentabilidad, proporcionando soluciones inmobiliarias excelentes y sostenibles, adaptadas a las necesidades de los clientes.

### III. Valores

Para conseguir su propósito, Colonial da prioridad a seis valores que deben guiar el comportamiento de todos los miembros del equipo.



## 3.2. Modelo de negocio y creación de valor

### 3.2.1. Modelo de negocio

La implantación de la estrategia prioriza un retorno sostenible a largo plazo fundamentado en la máxima calidad y excelencia en todos los ámbitos y que se refleja en los siguientes pilares de nuestro modelo de negocio:

1. Focalización en el negocio de oficinas *prime* de máxima calidad que permiten alcanzar máximas rentabilidades con un riesgo mínimo.

Colonial es una compañía patrimonialista centrada en el sector *prime* de activos urbanos. Su patrimonio está constituido por 78 activos (23 en Barcelona, 38 en Madrid y 17 en París) y cuenta con una ocupación EPRA del 95% a 31 de diciembre de 2024.

Nuestros clientes, con más de 100.000 usuarios repartidos entre los inmuebles del Grupo, disfrutan de los mejores edificios en las mejores ubicaciones de la ciudad. La mayoría de los edificios se sitúan a escasos minutos a pie de la red de transporte público, por lo que cuentan con las mejores conexiones con cualquier punto de la ciudad, los aeropuertos y las estaciones de tren.

Asimismo, las inmejorables ubicaciones de nuestra cartera de inmuebles permiten a nuestros empleados, clientes y otros grupos de interés disfrutar de todos los servicios propios del centro de la ciudad, como, por ejemplo, vivienda, espacios de ocio, restauración y servicios profesionales o médicos.

El Grupo Colonial tiene una cartera de inmuebles única e irreplicable con el 99% ubicado en el centro de las ciudades de Barcelona, Madrid y París, hecho diferencial respecto a cualquier otra compañía cotizada europea, tal y como se puede observar en los siguientes mapas.

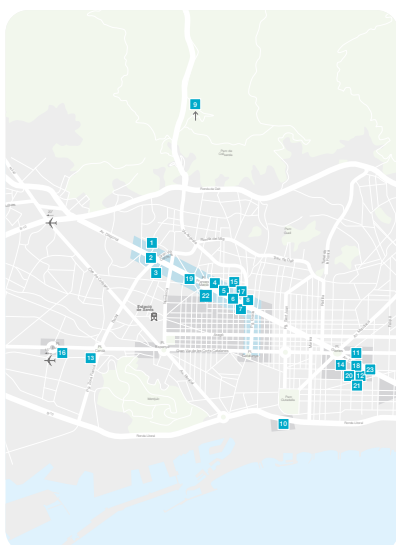
Las ubicaciones CBD optimizan el desplazamiento a las oficinas y facilitan una menor huella de carbono.

La estrategia de descarbonización de Colonial tiene como eje central mejorar los indicadores de desempeño en ecoeficiencia y la huella de carbono y descarbonización de su portafolio de oficinas *prime* en localizaciones CBD, pero también ofrecer a sus clientes una opción de oficinas más eficientes ambiental y económicamente.

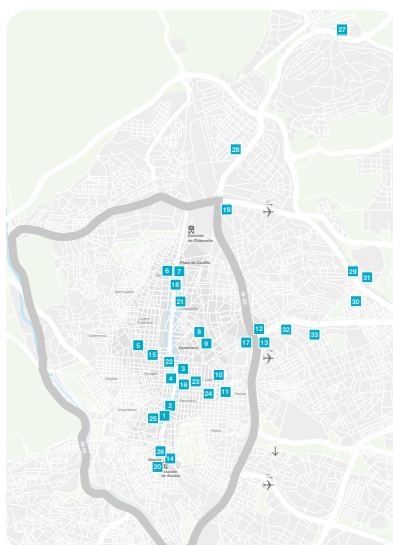
En el marco del negocio inmobiliario de alquiler de oficinas, la localización de las oficinas es uno de los factores clave para diferenciar el tipo de activos. Las ubicaciones céntricas son aquellas que tienen una demanda más fuerte y consiguen captar clientes de primer nivel y, con ello, captar también las rentas más altas.

Asimismo, la localización *prime* reduce la huella de carbono del desplazamiento de los clientes, debido a la reducción de la distancia de desplazamiento desde sus domicilios, así como el método de transporte usado para ello.

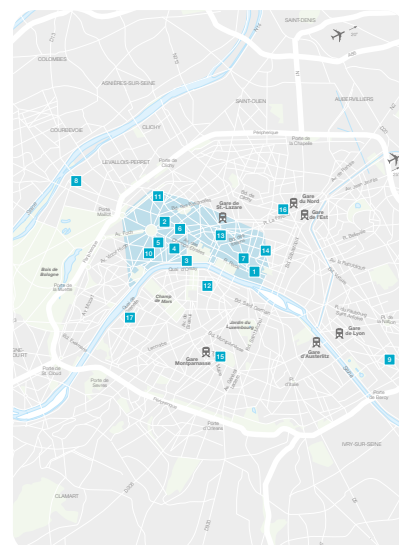
#### ▼ Barcelona Rentas máximas firmadas



#### ▼ Madrid Rentas máximas firmadas



#### ▼ París Rentas máximas firmadas



2. Compromiso de ofrecer y crear el mejor producto de oficinas a través de la gestión activa de los inmuebles aspirando a los más altos estándares de sostenibilidad y eficiencia.

El 99% de nuestro portafolio de inmuebles en explotación dispone de los estándares más altos de certificación energética de LEED y BREEAM. Por tanto, Colonial garantiza una de las carteras más ecoeficientes de toda la Eurozona.

3. Compromiso firme con el cambio climático y, en particular, con la descarbonización del sector inmobiliario basado en una gestión eficiente de la cartera.

El Grupo Colonial se ha comprometido a que todo su portafolio de oficinas sea neutro en emisiones de carbono y, por ende, contribuir a la consecución de los objetivos establecidos en el Acuerdo de París, celebrado en diciembre de 2015, alcanzando las máximas reducciones en huella de carbono y situándose en los niveles más bajos en el sector europeo.

Para ello se han desarrollado e identificado acciones para toda la huella de carbono (criterio de medición exhaustivo, incluyendo los alcances 1 y 2 y todas las categorías aplicables del alcance 3 para el Grupo), estableciendo objetivos claros a corto plazo (*Near Term Targets*), donde se busca reducir en un 45% las emisiones totales absolutas de gases de efecto invernadero, así como a largo plazo (*Long Term Targets*), donde se compromete a disminuir estas emisiones en un 90% para 2045.

Estos objetivos reflejan su compromiso con acciones urgentes y sostenibles para mitigar el cambio climático y generar un impacto positivo en el medio ambiente.

Fruto de esto, las emisiones totales de carbono del Grupo Colonial en el año 2024 alcanzan las 53 KtCO<sub>2</sub>e. Este resultado equivale a una disminución del 55% desde el año 2021, un logro que muestra el compromiso del Grupo con la sostenibilidad y la transición hacia una economía baja en carbono.

En cuanto a emisiones operacionales, a cierre de 2024, el Grupo Colonial ha logrado reducir en un 78% la intensidad de la huella de carbono desde el año base 2018, abarcando los alcances 1 y 2, y la categoría de consumo energético en áreas privativas del alcance 3. Este avance ha impulsado significativamente su plan estratégico de descarbonización.

4. Máximos niveles de lealtad, satisfacción y compromiso con nuestros clientes ofreciendo las mejores soluciones.

La ocupación del Grupo Colonial se sitúa en niveles del 95%, con lo que alcanza una de las ratios más altas del sector, y con unos altos volúmenes de contratación en los tres mercados en los que opera el Grupo. Destaca en particular, la cartera de inmuebles de París, con una ocupación del 100% por tercer año consecutivo.

5. Desarrollo de uno de los mejores equipos del sector a través de la atracción y retención del talento y la formación continua de nuestros empleados.

El Grupo Colonial sigue trabajando en un plan estratégico de recursos humanos con el fin de acelerar y consolidar el liderazgo de sus equipos.

6. Máximos estándares en gobierno corporativo a escala nacional e internacional.

El Grupo Colonial se sitúa entre las compañías con más altos estándares del sector, implantando las recomendaciones y mejores prácticas internacionales con el más alto nivel de transparencia.

7. Máxima disciplina financiera para garantizar una rentabilidad ajustada al riesgo atractiva y sostenible a largo plazo.

- Rentabilidad basada en la generación de un flujo de caja estable de rentas del portafolio *prime* en combinación con la creación de valor a través de la transformación inmobiliaria y nueva creación de producto *prime*.
- Disciplina financiera con una estructura de capital sólida y con una clara vocación de mantener los máximos estándares de calificación crediticia y una estructura financiera de *Investment Grade*.
- Estructura de capital sólida y sostenible a largo plazo, apostando por una financiación sostenible, siendo la primera compañía del IBEX 35 con todos sus bonos *green*.

Colonial tiene una estrategia de producto que se sustenta en las "3 E", que vienen de eficiencia, experiencia y *environmental* (entorno medioambiental).

**Eficiencia:** se busca en el tipo de producto. Colonial prioriza espacios inmobiliarios con edificios horizontales y con plantas amplias. Este tipo de activos ofrece una mayor eficiencia y constituye una ventaja competitiva con respecto a otro tipo de activos, como, por ejemplo, las torres, ya que sus áreas permiten ahorrar espacio y, por ende, rentas para sus clientes. Asimismo, un diseño de producto más eficiente permite tener edificios multiinquilino con un grado alto de diversificación de clientes.

**Experiencia:** se busca una experiencia satisfactoria en el lugar de trabajo. Según los últimos estudios realizados, se prevé que la demanda futura de oficinas se centre especialmente en dos aspectos: optimización de tiempos de desplazamiento y experiencia satisfactoria en el lugar de trabajo y su entorno.

**Entorno medioambiental:** una parte clave de la estrategia de Colonial se basa en cómo afecta su actividad al entorno medioambiental (*environmental*) y, por ello, busca la excelencia en ESG y en la descarbonización, desarrollando y operando activos sostenibles que minimicen la huella de carbono de toda la cadena de valor. Por este motivo, Colonial busca cumplir los



máximos estándares de eficiencia, política social y gobernanza; prueba de ello es la mejora constante en los diferentes *ratings* de ESG en los que participa la compañía, como son, por ejemplo, GRESB, CDP, MSCI y Sustainalytics.

Fruto del trabajo de todo el equipo de Colonial aplicando la estrategia de las “3 E”, el Grupo cuenta con un elevado volumen de renovaciones de sus contratos. Un elevado porcentaje de nuestros clientes permanece en activos de Colonial un periodo superior a cinco años. Esta gran capacidad de retención de clientes confiere una gran resiliencia y recurrencia a los ingresos de la compañía.

Asimismo, esta cartera *prime* de activos permite atraer a los mejores clientes con un alto grado de solvencia.

Colonial apuesta por situarse a la vanguardia del sector inmobiliario y profundizar en la innovación como motor de generación de valor, principalmente apostando por los espacios flexibles y la digitalización de nuestros edificios.

### 3.2.2. Excelencia a lo largo de la cadena de valor inmobiliaria

Colonial ha ido mejorando sus procesos y procedimientos hasta crear una organización eficiente enfocada en la creación de valor a largo plazo para sus accionistas, inversores, empleados, clientes y grupos de interés.

Colonial dispone de un importante *know-how* en la compañía que permite alcanzar la excelencia en las distintas fases de la cadena de valor de un edificio de oficinas: adquisición, reforma, comercialización, gestión del inmueble y venta, en su caso.

A través de sus propios empleados, Colonial controla todas las fases de la cadena de valor, con una atención particular a aquellas áreas que van orientadas a la satisfacción del cliente. Identificar la localización, el diseño del producto, el trato y la gestión del cliente, así como ofrecer nuevos servicios, son aspectos muy relevantes de nuestra cadena de valor y que, por tanto, gestionamos internamente.

De la misma manera, también contamos con los mejores profesionales y colaboradores externos en aquellos casos en los que es más eficiente hacerlo con ayuda de terceros, tal y como se muestra en la siguiente tabla:

	Adquisición	Rehabilitación y reforma	Comercialización	Gestión inmueble	Venta
<b>Equipos Colonial</b>	Equipo inversión, corporativo y legal	Equipo proyectos	Equipo comercial y legal	Equipo gestión inmuebles, proyectos y legal	Equipo inversión, corporativo y legal
<b>Colaboradores</b>	Accionistas, <i>brokers</i> , mercado de capitales	Arquitectos, ingenierías, constructoras	Cientes, <i>brokers</i>	Cientes, empresas de servicios y mantenimiento	Accionistas, <i>brokers</i> , mercado de capitales

## 3.3. Estrategia ESG y descarbonización

### 3.3.1. Grupos de interés

#### Grupos de interés

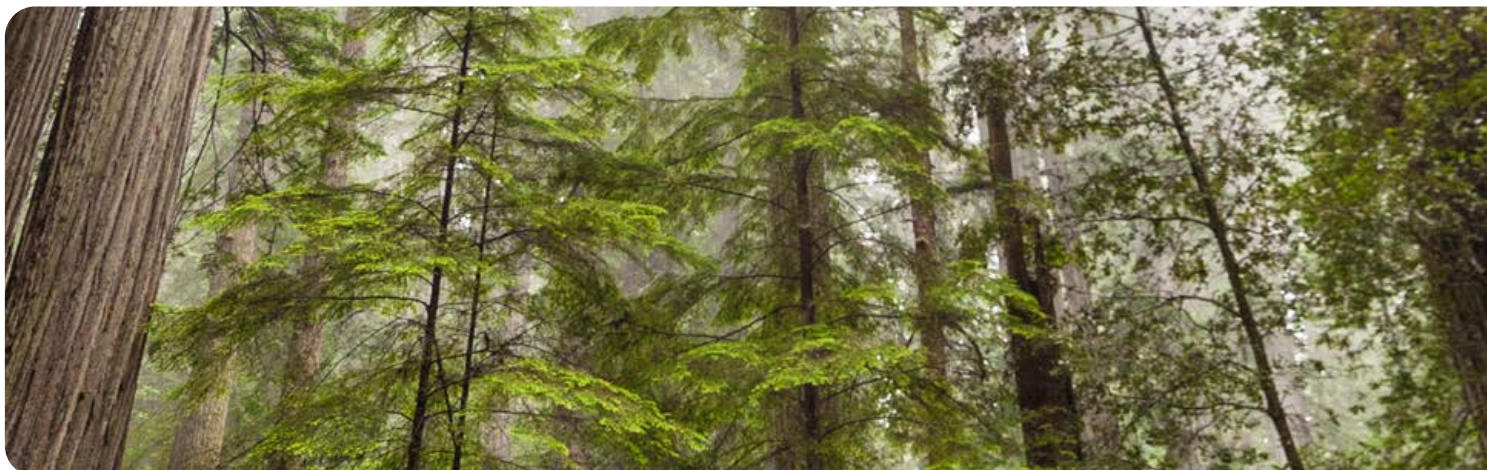
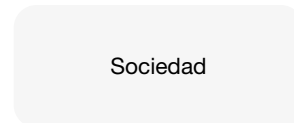
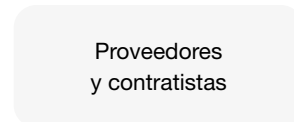
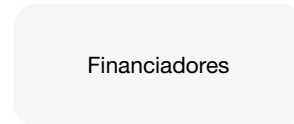
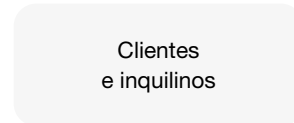
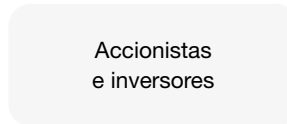
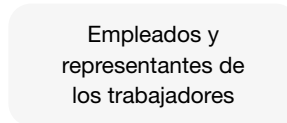
La estrategia de ESG (*Environmental, Social and Governance*) del Grupo Colonial contempla maximizar el valor para sus accionistas junto con todos sus grupos de interés, así como asegurar una relación de confianza y sostenible con ellos.

En este sentido, se ha definido un modelo de gestión de grupos de interés basándose en las mejores prácticas internacionales, considerando en particular los estándares de la *Global Reporting Initiative* (GRI), las Normas Europeas de Información de Sostenibilidad (NEIS), ESRS por sus siglas en inglés, y la ISO 26000.

Este modelo garantiza una adecuada identificación de las expectativas y los impactos económicos, sociales y ambientales significativos de las actividades de Colonial sobre sus grupos de interés.

Nuestro modelo de identificación de grupos de interés se estructura a través de tres fases:

- 1. Identificación y categorización de los grupos de interés:** identificar de forma conjunta con la dirección de Colonial las tareas y operaciones desarrolladas por la organización y su interacción con el entorno.
- 2. Priorización de cara a objetivos e impactos:** valorar la influencia del grupo de interés en la consecución de objetivos estratégicos de Colonial, así como el impacto que las actividades tienen sobre cada grupo de interés considerado.
- 3. Categorización del tipo de relaciones:** el marco de relaciones permite categorizar el tipo de relaciones con cada grupo de interés y definir los canales de gestión y comunicación más adecuados.





## Comunicación con los grupos de interés

En el marco de comunicación de la información económico-financiera, no financiera y corporativa, la compañía dispone de la siguiente comunicación con sus grupos de interés:

Grupos de Interés	Productos	Canales
<b>Empleados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Plataforma “Colonial cuenta contigo”</li> <li>■ Plataforma Portal del Empleado “MyOrbital”</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Intranet compañía</li> <li>■ Puntos de contacto</li> <li>■ Correo electrónico de recursos humanos</li> <li>■ Canal de denuncias</li> <li>■ Canal de formación de <i>compliance</i></li> <li>■ Canal CG Formación</li> <li>■ Canales informales de comunicación horizontales y verticales</li> </ul>
<b>Clientes e inquilinos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Publicación <i>newsletter</i> trimestral</li> <li>■ Pantallas LED en <i>lobbies</i> edificios</li> <li>■ Manual del usuario de buenas prácticas en gestión ambiental</li> <li>■ Eventos especiales para usuarios edificios</li> <li>■ Periódico bianual en Washington Plaza</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gerentes del inmueble</li> <li>■ <i>Space Manager</i> y <i>Community Front</i> (espacios <i>coworking</i>)</li> <li>■ Encuestas y programas</li> <li>■ Programa “Café con el Gerente”</li> <li>■ Encuestas de satisfacción</li> <li>■ Barómetro Paris Workplace</li> <li>■ Iniciativas Colonial-Utopicus</li> <li>■ Portales de clientes</li> <li>■ <i>Newsletter</i></li> <li>■ Blog y redes sociales</li> <li>■ Colonial Intranet: <a href="http://inmuebles.inmocolonial.com">inmuebles.inmocolonial.com</a></li> <li>■ Puntos de contacto de gestión de clientes: +34 93 404 79 00 <a href="http://www.inmocolonial.com">www.inmocolonial.com</a></li> </ul>
<b>Proveedores y contratistas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Proceso de selección de proveedores</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cuestionario de homologación de proveedores</li> <li>■ Plataforma de gestión de proveedores</li> <li>■ Puntos de contacto con los responsables de compras: <a href="mailto:proveedores@inmocolonial.com">proveedores@inmocolonial.com</a></li> </ul>

Grupos de Interés	Productos	Canales
<b>Accionistas e inversores</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Informes de resultados trimestrales y sus respectivas presentaciones vía <i>webcast</i></li> <li>■ Notas de Prensa</li> <li>■ Informe Anual Integrado</li> <li>■ Junta de Accionistas</li> <li>■ Comunicación directa a través de visitas, atención telefónica y videollamada y comunicación por email</li> <li>■ Hecho relevante: IP / OIR</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Oficina atención al accionista: <a href="mailto:accionistas@inmocolonial.com">accionistas@inmocolonial.com</a></li> <li>■ Oficina atención al inversor: <a href="mailto:inversores@inmocolonial.com">inversores@inmocolonial.com</a></li> <li>■ Página Web Colonial</li> <li>■ Junta General Accionistas</li> <li>■ <i>Roadshows</i> con Inversores</li> <li>■ Reuniones y eventos con accionistas: Capital Market Day, Field Trip</li> <li>■ Comisión Nacional Mercado de Valores – CNMV</li> <li>■ <i>Mailing</i> a Accionistas e Inversores</li> <li>■ Evento presentación resultados <i>online</i> (<i>Webcast</i>)</li> <li>■ Distribución Nota de prensa a través agencia de Comunicación</li> </ul>
<b>Financiadores</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Informes de resultados trimestrales y sus respectivas presentaciones vía <i>webcast</i></li> <li>■ Notas de Prensa</li> <li>■ Informe Anual Integrado</li> <li>■ Múltiples entrevistas a directivos de Colonial sobre ESG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Puntos de contacto Inmobiliaria Colonial: centralita telefónica</li> <li>■ Página web Colonial</li> <li>■ Junta de Accionistas</li> <li>■ Comisión Nacional Mercado de Valores – CNMV</li> <li>■ Otros Canales de Comunicación</li> </ul>
<b>Sociedad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Informes de resultados trimestrales y sus respectivas presentaciones vía <i>webcast</i></li> <li>■ Notas de Prensa</li> <li>■ Informe Anual Integrado</li> <li>■ Múltiples entrevistas a directivos de Colonial sobre ESG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Puntos de contacto Inmobiliaria Colonial: centralita telefónica</li> <li>■ Página web Colonial</li> <li>■ Junta de Accionistas</li> <li>■ Comisión Nacional Mercado de Valores – CNMV</li> <li>■ Redes Sociales</li> </ul>

### 3.3.2. Análisis de doble materialidad

La estrategia de ESG del Grupo Colonial se basa en la optimización de valor para sus accionistas y todos sus *stakeholders* (grupos de interés), reforzando una relación de confianza y calidad mediante la evaluación de sus expectativas e inquietudes. Para poder identificar y dar respuesta a estos temas clave, el Grupo Colonial realizó un análisis de doble materialidad durante el año 2023.

En el ejercicio 2024, este análisis ha sido revisado y actualizado considerando tanto las NEIS como las guías de implementación definitivas de EFRAG (IG1 – Guía de implementación de la doble materialidad e IG2 – Guía de implementación de la Cadena de valor).

El concepto de materialidad es fundamental para el Grupo, ya que este análisis permite orientar su estrategia y sus objetivos de negocio hacia los temas que tienen un mayor impacto. A través de este enfoque, el Grupo Colonial asegura que sus decisiones y acciones están alineadas con las prioridades más relevantes para el negocio y sus grupos de interés, maximizando así el valor y la sostenibilidad a largo plazo.

Asimismo, establece un diálogo con los principales grupos de interés acerca de los temas estratégicos de la organización, generando transparencia y compromiso por ambas partes e identificando las necesidades de los grupos de interés para reorientar la estrategia de la empresa en esa dirección. Para ello, se utilizan los diferentes canales de comunicación descritos en el apartado 3.3.1 *Grupos de interés*. Esta comunicación es clave para garantizar que nuestras partes interesadas puedan comprender cómo los diferentes temas relevantes se relacionan e integran con nuestra estrategia.

Para un análisis claro y en línea con las mejores prácticas del sector, es esencial un seguimiento de las principales tendencias y los potenciales retos que deben afrontar las empresas del sector en el mercado inmobiliario global.

El análisis de doble materialidad es un punto de partida fundamental para la toma de decisiones en materia de sostenibilidad, además de ser clave en la elaboración de los informes ESG.

En este enfoque existen dos perspectivas sobre la materialidad: la materialidad de impacto y la materialidad financiera. La doble materialidad es el resultado de la combinación de estas dos vertientes.

**Materialidad de impacto:** impacto que la empresa causa o podría causar sobre las personas, el medio ambiente y otros grupos de interés, ya sea a corto, medio o largo plazo. La perspectiva de impacto abarca toda la cadena de valor, sin limitarse a las relaciones contractuales directas. Considerando tanto los impactos causados directamente por la empresa como aquellos a los que la empresa contribuye a través de sus operaciones, productos y servicios.

**Materialidad financiera:** efecto que el entorno tiene o podría tener sobre el valor económico de la empresa. La perspectiva financiera permite analizar aquellos temas de sostenibilidad que generan o podrían generar riesgos y oportunidades a la empresa a corto, medio o largo plazo, pudiendo influir en los flujos de caja de la compañía e impactando financieramente.

Para integrar la Doble Materialidad, el Grupo Colonial ha revisado y actualizado el ejercicio llevado a cabo en 2023 considerando las guías de implementación IG1 e IG2 de EFRAG. En este sentido, el análisis de doble materialidad ha constado de las siguientes fases:

- a) **Evaluación de la situación actual de la compañía:** la empresa ha revisado el análisis externo e interno previamente realizado para entender todos los temas potencialmente materiales. En este análisis se han tenido en cuenta el listado de temas establecido por el AR16 de la NEIS 1, tanto las regulaciones vigentes como las futuras, el análisis de riesgos previamente llevado a cabo por Colonial, los temas sectoriales propios de la actividad del Grupo (operaciones propias y cadena de valor) y las prioridades ESG de las partes interesadas afectadas y de los usuarios del informe de sostenibilidad.

- b) **Identificación de los impactos, riesgos y oportunidades (en adelante IRO) y evaluación de estos:**

se han analizado los principales IRO asociados a los temas potencialmente materiales encontrados en la fase anterior. Para cada impacto, se ha identificado la parte interesada afectada, junto con el horizonte temporal (corto, medio o largo plazo) y el punto de la cadena de valor donde es más probable que se materialice con mayor intensidad. En cuanto a los riesgos y oportunidades (RO), también se ha establecido el horizonte temporal en el que es más probable que se materialicen.

- c) **Evaluación de los IRO:** se ha revisado la evaluación de los IRO considerando los umbrales definidos para cada una de las perspectivas.

- d) **Elaboración de la matriz de doble materialidad:** se ha reelaborado la matriz de doble materialidad a partir de los resultados obtenidos a raíz de la actualización del ejercicio.

### Cuestiones metodológicas en la evaluación de IRO

Para cada una de las perspectivas se ha seguido una metodología de evaluación concreta:

- **La perspectiva de impacto** ha permitido determinar qué temas son materiales para Colonial considerando la escala, el alcance, la remediabilidad y la probabilidad de los impactos.<sup>(1)</sup>
- **La perspectiva financiera** ha permitido determinar qué temas son materiales para Colonial considerando la magnitud y la probabilidad de que los riesgos y oportunidades afecten a los estados financieros de la empresa.<sup>(2)</sup>

Una vez evaluados, se han consolidado a nivel de subtema y tema, reflejando siempre el IRO con mayor puntuación.

(1) Los impactos definidos para cada uno de los temas potencialmente materiales han sido clasificados según si son positivos reales, positivos potenciales, negativos reales o negativos potenciales. En función de esta clasificación, se ha evaluado la escala, el alcance, la remediabilidad y la probabilidad de cada uno de los impactos.

(2) Las escalas de evaluación para la magnitud y la probabilidad de los riesgos y oportunidades se han alineado con la metodología de riesgos de Colonial y, siempre que ha sido posible, se han cuantificado financieramente los efectos de los riesgos y oportunidades.

## Matriz de doble materialidad del Grupo Colonial

El análisis de doble materialidad llevado a cabo por el Grupo Colonial ha permitido definir qué temas en materia ESG son y serán materiales para la compañía. Esta priorización de relevancia queda reflejada en la matriz de doble materialidad elaborada como parte del análisis.

En este análisis se han integrado 13 aspectos de ESG que a su vez abarcan 24 subtemas específicos del sector. Los temas que se muestran en la matriz serán revisados periódicamente con el objetivo de asegurar un óptimo enfoque de la estrategia de la compañía de manera dinámica, acorde con el contexto correspondiente y según la evaluación de las pertinentes preocupaciones de los grupos de interés.

Estos puntos de análisis están directamente vinculados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, conocidos como ODS, y se clasifican siguiendo los tres pilares de la compañía:

### ENVIRONMENTAL

#### Resiliencia y futuro bajo en carbono

*"Built to last"*

Desarrollo de edificios preparados para el futuro y eficiencia en las operaciones

- Mitigación del cambio climático (operaciones propias)
- Descarbonización de la cadena de valor
- Economía circular
- Adaptación al cambio climático
- Biodiversidad y ecosistemas
- Gestión del agua
- Contaminación



### SOCIAL

#### Edificios de oficinas con un impacto social positivo

*"Built to gather"*

Ofrecer a nuestros clientes los espacios en los que quieren trabajar

- Relación, bienestar y satisfacción de clientes
- Capital humano
- Contribución al desarrollo urbano y patrimonio cultural
- Trabajadores en la cadena de valor



### GOVERNANCE

#### Prácticas responsables en toda la cadena de valor

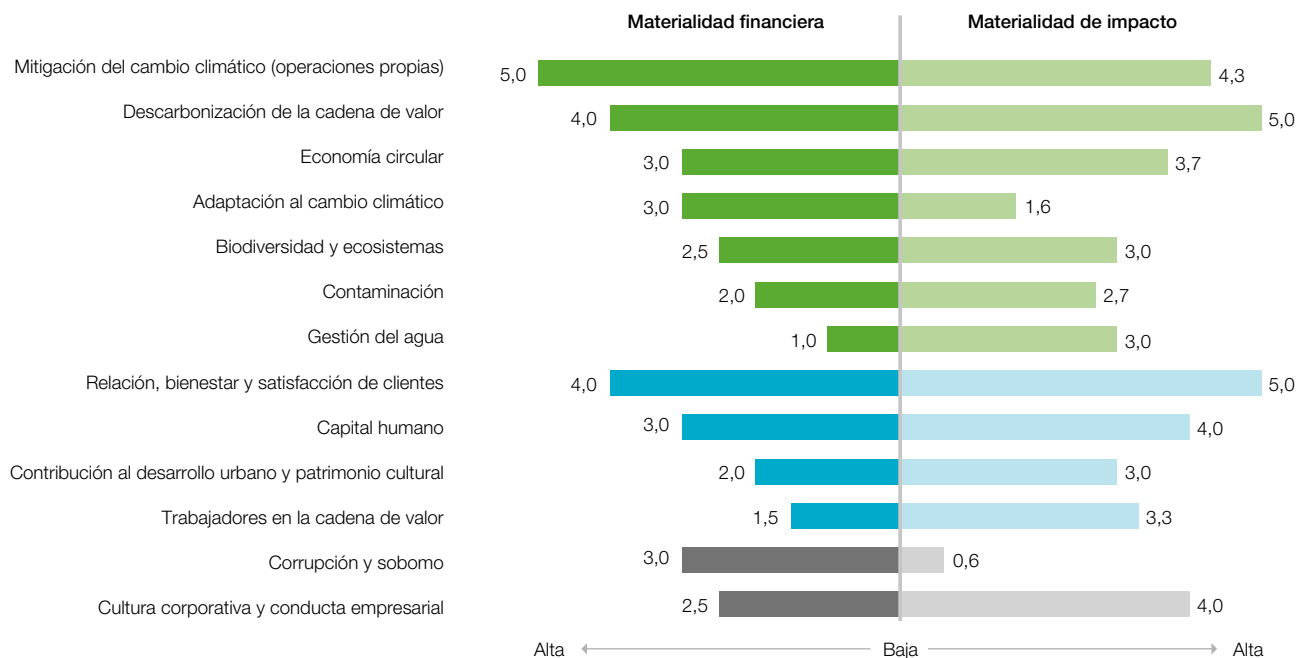
*"Built together"*

Apostar por los más altos estándares de gobierno corporativo y transparencia

- Cultura corporativa y conducta empresarial
- Corrupción y soborno



Todos estos aspectos han sido examinados para identificar los riesgos y oportunidades materiales reales y potenciales, y para evaluar su materialidad financiera e impactos. El siguiente gráfico detalla los resultados específicos en cada tema:



La relevancia de los temas evaluados queda determinada por la posición de estos en la matriz de doble materialidad. Esta matriz se compone de dos ejes: el eje horizontal representa la perspectiva financiera y el eje vertical representa la perspectiva de impacto.

De los trece temas clave analizados para el Grupo Colonial, doce han sido considerados como materiales, ya que han alcanzado al menos uno de los dos umbrales establecidos para determinar su materialidad: el umbral de materialidad de impacto y el de materialidad financiera. Estos temas han obtenido puntuaciones situadas dentro del intervalo de 3 a 5, lo que refleja su importancia relativa en función de los criterios evaluados.

Entre los temas identificados como materiales, cinco han sido clasificados como de **elevada materialidad**, ya que han demostrado ser significativos tanto desde la perspectiva de impacto como desde la financiera (puntuación superior a 3 en ambos ejes). Estos temas cuentan con planes de acción específicos y objetivos definidos, lo que garantiza una gestión estratégica orientada a maximizar su aporte al desempeño del Grupo. Además, los riesgos, impactos y oportunidades asociados a estos temas se presentan con detalle y están destacados en el informe actual, subrayando su relevancia para los objetivos de sostenibilidad y rendimiento del Grupo.

Por otro lado, se han identificado siete temas adicionales que, aunque considerados materiales, presentan un nivel de materialidad más bajo. Esto implica que, aunque son relevantes, su impacto relativo es menor en comparación con los de elevada materialidad. Estos temas reciben una atención adecuada en términos de gestión, pero no requieren la misma prioridad respecto los cinco temas prioritarios.

En conjunto, este enfoque permite al Grupo Colonial centrar sus esfuerzos en los aspectos más críticos, mientras se asegura de que todos los temas materiales se gestionen de manera eficiente y alineada con sus compromisos estratégicos y sostenibles.

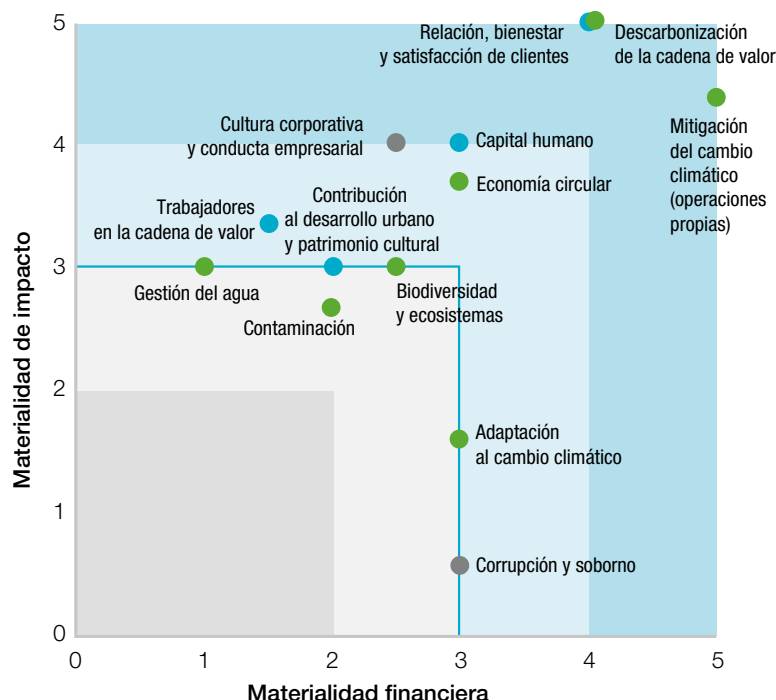
A continuación, se explican en detalle los temas clasificados como elevada materialidad:

- **Mitigación del cambio climático (operaciones propias):** consumo de energía (combustibles y electricidad), medidas de eficiencia energética e inversión en energías renovables (autoconsumo). La mitigación del cambio climático se refiere a los esfuerzos para reducir o prevenir las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de origen humano que contribuyen negativamente al calentamiento global.

Es un tema de gran importancia relativa para el Grupo, tanto cuando se considera el impacto que el cambio climático supone para el medioambiente y la sociedad, como cuando se tienen en cuenta los riesgos legales, reputacionales y financieros que puede suponer no fomentar medidas de eficiencia energética y otras prácticas sostenibles que permitan reducir las emisiones de GEI.

- **Relación, bienestar y satisfacción de clientes:** conjunto de iniciativas emprendidas para establecer relaciones con los clientes con el fin de identificar sus necesidades, inquietudes y expectativas, y así garantizar su seguridad, bienestar y satisfacción.

Este aspecto ha resultado ser de alta importancia relativa dado que, durante la gestión y el desarrollo de propiedades inmobiliarias, asegurar la seguridad y bienestar de los inquilinos es esencial para mantener la ocupación y rentabilidad de los activos.



- **Descarbonización en la cadena de valor:** conjunto de medidas e iniciativas establecidas para reducir las emisiones del alcance 3, así como las emisiones relacionadas con el carbono incorporado. Esto incluye todas las medidas implementadas para compensar las emisiones residuales de carbono y reducir las emisiones relacionadas con el carbono que surgen de la construcción, operación y mantenimiento de propiedades. Además de priorizar el desarrollo de propiedades con fácil acceso a opciones de transporte respetuosas con el medio ambiente (ubicación privilegiada, instalación de cargadores eléctricos, etc.) y fomentar el transporte sostenible.

La descarbonización en la cadena de valor es crucial para Colonial, ya que reducir las emisiones indirectas de GEI es esencial para el desarrollo sostenible y la mitigación del impacto ambiental. Desde una perspectiva financiera, descarbonizar la cadena de valor puede mejorar la reputación de la empresa, atraer inversores y clientes conscientes, y aumentar la retención de clientes gracias a las comodidades sostenibles. Sin embargo, también puede implicar un aumento de costes.

- **Economía circular:** uso eficiente de las materias primas y gestión de los residuos, promoviendo prácticas sostenibles como la reutilización de materiales y el uso de materiales bajos en carbono.

Este tema es de alta importancia relativa. Desde una perspectiva de impacto, el hecho de reutilizar los materiales siempre que sea posible, contribuir a prácticas sostenibles a través de la compra de productos certificados y disponer de una estrategia de gestión de residuos, permite minimizar el impacto ambiental. Desde una perspectiva financiera, todas estas iniciativas acaban derivando en oportunidades financieras.

- **Capital humano:** engloba diferentes subtemas materiales como la diversidad e igualdad de oportunidades, derechos humanos, formación y desarrollo del talento, seguridad y salud laboral, entre otros.

El capital humano es de alta importancia relativa para el Grupo. Por ello, promover un ambiente de trabajo diverso e inclusivo, asegurar el bienestar de los empleados a través de medidas de conciliación laboral, garantizar condiciones óptimas de salud y seguridad, y fortalecer su crecimiento profesional tiene un alto impacto en el equipo de profesionales y resulta en una oportunidad para retener talento y adquirir el conocimiento necesario.



De estos puntos más relevantes surgidos en el análisis, durante el ejercicio 2024 el Grupo Colonial ha llevado a cabo importantes avances que muestran el compromiso y la efectividad de la estrategia de Colonial en los mismos, estableciendo objetivos específicos para abordarlos.

<b>Mitigación del cambio climático (operaciones propias)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Intensidad GEI<sup>(1)</sup> (alcances 1 y 2) de 3 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, reducción del 11% respecto al ejercicio 2023.</li> <li>■ Emisiones GEI<sup>(1)</sup> (alcances 1, 2 y 3 parcial) de 8.581 tCO<sub>2</sub>e, mostrando una reducción del 32% respecto al año anterior.</li> <li>■ Intensidad del consumo de energía de 141 kWh/m<sup>2</sup>, reducción del 7% en todo el portafolio respecto al año anterior.</li> <li>■ Optimización del mantenimiento conductivo de las instalaciones del edificio y de un mejor desempeño ambiental por la implantación del Real Decreto Ley 14/2022.</li> <li>■ Suministro de un 77% de energía verde.</li> <li>■ Principales áreas de trabajo para reducir el impacto del carbono: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Control, moderación y equilibrio en el funcionamiento de las zonas comunes y privativas de los activos.</li> <li>■ Desarrollo de una economía circular y reducción del carbono incorporado en los proyectos.</li> <li>■ Apoyo al despliegue de nuevas formas de movilidad para empleados y usuarios de los activos del Grupo.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Relación, bienestar y satisfacción de clientes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ El Grupo Colonial cuenta con un elevado volumen de renovaciones de sus contratos de alquiler, fruto del trabajo, de la especialización profesional del Grupo y de la larga experiencia de todo el equipo de Colonial.</li> <li>■ Encuestas de satisfacción de clientes para responder a sus necesidades.</li> </ul>
<b>Descarbonización de la cadena de valor</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Creación de un estándar de análisis de ciclo de vida (LCA) específica del Grupo.</li> <li>■ Objetivo 2030 de intensidad de carbono incorporado<sup>(2)</sup> en los grandes proyectos de rehabilitación igual o inferior a 500 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> durante las fases de producción y construcción.</li> <li>■ Objetivo 2030 de intensidad de carbono incorporado<sup>(2)</sup> en los grandes proyectos de rehabilitación igual o inferior a 700 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> durante todo el ciclo de vida del activo.</li> <li>■ Ubicaciones CBD que optimizan el desplazamiento a las oficinas, tanto en tiempo como en huella de carbono. El 97% de la cartera de Colonial se sitúa en el centro de la ciudad (el 78% de la cartera de Colonial se sitúa en el CBD y el 22% restante, en mercados consolidados de negocios).</li> <li>■ El 100% de los activos en Francia se encuentran a menos de seis minutos de alguna estación de metro, autobús o tranvía.</li> <li>■ Diseños eficientes, producto flexible y de máxima calidad de eficiencia energética.</li> </ul>
<b>Economía circular</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Objetivo de residuos recuperados en 2030 del 97%.</li> </ul>
<b>Capital humano</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ El 100% de los empleados han recibido formación.</li> <li>■ Se han impartido 8.309 horas de formación a los empleados.</li> <li>■ Compromiso con la diversidad e inclusión, tal y como se refleja en el marco de nuestro Plan de Igualdad.</li> <li>■ El 60% de los empleados son mujeres.</li> <li>■ El 46% de los miembros del Consejo de Administración son mujeres.</li> </ul>

(1) Gases Efecto Invernadero (GEI).

(2) Cálculos basados en los principios de cálculo del ciclo de vida del Grupo Colonial alineados con las mejores prácticas del mercado y con una suposición de ciclo de vida de 50 años.





Asimismo, a continuación, se detalla en qué consisten el resto de los elementos que han resultado ser de importancia relativa en una de las dos perspectivas evaluadas:

- **Adaptación al cambio climático:** grupo de medidas, iniciativas y análisis para fortalecer la resiliencia y la capacidad de adaptación a los riesgos climáticos físicos, así como también, a los riesgos de transición que no se encuentren relacionados con la estrategia de descarbonización de Grupo Colonial.

Este tema es material desde la perspectiva financiera, por el riesgo que podría suponer no cumplir con altos estándares de sostenibilidad en el portafolio.

- **Contribución al desarrollo urbano y al patrimonio cultural:** proyectos, programas y actividades llevados a cabo para mejorar el bienestar de la sociedad. A saber, la promoción del empleo local mediante la contratación directa de empleados en comunidades locales, la realización de proyectos de reurbanización y regeneración, etc.

Este tema es material dado el impacto positivo que supone la promoción de proyectos de regeneración y reurbanización urbana, especialmente en comunidades desfavorecidas.

- **Gestión del agua:** la gestión del agua se relaciona con el consumo de agua, es decir, con la cantidad de agua utilizada por individuos, comunidades y todas las demás partes involucradas en la cadena de valor, que no se devuelve a su fuente original o se devuelve en un estado diferente. Por otra parte, la gestión del agua se refiere a todos los procedimientos implementados en todo el portafolio de activos para controlar y reducir el consumo de agua (implementado en detectores automáticos de fugas, recuperando agua gris en algunos edificios, estableciendo sistemas de riego eficientes, entre otros).

Este tema es material dado el impacto que puede suponer una reducción en la conservación de recursos de agua dulce y a una menor disponibilidad de agua para las comunidades circundantes.

- **Biodiversidad y ecosistemas:** conjunto de acciones que fomentan la diversidad de especies vegetales y animales, así como los ecosistemas naturales dentro de la cadena de valor.

Este tema es material dado el impacto positivo que conlleva la implementación de medidas que promueven la biodiversidad y otras medidas que protegen la fauna en los edificios del Grupo.

- **Trabajadores en la cadena de valor:** respeto por los derechos humanos y la libertad de los trabajadores en la cadena de valor, incluyendo la erradicación del trabajo infantil, el trabajo forzado, la diversidad y la igualdad.

Este tema es relevante debido al impacto negativo potencial en los trabajadores de la cadena de valor si no se garantizan condiciones laborales justas y oportunidades equitativas, así como condiciones óptimas de salud y seguridad para aquellos que trabajan en los activos de Colonial.

- **Cultura corporativa y conducta empresarial:** conjunto de prácticas corporativas y valores que promueven un comportamiento ético, íntegro y sostenible cumpliendo con las regulaciones vigentes.

Este tema es relevante debido al impacto resultante de actuar de manera ética, íntegra y sostenible, de disponer de mecanismos de denuncias que aseguren un comportamiento ético y la protección de los denunciantes, y de realizar pagos puntuales a pequeñas y medianas empresas.

- **Corrupción y soborno:** abuso de poder para beneficio personal o privado, que implica prácticas fraudulentas o ilegales.

Este tema es material dado el impacto financiero y reputacional que podría suponer llevar a cabo prácticas ilícitas o conductas corruptas.

Puntos que destacar en cuanto a los elementos mencionados anteriormente:

<b>Adaptación al cambio climático</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Edificios inteligentes: objetivo del 100% de implementación de tecnologías PropTech.</li> <li>■ Edificios sostenibles: objetivo del &gt;95% de edificios con certificación BREEAM / LEED / HQE.</li> <li>■ Resiliencia del Portafolio: objetivo del 100% de edificios con evaluación de riesgos físicos relacionados con el clima.</li> </ul>
<b>Gestión del agua</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Objetivo del 100% de grandes rehabilitaciones equipadas con sistemas de reutilización del agua.</li> <li>■ Objetivo 2030 de reducción de la intensidad de agua del (35%) vs. 2018.</li> </ul>
<b>Biodiversidad y ecosistemas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Aumento de la biodiversidad en nuevos proyectos de rehabilitación.</li> <li>■ Cero usos de productos fitosanitarios en los espacios verdes.</li> </ul>
<b>Trabajadores en la cadena de valor</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Promover que el 100% de los trabajadores de la cadena de valor que trabajan dentro de los activos del Grupo reciban capacitación en materia de seguridad y salud.</li> <li>■ Incrementar el porcentaje de proveedores evaluados en aspectos sociales, tales como, condiciones laborales e igualdad de oportunidades.</li> </ul>
<b>Contribución al desarrollo urbano y al patrimonio cultural</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Incrementar la promoción y participación en proyectos de regeneración y reurbanización urbana, especialmente en comunidades desfavorecidas.</li> <li>■ Incremento activo en procesos urbanísticos de construcción y mantenimiento, y de conservación del patrimonio inmobiliario.</li> </ul>
<b>Cultura corporativa y conducta empresarial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Mantener una cultura de integridad y transparencia en todas las operaciones de la empresa, asegurando que todos los empleados comprendan y apliquen los principios descritos en el Código Ético y sostenibles en su trabajo diario.</li> <li>■ Garantizar que todos los pagos a proveedores se realicen puntualmente, es decir, dentro del plazo establecido.</li> </ul>
<b>Corrupción y soborno</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Garantizar que todos los empleados reciben formación y capacitación obligatoria de forma anual sobre la política de anticorrupción y las consecuencias de las prácticas ilícitas. Asimismo, que todos los empleados ratifiquen su compromiso con el cumplimiento de dicha política.</li> <li>■ Mantener altos estándares de transparencia en todas las operaciones y transacciones de la empresa, incluyendo la divulgación de información relevante a las partes interesadas.</li> </ul>



### 3.3.3. Modelo de gobierno y marco conceptual

Nuestra estrategia de ESG persigue un enfoque holístico integrado de las tres dimensiones E, S y G priorizando todas las iniciativas enfocadas a potenciar la creación de valor para la sociedad y para los accionistas del Grupo.

En este sentido, la estrategia corporativa del Grupo y la estrategia ESG están totalmente integradas y se gestionan con un método de creación de valor sostenible a largo plazo para todos los grupos de interés.

#### Consejo de Administración

El Consejo de Administración establece y determina las políticas y estrategias generales de la sociedad, en particular, el desarrollo estratégico en materia de ESG y las políticas correspondientes.

En la búsqueda del interés social, además del respeto a las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, el Consejo de Administración procura conciliar el propio interés social con los legítimos intereses de sus empleados, proveedores, clientes y restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la sociedad en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

#### ▼ Modelo de gobierno ESG



#### Comisión de Sostenibilidad (CS)

Para acelerar el liderazgo estratégico en materia de ESG, Colonial constituyó a finales del ejercicio 2020 la Comisión de Sostenibilidad, una comisión del Consejo de Administración a la que atribuyó, entre otras, las siguientes funciones:

- i. Analizar, evaluar e impulsar las políticas y prácticas de la Sociedad en materia de desarrollo sostenible y medioambiental.
- ii. Analizar los anteproyectos legales, las iniciativas voluntarias y las recomendaciones en materia medioambiental y de desarrollo sostenible y sus posibles efectos sobre las actividades de la sociedad, así como informar en relación con el posible impacto en la sociedad de la normativa europea y la legislación nacional, autonómica y local en materia medioambiental y de desarrollo sostenible, todo ello a los efectos de adoptar las decisiones que procedan.
- iii. Analizar los índices e instrumentos de medición comúnmente aceptados en la práctica internacional para valorar y medir el posicionamiento de la sociedad en materia medioambiental y de desarrollo sostenible, así como proporcionar recomendaciones para la mejora del posicionamiento de la sociedad y hacer un seguimiento de las propuestas de incorporación de la sociedad a los índices internacionales de sostenibilidad de mayor reconocimiento.
- iv. Proponer al Consejo de Administración la definición de las estrategias, planes, políticas y objetivos en los aspectos, ambientales, sociales o de sostenibilidad (incluyendo lo relativo a riesgos en materia de sostenibilidad).
- v. Evaluar el progreso y grado de avance de los planes y objetivos de sostenibilidad establecidos, tanto operativos como estratégicos, y si se deben adoptar nuevas medidas o modificar los objetivos, planes y estrategias previamente aprobados.
- vi. Proponer al Consejo de Administración aprobar la estrategia y política en materia de riesgos de sostenibilidad, así como la identificación de riesgos en materia de sostenibilidad y la determinación del nivel de aversión a estos en la entidad, determinando asimismo en qué medida se quiere eliminar, mitigar o gestionar cualquier riesgo de sostenibilidad.
- vii. Verificar con carácter previo a la revisión por parte de la Comisión de Auditoría y Control la información sobre sostenibilidad.

- viii. Informar y proponer al Consejo de Administración, juntamente con la Comisión de Auditoría y Control, la aprobación del informe sobre la información no financiera de la Sociedad de conformidad con la normativa aplicable, así como de los informes que, por su ámbito competencial, le correspondan.
- ix. Colaborar con las demás comisiones del Consejo de Administración en todo lo que esté relacionado con materias de su competencia.
- x. Aquellas otras que, en su caso, le atribuyan la Ley, los textos corporativos de la Sociedad y el Consejo de Administración.

Durante el ejercicio 2024, la Comisión de Sostenibilidad se ha reunido en cinco ocasiones. Dicha comisión está formada por tres miembros del Consejo de Administración de Colonial, en particular, por D.<sup>ª</sup> Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain, D.<sup>ª</sup> Ana Bolado Valle y D.<sup>ª</sup> Ana Peralta Moreno.

### Comisión de Auditoría y Control (CAC)

La función principal de la Comisión de Auditoría y Control es dar apoyo al Consejo de Administración en todas sus tareas de supervisión, en particular, relacionado con ESG sus funciones son las siguientes:

- i. Supervisar el reporte de sostenibilidad y la eficacia de los sistemas de control y gestión de riesgos vinculados en su conjunto (abarcando tanto los riesgos financieros como los no financieros – incluyendo los riesgos en materia de sostenibilidad).
- ii. Proponer al Consejo de Administración aprobar la estrategia y política en materia de riesgos.
- iii. Proponer al Consejo de Administración la identificación de riesgos y la determinación del nivel de aversión a estos en la entidad, así como determinar en qué medida se quiere eliminar, mitigar o gestionar cualquier riesgo, sin perjuicio de las competencias de la Comisión de Sostenibilidad.
- iv. Revisar la calidad, claridad, coherencia e integridad de toda la información financiera y no financiera que la entidad haga pública en sus informes financieros anuales o intermedios, y cualquier otra relacionada, como sería la información sobre sostenibilidad, por ejemplo.

Durante el ejercicio 2024, la Comisión de Auditoría y Control se ha reunido en catorce ocasiones. Dicha Comisión está formada por cuatro miembros del Consejo de Administración de Colonial, en particular, por D.<sup>ª</sup> Miriam González-Amézqueta, D.<sup>ª</sup> Ana Bolado Valle, D.<sup>ª</sup> Begoña Orgambide García y D.<sup>ª</sup> Ana Peralta Moreno.

### Comité de ESG: comité integrado por miembros del Comité de Dirección del Grupo Colonial

A finales del ejercicio de 2018, el Grupo Colonial creó el Comité de ESG para asegurar la implantación operativa de las directrices estratégicas del Consejo de Administración y, a su vez, de la Comisión de Sostenibilidad.

Las funciones asignadas al Comité de ESG y la Comisión de Sostenibilidad permiten realizar un seguimiento de las medidas de gestión de los riesgos y oportunidades en materia de cambio climático.

El Comité de ESG se reúne con una frecuencia mínima trimestral, si bien durante el ejercicio 2024 se ha reunido en ocho ocasiones y ha tratado los siguientes temas:

- Seguimiento y análisis del posicionamiento de Colonial en los índices de sostenibilidad.
- Seguimiento del análisis CRREM del portafolio del Grupo.
- Actualización del análisis de doble materialidad del Grupo.
- Análisis GAP de CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*).
- Análisis de implicaciones de la taxonomía.
- Certificaciones energéticas.
- Actualización del *Green Financing Framework*.
- Elaboración del Informe Anual Integrado.
- Actualización de las políticas medioambientales del Grupo.

### Áreas de implantación operativa

En el ámbito de la Dirección de Desarrollo Corporativo se creó en el año 2021 la nueva Área de Coordinación ESG y *Reporting*, entre cuyas funciones destaca la coordinación de todos los ámbitos de ESG, así como el análisis del plan de negocio de la compañía y su retorno en valor.

Dicha área colabora con todas las áreas de la compañía, si bien para realizar el seguimiento, la actualización y el cumplimiento del plan de negocio ESG se apoya en particular en las **áreas de sostenibilidad de Colonial España y de SFL**.

### 3.3.4. Política ESG y plan estratégico

Un elemento fundamental de la estrategia corporativa del Grupo Colonial está constituido por su compromiso con la excelencia y el liderazgo en ESG, ya que proporciona la base para garantizar retornos a largo plazo sostenibles para la sociedad, es decir, para los accionistas del Grupo y todos los grupos de interés.

El Grupo Colonial entiende el ámbito ESG y su estrategia corporativa como un enfoque integrado que persigue alcanzar máximos niveles en cada una de las tres dimensiones: (1) E para “*Environmental*”, es decir, gestión sostenible de toda la cadena de valor inmobiliaria; (2) S para “*Social*”, al mejorar la contribución de cara a los empleados y la sociedad, y (3) G para “*Gobernanza*”, al apostar por los más altos estándares de gobierno corporativo y transparencia.

Entendemos que este enfoque integrado permite obtener retornos sostenibles a largo plazo tanto para la sociedad en general como para nuestros accionistas.

Nuestro compromiso en ESG se refleja en nuestra política de ESG (o responsabilidad social corporativa, RSC, término que también se utiliza en los mercados y diversos foros) aplicable a todos nuestros grupos de interés.

En particular, nuestra política de ESG se agrupa en cinco grandes áreas de actuación que nos permiten focalizar nuestros esfuerzos de manera metódica y eficiente.



**Environmental**

Compromisos ambientales



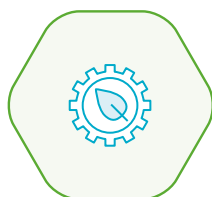
**Social**

Compromisos sociales

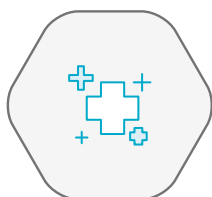


**Governance**

Compromisos de gobernanza y transparencia



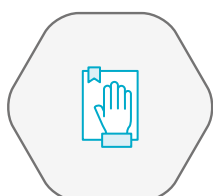
Gestión eco-eficiente



Satisfacción y fidelización de los clientes



Generación de valor



Ética y cumplimiento



Gestión del Talento y Desarrollo de las personas



## Plan estratégico

El Grupo Colonial aspira a un claro liderazgo en ESG, lo que constituye un elemento fundamental en la estrategia del Grupo priorizando un retorno sostenible a largo plazo apoyándose en un modelo donde prima la calidad. En este sentido, la estrategia corporativa tiene como eje central la máxima excelencia en los ámbitos de gobernanza, social y de inversión sostenible.

La compañía ha seguido trabajando en la implementación de un plan estratégico de descarbonización para poder alcanzar objetivos cada vez más ambiciosos, dada la relevancia actual de los aspectos de sostenibilidad. Este plan se ha basado en el compromiso del Grupo Colonial de alcanzar la neutralidad en emisiones de carbono en el conjunto de su portafolio de oficinas, y de estar totalmente alineado con el acuerdo de París, celebrado en diciembre de 2015, estableciendo unos objetivos de reducción de emisiones alineados con *Science Based Targets Initiative* (SBTi) y con la limitación del aumento de la temperatura media de la Tierra por debajo de los 1,5 °C.

El Grupo Colonial ha desarrollado una nueva estrategia de clima, hecho que supone un incremento del alcance y de la ambición de las actuaciones del Grupo, mejorando de esta manera la estrategia de carbono de la compañía a través de un enfoque integral e identificando acciones concretas para todas las categorías. Esto permite a su vez la definición de objetivos específicos para cada una de las fuentes de emisiones de carbono que conforman la huella de carbono del Grupo.

El marco de esta nueva estrategia de clima se basa en tres pilares principales:

1. Reducir las emisiones del Grupo para todas las categorías, desarrollando e identificando acciones en toda la cadena de valor y llegando a la máxima eficiencia energética.
2. Evitar emisiones de terceros (*stakeholders*, clientes...), estableciendo unos objetivos para fomentar las mejoras y demás acciones necesarias.
3. Absorción de CO<sub>2</sub> de la atmósfera, con el desarrollo de elementos naturales o procesos que absorban y almacenen carbono, ayudando de esa manera a mitigar el cambio climático absorbiendo el dióxido de carbono de la atmósfera.

Adicionalmente a esta estrategia, la compañía cuenta con un precio interno al carbono como elemento clave para priorizar y determinar las actuaciones más eficientes en descarbonización. Con dicho precio, cada tonelada de CO<sub>2</sub> tendría asociado un precio que se vería repercutido en la actividad y que permitiría tomar conciencia y gestionar las actividades hacia una producción y un consumo de energía lo más eficiente posible.

En este sentido, el precio interno de carbono establecido por la compañía fue de 100 €/tCO<sub>2</sub>e, aprobado por la Comisión de Sostenibilidad y aplicable a toda nueva inversión que se lleve a cabo.

El Grupo Colonial continúa trabajando para alcanzar las máximas reducciones en huella de carbono, situándose en los niveles más bajos del sector europeo.



## Objetivos de Desarrollo Sostenible

En línea con su estrategia enfocada a la sostenibilidad a largo plazo, el Grupo Colonial está comprometido con la Agenda 2030, adoptada por la Organización de las Naciones Unidas (ONU) en septiembre de 2015 para el desarrollo sostenible, en la que se establecían un total de diecisiete objetivos mundiales (conocidos como Objetivos de Desarrollo Sostenible u ODS).

Por ello, el Grupo Colonial ha realizado un análisis de su contribución a la consecución de los ODS y se han examinado detalladamente todas las acciones recogidas en el plan estratégico de ESG. A partir de este análisis se han identificado los principales objetivos sobre los cuales la organización puede generar un mayor impacto positivo, así como otros ODS interrelacionados a los que también contribuye el Grupo Colonial. En los diferentes apartados del informe se detalla la contribución específica del Grupo a cada objetivo mediante el seguimiento de indicadores clave.



## 3.4. Valor creado por Colonial y sus *stakeholders*

En Colonial nos focalizamos en crear valor para los grupos de interés en el desarrollo de nuestra actividad a largo plazo y de manera sostenible.

### ▼ Accionistas e inversores (*shareholders*)

<b>Crecimiento del resultado neto recurrente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beneficio neto recurrente de 193 €m, incremento de 12% respecto al año anterior.</li> <li>Beneficio neto recurrente por acción de 33 cts€, superando la banda alta del objetivo de 30-32 cts€.</li> <li>El resultado neto consolidado asciende a 307 €m, +1.326 €m vs. el año anterior.</li> <li>Ingresos por rentas de 391 €m, +4% vs. año anterior, impulsados por la cartera de París (+8%).</li> <li>Incremento de los ingresos por rentas en términos comparables del +6% vs. año anterior (+7% en París).</li> </ul>
<b>Sólidos fundamentales operativos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se han firmado 134.797 m<sup>2</sup> de contratos con elevados incrementos en rentas.</li> <li>Incremento de rentas en superficies realquiladas<sup>(1)</sup> del +8%, destacando París con un +20%.</li> <li>Crecimiento de rentas<sup>(2)</sup> del +5% en los contratos firmados, destacando París con un +6%.</li> <li>Sólidos niveles de ocupación del 95% (100% ocupación en la cartera de París).</li> </ul>
<b>Valoración de activos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Valor de la cartera de activos (GAV) de 11.646 €m, +3% vs. año anterior.</li> <li>Sólido incremento de valor en los tres mercados con aceleración en el segundo semestre.</li> <li>Valor Neto de activos (NTA) de 6.036 €m correspondiente a 9,62 €/acción.</li> </ul>
<b>Gestión activa y estructura de capital</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ventas de activos por 201 €m<sup>(3)</sup> con una prima del +11% sobre tasación.</li> <li>Ampliación de capital por valor de 622 €m, con prima sobre cotización.</li> <li>Lanzamiento de proyectos Alpha X de más 110.000 m<sup>2</sup> con una TIR desapalancada de +9%.</li> <li>La liquidez del Grupo asciende a 3.113 €m<sup>(4)</sup>, cubriendo los vencimientos de deuda hasta el 2028.</li> <li>Emisión de bonos de 500 €m en enero 2025 con una sobresuscripción de 8x y un interés fijo del 3,25%.</li> </ul>

(1) Renta firmada *versus* la renta anterior en espacios realquilados.

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

(3) Del total de ventas, dos plantas del inmueble de Recoletos 27 se han vendido a finales del ejercicio 2023. El resto se ha vendido durante el ejercicio 2024.

(4) Caja y saldo disponibles.





### ▼ Sociedad (*community*)

<b>Compromiso con la descarbonización del portafolio</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Plan de Descarbonización del portafolio de activos validado por el organismo internacional Science Base Target Initiative (SBTi).</li> <li>■ Objetivo global <i>net zero</i> para toda la cadena de valor del Grupo en 2045.</li> <li>■ Existencia de un precio interno de 100 €/tCO<sub>2</sub>e para el carbono como elemento clave para priorizar y determinar las actuaciones más eficientes en descarbonización.</li> </ul>
<b>Mitigación del cambio climático y eficiencia energética</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Intensidad de las emisiones GEI<sup>(1)</sup> (alcances 1 y 2) de 3 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>, reducción del 11% respecto al ejercicio 2023.</li> <li>■ Reducción del 80% respecto año base 2018.</li> <li>■ Intensidad del consumo de energía de 141 kWh/m<sup>2</sup>, reducción del 7% en todo el portafolio respecto al ejercicio 2023.</li> <li>■ La compra de energía verde ha supuesto un 77% de la energía contratada por el Grupo Colonial.</li> </ul>
<b>Liderazgo en ESG y descarbonización</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Líder en Sustainalytics: 1ª compañía del IBEX 35 y <i>Top 21</i> de 15.101 compañías en el mundo.</li> <li>■ CDP 2024 <i>Rating A</i>, máxima calificación por cuarto año consecutivo: liderazgo en el IBEX 35 y a nivel mundial.</li> <li>■ GRESB 2024: <i>rating</i> en nivel “5-Star”, “Standing Investments Benchmark” 92/100 (en el <i>top 5</i> de las cotizadas de referencia europeas) y “Development Benchmark” 99/100.</li> <li>■ Portafolio con 99% de certificaciones BREEAM &amp; LEED: líder en Europa.</li> </ul>
<b>Revitalización de zonas urbanas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Se han entregado grandes rehabilitaciones de edificios en el centro de Madrid, Barcelona y París, con una mejora significativa de su huella de carbono.</li> <li>■ El diseño y la ejecución de todos los proyectos están orientados al bienestar de los usuarios de los edificios y su comunidad.</li> <li>■ Implementación de políticas de economía circular en todos los proyectos.</li> </ul>

(1) Gases Efecto Invernadero (GEI).



### ▼ Inversores, financiadores y otros *stakeholders*

<b>Composición y funcionamiento del Consejo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Tamaño adecuado (trece miembros).</li> <li>■ Separación de cargos entre consejero delegado y presidente. El presidente no tiene funciones ejecutivas.</li> </ul>
<b>La estrategia de Colonial se alinea con la de sus accionistas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Apoyo por amplia mayoría en todos los puntos del orden del día en la Junta General de junio, Incluyendo la aprobación del dividendo del ejercicio 2023.</li> </ul>
<b>Independencia y diversidad del Consejo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nivel de independencia: 31%.</li> <li>■ El 100% de los independientes lleva menos de 6 años.</li> <li>■ Diversidad de género: el 50% de los consejeros no ejecutivos son mujeres.</li> <li>■ Todas las comisiones del Consejo están presididas por mujeres.</li> </ul>
<b>Mejoras en transparencia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Plan de retribución a largo plazo del Consejo de acuerdo con las mejoras prácticas internacionales, con objetivos vinculados a ESG.</li> <li>■ Evaluación del desempeño del Consejo con la colaboración e intervención de un tercero independiente.</li> <li>■ Desarrollo de diversas actuaciones en materia de ética y cumplimiento.</li> </ul>
<b>Excelencia en gobierno corporativo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Los principales <i>proxy advisors</i>, ISS y Glass Lewis, reconocen las buenas prácticas de gobierno corporativo del Grupo.</li> <li>■ Los principales índices que evalúan ESG reconocen la excelencia en gobierno corporativo de Colonial.</li> </ul>

### ▼ Clientes e inquilinos

<b>La experiencia del usuario es clave para su fidelización</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Mejoras en los servicios añadidos de los edificios.</li> <li>■ Mejoras en las ofertas de restauración.</li> <li>■ Creación de nuevas zonas comunes y <i>lounge</i>.</li> <li>■ Reconversión de terrazas técnicas a terrazas practicables.</li> </ul>
<b>Mejora continua del servicio al cliente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Medición en tiempo real de las necesidades de los clientes gracias a la herramienta propia PROPNET.</li> <li>■ Mejora de los tiempos de resolución de incidencias.</li> <li>■ Digitalización de los canales de comunicación entre clientes y Colonial.</li> </ul>
<b>Espacios seguros y saludables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cero incidencias registradas por el cumplimiento de la normativa de seguridad y salud.</li> </ul>

### ▼ Nuestros empleados (*our people*)

<b>Fomento de la igualdad entre empleados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Compromiso con la diversidad e inclusión para sensibilizar ante situaciones de discriminación en el entorno laboral, tal y como se refleja en el marco de nuestro Plan de Igualdad.</li> <li>■ Inicio de la elaboración del Plan LGTBI.</li> <li>■ El proceso de evaluación de desempeño se profesionaliza gracias a la herramienta principal de Colonial Career Conversations (CCC).</li> <li>■ Apuesta por la igualdad de género: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ El 50% del Comité de Dirección está formado por mujeres.</li> <li>▪ El 60% de los empleados del Grupo son mujeres.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Una buena empresa donde desarrollarse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Colonial es Best Workplaces 2024 según la encuesta <i>Great Place to Work</i> realizada, cuarta vez consecutiva en conseguir la certificación.</li> </ul>
<b>Alto grado de formación para empleados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Plan de formación individualizado por empleado.</li> <li>■ 36,7 horas de formación por empleado.</li> <li>■ El 100% de los empleados han recibido formación.</li> </ul>

▼ Valor generado y distribuido

Miles de euros	2024	2023
<b>Valor generado</b>	<b>521.275</b>	<b>(1.022.596)</b>
Importe neto de la cifra de negocios	395.577	387.282
Otros ingresos	8.236	12.400
Resultados netos por ventas de activos	15.063	3.542
Variaciones de valor en inv. Inmobiliarias	102.399	(1.425.820)
<b>Valor distribuido</b>	<b>(353.750)</b>	<b>(309.596)</b>
Gastos de personal	(39.289)	(31.098)
Otros gastos de explotación	(53.250)	(55.974)
Impuesto sobre las ganancias	35.003	37.678
Dividendos pagados	(178.181)	(143.235)
Intereses pagados	(117.912)	(116.801)
Donaciones	(121)	(166)
<b>Valor retenido</b>	<b>167.525</b>	<b>(1.332.192)</b>
Amortizaciones	7.332	8.828
Resultado no distribuido	160.193	(1.341.020)
<b>Valor retenido sin incl. variaciones de valor inv. inmobiliarias</b>	<b>65.126</b>	<b>93.628</b>
Amortizaciones	7.332	8.828
Resultado no distribuido	57.794	84.800







## 4. Gestión de riesgos

- 4.1. Nuestro enfoque en la gestión de riesgos
- 4.2. Nuestro modelo de gestión de riesgos
- 4.3. Principales riesgos identificados en 2024: descripción, impacto y medidas de control implementadas
- 4.4. Nuestra estrategia de gestión de riesgos y oportunidades ESG

## 4.1. Nuestro enfoque en la gestión de riesgos

La actividad de Colonial está expuesta a diferentes riesgos e incertidumbres de ámbito interno y externo que pueden tener un impacto en la capacidad de crecimiento del Grupo. Por ello, Colonial tiene por objetivo generar valor sostenible a través de la gestión estratégica de su actividad empresarial, teniendo en cuenta y realizando el seguimiento y supervisión de los riesgos y oportunidades asociados, que se encuentran en constante evolución, en los ámbitos geopolíticos, financieros, medioambientales, sociales y económicos, entre otros, con el fin de reforzar el liderazgo del Grupo en el sector y consolidar su posición a largo plazo.

La capacidad del Grupo para identificar, evaluar y gestionar los riesgos actuales y emergentes es fundamental para el desarrollo de la estrategia corporativa. En este sentido, el enfoque seguido desde Colonial no pretende eliminar el riesgo por completo, sino gestionar la exposición al riesgo dentro de los niveles aceptados por el Grupo, al mismo tiempo que maximizar las oportunidades.

### Principales actividades destacables de 2024

- Se ha actualizado el análisis de Doble Materialidad realizado el año pasado para el Grupo.
- Se ha actualizado la Política de control y gestión de riesgos del Grupo.
- Se ha realizado el seguimiento y monitorización de los riesgos corporativos, tanto financieros como no financieros / sostenibilidad (ESG).
- Se han identificado y analizado potenciales riesgos emergentes, así como oportunidades para el Grupo.
- Se ha realizado el análisis de las implicaciones para la adaptación a la nueva legislación CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*), definiendo un plan de implantación gradual para así alinear el *reporting* y cumplir con la nueva normativa y los estándares NEIS cuando sean de aplicación al Grupo.
- Se ha considerado el estándar de cambio climático (NEIS E1) de la CSRD para adaptar el análisis de riesgos y oportunidades medioambientales realizado, con anterioridad en base a las buenas prácticas del TCFD, y de este modo anticiparnos a los requisitos de la nueva regulación europea.
- Se ha continuado con la promoción de la cultura de riesgos dentro del Grupo, especialmente ante los órganos de gobierno, haciendo partícipes a todos los miembros de la alta dirección y del Consejo de Administración en la gestión de riesgos.
- Se ha implantado una herramienta digital GRC para monitorizar el sistema de control interno de la información de sostenibilidad, con el fin de garantizar la ejecución de los controles principales previamente a la publicación de la información del Grupo.

### Prioridades para 2025

- Actualizar la matriz de riesgos y controles del sistema de control interno sobre la información de sostenibilidad de acuerdo con los nuevos indicadores reportados ante la implantación de las NEIS.
- Realizar el análisis *taxonomy compliance* para la cartera de activos del Grupo Colonial.
- Continuar con la mejora en relación con los principales indicadores de riesgos (KRIs), así como en la evaluación de impactos de riesgos y oportunidades.



## 4.2. Nuestro modelo de gestión de riesgos

La gestión de los riesgos y oportunidades es un aspecto clave en la cultura de la organización y se centra en preservar el valor del Grupo. En este sentido, el Grupo dispone de la **Política de control y gestión de riesgos** aprobada por el Consejo de Administración, la cual se desarrolla de manera más amplia a través del **Sistema de Control y Gestión de Riesgos de Colonial (en adelante, SCGR)**, estableciendo unas bases para fomentar una gestión eficiente y efectiva de los riesgos en toda la organización. Este sistema está basado en las principales directrices y elementos de la estructura de gestión de riesgos definida por el *Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO)*.

### 4.2.1. Órganos responsables de la gestión de riesgos

Las principales responsabilidades asignadas en relación con el SCGR corresponden al Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control, el Comité de Dirección y la Unidad de Auditoría Interna. El SCGR también determina explícitamente las responsabilidades propias de la alta dirección, las direcciones operativas y los propietarios de los riesgos en relación con la gestión de riesgos.

- **Consejo de Administración:** corresponde al Consejo de Administración determinar la política de control y gestión de riesgos, identificando los principales riesgos y supervisando los sistemas internos de información y control, con el fin de asegurar la viabilidad futura y la competitividad del Grupo. Es responsable de determinar la naturaleza y el alcance de los principales riesgos que el Grupo está dispuesto a asumir para lograr sus objetivos estratégicos.
- **Comisión de Auditoría y Control:** la Comisión de Auditoría y Control, como órgano delegado por el Consejo de Administración, realiza, entre otras, las siguientes funciones relacionadas con la supervisión de los sistemas de control y gestión de riesgos:
  - Elevar al Consejo un informe sobre la política y la gestión de riesgos para su aprobación.
  - Revisar periódicamente los sistemas de control y gestión de riesgos, financieros y no financieros, para identificar, gestionar y dar a conocer los principales riesgos.
  - Supervisar el proceso de elaboración, la integridad y la presentación de la información pública preceptiva (financiera y no financiera).
  - Coordinar con la Comisión de Sostenibilidad la supervisión de la información de sostenibilidad.
- **Comité de Dirección:** realiza, entre otros asuntos, revisiones periódicas sobre los riesgos en términos de impacto y probabilidad, analiza la necesidad de incluir nuevos riesgos (identificados previamente por cada área) y elimina aquellos riesgos que se consideren poco relevantes.
- **Unidades de negocio:** responsables de identificar los riesgos operativos de sus correspondientes áreas de actividad, así como de la revisión continua y la implementación de los controles para mitigarlos.
- **Unidad de Compliance:** tiene la responsabilidad de velar por el adecuado cumplimiento de las normas y leyes que puedan afectar al Grupo en el desarrollo de su actividad.
- **Unidad de Auditoría Interna:** tiene la responsabilidad de realizar las actividades de supervisión contempladas en sus planes anuales, aprobados por la Comisión de Auditoría y Control, para evaluar la eficacia de los procesos de gestión de riesgos, planes de acción y controles implantados por las correspondientes direcciones con el objetivo de mitigar los riesgos identificados.

El Grupo Colonial dispone de un marco de gestión de riesgos que permite realizar un enfoque integral de los riesgos desde una visión estratégica *top-down* y desde un punto de vista operacional *bottom-up*, aplicando el modelo de las tres líneas de defensa para una adecuada identificación, mitigación y supervisión de los riesgos.



**Top-down**

Implementar el SCGR y supervisar el nivel de exposición de los riesgos a nivel de Grupo

**Consejo de Administración**

- Aprobación de la política de control y gestión de riesgos
- Definición del nivel de riesgo a asumir en la consecución de los objetivos
- Revisión del mapa de riesgos corporativo

**Mánagers responsables de departamento**

- Identificación de los riesgos operacionales de su departamento
- Supervisión de los eventos de riesgo que afectan a su departamento
- Supervisión de los controles mitigantes implantados y su eficiencia

**Comité de Dirección y Gestión de Riesgos**

- Identificación de riesgos emergentes y supervisión de los riesgos de cada área
- Evaluación periódica de la criticidad de sus riesgos
- Definición de un plan de acción
- Definición de los controles correspondientes
- Seguimiento de los indicadores de riesgo

**Comisión de Auditoría y Control**

- Supervisión de los sistemas de control y gestión de riesgos
- Análisis y seguimiento del mapa de riesgos corporativo
- Supervisión del proceso de elaboración de la información financiera y no financiera
- Supervisión directa de las unidades con funciones de control (auditoría interna y cumplimiento normativo)

**Unidades de negocio**

- Identificación de los riesgos operacionales de cada unidad
- Revisión de los eventos de riesgo bajo su responsabilidad
- Implementación y revisión continua de los controles mitigantes

**Unidad Cumplimiento Normativo**

- Análisis del cumplimiento regulatorio
- Establecer el sistema de prevención de riesgos normativos

**Unidad de Auditoría Interna**

- Supervisión independiente de la eficacia del SCGR
- Coordinación de la evaluación del mapa de riesgos

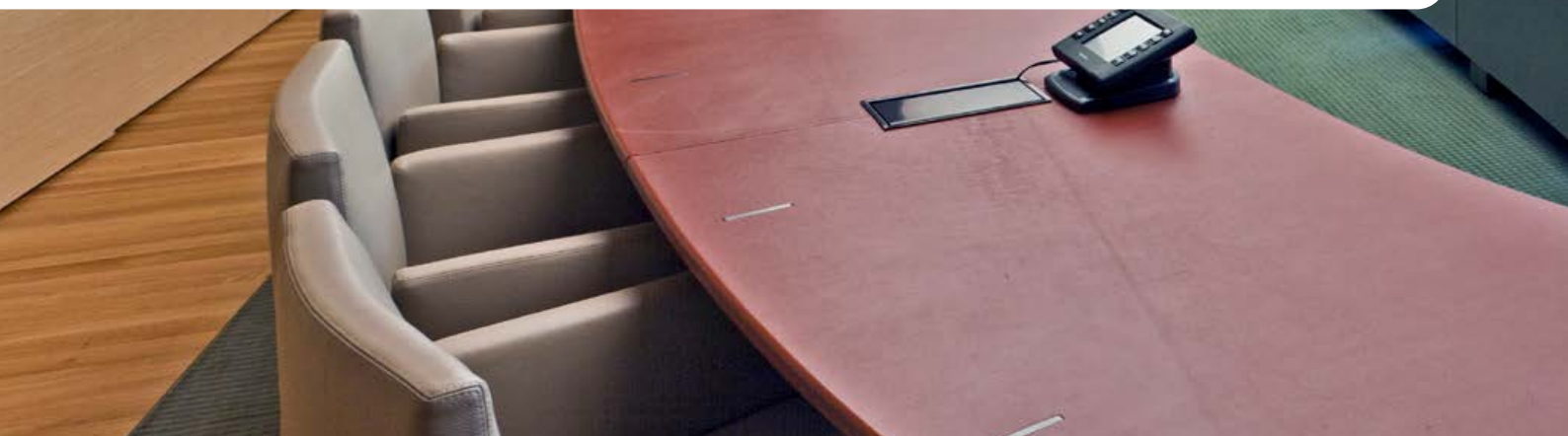
**Bottom-up**

Evaluar los riesgos e implementar controles a nivel operacional

1.ª línea de defensa

2.ª línea de defensa

3.ª línea de defensa





#### 4.2.2. Identificación de riesgos

La gestión operativa del modelo de riesgos de Colonial se basa en el mapa de riesgos corporativo. Este, tiene un enfoque dinámico y permite monitorizar de forma integrada la evolución de los riesgos según su impacto económico y probabilidad de materialización y de los planes de acción definidos e implantados por cada área.

El mapa de riesgos se revisa periódicamente para capturar el cambio constante en el entorno económico, social y político de Colonial, así como su desarrollo interno para monitorizar los riesgos existentes e identificar y evaluar nuevos riesgos emergentes.

Colonial diferencia los distintos tipos de riesgos a los que se expone en función de su origen:

1. **Riesgos externos:** todos aquellos factores que provienen del entorno en el que Colonial desarrolla sus actividades y que influyen y condicionan las operaciones de la compañía.
2. **Riesgos internos:** todos aquellos factores que se originan a partir del desarrollo de su actividad y la gestión del día a día de la compañía y sus distintas áreas.

Tanto en el ámbito interno como en el externo, Colonial identifica los riesgos medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) que se integran junto con el resto de los riesgos corporativos del Grupo, así como los riesgos climáticos que se encuentran integrados dentro de los riesgos medioambientales identificados en el mapa de riesgos corporativo. La gestión de los riesgos ESG permite asimismo a Colonial identificar oportunidades, optimizando así la gestión de activos y generando un impacto medioambiental y social positivo.



### 4.2.3. Evaluación de riesgos

La evaluación de riesgos sigue la siguiente estructura:

Aspecto	Descripción
<b>Responsables</b>	Miembros del Comité de Dirección (propietarios de los riesgos)
<b>Proceso de revisión</b>	<p><b>Identificación de riesgos:</b> se analiza la necesidad de incluir nuevos riesgos identificados por cada área y que puedan suponer una amenaza para el Grupo y sus actividades, así como la necesidad de eliminar aquellos riesgos cuya exposición o influencia en las actividades del Grupo se consideren poco relevantes tras varios periodos de revisión.</p> <p><b>Evaluación de riesgos:</b> se evalúan los riesgos en términos de impacto y probabilidad, y se categorizan en función de su nivel inherente (nivel de riesgo sin evaluar medidas de control) y su nivel residual (nivel de riesgo tras evaluar las medidas de control mitigadoras).</p>
<b>Comparación y análisis</b>	<p><b>Comparación:</b> se comparan los riesgos respecto a la última revisión y se analizan los factores que han influido en su variación.</p> <p><b>Indicadores de riesgo:</b> se identifican posibles indicadores de riesgo para su posterior monitorización.</p>
<b>Plan de acción</b>	Se analiza el plan de acción y los controles específicos para aceptar o mitigar cada riesgo.

### 4.2.4. Gestión de los riesgos

Los riesgos son gestionados por cada unidad de negocio y son liderados por los miembros del Comité de Dirección. Cada miembro es responsable de los riesgos de su área y su exposición a los mismos, y debe definir el grado de exposición al riesgo de las actividades de su área. Para asegurar que las actividades del Grupo se encuentran dentro de un nivel tolerable a los riesgos y un grado de exposición aceptable, deben establecer y asegurar el funcionamiento adecuado de los controles implantados para la mitigación de los riesgos y que estos se encuentren dentro del apetito de riesgo definido, siendo el Departamento de Auditoría Interna el responsable de verificar el correcto funcionamiento, integridad y eficacia de dichos controles.

### 4.2.5. Exposición al riesgo

De acuerdo con el marco definido en el SCGR, corresponde al Consejero Delegado y la Dirección General Corporativa evaluar la exposición del Grupo a los riesgos identificados, con el fin de alcanzar los objetivos y la estrategia definida por el Grupo, así como preservar el valor de este, además de considerar las expectativas de sus diferentes grupos de interés.

En este sentido, se informa a la Comisión de Auditoría y Control de la evolución de los riesgos, con el objetivo de realizar un seguimiento de estos con los órganos de gobierno, revisar la exposición del Grupo a los riesgos, y definir un plan de actuación en caso de necesidad.

Asimismo, la Comisión de Auditoría y Control revisa los principales indicadores de la actividad del Grupo, para asegurar que las actividades de la organización no se ven afectadas por una excesiva exposición a los riesgos, asegurando de este modo la consecución de su estrategia y que el grado de exposición a los riesgos está adaptado a los cambios del negocio y su entorno.

El Consejo de Administración aprueba anualmente el mapa de riesgos corporativo, analizando la información disponible y los factores de riesgo que son más significativos en cada periodo. De esta forma, el Órgano de Administración es conocedor de los riesgos del Grupo y que su exposición es apropiada a través de una gestión y un enfoque dinámico de riesgos realizados por Grupo Colonial.

### 4.3. Principales riesgos identificados en 2024: descripción, impacto y medidas de control implementadas

El propósito de este apartado es presentar los principales riesgos del Grupo de acuerdo con la evaluación realizada por el equipo directivo, así como el cambio en la influencia de cada riesgo respecto al ejercicio anterior:

El ejercicio 2023 se vio marcado por la continuidad de las tensiones geopolíticas, por la prolongación del conflicto entre Rusia y Ucrania, así como la aparición del conflicto bélico en la franja de Gaza, lo que generó un deterioro adicional de la coyuntura macroeconómica y mantuvo la incertidumbre sobre la recuperación de determinadas economías de la Eurozona. En este contexto, el volumen de inversiones en el sector inmobiliario cayó en un 60% en el ámbito europeo, dificultando las operaciones de desinversión de activos no estratégicos. Asimismo, se observó un elevado impacto en el riesgo vinculado a la fluctuación del ciclo inmobiliario, que se materializó en una disminución significativa de la valoración de la cartera de inmuebles del Grupo, como consecuencia del aumento histórico de los tipos de interés. Como consecuencia de ello, la gestión de los niveles de endeudamiento, liquidez y mantenimiento de los niveles de calificación crediticia continuó siendo una prioridad para el Grupo.

El ejercicio 2024 se ha caracterizado por la continuidad de los conflictos bélicos y tensiones geopolíticas. La incertidumbre política crece, entre otras causas, por el impacto que puedan tener las políticas del nuevo gobierno en Estados Unidos, así como a nivel local por los apoyos poco consistentes de los gobiernos de Francia y España. En este sentido, y como consecuencia de ello, destaca el aumento de la inseguridad jurídica generada principalmente por propuestas de modificación de los regímenes fiscales especiales, SOCIMI y SIIC, que podrían tener un impacto adverso en el sector

y en la capacidad de atracción de capitales e inversores extranjeros, perdiendo capacidad competitiva respecto a otros países europeos. La reducción de tipos de interés se ha materializado en este año, si bien ha sufrido mayor retraso del esperado por el posible impacto de nuevos aranceles en Estados Unidos y la continuación del control de la inflación en Europa. Esta disminución de tipos podría resultar en una mejora de las valoraciones de los activos y un retorno a mejores expectativas de ciclo inmobiliario, en un contexto de evolución de este y adaptación de los activos a transformar o incorporar nuevos usos. Cabe destacar que este año 2024 ha venido marcado por la continuidad y aumento de los efectos del cambio climático a nivel mundial, alejándose de los compromisos adquiridos en los acuerdos de París.

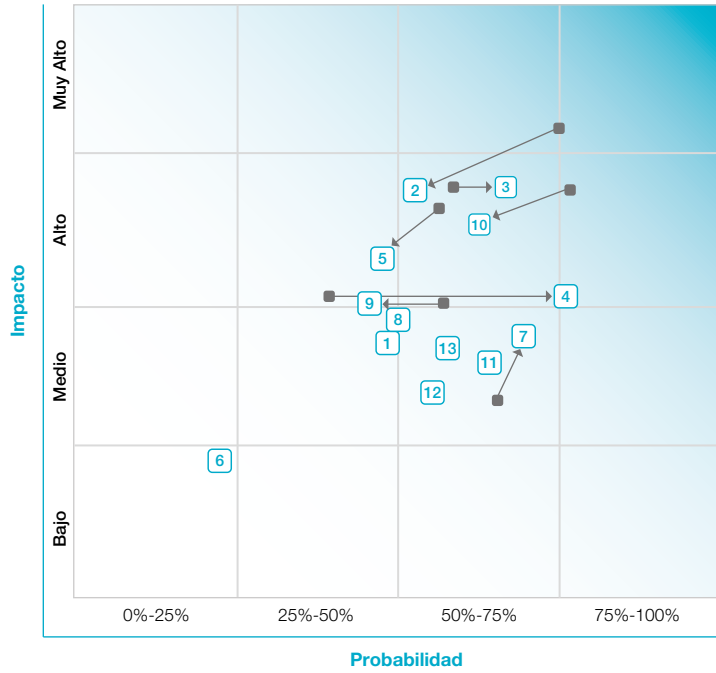
En este sentido, en los últimos años los riesgos físicos y de transición vinculados al cambio climático han generado la implantación de políticas y estrategias en dicho ámbito en el Grupo, a través del plan de descarbonización aprobado, así como actuaciones específicas dirigidas a mejorar la calidad de los inmuebles y la medición de sus niveles de consumo energético, con el fin de optimizar su impacto medioambiental.

La adaptación a los crecientes requerimientos de reporte de información no financiera provenientes de los diferentes grupos de interés ha generado una revisión del cumplimiento de estos y la definición e implantación de sistemas de control. Asimismo, en este ámbito ESG, la próxima aplicación a la Directiva de Reporte de Sostenibilidad Corporativa (CSRD), así como la de Taxonomía Europea, ha requerido un proyecto de análisis y monitorización para la adaptación gradual y cumplimiento de dichos requerimientos por parte del Grupo Colonial.



A continuación, en relación con los principales riesgos del Grupo Colonial, se muestra la representación gráfica de la situación de estos a finales del ejercicio 2024 y su variación respecto a finales del ejercicio anterior:

Riesgos externos	Variación
<b>Mercado</b>	
1. Nuevas tendencias en el modelo de negocio	Se mantiene
2. Fluctuación del ciclo inmobiliario	Disminuye
<b>Económico</b>	
3. Incertidumbre política y/o macroeconómica	Aumenta
<b>Financiero</b>	
4. Cambios en normativa fiscal	Aumenta
5. Liquidez y coste de la financiación	Disminuye
6. Calidad de la cartera de clientes	Se mantiene
<b>ESG</b>	
7. Riesgos físicos del cambio climático	Aumenta
<b>Riesgos Internos</b>	
<b>Estratégico</b>	
8. Estrategia y rentabilidad de las inversiones	Se mantiene
<b>Operativo</b>	
9. Gestión de arrendamientos	Disminuye
10. Estructura financiera	Disminuye
11. Fallos de los sistemas de información y ciberseguridad	Se mantiene
<b>ESG</b>	
12. Capital humano	Se mantiene
13. Riesgos de transición del cambio climático	Se mantiene



**Variación anual**

↑ Aumenta

≡ Se mantiene

↓ Disminuye

■ Riesgo en 2023


□ Riesgo en 2024

Asimismo, se detalla a continuación la descripción de dichos riesgos, sus impactos y las medidas de control y gestión implementadas para cada riesgo, además de las oportunidades de que el Grupo dispone por una adecuada gestión de dichos riesgos.


## I. Riesgos externos

**Riesgos de mercado:** riesgos asociados al mercado inmobiliario.

### ▼ 1. Nuevas tendencias en el modelo de negocio


Riesgo	Descripción e impacto	Medidas de control	Variación del riesgo en el año
<b>Nuevas tendencias en el modelo de negocio</b>	La falta de capacidad para anticipar o atender las necesidades, expectativas de nuestros clientes y tendencias del sector en el entorno cambiante, competitivo en el que opera el Grupo y que se encuentra en un contexto actual de análisis de cambio de usos de determinados activos, puede provocar cambios estructurales en los modelos de negocio y afectar a la demanda de espacios, con un impacto directo en los ingresos.	<b>Mitigación:</b> ● ● ○ <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Análisis recurrente y seguimiento de nuevas tendencias contando con la colaboración de asesores expertos en innovación.</li> <li>■ Estudios de mercado para identificar nuevas tendencias, niveles de inversión en el sector y analizar la oferta de servicios para adecuarlos a la nueva demanda de los clientes.</li> <li>■ Participación en proyectos del sector vinculados a innovación y digitalización.</li> <li>■ Inversión en innovación y sostenibilidad para los inmuebles del Grupo y mantener la calidad de la cartera <i>prime</i>.</li> <li>■ Cuestionarios de satisfacción entre los clientes con el objetivo de identificar su grado de satisfacción y necesidades.</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Se ha estabilizado el teletrabajo con un impacto poco relevante en el sector de oficinas en España y Francia.</li> <li>■ Tendencia del mercado para incorporar mayor variedad de servicios en el sector de oficinas <i>prime</i>.</li> <li>■ Tendencia del sector a la reconversión de oficinas en residencial o a analizar nuevos usos (<i>coliving</i>, residencias estudiantiles, <i>datacenters</i>, etc).</li> <li>■ Grupo Colonial trata de anticipar dichas tendencias en su modelo de negocio y cartera de activos, incorporando oferta de servicios en sus proyectos y en activos que lo permitan, así como analizando la introducción o transformación gradual de nuevas <i>asset class</i> para determinados activos de la cartera.</li> </ul>
	<b>Principales KRIs:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Número medio de días de teletrabajo adoptado por las empresas.</li> <li>■ Nuevos requerimientos de clientes/mercado.</li> <li>■ Número medio de m<sup>2</sup> por arrendatario para nuevos contratos o novaciones.</li> <li>■ Inversión en reposicionamiento.</li> </ul>	<b>Riesgo inherente:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Impacto: alto.</li> <li>■ Probabilidad: alta.</li> </ul>	<b>Riesgo residual:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Impacto: medio.</li> <li>■ Probabilidad: media.</li> </ul>
<b>Oportunidades:</b> El análisis de nuevas oportunidades de negocio, la adaptación rápida a las nuevas tendencias y a la transformación de usos de determinados activos, la implantación de nuevas tecnologías, la excelente ubicación de la cartera de inmuebles y la creciente oferta de servicios en sus inmuebles permiten al Grupo mantener y aumentar su ventaja competitiva.			

▼ 2. Fluctuación del ciclo inmobiliario

Riesgo	Descripción e impacto	Medidas de control	Variación del riesgo en el año
<b>Fluctuación del ciclo inmobiliario</b>	La ciclicidad del mercado inmobiliario, estrechamente ligada al ciclo económico y a la demanda de los clientes, impacta directamente en las valoraciones de los inmuebles y en la complejidad de adquirir, gestionar o vender activos en el momento óptimo del ciclo inmobiliario.	<b>Mitigación:</b> ●○○○ <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Seguimiento periódico de los indicadores macroeconómicos (PIB, tasa de desempleo, inflación y confianza empresarial) publicados por organismos oficiales (BCE, FMI, BdE) e informes de externos de referencia.</li> <li>■ Análisis periódico del portafolio de Colonial con el objetivo de revisar la madurez de los activos, su rentabilidad, su capacidad de desarrollo y su cumplimiento con el plan de negocio.</li> <li>■ Concentración del portafolio en zonas <i>prime</i> y de alto potencial de crecimiento.</li> <li>■ Búsqueda y análisis de operaciones <i>off-market</i>.</li> <li>■ Seguimiento de la evolución de las rentabilidades por ciudades y zonas para el mercado de oficinas.</li> <li>■ Revisión de los riesgos de vencimientos de contratos de alquiler para reposicionamiento de los inmuebles.</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ El valor de los activos se ha estabilizado en este ejercicio 2024, y las <i>yields</i> han alcanzado un punto de equilibrio.</li> <li>■ Adicionalmente, se anticipan incrementos progresivos en el valor de los activos de cara al próximo año, reflejando una tendencia positiva en el ciclo inmobiliario.</li> </ul>
	<b>Principales KRIs:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nivel de demanda de oficinas en el mercado.</li> <li>■ Volumen de inversiones en el mercado de oficinas.</li> <li>■ Evolución <i>yield</i> inmobiliaria respecto a la rentabilidad de la renta fija o bonos.</li> <li>■ Tasa de crecimiento del PIB España y Francia.</li> <li>■ Valoraciones de la cartera de activos.</li> </ul>	<b>Riesgo inherente:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Impacto: muy alto.</li> <li>■ Probabilidad: alta.</li> </ul>	<b>Riesgo residual:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Impacto: alto.</li> <li>■ Probabilidad: alta.</li> </ul>
<b>Oportunidades:</b> La fluctuación del ciclo puede presentar oportunidades de inversión, ante lo cual el Grupo dispone de una elevada capacidad financiera.			


**Riesgos económicos:** riesgos asociados a la coyuntura política y económica.

▼ **3. Incertidumbre política y macroeconómica**

Riesgo	Descripción e impacto	Medidas de control	Variación del riesgo en el año
<b>Incertidumbre política y macroeconómica</b>	El contexto geopolítico y económico afectan directamente al ciclo inmobiliario y al desempeño de nuestros clientes. La incertidumbre política y económica en la Eurozona puede influir negativamente en la creación de empleo, la seguridad jurídica, la confianza de inversores y consumidores y la actividad empresarial en los países en los que opera el Grupo, teniendo como resultado un descenso en la demanda de espacios.	<b>Mitigación:</b> ● ○ ○ <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Test de sensibilidad del plan de negocio para asegurar que la estructura del Grupo es resiliente ante cambios adversos en el entorno económico.</li> <li>■ Seguimiento de datos macroeconómicos (crecimiento del PIB, tasa de desempleo y tasa de inflación) para anticipar un cambio en el entorno económico.</li> <li>■ Análisis de posibles impactos en el negocio ante nuevas regulaciones y legislaciones.</li> <li>■ Contacto constante con las administraciones públicas y asesores en sector público para asegurar el cumplimiento de las regulaciones.</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Persiste la inestabilidad geopolítica derivada de los conflictos bélicos en Europa y Middle East, así como del impacto futuro de la formación de nuevos gobiernos, especialmente el de Trump en Estados Unidos.</li> <li>■ A nivel local, tanto en España como Francia, los gobiernos se han formado o se mantienen mediante apoyos poco consistentes, por lo que se encuentran actualmente en situación de inestabilidad e incertidumbre.</li> </ul>
	<b>Principales KRIs:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Tasa crecimiento PIB (España, Francia y UE).</li> <li>■ Tasa desempleo (España, Francia y UE).</li> <li>■ Tasa inflación (España, Francia y UE).</li> <li>■ Evolución tipos de interés (BCE).</li> <li>■ Índice confianza empresarial (España y Francia).</li> <li>■ Composición de los Gobiernos (España y Francia).</li> <li>■ Cambios geopolíticos y nuevas leyes y regulación (España, Francia y UE).</li> </ul>	<b>Riesgo inherente:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Impacto: alto.</li> <li>■ Probabilidad: muy alta.</li> </ul>	<b>Riesgo residual:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Impacto: alto.</li> <li>■ Probabilidad: alta.</li> </ul>
<b>Oportunidades:</b> Los cambios macroeconómicos y/o políticos pueden generar oportunidades en nuevos sectores en los que el Grupo no está presente.			


**Riesgos financieros:** riesgos derivados de impactos fiscales, de liquidez y de solvencia de los mercados.

▼ 4. Cambios en normativa fiscal


Riesgo	Descripción e impacto	Medidas de control		Variación del riesgo en el año
<b>Cambios en normativa fiscal</b>	Los cambios en la normativa fiscal, tanto en España como en Francia, pueden representar un impacto en los estados financieros y beneficio por acción del Grupo, en concreto los que pudieran ir relacionados con modificaciones de los regímenes fiscales Socimi en España y SIIC en Francia.	<b>Mitigación:</b> ● ○ ○		 <ul style="list-style-type: none"> <li>El contexto actual se ha caracterizado por la inseguridad jurídica relacionada con posibles cambios legislativos y normativos, entre ellos, la modificación de los regímenes fiscales especiales Socimi en España y SIIC en Francia, que podrían conllevar un impacto en los resultados del Grupo, así como en la pérdida de atractivo en el mercado de inversión de capitales.</li> </ul>
		<b>Principales KRIs:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cambios en regímenes fiscales especiales de países europeos (REITS).</li> <li>Cambios régimen general del impuesto de sociedades.</li> </ul>	<b>Riesgo inherente:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Impacto: muy alto.</li> <li>Probabilidad: muy alta.</li> </ul>	
<b>Oportunidades:</b> El Grupo dispone de bases imponibles pendientes de compensar que supondría una ventaja competitiva, en caso de modificación del régimen Socimi, respecto al resto de compañías del sector.				



## ▼ 5. Liquidez y coste de la financiación


Riesgo	Descripción e impacto	Medidas de control	Variación del riesgo en el año
<b>Liquidez y coste de la financiación</b>	La falta de liquidez en los mercados financieros puede incurrir en la incapacidad del Grupo de obtener o refinanciar su deuda a tipos de interés competitivos, teniendo que aumentar los costes de financiación.	<b>Mitigación:</b> ●●●○ <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Revisión mensual del nivel de endeudamiento y cotización de los bonos del Grupo.</li> <li>■ Seguimiento constante de la liquidez de los mercados de deuda y evolución de los tipos de interés para diseñar la estructura financiera a largo plazo óptima para el Grupo.</li> <li>■ Búsqueda de nuevas herramientas de financiación (<i>green bonds</i>, <i>green loans</i>, etc.).</li> <li>■ Contratación de instrumentos de cobertura para mitigar el coste financiero ante subidas de tipos de interés.</li> <li>■ El <i>rating</i> obtenido y el tamaño del Grupo permiten el acceso a múltiples fuentes de financiación y la disponibilidad de líneas de financiación no dispuestas para asegurar la liquidez necesaria en caso de necesidad.</li> <li>■ <i>Roadshows</i> con las principales entidades financieras para mantener la confianza de los inversores en el Grupo.</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ El control de la inflación en Europa y la previsión del establecimiento de mayores aranceles en USA puede provocar un cierto retraso en la bajada de los tipos de interés.</li> <li>■ Actualmente hay mayor estabilidad en comparación con años anteriores, y la tendencia es la reducción de los mismos. A pesar de esto, la reducción de los tipos de interés aún no se ha materializado en su totalidad, en este sentido, Colonial mantiene una estrategia financiera que mitiga este riesgo.</li> <li>■ En 2024 ha mejorado la calidad crediticia y estructura financiera del Grupo lo cual supone una mejora del acceso al mercado financiero, si bien dicho acceso puede estar condicionado a la ejecución de un modelo de crecimiento y de cierta diversificación.</li> </ul>
	<b>Principales KRIs:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Evolución tipos de interés (BCE).</li> <li>■ <i>Loan to Value</i>.</li> <li>■ ICR (<i>Interest Coverage Ratio</i>).</li> <li>■ % Deuda tipo fijo o cubierta (plan a 5 años).</li> <li>■ Volumen instrumentos de cobertura.</li> </ul>	<b>Riesgo inherente:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Impacto: muy alto.</li> <li>■ Probabilidad: alta.</li> </ul>	<b>Riesgo residual:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Impacto: alto.</li> <li>■ Probabilidad: media.</li> </ul>
<b>Oportunidades:</b> El tamaño y el <i>rating</i> del Grupo permiten la obtención y renegociación de la deuda a costes altamente competitivos, así como acceder a mercados financieros con gran liquidez.			

## 6. Calidad de la cartera de clientes

Riesgo	Descripción e impacto	Medidas de control	Variación del riesgo en el año
<b>Calidad de la cartera de clientes</b>	Un escenario de debilidad económica puede afectar a varios sectores económicos de los clientes del Grupo, debilitando sus cuentas de resultados y su capacidad de solvencia.	<b>Mitigación:</b> ●●○	 <ul style="list-style-type: none"> <li>El Grupo trata de gestionar y anticipar aquellas situaciones más específicas de posible morosidad a través de llegar a acuerdos.</li> <li>Elevada calidad de la cartera de clientes, con un nivel bajo de morosidad.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cartera de clientes diversificada en varios sectores y centrado en grandes empresas de calificación AAA.</li> <li>■ Análisis y seguimiento de la concentración de clientes para evitar una exposición individual.</li> <li>■ Análisis de solvencia y de cumplimiento de requisitos para nuevos clientes para asegurar su solidez financiera.</li> <li>■ Búsqueda proactiva de posibles clientes para reemplazar, en caso de necesidad, a aquellos clientes existentes cuya actividad o sector pueda experimentar dificultades.</li> <li>■ Solicitud de garantías adicionales a determinados clientes.</li> <li>■ Revisión y seguimiento mensual de los impagos y aprobación del inicio de las reclamaciones.</li> <li>■ Análisis periódico del grado la satisfacción de nuestros clientes a través de encuestas.</li> </ul>	
	<b>Principales KRIs:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Tasa crecimiento PIB (España, Francia y UE).</li> <li>■ Índice confianza empresarial (España y Francia).</li> <li>■ Seguimiento nivel de morosidad del Grupo.</li> </ul>	<b>Riesgo inherente:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Impacto: bajo.</li> <li>■ Probabilidad: media.</li> </ul>	<b>Riesgo residual:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Impacto: bajo.</li> <li>■ Probabilidad: baja.</li> </ul>
<b>Oportunidades:</b> Composición de una cartera de clientes AAA diversificada en varios sectores.			

**Riesgos ESG:** riesgos derivados de la gestión de aspectos de ámbito ambiental, social y de gobernanza.


▼ **7. Riesgos físicos del cambio climático**

Riesgo	Descripción e impacto	Medidas de control		Variación del riesgo en el año
<b>Riesgos físicos del cambio climático</b>	<p>Los riesgos físicos del cambio climático pueden ser clasificados como agudos o crónicos. Los fenómenos meteorológicos extremos agudos más frecuentes, como inundaciones, tormentas, o vientos huracanados, pueden causar daños directos a los activos inmobiliarios y afectar la actividad de sus ocupantes, por lo que ello puede generar una revisión del diseño de los edificios. Los riesgos crónicos, a su vez, pueden incluir cambios a largo plazo en los patrones climáticos, como el aumento de la temperatura media, el aumento del nivel del mar o un aumento de los periodos de sequia, que pueden provocar una disminución de la calidad de vida en ciertas áreas, la disminución de las áreas designadas como suelo edificable, daños a los edificios, mayores gastos de mantenimiento asociados y, consecuentemente, afectar al valor de los inmuebles.</p>	<b>Mitigación:</b> ●●○		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Resiliencia climática en los diseños de los activos del Grupo para asegurar el máximo confort y bienestar de sus ocupantes y asegurar la integridad física ante efectos climatológicos adversos.</li> <li>■ Elaboración y revisión anual de los planes de contingencia y emergencia para cada inmueble para responder ante incidentes provocados por eventos climatológicos extremos.</li> <li>■ Elaboración anual de informes de riesgos de impacto por el cambio climático para cada edificio en colaboración con un asesor externo especializado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Los eventos de riesgos relacionados con los efectos del cambio climático siguen aumentando su frecuencia, velocidad y magnitud en el 2024.</li> <li>■ El impacto del cambio climático en las grandes urbes puede tener consecuencias a largo plazo en el sector inmobiliario, así como elevadas exigencias medioambientales. El incumplimiento de los acuerdos a nivel mundial puede suponer consecuencias irreversibles generando mayores efectos climáticos.</li> <li>■ El Grupo mantiene un elevado compromiso por la lucha contra el cambio climático reposicionando sus activos en los mejores estándares medioambientales, a la vez que amplía sus compromisos de descarbonización al incorporar la mejora de los proyectos en este ámbito e involucrar a la cadena de valor.</li> </ul>	
	<b>Principales KRIs:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Evolución de la frecuencia e intensidad de eventos meteorológicos extremos.</li> <li>■ Aumento consumo energético debido a temperaturas extremas.</li> <li>■ Aumento consumo de agua.</li> <li>■ Número de días con episodios de alta contaminación ambiental.</li> <li>■ Evaluación por activo de riesgos ambientales.</li> <li>■ Grado de satisfacción de los clientes (Confort térmico).</li> </ul>	<b>Riesgo inherente:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Impacto: alto.</li> <li>■ Probabilidad: alta.</li> </ul>	<b>Riesgo residual:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Impacto: medio.</li> <li>■ Probabilidad: alta.</li> </ul>	
<b>Oportunidades:</b> El Grupo tiene un elevado compromiso por la lucha contra el cambio climático reposicionando sus activos en los mejores estándares medioambientales, así como incorpora un análisis de resiliencia climática en el diseño de los edificios del Grupo.				

## II. Riesgos internos


**Riesgos estratégicos:** riesgos derivados del plan estratégico de la compañía.

### ▼ 8. Estrategia y rentabilidad de las inversiones


Riesgo	Descripción e impacto	Medidas de control	Variación del riesgo en el año
<b>Estrategia y rentabilidad de las inversiones</b>	La falta de rentabilidad de las inversiones o la incapacidad de conseguir los resultados estratégicos puede producirse por un planteamiento erróneo de la estrategia de inversión y desinversión en el momento del ciclo adecuado, la selección de un sector inapropiado, la falta o exceso de exposición en uno o varios mercados (ciudades), retrasos y/o aumentos de costes inesperados en los proyectos de inversión, entre otros.	<b>Mitigación:</b> ●●○ <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Alineamiento del plan estratégico de inversiones con el nivel de riesgo y la rentabilidad establecida por el Consejo de Administración.</li> <li>■ Análisis de potenciales operaciones por el Comité de Inversiones para evaluar los posibles riesgos y rentabilidades esperadas, y someterlas a la aprobación del Consejo de Administración.</li> <li>■ Análisis de principales indicadores del Grupo respecto a otros competidores del sector, para identificar posibles operaciones corporativas.</li> <li>■ Seguimiento constante de nuevos <i>asset class</i> y/o mercados en busca de nuevas oportunidades de crecimiento.</li> <li>■ Definición de la estrategia basada en la concentración de su portafolio de oficinas de gran calidad en el CBD y BD de las ciudades Barcelona, Madrid y París, obteniendo un valor y una rentabilidad mínima en sus activos.</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ El Grupo dispone de un excelente posicionamiento en el sector de oficinas <i>prime</i>. La ejecución de un nuevo plan estratégico pretende continuar con el crecimiento sostenido en el sector de oficina <i>prime</i>, así como analizar nuevas posibilidades de transformación de los actuales usos de determinados activos y/o desarrollar <i>mix</i> de usos en otros activos.</li> <li>■ El Grupo continúa con el cumplimiento de la estrategia de desinversiones de activos no estratégicos, reposicionamiento y fortaleciendo la estrategia en el producto CBD y <i>prime</i> de calidad. El Grupo desarrolla su portafolio mediante la incorporación de las novedades y mejoras de carácter medioambiental y la oferta de nuevos servicios en los activos. La integración de nuevos productos con usos distintos se está realizando manteniendo los estándares de gestión y calidad requeridos por el Grupo.</li> <li>■ Colonial dispone de una adecuada exposición en el mercado de <i>coworking</i> con su diferenciación hacia el cliente <i>corporate</i>, aportando oferta de nuevos servicios a su portafolio.</li> </ul>
	<b>Principales KRIs:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Seguimiento inversiones en ejecución.</li> <li>■ % portafolio en rehabilitación y/o en construcción.</li> <li>■ Análisis de estudios económicos de grandes proyectos.</li> <li>■ Exposición en mercado <i>coworking</i>.</li> </ul>	<b>Riesgo inherente:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Impacto: alto.</li> <li>■ Probabilidad: media.</li> </ul>	<b>Riesgo residual:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Impacto: medio.</li> <li>■ Probabilidad: media.</li> </ul>
<b>Oportunidades:</b> Nuestra posición estratégica asegura una rentabilidad en los proyectos de inversión, así como el crecimiento previsto para el Grupo aprovechando las oportunidades que aparecen.			

**Riesgos operacionales:** riesgos derivados de la operativa diaria de la compañía.

▼ 9. Gestión de arrendamientos

Riesgo	Descripción e impacto	Medidas de control	Variación del riesgo en el año
<b>Gestión de arrendamientos</b>	Un aumento de la desocupación, influido por un panorama económico-político desfavorable y/o la aparición de nuevas tendencias disruptivas con el modelo de negocio, pueden aumentar la presión a la baja de los niveles de renta de los ocupantes generando una disminución en los ingresos y la rentabilidad del Grupo.	<b>Mitigación:</b> ●●○ <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Análisis de operaciones comerciales del mercado para establecer el apropiado nivel de rentas.</li> <li>■ Contratación de agentes comerciales para ampliar la capacidad de atracción de clientes y asegurar el nivel de rentas de acuerdo a las situación del mercado.</li> <li>■ Análisis del esfuerzo comercial realizado respecto a los principales KPIs (ERV, <i>released spread</i>, presupuesto).</li> <li>■ Encuestas de satisfacción a clientes para detectar sus necesidades y ajustar el plan de inversiones y mantenimiento de cada edificio.</li> <li>■ Búsqueda proactiva de posibles clientes de múltiples sectores y con elevada solvencia para reemplazar, en caso de necesidad, a aquellos clientes existentes cuya actividad o sector pueda experimentar dificultades.</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ La escasez de producto en París y Madrid representa una ventaja para el Grupo en términos de captación de rentas debido a su buen posicionamiento en el mercado de oficina <i>prime</i> CBD, ante una expectativa de elevado crecimiento de la demanda.</li> <li>■ En Barcelona, existe una elevada competencia y un exceso de oferta específicamente en el 22@ que, si bien la exposición del Grupo en este mercado no representa un elevado % a nivel global, se prevé potenciar la acción comercial para mejorar los niveles de ocupación de sus activos.</li> <li>■ Si bien hay cierta incertidumbre en el comportamiento de la demanda en el sector de oficinas a medio plazo, el Grupo tiene previsto capturar todo el valor de rentas en los proyectos que entran en explotación en los próximos meses, dado el posicionamiento y calidad de los mismos.</li> </ul>
	<b>Principales KRIs:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nivel de rentas respecto ERV de la valoración de expertos independientes.</li> <li>■ Niveles de ocupación / desocupación y número de visitas en superficies vacantes.</li> <li>■ Vencimiento medio <i>break options</i>, vida media de contratos y tasa de renovación.</li> <li>■ N° medio de m<sup>2</sup> por arrendatario / nuevo contrato o novación.</li> </ul>	<b>Riesgo inherente:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Impacto: alto.</li> <li>■ Probabilidad: alta.</li> </ul>	<b>Riesgo residual:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Impacto: alto.</li> <li>■ Probabilidad: media.</li> </ul>
<b>Oportunidades:</b> La elevada exigencia en el mercado de oficinas <i>prime</i> obliga al Grupo a mantener un alto nivel de calidad en los espacios y los servicios ofrecidos, para asegurar una alta ocupación y un adecuado nivel de rentas. El Grupo dispone de una excelente exposición en las zonas <i>prime</i> , lo que le otorga una posición privilegiada para capturar la demanda en dichas zonas.			

▼ 10. Estructura financiera

Riesgo	Descripción e impacto	Medidas de control	Variación del riesgo en el año
<b>Estructura financiera</b>	Una inadecuada estructura financiera puede incurrir en un sobreendeudamiento del Grupo, incrementando el riesgo de impago de deudas, incremento del coste de financiación, dificultades en emisiones y/o refinanciaciones de deuda y una consecuente pérdida de <i>rating</i> .	<b>Mitigación:</b> ●●○ <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Análisis mensual del nivel de endeudamiento para asegurar una posición robusta y equilibrada de la estructura financiera de acuerdo con el valor de nuestros activos (<i>Loan to Value</i>).</li> <li>■ Monitorización del riesgo de contraparte de las entidades financieras con las que trabaja el Grupo.</li> <li>■ El tamaño, la calidad y estructura financiera del Grupo permiten la obtención de un <i>rating</i> crediticio de máximo nivel en el sector (Standard&amp;Poors: BBB+ Moody's: Baa1).</li> <li>■ Análisis periódico del cumplimiento de <i>covenants</i> y KPI's financieros.</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ En 2024 el Grupo ha continuado mejorando su estructura financiera. Como consecuencia de ello, la agencia de calificación crediticia Moody's ha elevado la el <i>rating</i> de Colonial pasando de Baa2 a Baa1. Todo ello ha generado una mejora de las expectativas y percepción de los mercados.</li> <li>■ Los inversores ya no centran sus preocupaciones sobre el nivel de endeudamiento, dado que éste ha disminuido durante este ejercicio, así como ha aumentado el nivel de liquidez.</li> </ul>
	<b>Principales KRIs:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <i>Loan to Value</i>.</li> <li>■ Duración media del vencimiento de deuda.</li> <li>■ Coste medio de la deuda.</li> <li>■ % de deuda a tipo fijo o cubierta.</li> <li>■ <i>Rating</i>.</li> </ul>	<b>Riesgo inherente:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Impacto: muy alto.</li> <li>■ Probabilidad: muy alta.</li> </ul>	<b>Riesgo residual:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Impacto: alto.</li> <li>■ Probabilidad: alta.</li> </ul>
<b>Oportunidades:</b> Mantener una adecuada estructura financiera y elevados niveles de calificación crediticia es vital para ejecutar el plan estratégico del Grupo y asegurar la creación de valor. El Grupo mantiene liquidez suficiente para aprovechar oportunidades de inversión que puedan presentarse.			

## ▼ 11. Fallos de los sistemas de información y ciberseguridad

Riesgo	Descripción e impacto	Medidas de control	Variación del riesgo en el año
<b>Fallos de los sistemas de información y ciberseguridad</b>	La interrupción de los sistemas debido a un fallo o un ciberataque puede comportar la pérdida de datos sensibles y/o interrupciones en las operaciones del Grupo provocando posibles impactos de carácter reputacional, pérdidas económicas o sanciones regulatorias (en el ámbito de la privacidad).	<b>Mitigación:</b> ●●○ <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Revisión anual del plan de contingencias de IT.</li> <li>■ Servidor CPD externalizado con un alto nivel de disponibilidad del servicio <i>Tier IV</i> con sistema de <i>backup</i> de servidor secundario.</li> <li>■ El departamento de Sistemas mantiene actualizados y parcheados los sistemas con objeto de mitigar el riesgo de vulnerabilidades.</li> <li>■ Auditorías aleatorias, tests y diagnósticos realizados por externos para valorar y adecuar el plan de acción a realizar.</li> <li>■ Supervisión periódica del Comité interno de Seguridad de las posibles incidencias y de la implantación de los diferentes planes de acción.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ En un entorno cada vez más complejo, en el que las amenazas han aumentado considerablemente en los últimos años y que está previsto que puedan seguir incrementándose con el uso masivo de la inteligencia artificial, el Grupo está priorizando en la homogeneización de los ámbitos de las infraestructuras tecnológicas, aplicaciones, así como la seguridad de los sistemas y su entorno.</li> </ul>
	<b>Principales KRIs:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Resultados del test de vulnerabilidades de los sistemas.</li> <li>■ Ratio de ataques neutralizados sobre ataques recibidos.</li> <li>■ Número de incidencias de los sistemas.</li> <li>■ Tiempo medio de resolución de incidencias.</li> <li>■ Formaciones en ciberseguridad.</li> </ul>	<b>Riesgo inherente:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Impacto: alto.</li> <li>■ Probabilidad: alta.</li> </ul>	<b>Riesgo residual:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Impacto: medio.</li> <li>■ Probabilidad: alta.</li> </ul>
<b>Oportunidades:</b> La constante evolución de los sistemas de información, así como de los ciberataques, nos obliga a mantener una elevada inversión en tecnología e innovación para asegurar el correcto funcionamiento de los sistemas. La inversión en digitalización de nuestros edificios nos aporta una elevada ventaja competitiva.			

**Riesgos ESG:** riesgos derivados de la gestión de aspectos de ámbito ambiental, social y de gobernanza.

▼ 12. Capital humano

Riesgo	Descripción e impacto	Medidas de control	Variación del riesgo en el año
<b>Capital humano</b>	<p>La incapacidad de atraer, desarrollar y retener al personal adecuado con las habilidades y los conocimientos adecuados para la consecución de los objetivos del Grupo puede impactar negativamente en el rendimiento y la efectividad de los empleados generando ineficiencias dentro de las actividades y operaciones del Grupo.</p> <p>La concentración de procesos críticos en determinadas personas claves puede generar pérdidas de conocimientos esenciales e incluso interrupciones en las operaciones del Grupo.</p>	<p><b>Mitigación:</b> ●●○</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Búsqueda de personal clave a través de empresas especializadas de <i>headhunting</i>.</li> <li>■ Atracción y fidelización del talento mediante salarios competitivos, flexibilidad laboral y beneficios sociales.</li> <li>■ Plan de igualdad aprobado.</li> <li>■ Plan de formación, el cual incluye formación en idiomas para toda la compañía.</li> <li>■ El programa “<i>Colonial te cuida</i>” promueve la salud y el bienestar de los empleados a través de prácticas de <i>wellbeing</i>.</li> <li>■ Programa “<i>Colonial Career Conversation</i>” para el seguimiento de objetivos individualizados y desempeño.</li> <li>■ Realización de la encuesta “<i>Great Place to Work</i>” para medir el nivel de confianza y satisfacción de los empleados.</li> </ul>	<p>☰</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ A pesar de disponer de unos niveles de rotación bajos, ante un entorno complejo para el sector inmobiliario, se incrementa el riesgo de pérdida de personal clave y retención de talento. El Grupo tiene como prioridad el desarrollo de los equipos y sus capacidades, entre las que destacan las digitales y de liderazgo.</li> <li>■ El Grupo está inmerso en un proceso de fusión que genera una palanca de cambio y un abanico mayor de oportunidades dentro del Grupo.</li> </ul>
	<p><b>Principales KRIs:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Rotación de empleados.</li> <li>■ Horas de formación por empleado y porcentaje de gasto de formación respecto a la masa salarial.</li> <li>■ Resultados <i>performance</i> de empleados.</li> </ul>	<p><b>Riesgo inherente:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Impacto: alto.</li> <li>■ Probabilidad: alta.</li> </ul>	<p><b>Riesgo residual:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Impacto: medio.</li> <li>■ Probabilidad: alta.</li> </ul>
	<p><b>Oportunidades:</b> El desarrollo de nuestros empleados en diferentes ámbitos nos permite obtener el <i>know-how</i> necesario para seguir mejorando el modelo de negocio del Grupo.</p>		



### ▼ 13. Riesgos de transición del cambio climático

Riesgo	Descripción e impacto	Medidas de control		Variación del riesgo en el año
<b>Riesgos de transición del cambio climático</b>	<p>La transición hacia una economía con menores emisiones de carbono implica cambios sustanciales en las políticas y regulaciones elaboradas por los gobiernos, así como cambios en la tecnología y las dinámicas del mercado para cumplir con los requisitos de mitigación y adaptación del cambio climático. La velocidad, enfoque y alcance de estos cambios determinarán el grado de riesgos de transición que el Grupo pueda enfrentar, lo que potencialmente podría representar impactos financieros y de reputación.</p> <p>En este sentido, el Grupo es consciente de que la implantación de estos requisitos puede conllevar, entre otros, el aumento de los costes de los materiales de construcción debido a los esquemas de reducción de CO<sub>2</sub>, el endurecimiento de la normativa de construcción, el posible aumento de las primas de seguros, los cambios en el comportamiento y expectativas de los clientes, y los impactos reputacionales en caso de materialización de un evento de riesgo.</p>	<b>Mitigación:</b> ●●○ <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Monitorización por parte del Comité de ESG del desempeño en los objetivos climáticos y ESG.</li> <li>■ Plan estratégico de descarbonización (edificios <i>net zero</i>).</li> <li>■ <i>Green CAPEX</i>.</li> <li>■ Establecer un objetivo de precio interno del carbono.</li> <li>■ Sistema de homologación de proveedores.</li> <li>■ Uso de materiales poco intensivos en carbono.</li> <li>■ Análisis del ciclo de vida de los materiales.</li> <li>■ Análisis del ciclo de vida de los inmuebles.</li> <li>■ Implementación de herramientas para la monitorización continua del consumo de energía y agua</li> <li>■ Suministro de energía verde.</li> <li>■ Financiación verde ligada a indicadores ESG.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adecuado posicionamiento del Grupo adaptándose para mitigar los efectos medioambientales adversos por el desarrollo de su actividad. Elevado compromiso con el plan de descarbonización de los inmuebles, monetización del CO<sub>2</sub> de los proyectos, y optimización de los consumos de energía.</li> <li>■ La nueva regulación prevista puede generar impactos significativos en la calificación <i>taxonomy compliance</i> de los activos, principalmente en Francia, así como elevadas exigencias resultado de la directiva CSRD. El Grupo está priorizando el análisis de dichos impactos, así como los criterios de valoración de las certificaciones energéticas EPC, que actualmente son distintas entre los diferentes países europeos.</li> </ul>
	<b>Principales KRIs:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ % edificios con certificación.</li> <li>■ Métricas de consumos.</li> <li>■ Certificaciones energéticas del portafolio.</li> <li>■ % materiales homologados.</li> <li>■ Emisiones GEI del Grupo.</li> <li>■ % carbono embebido en proyectos.</li> <li>■ % uso energía renovable.</li> </ul>	<b>Riesgo inherente:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Impacto: alto.</li> <li>■ Probabilidad: alta.</li> </ul>	<b>Riesgo residual:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Impacto: medio.</li> <li>■ Probabilidad: alta.</li> </ul>	
<b>Oportunidades:</b> Mejora de la eficiencia de los inmuebles y adaptación a los cambios en la demanda de clientes e inversores.				

## 4.4. Nuestra estrategia de gestión de riesgos y oportunidades ESG

Como parte de la estrategia del Grupo Colonial, el grupo tiene identificados múltiples riesgos y oportunidades (ROs) ESG. En 2024, estos han sido complementados a raíz de la actualización del análisis de doble materialidad en el que se han identificado riesgos y oportunidades adicionales englobados dentro de los temas y subtemas que establece la CSRD.

En este ejercicio, para definir los ROs se han considerado, entre otros aspectos, las dependencias de los recursos naturales, humanos y sociales identificadas durante el análisis y mapeo de la cadena de valor del Grupo. Los distintos ROs definidos han sido clasificados según la metodología interna de evaluación de riesgos; es decir, en tres tipologías: (1) ROs financieros, (2) ROs reputacionales, (3) ROs operacionales y (4) ROs legales o de *compliance*. Asimismo, se ha determinado en qué horizonte temporal es más probable que se materialicen (corto, medio o largo plazo), siguiendo las directrices de las NEIS.

La evaluación se ha realizado teniendo en cuenta el riesgo y la oportunidad inherente, determinando la magnitud del RO de manera cuantitativa siempre que ha sido posible. En los casos en que no ha sido posible, la magnitud se ha establecido a partir de parámetros cualitativos, con la previsión de cuantificarla próximamente. Aquellos ROs cuya evaluación ha superado el umbral de materialidad definido, han sido determinados como materiales desde la perspectiva financiera.

En este sentido, el análisis de doble materialidad ha permitido determinar que los riesgos y las oportunidades materiales para el grupo quedan recogidos dentro de los siguientes temas: (1) Mitigación del cambio climático (operaciones propias), (2) Descarbonización de la cadena de valor, (3) Adaptación del cambio climático, (4) Economía circular, (5) Capital Humano, (6) Relaciones con clientes, bienestar y satisfacción, y (7) Corrupción y soborno.

Con lo que respecta a los ROs vinculados con la adaptación y la mitigación del cambio climático, Colonial ha actualizado el análisis de riesgos y oportunidades de cambio climático realizado en años anteriores en base a las buenas prácticas del TCFD, teniendo en cuenta los apartados del estándar NEIS E1 de la CSRD y de la Taxonomía de la UE donde se hace referencia al análisis de riesgos del cambio climático, los efectos financieros anticipados del cambio climático y el plan de transición de la compañía.

Para los demás ROs identificados como materiales, y siguiendo el enfoque adoptado para los relacionados con el cambio climático, el Grupo establecerá una estrategia de gestión, medidas de control e indicadores para evaluar la evolución y eficacia de las acciones implementadas, de manera similar a como se hace con los riesgos financieros.

### I. Gobernanza

Colonial integra en su modelo de gestión de riesgos la evaluación y supervisión de los riesgos ESG (para más detalle, véase el capítulo 4.2. *Nuestro modelo de gestión de riesgos*), de modo que los órganos de gobierno del Grupo participan en el proceso de evaluación y supervisión de dichos riesgos. A continuación, se describen los órganos de gobierno y sus responsabilidades:



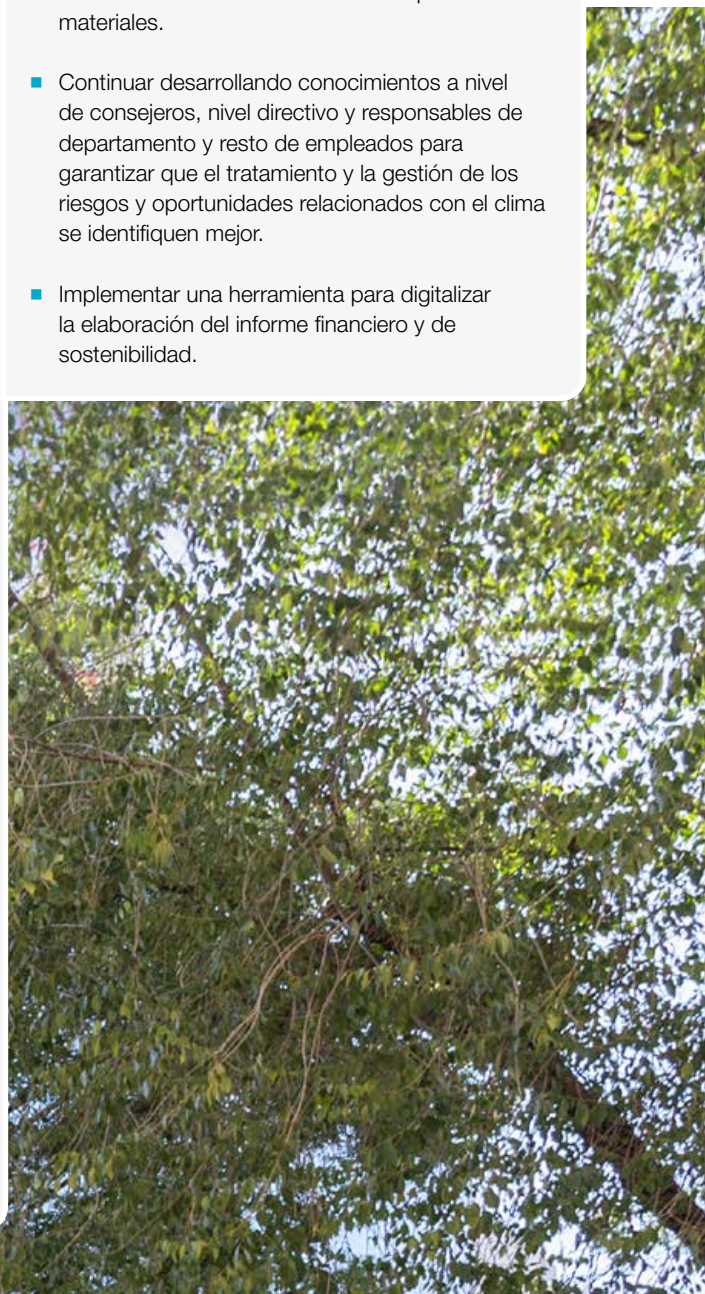
## Principales actividades de 2024

- **Consejo de Administración:** el Consejo ha aprobado el Informe Anual Integrado. Para mantener los altos estándares de *reporting*, ha fomentado la Política de ESG y ha introducido una nueva referencia en materia de sostenibilidad en el Código Ético. Asimismo, ha aprobado la actualización del mapa de riesgos de la Sociedad y el nuevo texto relativo a la política de gestión y control de riesgos.
- **Comisión de Auditoría y Control:** ha revisado el resultado del trabajo de la auditoría externa en relación con los informes de aseguramiento limitado independiente de los indicadores ESG, el inventario de emisiones de gases de efecto invernadero; la actualización de la evolución del mapa de riesgos corporativo, el cual incluye los riesgos del ámbito ESG, y ha supervisado la definición del sistema de control de la información no financiera del Grupo. Adicionalmente, ha aprobado el Plan de Auditoría Interna y ha supervisado su evolución y grado de cumplimiento.
- **Comisión de Nombramientos y Retribuciones:** ha revisado el cumplimiento de los objetivos ESG vinculados a la remuneración del consejero delegado y del Comité de Dirección, así como ha definido la propuesta de objetivos ESG ligados a dicha remuneración variable. Además, ha supervisado la estrategia y gestión en materia de recursos humanos.
- **Comisión de Sostenibilidad:** ha supervisado el cumplimiento de la estrategia climática y el plan de descarbonización del Grupo; el Informe Anual Integrado; ha realizado el seguimiento de las emisiones de huella de carbono del Grupo y de los demás KPIs claves en materia ESG, del análisis del impacto para el Grupo de las tendencias y novedades regulatorias, así como la taxonomía de la UE y la *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD). Ha determinado, con el asesoramiento de WTW, los parámetros que servirán de base para el cumplimiento de la métrica de ESG en el ciclo 2024-2026 del nuevo plan de incentivos a largo plazo (ILP) y ha planificado sesiones de formación en materia de ESG para trabajadores y miembros del Consejo, abordando los nuevos requisitos de la directiva CSRD y los impactos positivos del plan de descarbonización en la Sociedad.
- **Comité ESG:** se ha encargado de implementar las directrices estratégicas del Consejo de Administración y de la Comisión de Sostenibilidad. Ha supervisado el análisis de doble materialidad del Grupo, así como el análisis de riesgos y oportunidades de cambio climático; ha implantado la estrategia climática aprobada por los órganos de gobierno del Grupo, así como las medidas correspondientes en línea con la estrategia, el plan de descarbonización y la reducción de emisiones de la huella de carbono; ha revisado el cumplimiento de los estándares GRI; ha realizado seguimiento de la adaptación del Grupo al cumplimiento de la CSRD y del impacto del cálculo de la Taxonomía de la UE; ha revisado la actualización del *Green Financing Report* y ha impulsado formación en materia ESG.

## Proyectos de futuro

En 2025 buscaremos:

- Continuar con la implantación gradual de nuevos requerimientos de *reporting* establecidos por la nueva normativa de aplicación (la CSRD, las NEIS, la Taxonomía de la UE).
- Desarrollar aspectos de mejora en materia de cambio climático y monitorización de controles y de herramientas que permitan un mejor desempeño del Grupo en dicho ámbito.
- Complementar la estrategia actual de gestión, control y mitigación de riesgos incorporando los resultados del análisis de doble materialidad, para incluir todos los ROs no financieros que sean materiales.
- Continuar desarrollando conocimientos a nivel de consejeros, nivel directivo y responsables de departamento y resto de empleados para garantizar que el tratamiento y la gestión de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima se identifiquen mejor.
- Implementar una herramienta para digitalizar la elaboración del informe financiero y de sostenibilidad.



## II. Estrategia

El Grupo dispone de una estrategia climática y planea desarrollar una general ESG de manera que se consideren todos aquellos ROs ESG que han sido determinados como materiales y que pueden impactar en el presente y en el futuro en su actividad, activos, inversiones, clientes, empleados y usuarios de su cartera de inmuebles.

### Nuestra estrategia climática

La exposición a los riesgos climáticos, físicos y de transición, y la descarbonización de los edificios constituye uno de los grandes retos del sector, y por este motivo Colonial integra cuestiones de cambio climático en la definición y evaluación de la estrategia de negocio desde hace una década. En el año 2015, Colonial definió un *business plan* de descarbonización, precisando su compromiso climático con objetivos cuantitativos y un plan de inversión asociado que garantiza los fondos necesarios para su consecución. Este *business plan* de descarbonización se monitoriza de manera recurrente. Además, el Grupo ha fijado un precio al carbono (100 €/tCO<sub>2</sub>e), lo que permitirá valorar el impacto financiero de las emisiones asociadas a los activos y priorizar adecuadamente las diferentes actuaciones de sostenibilidad.

Cabe destacar también que el Grupo ha establecido unos objetivos de reducción de emisiones alineados con la ciencia aprobados por SBTi (ambición 1,5°C). Con esta meta en mente, se ha incorporado el escenario SSP1-1.9 como el escenario de referencia en el análisis corporativo de riesgos y oportunidades de cambio climático, el cual proyecta un futuro en el que se mantiene el aumento de la temperatura por debajo de 1,5°C.

La inversión en activos *prime* en el CBD de las grandes ciudades garantiza una alta resiliencia a los riesgos físicos, mientras que la eficiencia e innovación, pilares de la estrategia del Grupo, permiten reducir los impactos ambientales y gestionar los riesgos de transición. Muestra de ello son las certificaciones sostenibles en el 99% de los activos en términos de valor o la implantación de PropTech (para más información sobre estas iniciativas, véase los puntos 6.1 *Estrategia climática y de descarbonización* y 6.2. *Resultados en ecoeficiencia*).

Además, la excelencia en la gestión de la cadena de valor permite a la compañía tener un alto conocimiento de sus impactos para poder evitarlos y gestionarlos. Por último, con el objetivo de alinear la estrategia de financiación del Grupo con los objetivos en materia de sostenibilidad, Colonial desarrolló un marco de referencia de financiación verde que permitió convertir en 2022 en bonos verdes la totalidad de los bonos que el Grupo tenía en circulación, siendo el importe total agregado a 31 de diciembre de 2024 de 4.523 €m. En 2024, El Grupo ha actualizado el marco de financiación verde (*Green Financing Framework*) donde se han establecido determinados indicadores de rendimiento (KPI) ligados principalmente a certificados energéticos y a emisiones de CO<sub>2</sub> del portafolio de activos del Grupo. Este marco se ha desarrollado de forma alineada con los *Principios de los Bonos Verdes* de la *International Capital Markets Association* (ICMA *Green Bond Principles*), que promueven la transparencia, exactitud e integridad de la información divulgada y reportada por los emisores y validados en un dictamen independiente (*Second Party Opinion*) por Sustainalytics (véase el capítulo 6.4 *Financiación verde e inversión sostenible*).

### Principales actividades de 2024

- **Mitigación:** se ha continuado con la implantación de las medidas de *green CAPEX* para una optimización de las instalaciones de la cartera de activos.
- **Cálculo huella de carbono:** se ha incrementado el nivel de colaboración con los clientes usuarios de los edificios para mejorar la monitorización y, en consecuencia, la gestión de consumos y procedencia de las fuentes de energía.
- **Digitalización:** el Grupo ha finalizado la implantación de la herramienta Deepki para una mejora en la monitorización, el control y el seguimiento de la huella de carbono.

### Proyectos de futuro

En 2025 buscaremos:

- Continuar desarrollando nuestros proyectos de eliminación de carbono.
- Ampliar la colaboración con nuestros clientes para ayudarles en su suministro y cubrir su consumo con fuentes de energía renovable para los espacios que ocupan en los activos del Grupo.
- Implantar de forma gradual una estrategia de gestión de activos enfocada a mejorar las calificaciones EPC que incluya planes específicos para una actualización de nuestros activos.
- Analizar los consumos de agua de las zonas privativas, al objeto de disponer de un nivel de información y seguimiento más granular para identificar mejoras en el consumo de agua.
- Continuar con el plan de implantación gradual para los próximos años de sistemas de generación de energía fotovoltaica *in situ* (en cada edificio).
- Continuar con el desarrollo de herramientas de digitalización que permitan una mayor monitorización y automatización de los consumos energéticos y emisiones de CO<sub>2</sub>.

## Nuestro enfoque para analizar los riesgos y oportunidades de cambio climático

Para realizar el análisis de los riesgos y oportunidades vinculados al cambio climático, Colonial ha utilizado dos escenarios basados en los *Shared Socioeconomic Pathways* (SSP), los cuales han sido utilizados por el Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC). En este caso, se han seleccionado el escenario más pesimista (SSP5-8.5) y el más optimista (SSP1-1.9), con el foco en las consecuencias en España y Francia. Para cada uno de los riesgos, Colonial ha identificado en qué escenario es más plausible que se materialice cada riesgo y ha analizado los impactos tanto financieros como reputacionales.



### SSP1-1.9 – Sustainability

Único escenario del IPCC que cumple con el objetivo del Acuerdo de París e intenta limitar el calentamiento global a un aumento de 1,5 °C para 2100.

Se consigue un mundo *net zero* en cuanto a emisiones de GEI alrededor de 2050. Incluso las emisiones netas podrían ser negativas entre 2050 y 2100.

La subida del nivel de mar queda limitada a 0,28-0,55 m para 2100. Los fenómenos meteorológicos extremos son progresivamente más frecuentes, pero se consigue evitar impactos significativos globalmente.

Se invierte significativamente en tecnologías verdes que, junto con diversos estímulos financieros, conducen a una mayor eficiencia en el uso de recursos (materiales y energéticos) y a un amplio desarrollo de las energías renovables.

Los clientes, reguladores, inversores y la mayoría de los grupos de interés exigen altos estándares de sostenibilidad a las empresas debido a una mayor concienciación y un mayor compromiso ambiental y social.

### SSP5-8.5 – Fossil-fueled development

Es el escenario más pesimista en cuanto a nivel de emisión de gases de efecto invernadero. Las emisiones actuales se triplicarían para 2075 y se llegaría a un aumento de la temperatura media de 2,4 °C en 2050 y de 4,4 °C en 2100.

Las acciones para mitigar el cambio climático son limitadas y la economía mundial crece rápidamente, pero este crecimiento se alimenta de la explotación de los combustibles fósiles y de estilos de vida que consumen mucha energía. Se confía en que los desarrollos tecnológicos y el progreso humano permitirán alcanzar un desarrollo sostenible.

El nivel del mar sube entre 0,63 y 1,01 metros para 2100. Los fenómenos meteorológicos son extremos y constantes, con un incremento de los temporales, las inundaciones y las olas de calor.

Ante una respuesta política, reglamentaria y jurídica limitada para mitigar el cambio climático, las empresas se verán forzadas a adaptar sus activos y operaciones para poder seguir actuando.

Colonial ha establecido los siguientes horizontes temporales, siguiendo lo establecido por la CSRD, para evaluar en qué momento es más plausible que se materialice cada riesgo con un impacto significativo:

- Corto plazo: 1 año. Este horizonte está alineado con el utilizado para el resto de los riesgos.
- Medio plazo: 1-6 años. En este caso se cubren los horizontes temporales medio y largo plazo utilizados para el resto de los riesgos.
- Largo plazo: más allá de 6 años. Este horizonte es específico para los riesgos climáticos y permite a Colonial evaluar con mayor precisión los potenciales impactos físicos del cambio climático incluso hasta mediados de siglo.

### Resultados de nuestro análisis de riesgos y oportunidades de cambio climático

El Grupo Colonial evalúa los riesgos climáticos en términos de impacto y probabilidad de acuerdo con la metodología de gestión de riesgos corporativos.

Los riesgos climáticos han sido clasificados según su naturaleza en dos grupos:

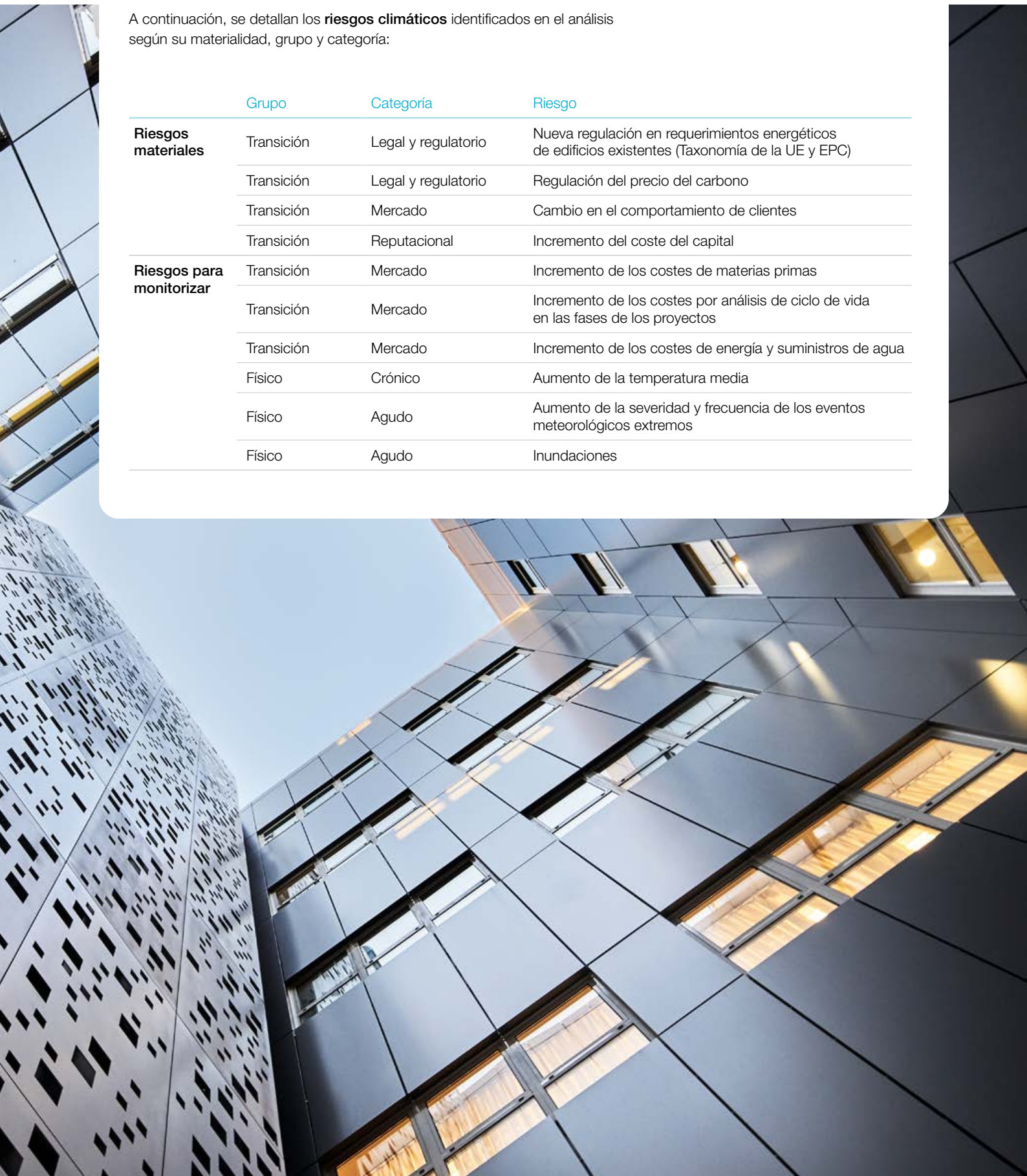
- **Riesgos de transición del cambio climático:** riesgos ligados al proceso de transición hacia un modelo económico bajo en emisiones de carbono.
- **Riesgos físicos del cambio climático:** riesgos ligados a los efectos físicos producidos por un cambio en los patrones meteorológicos y del clima.

El Grupo realizó en el ejercicio 2022 una primera evaluación a fin de identificar los riesgos climáticos más significativos a los que se encuentra expuesto, con el objetivo de evaluar en términos de impacto y probabilidad los riesgos materiales para las sociedades del Grupo, así como de identificar aquellos riesgos que deben ser monitorizados para seguir su evolución, teniendo en cuenta los escenarios SSP y los horizontes contemplados por el Grupo. En 2023 el Grupo realizó el seguimiento de estos riesgos, así como la estimación del potencial impacto. Y en este ejercicio 2024, el Grupo ha redefinido y reevaluado los riesgos y oportunidades, de acuerdo con el estándar de cambio climático (NEIS E1) de la CSRD, realizado en años anteriores en base a las buenas prácticas del TCFD, y de este modo anticiparnos a los requisitos de la nueva regulación europea.



A continuación, se detallan los **riesgos climáticos** identificados en el análisis según su materialidad, grupo y categoría:

	Grupo	Categoría	Riesgo
<b>Riesgos materiales</b>	Transición	Legal y regulatorio	Nueva regulación en requerimientos energéticos de edificios existentes (Taxonomía de la UE y EPC)
	Transición	Legal y regulatorio	Regulación del precio del carbono
	Transición	Mercado	Cambio en el comportamiento de clientes
	Transición	Reputacional	Incremento del coste del capital
<b>Riesgos para monitorizar</b>	Transición	Mercado	Incremento de los costes de materias primas
	Transición	Mercado	Incremento de los costes por análisis de ciclo de vida en las fases de los proyectos
	Transición	Mercado	Incremento de los costes de energía y suministros de agua
	Físico	Crónico	Aumento de la temperatura media
	Físico	Agudo	Aumento de la severidad y frecuencia de los eventos meteorológicos extremos
	Físico	Agudo	Inundaciones



Los riesgos materiales más relevantes para el Grupo son desglosados a continuación:

#	Grupo	Categoría	Riesgo	Descripción del riesgo	Horizonte
1	Transición	Legal y regulatorio	Nueva regulación en eficiencia energética y requerimientos de <i>reporting</i> (CSRD, taxonomía UE & EPC)	<p>La implantación de la CSRD requiere un elevado nivel de transparencia y exigencia requiriendo un aumento significativo de los indicadores de <i>reporting</i> tanto cuantitativos como cualitativos, lo cual supondrá la implementación de herramientas en la recopilación, tratamiento, monitorización y <i>reporting</i> de la información de sostenibilidad.</p> <p>Asimismo, el proyecto de taxonomía de la UE y los estándares EPC, enfocados en la mejora energética y en la reducción de emisiones de carbono de los edificios, requerirán la realización de nuevas inversiones para el Grupo en su cartera de activos para cumplir con la nueva regulación aprobada. En este sentido, los distintos estados miembro de la UE están empezando a aplicar nuevas regulaciones en el sector inmobiliario con el objetivo de reducir la emisiones de carbono y aplicar medidas específicas de eficiencia energética en el sector (España: NZEB Francia: Decreto terciario).</p>	CP
2	Transición	Legal y regulatorio	Regulación del precio del carbono	<p>El objetivo general de la UE de reducir al menos un –55% de emisiones para 2030 (vs. 1990), no se puede alcanzar sin una reducción significativa de las emisiones en los edificios y el transporte por carretera. Para apoyar otras medidas políticas relacionadas con la construcción y el transporte, la Comisión propone un nuevo sistema de comercio de derechos de emisión a escala de la UE, que pondrá un precio a las emisiones de los sectores Real Estate y transporte por carretera, aumentando de este modo los costes del Grupo debido a la necesidad de adquirir dichos derechos de emisión.</p> <p>El nuevo sistema está diseñado para comenzar de manera ordenada, fluida y eficiente a partir de 2026.</p>	MP



Escenario	Impacto potencial	Estimación del potencial impacto	Impacto	Probabilidad	Medidas para mitigar el riesgo
SSP1 y SSP5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aumento del CAPEX</li> </ul>	El coste de mantener altos estándares de sostenibilidad en la cartera de activos se estima en 33 €m de capex al año, incluyendo dicha cifra 8,4 €m al año del plan de descarbonización.	MUY ALTO	MUY ALTA	<ul style="list-style-type: none"> <li>Implementación de herramientas tecnológicas para la recopilación, análisis, monitorización y reporte de información de sostenibilidad.</li> <li>Desarrollar programas de formación para el personal sobre las nuevas regulaciones y estándares.</li> <li>Diseñar un plan de inversión para mejorar la eficiencia energética de la cartera de activos.</li> <li>Colaborar con asesores externos especializados en sostenibilidad y <i>compliance</i> en el proceso de adaptación.</li> <li>Análisis de las subvenciones, incentivos y programas de financiación verde disponibles en la UE.</li> </ul>
SSP1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Incremento de costes por adquisición de derechos de emisión</li> </ul>	Teniendo en cuenta el precio interno del carbono establecido por el Grupo Colonial de 100 €/TnCO <sub>2</sub> e el coste de las emisiones para el Grupo se estiman en 5,3 €m, tomando como referencia para el cálculo el total de las emisiones de carbono de 2024 para los alcances 1, 2 y 3 "market-based".	BAJO	ALTA	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seguimiento del Plan de descarbonización del Grupo, a través del seguimiento, gestión y monitoreo de emisiones para medir y reducir la huella de carbono de los edificios y transporte asociados al negocio.</li> <li>Compra de energía 100% renovable, así como compra progresiva de derechos de emisión para minimizar riesgos de fluctuaciones de precios.</li> <li>Realizar el análisis del ciclo vida de los proyectos, así como diseñar e implementar estrategias de eficiencia energética en los activos de la cartera.</li> <li>Participación en el Comité de Sostenibilidad de la EPRA para analizar los retos del sector en materia medioambiental.</li> <li>Participación en otros foros medioambientales y sectoriales.</li> </ul>

#	Grupo	Categoría	Riesgo	Descripción del riesgo	Horizonte
3	Transición	Mercado	Cambio en el comportamiento de los clientes	<p>En el mercado de clientes, la transición hacia un modelo económico más sostenible y poco intensivo en emisiones ha generado cambios en los requerimientos de los clientes y ha incrementado la polarización en el mercado de oficinas, haciendo que aumente la demanda de aquellos edificios con espacios sostenibles, ubicados en zonas <i>prime</i> y con mayores certificaciones verdes y, en cambio, penalizando los edificios más obsoletos y menos sostenibles (<i>Brown Discount</i>) y los edificios ubicados fuera de zonas <i>prime</i>, ya que dichas ubicaciones disponen de menor oferta de servicios y a su vez tienen un mayor impacto medioambiental por traslado de los usuarios a los mismos.</p> <p>En el mercado de inversión, la obsolescencia de los activos debido a la falta de adaptación y transición de los activos hacia un modelo bajo en emisiones puede generar una depreciación del valor de los activos debido a su falta de atractividad en el mercado de inversión.</p>	CP, MP

Escenario	Impacto potencial	Estimación del potencial impacto	Impacto	Probabilidad	Medidas para mitigar el riesgo
SSP1	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Reducción de la demanda</li> <li>■ Reducción del nivel de rentas</li> <li>■ Depreciación del valor de los activos</li> </ul>	<p>El potencial impacto en caso de no mantener altos estándares de sostenibilidad en el portafolio, se estima en 21 €m de menores ingresos por rentas, correspondiendo al 5% de las <i>passing rents</i> anualizadas.</p>	ALTO	MEDIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Invertir en la adaptación de la cartera de activos para mejorar su eficiencia energética, cumplir con los estándares de sostenibilidad, obtener certificaciones verdes reconocidas y alinearse con las demandas del mercado.</li> <li>■ Realizar auditorías periódicas para identificar que activos se encuentran en riesgo de obsolescencia y priorizar proyectos de reforma.</li> <li>■ Incorporar activos que cumplan con las tendencias sostenibles y reducir exposición a edificios con mayor riesgo de depreciación por "<i>Brown Discount</i>".</li> <li>■ Mantenerse actualizado sobre las preferencias de los clientes y las tendencias del mercado para anticipar cambios y ajustar la cartera.</li> <li>■ Ofrecer espacios de oficinas modernos, confortables y atractivos para inquilinos interesados en espacios sostenibles en los cuales se comunique las acciones realizadas en los mismos que los hacen respetuosos con el medioambiente.</li> <li>■ Comunicar proactivamente la estrategia de sostenibilidad, reforzando el atractivo del portafolio para los inversores con conciencia medioambiental.</li> <li>■ Asegurar el cumplimiento con regulaciones relacionadas con sostenibilidad para minimizar riesgos legales y de reputación.</li> </ul>

#	Grupo	Categoría	Riesgo	Descripción del riesgo	Horizonte
4	Transición	Reputacional	Incremento del coste del capital	Los inversores, tanto en el mercado de deuda como en el de capitales, buscan cada vez más empresas con carteras sostenibles, que se comprometan con los objetivos de sostenibilidad y sean transparentes. No invertir en sostenibilidad ni divulgar información ESG exhaustiva, robusta y creíble puede resultar en una pérdida de inversores que dificulte acceder a financiación.	MP, LP



Escenario	Impacto potencial	Estimación del potencial impacto	Impacto	Probabilidad	Medidas para mitigar el riesgo
SSP1	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Pérdida de competitividad debido al acceso restringido en el mercado de deuda y en el mercado <i>equity</i></li> <li>■ Reducción de la liquidez</li> </ul>	El potencial impacto de no mantener altos estándares de sostenibilidad de cara a la financiación se estima que podría estar aproximadamente entre 5 y 10 puntos básicos de mayor coste financiero que, sobre la deuda bruta a 31 de diciembre de 2024, equivale a un potencial impacto de aproximadamente 4 €m.	BAJO	ALTA	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Implementar un sistema de recopilación y divulgación de datos ESG alineado con estándares internacionales para garantizar la confianza de los inversores.</li> <li>■ Obtener certificaciones reconocidas y realizar auditorías externas de la información ESG publicada.</li> <li>■ Emitir instrumentos financieros verdes, como pueden ser los bonos verdes.</li> <li>■ Mantenerse en contacto con los inversores para comunicarles los compromisos y avances en sostenibilidad, fortaleciendo la relación de confianza.</li> <li>■ Formar a toda la compañía en temas de índole ESG para garantizar la alineación estratégica.</li> <li>■ Analizar periódicamente la posición ESG de la empresa con otras del sector para identificar áreas de mejora.</li> </ul>



Asimismo, el Grupo establece que debe realizar una monitorización de la evolución de los siguientes riesgos:

- **Riesgos de transición:** el Grupo monitoriza regularmente la evolución del coste de las materias primas y del precio de la energía.
  - Las materias primas pueden experimentar un aumento de su coste debido a la utilización de nuevos materiales y métodos de construcción más sostenibles y neutros en carbono, así como seleccionar proveedores que cumplan con los criterios ESG considerados por el Grupo, con el objetivo de cumplir con los requerimientos de eficiencia energética y sostenibilidad durante el proceso de construcción y rehabilitación. Ello supone un gasto adicional por el uso de estos nuevos materiales y métodos de construcción, de los que se espera que aumente la demanda en los próximos años.
  - La ejecución de proyectos puede suponer un incremento de costes con motivo de incorporar y aplicar los resultados del análisis del ciclo de vida para cada una de las fases de dichos proyectos. Incorporar este tipo de análisis puede suponer una mayor inversión en estudios, diseño e investigación, una selección de materiales y tecnologías que pudieran ser más costosas, una mayor especialización de los profesionales, así como un posible aumento de la complejidad de algunos de los proyectos.
  - El coste de la energía puede experimentar un aumento debido a las inversiones necesarias para descarbonizar los sistemas energéticos nacionales. Además, para desincentivar los combustibles fósiles, es probable que se aumenten los impuestos asociados a las emisiones de GEI. Esto, junto con otros factores, podría aumentar el precio de la electricidad durante la transición hacia un modelo económico bajo en carbono.
- **Riesgos físicos:** actualmente, los riesgos físicos identificados no suponen un riesgo material para los activos del Grupo debido a su ubicación geográfica y a su baja probabilidad actual; sin embargo, el Grupo monitoriza de cerca la evolución de los patrones climatológicos y evalúa cada año, activo por activo, el impacto y la exposición de los riesgos.
  - El aumento de la temperatura media puede conllevar un aumento de los consumos energéticos y se estima que puede representar un aumento del 4% del consumo por cada grado de aumento de la temperatura, lo que resultaría en mayores costes operativos. Además, en caso de avería de algún equipo de refrigeración, podría dificultar la operatividad de los edificios implicados y afectar al bienestar de sus ocupantes o incluso interrumpir su actividad de forma temporal.

- Una mayor intensidad o frecuencia de eventos meteorológicos extremos podría causar daños en algunos elementos de los edificios y aumentar el coste de las reparaciones de los elementos dañados.
- Por otro lado, con menor probabilidad, pero con mayor impacto que los riesgos físicos anteriormente descritos, el riesgo de inundaciones podría causar daños e interrumpir temporalmente la actividad en los activos expuestos en caso de materializarse.

### Oportunidades de la gestión proactiva del cambio climático

Colonial trabaja para evitar que dichos riesgos se puedan materializar en los escenarios afectados, dado que podría tener efectos imprevisibles para el Grupo. Aun así, Colonial también identifica oportunidades que además pueden ayudar a neutralizar los impactos negativos de algunos de estos riesgos.

#	Grupo	Categoría	Oportunidad
1	Transición	Eficiencia de los recursos	Mejora de la eficiencia energética de los inmuebles.
2	Transición	Eficiencia de los recursos	Mayor competitividad para los inmuebles bajos en carbono.
3	Transición	Productos y Servicios	Aumento de la demanda y del nivel de rentas en edificios sostenibles y poco intensos en carbono.
4	Transición	Mercado	Mayor acceso al capital y competitividad de los costes financieros.



#### Descripción

El cumplimiento de las regulaciones energéticas permite seguir innovando y mejorando los inmuebles del Grupo para conseguir la máxima eficiencia y un consumo energético reducido.

Como parte del plan de descarbonización del Grupo, Colonial ha establecido un precio interno al carbono (100 €/TnCO<sub>2</sub>) que utiliza a nivel interno en los estudios de planificación de nuevos desarrollos y nuevos proyectos. De este modo, el Grupo puede estimar el impacto de las emisiones de carbono embebidas e incentivar la reducción de las emisiones emitidas en sus proyectos para reducir el coste teórico que supondría la compensación de las emisiones de carbono embebidas en cada proyecto.

La polarización del mercado de oficinas permite diferenciar aquellos activos de gran calidad del resto de inmuebles del mercado. Con la mayoría de empresas adoptando sus planes de sostenibilidad y descarbonización, aquellos activos certificados con las máximas certificaciones ambientales y con mayores grados de eficiencia experimentarán un aumento de la demanda y consecuentemente un aumento del nivel de rentas (*Greenium*).

La adaptación de los activos permite mostrar a los inversores de los mercados financieros la transición llevada por Colonial hacia un modelo de negocio más sostenible y neutro en carbono que es valorado por los distintos grupos de interés del Grupo, facilitando el acceso al capital y reduciendo el coste del mismo.

#### Estimación oportunidad

El Grupo estima un retorno entre el 10% y 12% del capex invertido en descarbonización para los próximos 5 años, representando entre 5 y 6 €m de reducción en Opex de los inmuebles y por consiguiente, en eficiencia y mejora de los gastos para los inquilinos.

El potencial impacto positivo en caso de mantener altos estándares de sostenibilidad en el portafolio, se estima en una oportunidad de 21 €m de mayores ingresos por rentas, correspondiendo al 5% de las *passing rents* anualizadas.

El potencial impacto positivo de mantener altos estándares de sostenibilidad de cara a la financiación, se estima una oportunidad de mejora de aproximadamente entre 5 y 10 puntos básicos de menor coste financiero, que sobre la deuda bruta a 31 de diciembre de 2024 equivale a un impacto positivo aproximado de 4 €m.

## Impacto sobre plan estratégico

Colonial apuesta de forma decidida por ser parte de la solución ante los cambios derivados del cambio climático.

El liderazgo del Grupo Colonial en eficiencia energética de su portafolio y gestión de la reducción de las emisiones de

carbono supone una clara oportunidad: ofrece al Grupo una ventaja competitiva clara en el mercado de oficinas, que permite a la compañía cristalizar las oportunidades que se describen en la tabla siguiente y sin materializar, hasta la fecha, ningún impacto de los riesgos asociados.

Oportunidad	Riesgo	Impacto en estrategia de negocio	Impacto en <i>Business Plan</i> de sostenibilidad
<b>Mejora de la eficiencia energética de los inmuebles</b>	<b>Nueva regulación en eficiencia energética y requerimientos de reporting (CSRD, taxonomía UE y EPC)</b>	El Grupo tiene integrado en su plan estratégico el plan de descarbonización y sostenibilidad en el que se compromete a conseguir la neutralidad en emisiones de carbono, el Grupo tiene como objetivos estratégicos la reducción de la intensidad energética, el incremento de la compra de energía renovable y la obtención de las máximas certificaciones en todo el portafolio, entre otros. Todos estos objetivos están alineados con el cumplimiento de la nueva regulación energética emergente y están focalizados en la mejora de la eficiencia energética para el cumplimiento con los estándares EPC.	El <i>Business Plan</i> del Grupo recoge las inversiones necesarias que el Grupo debe realizar para la adaptación de los activos a la nueva regulación energética emergente y el cumplimiento de los estándares EPC. El plan director individualizado por activos incluye las actuaciones necesarias de adaptación para cada edificio.
<b>Mayor competitividad para los inmuebles bajos en carbono</b>	<b>Regulación del precio del carbono</b>	El Plan de descarbonización del Grupo tiene como objetivo la neutralidad de emisiones GEI en toda la cadena de valor. Asimismo, con el objetivo de poner en valor el plan de descarbonización y reafirmar su importancia estratégica, Colonial ha establecido un precio interno del carbono de 100 €/TnCO <sub>2</sub> e. Esta acción incentiva el desarrollo sostenible y la búsqueda de la neutralidad en carbono en los nuevos proyectos del Grupo.	En cada proyecto nuevo, se analizan las emisiones de carbono del propio proyecto (carbono incorporado) así como las emisiones de carbono de todo el ciclo de vida del activo. Para evaluar su impacto económico, se aplica el precio interno del carbono de 100 €/TnCO <sub>2</sub> e, establecido por el Grupo.
<b>Aumento de la demanda y del nivel de rentas en edificios sostenibles y poco intensos en carbono</b>	<b>Cambio en el comportamiento de los clientes</b>	El Grupo ha establecido distintos objetivos de sostenibilidad para el desarrollo de los proyectos. El análisis de ciclo de vida de proyectos se aplica en todos los activos de Colonial, en los que involucra a todos los proveedores con los objetivos de sostenibilidad (diseño, demolición, construcción y mantenimiento) para conseguir edificios de gran calidad y de gran eficiencia ambiental. Asimismo, el Grupo dispone de cláusulas ESG con todos sus proveedores significativos. Adicionalmente, Colonial tiene como objetivo la aplicación de <i>Green Clauses</i> con todos sus nuevos clientes (100%) consiguiendo alinear sus objetivos de sostenibilidad con los de sus clientes y poner en valor la inversión en el desarrollo de espacios más sostenibles.	El Grupo planifica el desarrollo de nuevos proyectos con el objetivo de alcanzar las máximas certificaciones ambientales y energéticas (LEED, BREEAM) y cumplir con los estándares EPC. Los estudios económicos de cada proyecto incluyen partidas específicas para garantizar el cumplimiento de los objetivos de sostenibilidad de cada proyecto.
<b>Mayor acceso al capital y competitividad de los costes financieros</b>	<b>Incremento del coste del capital</b>	El Grupo Colonial considera de importancia estratégica el <i>reporting</i> de información ESG a los inversores y analistas. El Grupo ha implementado un Sistema de Control Interno para garantizar la fiabilidad y veracidad de los datos ESG reportados, con especial relevancia en los indicadores ambientales (E) y los sociales (S).	El Grupo ha integrado indicadores ESG en su estrategia financiera como indicadores clave de desempeño (KPI) debido a la importancia que estos tienen en el acceso y negociación del capital en los mercados financieros.



## Resiliencia del modelo de negocio

Horizonte Temporal	Tipología del riesgo	Estrategia de resiliencia del Grupo
Corto y medio plazo (2024-2029)	Riesgos de transición	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adaptación del modelo de negocio para incrementar la resiliencia ante los riesgos climáticos identificados.</li> <li>■ Transición del portafolio de Colonial hacia un modelo más sostenible alineado con las nuevas demandas de los clientes e inversores:               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Definición de objetivos de sostenibilidad en nuevos desarrollos enfocados a reducir las emisiones de CO<sub>2</sub>, mejorar la eficiencia energética de los activos para cumplir con los estándares EPC y la Taxonomía de la UE.</li> <li>▪ Transición del portafolio hacia uno neutro en carbono a través de su plan estratégico de descarbonización.</li> </ul> </li> </ul>
	Riesgos físicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La estrategia de Colonial se centra en activos <i>prime</i> en zonas urbanas resilientes a riesgos físicos del cambio climático, minimizando la exposición a daños significativos por eventos meteorológicos extremos o inundaciones.</li> </ul>
Largo plazo (>2029)	Riesgos de transición	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ El Grupo reconoce la necesidad de ajustar su modelo de negocio y reforzar la adaptación al cambio climático y sus riesgos futuros.</li> </ul>
	Riesgos físicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Escenario SSP1</b>, con un calentamiento menor a 1,5°C, el Grupo mantendrá su resiliencia sin grandes inversiones contra riesgos físicos a largo plazo.</li> <li>■ <b>Escenario SSP5</b>, con un aumento superior a 4,4°C, el Grupo necesitará incrementar la inversión en mitigación para eventos extremos y riesgo de inundación, excluyendo de su estrategia de compra y desinvertiendo en activos en zonas de riesgo para minimizar su exposición a riesgos climáticos.</li> </ul>

## Nuestra estrategia de gestión de riesgos y oportunidades ESG y la interacción con el modelo de negocio

A raíz de la actualización del análisis de doble materialidad realizado en 2024, se han identificado riesgos y oportunidades ESG materiales adicionales a los relativos al cambio climático previamente descritos y monitorizados. Este proceso ha permitido no solo enriquecer la estrategia existente en materia de gestión de riesgos ESG, sino también identificar áreas de mejora en la maximización de las oportunidades ESG.

El Grupo tiene previsto para 2025 complementar la estrategia actual de gestión, control y mitigación y ampliarla a todos los ROs no financieros que hayan sido identificados como materiales en el análisis de doble materialidad.

### III. Gestión de riesgos

#### Metodología de identificación y evaluación de riesgos y oportunidades ESG

La responsabilidad de identificar los riesgos y oportunidades recae sobre las áreas de Negocio y Desarrollo Corporativo (esta última responsable de la coordinación ESG y *reporting*), cuyos equipos también se encargan de la gestión de estos. Colonial cuenta con la colaboración de servicios de asesoramiento externo (*Upcycle* y *EY*) para profundizar en la identificación de estos riesgos.

Para identificar los riesgos climáticos, Colonial analiza cada uno de los escenarios tanto a corto como a medio y largo plazo. A partir de estos escenarios, se listan los riesgos identificados para cada escenario y horizonte temporal. Los riesgos de transición se agrupan en las categorías Regulatorios y legales, Tecnológicos, Mercado y Reputacionales. Los físicos se clasifican en Agudos y Crónicos.

Para las oportunidades, se sigue la misma metodología, pero clasificándolas en Eficiencia de los recursos, Fuente de energía, Productos y servicios y Mercado.

Cabe destacar que en cada revisión se analiza la necesidad de incluir nuevos riesgos climáticos que puedan suponer una amenaza para el Grupo y sus actividades.

Los riesgos climáticos (tanto físicos como de transición) están integrados en la matriz de riesgos corporativa, la cual se actualiza semestralmente mediante revisiones con los *risk owners*. Los riesgos climáticos son evaluados por los miembros del Comité de ESG (*risk owners*) en términos de probabilidad e impacto. Cada uno de estos campos se ha cuantificado del 1 al 4, siendo 1 muy poco probable o muy bajo impacto y 4, muy probable o muy alto impacto, respectivamente. Para medir el impacto, se ha tenido en cuenta el impacto financiero, ya sea directo o indirecto (por ejemplo, causado por un daño reputacional).

Con lo que respecta a la identificación y evaluación del resto de riesgos y oportunidades ESG, tal y como se describe anteriormente, se han determinado principalmente considerando el análisis de doble materialidad y las dependencias de los recursos naturales, humanos y sociales identificadas.

Los distintos ROs definidos han sido clasificados según la metodología interna de evaluación de riesgos y, para todos ellos, se ha determinado en qué horizonte temporal es más probable que se materialicen (corto, medio o largo plazo).

La evaluación realizada durante el ejercicio de doble materialidad ha considerado tanto la magnitud inherente como la probabilidad de que los riesgos y las oportunidades se materialicen. Para todos los riesgos y oportunidades materiales identificados, se determinará el riesgo u oportunidad residual, con el objetivo de identificar qué medidas de gestión, control e indicadores están disponibles para el Grupo. Esto permite definir un plan de mitigación específico y adaptado a los riesgos y oportunidades reales que podrían afectar a Grupo Colonial.

#### Principales actividades de 2024

- Actualización de los riesgos y oportunidades ESG que podrían afectar a la estrategia corporativa del Grupo.
- Actualización de impactos de los riesgos y oportunidades de cambio climático e incorporación de los resultados del análisis de riesgos climáticos a la gestión de nuevos proyectos.
- Para la gestión de los activos en explotación se ha realizado un análisis individualizado para cada inmueble de los riesgos y vulnerabilidades de cambio climático, así como de las medidas de adaptación y mitigación correspondientes.

#### Proyectos de futuro

En 2025 buscaremos:

- Desarrollar aquellos riesgos y oportunidades ESG identificados en el análisis de doble materialidad para completar la estrategia de gestión, control y mitigación de los riesgos materiales, así como potenciar las oportunidades identificadas como materiales que contribuyan al crecimiento sostenible y la creación de valor a largo plazo.
- Revisar los registros de riesgos del Grupo para garantizar que reflejen todos los riesgos materiales del Grupo relacionados con el clima.



## IV. Métricas y objetivos

El *Business Plan* de Descarbonización del Grupo Colonial es el plan de transición del Grupo hacia un futuro neutro en carbono. Integra varios objetivos estratégicos, la mayoría de ellos vinculados directa o indirectamente con el cambio climático y los riesgos y oportunidades asociados. Gracias a las mejoras en eficiencia energética y, en especial, la contratación de electricidad de origen renovable, Colonial ha continuado reduciendo la intensidad de huella de carbono para los alcances 1 y 2 en un 7% en el año 2024 respecto a 2023 en términos *like-for-like*, habiéndose reducido también en un 21% en 2023 respecto a 2022, lo que supone seguir avanzando con un ritmo acelerado hacia la descarbonización total de su portafolio. Para ver el progreso del *Business Plan*, véase el apartado 6.1. *Estrategia climática y de descarbonización*.

Asimismo, Colonial también pone cada vez más atención en las emisiones de GEI en su cadena de valor. Por ello, desde el año 2021 ha calculado y publicado sus emisiones de alcance 3 de las categorías que tienen aplicación en la actividad del Grupo. Además, Colonial mide de forma activa el carbono incorporado de los nuevos proyectos. En este sentido, Colonial ha continuado reduciendo las emisiones de carbono del Grupo en el año 2024, lo que representa una mejora del 55% respecto al ejercicio de referencia 2021 (véase el apartado 6.1.7. *Objetivos estratégicos y Métricas* del capítulo de Medio Ambiente).

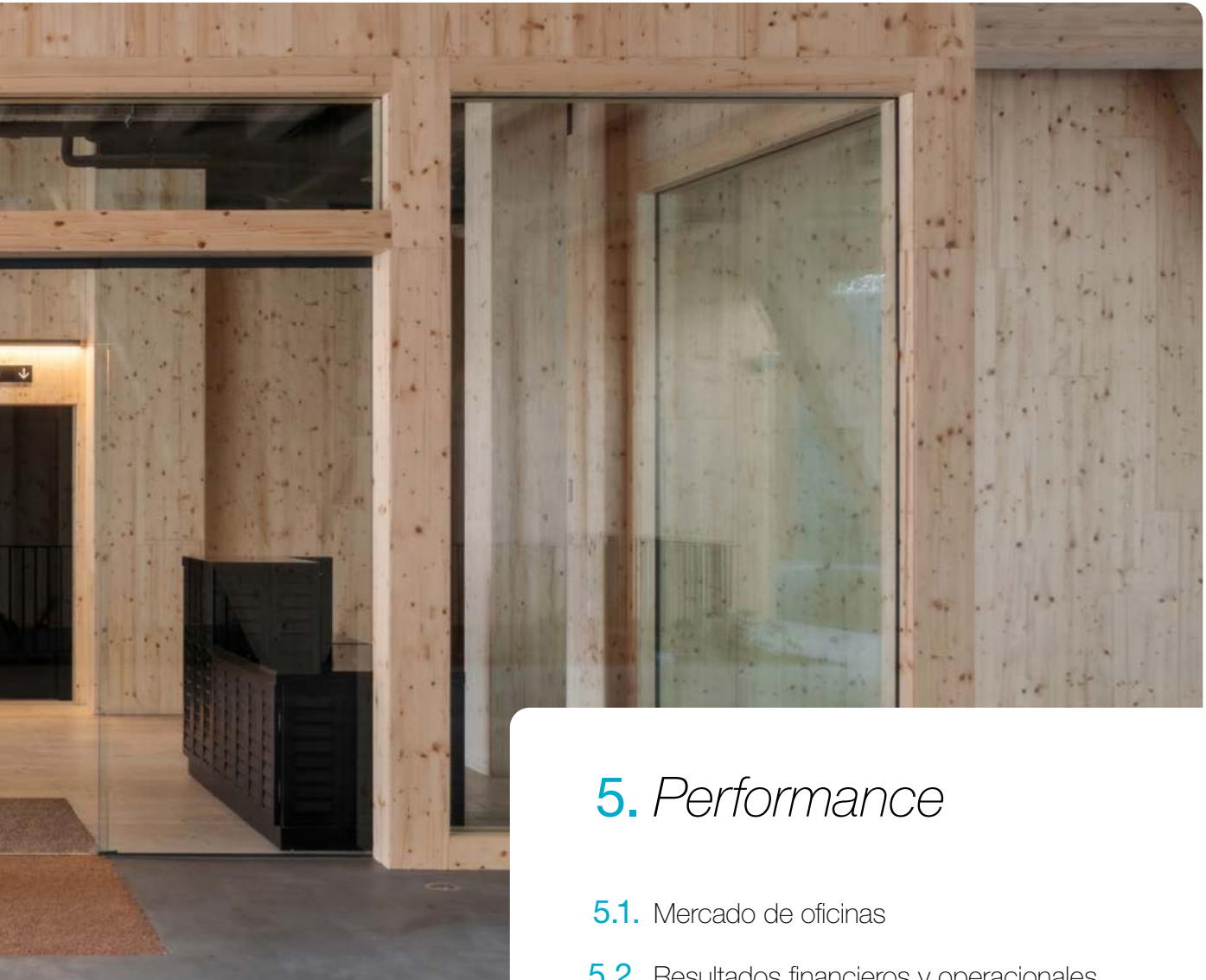
Para poder seguir avanzando en la consecución de estos objetivos, Colonial tiene un plan de acción (el Plan Director de Descarbonización) con un calendario, un presupuesto asociado que se aprueba anualmente, y sus correspondientes indicadores de consecución de objetivos (KPIs). Como parte de este Plan, el Grupo Colonial ha aprobado realizar una serie de obras de mejora con un CAPEX previsto de 42 €m a cinco años y que implicarán una reducción de la energía y de las emisiones de CO<sub>2</sub> de la cartera.

Para más detalle, el capítulo 6.2. *Resultados en ecoeficiencia* de este informe y el apéndice 9.3. *Indicadores clave de sostenibilidad GRI & EPRA BPR'S* presentan las métricas (y los objetivos) utilizadas para medir el progreso en la gestión de los riesgos y oportunidades relacionados con el cambio climático.

Grupo Colonial ha definido unos objetivos e indicadores de gestión con el fin de monitorizar la consecución y el desempeño del Grupo en el cumplimiento del *Business Plan* en el ámbito climático (para mayor detalle véase el apartado 6.1.7. de este informe).

El Grupo tiene previsto revisar las métricas y objetivos al objeto de mejorar la monitorización de ROs ESG materiales.





## 5. *Performance*

5.1. Mercado de oficinas

5.2. Resultados financieros y operacionales

5.3. *Ratings* ESG

## 5.1. Mercado de oficinas

### Mercado de Alquiler

La contratación en París ascendió a 1.737.770 m<sup>2</sup> durante el año 2024. El CBD y el Centro Ciudad concentraron aproximadamente el 48% de la demanda, alcanzando 832.000 m<sup>2</sup>. La desocupación en el CBD se sitúa en 4,3%, con una disponibilidad de edificios Grado A del 1,0%. La renta *prime*, correspondiente a los mejores edificios en el CBD, continúa en 1.200 €/m<sup>2</sup>/año (1.070 €/m<sup>2</sup>/año a dic23).

En Madrid, durante 2024, la demanda de espacios de oficinas alcanzó los 523.456 m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento interanual del +35%. Estas operaciones muestran una clara polarización de renta y ocupación entre los edificios grado A y los desactualizados. La desocupación total del Mercado se encuentra alrededor del 11,0%, mientras que en el CBD continúa en entornos del 3,6%. Esta escasez de espacio disponible mantiene la renta *prime* en los 42,25 €/m<sup>2</sup>/mes (40 €/m<sup>2</sup>/mes a diciembre de 2023).

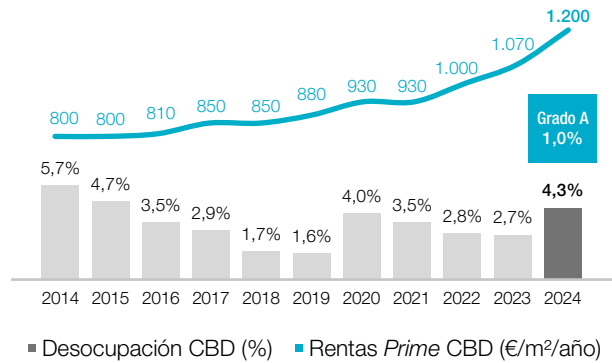
En Barcelona, la demanda del mercado creció un +21% respecto al mismo período del año anterior, superando los 279.000 m<sup>2</sup> contratados, con el distrito de 22@ acumulando más del 30% de la contratación. La disponibilidad de oficinas en el centro de la ciudad es del 7,1% y un 3,0% en oficinas de grado A. La renta *prime* incrementó en el año 2024 hasta los 30 €/m<sup>2</sup>/mes (28,5 €/m<sup>2</sup>/mes a diciembre de 2023).

### Mercado de Inversión

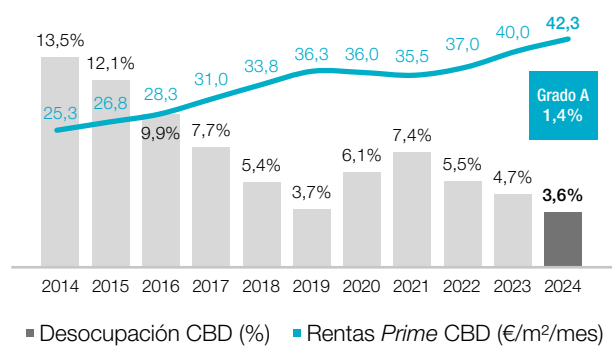
El volumen de inversión en oficinas en la región metropolitana de París alcanzó los 3.387 millones de euros en 2024. La rentabilidad *prime* es del 4,20% y la repercusión por metro cuadrado asciende a 28.571 €/m<sup>2</sup>.

En España, la inversión ascendió a 1.565 millones de euros, representando un incremento del 26% con respecto a 2023. En Madrid la rentabilidad *prime* se encuentra en 4,85%, mientras que la repercusión por metro cuadrado es de 10.454 €/m<sup>2</sup>, y en Barcelona la rentabilidad *prime* es del 4,95% y la repercusión alcanza los 7.273 €/m<sup>2</sup>.

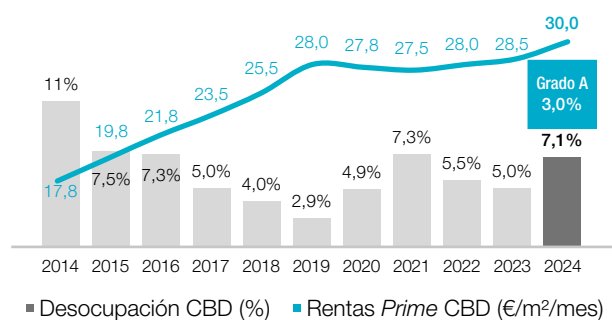
#### París



#### Madrid



#### Barcelona



## 5.2. Resultados financieros y operacionales

### 5.2.1. Gestión de la cartera de contratos

#### Desglose de la cartera actual por superficie

Al cierre del ejercicio 2024, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.627.972 m<sup>2</sup>, concentrada principalmente en activos de oficinas, a los cuales corresponden 1.452.055 m<sup>2</sup>.

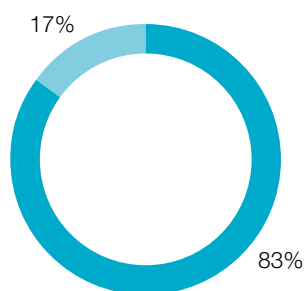
Del total de la superficie, el 83% se encuentra en explotación a cierre del ejercicio 2024 y el resto corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones.

#### Contratos firmados

A cierre del ejercicio 2024, el Grupo Colonial ha formalizado contratos por un **total de 134.797 m<sup>2</sup>**. Un 84% (113.591 m<sup>2</sup>) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto (21.206 m<sup>2</sup>) se han firmado en París.

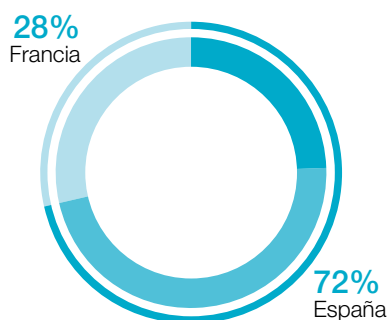
**Revisiones y renovaciones:** del total del esfuerzo comercial, un 60% (80.752 m<sup>2</sup>) corresponde a superficies renovadas, destacando los 47.906 m<sup>2</sup> firmados en Madrid y los 28.919 m<sup>2</sup> firmados en Barcelona. En París se han firmado 3.927 m<sup>2</sup>.

#### Superficie – por estado



■ En explotación ■ Proyectos

#### Superficie – por mercados



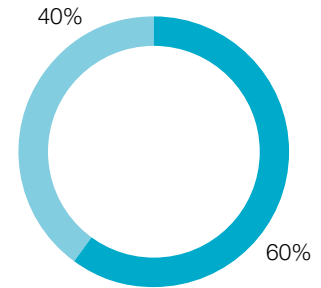
■ Barcelona ■ Madrid<sup>(1)</sup> ■ París

(1) Se incluye en Madrid el residencial de Resto España.

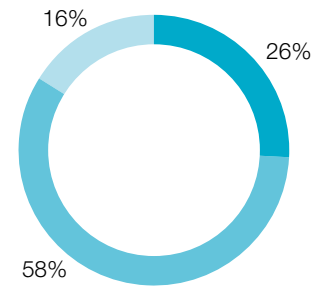


**Nuevos contratos y espacios realquilados:** se han incorporado 54.045 m<sup>2</sup> de nuevas superficies y espacios realquilados, concentrándose principalmente en Madrid con 30.008 m<sup>2</sup>, seguido del mercado de París con 17.279 m<sup>2</sup>.

A cierre del ejercicio 2024, las **rentas firmadas del Grupo Colonial** se han realizado con un incremento **del +8% en superficies realquiladas** (*release spread*) y **superan en un +5% las rentas de mercado a 31/12/23** mostrando claramente el crecimiento de rentas de los inmuebles *prime* de Colonial.



- Revisiones y renovaciones
- Nuevas superficies y espacios realquilados



- Barcelona
- Madrid
- París

▼ **Gestión de Contratos**

Diciembre acumulado – m <sup>2</sup>	2024	Vencimiento Medio (BO)
Barcelona	28.919	5
Madrid	47.906	4
París	3.927	6
<b>Total revisiones y renovaciones</b>	<b>80.752</b>	<b>5</b>
Barcelona	6.758	4
Madrid	30.008	5
París	17.279	8
<b>Total nuevas superficies y espacios realquilados</b>	<b>54.045</b>	<b>7</b>
<b>Esfuerzo comercial total</b>	<b>134.797</b>	<b>6</b>





## Estabilidad de la ocupación del portafolio

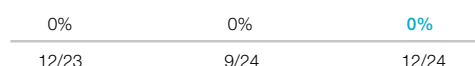
La desocupación total del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2024 se sitúa en un 5%, ratio ligeramente superior al del mismo periodo del año anterior y al

del último trimestre reportado, debido principalmente a las entradas en explotación de la superficie rehabilitada.

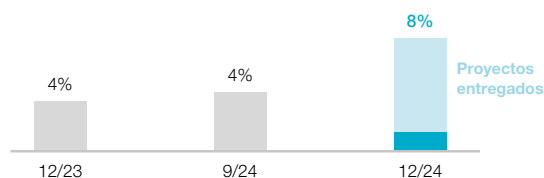
### ▼ Desocupación EPRA<sup>(1)</sup>

Desocupación Oficinas y Total – Evolución Portafolio Colonial

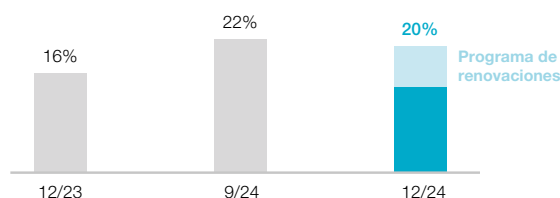
#### París



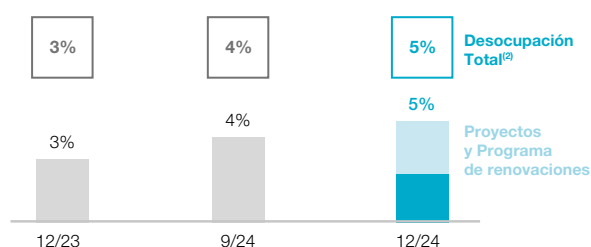
#### Madrid



#### Barcelona



#### Total



(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 8%, ratio que incrementa respecto al año anterior, debido principalmente a la finalización y entrega del Complejo Urbano Madnum, así como a la incorporación del activo Torre Visionary. Estos dos activos ofrecen un potencial significativo de crecimiento de rentas futuras a través de unos inmuebles de alta calidad en el submercado dinámico de Méndez Álvaro en el centro de Madrid.

La desocupación del portafolio de oficinas CBD en Madrid alcanza el 2%.

En el portafolio de oficinas de Barcelona la tasa de desocupación se ha situado en el 20%, un incremento respecto al año anterior, debido a la entrada en explotación del programa de renovaciones de Diagonal 197. Esta superficie desocupada se debe principalmente a la incorporación de espacios rehabilitados recientemente, así como a la rotación de clientes en activos secundarios.

La desocupación del portafolio de oficinas CBD en Barcelona alcanza el 4%.

## 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

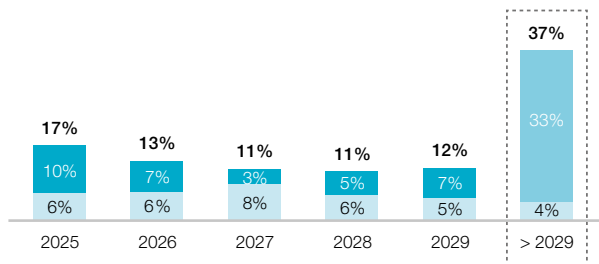
de que los inquilinos rescindan en el año 2025 el contrato en la primera fecha posible (ya sea *break-option* o fin de contrato) correspondería a un 17% de la cartera contratos. En caso de que los inquilinos se mantengan hasta el vencimiento final del contrato en el año 2025, la cifra se reduce hasta un 10%.

#### ▼ Grupo Colonial

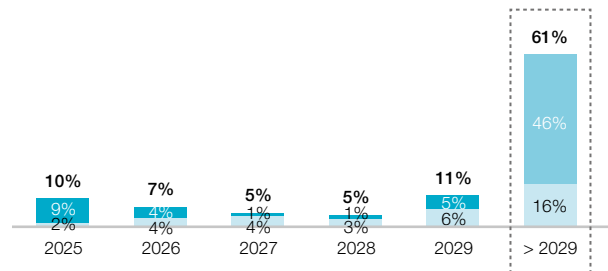
##### Caída contratos en valor económico<sup>(1)</sup>

(% *passing rent* de las superficies a contratar)

#### Primera Salida Potencial<sup>(2)</sup>



#### Fin Contrato<sup>(3)</sup>



■ Francia ■ España

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

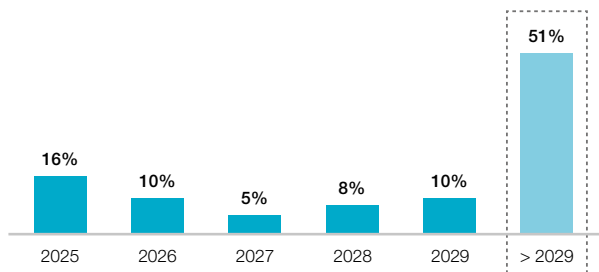
(ya sea *break-option* o fin de contrato) o en el caso de que los inquilinos se mantengan hasta el vencimiento final del contrato. En Francia la estructura de contratos es a más largo plazo.

#### ▼ Francia

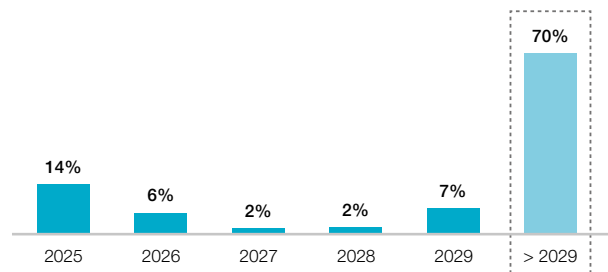
##### Caída contratos en valor económico<sup>(1)</sup>

(% *passing rent* de las superficies a contratar)

#### Primera Salida Potencial<sup>(2)</sup>



#### Fin Contrato<sup>(3)</sup>



(1) % = superficies a contratar x renta actual / renta actual de la cartera.

(2) Fechas de renovación en base a la primera salida potencial de los arrendatarios actuales.

(3) Fechas de renovación en base a la fecha de fin de contrato de los arrendatarios actuales.

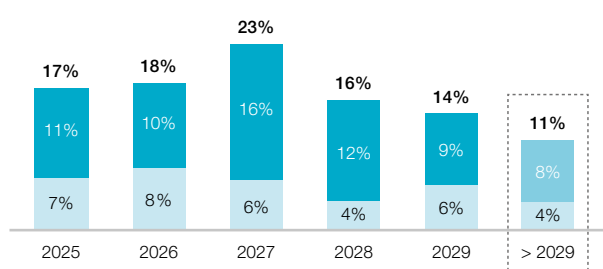
Este **tercer gráfico** muestra la **caída de contratos** para los activos en **España** en el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en la primera fecha posible (ya sea *break-option* o fin de contrato) o en el caso de que los inquilinos se mantengan hasta el vencimiento final del contrato.

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

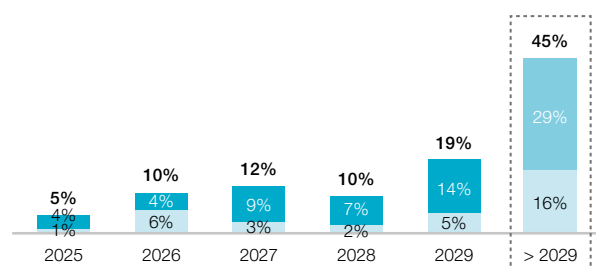
▼ **España**

Caída contratos en valor económico<sup>(1)</sup>  
(% *passing rent* de las superficies a contratar)

**Primera Salida Potencial<sup>(2)</sup>**



**Fin Contrato<sup>(3)</sup>**



■ Madrid ■ Barcelona

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

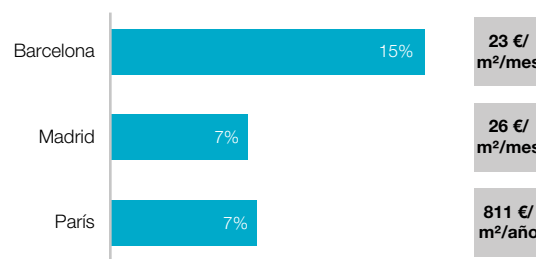
La cartera de contratos del Grupo Colonial tiene un importante potencial de reversión. El potencial de reversión es el resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes a cierre del 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:

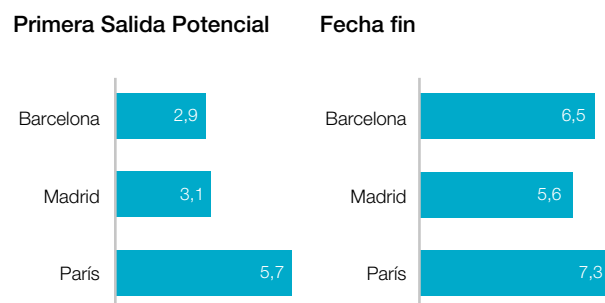
- +15% en Barcelona
- +7% en Madrid
- +7% en París

▼ **Cifras diciembre 2024**

“Reversionary potential” Passing rent actual<sup>(4)</sup>



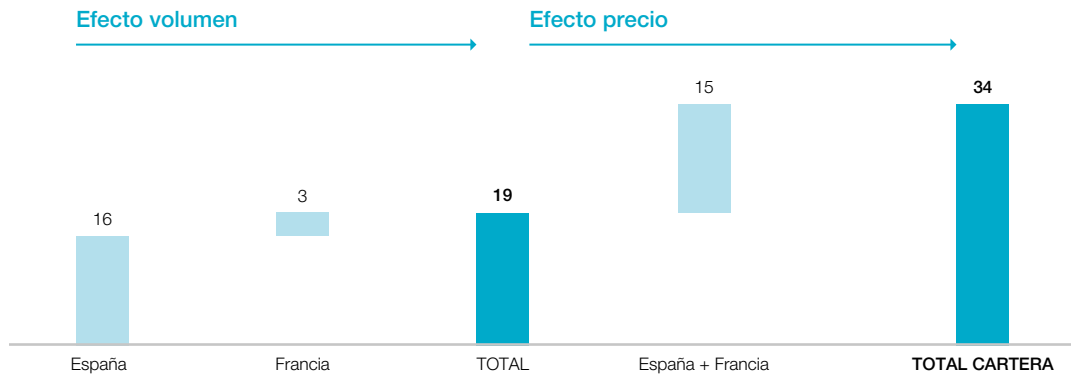
**Vencimiento medio de los contratos (años)**



(1) % = superficies a contratar x renta actual / renta actual de la cartera.  
 (2) Fechas de renovación en base a la primera salida potencial de los arrendatarios actuales.  
 (3) Fechas de renovación en base a la fecha de fin de contrato de los arrendatarios actuales.  
 (4) *Passing rent* actual de las superficies ocupadas de oficinas.

En particular, el potencial de reversión estático de la cartera actual **supondría aproximadamente 34 €m de ingresos anuales por rentas adicionales.**

▼ **Potencial de reversión de ingresos por rentas**  
€m



5.2.2. **Cartera de proyectos**

A finales del ejercicio 2024 se ha entregado el **Campus Urbano Madnum**, complejo ubicado en el sur del Paseo de la Castellana en Madrid con más de 60.000 m<sup>2</sup> 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.

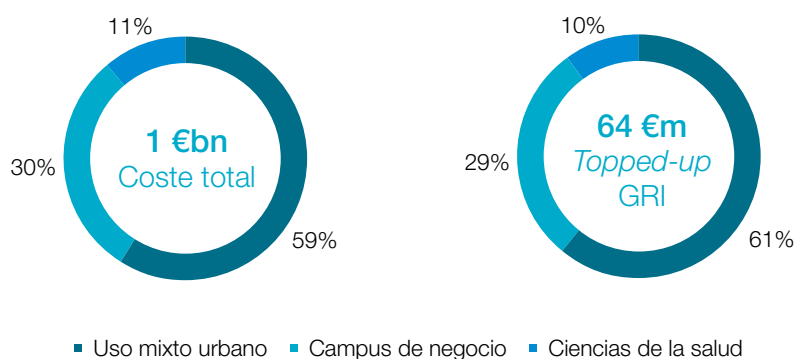


Durante el ejercicio 2024 y en el marco del Proyecto Alpha X, el Grupo Colonial ha lanzado un nuevo *pipeline* de proyectos con una inversión en capex de 380 €m y una TIR desapalancada de más del 9%, transformando más de 110.000 m<sup>2</sup> de activos en París, Madrid y Barcelona, generando unas rentas 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 <sup>2</sup> )	Coste Total €m <sup>(1)</sup>	Ungeared IRR
<b>1</b> <b>Scope</b> <i>París City Center</i>	Campus de Negocio	2026	22.000	309	> 9%
<b>2</b> <b>Sancho de Ávila</b> <i>Barcelona 22@</i>	Ciencias de la Salud	2027	17.860	114	> 7%
<b>3</b> <b>Condorcet</b> <i>París City Center</i>	Uso Mixto Urbano	2027	24.000	366	> 9%
<b>4</b> <b>Santa Hortensia</b> <i>Madrid City Center</i>	Uso Mixto Urbano	2028	46.928	237	> 9%
<b>NUEVO PIPELINE DE PROYECTOS</b>			<b>110.788</b>	<b>1.026</b>	<b>&gt; 9%</b>

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



La nueva cartera de proyectos de más de 100.000 m<sup>2</sup> de regeneración urbana engloba dos activos en el centro de París, un Campus de Negocios en Madrid y un proyecto de LifeScience/ Healthcare en Barcelona.





En particular se actuará sobre los siguientes 4 grandes inmuebles:

■ **Scope – Campus de negocio de más de 22.000 m<sup>2</sup> en el centro de París**

Campus de negocio situado en el distrito Bercy/Gare de Lyon en París con una superficie de 22.000 m<sup>2</sup>, 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 24.000 m<sup>2</sup> 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 47.000 m<sup>2</sup> en el centro de Madrid**

Edificio ubicado en el centro de Madrid, el cual se transformará en un complejo de uso mixto de 47.000 m<sup>2</sup>. 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.

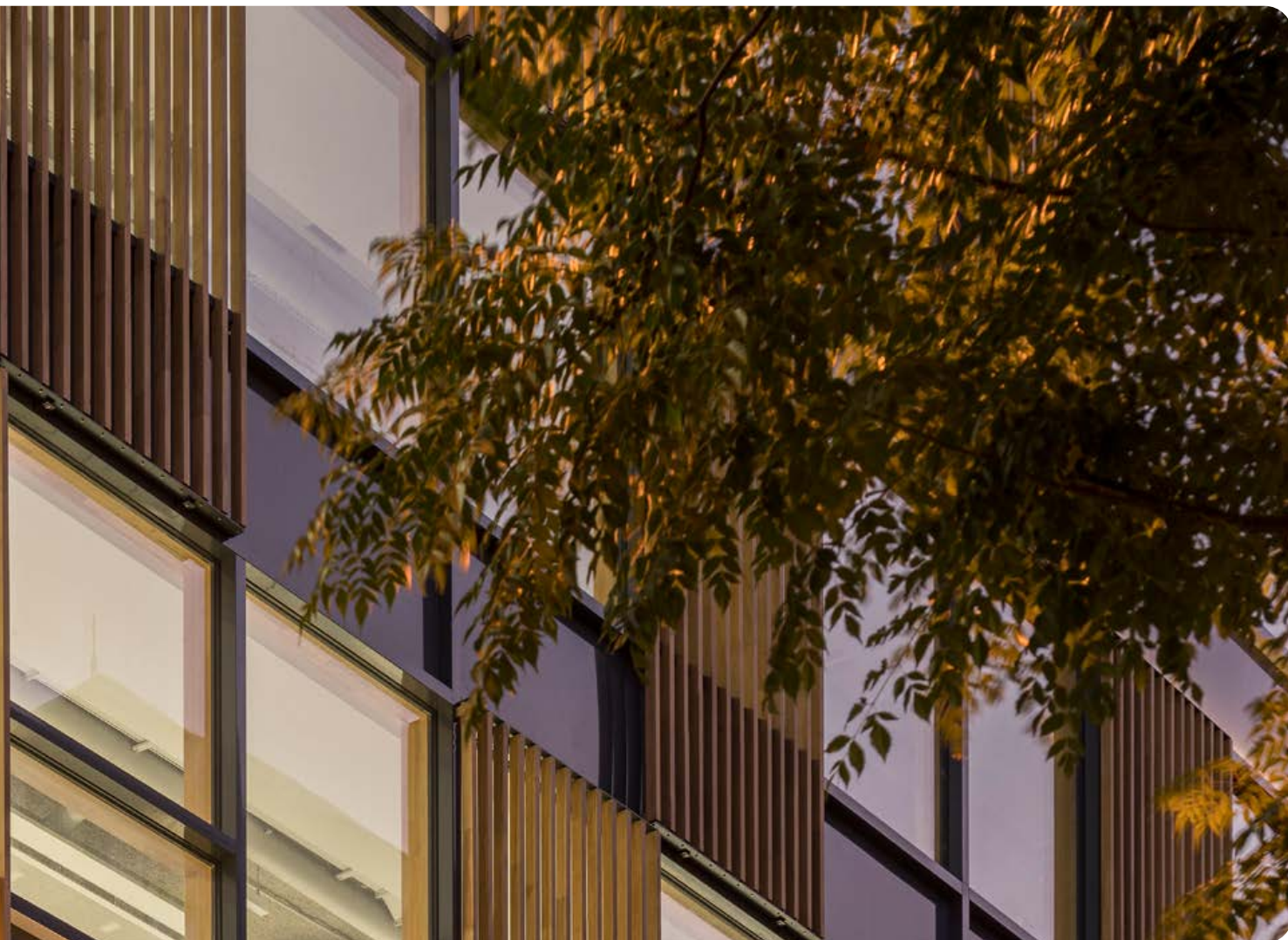
■ **Sancho de Ávila – Edificio de “LifeScience/Healthcare” de 18.000 m<sup>2</sup> en el centro del distrito 22@ de Barcelona**

Inmueble en una de las mejores ubicaciones del 22@ de Barcelona, el cual se transformará en un complejo de uso mixto de 18.000 m<sup>2</sup> 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%.

En cuanto al programa de renovaciones, durante este ejercicio 2024, **el Grupo Colonial ha finalizado la renovación del inmueble Diagonal 197**, emblemática torre de oficinas ubicada en **Barcelona** con una superficie de 15.000 m<sup>2</sup> sobre rasante, distribuidos en 16 plantas, y que generará unas rentas adicionales de 4,4 €m anuales una vez alquilado.

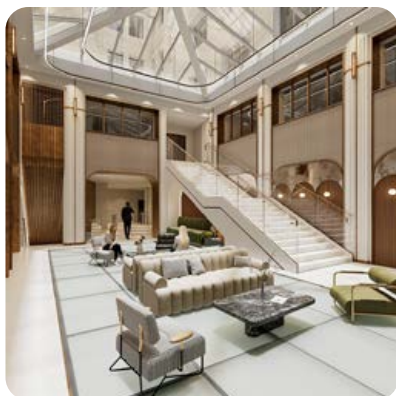




Adicionalmente en París, **se está llevando a cabo un programa de renovación en el activo de Haussmann - Saint Augustin**, inmueble de primer nivel ubicado en una de las mejores zonas de **París**. Este inmueble, con una superficie de 12.000 m<sup>2</sup> sobre rasante, está siendo sometido a un programa de renovación eficiente a corto plazo que busca optimizar su atractivo en el mercado y maximizar las rentas futuras. El objetivo principal de la rehabilitación es

reposicionar la propiedad, manteniendo su estatus de inmueble de alta demanda y atrayendo inquilinos de primer nivel que busquen ubicaciones exclusivas en el mercado Parisino.

La finalización de las obras está prevista para mediados de 2025, momento en el cual la propiedad reposicionada será lanzada nuevamente al mercado.



### 5.2.3. Gestión activa de la cartera

#### 1. Proyecto Alpha X – Ampliación de capital y aceleración de nuevas inversiones

Durante el primer semestre del ejercicio, el Grupo Colonial anunció el proyecto Alpha X, una operación estratégica diseñada para relanzar su estrategia de crecimiento, reforzar su 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.

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**.

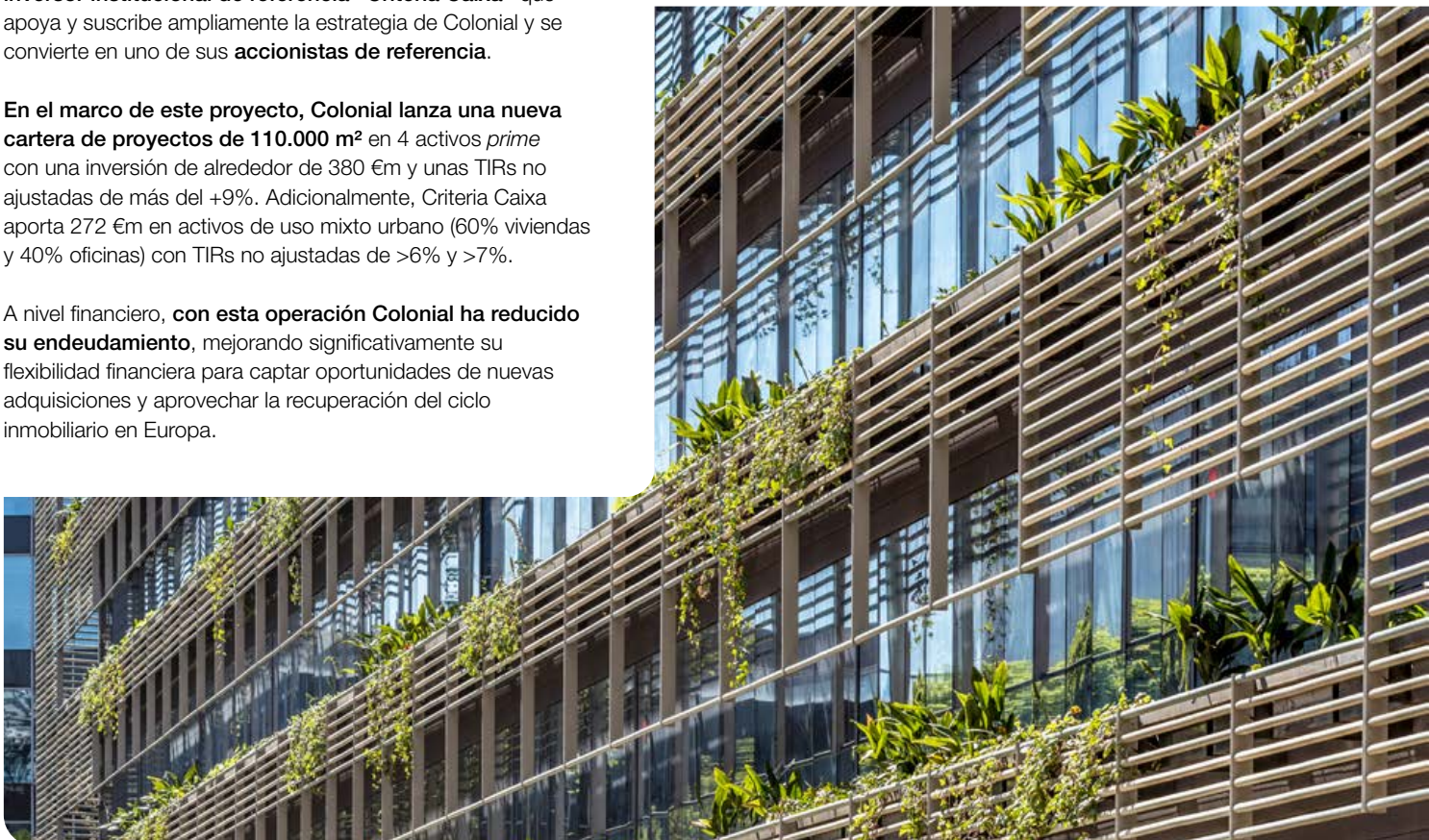
**En el marco de este proyecto, Colonial lanza una nueva cartera de proyectos de 110.000 m<sup>2</sup>** en 4 activos *prime* con una inversión de alrededor de 380 €m y unas TIRs no ajustadas de más del +9%. Adicionalmente, Critería Caixa aporta 272 €m en activos de uso mixto urbano (60% viviendas y 40% oficinas) con TIRs no ajustadas de >6% y >7%.

A nivel financiero, **con esta operación Colonial ha reducido su endeudamiento**, mejorando significativamente su flexibilidad financiera para captar oportunidades de nuevas adquisiciones y aprovechar la recuperación del ciclo inmobiliario en Europa.

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.





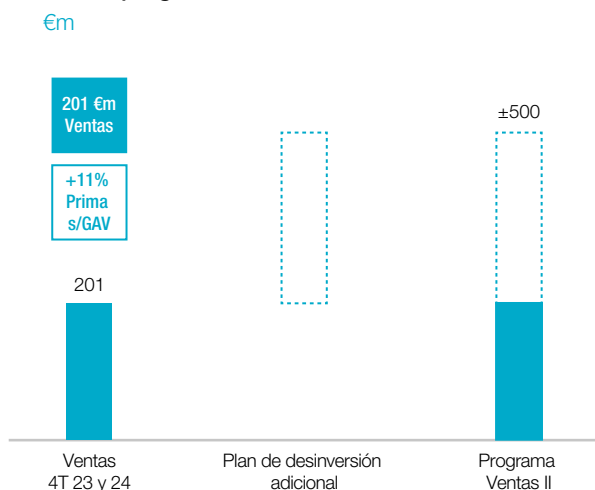
## 2. Programa de desinversiones

Durante el año 2024 el Grupo Colonial ha realizado **desinversiones de activos por un volumen de 201 €m**, alcanzando **una prima del +11% sobre la última tasación**, confirmando la liquidez y el valor de su cartera de activos.

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 del Campus Urbano Madnum. Del total de ventas, dos plantas del inmueble de Recoletos 27 se han vendido a finales del ejercicio 2023. El resto se ha vendido durante el ejercicio 2024.

Dichas desinversiones han permitido reciclar capital, maximizar la creación de valor y obtener liquidez adicional para aprovechar las oportunidades del inicio de cambio de ciclo en el mercado inmobiliario europeo.

### ▼ Nuevo programa de ventas



Madnum Resid.  
Madrid



Recoletos, 27  
Madrid CBD



Sagasta, 31  
Madrid CBD

## 5.2.4. Ingresos por renta & EBITDA de la cartera

Colonial cierra el ejercicio 2024 con unos **ingresos por rentas de 391 €m**, cifra un **+4% superior a la del año anterior**.

Este sólido crecimiento ha sido impulsado por el **aumento del 6% en la cartera comparable (like-for-like)**, es decir, ajustando desinversiones, variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones y otros efectos extraordinarios. **Este aumento ha generado 22 €m adicionales, compensando así la reducción de ingresos en el mercado de Madrid debido al inicio de las obras de rehabilitación del Proyecto de Santa Hortensia.**

En Francia, los ingresos por rentas han aumentado un **+8% en términos totales**, impulsado por **1) el incremento like-for-like del +7%**, debido a mayores rentas en los activos de Washington Plaza, #Cloud, Cézanne Saint Honoré y Edouard VII, entre otros, así como a **2) los ingresos provenientes de proyectos y programas de renovación** en los activos de Louvre Saint Honoré, alquilado a **Cartier & Compagnie** para albergar la Fundación Cartier, y en el espacio comercial de **Galleries Champs-Élysées** alquilado a Adidas.

En Barcelona, el incremento de los ingresos *like-for-like* se ha situado en un **+6%**, 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 +4%.**

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

	Barcelona	Madrid <sup>(1)</sup>	París	Total
<b>Ingresos Rentas 2023R</b>	<b>46</b>	<b>96</b>	<b>234</b>	<b>377</b>
<b>EPRA <i>like-for-like</i><sup>(2)</sup></b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>16</b>	<b>22</b>
Proyectos / Altas	(0)	(11)	3	(8)
Inversiones y Desinversiones	1	0	0	1
Otros e Indemnizaciones	(2)	(0)	1	(1)
<b>Ingresos Rentas 2024R</b>	<b>47</b>	<b>89</b>	<b>254<sup>(3)</sup></b>	<b>391</b>
<b>Variación Total (%)</b>	<b>3%</b>	<b>(8%)</b>	<b>8%</b>	<b>4%</b>
<b>Variación <i>like-for-like</i> (%)</b>	<b>6%</b>	<b>4%</b>	<b>7%</b>	<b>6%</b>

(1) Incluye los ingresos de la parte residencial de España

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

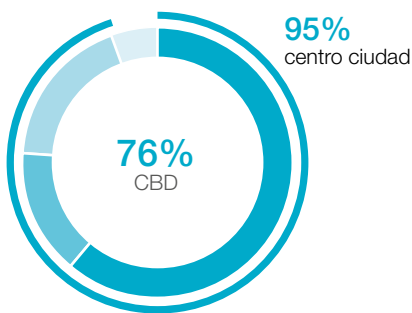
(3) Ingresos por rentas incluyendo el impacto de la reversión de las provisiones en relación con la baja anticipada de un contrato.

En el mercado de Madrid destacamos la reducción de los ingresos por rentas debido a la entrada en rehabilitación del activo de Santa Hortensia, tras la baja de IBM.

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

En términos consolidados, **un 65% de los ingresos por rentas provienen de la filial en París** y un 35% han sido generados por inmuebles en España.

▼ Ingresos – por zona



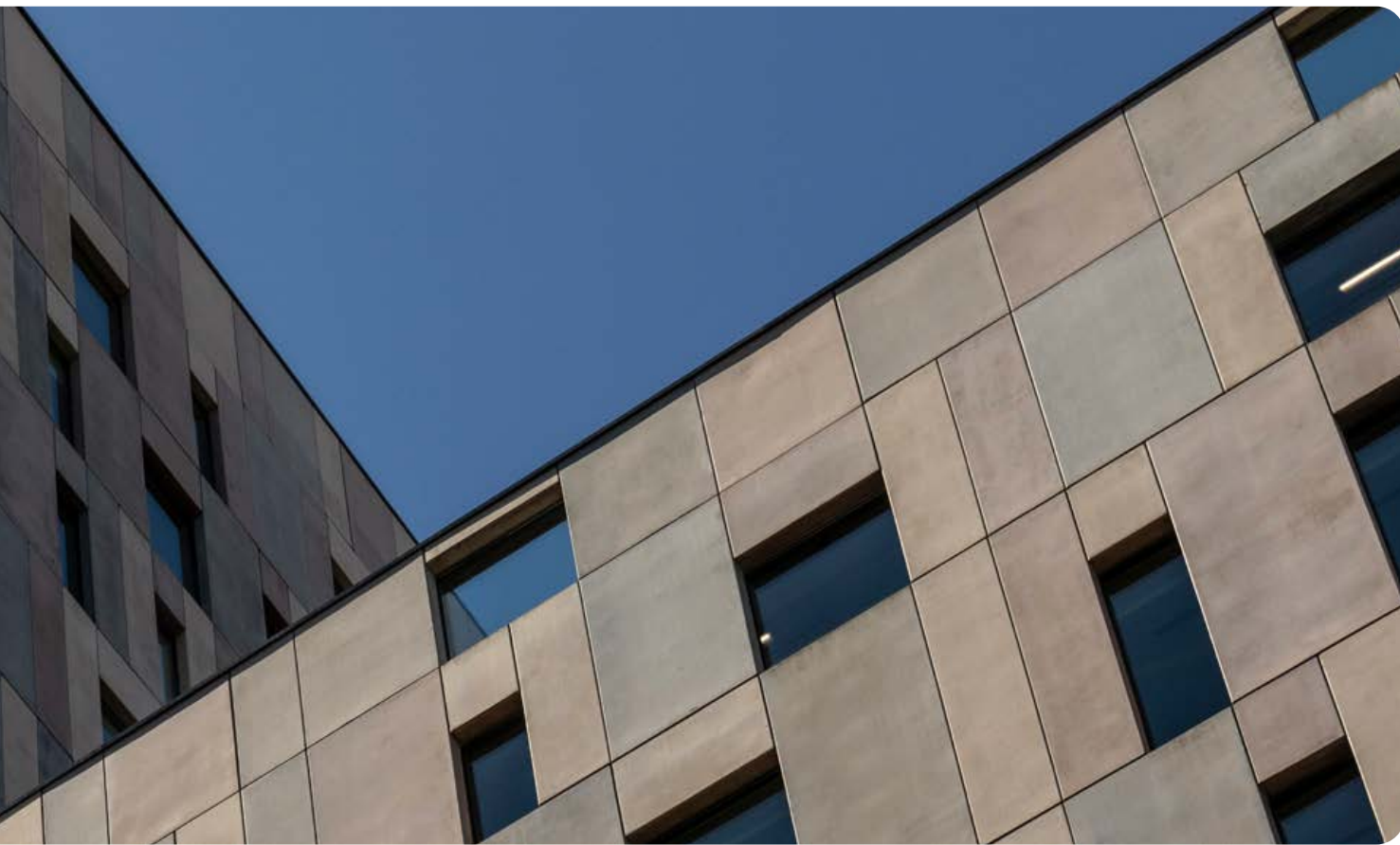
- Prime CBD
- CBD
- BD (centro ciudad)
- Otros

▼ Ingresos – por mercados



- Barcelona
- Madrid<sup>(1)</sup>
- París

(1) Incluye los ingresos de la parte residencial de España.



El EBITDA de los inmuebles a cierre del ejercicio 2024 ha alcanzado los 368 €m, aumentando un +4% respecto al mismo periodo del año anterior, en términos *like-for-like*, el EBITDA rentas ha aumentado un +7%.

#### ▼ Cartera de Inmuebles

Diciembre acumulado – €m	2024	2023	Var. %	EPRA Like-for-like <sup>(1)</sup>	
				€m	%
Ingresos por rentas – Barcelona	47	46	3%	3	6%
Ingresos por rentas – Madrid <sup>(2)</sup>	89	96	(8%)	3	4%
Ingresos por rentas – París	254 <sup>(3)</sup>	234	8%	16	7%
<b>Ingresos por rentas Grupo</b>	<b>391</b>	<b>377</b>	<b>4%</b>	<b>22</b>	<b>6%</b>
EBITDA rentas – Barcelona	40	40	0%	2	6%
EBITDA rentas – Madrid	81	90	(10%)	4	6%
EBITDA rentas – París	247	223	11%	15	7%
<b>EBITDA rentas Grupo</b>	<b>368</b>	<b>353</b>	<b>4%</b>	<b>22</b>	<b>7%</b>
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas – Barcelona</i>	<i>85%</i>	<i>87%</i>	<i>(2 p. p.)</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas – Madrid</i>	<i>91%</i>	<i>93%</i>	<i>(2 p. p.)</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas – París</i>	<i>97%</i>	<i>95%</i>	<i>2 p. p.</i>		
<b><i>EBITDA/ Ingresos por Rentas Grupo</i></b>	<b><i>94%</i></b>	<b><i>94%</i></b>	<b><i>1 p. p.</i></b>		

p. p.: puntos porcentuales.

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

(2) Incluye los ingresos de la parte residencial de España.

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

### 5.2.5. Análisis de la cuenta de resultados

El Grupo Colonial ha cerrado el ejercicio 2024 con un resultado neto recurrente de 193 €m, lo que supone un beneficio neto recurrente por acción de 33,0 cts€.

Diciembre acumulado – €m	2024	2023	Var.	Var. % <sup>(1)</sup>
Ingresos por rentas	390,8 <sup>(2)</sup>	377,1	14	4%
Gastos de explotación netos <sup>(3)</sup>	(22,8)	(24,0)	1	5%
EBITDA rentas	368,0	353,1	15	4%
Otros ingresos <sup>(4) (5)</sup>	9,7	10,6	(1)	(9%)
Gastos estructura	(55,8)	(48,2)	(8)	(16%)
<b>EBITDA</b>	<b>321,9</b>	<b>315,6</b>	<b>6</b>	<b>2%</b>
Revalorizaciones, margen de ventas y otros extraordinarios	126,4	(1.423,6)	1.550	–
Amortizaciones y Provisiones	(12,9)	(12,5)	(0)	(3%)
Resultado Financiero	(79,9)	(94,7)	15	16%
<b>Resultado antes de impuestos y minoritarios</b>	<b>355,5</b>	<b>(1.215,3)</b>	<b>1.571</b>	<b>–</b>
Impuesto de sociedades	35,0	37,7	(3)	(7%)
Socios minoritarios	(83,2)	158,6	(242)	–
<b>Resultado neto atribuible al Grupo</b>	<b>307,4</b>	<b>(1.019,0)</b>	<b>1.326</b>	<b>–</b>

Análisis del Resultado – €m	2024	2023	Var.	Var. %
EBITDA Recurrente	321,5	315,6	6	2%
Resultado Financiero Recurrente	(77,4)	(93,1)	16	17%
Impuestos y otros – Resultado Recurrente	(13,8)	(14,9)	1	8%
Minoritarios – Resultado Recurrente	(37,7)	(35,2)	(3)	(7%)
<b>Resultado Neto Recurrente – post ajustes específicos compañía<sup>(6)</sup></b>	<b>192,6</b>	<b>172,4</b>	<b>20</b>	<b>12%</b>
Nº acciones (millones) <sup>(7)</sup>	583,2	539,6	44	8%
BPA recurrente (cts€/acción)	33,0	31,9	1,1	3%

(1) Signo según el impacto en beneficio (*profit impact*).

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

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

(4) Capex refacturado & EBITDA centros *coworking*.

(5) Incluye resultado por puesta en equivalencia.

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

(7) Promedio de acciones sin considerar ajustes de autocartera.

- Colonial cierra el ejercicio 2024 con unos ingresos por rentas de 391 €m, cifra un +4% superior en términos totales, un +6% superior en términos *like-for-like*.
- El EBITDA rentas (rentas netas) asciende a 368 €m, cifra un +4% superior al mismo periodo del año anterior.
- El EBITDA del Grupo asciende a 322 €m, cifra un +2% superior al cierre del año anterior.
- El impacto en la cuenta de resultados por revalorización a 31 de diciembre de 2024 y por margen de ventas de activos de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 126 €m.
- El resultado financiero neto ha sido de (80 €m), cifra que mejora en 15 €m respecto al resultado financiero del año anterior.
- El resultado antes de impuestos y minoritarios a cierre del ejercicio 2024 asciende a 356 €m.
- Finalmente, y una vez incorporado el resultado atribuible a los minoritarios de (83 €m), así como el impuesto de sociedades de 35 €m, el resultado neto atribuible al Grupo es de 307 €m, cifra superior al año anterior.

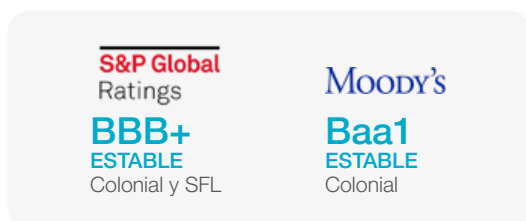
### 5.2.6. Estructura financiera

Al cierre del ejercicio 2024 el Grupo Colonial ha mejorado de forma relevante, respecto el cierre del ejercicio 2023, en prácticamente todas las magnitudes de deuda; la deuda neta se reduce en un 8%, el LTV mejora en 350 puntos básicos, el coste spot de la deuda bruta se reduce en 5 puntos básicos y la liquidez se incrementa en un 7%. Todo ello manteniendo un perfil de deuda con un vencimiento medio en 4,1 años, sin garantía hipotecaria y 100% cubierto y a tipo de interés fijo.

Durante el ejercicio 2024 y como consecuencia de la transacción con CriteríaCaixa, de la venta de activos, en línea con la política de reciclaje de capital y de la buena evolución del negocio, la estructura de capital y financiera del Grupo Colonial se ha visto reforzada de forma muy significativa. Concretamente, la deuda financiera neta se ha reducido en 399 millones de euros (alcanzando los 4.465 millones de euros), situando el LTV en un 36,0%. Por su parte, la liquidez del grupo se ha incrementado en 210 millones de euros (alcanzando los 3.113 millones de euros), lo cual permite cubrir todos los vencimientos de la deuda del Grupo Colonial hasta 2028.

El Grupo Colonial ha extendido 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, lo que le permite mantener una vida media de 4,1 años. 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.

Como consecuencia de todo lo anterior, en el mes de septiembre de 2024, la agencia de calificación Moody's ha elevado el *rating* de Colonial a Baa1 con perspectiva estable. Mientras que Standard & Poor's mantiene una calificación crediticia de BBB+ con perspectiva estable.



En un entorno mayores tipos de interés y alta volatilidad, el Grupo Colonial mantiene el coste financiero spot de su deuda financiera bruta y deuda financiera neta en el 1,70% y 1,54%, respectivamente, todo ello gracias a la política de gestión de riesgos de tipos de interés:

- i. Deuda a tipo fijo y cubierta del 100%.
- ii. Cartera de coberturas de tipos de interés para la deuda a tipo variable.
- iii. Cartera de pre-coberturas que 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.

Con el objetivo de mitigar el riesgo de tipos de interés, el Grupo Colonial tiene una estrategia de coberturas a largo plazo basada 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 56% del nominal de la deuda neta actual con valor positivo acumulado de 207 millones de euros y vencimiento medio de 5 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 negativo acumulado de 7 millones de euros, *strike* del 2,5% y vencimiento medio de 4,5 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. Estas nuevas emisiones, gracias a la estrategia de pre-coberturas del Grupo, están fijadas a un tipo de interés medio efectivo del 1,9% frente al 4,2% del coste medio de las emisiones sin cobertura. Los fondos procedentes de estas emisiones se han utilizado para la amortización del bono de 187 millones de euros con vencimiento en octubre de 2024.

Durante el mes de noviembre, el Grupo ha definido un nuevo marco de actuación *Green Financing Framework* alineándolo a las mejores prácticas de mercado y con KPIs más ambiciosos ligados a Taxonomía Europea, certificaciones energéticas y emisiones de CO<sub>2</sub> en cumplimiento con la trayectoria *Carbon Risk Real Estate Monitor* "CRREM" del portafolio de activos del Grupo. El marco se ha desarrollado de forma alienada con los principios *Green Bond* de la International Capital Markets Association (*ICMA Green Bond Principles*), que promueven la transparencia, exactitud e integridad de la información divulgada y reportada por los emisores y ha sido validado mediante la opinión de un tercero independiente, Morningstar Sustainalytics, actuando como *Second Party Opinion*.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, en el mes de enero de 2025, Colonial ha formalizado la primera emisión de un bono verde bajo el nuevo *Green Financing Framework*. La emisión por importe de 500 €m, que cotiza en la Bolsa de Irlanda, tiene

un vencimiento a 5 años y un cupón del 3,25% que gracias a la buena estrategia de pre-coberturas permite fijar el tipo efectivo 66 puntos básicos por debajo de su *yield*.

La demanda superó hasta 8 veces el volumen de emisión y fue respaldada por los principales inversores internacionales de perfil institucional.

Esta emisión se destinará a refinanciar deuda a corto plazo y en consecuencia reduce de forma significativa las necesidades y riesgo de refinanciación del período 2025-2026. Del mismo modo, incrementa el vencimiento medio de la deuda hasta los 4,2 años y permite incrementar la liquidez para cubrir todos los vencimientos de deuda hasta octubre de 2028.

El siguiente cuadro muestra las principales magnitudes de la deuda del Grupo a cierre del ejercicio 2024:

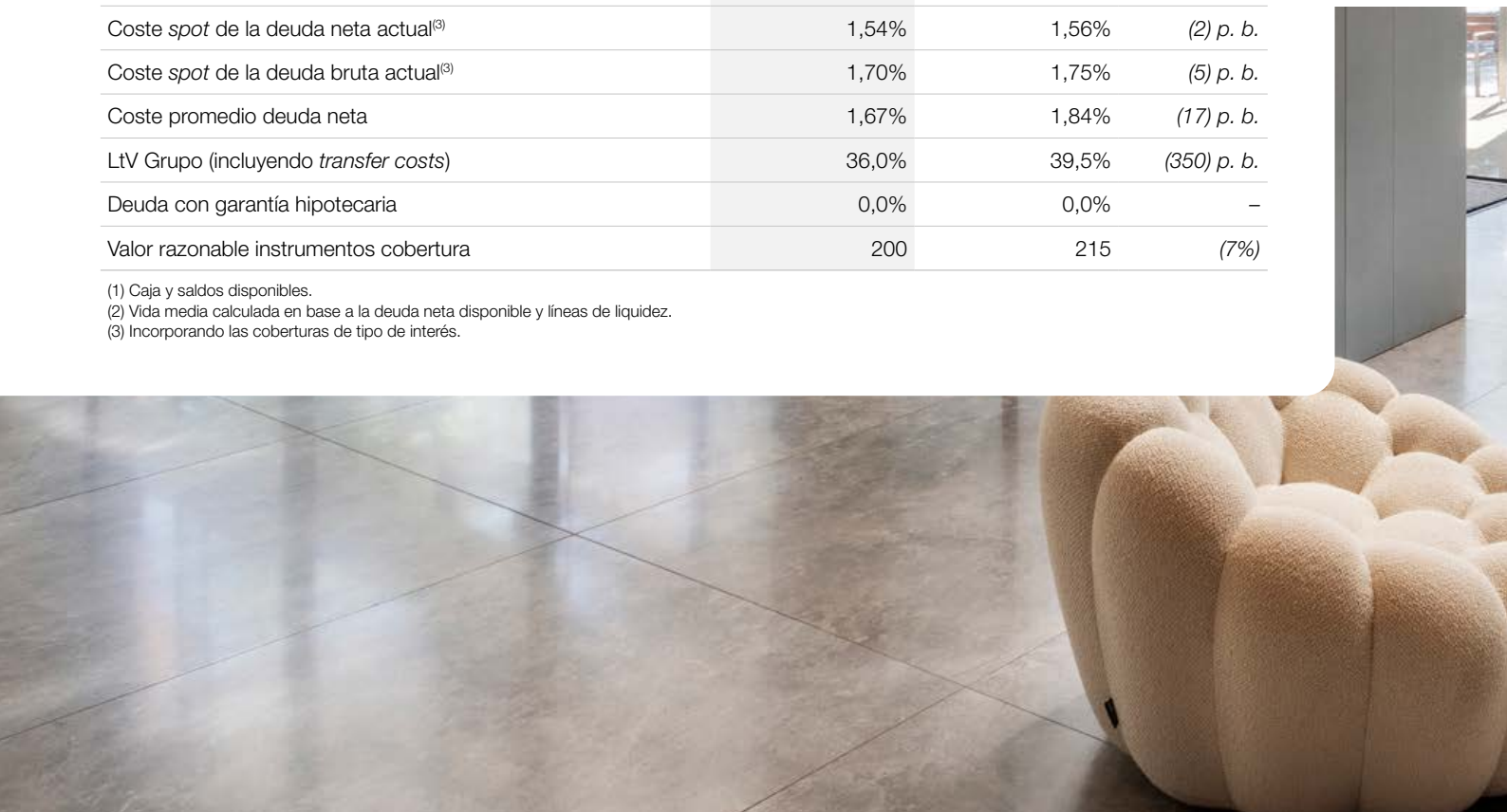
#### ▼ Grupo Colonial

€m	Dic.-24	Dic.-23	Var.
Deuda financiera Bruta	5.008	5.302	(6%)
Deuda financiera Neta	4.465	4.864	(8%)
Liquidez total <sup>(1)</sup>	3.113	2.903	7%
% deuda tipo fijo o cubierta	100%	100%	–
Vencimiento medio de la deuda (años) <sup>(2)</sup>	4,1	4,2	(0,1)
Coste <i>spot</i> de la deuda neta actual <sup>(3)</sup>	1,54%	1,56%	(2) p. b.
Coste <i>spot</i> de la deuda bruta actual <sup>(3)</sup>	1,70%	1,75%	(5) p. b.
Coste promedio deuda neta	1,67%	1,84%	(17) p. b.
LtV Grupo (incluyendo <i>transfer costs</i> )	36,0%	39,5%	(350) p. b.
Deuda con garantía hipotecaria	0,0%	0,0%	–
Valor razonable instrumentos cobertura	200	215	(7%)

(1) Caja y saldos disponibles.

(2) Vida media calculada en base a la deuda neta disponible y líneas de liquidez.

(3) Incorporando las coberturas de tipo de interés.



La deuda financiera neta al cierre del ejercicio 2024 se sitúa en 4.465 €m, siendo su detalle el siguiente:

▼ Deuda financiera neta

€m	Diciembre 2024			Diciembre 2023			Var. Total	Vida media <sup>(1)</sup>
	Colonial	SFL	Total	Colonial	SFL	Total		
Deuda sin garantía hipotecaria	–	300	300	129	300	430	(130)	3,9
Bonos	2.825	1.698	4.523	2.882	1.698	4.580	(57)	4,1
Pagarés	–	185	185	–	292	292	(107)	0,1
<b>Deuda Bruta</b>	<b>2.825</b>	<b>2.183</b>	<b>5.008</b>	<b>3.011</b>	<b>2.290</b>	<b>5.302</b>	<b>(294)</b>	<b>4,1</b>
Caja y equivalentes	(458)	(85)	(543)	(341)	(97)	(438)	(105)	
<b>Deuda neta (exc. Intercompany)</b>	<b>2.367</b>	<b>2.098</b>	<b>4.465</b>	<b>2.670</b>	<b>2.194</b>	<b>4.864</b>	<b>(399)</b>	
Préstamo <i>intercompany</i>	(562)	562	–	(345)	345	–	–	
<b>Deuda neta (inc. Intercompany)</b>	<b>1.805</b>	<b>2.660</b>	<b>4.465</b>	<b>2.325</b>	<b>2.539</b>	<b>4.864</b>	<b>(399)</b>	
<b>Liquidez total<sup>(2)</sup></b>	<b>1.458</b>	<b>1.655</b>	<b>3.113</b>	<b>1.236</b>	<b>1.667</b>	<b>2.903</b>	<b>+210</b>	
<b>Coste financiero spot<sup>(3)</sup></b>	<b>1,65%</b>	<b>1,75%</b>	<b>1,70%</b>	<b>1,68%</b>	<b>1,85%</b>	<b>1,75%</b>	<b>(5) p. b.</b>	

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

(2) Caja y saldos disponibles.

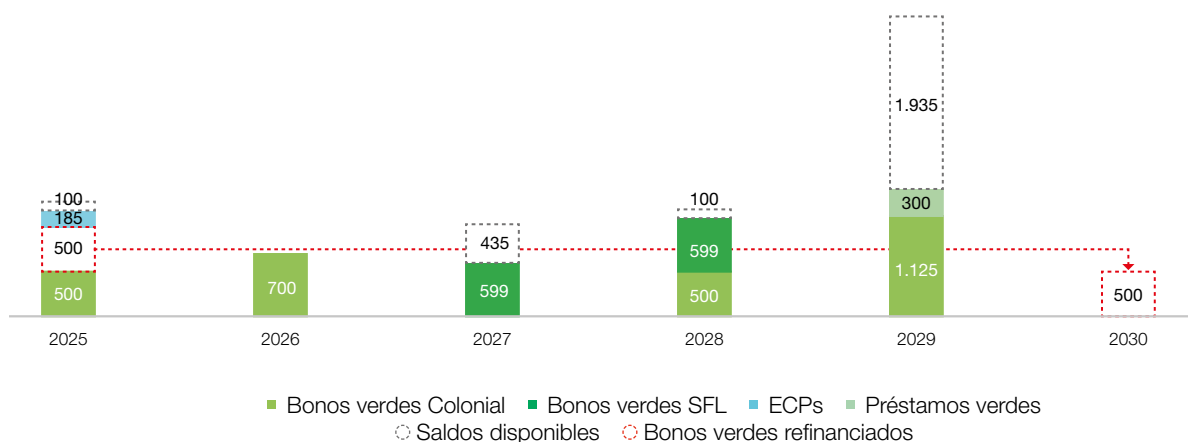
(3) Margen + tipo de referencia con coberturas y sin incorporar comisiones.



El Grupo se financia principalmente en el mercado de capitales. Un 90% de la deuda bruta corresponde a emisiones de bonos, el 3,7% a emisiones de pagarés a corto plazo y el resto a financiación bancaria sin garantía hipotecaria.

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

## Vencimiento de la deuda por años<sup>(1)</sup> – €m



(1) Incluye el nuevo bono emitido en enero de 2025 con vencimiento 2030.

## Resultados financieros

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

### ▼ Diciembre acumulado

€m	COL	SFL	4T 2024	4T 2023	Var. %
Gasto financiero recurrente – España	(19)	–	(19)	(44)	56%
Gasto financiero recurrente – Francia	–	(63)	(63)	(58)	(8%)
<b>Total Gasto financiero recurrente</b>	<b>(19)</b>	<b>(63)</b>	<b>(82)</b>	<b>(102)</b>	<b>20%</b>
Gastos financieros activados	3	2	5	9	(47%)
<b>Resultado financiero recurrente</b>	<b>(16)</b>	<b>(61)</b>	<b>(77)</b>	<b>(93)</b>	<b>17%</b>
Gasto financiero no recurrente	(4)	0	(4)	(2)	–
Ingreso financiero no recurrente	0	1	1	–	–
<b>Resultado financiero</b>	<b>(20)</b>	<b>(60)</b>	<b>(80)</b>	<b>(95)</b>	<b>16%</b>

El Resultado financiero recurrente ha mejorado en un 17%, equivalente a una reducción de 16 millones de euros, lo cual ha permitido situar el coste financiero recurrente sobre la deuda neta promedio durante el ejercicio 2024 en el 1,67% (1,84% durante el ejercicio 2023), principalmente por:

- La gestión y remuneración de la caja disponible, que ha supuesto una mejora de 17 puntos básicos.
- Un menor volumen de deuda neta (4.465 millones de euros a diciembre de 2024 vs. 4.865 millones de euros a diciembre de 2023).





### Principales ratios de endeudamiento y liquidez

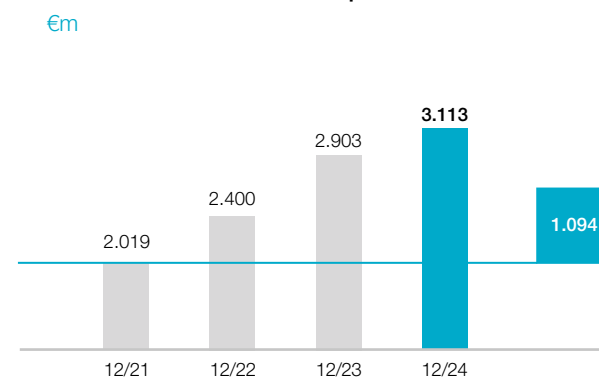
La liquidez del Grupo Colonial asciende a 3.113 millones de euros y la vida media de las líneas de crédito es de 4,0 años (5,1 años haciendo uso de las extensiones disponibles de las líneas de crédito sindicadas). Dicha liquidez permite al Grupo asegurar sus necesidades de financiación en los próximos años.

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

#### ▼ Saldos disponibles

€m	Colonial	SFL	Grupo
Cuentas corrientes	458	85	543
Líneas de crédito disponibles	1.000	1.570	2.570
<b>Total</b>	<b>1.458</b>	<b>1.655</b>	<b>3.113</b>

#### ▼ Evolución de los saldos disponibles



### 5.2.7. Valor del portafolio

El valor de los activos del Grupo Colonial **a cierre del 2024 asciende a 11.646 €m (12.276 €m incluyendo transfer costs)** mostrando un incremento del +3% respecto al año anterior.

**En términos comparables like-for-like, el portafolio de Colonial se ha revalorizado un +3% versus el año anterior.**

Los activos en España y Francia han sido valorados por Cushman & Wakefield y CB Richard Ellis. Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas de mercado, de acuerdo con las Normas

de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) comprendidas en el llamado "Red Book" – Manual de Valoraciones.

Las valoraciones de mercado definidas por la RICS están reconocidas internacionalmente por asesores y contables de inversores y corporaciones propietarias de activos inmobiliarios, así como por *The European Group of Valuers (TEGoVA)* y *The International Valuation Standards Committee (IVSC)*. Los honorarios de los tasadores se determinan por el volumen para el desarrollo específico de cada trabajo.

#### ▼ Valor activos – Excluyendo transfer costs

Valoración de Activos (€m)	31-dic-24	30-jun-24	31-dic-23	Dic 24 vs. Jun 24		Dic 24 vs. Dic 23	
				Total	LfL <sup>(1)</sup>	Total	LfL <sup>(1)</sup>
Barcelona	1.305	1.176	1.187	11%	2%	10%	1%
Madrid <sup>(2)</sup>	2.152	1.887	2.054	14%	1%	5%	(1%)
París	7.098	7.209	7.135	(2%)	2%	(1%)	3%
<b>Cartera en Explotación<sup>(3)</sup></b>	<b>10.555</b>	<b>10.272</b>	<b>10.375</b>	<b>3%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>
<b>Proyectos</b>	<b>1.091</b>	<b>996</b>	<b>961</b>	<b>10%</b>	<b>6%</b>	<b>14%</b>	<b>10%</b>
<b>Total Grupo Colonial</b>	<b>11.646</b>	<b>11.267</b>	<b>11.336</b>	<b>3%</b>	<b>2%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>
España	4.076	3.861	4.004	6%	2%	2%	2%
Francia	7.571	7.406	7.332	2%	2%	3%	3%

#### ▼ Valor activos – Incluyendo transfer costs

<b>Total Grupo Colonial</b>	<b>12.276</b>	<b>11.894</b>	<b>11.944</b>	<b>3%</b>	<b>2%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>
España	4.201	3.995	4.127	5%	2%	2%	2%
Francia	8.075	7.899	7.817	2%	2%	3%	3%

(1) Cartera en términos comparables.

(2) Incluye otros activos correspondientes al *Living y Retail non core* en España.

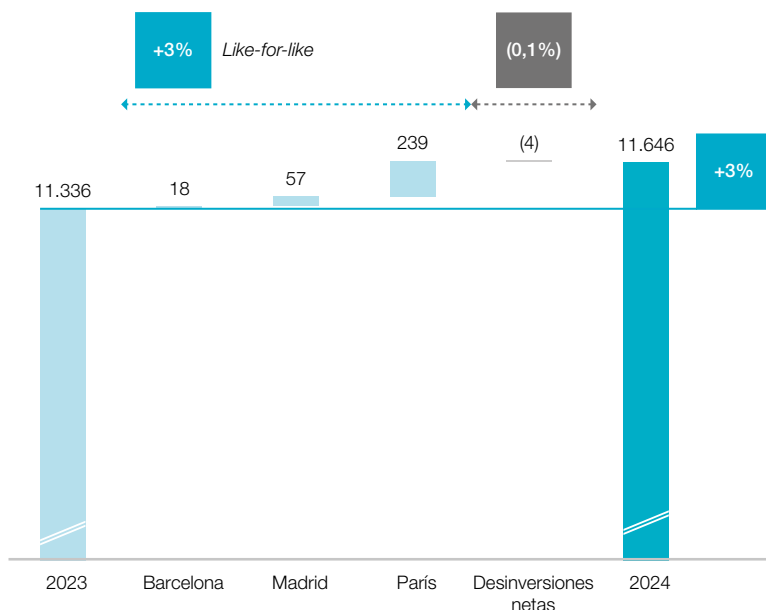
(3) La cartera en explotación, incluye la cartera en renta más todas las entradas en explotación de los proyectos finalizados.



El análisis de la variación de valor es el siguiente:

#### ▼ Análisis variación valor 2024

€m



#### ▼ Variación GAV LFL

	2024	2S 24	1S 24
Barcelona	+1,3%	+1,9%	(0,5%)
Madrid	+2,4%	+1,9%	+0,6%
París	+3,3%	+2,2%	+1,0%
<b>Total LFL</b>	<b>+2,8%</b>	<b>+2,1%</b>	<b>+0,7%</b>
Desinversiones netas	(0,1%)	+1,3%	(1,4%)
<b>Total Var.</b>	<b>+2,7%</b>	<b>+3,4%</b>	<b>(0,6%)</b>



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 este ejercicio. Los mayores precios de alquiler, así como la exitosa entrega de proyectos, ha compensado el impacto por el aumento de las *yields*.

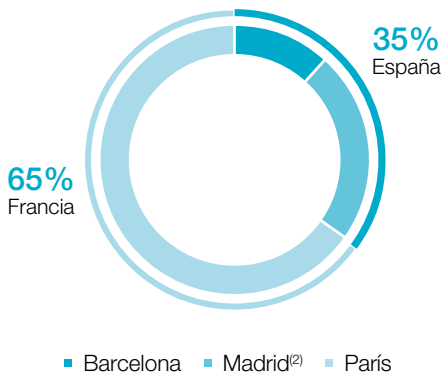
Este incremento refleja la solidez y la resiliencia de nuestra cartera, así como la capacidad para adaptarse eficazmente a las condiciones cambiantes del mercado y se debe principalmente a:

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.

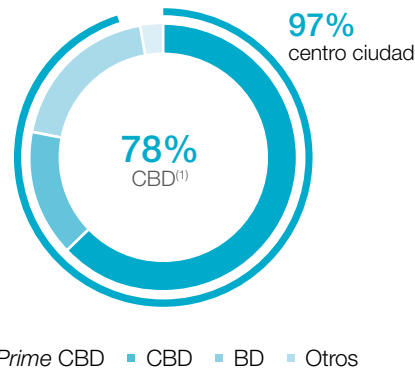
La clasificación del valor de la cartera de alquiler del grupo por usos, por mercado y por tipo de producto se muestra a continuación:

## Grupo Consolidado

### Valoración – por mercado



### Valoración – por zona



(1) CBD Barcelona, incluye los activos del segmento de mercado de 22@.  
 (2) Incluye los activos correspondientes al *Living* y *Retail non core* en España.

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

### Principales parámetros de valoración

Cartera en explotación Oficinas	€m	m <sup>2</sup> s/rasante <sup>(*)</sup>	€/m <sup>2</sup> <sup>(*)</sup>	Yield de valoración	
Barcelona	1.305	256.963	5.079	5,1%	Yields brutas
Madrid	1.983	300.262	6.604	4,9%	
París	5.881	318.504	18.466	4,2%	Yield neta

(\*) En Barcelona los m<sup>2</sup> para el cálculo de la repercusión, corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de Barcelona, excluyendo el proyecto de Sancho de Ávila.  
 En Madrid, los m<sup>2</sup> corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de oficinas de Madrid, excluyendo los proyectos del Complejo Urbano Madnum, de Luca de Tena 7, de Santa Hortensia, así como toda la superficie del *Living* y de locales no estratégicos.  
 En Francia, los m<sup>2</sup> corresponden a la superficie s/rasante del total de la cartera de oficinas en explotación excluyendo los grandes activos de comercial e incluyendo adicionalmente determinadas superficies alquilables bajo rasante de la cartera que no corresponden a *parkings*.

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

**1. En España los consultores publican en sus informes de mercado yields brutas**

(Yield bruta = rentas brutas / Valor excl. transfer costs).

**2. En Francia los consultores publican en sus informes de mercado yields netas**

(Yields netas = rentas netas / Valor incl. transfer costs).

A continuación, se adjunta el certificado de valoración:

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**  
**INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI S.A.**  
 Av. Diagonal 532, 08006 Barcelona

Barcelona, 31st December 2024

Dear Sirs,

In accordance with your instruction, Cushman & Wakefield RE Consultants Spain, S.L. and CBRE Valuation Advisory S.A., as valuers of the Inmobiliaria Colonial portfolio in Spain, and BNP Paribas Real Estate Valuation France and CBRE Valuation, as SFL valuers in France; have carried out the valuation reports of the freehold interest of the portfolio of properties of Inmobiliaria Colonial (Spain and France) as at 31<sup>st</sup> of December 2024 for internal use of the company.

According to the aforementioned reports, the Net Market Value of the company's portfolio is:

**€ 11,646,424,364**

(Eleven billion, six hundred and forty-six million, four hundred and twenty-four thousand, three hundred and sixty-four Euros)

The breakdown is as follows:

Unit	Market Value (Excl. Transfer Costs)	Gross Value (Incl. Transfer Costs)
Madrid	2,809,370,000 €	2,882,938,899 €
Barcelona	1,384,180,000 €	1,433,811,152 €
Rest Of Spain	82,025,364 €	84,727,802€
<b>Total Colonial (Spain)</b>	<b>4,075,575,364 €</b>	<b>4,201,477,853 €</b>
<b>Total SFL (Paris)</b>	<b>7,570,849,000 €</b>	<b>8,074,809,000 €</b>
<b>Total Colonial + SFL</b>	<b>11,646,424,364 €</b>	<b>12,276,286,853 €</b>

Definitions:

- Market Value = Net Market Value
- Net Market Value of the Properties: Market Value, net of purchaser's cost (typically IAJD taxes, notary and agent and legal/ technical advisors costs).
- Gross Market Value of the Properties: Market Value, plus purchaser's costs (typically IAJD taxes, notary and agent and legal/ technical advisors costs).

For the avoidance of doubt, each valuer company and valuer individual only accept responsibly for the assets that they have valued within the portfolio.

The portfolio value assumes 100% ownership for all properties.

The valuation has been prepared in accordance with the RICS Valuation - Global Standards (current edition), as stated in the "the Red Book" published by the Royal Institution of chartered Surveyors by a valuer acting as an External valuer, as defined within the Red Book.



Mr. Tony Loughran  
MRICS  
Partner Head V&A Spain  
Cushman & Wakefield RE  
Consultants Spain, S.L.



Mr. Fernando Fuente  
MRICS  
Executive Director  
CBRE Valuation  
Advisory S.A.



Mr. Josep Carrió  
MRICS  
Director  
CBRE Valuation  
Advisory S.A.



Signature électronique certifiée  
Anne DIGARD -FRICS-REV  
Président -CEO  
CBRE Valuation

Ms. Anne Digard  
FRICS-REV  
Président-CEO  
CBRE Valuation



Ms. Aurore Comier  
MRICS  
Directeur Adjoint  
BNP Paribas Real  
Estate Valuation

## 5.2.8. EPRA Net Tangible Assets (NTA)

El Valor Neto de activos (NTA) a 31 de diciembre de 2024 asciende a 6.036 €m, situándose en 9,62 €/acción. El Valor Neto de activos ha incrementado en más de 664 €m respecto al cierre de 2023, impulsado por una combinación de factores: el sólido resultado recurrente, el crecimiento de las rentas, la exitosa entrega de proyectos, así como la inyección de capital derivada de la operación con Criteria.

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)	12/2024	12/2023
<b>Fondos Propios Consolidados</b>	<b>5.677</b>	<b>4.936</b>
<b>Incluye:</b>		
(i) Instrumentos híbridos	–	–
<b>NAV Diluido</b>	<b>5.677</b>	<b>4.936</b>
<b>Incluye:</b>		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	–	–
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	–	–
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	137	124
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	–	–
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	–	13
<b>NAV Diluido a Valor de Mercado</b>	<b>5.814</b>	<b>5.073</b>
<b>Excluye:</b>		
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	210	289
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	12	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	–	–
<b>Incluye</b>	–	–
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	–	n. a.
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	–	n. a.
(xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	–	–
<b>EPRA NAT (NAV) – €m</b>	<b>6.036</b>	<b>5.372</b>
<b>Nº de acciones (m)</b>	<b>627,3</b>	<b>539,6</b>
<b>EPRA NTA (NAV) – Euros por acción</b>	<b>9,62</b>	<b>9,95</b>

**Cálculo del EPRA NTA (NAV):** siguiendo las recomendaciones EPRA y partiendo de los fondos propios consolidados de 5.677 €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.

## 5.2.9. Información fiscal

### 5.2.9.1. Estrategia Fiscal

Considerando los cambios establecidos por la Ley de Sociedades de Capital en materia de gobernanza fiscal y siendo consciente de la importancia de la vertiente fiscal en materia de responsabilidad social y buen gobierno corporativo, el 10 de diciembre de 2015 el Consejo de Administración de Colonial aprobó su Estrategia Fiscal. Dicha estrategia, que se revisa periódicamente para incluir las modificaciones necesarias, es de obligado cumplimiento para todos los empleados de Colonial.

En relación con las sociedades participadas del Grupo, Colonial realizará sus mejores esfuerzos para que en las mismas se aplique la Estrategia Fiscal y la Política de Gestión y Control de Riesgos Fiscales de Colonial, salvo en aquellos casos en los que, atendiendo a sus particularidades, dichas sociedades cuenten con su propia estrategia fiscal o su propia política de gestión y control de riesgos fiscales.

La Estrategia Fiscal recoge las directrices sobre las que pivota el modelo de gobernanza fiscal de Colonial, focalizándose principalmente en la reducción del riesgo fiscal, en la colaboración con las administraciones tributarias, tanto a efectos del cumplimiento de sus obligaciones fiscales como con el objeto de facilitar la correspondiente información que se le requiera en el marco de cualquier procedimiento tributario y en el cumplimiento normativo. En este sentido el Grupo actúa en base a una interpretación razonable de la legislación tributaria y acorde con su capacidad económica y realidad del negocio.

A su vez, el fomento de la transparencia fiscal, la atención de las inquietudes de sus grupos de interés y el compromiso con la contribución de Colonial a las finanzas públicas son valores esenciales de su cultura. Por este motivo, las decisiones empresariales se adecuan a los principios de su Estrategia Fiscal y todas las sociedades del Grupo están domiciliadas en los países donde realizan sus operaciones, esto es, España y Francia. Es por ello que ha habilitado un espacio en su página web (<https://www.inmocolonial.com/responsabilidad-social/transparencia-fiscal>) y en el que manifiesta su posicionamiento sobre diferentes cuestiones relacionadas con su Estrategia Fiscal, la gestión y control de sus riesgos fiscales, su contribución tributaria, el estado de sus principales inspecciones y litigios de naturaleza fiscal, entre otros aspectos.

### 5.2.9.2. Marco de Gestión y Control de Riesgos Fiscales

Colonial cuenta con un Sistema de Control y Gestión de Riesgos mediante el cual se identifican, analizan, gestionan, controlan, evalúan y actualizan los correspondientes riesgos, incluidos los fiscales, contribuyendo en la consecución de los objetivos empresariales del Grupo. Para ello ha estructurado un mapa de riesgos corporativos que le permite evaluar los correspondientes riesgos en función de su impacto, medido en términos económicos, y su probabilidad (i.e. potencial de materialización del evento de riesgo en el tiempo). Por otro lado, se ha diseñado un modelo con el fin de asegurar la integridad, fiabilidad y presentación adecuada y validez de la información financiera de Colonial (SCIIF), incluyendo aspectos fiscales.

Todo lo anterior se ha establecido por el Consejo de Administración de Colonial quien, de manera periódica, y a través de la Comisión de Auditoría y Control, y el apoyo de Auditoría Interna, por un lado, realiza las actividades de supervisión necesarias para evaluar la eficacia de los procesos de gestión de riesgos y de los controles implantados para mitigarlos y, por otro, efectúa las correspondientes pruebas necesarias para verificar la eficacia operativa del modelo organizativo del SCIIF.

Desde la vertiente fiscal, la Política de Gestión de Riesgos Fiscales, aprobada el 10 de diciembre de 2015 por el Consejo de Administración de Colonial, es el documento base que detalla los correspondientes principios, criterios y buenas prácticas a seguir a efectos de conseguir una correcta gestión y control de sus riesgos fiscales.

Colonial dispone de un marco de gestión y control de riesgos fiscales que desarrolla su estrategia fiscal y complementa el sistema de control y gestión de riesgos global del Grupo. El mismo se configura como un procedimiento de obligado cumplimiento alcanzando a todos los empleados de Colonial (haciéndose extensivo a cualquiera de los colaboradores o terceros con los que Colonial se relaciona) y cubriendo, principalmente, las siguientes áreas:

- Descripción de la estructura, organización y gestión de la función fiscal del Grupo.
- La colaboración en materia fiscal entre los diferentes departamentos de la Organización.
- El almacenamiento, administración y gestión de la documentación generada por interacciones con las diferentes administraciones tributarias (entre otra la derivada de la gestión de la función fiscal).
- Aprovechamiento del conocimiento de naturaleza fiscal adquirido en pasadas experiencias.

- Actualización, seguimiento y difusión del conocimiento técnico fiscal.
- La gestión de posibles litigios, comprobaciones e inspecciones tributarias.
- Criterios de delimitación del riesgo fiscal del Grupo en consonancia con lo establecido en el sistema de gestión y supervisión del resto de riesgos, factores para su identificación y valoración, y protocolo de actuación.
- Definición de operaciones de especial trascendencia fiscal y su cauce de aprobación por los Órganos de Administración del Grupo.
- Reporte de información relativa a los atributos fiscales de las entidades del Grupo.
- Controles periódicos de la eficacia y cumplimiento de las tareas necesarias para liquidar y presentar aquellos tributos a los que está sujeto en España.
- Seguimiento de requisitos de aplicación del régimen de SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario), SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) o análogo.

A su vez, la función fiscal de Colonial se apalanca en los sistemas transversales del Grupo en relación con la selección de los miembros de la organización, la comunicación sobre las políticas relacionadas con el personal, las palancas de control de rendimiento y remuneración de los empleados, los planes de formación, en cuanto a los controles de contratación y homologación de terceros, así como con respecto a los restantes procedimientos de diligencia debida internos y externos.

Por último, resaltar que Colonial ha elaborado su marco de gestión y control de riesgos fiscales considerando las mejores prácticas en el mercado en materia de gobernanza fiscal (recomendadas por la propia Administración tributaria, por ONGs, por expertos en la materia o por cualquier otro grupo de interés). En este sentido, se hace seguimiento a las mismas y en base al principio de mejora continua y según su criterio se van introduciendo paulatinamente las actualizaciones o mejoras que resulten necesarias de cara a robustecer dicho procedimiento de control.

El Grupo ha habilitado un Canal Ético a través del cual cualquier empleado y terceros pueden notificar cualquier inquietud relacionada con conductas no éticas o ilegales, que puedan afectar a la integridad de la organización en relación con, entre otras cuestiones, la fiscalidad.

Los contenidos en materia de fiscalidad han sido obtenidos de las cuentas anuales consolidadas auditadas del Grupo o verificados por el auditor externo del Grupo en el marco de un aseguramiento limitado.

### 5.2.9.3. Relación cooperativa con las Administraciones Tributarias

El 10 de diciembre de 2015 el Consejo de Administración de Colonial decidió adherirse voluntariamente al Código de Buenas Prácticas Tributarias, elaborado por el Ministerio de Hacienda de España, asumiendo una serie de compromisos basados en la transparencia, la confianza mutua y las actuaciones preventivas de asistencia y colaboración.

Durante el ejercicio 2024, Colonial ha presentado el Informe Anual de Transparencia Fiscal correspondiente al ejercicio 2023, siguiendo la propuesta para el reforzamiento de las buenas prácticas de transparencia fiscal empresarial de las empresas adheridas al Código de Buenas Prácticas Tributaria.

Por otro lado, en cuanto a las conductas de cumplimiento en materia de gobernanza fiscal que el Código fomenta, Colonial manifiesta haber adoptado las mismas satisfactoriamente:

- El Consejo de Administración ha fijado y documentado una estrategia fiscal.
- El Consejo de Administración ha aprobado las operaciones y las inversiones de especial riesgo fiscal.
- La política de gestión de riesgos de la Sociedad ha contemplado medidas para mitigar los riesgos fiscales identificados y establecido reglas internas de gobierno corporativo en esta materia.
- La Sociedad ha utilizado sistemas eficaces de información y control interno de los riesgos fiscales en cuanto que su diseño y funcionamiento se halla plenamente integrado en los sistemas generales de control interno del negocio que desarrolla.

En cualquier caso, el Grupo sigue trabajando en la construcción de una relación aún más estrecha si cabe con las Administraciones tributarias utilizando aquellos instrumentos de relación cooperativa disponibles en cada una de las jurisdicciones donde opera, tales como el planteamiento de consultas previas, de acuerdos previos de calificación o valoración u otros análogos.

En relación con los temas fiscales, Colonial trata de dar respuesta a todas las cuestiones que le son planteadas por los distintos grupos de interés a través de los distintos canales de comunicación existentes.



#### 5.2.9.4. Desglose de la información fiscal

Explicar adecuadamente la importancia de la contribución tributaria del Grupo Colonial es una prioridad para Colonial desde el punto de vista de transparencia y responsabilidad social corporativa.

##### Información no financiera de carácter fiscal

La relación de entidades que conforman el Grupo, su denominación y actividad principal, así como su residencia fiscal, se incluyen en el Anexo de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2024.

El número de empleados del Grupo y su base de cálculo se detallan en la página 234 del Informe Anual Integrado del ejercicio 2024.

El ejercicio de referencia para el Grupo se corresponde con el ejercicio natural.

Los ingresos del Grupo por ventas a terceros se presentan detallados por jurisdicción en la siguiente tabla:

##### ▼ Ingresos por ventas a terceros

(Millones de euros)	2024	2023
España	252,9	152,8
Francia	248,8	234,4
<b>Total</b>	<b>501,7</b>	<b>387,2</b>

No se han producido transacciones intragrupo entre jurisdicciones fiscales.

El resultado antes de impuestos consolidado imputable a cada jurisdicción se presenta en la siguiente tabla:

##### ▼ Resultado contable antes de impuestos

(Millones de euros)	2024	2023
España	93,2	-400,4
Francia	262,3	-814,9
<b>Total</b>	<b>355,5</b>	<b>-1.215,3</b>

El Grupo Colonial aplica el criterio del valor razonable con cambios en resultados en el registro contable de sus inversiones inmobiliarias por lo que los resultados consolidados incluyen el impacto de la variación de valor registrada durante el ejercicio. Estos resultados no tienen un impacto en la cuota tributaria de cada país, dado que, (i) o bien son tratados como impuestos diferidos al tratarse de plusvalías latentes no materializadas, (ii) o bien no generan dicho impuesto diferido por tratarse de inmuebles que han cumplido con los requisitos de mantenimiento mínimo fijados por la Ley SOCIMI, o (iii) bien se trata de activos franceses afectos al régimen SIIC para los que el Grupo ya satisfizo la tributación correspondiente (*exit tax*) y, por tanto, ya no llevan tributación adicional asociada.

El importe de las revalorizaciones de inversiones inmobiliarias registrado para el ejercicio 2024 en España y Francia asciende a 2,1 millones de euros de pérdidas y 104,5 millones de euros de beneficio, respectivamente (2023: 465,5 y 960,3 millones de euros de pérdidas, respectivamente). Dichos importes no incluyen el efecto de los posibles impuestos diferidos asociados a ellos, ni la parte de dichos resultados atribuibles a participaciones no dominantes.

En la siguiente tabla se muestra cuál habría sido el resultado contable antes de impuestos consolidado del Grupo sin incluir el efecto del registro de sus inversiones inmobiliarias al valor razonable con cambios en resultados:

##### ▼ Resultado contable antes de impuestos

(Millones de euros)	2024	2023
España	95,3	65,2
Francia	157,8	145,4
<b>Total</b>	<b>253,1</b>	<b>210,6</b>

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, los activos tangibles distintos al efectivo y equivalentes al efectivo corresponden, fundamentalmente, a las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo. En la siguiente tabla se muestran los activos materiales e inversiones inmobiliarias (incluidas las clasificadas como activos no corrientes mantenidas para la venta) por jurisdicción:

##### ▼ Activos materiales e inversiones inmobiliarias

(Millones de euros)	2024	2023
España	3.997,7	3.868,3
Francia	7.380,5	7.179,5
<b>Total</b>	<b>11.378,2</b>	<b>11.047,8</b>

La mayoría de las sociedades del Grupo, tanto españolas como francesas, forman parte de las denominadas REITs (*Real Estate Investment Trust*), que son compañías inmobiliarias cotizadas en mercados oficiales nacionales y que generan ingresos para sus accionistas mediante la explotación, desarrollo y venta de sus activos inmobiliarios. Este tipo de entidades permite que, desde pequeños inversores hasta inversores institucionales, puedan invertir en una sociedad inmobiliaria cotizada, de la misma forma que pueden hacerlo en otras entidades cotizadas, y en lugar de invertir en propiedades de forma individual, puedan hacerlo colectivamente sobre una cartera de activos.

Así, dado que el objetivo de la REIT es canalizar la inversión colectiva en activos inmobiliarios, el beneficio generado por estas sociedades no es gravado en sede de la REIT, y es el accionista quien tributa por dichos beneficios cuando le son distribuidos vía dividendo. En el caso de las SOCIMI españolas y las SIIC francesas, están legamente obligadas a distribuir como dividendos los siguientes resultados que se hayan beneficiado de dichos regímenes fiscales:

	SOCIMI	SIIC
Resultados netos por arrendamiento de inmuebles	80%	95%
Resultados netos por ventas de activos	50% <sup>(*)</sup>	70%
Resultados netos por dividendos procedentes sociedades REIT	100%	100%

<sup>(\*)</sup> El 50% restante debe ser reinvertido en nuevos activos afectos al régimen SOCIMI en el plazo de 3 años desde la fecha de la transmisión, y en caso de no reinvertirse, dicho resultado neto debe ser distribuido como dividendo.

La tributación de los resultados netos por arrendamiento y de las ventas de activos inmobiliarios pasa a sus accionistas para garantizar que sólo se tributa por dichos resultados una vez en lugar de dos (primero en la REIT y luego por el accionista). Esto incentiva la inversión inmobiliaria mediante REITs, dado que son accesibles, transparentes y líquidas.

Adicionalmente a las sociedades SOCIMI y SIIC, existen sociedades acogidas al régimen general del impuesto sobre sociedades, tanto español como francés, y existen determinados resultados en las sociedades SOCIMI que también quedan incluidos en el régimen general, como podrían ser las ventas de activos cuyo periodo mínimo de mantenimiento de tres años requerido por la Ley SOCIMI no se ha cumplido, o la incorporación de determinados ajustes procedentes de ejercicios anteriores a la adopción del régimen SOCIMI, por el que Colonial optó con efectos a 1 de enero de 2017.

El detalle del impuesto sobre las ganancias devengado registrado en el resultado consolidado del Grupo, así como el detalle de la conciliación entre el impuesto sobre sociedades nominal y efectivo, se detallan en la nota 18 de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2024.



En la siguiente tabla se presenta el importe de los pagos por impuestos sobre beneficios realizados durante los ejercicios 2024 y 2023:

#### ▼ Pagos por impuesto sobre beneficios

€m	2024	2023
España	7,1	(7,5)
Francia	(1,1)	(4,2)
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>(11,7)</b>

#### Informe de contribución fiscal

Colonial procede a desglosar de forma pública los principales pagos de impuestos en aquellos países en los que tiene presencia, lo que refleja la importancia otorgada por Colonial a los asuntos fiscales, así como su nivel de compromiso con los principales grupos de interés. Para ver dicha información puede accederse a la sección de transparencia fiscal existente en la web corporativa <https://www.inmocolonial.com/responsabilidad-social/transparencia-fiscal>.

## Contribución Tributaria Total 2024

### Contribución tributaria Total del Grupo

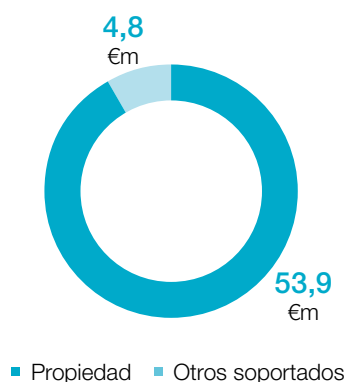
El total de impuestos generados por la actividad del Grupo en el ejercicio 2024 en todos los territorios en los que opera **ha ascendido a 149,9 millones de euros**, de los cuáles el **39% corresponde a impuestos soportados y el 61% restante a impuestos recaudados**.



■ Soportados ■ Recaudados

### Impuestos soportados 2024

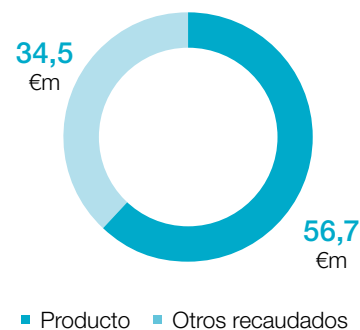
Los impuestos soportados por el Grupo Colonial en el ejercicio 2024, han ascendido a un importe de 58,7 millones de euros, de entre los que destaca la importancia de los impuestos sobre la propiedad por el impuesto sobre bienes inmuebles, que representa un 92%.



■ Propiedad ■ Otros soportados

### Impuestos recaudados 2024

Los impuestos recaudados por el Grupo Colonial en el ejercicio 2024, han ascendido a un importe de 91,2 millones de euros, destacando entre ellos los impuestos sobre productos y servicios, principalmente el IVA, que representan el 62% del total de impuestos recaudados.



■ Producto ■ Otros recaudados

Fuente: elaboración propia.

### Contribución Tributaria de Colonial respecto de la cifra de negocios 2024

Por cada 100 euros de cifra de negocio del Grupo, 30 euros se destinan al pago de impuestos, de los cuales 12 euros son impuestos soportados y 18 euros son impuestos recaudados.

### Ratio de Contribución Tributaria total 2024

Durante el ejercicio 2024, la Ratio de Contribución Tributaria Total del Grupo Colonial supone el 19% de los beneficios antes de impuestos soportados (se ajusta el beneficio antes de impuestos soportados del impacto de las revalorizaciones).

### Valor fiscal distribuido 2024<sup>(\*)</sup>

Del valor generado por el Grupo Colonial en el desarrollo de sus actividades, ha sido ingresado en la Hacienda Pública por medio de impuestos soportados y recaudados 149,9 millones de euros. Así, de cada 100 euros de valor generado por el Grupo en el ejercicio 2024, 36 euros se destinaron al pago de impuestos.

(\*) El valor generado por la empresa se calcula como la suma de los impuestos (soportados y repercutidos), los dividendos netos de retención, los intereses netos y los sueldos y salarios netos de los impuestos recaudados por cuenta de los empleados.

### Distribución geográfica de la contribución tributaria en 2024

De cada 100 euros que ingresa el Grupo Colonial en concepto de impuestos en el mundo, 57 euros son abonados en España.



Fuente: elaboración propia.

### Importe total de pagos a las Administraciones Públicas

#### Contribución Tributaria Total (CTT)

149,9 millones de euros en contribución Tributaria Total (CTT).

#### Impuestos sobre las propiedades

53,9 millones de euros en impuestos vinculados a la propiedad, todos ellos soportados.

#### Impuestos sobre los productos y servicios

56,7 millones de euros, siendo prácticamente su totalidad IVA recaudado por las distintas sociedades del Grupo.

Fuente: elaboración propia.

### ▼ Impuestos satisfechos a la Hacienda Pública

€m	España		Francia		Total	
	Impuestos soportados	Impuestos recaudados	Impuestos soportados	Impuestos recaudados	Impuestos soportados	Impuestos recaudados
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	-4,5	24,2	1,2	-	-3,3	24,2
Impuesto sobre sociedades	-7,1	-	1,1	-	-6,0	-
Otros	2,6	24,2	0,1	-	2,7	24,2
<b>Impuesto sobre propiedades</b>	<b>29,9</b>	-	<b>24</b>	-	<b>53,9</b>	-
Impuesto sobre bienes inmuebles	16,1	-	23,3	-	39,4	-
Otros	13,8	-	0,7	-	14,5	-
<b>Impuestos asociados al empleo</b>	<b>2,2</b>	<b>6,1</b>	<b>5,5</b>	<b>3,9</b>	<b>7,7</b>	<b>10,0</b>
Pagos a la Seguridad Social	2,2	0,4	3,9	2,0	6,1	2,4
Retenciones rendimientos del trabajo	-	5,7	0,8	1,9	0,8	7,6
Otros	-	-	0,8	-	0,8	-
<b>Impuestos sobre productos y servicios</b>	<b>0,4</b>	<b>26,1</b>	-	<b>30,6</b>	<b>0,4</b>	<b>56,7</b>
IVA liquidado	-	26,1	-	30,6	-	56,7
Otros	0,4	-	-	-	0,4	-
<b>Impuestos medioambientales</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>	-	-	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>
<b>Subtotal impuestos satisfechos</b>	<b>28,0</b>	<b>56,7</b>	<b>30,7</b>	<b>34,5</b>	<b>58,7</b>	<b>91,2</b>
<b>Total</b>		<b>84,7</b>		<b>65,2</b>		<b>149,9</b>

## 5.3. Ratings ESG

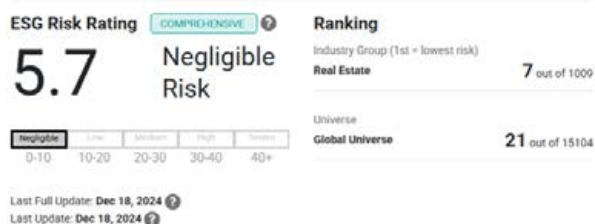
Como resultado, el Grupo Colonial continúa consolidando su liderazgo en materia de sostenibilidad, obteniendo las mejores puntuaciones en los principales *ratings* ESG, lo que refleja su firme compromiso con los más altos estándares ambientales.

### Sustainalytics – 1ª compañía del IBEX 35 con una puntuación de 5,7 puntos (1er percentil)



Sustainalytics ha otorgado una calificación de 5,7 puntos en el riesgo en ESG de Colonial, mostrando una mejora del 8% respecto al *rating* anterior.

- Colonial se ha situado en el **Top 5** de las 427 empresas inmobiliarias cotizadas analizadas (REITs europeas).
- Colonial se ha situado en el **0,7%** de las empresas inmobiliarias cubiertas (Posición 7ª de las 1.009 empresas inmobiliarias cubiertas).
- A nivel global, **Colonial se sitúa en el 0,1% de las empresas analizadas** (top 21 de las 15.101 empresas totales).

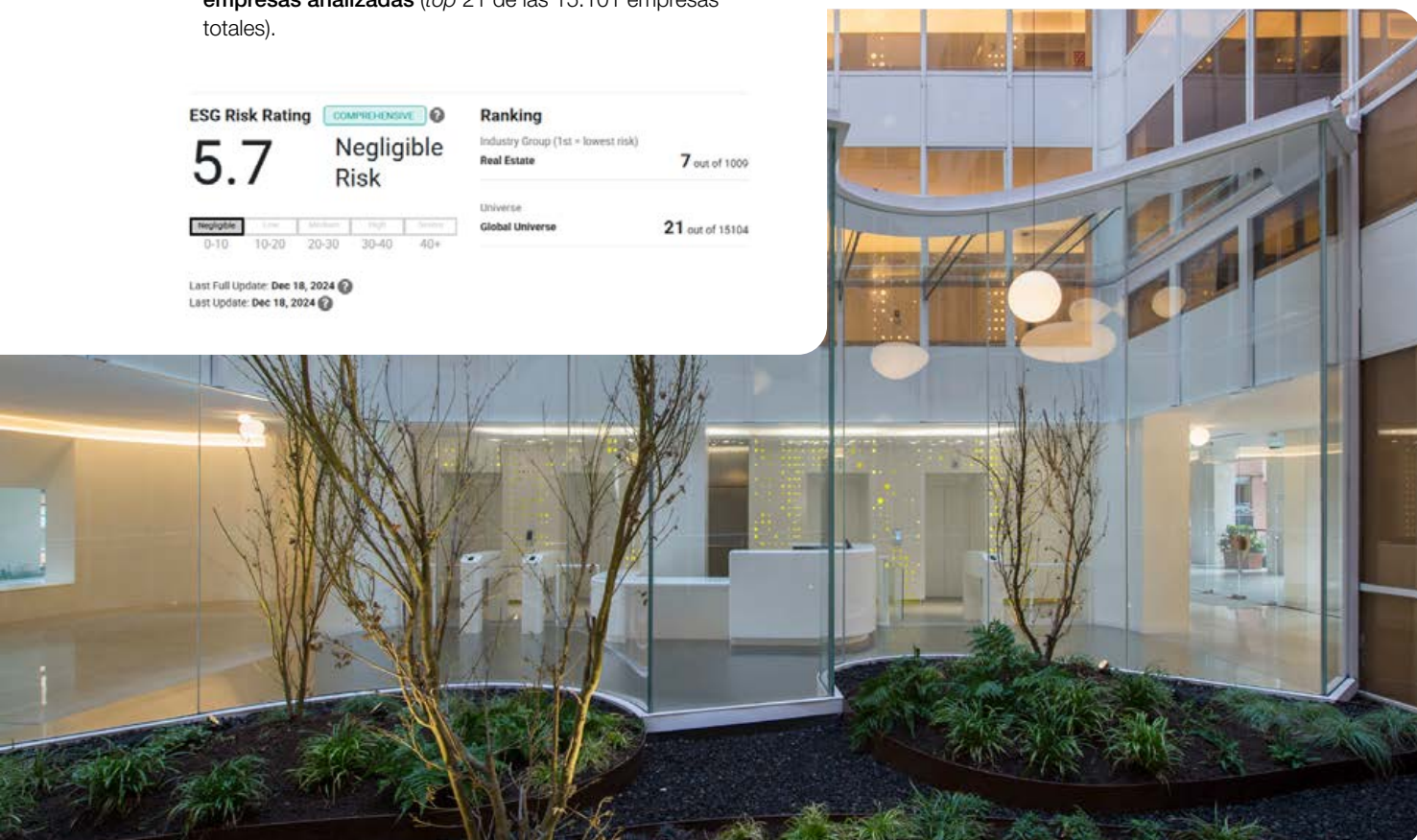
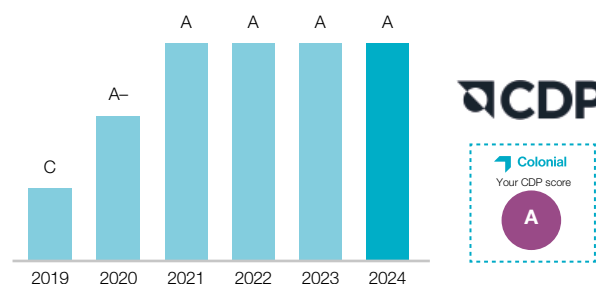


### CDP: Máxima puntuación en el índice líder en carbono – Puntuación A

Colonial ha logrado mantener, por cuarto año consecutivo, la máxima calificación *Rating A* en el *ranking* de CDP, consolidándose como una de las compañías líderes en sostenibilidad a nivel internacional.

Este reconocimiento destaca el firme compromiso del Grupo Colonial con la eficiencia energética, la reducción de emisiones y la implementación de estrategias sostenibles en el sector inmobiliario.

#### Evolución puntuación índice CDP



## Consolidación de liderazgo en el rating GRESB



Colonial ha confirmado su liderazgo en ESG y en particular la gestión sostenible de su cartera de activos progresando en la trayectoria de neutralidad en carbono.

**Colonial recibe un rating de “5-Star”, hecho que muestra el liderazgo junto con las mejores compañías del índice, con puntuación igual o superior a 90/100.**

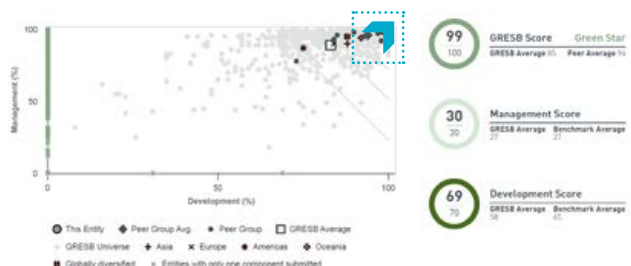
Este hecho se refleja en una puntuación de 92 sobre 100 por parte del índice *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB) para la cartera de inmuebles, en línea con las últimas puntuaciones y situándose entre las cinco mejores inmobiliarias europeas cotizadas incluidas en el indicador “Standing Investments Benchmark”.

### 2024 GRESB Standing Investments Benchmark Report INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, S.A. | INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, S.A.



En el ámbito de gestión sostenible de proyectos, “Development Benchmark”, Colonial ha alcanzado una puntuación de 99/100 mejorando en 1 punto el rating del año anterior. Gracias a esta puntuación, Colonial ha sido reconocido como líder del sector tanto en Europa como a nivel global en el segmento de oficinas.

### 2024 GRESB Development Benchmark Report INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, S.A. | INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, S.A.





## EPRA Best Practices - EPRA Gold sBPR & EPRA BPR



El Grupo Colonial ha obtenido por 9º año consecutivo la clasificación de **EPRA Gold sBPR** que certifica los más altos estándares de *reporting* en materia de ESG. Asimismo, obtiene también la clasificación de **EPRA Gold BPR**.

## Colonial recibe el premio “Programa ESG con mayor mejora” en la 3ª edición de los Premios Iberian Equities 2024



En la 3ª edición de los Premios Iberian Equities 2024, Colonial ha sido distinguida con el galardón al “Programa ESG con mayor mejora” en la categoría de empresas públicas de mediana capitalización en España.

Este prestigioso reconocimiento, concedido por la Asociación Española de Relaciones con Inversores y EXTEL (*Institutional Investor Research*), pone en valor la sólida estrategia ESG a largo plazo de la compañía, así como su capacidad para implementarla de manera efectiva.

La selección de los premiados contó con la participación de más de 1.800 inversores institucionales y analistas europeos. Entre las más de 200 empresas cotizadas evaluadas, solo 16 han sido reconocidas en un total de seis categorías.









## 6. Medio ambiente *“environmental”*

- 6.1. Estrategia climática y descarbonización
- 6.2. Resultados en ecoeficiencia
- 6.3. Certificaciones medioambientales
- 6.4. Financiación verde e inversión sostenible

## 6.1. Estrategia climática y descarbonización

### 6.1.1. Transición a la neutralidad de carbono

#### Políticas de sostenibilidad ambiental

La política de sostenibilidad ambiental del Grupo Colonial, aprobada en 2017, constituye un elemento clave para una gestión sostenible de sus inmuebles de acuerdo con su estrategia. Dicha política establece objetivos en distintas cuestiones ambientales, todos ellos alineados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU.

La política ambiental del Grupo Colonial se materializa en el *Manual de buenas prácticas en gestión ambiental* como herramienta de gestión donde se dan directrices específicas sobre el edificio para gestionar las actividades de sus instalaciones de manera acorde con los criterios de sostenibilidad de Colonial. Este manual se organiza en torno a los tres ejes principales de intervinientes en la gestión ambiental de los inmuebles (Colonial, empresas mantenedoras, clientes y usuarios de las instalaciones).

Adicionalmente se han desarrollado políticas específicas siguiendo las mejores prácticas de mercado que están disponibles en la web corporativa de la compañía:<sup>(1)</sup>

- Política de responsabilidad social corporativa.
- Política medioambiental.
- Política de biodiversidad.
- Política de cambio climático.
- Política de criterios de ESG para la elección de proveedores.
- Política de energías renovables y edificios de energía casi nula (EECN).
- Política de bienestar.
- Estándar de análisis del ciclo de vida.

Las políticas de sostenibilidad se revisan y actualizan periódicamente para garantizar los máximos estándares de ecoeficiencia y gestión sostenible.



(1) Las políticas de la compañía están disponibles en <https://www.inmocolonial.com/responsabilidad-social>.

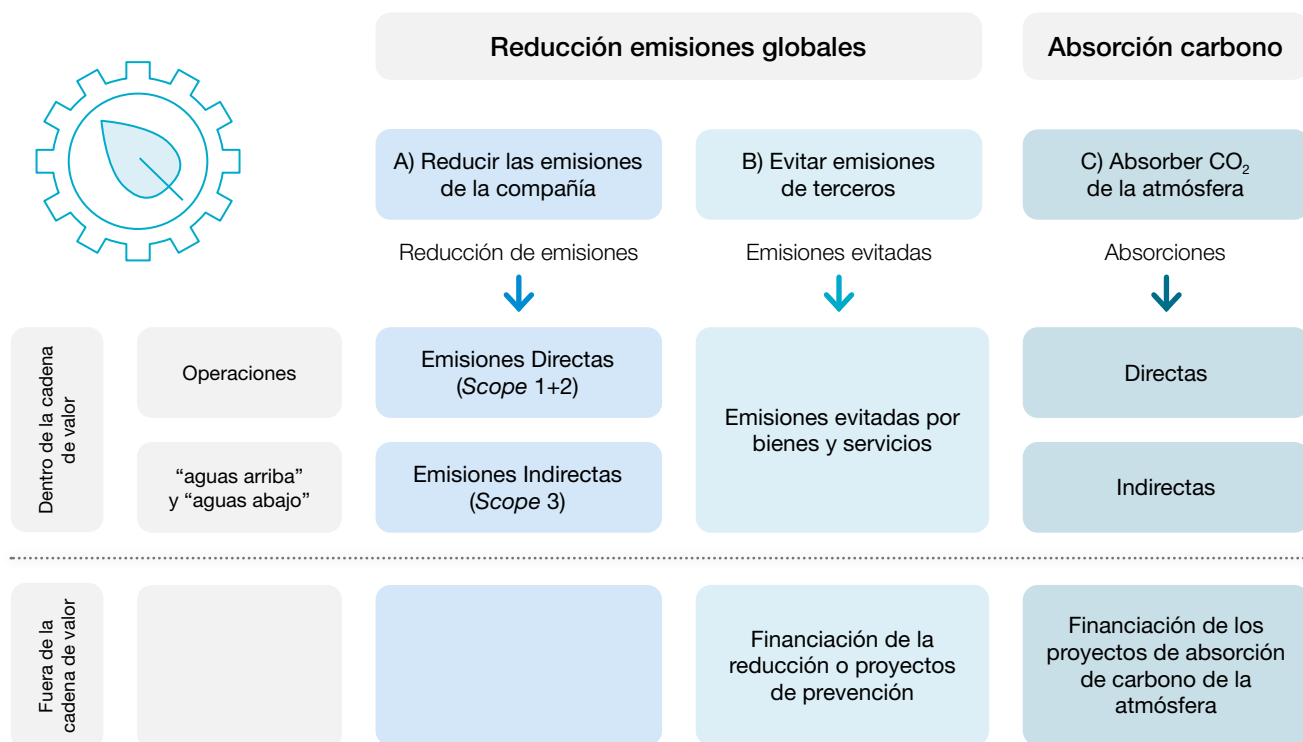
## Plan ambicioso de estrategia integral del cambio climático

El Grupo Colonial aspira a mantener un claro liderazgo en sostenibilidad, elemento fundamental en su estrategia corporativa para generar un retorno sostenible a largo plazo apoyándose en un modelo donde prima la calidad.

La estrategia del Grupo Colonial pasa por un firme compromiso con la descarbonización de su portafolio, una reducción progresiva de sus consumos y un uso responsable y eficiente de recursos, promoviendo decididamente la economía circular en toda la cadena de valor inmobiliaria.

Durante el año 2023, el Grupo Colonial desarrolló una nueva estrategia de clima ambiciosa, no solo en términos de objetivos de reducción de emisiones, sino también en términos de alcance, desarrollando e identificando actuaciones para la totalidad de la huella de carbono de toda la cadena de valor del Grupo.

En cuanto a la huella de carbono, la estrategia actúa sobre tres vertientes principales:



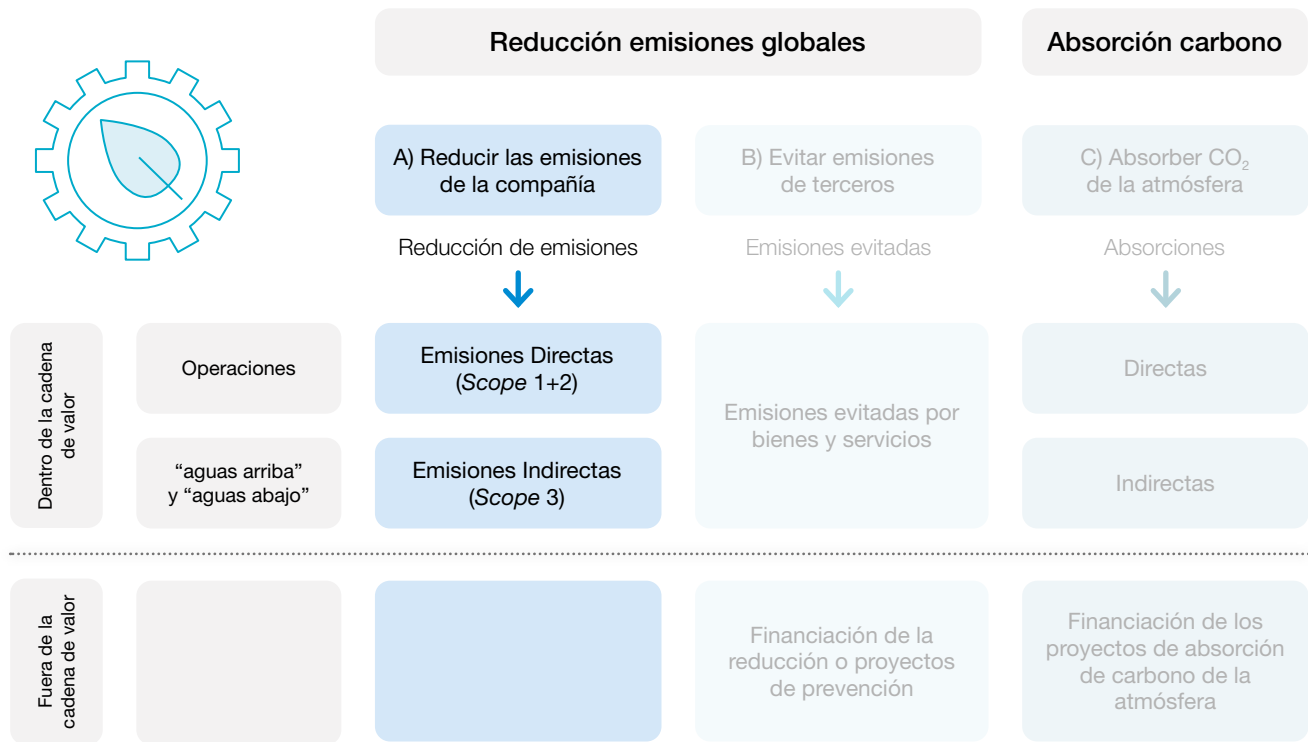
**Pilar A - Reducir emisiones:** consiste en reducir la huella de carbono de la compañía para todas las categorías, desarrollando e identificando acciones para reducir las emisiones de todo el Grupo y llegar a la máxima eficiencia energética o de fuente de emisión.

**Pilar B - Evitar emisiones:** consiste en ayudar a evitar emisiones de la huella de carbono de terceros, con productos y edificios con características que ofrezcan una opción eficiente para evitar emisiones de carbono.

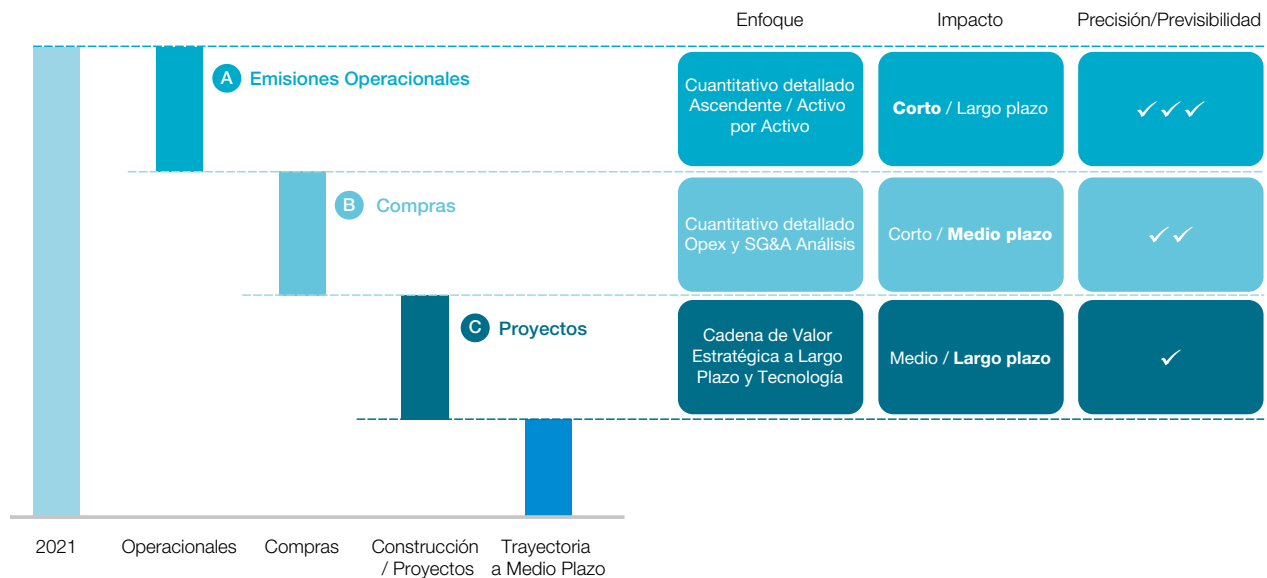
**Pilar C - Absorción de carbono:** mediante el desarrollo de sumideros, es decir, elementos naturales o procesos tecnológicos que absorban y almacenen carbono, que ayudarán a mitigar el cambio climático absorbiendo el dióxido de carbono de la atmósfera.

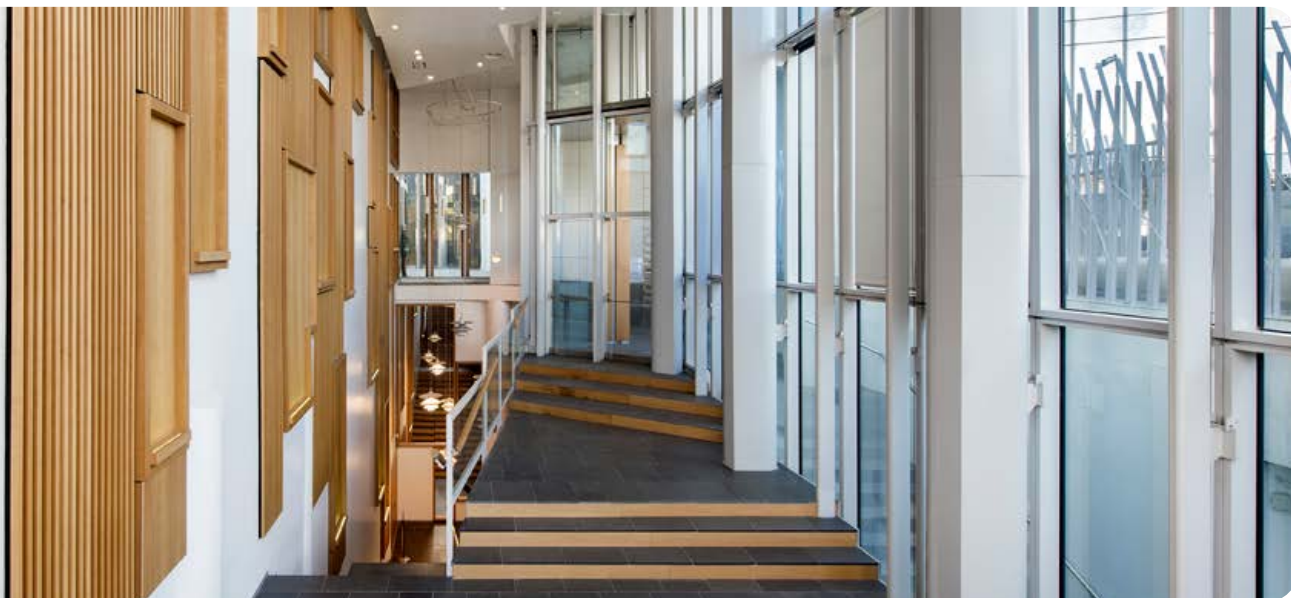
### 6.1.2. Pilar A: Plan de reducción de carbono – Reduction

Uno de los pilares esenciales de la estrategia climática del Grupo Colonial es la reducción de la huella de carbono, a través de la disminución de emisiones tanto directas como indirectas.



Para ello se han desarrollado e identificado acciones para toda la huella de carbono que cubren las tres grandes áreas en las que se divide:





- **Emisiones operacionales:** incluye todas las emisiones asociadas a la parte operacional del portafolio del Grupo. Consiste en reducir la necesidad de energía optimizando los sistemas de energía de que se dispone, a través de una transición energética de fuentes de energía convencionales a fuentes más sostenibles y renovables. Así mismo, para hacer un uso más responsable sobre las instalaciones y los espacios, la parte social y de cooperación con los clientes es imprescindible. Por ese motivo, este año se ha iniciado una campaña de *webinars* a los clientes con el objetivo de acompañar y sensibilizar en este objetivo.
- **Compras:** incluye todas las emisiones que provienen de bienes y servicios adquiridos (gastos operativos de todos los activos y costes de estructura). Consiste en reducir y optimizar las emisiones de carbono en relación con los costes operativos y de estructura, con una adecuada elección de todos los proveedores, utilizando las herramientas necesarias para obtener estas reducciones.
- **Proyectos:** se incluyen todas las emisiones asociadas a los proyectos de construcción y grandes reformas que realiza el Grupo.

Para implantar esta estrategia de clima se ha trabajado en un Plan de Descarbonización apoyado en analizar y monitorizar todos los segmentos de la cadena de valor inmobiliaria mediante los mejores equipos técnicos en los mercados de París, Madrid y Barcelona. Dicha estrategia se fundamenta en la identificación de potenciales actuaciones a partir de cuatro factores impulsores para cada una de las áreas en las que se divide la actuación.

Esta capacidad se aplica de manera eficiente a la hora de gestionar el consumo de recursos y energía a través de proveedores más sostenibles que aseguren realizar de forma óptima y más sostenible las diferentes actividades.

#### ▼ Palancas para identificar potenciales de reducción de carbono

Palancas / Impulsores	Acción / Objetivo
1. Suficiencia →	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Reducir las necesidades energéticas de la cadena de valor</li> <li>■ Optimizar/reducir la demanda energética</li> </ul>
2. Eficiencia →	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Reducir la cantidad de energía para satisfacer la misma necesidad</li> <li>■ Analizar cómo optimizar el sistema / reducir las pérdidas de energía</li> </ul>
3. Sustitución Baja en Carbono →	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Producir y utilizar materiales con bajas emisiones de carbono</li> <li>■ Analizar cómo cambiar de material y/o energía</li> </ul>
4. Implicación →	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Empleados: formación / sensibilización / herramientas para la gestión de carbono</li> <li>■ Clientes / Proveedores: formación / sensibilización / herramientas para la gestión de carbono</li> </ul>

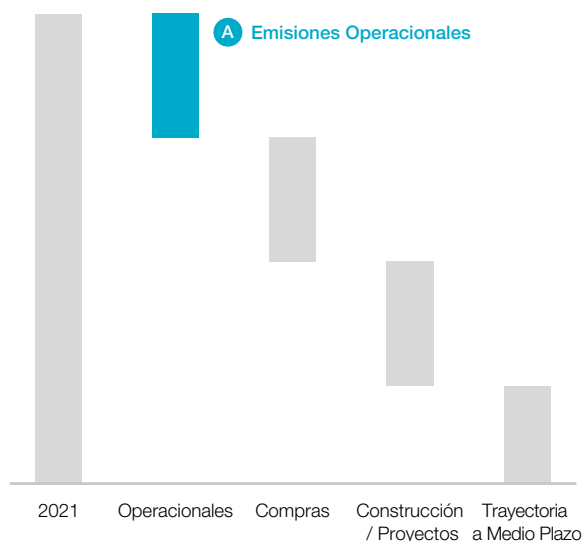
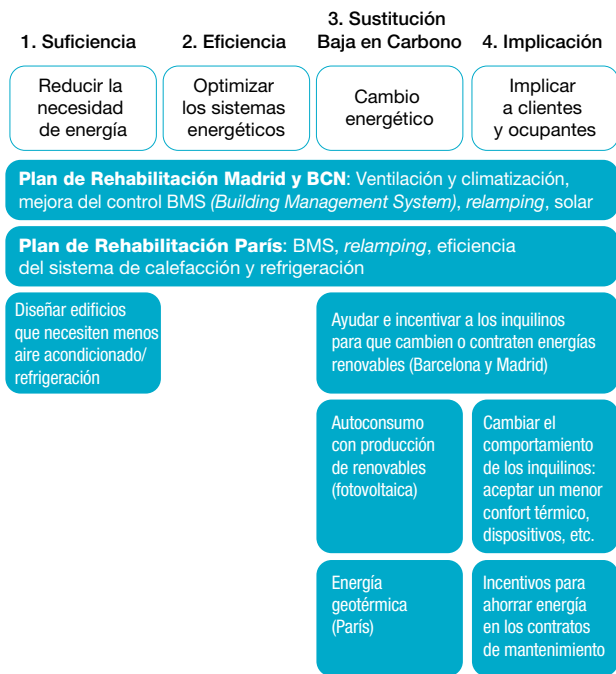
### 6.1.2.1. Ruta de reducción de carbono en las emisiones operacionales

Las emisiones operacionales abarcan todas las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) vinculadas a la parte operativa del portafolio del Grupo, tanto directas como indirectas.

Este enfoque implica la reducción de la demanda de energía mediante la optimización de los sistemas energéticos disponibles. Ello se logra a través de una transición energética, que implica el cambio de fuentes de energía convencionales a fuentes más sostenibles y renovables.

Al centrarse en la eficiencia y en la adopción de prácticas más sostenibles, se busca mitigar el impacto ambiental de las operaciones del Grupo, promoviendo al mismo tiempo un enfoque más sostenible y respetuoso con el medio ambiente en todas las actividades operativas.

#### ▼ Hoja de ruta para la Reducción de Carbono – Emisiones Operacionales



#### I. Plan de *retrofitting* - Actuaciones sobre el portafolio

Para reducir las necesidades de energía y avanzar hacia una transición energética, el Grupo Colonial ha elaborado un Plan de Descarbonización como parte integral del plan estratégico de la cartera de activos, estableciendo los principales KPI, tanto financieros como no financieros, para cada uno de los activos, analizados año por año.

Para ello, durante el ejercicio 2024, el Grupo Colonial ha continuado con el desarrollo y actualización del *Business Plan* de Descarbonización 2018-2030, aprobado por el Consejo de Administración.

Este Plan de Descarbonización, con un año base 2018 (*baseline year*), se implantó para monitorizar las reducciones de consumos (en particular, de energía y de huella de carbono) y trazar un camino hacia la neutralidad de carbono, respondiendo al compromiso del Grupo Colonial de alcanzar la neutralidad en emisiones de carbono.

Dicho Plan de Descarbonización es muy ambicioso, no solo en términos de objetivos de reducción de emisiones, sino también en términos de alcance de activos. Los dos principales KPI son la intensidad de carbono (huella de carbono total del portafolio en términos de ratio por metro cuadrado) y la intensidad energética (kWh/m<sup>2</sup>).

### Actuaciones específicas

El Plan de Descarbonización fue desarrollado por el Comité de ESG y aprobado por la Comisión de Sostenibilidad y el Consejo de Administración del Grupo Colonial a finales del ejercicio 2021.

Se ha desarrollado un Plan de Descarbonización que analiza individualmente cada activo del Grupo en todas las ciudades donde opera. Dicho plan evalúa el estado actual y las características de cada activo, así como su potencial de eficiencia energética y reducción de emisiones de carbono, con el objetivo de identificar opciones de mejora y posibilidades de implementar energías renovables y otros mecanismos de descarbonización.

El plan director, que analiza las distintas actuaciones en cuanto a descarbonización, ha sido aprobado con una inversión de 42 €m en CAPEX vinculado al Plan de Descarbonización a distribuir en los próximos cinco años.

El Grupo Colonial ha aprobado realizar una serie de mejoras en cuatro grandes grupos de actividad:

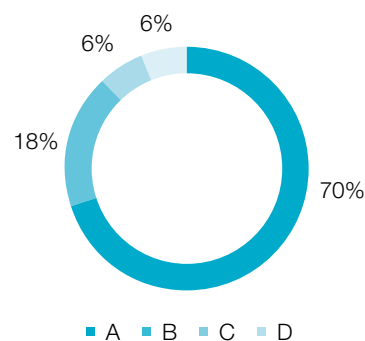
- A. Ventilación y clima: sustitución de sistemas de climatización e instalación de equipos más eficientes.
- B. Mejora en la automatización y el control de los edificios: PropTech 2.0.
- C. *Relamping*: iluminación LED y sistemas de regulación y control de la iluminación.
- D. Placas solares fotovoltaicas: instalación de sistemas solares fotovoltaicos para autoconsumo.

Dichas actuaciones implicarán una reducción de la energía y de las emisiones de CO<sub>2</sub> de la cartera.

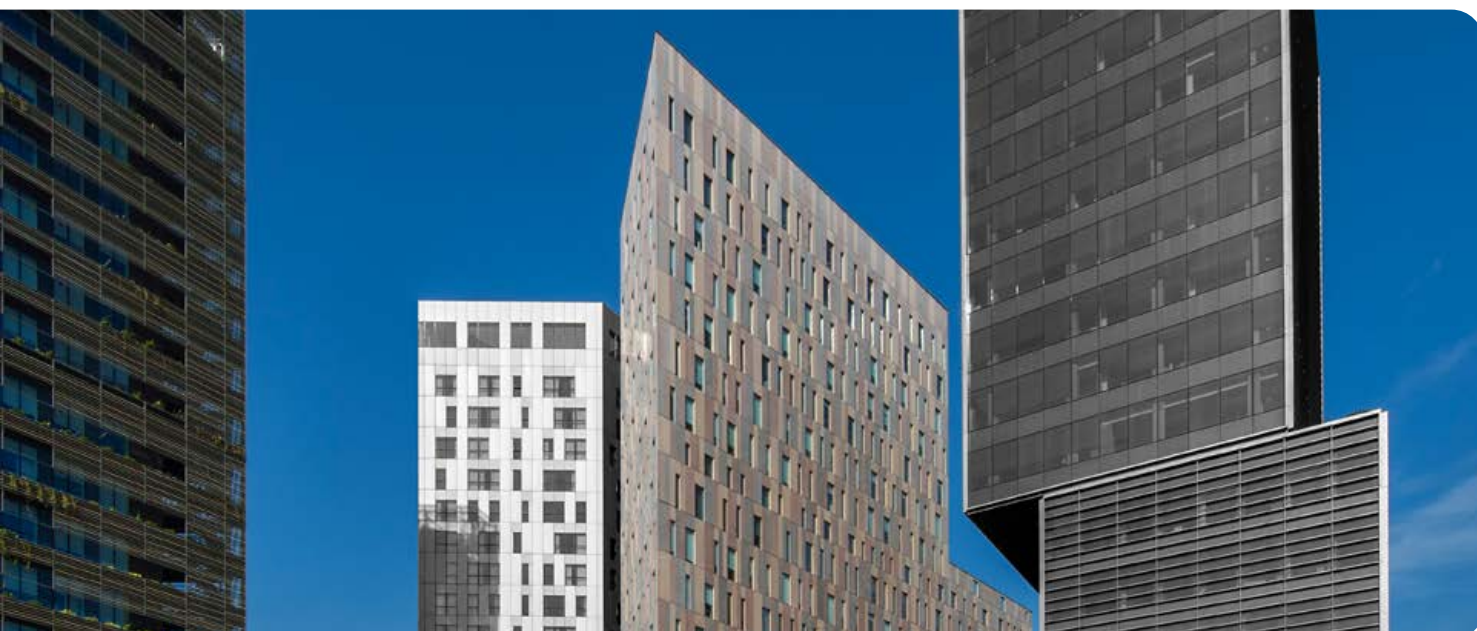
A continuación, se muestra la distribución del capex por cada actuación:

#### Grupo

A	Ventilación y clima	70%
B	Mejora automatización y control BMS	18%
C	<i>Relamping</i>	6%
D	Solar fotovoltaica	6%
<b>Total</b>		<b>100%</b>



Este Plan de Descarbonización está destinado a actuar sobre un perímetro de 52 activos; 15 en Barcelona, 21 en Madrid y 16 en París, que suponen 780.312 m<sup>2</sup> y un valor de mercado de 9.601 €m.

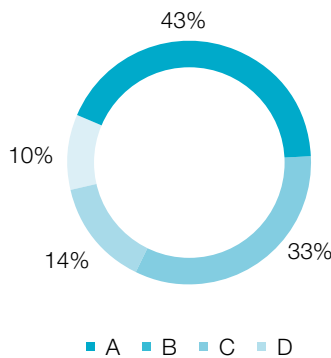


La distribución de las actuaciones en las ciudades de la cartera de Colonial es la siguiente:

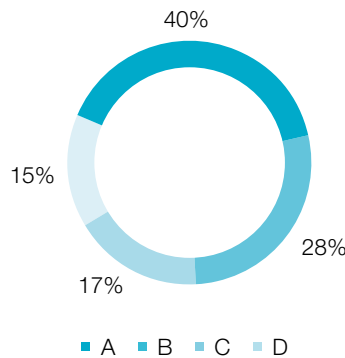
	Barcelona	Madrid	París	Grupo
Acción A	9	19	14	42
Acción B	9	5	11	25
Acción C	7	10	4	21
Acción D	8	10	2	20
<b>Nº activos por acción</b>	<b>33</b>	<b>44</b>	<b>31</b>	<b>108</b>

▼ **Desglose por actuaciones**

Valor de mercado



Superficie



**Rentabilidad del CAPEX de descarbonización**

Asimismo, a partir del precio interno de carbono, el precio de la energía y las estimaciones sobre los impactos en renta y valor, el Grupo Colonial ha desarrollado un modelo de rentabilidad de descarbonización (*carbon yield*) para priorizar adecuadamente las actuaciones en sostenibilidad.

En las nuevas adquisiciones, proyectos y rehabilitaciones, el Grupo Colonial calcula, adicionalmente a la TIR tradicional,<sup>(1)</sup> una TIR de sostenibilidad (*green IRR*), que incluye todos los costes y beneficios de mejorar la ecoeficiencia del activo analizado.

II. **Gestión del consumo privativo de los clientes**

Uno de los principales pilares de la estrategia para alcanzar la neutralidad en carbono del Grupo es mitigar las emisiones y maximizar la contratación de energía renovable.

La contratación de certificados de garantía de origen (GdO) así como de, en su caso, PPAs (*Power Purchase Agreement*) de fuentes 100% renovables permite al Grupo Colonial tener un bajo nivel de impacto en términos de huella de carbono para el alcance 2 y una parte importante del alcance 3, en aquellos edificios donde se suministra electricidad a través de Colonial.

Durante 2023, el Grupo Colonial puso en marcha un plan de acción para avanzar juntamente con los clientes monousuarios en la optimización del consumo y la contratación de energía renovable, y en 2024 este nicho se amplió a los clientes multiusuarios que ocupan una superficie representativa. El resultado de esta iniciativa ha sido muy satisfactorio, con una reducción muy significativa en la categoría 13 del alcance 3. El proyecto, iniciado durante 2023, seguirá ampliando su alcance en los próximos años.

Los clientes tienen a su disposición en la intranet el *Manual de buenas prácticas en gestión ambiental*, documento que sirve de guía para reconocer acciones de impacto positivo en sus operaciones y el uso que realizan en el edificio, y un contenido visual en todas las pantallas de las recepciones de los edificios, el cual expone los objetivos y el principal desempeño ambiental de Colonial. Adicionalmente, en el año 2024 se ha empezado una iniciativa de formación a los clientes, a través de *webinars* impartidos por expertos acreditados de primer nivel, con el objeto de aumentar la conciencia ambiental de clientes y usuarios, estando previsto continuar con los mismos a lo largo del próximo año.

(1) Tasa Interna de Retorno.



### 6.1.2.2. Ruta de reducción de carbono en las compras

El desarrollo de la nueva estrategia climática del Grupo Colonial ha implicado el análisis granular de cada una de las categorías que conforman las emisiones indirectas dentro de la cadena de valor (emisiones de alcance 3), con el objetivo de focalizar los esfuerzos en aquellas tipologías de emisiones con mayor impacto. Fruto de esta evaluación se han identificado los bienes y servicios adquiridos como una de las categorías más significativas.

Por este motivo, un área clave dentro del plan de reducción de la estrategia climática es la disminución de la huella de carbono generada por todas las compras que lleva a cabo la compañía para el desarrollo de su actividad.

Este punto pretende reducir todas las emisiones relacionadas con la adquisición de bienes y servicios, que incluye tanto los gastos operativos de todos los activos como los costes de estructura de la compañía. Para ello, se establecen diferentes áreas de actuación:

- Mayor conocimiento y seguimiento de la procedencia de todas las adquisiciones.
- Mejora en la metodología de cálculo utilizada.
- Elección de proveedores y compañías de servicios con bajo impacto en carbono.

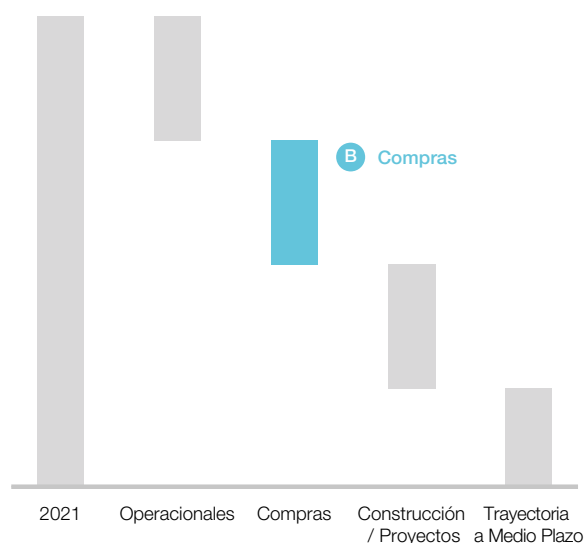
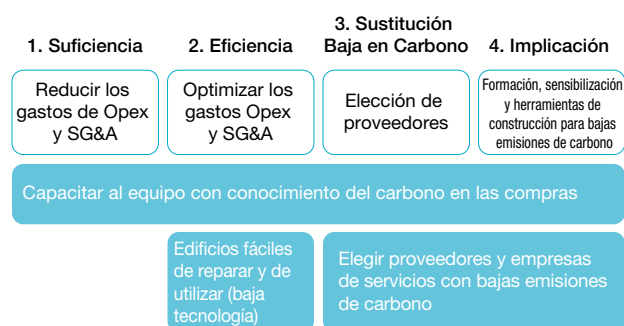
El objetivo es internalizar las emisiones derivadas de la contribución del Grupo a la actividad de las compañías proveedoras, generada por todo el OPEX (gastos operativos directos) y costes de estructura (gastos internos) del Grupo. Por lo tanto, con una óptima elección de los proveedores y las herramientas técnicas adecuadas, se puede obtener una importante reducción de la huella de carbono del Grupo.

#### ▼ Hoja de Ruta para la Reducción del Carbono – Compras

Las emisiones de las compras son generadas por dos impulsores diferentes:

1. Gastos de explotación (proveedores) de todos los activos
2. Gastos de Estructura (proveedores / asesoramiento) en España y Francia

#### ▼ Compras Reducción del Carbono – Acciones



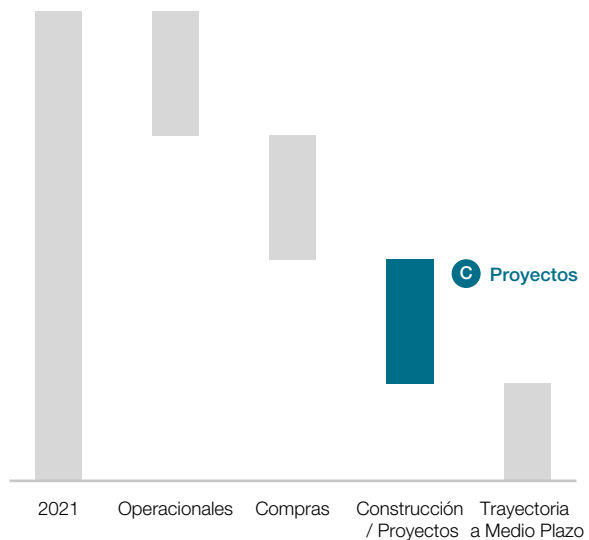
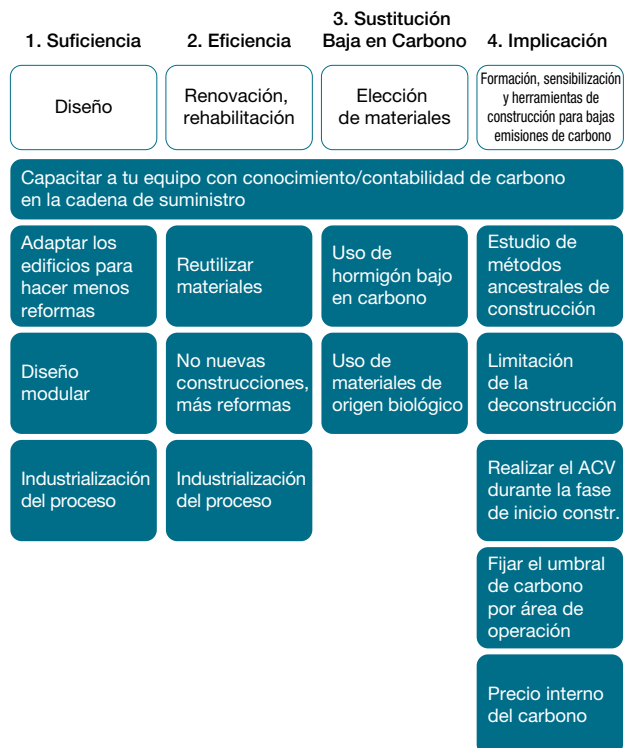


### 6.1.2.3. Proyectos de construcción y grandes rehabilitaciones

Las emisiones de carbono relacionadas con las actividades de desarrollo de nuevos activos y con los proyectos de rehabilitación integral tienen especial relevancia en la huella de carbono del Grupo, ya que conforman la categoría con mayor volumen dentro del total de emisiones, representando en torno al 60% de la huella total.

Este impacto debe ser monitoreado con la mayor precisión posible y sus resultados deben guiar las decisiones de inversión y los procesos de construcción. Por este motivo, el Grupo Colonial ha desarrollado una estrategia específica para reducir las emisiones derivadas de esta actividad de transformación de activos.

#### ▼ Hoja de Ruta para la Reducción de Carbono – Proyectos





### I. Gestión de la huella de carbono del ciclo de vida del activo

El objetivo del Grupo de promover una economía circular es desarrollar y gestionar los activos inmobiliarios limitando el consumo de recursos naturales y la producción de residuos.

Se contribuye a reducir la huella de carbono mediante diferentes actuaciones y elementos:

- El uso racional de los recursos en la fase de obra, a través del diseño ecológico y la reutilización de materiales.
- La adaptación de los activos para una mayor suficiencia, reduciendo las necesidades de renovaciones recurrentes.
- El estudio de la viabilidad de procesos más eficientes, tales como el diseño modular y la industrialización.
- La recuperación y el reciclado de residuos relacionados con operaciones de desarrollo y explotación de edificios.
- El control y la reducción del consumo energético y de agua en el patrimonio operativo.
- El uso de materiales de bajo contenido en carbono.
- El seguimiento de nuevos desarrollos de la industria para su implementación.

En el marco de su estrategia de descarbonización y con el fin de optimizar la ecoeficiencia de toda la cadena de valor, el Grupo Colonial aplica, a proyectos de rehabilitación y desarrollo de nuevos activos, el análisis integral del ciclo de vida (LCA por sus siglas en inglés de *Life Cycle Analysis*).

Para todas las nuevas adquisiciones de edificios y renovaciones o bien grandes rehabilitaciones, el Grupo Colonial realiza un análisis exhaustivo de cada una de las fases establecidas en la vida útil del activo a considerar (adquisición, obras y rehabilitaciones, renovaciones y remodelaciones, gestión de inmuebles en explotación y reposicionamiento o venta del inmueble) más allá de la situación en el momento actual. Colonial considera a nivel técnico un periodo de referencia de 100 años para la durabilidad de las estructuras, urbanizaciones y divisiones interiores de zonas comunes de sus activos, la cual está por encima de las referencias de la industria, por mencionar algunas, el *CTE – DB SE y EN 1990: Euro código - Bases del diseño estructural* recogen 50 años, y *Level(s)* considera una vida útil promedio para estructuras de 60 años. Sin embargo, en la metodología de los LCAs y para conseguir una estandarización comparable respecto a otras referencias del mercado (RICS, Hines, LCBi y Level(s)), se establece un doble periodo de tiempo de vida para el estudio, y así poder proveer de indicadores útiles a diferentes grupos de interés, fijándose escenarios de 50 y 60 años de durabilidad.

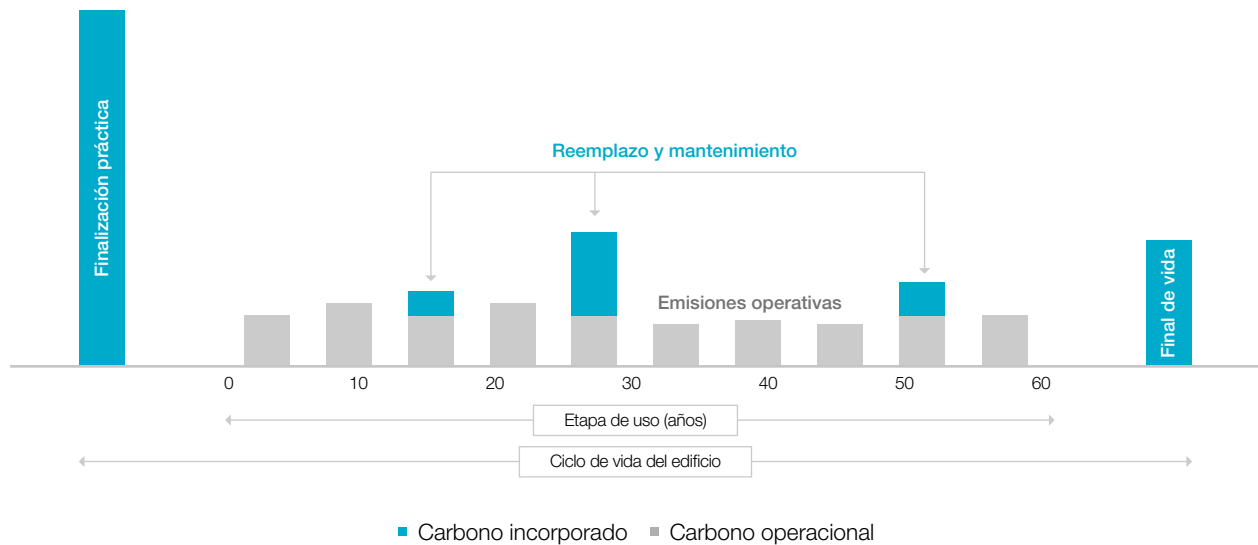
Es importante destacar que el Grupo Colonial involucra en las estrategias del ciclo de vida del edificio a equipos de diseño, proveedores, contratistas, mantenedores y gestores técnicos. Su implicación en el plan estratégico de sostenibilidad es clave para así poder contar con una cadena de valor sostenible e integrada.

En este contexto, el peso del análisis se centra en las emisiones de gases de efecto invernadero asociadas con la fase no operativa de un activo, es decir, las emisiones liberadas a través de la extracción, la fabricación, el transporte, el

ensamblaje, el mantenimiento, el reemplazo, la deconstrucción, la eliminación y el final de la vida útil de los materiales y sistemas que componen un edificio. Todas estas emisiones forman el **carbono incorporado** y están presentes en todas las partes del ciclo de vida del activo.

Etapas del ciclo de vida de los edificios	Carbono al inicio del ciclo de vida		Operaciones			Carbono al final del ciclo de vida
			Carbono incorporado	Carbono operacional		
<b>Ciclo</b>	Diseño	Construcción	Mantenimiento, reparaciones y renovaciones	Uso energía	Uso agua	Derribo, transporte y eliminación de residuos
<b>Definición</b>	Fases de producción y construcción de materiales antes del uso del edificio		Materiales y procesos necesarios para mantener el edificio durante su uso	Uso durante el periodo operativo del edificio		Derribo y demolición de un edificio después de su uso
	A1 a A3	A4 a A5	B1 a B5	B6 a B7		C1 a C4
	Carbono incorporado			Carbono incorporado		

▼ Emisiones de carbono (kgCO<sub>2</sub>)



Nota: Ilustración de LETI Embodied Carbon Primer.

El análisis del ciclo de vida considera los diferentes procesos de la cadena de valor en todas sus fases para evaluar los impactos medioambientales, así como la función del propietario en la comunidad y el beneficio futuro para la operatividad de los clientes.

El estudio de todo el ciclo de vida permite optimizar y gestionar de forma más específica la dinámica que siguen los diferentes edificios en la emisión de carbono equivalente a la atmósfera. Tal y como se refleja en el siguiente gráfico, las emisiones relacionadas con el carbono incorporado suponen un elevado porcentaje respecto al carbono emitido en las fases operacionales del ciclo de vida del activo. Asimismo, los esfuerzos en mejoras de eficiencia energética tradicionalmente han estado focalizados en la fase operativa del ciclo de vida, dada la mayor concienciación del sector y la regulación más restrictiva, por lo que el impacto del carbono incorporado en el total de emisiones se espera que sea cada vez más significativo. Ello evidencia la necesidad de abordar eficazmente este porcentaje de emisiones para poder lograr el objetivo de descarbonización establecido.

Las decisiones tomadas gracias al análisis del ciclo de vida permiten materializar beneficios operativos en materia de sostenibilidad, tanto a corto como a largo plazo. Por lo tanto, el análisis del ciclo de vida de un activo resulta esencial para poder implementar mejoras en cada una de las fases de la cadena de valor para alcanzar los objetivos de carbono marcados por la compañía.

Dada esta elevada importancia, el Grupo Colonial desarrolló en el año 2023 un estándar donde se especifican los principios metodológicos a seguir para llevar a cabo los diferentes ACV de manera comparable, tomando en consideración las mejores prácticas y los requisitos de los diferentes grupos de interés. En este sentido, la creación de este estándar responde a la necesidad de mejorar el conocimiento y la analogía entre los procedimientos de cálculo de carbono incorporado y ciclo de vida, facilitando la comparación entre diferentes proyectos y el análisis del impacto ambiental de los mismos. Se trata de una iniciativa pionera en el sector y que supone un avance significativo en este ámbito.

Para más detalles específicos sobre el estándar del Grupo, consulte la [web corporativa](#).

## II. Optimización y limitación del carbono incorporado

Las estrategias que se plantean para poder reducir el carbono incorporado de la actividad del Grupo son las siguientes:

- Compromiso de llevar a cabo un control preciso de las emisiones en toda la cadena de valor (categorías pertinentes de alcance 3 del protocolo sobre GEI).

- Mejora del conocimiento sobre los impactos climáticos de los proyectos a través de la generalización de los análisis del ciclo de vida.
- Uso generalizado de certificaciones de desarrollo como una forma de anticipar las regulaciones emergentes sobre edificios.
- Fuerte asociación con empresas de construcción para incluir estándares más altos en el uso de materiales.
- Estudios preliminares para limitar la destrucción en proyectos de renovación y reestructuración.
- Monitorización de los materiales de construcción utilizados y sus impactos asociados.
- Reutilización de materiales en el sitio o de otros sitios (mercados de materiales).
- Mayor uso de alternativas de base biológica (madera, hormigón con bajo contenido de carbono...).
- Fomento de la industrialización en los proyectos e implementación de modelos de gestión de alta eficiencia, como la metodología Lean.

Después de explorar dichas estrategias de reducción en la etapa de diseño, los equipos continúan buscando nuevas mejoras potenciales.

Los análisis del ciclo de vida se actualizan entre el diseño y la finalización del proyecto, siendo conscientes que la toma de decisiones en intervenciones tempranas dentro de las etapas del proyecto es donde mayor beneficio se obtiene en términos de eficiencia económica y de plazos.

Una vez analizados los resultados, se observan elementos constructivos y fases del ciclo de vida que tienen mayor potencial de mejora. Para dichos elementos se proponen mejoras que tengan repercusión en, al menos, uno de los siguientes puntos:

- Mejora del desempeño de la fase operacional del edificio, es decir, que se necesite menos energía para que el edificio funcione según las necesidades establecidas.
- Mejora del carbono incorporado de los materiales e instalaciones.
- Reducción del mantenimiento de materiales y elementos.
- Aumento de la vida útil de infraestructura o sistemas.
- Mejora del desmontaje o reciclado de los componentes al final de su vida útil.

### III. Casos prácticos de reducción del carbono incorporado

#### Análisis del ciclo de vida Miguel Ángel, 23

El análisis del ciclo de vida ha permitido identificar palancas para optimizar el nivel de sostenibilidad del inmueble y maximizar la creación de valor. En concreto, se optó por la recuperación de material y se fijaron objetivos de reducir las emisiones de CO<sub>2</sub> del edificio a niveles cercanos a cero. Esto convirtió este proyecto en uno de los primeros edificios de oficinas de consumo de energía casi nulo de Madrid, aspirando a la máxima calificación energética y obteniendo la calificación de BREEAM Nueva Construcción Excelente.

Cabe destacar que, gracias a su diseño de edificio de consumo de energía casi nulo, la reducción de su huella de carbono resulta significativa:

- **Emisiones operacionales:** si se compara la intensidad de emisiones operacionales que habría tenido el edificio si no se hubiera llevado a cabo el proyecto, esta cifra se ve reducida en torno a un 60% gracias a las medidas implementadas.
- **Emisiones durante toda la vida útil:** la huella de carbono del análisis del ciclo de vida completo, aun teniendo en cuenta el carbono incorporado que conlleva el desarrollo de cualquier proyecto, se reduce en un 41% en los ACV de 60 años y un 36% en los ACV de 50 años.

Esta reducción es gracias a la excelencia en los procesos de transformación de activos, incorporando factores como la madera y diferentes fuentes de energía renovables.

#### Análisis del ciclo de vida Biome

Biome es un claro ejemplo de inmueble sostenible, ya que cuenta con triple certificación: HQE Excepcional, BREEAM Rehabilitación Excelente y LEED Gold. Recibió también la etiqueta Biodiversity Excellent, resaltando el importante esfuerzo de revegetación realizado. Asimismo, cabe destacar que fue seleccionado como uno de los primeros edificios en París en obtener la etiqueta BBBCA (*Low Carbon Building*) Renovation.



Miguel Ángel, 23



#### Biome

Los equipos de arquitectos-diseñadores apostaron por un ambicioso proyecto. Destaca el gran aprovechamiento de materiales, evitando cerca de 2.500 tCO<sub>2</sub>e, junto con una reestructuración excepcional del edificio y una importante revegetación.

#### Análisis del ciclo de vida Velázquez 86d

En la fase de diseño del proyecto de Velázquez 86d, se tuvo en cuenta el análisis del ciclo de vida del proyecto, con el claro objetivo de poder incidir y reducir la contaminación en su fase de rehabilitación. Todo el desarrollo se ha amparado en estudios de coste óptimo de ciclo de vida, identificando las mejores alternativas con el objetivo de conseguir un edificio de consumo de energía casi nulo con la máxima calificación energética. El activo ha obtenido la calificación Platinum del sello LEED y la calificación Excelente de BREEAM en USO.

Si se contrasta el cálculo del ACV del edificio sin considerar la transformación y las mejoras que ha implementado Colonial con el proyecto llevado a cabo, los resultados obtenidos muestran una clara mitigación de la huella de carbono:

- **Emisiones operacionales:** se consigue una reducción de las emisiones operacionales en torno al 56% respecto a las que habría emitido el edificio si no se hubiera llevado a cabo el proyecto.
- **Emisiones durante toda la vida útil:** la huella de carbono del análisis del ciclo de vida, considerando el carbono incorporado generado por el propio desarrollo, se reduce en un 37% en los ACV de 60 años y en un 33% en los ACV de 50 años.



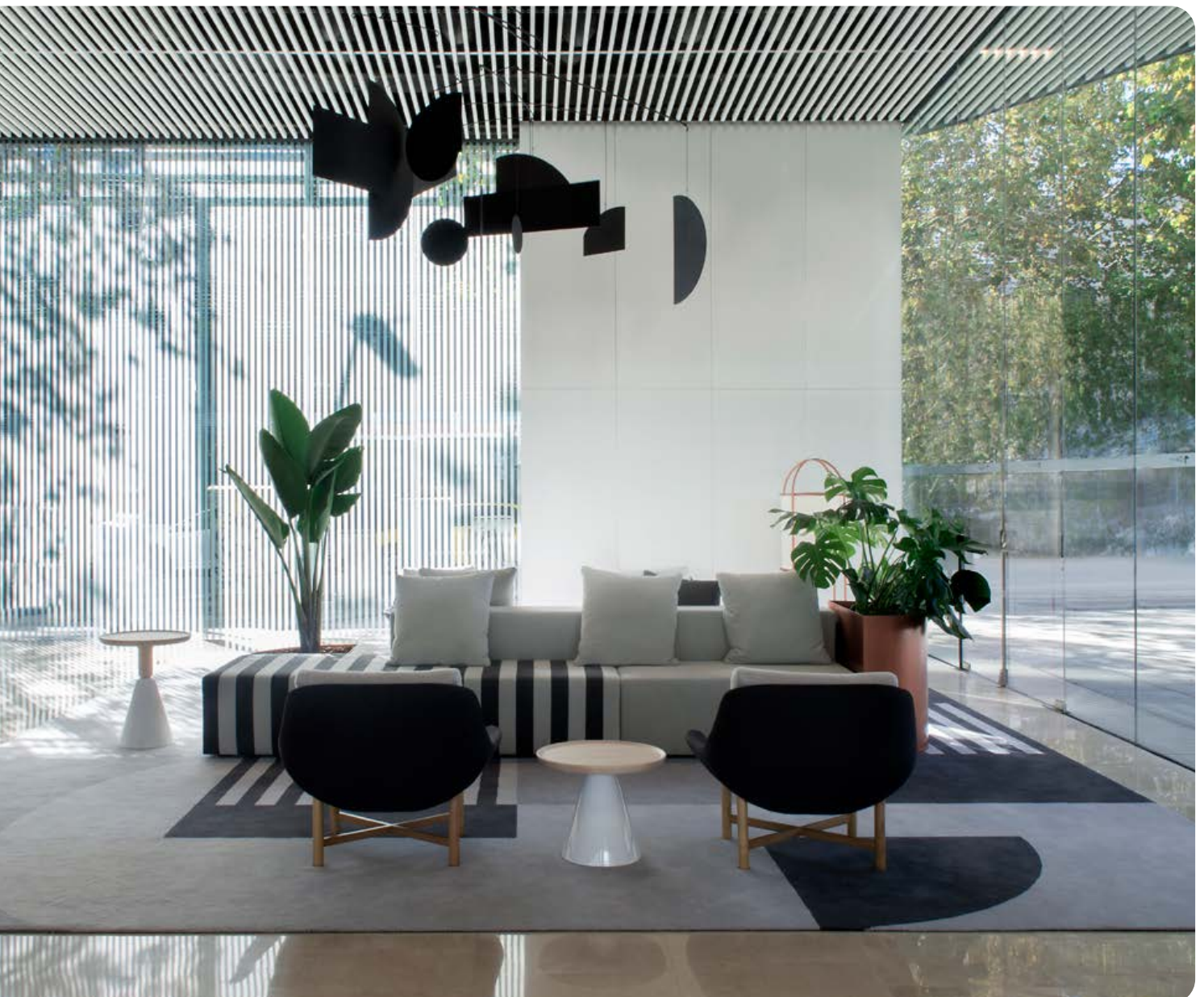
Velázquez, 86d

## Principales resultados del análisis del ciclo de vida

La tabla a continuación muestra las ratios de carbono incorporado de los anteriores proyectos:

### ▼ Resultados obtenidos en el análisis del ciclo de vida

Activo	Ciudad	m <sup>2</sup> LCA	Embodied Carbon (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )		Objetivo interno compañía	
			(A1-A5)	Completo	(A1-A5)	Completo
Miguel Ángel, 23	Madrid	9.140	332	599		
Velázquez, 86d	Madrid	17.660	350	650	≤500	≤700
Biome	París	22.430	283	356		



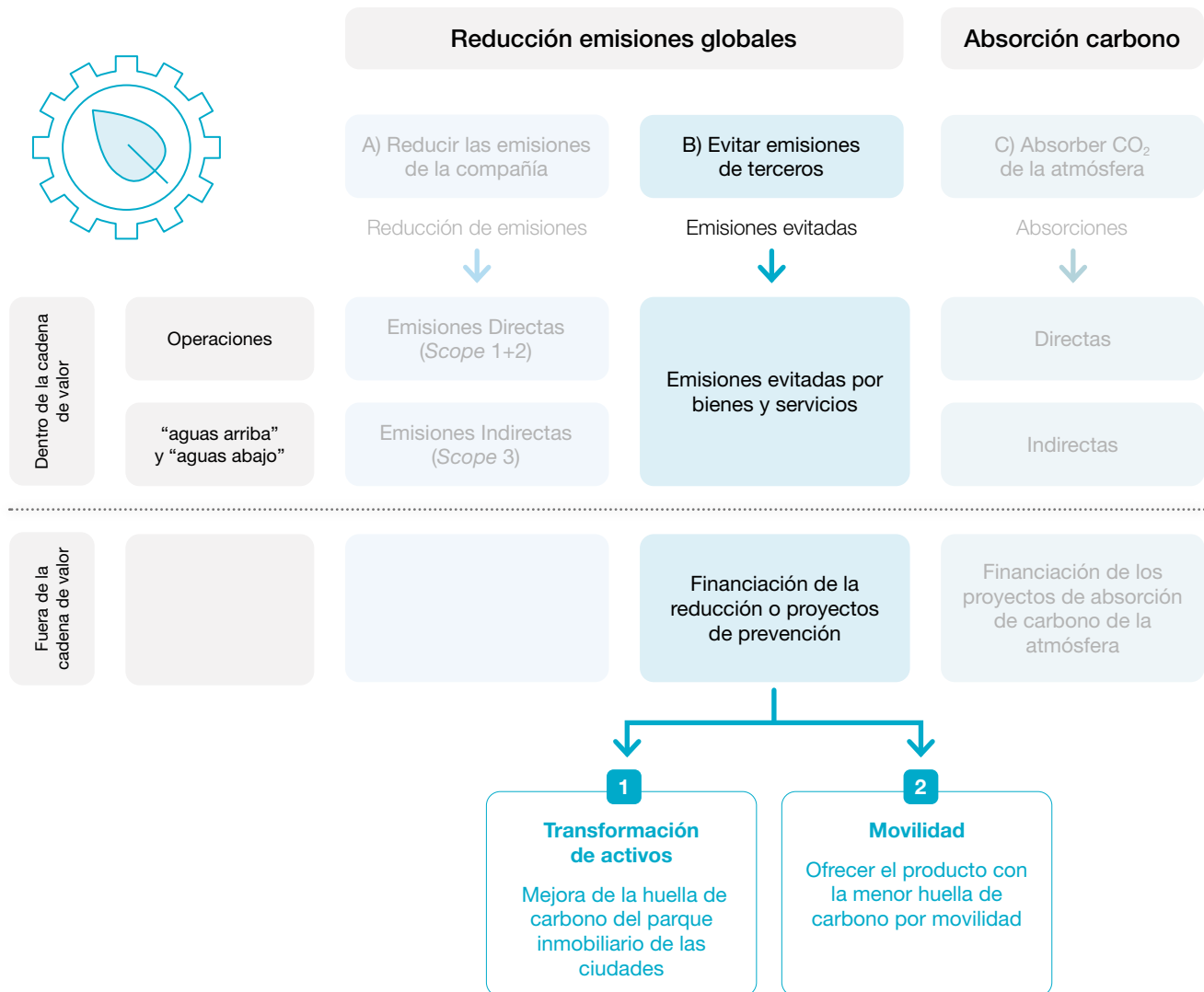
### 6.1.3. Pilar B: Plan para evitar emisiones de carbono – Avoidance

El segundo pilar de la estrategia climática del Grupo Colonial pasa por ofrecer soluciones a las ciudades y los mercados donde opera para evitar emisiones de terceros.

La actividad del Grupo Colonial ofrece dos vías para evitar emisiones de terceros. En primer lugar, a través de la transformación de activos, mejorando el *stock* de los inmuebles de la ciudad y creando productos de bajas emisiones. En segundo lugar, la localización de los activos de Colonial en el centro de la ciudad ofrece una menor huella de carbono de movilidad debido a un *mix* óptimo de conectividad.

En la medida que los clientes interesados eligen el producto que Colonial ofrece y descartan productos ineficientes, Colonial contribuye a evitar emisiones de terceros.

El Grupo Colonial, con el desarrollo de su actividad, hace posible unas renovaciones de activos que permiten mejorar la eficiencia energética de los parques inmobiliarios de las ciudades donde opera y que, además, constituyen destinos bajos en carbono en términos de movilidad sostenible.





### 6.1.3.1. Transformación de activos – Inmuebles de bajas emisiones

La transformación de activos obsoletos en edificios de máxima calidad constituye una de las actividades clave del Grupo. El desarrollo de proyectos de transformación mejora la calidad ambiental de los centros urbanos de las ciudades donde Colonial desarrolla su actividad. Para observar el impacto de dicha transformación de activos, es necesario tomar un punto de vista de análisis de ciclo de vida (LCA por sus siglas en inglés).

El Grupo Colonial, como parte de su nuevo estándar de ACV, ha desarrollado un procedimiento para estimar las emisiones de carbono evitadas gracias a las obras de mejora llevadas a cabo, comparando la huella de carbono generada antes y después del desarrollo del proyecto. Esto permite evidenciar el efecto positivo de la actuación del Grupo Colonial.

#### Consideraciones específicas para el estudio

El impacto en la reducción de la huella de carbono a través del desarrollo de proyectos es el resultado de comparar la huella de carbono del ACV del edificio después de la transformación –incluyendo todas las acciones de mitigación y de eficiencia energética incluidas en las obras de mejora– con la huella de carbono del ACV bajo el supuesto de mantener constantes las características del activo, considerando únicamente actuaciones de mantenimiento.

Impacto en la reducción de la huella de carbono a través de la transformación de activos

=

ACV

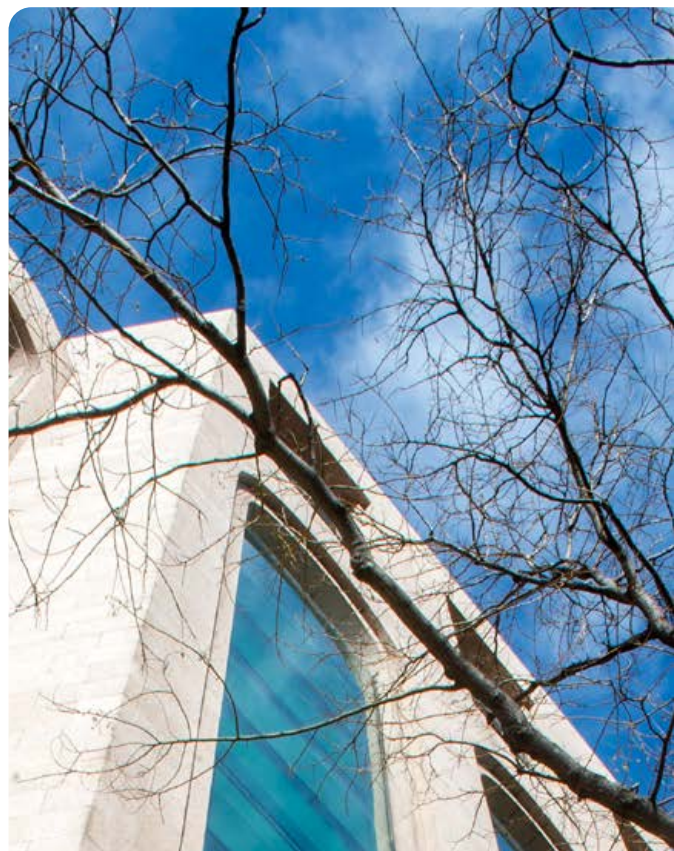
Huella de carbono después de la transformación

–

ACV

Huella de carbono antes de la transformación

Este análisis permite cuantificar en qué medida el desarrollo del proyecto ha reducido las emisiones que generaría el activo si el Grupo no hubiera tomado la iniciativa de transformarlo. Cabe mencionar que el desarrollo de proyectos de transformación conlleva inherentemente un aumento de las emisiones de carbono incorporado por la propia fase de obra, siendo estas un coste de oportunidad para la consecución de futuras mejoras. A pesar de ello, como resultado de los continuos esfuerzos de la compañía para mejorar su desempeño ambiental en todo el ciclo de vida de sus activos y las estrategias de mejora explicadas anteriormente, los últimos proyectos llevados a cabo se han realizado siguiendo los mejores estándares y metodologías, con lo que se ha conseguido una mejora tanto en la cantidad de carbono incorporado que genera el propio proyecto –que se sitúa en los valores más bajos del sector– como en la posterior intensidad de carbono que emitirá durante la futura fase operativa del activo. Para considerar de forma correcta el impacto del proyecto, las emisiones deben ser evaluadas teniendo en cuenta el ciclo de vida completo, ya que este incremento se ve compensado por la mejora del activo durante su fase de uso.

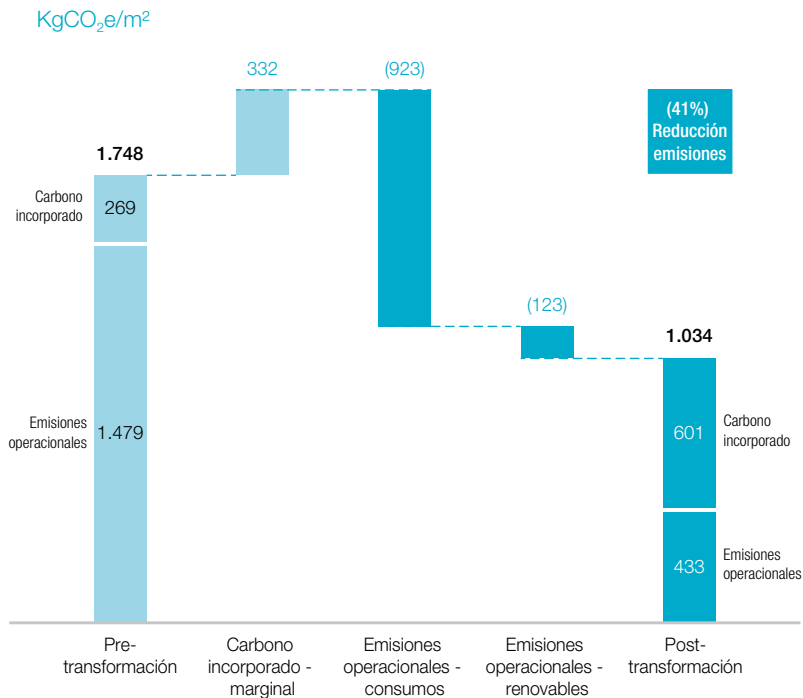


A continuación, se detalla el impacto de las principales transformaciones siguiendo la metodología explicada.

### Miguel Ángel, 23

En el caso de Miguel Ángel, 23, gracias al excelente proceso de transformación del activo, se ha conseguido reducir en un 41% las emisiones de dióxido de carbono a lo largo de toda su vida útil (período de referencia de 60 años) en comparación con el activo antes del proceso de transformación, pasando de una intensidad de 1.748 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> a 1.034 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. El incremento de carbono incorporado derivado del proyecto se contrarresta por la importante disminución de las emisiones operacionales debido a una mayor eficiencia energética, gracias a la reducción del consumo y a la instalación de fuentes de energía renovables en el propio edificio. Esta reducción se traduce en 109 tCO<sub>2</sub>e evitadas cada año, lo que equivale a un total de más de 6.000 tCO<sub>2</sub>e en toda la vida útil del activo.

#### ▼ Análisis impacto marginal (60 años)



Nota: calculado con un factor de emisión constante a lo largo de todo el ciclo de vida. La superficie utilizada para los KPI de intensidad es la Superficie Interior Bruta (metodología LCA): 1.940 m<sup>2</sup>.





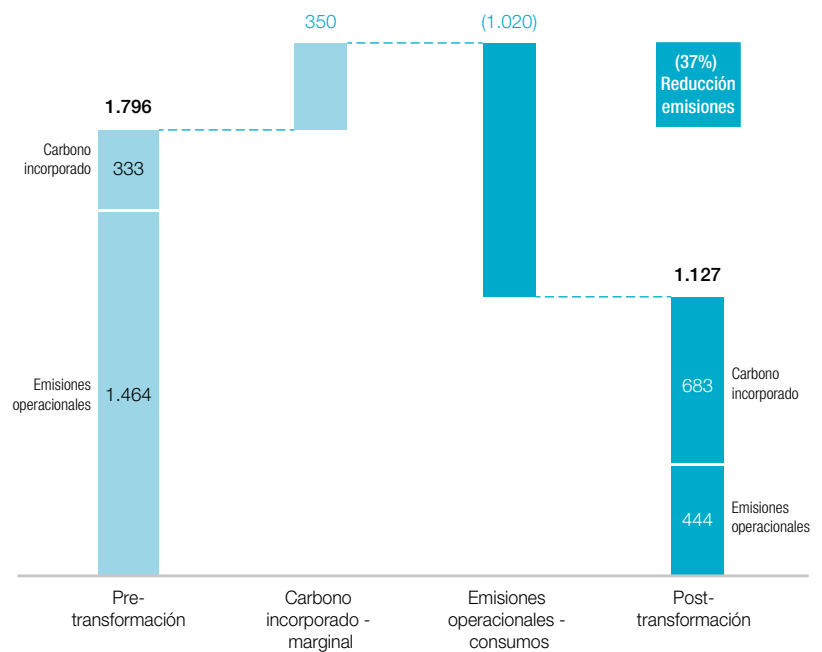
### Velázquez, 86d

El proyecto de transformación de Velázquez, 86d ha permitido reducir en gran medida las emisiones generadas a lo largo de todo el ciclo de vida del activo (período de referencia de 60 años). Partiendo de una intensidad de emisiones de 1.796 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, se ha conseguido una reducción del 37%, hasta alcanzar una intensidad de 1.127 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. En términos absolutos, se han conseguido evitar 197 tCO<sub>2</sub>e anuales, lo que supone un total de 11.000 tCO<sub>2</sub>e evitadas a lo largo de toda la vida útil del activo.

Por lo tanto, tal y como evidencian los ejemplos anteriores, esta excelencia en el desarrollo de proyectos que posibilita el análisis LCA incrementa la eficiencia del conjunto de los activos del Grupo, a la vez que mejora la calidad de los parques inmobiliarios de las ciudades. De este modo se consigue una notable reducción de la huella de carbono generada, considerando toda la fase operativa que tendrá el activo.

#### ▼ Análisis impacto marginal (60 años)

KgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>



Nota: calculado con un factor de emisión constante a lo largo de todo el ciclo de vida. La superficie utilizada para los KPI de intensidad es la Superficie Interior Bruta (metodología LCA): 17.660 m<sup>2</sup>.

### 6.1.3.2. Movilidad – Destinos de bajas emisiones

La movilidad de los usuarios de sus hogares a sus puestos de trabajo supone una importante fuente de emisiones de carbono de un activo, pudiendo llegar hasta niveles del 60% del total de las emisiones según el *Observatoire de l'Immobilier Durable*. En este contexto, las empresas inmobiliarias tienen un importante rol para llevar a cabo palancas de acción que fomenten la descarbonización de la movilidad de los ocupantes, tales como:

- Posicionamiento estratégico: ubicaciones céntricas, con proximidad a diferentes alternativas de transporte público.
- Establecer instalaciones que promuevan la movilidad activa, así como estaciones de carga para vehículos eléctricos.

#### Posicionamiento estratégico y emisiones de carbono

Uno de los pilares fundamentales de la estrategia del Grupo Colonial es ofrecer oficinas de máxima calidad en ubicaciones *prime*, por lo que todos los activos de la compañía están en las mejores zonas de las ciudades donde opera. Este hecho característico del portafolio del Grupo Colonial permite a empleados y clientes disponer de los servicios propios de las zonas céntricas de las ciudades y, además, optimizar el desplazamiento a las oficinas y reducir la huella de carbono y bienestar del usuario.

El Grupo Colonial tiene un 99% de su portafolio situado en centros de ciudad y un 79% en áreas de centros de negocio (CBD). Asimismo, prioriza el posicionamiento alrededor de importantes núcleos de transporte como son grandes estaciones de tren y metro. En particular, uno de los

principales proyectos de Madrid se encuentra junto a la estación de Atocha y tres grandes activos de París se sitúan junto a las estaciones Gare de Lyon, Gare Montparnasse y Gare du Nord. Este posicionamiento permite optimizar el tiempo de transporte –*commute time*– a todos los usuarios de los activos de Colonial.

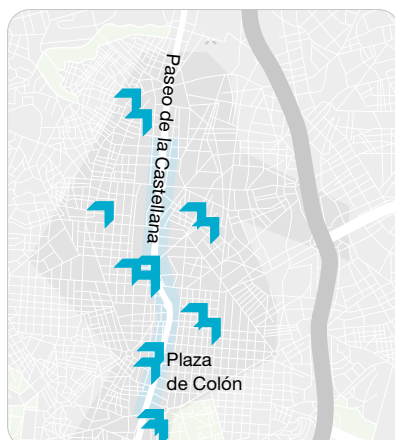
Esta excelente accesibilidad característica de las zonas CBD permite reducir las emisiones relacionadas con el desplazamiento a los puestos de trabajo debido principalmente a dos factores: en primer lugar, afecta en gran medida a la decisión de los usuarios al elegir su medio de transporte, reduciendo el porcentaje de personas que optan por utilizar transportes con mayor impacto en términos de huella de carbono, y, en segundo lugar, supone una disminución de la distancia desde sus domicilios hasta los edificios de la compañía.

Con el objetivo de ilustrar dicho impacto, se llevó a cabo un caso de estudio concreto para dos activos de Barcelona, uno situado en una ubicación *prime* CBD y otro situado en una zona secundaria. Comparando ambos casos, se puede observar una clara diferencia en la tipología de las emisiones de carbono según el medio de transporte utilizado, con un porcentaje mucho más elevado del transporte privado en ubicaciones secundarias. Dado que el transporte privado supone la alternativa de movilidad con mayor cantidad de dióxido carbono asociada, esto se ve reflejado directamente en la huella de carbono por motivos de *commuting* generada por el total de ocupantes. En concreto, en una ubicación céntrica, la huella de carbono anual por usuario disminuye en un 33% aproximadamente.

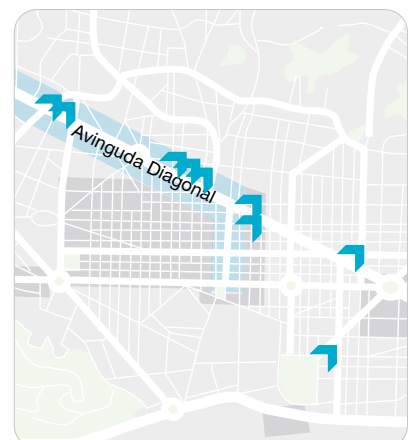
#### ▼ París



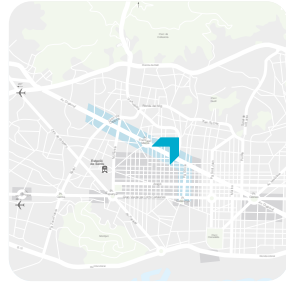
#### ▼ Madrid



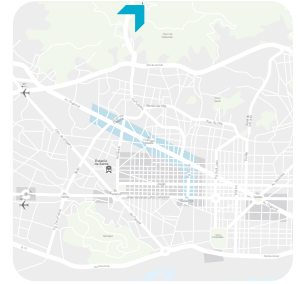
#### ▼ Barcelona



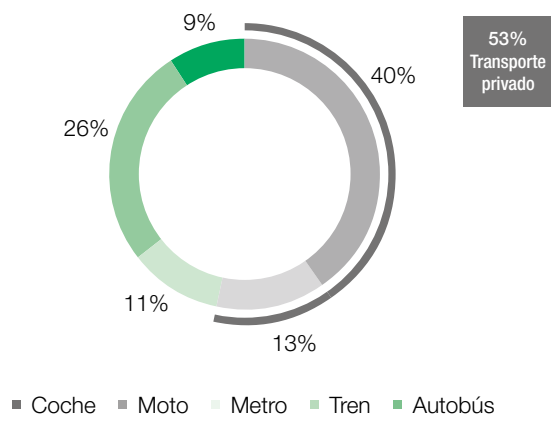
▼ Prime CBD



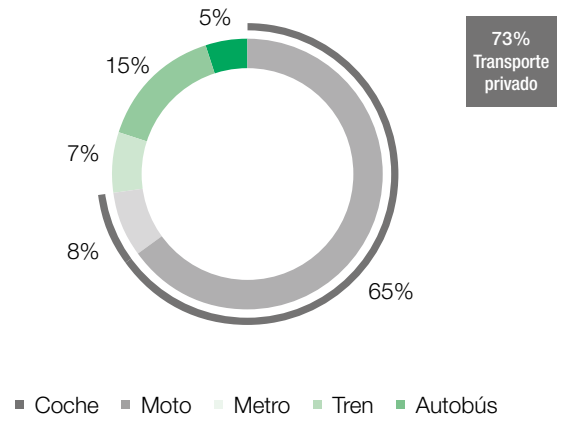
▼ Secundario



Emisiones de carbono por medios de transporte

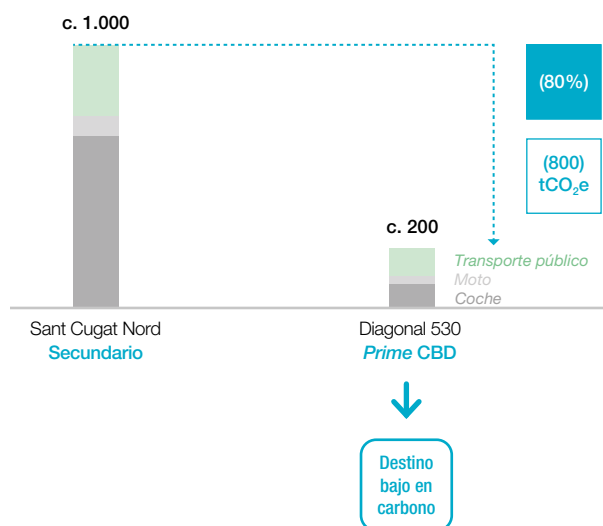


Emisiones de carbono por medios de transporte



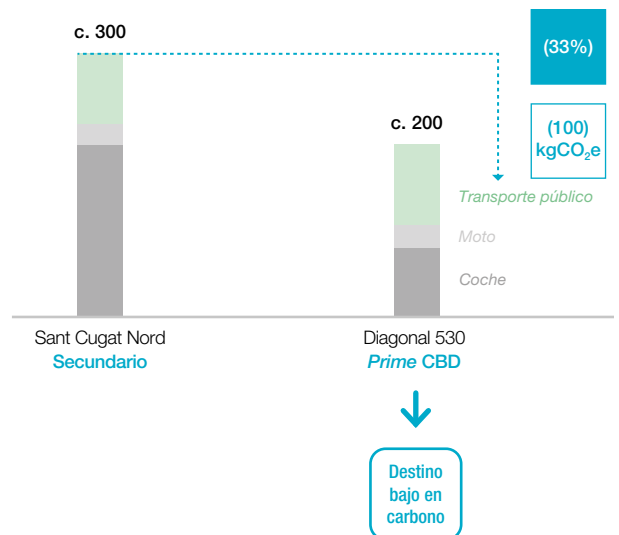
▼ Emisiones absolutas totales

tCO<sub>2</sub>e / año



▼ Intensidad de emisiones

kgCO<sub>2</sub>e / usuario / año



Nota: Estudio basado en el número de plazas de aparcamiento de cada activo, cruzado con datos estadísticos del informe Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (2021). La mobilitat per motiu de feina a la província de Barcelona. Número de usuarios teórico estimado a partir de coeficiente de ocupación máximo del edificio.



Por lo tanto, la estrategia de posicionamiento *prime* que sigue el Grupo facilita el acceso a alternativas de movilidad sostenible, ofreciendo a los clientes destinos bajos en carbono que se traducen en una oportunidad para la descarbonización de sus negocios.

#### **Promoción de la movilidad sostenible**

Fruto del incremento de la concienciación sobre el impacto ambiental de los desplazamientos, las formas de movilidad urbana han ido evolucionando a lo largo de los años. El Grupo Colonial presta especial atención a las nuevas formas de movilidad urbana, escuchando las necesidades de sus clientes.

En concreto, en el portafolio de París se han implementado medidas para aumentar el número de plazas de aparcamiento para bicicletas. El activo Biome dispone de una capacidad para albergar hasta 270 bicicletas y en el activo Washington Plaza se ha iniciado un programa de trabajo para la oferta de centenares de plazas de aparcamiento de bicicletas y todo el equipamiento para fomentar la movilidad activa. A cierre de 2024, este tipo de medidas están presentes en 13 activos ofreciendo un total de más de 1.600 plazas de aparcamiento. Asimismo, en el proyecto Scope en construcción, también está previsto crear un aparcamiento con más de 300 plazas.

Adicionalmente, la instalación de estaciones de carga para vehículos eléctricos supone otra iniciativa relevante para fomentar una movilidad con bajo impacto en carbono. En París, diez activos ya están equipados con infraestructuras de carga para vehículos eléctricos, lo que representa casi 140 espacios equipados, y en España 42 activos cuentan con este equipamiento y 460 estaciones de recarga en total.

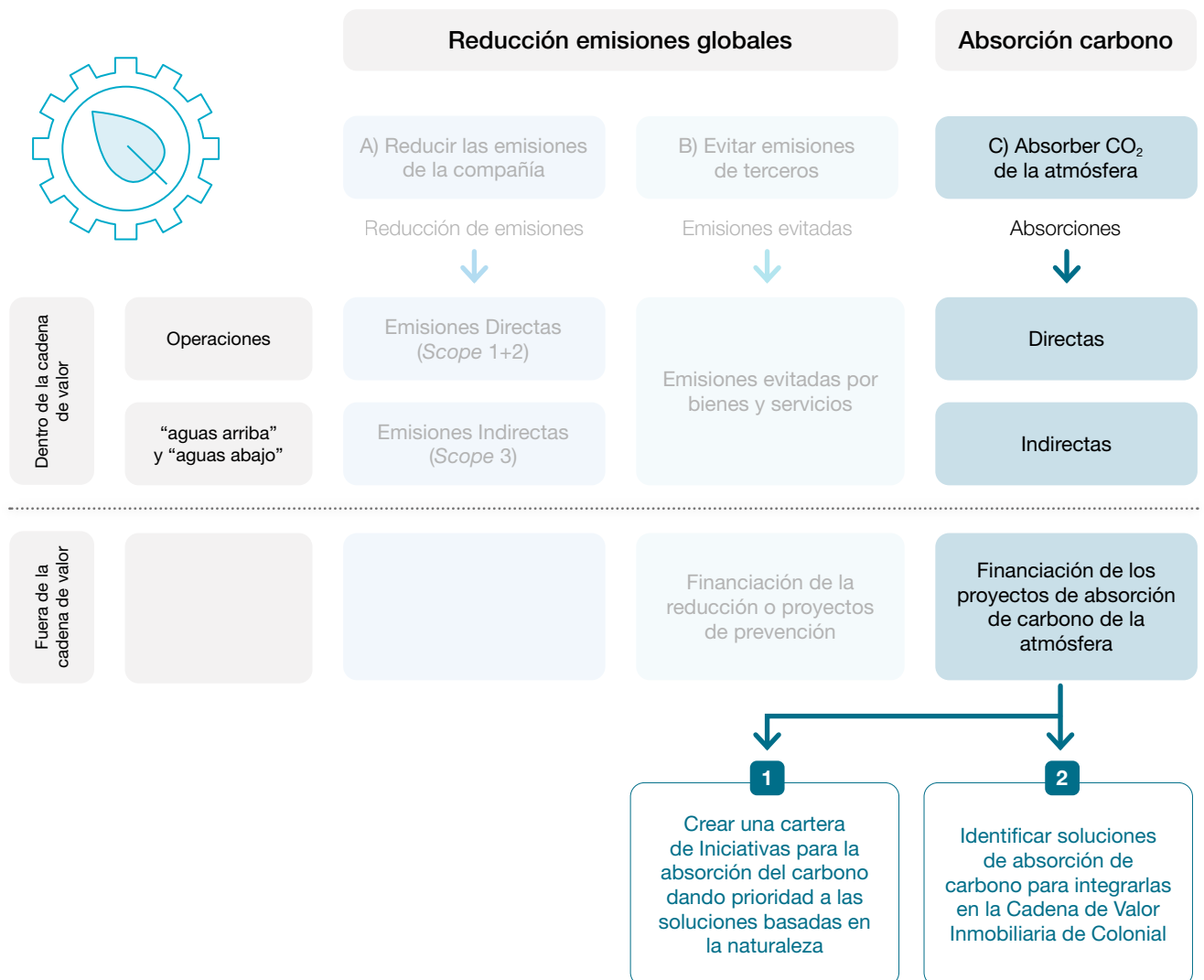
### 6.1.4. Pilar C: Plan de absorción de carbono – Removal

El tercer pilar esencial de la estrategia climática del Grupo Colonial es la absorción de carbono.

Dicha absorción se realiza con el desarrollo de sumideros, es decir, elementos naturales o procesos que absorben y almacenan carbono, ayudando así a mitigar el cambio climático absorbiendo el dióxido de carbono de la atmósfera.

Existe una necesidad imperativa de que la industria inmobiliaria descarbonice, por lo que apoyar las ideas más innovadoras de la tecnología climática es un movimiento natural para una empresa inmobiliaria que desea liderar el sector en los años venideros.

Además de los continuos esfuerzos de la compañía por reducir sus emisiones y mitigar los efectos que produce su actividad sobre el medioambiente, es importante destacar la necesidad de llevar a cabo un plan de acción integral que permita absorber aquellas emisiones residuales e inherentes a la actividad inmobiliaria, para poder llegar a un objetivo de neutralidad en carbono.



## I. Estrategia de absorción de carbono – Principios para crear una cartera de iniciativas

Colonial está diseñando una estrategia para crear una cartera de iniciativas de absorción de carbono robusta y de calidad –destinada a aquellas emisiones que no pueden ser evitadas– evaluando simultáneamente tres dimensiones:

### 1. Valoración de la calidad de las soluciones de absorción existentes

Para la distinción de las iniciativas de mayor calidad, se deberán cumplir una serie de requisitos esenciales. Por ejemplo, la absorción de carbono deberá estar garantizada en el largo plazo, sin provocar ningún impacto negativo sobre la biodiversidad y las comunidades locales, ni desplazar fugas de emisiones de carbono fuera de los límites del proyecto. Además, es necesario que la solución presente un método riguroso para el cálculo de las emisiones almacenadas.

### 2. Evaluación del proveedor o socio de la iniciativa

El proveedor de la iniciativa debe proporcionar transparencia tanto en los métodos como en los resultados del proyecto, así como cumplir con los objetivos estratégicos y de calendario del proyecto, con una correcta gestión de los impactos no climáticos que pudiera generar el desarrollo de la iniciativa.

### 3. Consideraciones específicas para el diseño de la cartera

Se llevará a cabo un análisis exhaustivo del precio/coste de las soluciones, su grado de alineación con el Plan de Descarbonización existente del Grupo, la exposición que supone para la empresa y los posibles beneficios colaterales que se pudieran derivar.

## II. Proyectos de absorción de carbono fuera de la cadena de valor

### Nactiva



El Grupo Colonial es consciente de la necesidad de revertir las externalidades negativas que

producen la mayoría de las actividades económicas, por lo que muestra un elevado interés en la posibilidad de convertirse en un agente activo de cambio mediante la inversión en proyectos estratégicos de impacto positivo en el medio ambiente. Por ese motivo, el Grupo Colonial ha contactado con Nactiva para trabajar en la consecución de dicho objetivo, ayudando así a mitigar el cambio climático absorbiendo el dióxido de carbono de la atmósfera.

Nactiva es una plataforma colectiva para la protección y regeneración del capital natural en el Mediterráneo. Dicha plataforma diseña, acelera y consigue financiación privada, pública y filantrópica para proyectos y empresas con el objetivo de generar impacto ecológico, social y económico en el territorio, conectando a los actores clave para favorecer el desarrollo de proyectos empresariales con un objetivo de impacto transversal con escala y generación de valor.

Como plataforma colectiva, integra a todo tipo de actores privados, técnicos, académicos e institucionales para fomentar la cooperación con el fin de acelerar y maximizar el impacto, promover la escalabilidad y replicabilidad de las soluciones, disminuir los riesgos y compartir inversiones.

Nactiva es un instrumento innovador capaz de catalizar el desarrollo del mercado del capital natural por la protección y regeneración del Mediterráneo. Y lo hace con una estrategia de impacto a largo plazo actuando sobre los principales sectores de actividad y con la visión de transformar la economía del Grupo en un modelo regenerativo.

Nactiva trabaja con varios programas:



**Programa Bosque**

Proyectos de protección, conservación, gestión forestal y regeneración de los Bosques Mediterráneos.



**Programa Agua**

Proyectos que buscan la regeneración de las cuencas hídricas, ríos y acuíferos, así como la recuperación de agua fresca renovable.



**Programa Tierra**

Proyectos de recuperación y uso regenerativo de los suelos agrícolas y de todos los subproductos de la cadena de valor alimentaria.



**Programa Litoral**

Proyectos de regeneración de la biodiversidad marina (flora y fauna) así como iniciativas de protección y conservación de los litorales.





### 6.1.5. Trayectoria emisiones operacionales

#### I. Plan de Descarbonización del Grupo

El Plan de Descarbonización aprobado establece el compromiso del Grupo Colonial para que todo su portafolio de activos sea neutro en emisiones de carbono y, por ende, poder contribuir a la consecución de los objetivos establecidos en el Acuerdo de París, celebrado en diciembre de 2015, alcanzando las máximas reducciones en huella de carbono y situándose en los niveles más bajos en el sector europeo. El Grupo Colonial aspira a lograr esta neutralidad en carbono a partir de las actuaciones específicas indicadas anteriormente.

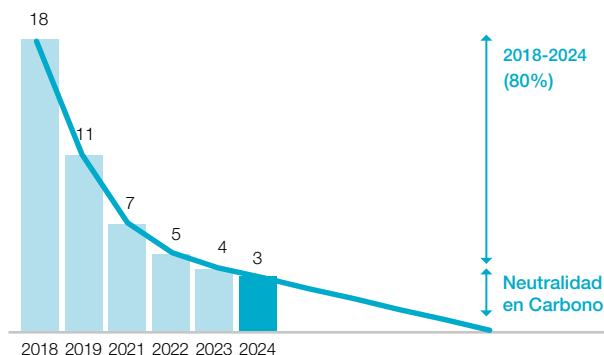
En relación con la métrica de intensidad de emisiones de carbono para los alcances 1 y 2 por metro cuadrado, el Grupo Colonial ha conseguido un avance significativo. Este indicador clave de desempeño (KPI), revela que el Grupo ha logrado una reducción sustancial de la intensidad de carbono por metro cuadrado, alcanzando un nivel de 3 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, una de las ratios más bajas del sector (equivalente a una reducción del 80% desde el año base 2018).

Además, al ampliar el análisis para incluir las emisiones asociadas a las áreas privadas de los clientes, correspondientes a la categoría 13 del alcance 3, el Grupo ha alcanzado una intensidad de emisiones total de 8 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. Este resultado equivale a una disminución del 78% desde 2018, un logro que refuerza su compromiso con la sostenibilidad y la transición hacia una economía baja en carbono.

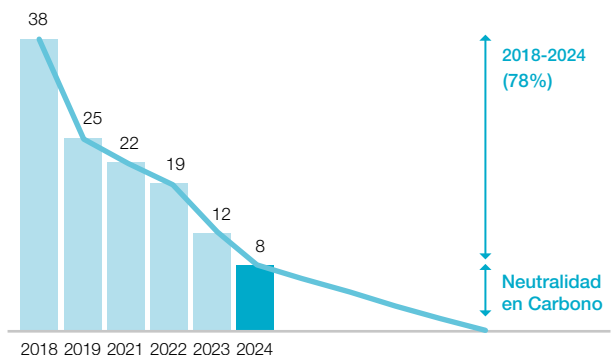
En términos del indicador clave de desempeño (KPI) que mide la intensidad de emisiones de carbono de los alcances 1 y 2 por euro generado, el Grupo Colonial ha alcanzado un hito significativo al reducir este valor a 0,010 kgCO<sub>2</sub>e/€. Este logro representa una disminución del 79% en comparación con el año base 2018, reflejando la capacidad del Grupo para operar de manera más eficiente y sostenible. Este indicador pone de manifiesto cómo el Grupo ha optimizado sus procesos no solo para minimizar su impacto ambiental, sino también para maximizar sus ingresos netos operativos, consolidando un modelo de negocio más respetuoso con el medio ambiente.



#### Intensidad Alcances 1 y 2 (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)



#### Intensidad Alcances 1, 2 y 3 (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)

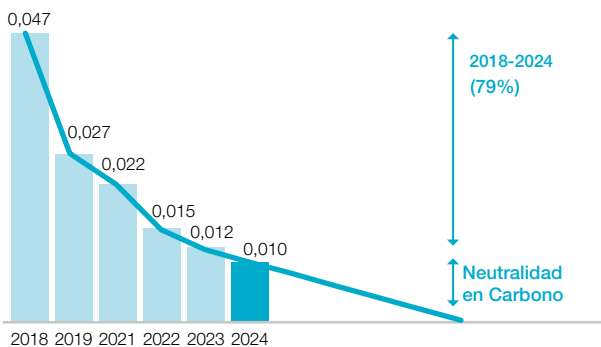


Por otra parte, considerando también las emisiones relacionadas con las áreas privadas de los clientes, correspondientes a la categoría 13 del alcance 3, el Grupo Colonial ha alcanzado una intensidad total de emisiones de 0,024 kgCO<sub>2</sub>e/€. Este resultado equivale a una reducción del 77% desde el año base 2018.

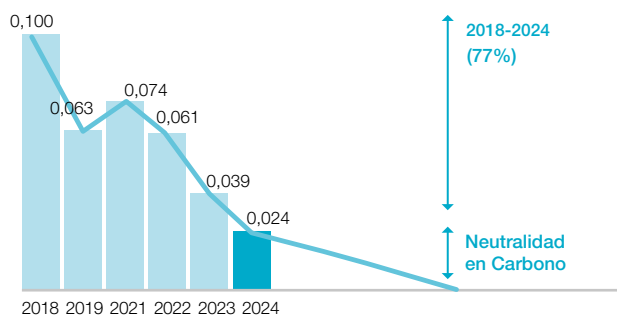
Estos resultados reflejan los esfuerzos del Grupo Colonial en optimizar el uso de energía y adoptar medidas efectivas de descarbonización, consolidando su posición como líder en sostenibilidad dentro del sector inmobiliario. Este desempeño subraya el liderazgo del Grupo Colonial en la gestión ambiental dentro del sector inmobiliario y establece un punto de referencia para otras compañías del sector que buscan alinear sus resultados financieros con un menor impacto climático.



▼ Intensidad Alcances 1 y 2 (kgCO<sub>2</sub>e/€)



▼ Intensidad Alcances 1, 2 y 3 (kgCO<sub>2</sub>e/€)



II. Science Based Targets initiative (SBTi)



Para afianzar el compromiso del Grupo con el Acuerdo de París, Colonial se ha comprometido con la Science Based Targets initiative (SBTi) a establecer unos

objetivos de reducción de emisiones alineados con la ciencia y con la limitación del aumento de la temperatura media en la Tierra por debajo de los 1,5 °C, objetivo muy ambicioso.

La trayectoria de descarbonización del Grupo ha sido aprobada por SBTi, lo que ha afianzado dicho compromiso. Por lo tanto, nuestro objetivo es compatible con la reducción del 50% de las emisiones de los alcances 1 y 2 (*market-based*) en términos absolutos de toneladas de CO<sub>2</sub>e entre 2018 y 2030, tal y como establece el enfoque pymes desarrollado por SBTi.

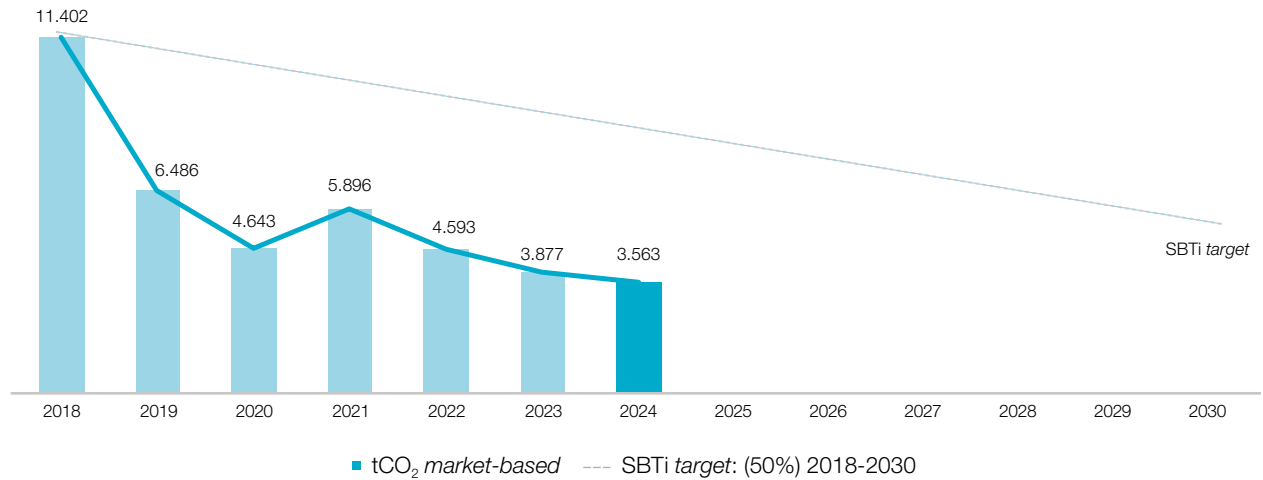
Esto implica que los objetivos del Grupo Colonial se basan en las directrices consideradas necesarias por la ciencia climática más reciente para cumplir los objetivos del Acuerdo de París, lo que proporciona un claro camino para mitigar las emisiones de gases de efecto invernadero de forma significativa y efectiva.

Teniendo en cuenta la evolución esperada y el incremento del protagonismo de la eficiencia energética, formalizar el compromiso con SBTi proporciona otros beneficios importantes desde el punto de vista estratégico, tales como el incremento de la resiliencia frente a futuras regulaciones; la estimulación del crecimiento, de la innovación y de la competitividad, y el aumento de la confianza de los grupos de interés. Ofrece, además, apoyo y validación por expertos técnicos.

Por lo tanto, la adhesión a SBTi no solo corrobora que las acciones que Colonial está llevando a cabo son las adecuadas para mitigar el cambio climático, sino que también proporciona una visión del punto de partida a tener en cuenta para optimizar la elaboración de los objetivos del Grupo. Ello permite dar un paso adelante respecto a estas medidas estrictamente necesarias y elaborar un plan de acción más ambicioso construido sobre esta base científica.

### ▼ Emisiones de CO<sub>2</sub>e alcances 1 y 2 (market-based)

tCO<sub>2</sub>e market-based



### III. Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)



La iniciativa Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) ha sido desarrollada por diferentes universidades junto con GRESB, con el respaldo del programa de innovación de la Unión Europea Horizonte 2020, para lograr el objetivo de descarbonizar el sector inmobiliario en 2050 siguiendo los objetivos establecidos en el Acuerdo de París de limitación del calentamiento global por debajo de los 1,5 °C respecto a niveles preindustriales.

CRREM consiste en una herramienta que permite evaluar el desempeño energético de los activos y calcular la huella de carbono generada, así como analizar el grado de alineación del portafolio respecto al cumplimiento de los objetivos establecidos, una mayor exigencia regulatoria en términos de eficiencia y las futuras expectativas de mercado, evitando un desfase de los activos y la potencial depreciación que podría derivarse.

La herramienta proporciona trayectorias específicas de descarbonización para cada tipo de uso y en función del país en el que se encuentre ubicado el activo. Esta distinción permite a Colonial analizar de forma precisa sus activos de oficinas, diferenciando entre los dos países en los que opera la compañía. Por lo tanto, permite llevar a cabo un estudio concreto del riesgo de obsolescencia para cada activo, lo que facilita la detección de los edificios más intensivos en carbono o energía que suponen un mayor riesgo de transición y posibilita destinar de forma óptima la inversión necesaria para revertirlo.

Asimismo, CRREM está alineada y colabora con otras iniciativas y organizaciones internacionales tales como SBTi, GRESB y TCFD, entre otras, hecho que implica una mayor armonización en las medidas llevadas a cabo por las compañías para mitigar la huella de carbono vinculada a la actividad inmobiliaria. Cabe destacar que, fruto de la colaboración técnica entre SBTi y CRREM, las trayectorias que se indican han sido desarrolladas conjuntamente entre ambas iniciativas, garantizando así la consistencia de los diferentes estándares globales que resultan clave para hacer efectivos los objetivos.

Durante el año 2024, el Grupo Colonial, junto con la colaboración de expertos independientes para ambos países, ha llevado a cabo un análisis exhaustivo de la resiliencia de sus activos mediante la aplicación de la herramienta a su portafolio, reforzando así la estrategia de descarbonización del Grupo y facilitando el alcance del objetivo de neutralidad en carbono. En concreto, se han analizado los activos estratégicos de la cartera en explotación del Grupo, excluyendo los activos en desarrollo o sujetos a obras de mejora, dado que la herramienta está diseñada para abordar las emisiones generadas durante la fase operativa de los edificios. Cabe mencionar que el estudio abarca únicamente las emisiones operacionales de la cartera, sin considerar las emisiones de carbono incorporado.

La integración de CRREM permite una mejor perspectiva del nivel de preparación del conjunto de activos de Colonial ante las previsiones climáticas y de exigencia energética que afectarán a la compañía, gracias al posicionamiento individual de los activos que se ha llevado a cabo.

En particular, se han analizado 50 activos en el portafolio de España y 15 activos en el portafolio de París, considerando los consumos energéticos del año 2023 como punto de partida para el análisis. En aquellos edificios en los que no se contaba con consumos reales, ya sea porque eran acabados de entregar después de procesos de mejora o adquiridos recientemente, se han estimado los datos de consumos considerando una plena ocupación. Con el fin de obtener resultados más representativos, el proceso de estudio se ha llevado a cabo en dos fases:

1. Estado actual del portafolio sin considerar actuaciones de mejora.
2. Evolución del portafolio incorporando en el análisis las actuaciones de mejora consideradas en el Plan de Descarbonización del Grupo. Estos ahorros se han introducido en la herramienta para identificar su capacidad de mejorar la resiliencia de cada activo.

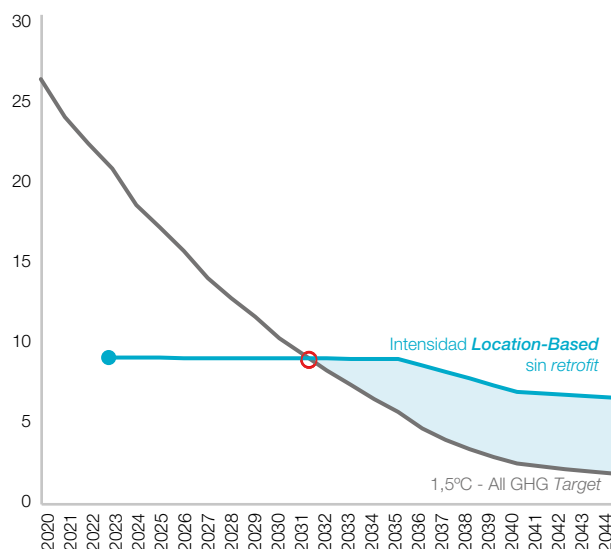
Los activos analizados presentan un óptimo nivel de cumplimiento de las exigencias recogidas en la trayectoria establecida por CRREM. Teniendo en cuenta un horizonte temporal de medio plazo y considerando las mejoras del Plan, se observa que tan solo el 15% del valor de los activos tendrá que ser revisado a partir del año 2030.

A continuación, se exponen tres ejemplos gráficos concretos del análisis llevado a cabo activo por activo, en el cual se comparan tanto las emisiones *location-based* como las emisiones *market-based* después de aplicar las actuaciones de mejora del Plan de Descarbonización.

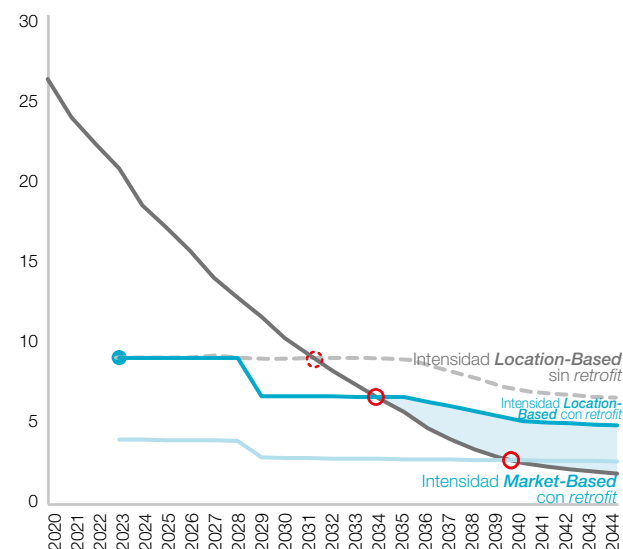
▼ **Caso de estudio Barcelona – Proyección intensidad GEI**  
(kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/año)



**Diagonal 530, Barcelona – Situación actual**



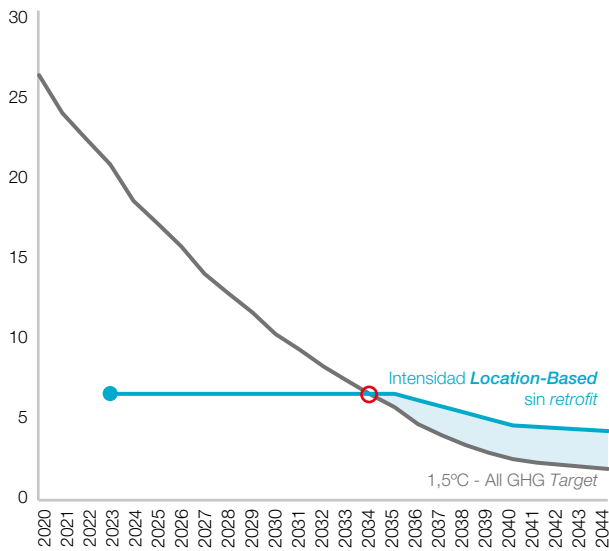
**Diagonal 530, Barcelona – Pro-Forma post plan de descarbonización**



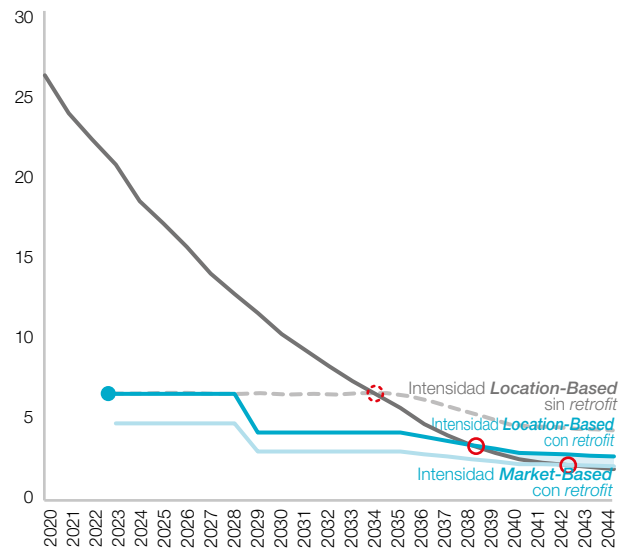
▼ Caso de estudio Madrid – Proyección intensidad GEI (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/año)



Génova 17, Madrid – Situación actual



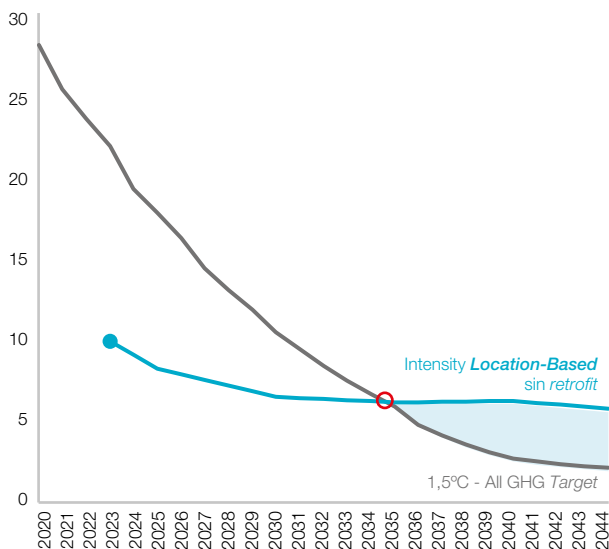
Génova 17, Madrid – Pro-Forma post plan de descarbonización



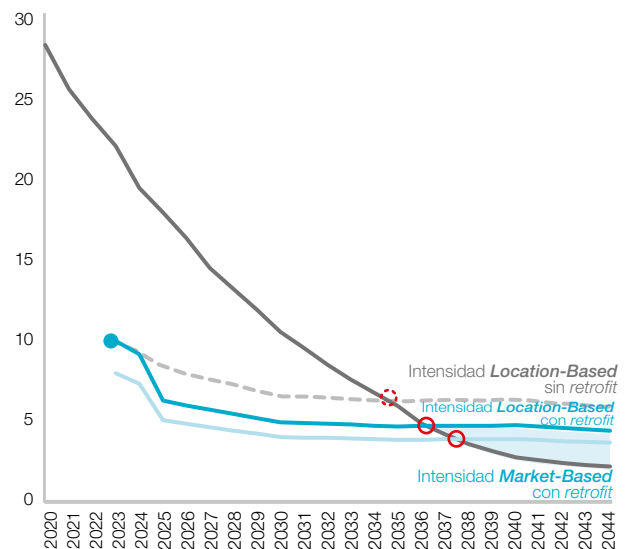
▼ Caso de estudio París – Proyección intensidad GEI (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/año)



106 Haussmann, París – Situación actual



106 Haussmann, París – Pro-Forma post plan de descarbonización





En los ejemplos expuestos, se observa cómo los ahorros energéticos derivados del Plan de Descarbonización permiten posponer el año de obsolescencia gracias a la reducción de su huella de carbono. Si además se tiene en cuenta los esfuerzos de la compañía para incrementar la compra de energía verde, la proyección *market-based* muestra una importante reducción de la curva de intensidad de carbono del edificio, mejorando la trayectoria de emisiones de carbono del activo.

Este análisis granular permite así distinguir tanto aquellos edificios del Grupo que requieren una mayor inversión y un esfuerzo más intensivo para mejorar su eficiencia energética, como aquellos activos que actualmente ya están alineados con el objetivo 1,5 °C. Esta distinción hace posible el planteamiento de medidas adicionales a las existentes en el plan que permitan una distribución de la inversión más efectiva y que eviten que el portafolio deje de cumplir con la trayectoria establecida por CRREM.

La integración de dicho estudio como parte de la estrategia del Grupo fortalece la exhaustividad del análisis, lo que facilita un mayor conocimiento del grado de acondicionamiento de cada activo y, a su vez, supone una mayor convergencia con los métodos que rigen los estándares globales. Cabe destacar que el Grupo Colonial actualiza el análisis CRREM anualmente, y este constituye uno de los parámetros clave para la elegibilidad de los activos en el nuevo Green Bond Framework del Grupo.

Por lo tanto, este trabajo de integración mejora la resiliencia de los activos de Colonial frente a futuras regulaciones y refuerza el Plan de Descarbonización existente.

### 6.1.6. Precio interno al carbono

En el contexto actual de creciente presión normativa, social y ambiental para descarbonizar la economía y, por ende, el sector inmobiliario, resulta imprescindible integrar prácticas e iniciativas que alineen la actividad y las operaciones de la compañía con el Acuerdo de París y los compromisos de mitigación del cambio climático específicos del Grupo.

En este sentido, el precio interno al carbono responde a la necesidad de incorporar las externalidades negativas derivadas de las emisiones de gases de efecto invernadero en su impacto sobre la sociedad, además de alinear los objetivos financieros con los medioambientales. Por ello, constituye una herramienta eficaz para impulsar la descarbonización del sector, a la vez que refuerza la resiliencia de la actividad del Grupo, permitiendo anticiparse a riesgos regulatorios y financieros.

Asimismo, un precio interno teórico al carbono (denominado "*carbon shadow price*" en inglés) consiste en un mecanismo que asigna un valor monetario a las emisiones con el propósito de cuantificar su impacto económico y, en consecuencia, internalizar los costes asociados a cada tonelada de CO<sub>2</sub> emitida. El término "teórico" indica que esta estimación monetaria se utiliza únicamente dentro de la organización para orientar la toma de decisiones estratégicas hacia prácticas más sostenibles, sin generar un coste económico directo.

La compañía decidió apostar por este mecanismo con el objetivo de promover el desarrollo sostenible, influir en la toma de decisiones estratégicas internalizando y monitorizando los efectos negativos de su actividad en términos de huella de carbono, y acelerar la transición hacia una economía baja en emisiones de CO<sub>2</sub>e. Además, este enfoque permite analizar previamente las repercusiones financieras de una eventual implementación de un impuesto al carbono, ayudando al Grupo a minimizar el impacto económico que supondría y a optimizar la gestión del riesgo financiero asociado.

El Grupo Colonial estableció un precio interno al carbono (*carbon shadow price*) de 100 €/tCO<sub>2</sub>e, aprobado en el año 2021 por la Comisión de Sostenibilidad y el Consejo de Administración.

Este precio teórico se determinó tomando como referencia los *benchmarks* realizados con empresas comparables del sector, que presentaban un rango de precios internos comprendido aproximadamente entre los 50 y 100 €/tCO<sub>2</sub>e. Asimismo, se tuvieron en cuenta los precios existentes en mercados de emisiones de carbono, como el *European Union Emissions Trading System* (EU ETS) que ha mostrado una tendencia al alza en los últimos años, pasando de 24 €/tCO<sub>2</sub>e en 2019 a alcanzar los 84 €/tCO<sub>2</sub>e en 2023. También se consideraron diferentes impuestos nacionales al carbono existentes, como la tasa al carbono en Alemania de 45 €/tCO<sub>2</sub>e; y otras referencias relevantes, como el coste tecnológico estimado para la absorción de carbono, que se sitúa entre 350-450 €/tCO<sub>2</sub>e absorbida.

Asimismo, se tuvieron en consideración proyecciones sobre la posible evolución de estos factores, dada la creciente necesidad imperativa de descarbonizar el sector inmobiliario. En consecuencia, el precio actual podría ser revisado a futuro en función del mercado y la evolución los costes potenciales.

El precio al carbono de 100 €/tCO<sub>2</sub>e se utiliza internamente en los estudios de planificación de nuevos desarrollos y proyectos. De este modo, el Grupo puede estimar el impacto de las emisiones de carbono incorporado e incentivar su reducción en los proyectos, disminuyendo el coste implícito que supondría la compensación de dichas emisiones.

En línea con el objetivo de neutralidad de emisiones GEI en alcances 1 y 2, la compañía cuantifica también los costes teóricos derivados del uso operacional y recurrente de los edificios, poniendo en valor el plan de descarbonización y las actuaciones derivadas que permiten una mejora energética. Por lo tanto, el precio al carbono se aplica a la totalidad de emisiones de la compañía de manera uniforme, con un precio único tanto para las emisiones operacionales como las de carbono incorporado.

En términos cuantitativos, al aplicar el precio interno al carbono a la trayectoria de emisiones totales de la compañía, tomando 2021 como el año inicial de implementación de este mecanismo, se observa una significativa disminución en el coste implícito asociado a huella de carbono del Grupo. Este análisis refleja una reducción del 55%, gracias a los esfuerzos dedicados a la descarbonización del portafolio de activos y operaciones de la compañía.

Este avance refuerza el compromiso del Grupo con la transición hacia una economía de bajas emisiones y demuestra la efectividad de la integración del precio interno al carbono como herramienta estratégica.

Como muestra de la relevancia de esta iniciativa pionera, la compañía ha participado en múltiples *workshops* dedicados a analizar y discutir los mecanismos de precios al carbono, los cuales han sido organizados por el programa "C Change" de *Urban Land Institute* (ULI) en colaboración con EPRA.

Estos *workshops* han sido organizados para fomentar el intercambio de conocimiento y experiencia entre diversas empresas pertenecientes al sector, permitiendo no solo el fortalecimiento de capacidades para una implementación adecuada y efectiva de mecanismos de precio al carbono dentro de las respectivas organizaciones, sino también colaborar con ULI en la elaboración de una guía de principios universales sobre dichos mecanismos.

Esta guía supone una útil herramienta para aquellas empresas que desean poner en práctica un precio interno al carbono.

### 6.1.7. Objetivos estratégicos y métricas

El Grupo Colonial es consciente del importante papel del sector inmobiliario en la transición hacia una economía sin emisiones de carbono y en la prevención de las consecuencias del cambio climático en su sentido más amplio. Esto supone que la actuación no solo se limite al ámbito de la eficiencia energética y a las emisiones de carbono, sino que va más allá de los objetivos específicos del Plan de Descarbonización.

El Grupo Colonial tiene una estrategia climática que se fundamenta en objetivos de reducción respaldados por la ciencia, alineados con una trayectoria que busca limitar el aumento de la temperatura global a 1,5 °C. Esta perspectiva refleja el compromiso con la sostenibilidad y la mitigación de los impactos del cambio climático.

En el camino hacia la sostenibilidad, el Grupo Colonial ha establecido los siguientes objetivos:

#### 1. Objetivo a corto plazo “Net Zero” – “Near Term Targets”.

Este objetivo se enfoca en acciones a corto plazo. En este sentido, el Grupo Colonial se compromete a reducir de manera significativa las emisiones absolutas de GEI en los alcances 1, 2 y 3 en un 45% para el año 2030, comparado con el año base 2021. Este objetivo representa un paso tangible y urgente en el camino hacia la sostenibilidad, marcando el ritmo para lograr objetivos más ambiciosos en el futuro.

#### 2. Objetivo a largo plazo “Net Zero” – “Long Term Targets”.

Este objetivo implica una reducción aún más significativa, con el compromiso de disminuir las emisiones absolutas de GEI en los alcances 1, 2 y 3 en un 90% para el año 2045, partiendo del año base 2021. Este enfoque a largo plazo refleja la comprensión de la necesidad de medidas audaces y sostenibles para abordar los desafíos ambientales globales y contribuir de manera efectiva a la estabilidad climática.

#### 3. Objetivo Global “Net Zero”. Este ambicioso objetivo implica la eliminación total de las emisiones netas de gases de efecto invernadero (GEI) en toda la cadena de valor para el año 2045, tomando como referencia el año base 2021. Esta visión a largo plazo demuestra la determinación de contribuir significativamente a la mitigación del cambio climático y crear un impacto positivo en el medio ambiente.

En este sentido, el Grupo Colonial ha establecido diez indicadores claves de rendimiento (KPI) agrupados en cuatro grandes áreas:

- Indicadores de mitigación y, en particular, de optimización del consumo de energía y reducción de emisiones de carbono operacionales de los edificios.
- Economía circular y carbono embebido en proyectos, para mitigar el impacto medioambiental de los proyectos y, por tanto, en la cadena de valor inmobiliaria.
- Gestión del agua y biodiversidad, preservando los recursos limitados esenciales para el bienestar.
- Adaptación al cambio climático, para la mejora de la resiliencia de los edificios frente a necesidades futuras derivadas del cambio climático.

Cada uno de los indicadores presenta su objetivo a corto plazo, su objetivo a largo plazo, la situación en la que se encuentra a cierre del ejercicio 2024, así como su progreso en la transición.

La matriz de seguimiento de los objetivos de sostenibilidad tanto a largo como a corto plazo muestra los siguientes KPI:





## ▼ Ambición de la estrategia climática de Colonial

Nuestra estrategia climática se basa en objetivos de reducción basados en la ciencia alineados con una trayectoria de 1,5 grados

### Objetivo Global "Net Zero"

Nos comprometemos a alcanzar las **cero emisiones netas** de gases de efecto invernadero (GEI) **en toda la cadena de valor en 2045**

### Objetivo de Reducción a Corto Plazo

Nos comprometemos a reducir las emisiones absolutas de GEI en los alcances 1, 2 y 3 **(45%) en 2030 desde el año base 2021**

### Objetivo de reducción a Largo Plazo

Nos comprometemos a reducir las emisiones absolutas de GEI en los alcances 1, 2 y 3 **(90%) en 2045 desde el año base 2021**

Indicador clave de rendimiento	Objetivo a corto plazo 2030	2024 YTD	Progreso en la transición
<b>Energía y carbono en las operaciones de los edificios</b>			
<b>1a</b> Carbono operacional – Alcance 1 y 2 / Reducción <sup>(1)</sup> en intensidad de carbono kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	(80%) vs. 18	(76%) vs. 18	
<b>1b</b> Carbono operacional – Alcance 1, 2 y 3 <i>downstream</i> / Reducción <sup>(1)</sup> en intensidad de carbono kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	(70%) vs. 18	(75%) vs. 18	
<b>2</b> Consumo de energía – Reducción <sup>(3)</sup> en intensidad de energía en kWh/m <sup>2</sup>	(30%) vs. 18	(25%) vs. 18	
<b>3a</b> <i>Mix</i> de energía – % de electricidad renovable	95%	84%	
<b>3b</b> <i>Mix</i> de energía – Abastecimiento de electricidad renovable a través de compra de energía (PPAs y <i>On-site</i> )	50%	67%	
<b>3c</b> <i>Mix</i> de energía – Energía renovable – Capacidad generación <i>On-site</i>	by 4x vs. 21	by 3,6x vs. 21	
<b>Economía circular y carbono incorporado en proyectos</b>			
<b>4</b> Gestión de residuos – % residuos recuperados	97%	98%	
<b>5a</b> Carbono incorporado en grandes proyectos de rehabilitación – Objetivo intensidad etapas A1-A5 <sup>(2)</sup>	≤ 500 kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	✓	
<b>5b</b> Carbono incorporado en grandes proyectos de rehabilitación – Objetivo intensidad todas las etapas <sup>(2)</sup>	≤ 700 kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	✓	
<b>Gestión del agua y biodiversidad</b>			
<b>6a</b> Reutilización del agua – % grandes rehabilitaciones equipadas con sistemas de reutilización del agua	100%	n. a.	
<b>6b</b> Consumo del agua – Reducción <sup>(3)</sup> de la intensidad del agua en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	(35%) vs. 18	(33%) vs. 18	
<b>7a</b> Biodiversidad – Aumento de biodiversidad en nuevos proyectos de rehabilitación	100%	n. a.	
<b>7b</b> Biodiversidad – Cero uso de productos fitosanitarios en los espacios verdes	100%	n. a.	
<b>Adaptación cambio climático</b>			
<b>8</b> Edificios inteligentes – % implementación de tecnologías PropTech	100%	58%	
<b>9</b> Edificios sostenibles – % edificios con certificación BREEAM / LEED / HQE	> 95%	99%	
<b>10</b> Resiliencia del portafolio – % edificios con evaluación de riesgos físicos relacionados con el clima	100%	100%	

(1) Reducción de intensidades de carbono LFL *market-based*.

(2) Cálculos basados en los principios de cálculo del ciclo de vida del Grupo Colonial alineados con las mejores prácticas del mercado y con una suposición de ciclo de vida de 50 años.

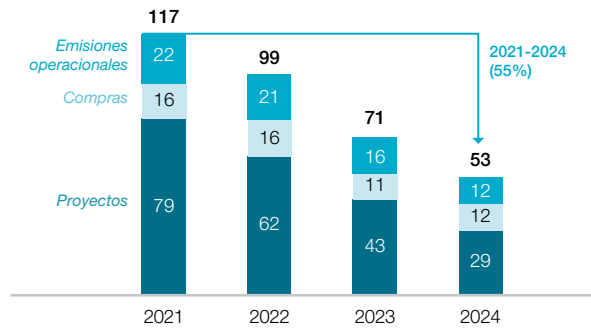
(3) Variación LFL.

A fecha actual, el balance de los logros alcanzados es altamente positivo, lo que evidencia que los esfuerzos del Grupo han propiciado un avance significativo en la senda hacia la neutralidad de carbono.

Fruto de estos avances, las emisiones de carbono del Grupo Colonial en el año 2024 con un criterio de medición exhaustivo –es decir, incluyendo los alcances 1 y 2 y todas las categorías aplicables del alcance 3 para el Grupo– alcanzan las 53 ktCO<sub>2</sub>e. Este resultado equivale a una disminución del 55% desde el año 2021, un logro que muestra el compromiso del Grupo con la sostenibilidad y la transición hacia una economía baja en carbono.

▼ **Emisiones alcances 1, 2 y 3**

Datos en miles de toneladas (kTnCO<sub>2</sub>e)<sup>(1)</sup>



(1) Cifras reportadas en *Location-Based* y *Market-Based* en el caso de las emisiones operacionales, teniendo en cuenta la compra de energía renovable de la compañía.



## 6.2. Resultados en ecoeficiencia

El aumento de las emisiones de gases de efecto invernadero está cambiando radicalmente el clima; además, el último estudio del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC) subraya más que nunca la necesidad de limitar el calentamiento a 1,5 °C. Los riesgos asociados a los efectos del cambio climático y su consideración son cada vez más marcados para la actividad del Grupo Colonial, ya sea que resultan en la multiplicación de factores físicos excepcionales o en el fortalecimiento de las expectativas del mercado y el desarrollo de regulaciones ambientales más ambiciosas.

El Grupo establece su compromiso en materia de mitigación y adaptación al cambio climático en la Política de Cambio Climático<sup>(1)</sup>, la cual se actualizará y se aplicará a todas las sociedades del Grupo y a todas aquellas personas y entidades que mantengan relaciones contractuales y de negocio con la compañía. A través de esta política, la compañía se compromete a promover la adaptación al cambio climático, la mitigación del cambio climático y la movilidad sostenible. Adicionalmente, establece las principales líneas de actuación que permiten guiar este objetivo las cuales recogen los principales intereses de los *stakeholders* de Colonial, y son impulsadas y aprobadas por el Consejo de Administración del Grupo, quien asimismo se encarga de asegurar su cumplimiento.

La estrategia de sostenibilidad del Grupo Colonial se refleja en un esquema de gobernanza de ESG muy sólido, un análisis de riesgos físicos y riesgos de transición avanzados, una estrategia de acción y unos objetivos apoyados en la gestión y monitorización de indicadores específicos.

Para responder a la emergencia climática y a la ambición de un futuro bajo en carbono, la estrategia del Grupo Colonial se focaliza especialmente en dos aspectos: por un lado, en reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y, por otro, en mejorar la resiliencia del patrimonio.

### 1. Reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero:

- i. El sector de la construcción es responsable de gran parte de las emisiones de gases de efecto invernadero y, por tanto, representa un gran desafío en la lucha contra el cambio climático.

- ii. Los escenarios de referencia, como las estrategias nacionales revisadas de bajas emisiones de carbono o la iniciativa de Science Based Targets (SBTi), también prevén una descarbonización casi completa del sector inmobiliario para 2050.
- iii. El Grupo Colonial asume su responsabilidad y ha desarrollado un objetivo de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero certificado y alineado con una trayectoria de 1,5 °C y validado por SBTi.
- iv. Este objetivo requiere, en primer lugar, un control de la eficiencia energética y una transición a energías no intensivas en carbono.
- v. La estrategia para reducir las emisiones también implica un uso más racional de los recursos, el control del consumo de residuos y agua, y el compromiso continuo con arquitectos, empresas asociadas en la fase de obras, socios operativos y usuarios de las oficinas.

### 2. Mejorar la resiliencia del patrimonio:

- i. La estrategia del Grupo Colonial prioriza la inversión en edificios sostenibles de máxima calidad y apuesta por un esfuerzo de transformación y mejora sostenible.
- ii. La vida útil de los edificios, su adecuación a las necesidades de los clientes, así como su coherencia con el tejido urbano, y los desafíos a largo plazo relacionados, en particular, con la accesibilidad, el uso racional de los recursos y la adaptación al cambio climático.
- iii. Esta estrategia se cumplimenta con un análisis de los riesgos físicos, ambientales y de salud de la cartera con un enfoque de seguimiento continuo y medidas de prevención y adaptación necesarias.
- iv. Asimismo, se fomenta el esfuerzo de los trabajadores para hacer frente a los efectos del cambio climático y, en particular, el aumento gradual de las temperaturas y el consiguiente aumento de los fenómenos climáticos excepcionales.

(1) Adicionalmente, el Grupo potencia la mitigación del cambio climático aguas arriba de su cadena de valor a través de la política de criterios ESG para elección de proveedores. En esta, el Grupo selecciona a los proveedores considerando si estos limitan sus impactos en materia de cambio climático, estableciendo objetivos de reducción de emisiones Gases de Efecto Invernadero y facilitan sus datos para determinar la Huella de Carbono (Scope 3) de Grupo Colonial. Asimismo, si participan en iniciativas de impacto positivo para balancear su Huella de Carbono.

En el año 2023 se realizó un análisis de los riesgos y oportunidades sociales derivados del cambio climático en los activos Diagonal, 532, Estébanez Calderón, 3-4, Ortega y Gasset, 100 y Velázquez, 86d, con el objetivo de conocer cómo el cambio climático afecta al entorno para comprender las implicaciones que tiene para la comunidad y analizar qué medidas son necesarias para mitigar los riesgos y aprovechar las oportunidades. Durante el año 2024 se ha continuado con dicho análisis de riesgos y oportunidades sociales derivados del cambio climático y se ha realizado en 15 activos. Con ello se proporciona una base sólida para la implementación de estrategias de adaptación y mejora en beneficios de sus usuarios y del medio ambiente.

Medir el impacto de las emisiones de carbono en toda la cadena de valor del Grupo Colonial es un elemento fundamental en la estrategia de reducción de emisiones.

La monitorización y medición de los inmuebles aspira al alcance máximo (lo más amplio y detallado posible) con el fin de resaltar el impacto de las actividades del Grupo en los tres alcances definidos por el protocolo de GEI.



## 6.2.1. Cambio Climático – Transición Energética

La eficiencia energética constituye una de las palancas fundamentales del plan estratégico de la cartera de activos al acelerar una reducción progresiva de los consumos de esta y, en última instancia, su descarbonización.

El Grupo Colonial materializa su compromiso en materia de eficiencia energética y uso de energías renovables a través de la Política de energías renovables y edificios de energía casi nula (EECN). A través de esta política, la cual se actualizará y se aplicará a todas las sociedades del Grupo y a todas aquellas personas y entidades que mantengan relaciones contractuales y de negocio con la compañía, el Grupo se compromete a realizar un análisis de ecoeficiencia operacional, desarrollar un plan estratégico medioambiental por edificio y realizar informes de energías renovables y EECN.

Las líneas de actuación prioritarias se desarrollan con el objetivo de maximizar el impacto positivo, minimizar los impactos negativos, gestionar los riesgos y capitalizar cualquier oportunidad financiera relacionada con el consumo energético. Adicionalmente, los compromisos establecidos están en consonancia con el Objetivo de Desarrollo Sostenible 13 de la ONU (acción por el clima) y el ODS 9 (industria, innovación e infraestructura), recogen los principales intereses de los *stakeholders* de Colonial, y son impulsados y aprobados por el Consejo de Administración del Grupo, quien asimismo se encarga de asegurar su cumplimiento.



Un factor determinante para reducir las emisiones de carbono en el conjunto del Grupo es la mejora en eficiencia energética de los edificios que componen su portafolio, unida a una creciente implantación y transformación

de energías renovables, tanto *on-site*, instalando tecnologías renovables en los propios edificios, como *off-site*, mediante la compra de energía 100% renovable.

El gran auge de la demanda en los últimos años de la compra de energía 100% renovable, a través de mecanismos reconocidos como el sistema de Certificados de Garantía de Origen (GdO), ha provocado un estrangulamiento en la oferta de este tipo de producto, lo que podría ocasionar la no disposición de este tipo de certificados.

El disponer de etiquetado de energía con procedencia 100% renovable es estratégico para la compañía. Por este motivo, en 2023 se decidió realizar un concurso para contratar y garantizar la disposición de dicha energía de generación verde y de origen nacional para los próximos cinco años (2024-2028).

El generador adjudicado es Grupo Opyce, que está aportando una contratación directa con el agente que produce la energía renovable en el mercado eléctrico y garantizará una fórmula tipo PPA.

Otro factor fundamental en relación con la gestión energética de la cartera de activos es la gobernanza del sistema de gestión energética que combina simultáneamente enfoques de gestión descendentes (**top-down**) y ascendentes (**bottom-up**).

En cuanto al enfoque de gestión descendente, el Comité ESG establece la estrategia, los objetivos y las directrices en materia de gestión energética de la cartera de activos. En este sentido, todos los miembros del Comité ESG coordinan áreas corporativas de las que dependen las unidades de negocio encargadas de implementar las directrices y asegurar el cumplimiento de los objetivos en materia de gestión energética.

Por otro lado, también coexiste un enfoque de gestión ascendente a través de la implementación de sólidos sistemas de *reporting* que permiten reportar interna y externamente, así como detectar cualquier desviación significativa en relación con la estrategia de gestión de energía de la cartera de activos.



Todos los consumos energéticos y de agua son recopilados y tratados conforme establece el Sistema de Control Interno de Información no Financiera (SCIINF). De forma sintetizada, el consultor especializado en materia ambiental es quien realiza la recopilación, el agregado y el tratamiento de datos, para posteriormente ser revisados exhaustivamente por las diferentes áreas del Grupo.

El Grupo Colonial ha implementado durante estos últimos años una serie de medidas de ahorro y eficiencia energética, tales como las mejoras realizadas en la automatización y el control de los sistemas de gestión de edificios, y el cambio del alumbrado y de los sistemas de climatización, que han ayudado a reducir el consumo de energía.

Los edificios residenciales y terciarios son una de las mayores fuentes de consumo de energía, por lo que la mejora de la eficiencia energética es un problema importante. Por ello se han marcado objetivos muy ambiciosos de reducción del consumo energético. Su consecución requiere inversiones específicas y una mejora continua de la gestión técnica de los activos. También implica tener en cuenta las nuevas necesidades de los clientes que puedan impactar en la intensidad de uso de los edificios.

En Francia se ha iniciado así un importante trabajo de diálogo y análisis con los inquilinos para comprender y reducir el consumo total de energía de sus edificios mediante la integración de la energía consumida en las zonas privadas.

### I. Mix energético

El Grupo Colonial tiene como objetivo mejorar la combinación energética, en particular, a través de las siguientes acciones:

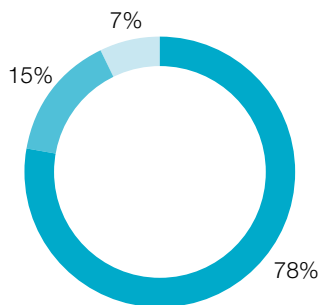
1. Reducción gradual del uso de las energías más intensivas en carbono, sobre todo, las relacionadas con la climatización.
2. Favorecimiento de las energías con factores de emisión bajos, a través de una ampliación gradual de la elección de la red de refrigeración urbana (red que se beneficia de un bajo factor de emisión) y mediante negociaciones con los proveedores para aumentar gradualmente la cuota de energía procedente de fuentes renovables, en particular, para la electricidad y la calefacción urbana.

A continuación, se presenta el detalle del mix energético del Grupo:

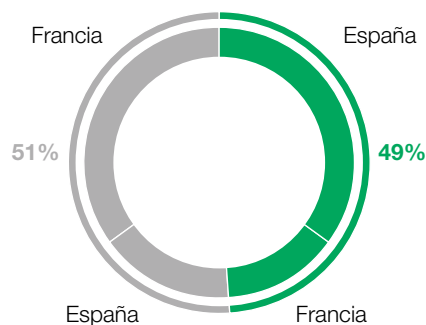
▼ Grupo - MWh

	Renovable	No renovable	Total
	2024		
Electricidad	51.007	9.840	60.846
DHC	16.790	3.587	20.376
Fuels	0	7.338	7.338
<b>Energía contratada por el arrendador</b>	<b>67.797</b>	<b>20.764</b>	<b>88.561</b>
Electricidad	3.003	49.351	52.354
DHC	0	1.018	1.018
Fuels	0	2.323	2.323
<b>Resto energía</b>	<b>3.003</b>	<b>52.692</b>	<b>55.695</b>
Electricidad	54.009	59.190	113.200
DHC	16.790	4.605	21.395
Fuels	0	9.661	9.661
<b>Total Energía Grupo</b>	<b>70.799</b>	<b>73.457</b>	<b>144.256</b>

▼ Mix energético



■ Electricidad ■ DHC ■ Fuels



■ Renovable ■ No renovable

Controlar el consumo de energía y el impacto de carbono asociado también implica optimizar la combinación energética y elegir fuentes de energía menos intensivas en carbono.



## II. Energías renovables

El Grupo Colonial prioriza aumentar de forma progresiva el suministro de energía renovable (libre de emisiones), apoyándose en dos factores: la compra de energía verde y las instalaciones de energía renovable en la cartera.

### 1. Compra de energía verde

El Grupo Colonial adquiere su energía de diferentes fuentes, y por eso se realiza un control exhaustivo de su procedencia que asegure su generación verde. A continuación, se muestra el porcentaje de energía renovable del Grupo Colonial.

#### ▼ Grupo - MWh

	2023			2024			% energía renovable	
	Renovable	No renovable	Total	Renovable	No renovable	Total	2023	2024
Electricidad	55.303	5.750	61.052	51.007	9.840	60.846	91%	84%
DHC	16.668	3.512	20.180	16.790	3.587	20.376	83%	82%
Fuels	0	7.428	7.428	0	7.338	7.338	0%	0%
<b>Energía contratada<sup>(1)</sup></b>	<b>71.971</b>	<b>16.689</b>	<b>88.660</b>	<b>67.797</b>	<b>20.764</b>	<b>88.561</b>	<b>81%</b>	<b>77%</b>
Electricidad	11.129	47.467	58.596	3.003	49.351	52.354	19%	6%
DHC	0	1.257	1.257	0	1.018	1.018	0%	0%
Fuels	0	5.799	5.799	0	2.323	2.323	0%	0%
<b>Resto energía</b>	<b>11.129</b>	<b>54.523</b>	<b>65.651</b>	<b>3.003</b>	<b>52.692</b>	<b>55.695</b>	<b>17%</b>	<b>5%</b>
Electricidad	66.432	53.217	119.648	54.009	59.190	113.200	56%	48%
DHC	16.668	4.768	21.437	16.790	4.605	21.395	78%	78%
Fuels	0	13.227	13.227	0	9.661	9.661	0%	0%
<b>Total Energía Grupo</b>	<b>83.100</b>	<b>71.212</b>	<b>154.312</b>	<b>70.799</b>	<b>73.457</b>	<b>144.256</b>	<b>54%</b>	<b>49%</b>

(1) Energía contratada por el arrendador.

En España, la compra de energía eléctrica es del 100% renovable, principalmente debido a que cuenta con certificados de garantía de origen renovable (GdO), que aseguran su correcto etiquetado de la procedencia gracias a la redención de la CNMC.

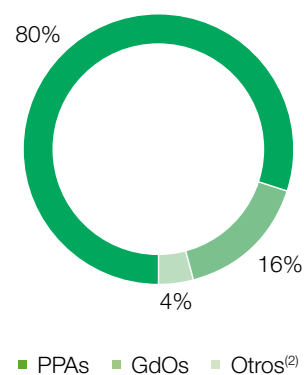
Cabe tener en cuenta que la gran demanda en los últimos años de la compra de energía 100% renovable a Certificados de

Garantía de Origen (GdO) puede llegar a provocar una disposición más limitada de este tipo de certificados, por lo que se ha llegado a un acuerdo vía PPA con un generador local que está aportando una contratación directa con el agente que produce la energía renovable en el mercado eléctrico.

A continuación, se muestra el % de GdOs y PPAs que actualmente tiene el Grupo Colonial:

#### ▼ Electricidad renovable 2024<sup>(1)</sup>

MWh	Renovable	% PPAs	% GdOs	% otros
España	44.639	92%	7%	1%
Francia	6.368	0%	76%	24%
<b>Grupo</b>	<b>51.007</b>	<b>80%</b>	<b>16%</b>	<b>4%</b>



(1) Electricidad contratada por el arrendador.

(2) Incluye electricidad generada on-site y % de fuentes renovables del mix de proveedor.

## 2. Instalaciones de energía renovables - Green on-site

Actualmente, el Grupo cuenta con instalaciones solares fotovoltaicas *on-site* en varios activos cuya potencia instalada acumulada asciende aproximadamente a 485 kWp. Colonial es sensible a la importancia que tiene una producción descentralizada con fuentes de energía renovables, motivo por el que se prevé la implementación de este tipo de instalaciones en prácticamente la totalidad de los inmuebles cuya gestión es propia y en los que su instalación es viable técnicamente, así como en la totalidad de los grandes proyectos. Toda la energía fotovoltaica es aprovechada por Colonial, no hay sobrantes de producción vertidas a la red de distribución.

En el siguiente gráfico se representa la evolución del parque fotovoltaico instalado en el portafolio de edificios de Colonial en España. En 2024 se tiene instalados 647 kWp, +3,6x respecto los instalados en 2021, y se prevé seguir esta senda de implementación de este tipo de tecnología hasta los 974 kWp en el medio plazo, lo que supondrá 5 veces la energía generada *on-site* en 2021.

### III. Análisis del consumo de energía 2024 en términos absolutos

El consumo de energía del Grupo durante el año 2024 ha sido de 144.256 MWh, 76.670 MWh en España y 67.586 MWh en Francia.

A nivel Grupo, el consumo de energía se ha reducido un 7% respecto el consumo del año 2023.

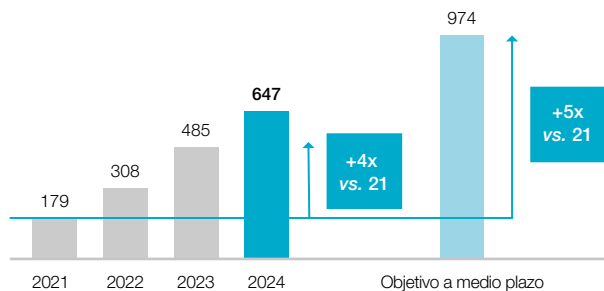
En España se ha producido una reducción del 12%, destacando la reducción del 23% en el mercado de Madrid, debido principalmente a los activos desinvertidos durante el último año, así como al inicio del proyecto de Santa Hortensia. Dicha reducción ha compensado el aumento del consumo en los activos de Barcelona, debido principalmente a las entradas en explotación de edificios rehabilitados y a un mayor uso en algunos inmuebles. En París el consumo de energía se ha mantenido estable.

El análisis del consumo de energía es el siguiente:

#### ▼ Energía – Absoluto

MWh	2024	2023	Var.		Var. LFL	
			MWh	%	MWh	%
Barcelona	33.359	30.590	2.770	9%	1.179	4%
Madrid	43.310	56.233	-12.923	-23%	164	0%
París	67.586	67.489	97	0%	-803	-1%
<b>Total</b>	<b>144.256</b>	<b>154.312</b>	<b>-10.056</b>	<b>-7%</b>	<b>540</b>	<b>0,4%</b>
España	76.670	86.823	-10.153	-12%	1.343	2%
Francia	67.586	67.489	97	0%	-803	-1%
<b>Total</b>	<b>144.256</b>	<b>154.312</b>	<b>-10.056</b>	<b>-7%</b>	<b>540</b>	<b>0,4%</b>

#### ▼ Energía kWp generados on-site



Los principales aspectos que han permitido la reducción del consumo energético han sido los siguientes:

- Buena senda en las medidas de ahorro energético ejecutadas, junto con una mayor optimización del mantenimiento conductivo de las instalaciones del edificio, es decir, ajustes de instalación fáciles de realizar que ayudan a mejorar el ahorro energético, como sería el caso del ajuste en los horarios de encendido de equipos, la reducción del horario de climatización del edificio, etc.
- Condiciones climáticas más favorables, tanto en invierno como en verano, hecho que ha supuesto que disminuya la necesidad de sistemas de calefacción o aire acondicionado para mantener un ambiente confortable.

En términos comparables *like-for-like*, el consumo de energía en MWh del Grupo Colonial se ha mantenido estable.

Toda la información relativa a la procedencia del consumo de energía está detallada en los anexos de este documento.



#### IV. Análisis del consumo de energía 2024 en intensidad energética

A efectos de permitir la comparabilidad de los activos de la cartera del Grupo independientemente de su tamaño, el Grupo Colonial monitoriza los ratios de intensidad de consumo energético.

El indicador de desempeño energético o intensidad por metro cuadrado del Grupo Colonial se sitúa para el año 2024 en 141 kWh/m<sup>2</sup>, siendo de 124 kWh/m<sup>2</sup> en España y 167 kWh/m<sup>2</sup> en Francia.

Este indicador presenta una mejora respecto al ejercicio 2023, con una reducción del 7%. En España se ha producido una reducción del 10% y en Francia del 4%. Destacamos la reducción del 16% en la cartera de Madrid.

El análisis del indicador de desempeño o intensidad energéticos por metro cuadrado es el siguiente:

##### ▼ Energía – Intensidad

kWh/m <sup>2</sup>	2024	2023	Var.		Var. LFL	
			kWh/m <sup>2</sup>	%	kWh/m <sup>2</sup>	%
Barcelona	121	121	0	0%	5	4%
Madrid	126	149	-23	-16%	1	0%
París	167	174	-7	-4%	-2	-1%
<b>Total</b>	<b>141</b>	<b>152</b>	<b>-11</b>	<b>-7%</b>	<b>1</b>	<b>0,4%</b>
España	124	138	-14	-10%	3	2%
Francia	167	174	-7	-4%	-2	-1%
<b>Total</b>	<b>141</b>	<b>152</b>	<b>-11</b>	<b>-7%</b>	<b>1</b>	<b>0,4%</b>

La intensidad energética en términos económicos, es decir, en relación con la capacidad de generar ingresos operativos, Colonial alcanza un nivel de 0,394 kWh/€, cifra que presenta una reducción del 16% respecto al ejercicio 2023.

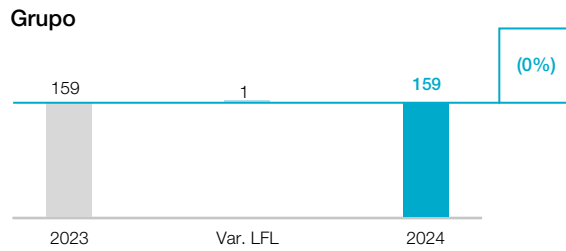
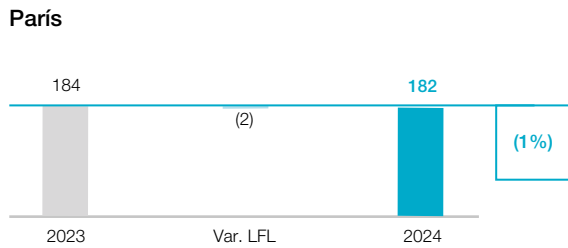
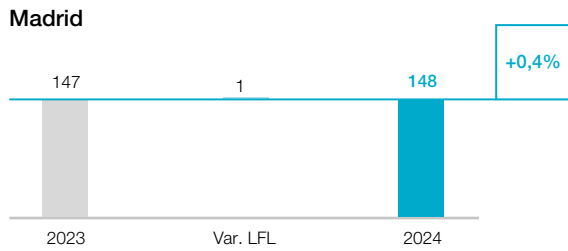
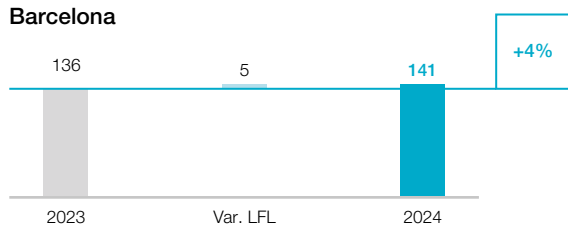
##### ▼ Energía – Intensidad

kWh/€	2024	2023	Var.		Var. LFL	
			kWh/€	%	kWh/€	%
Barcelona	0,822	0,760	0,06	8%	-0,01	-1%
Madrid	0,548	0,636	-0,09	-14%	-0,02	-3%
París	0,274	0,335	-0,06	-18%	-0,07	-21%
<b>Total</b>	<b>0,394</b>	<b>0,468</b>	<b>-0,07</b>	<b>-16%</b>	<b>-0,06</b>	<b>-14%</b>
España	0,641	0,674	-0,03	-5%	-0,01	-2%
Francia	0,274	0,335	-0,06	-18%	-0,07	-21%
<b>Total</b>	<b>0,394</b>	<b>0,468</b>	<b>-0,07</b>	<b>-16%</b>	<b>-0,06</b>	<b>-14%</b>

En términos *like-for-like*, si comparamos el periodo 2024 con el año anterior, la intensidad energética por metro cuadrado del Grupo Colonial se ha mantenido estable. En términos de intensidad energética por unidad económica del Grupo Colonial, esta ratio ha mejorado con una reducción del 14% interanual.

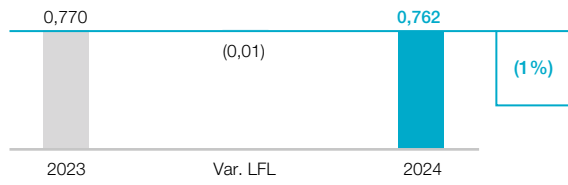
▼ Intensidad LFL 2024 vs. 2023 – Energía

kWh/m<sup>2</sup>

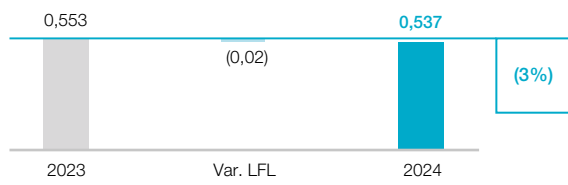


▼ Intensidad LFL 2024 vs. 2023 – Energía  
kWh/€

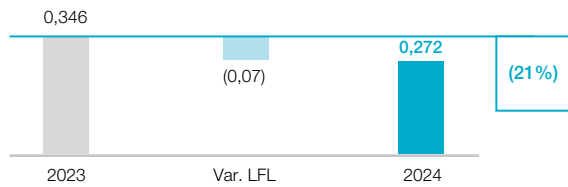
**Barcelona**



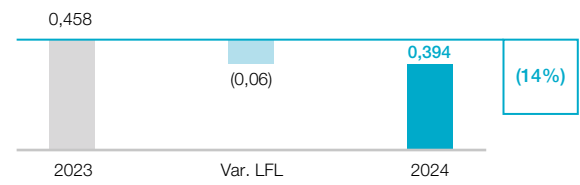
**Madrid**



**París**



**Grupo**



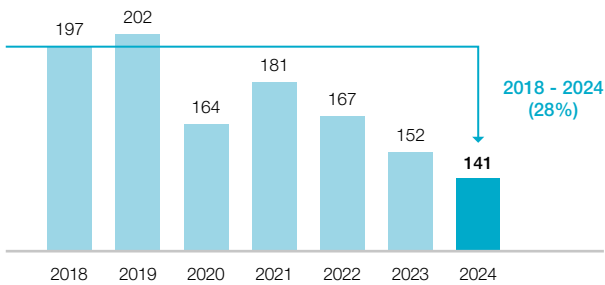
### V. Mejora continua de intensidad de energía desde el año base

El Grupo Colonial trabaja de manera continua para la mejora de la intensidad de energía.

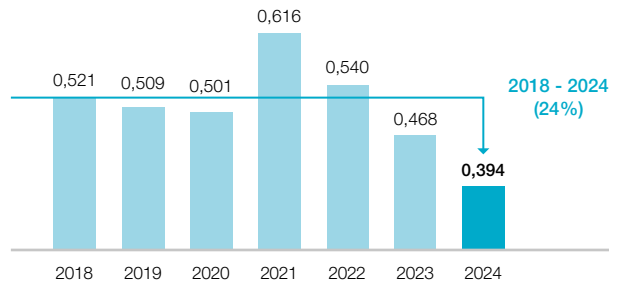
En el alcance actual, la reducción de la intensidad de energía por metro cuadrado alcanzó el 28% entre 2018 y 2024, pasando de los 197 kWh/m<sup>2</sup> en 2018 a los 141 kWh/m<sup>2</sup> en 2024.

La intensidad energética por unidad económica se ha reducido en un 24% respecto el año 2018, alcanzando los 0,394 kWh/€.

▼ Intensidad Energía  
kWh/m<sup>2</sup>



▼ Intensidad Energía  
kWh/€



## 6.2.2. Cambio Climático – Descarbonización

### I. Emisiones de carbono operativo – “Emisiones *in-use*”

#### I.a. Análisis comparativo de los alcances 1, 2 y 3 parcial (*market-based*)

Las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) asociadas a la parte operacional de los activos de la cartera hacen referencia a las emisiones generadas por las actividades necesarias para mantener en funcionamiento los activos del Grupo.

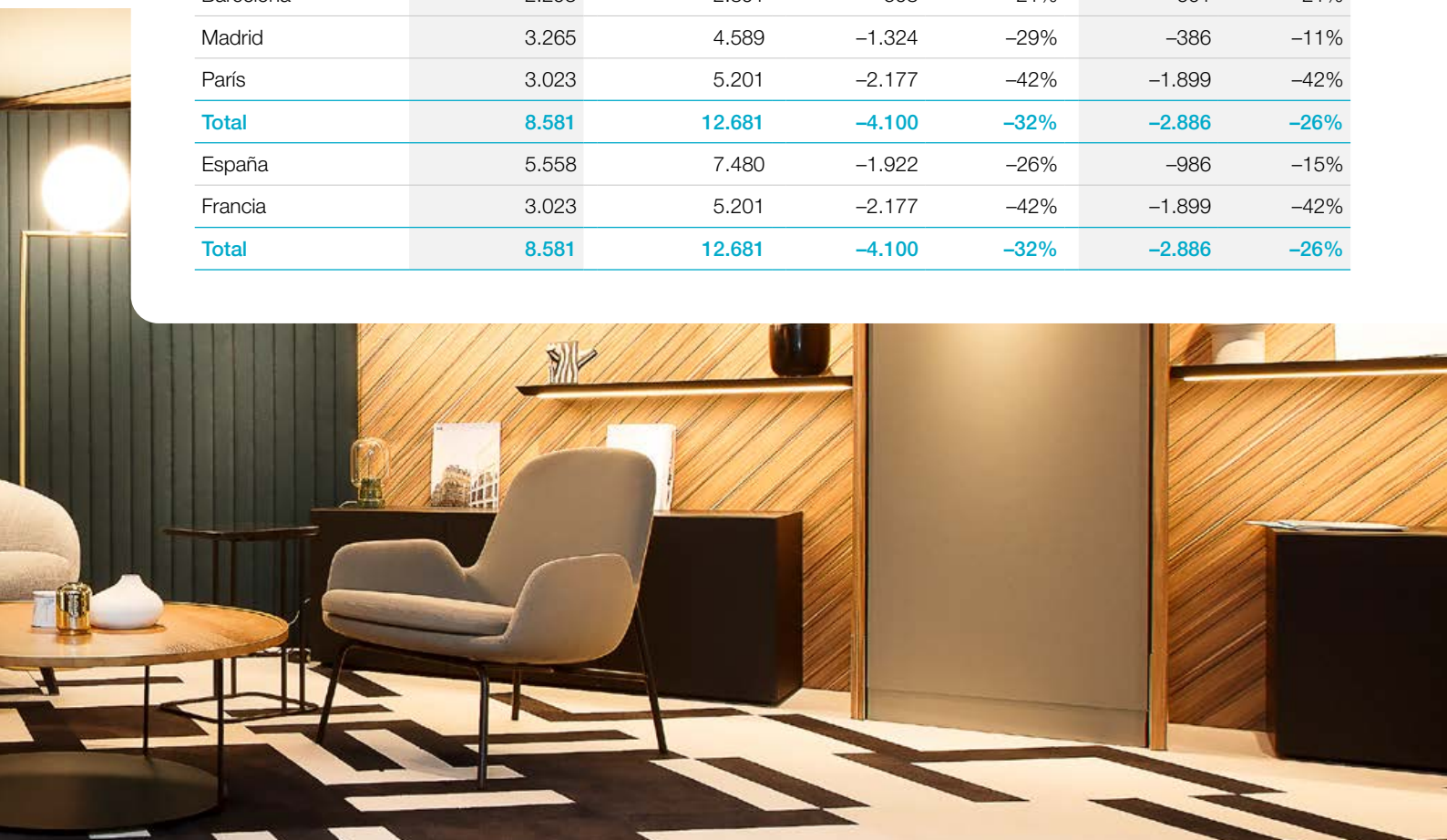
En 2024, estas emisiones –incluyendo los alcances 1 y 2, así como la categoría 13 del alcance 3 (específicamente el consumo energético en áreas privativas, según GHG Protocol) y calculadas bajo un enfoque *market-based*– alcanzan las 8.581 tCO<sub>2</sub>e, inferiores en 4.100 tCO<sub>2</sub>e a las emisiones del ejercicio anterior (–32% respecto a 2023).

Dicha reducción se debe al aumento de la contratación de energía renovable (suministro de electricidad con garantía de origen de fuente renovable, GdO), al menor consumo de gas natural y menos fugas de gases refrigerante, así como a la implementación de las actuaciones del plan de descarbonización aprobado por el Grupo.

En términos *like-for-like* se ha registrado una reducción del 26%, destacando una reducción del 42% en Francia y del 15% en España.

#### ▼ Emisiones GEI – Absoluto

tCO <sub>2</sub> e	2024		2023		Variación		Variación LFL	
	Alcances 1, 2 y 3		Alcances 1, 2 y 3		Alcances 1, 2 y 3		Alcances 1, 2 y 3	
					tCO <sub>2</sub> e	%	tCO <sub>2</sub> e	%
Barcelona	2.293	2.891	–598	–21%	–601	–21%		
Madrid	3.265	4.589	–1.324	–29%	–386	–11%		
París	3.023	5.201	–2.177	–42%	–1.899	–42%		
<b>Total</b>	<b>8.581</b>	<b>12.681</b>	<b>–4.100</b>	<b>–32%</b>	<b>–2.886</b>	<b>–26%</b>		
España	5.558	7.480	–1.922	–26%	–986	–15%		
Francia	3.023	5.201	–2.177	–42%	–1.899	–42%		
<b>Total</b>	<b>8.581</b>	<b>12.681</b>	<b>–4.100</b>	<b>–32%</b>	<b>–2.886</b>	<b>–26%</b>		



### 1.b. Análisis comparativo alcances 1 y 2 (*market-based*)

La compañía centra sus objetivos en los consumos en los ámbitos de actuación directa, aquellos en los que puede actuar sobre la huella de carbono, es decir, los alcances 1 y 2. El Grupo ha conseguido una importante reducción de la huella de carbono en estos alcances, así como en ratio de intensidad.

En concreto, **la compañía, en las emisiones de GEI 2024 correspondientes a los alcances 1 y 2**, ha alcanzado las

3.563 tCO<sub>2</sub>e, de las que 1.767 tCO<sub>2</sub>e corresponden a España y 1.796 tCO<sub>2</sub>e a Francia (dichas cifras disminuyen un 4% y un 15%, respectivamente, en comparación con el ejercicio anterior).

En términos *like-for-like*, la reducción ha sido del 7%, destacando la reducción del 16% en el portafolio de Francia.

#### ▼ Emisiones GEI – Absoluto

tCO <sub>2</sub> e	2024	2023	Variación		Variación LFL	
	Alcances 1 y 2	Alcances 1 y 2	Alcances 1 y 2		Alcances 1 y 2	
			tCO <sub>2</sub> e	%	tCO <sub>2</sub> e	%
Barcelona	456	587	-131	-22%	-133	-23%
Madrid	1.312	1.260	52	4%	166	14%
París	1.796	2.123	-327	-15%	-296	-16%
<b>Total</b>	<b>3.563</b>	<b>3.970</b>	<b>-406</b>	<b>-10%</b>	<b>-263</b>	<b>-7%</b>
España	1.767	1.847	-80	-4%	33	2%
Francia	1.796	2.123	-327	-15%	-296	-16%
<b>Total</b>	<b>3.563</b>	<b>3.970</b>	<b>-406</b>	<b>-10%</b>	<b>-263</b>	<b>-7%</b>



### Intensidad GEI. Alcances 1 y 2 (market-based)

El indicador de desempeño de la huella de carbono o intensidad de las emisiones de GEI de 2024 por metro cuadrado del Grupo Colonial para los alcances 1 y 2 (market-based) es de 3 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, 3 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> en España y 4 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> en Francia, cifra un 11% inferior a la alcanzada en el ejercicio anterior (-3% en España y -19% en Francia).

#### ▼ Emisiones GEI – Intensidad

kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	2024		2023		Variación		Variación LFL	
	Alcances 1 y 2		Alcances 1 y 2		Alcances 1 y 2		Alcances 1 y 2	
					kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	%	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	%
Barcelona	1,7	2,3	-1	-29%	-1	-23%		
Madrid	3,8	3,3	0	14%	1	14%		
París	4,4	5,5	-1	-19%	-1	-16%		
<b>Total</b>	<b>3,5</b>	<b>3,9</b>	<b>0</b>	<b>-11%</b>	<b>0</b>	<b>-7%</b>		
España	2,9	2,9	0	-3%	0	2%		
Francia	4,4	5,5	-1	-19%	-1	-16%		
<b>Total</b>	<b>3,5</b>	<b>3,9</b>	<b>0</b>	<b>-11%</b>	<b>0</b>	<b>-7%</b>		

Si analizamos la intensidad de las emisiones de GEI en relación con la capacidad de generar ingresos operativos, Colonial alcanza un nivel de 0,010 kgCO<sub>2</sub>e/€, cifra que nos indica las emisiones de GEI generadas por cada unidad monetaria de ingresos netos.

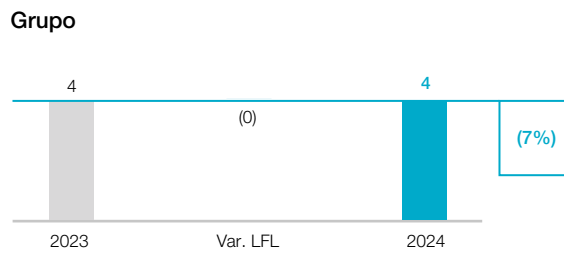
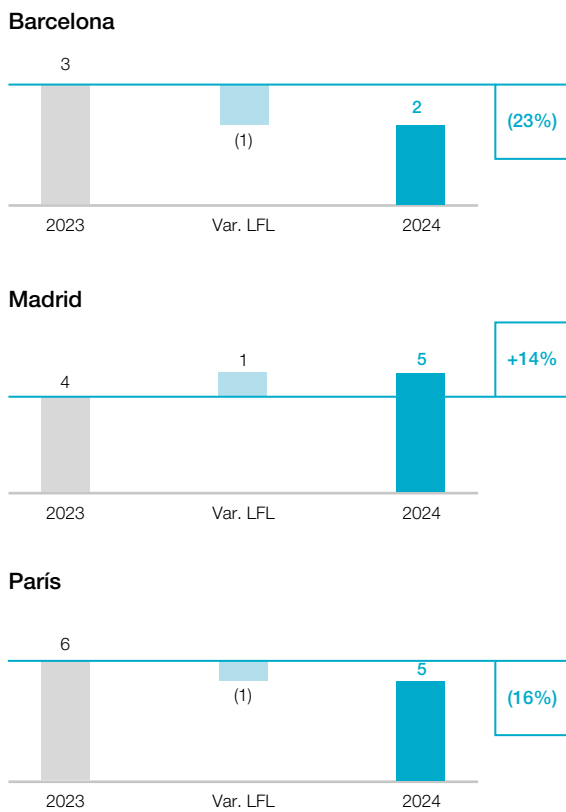
#### ▼ Emisiones GEI – Intensidad

kgCO <sub>2</sub> e/€	2024		2023		Variación		Variación LFL	
	Alcances 1 y 2		Alcances 1 y 2		Alcances 1 y 2		Alcances 1 y 2	
					kgCO <sub>2</sub> e/€	%	kgCO <sub>2</sub> e/€	%
Barcelona	0,011	0,015	-0,003	-23%	-0,004	-26%		
Madrid	0,017	0,014	0,002	17%	0,002	11%		
París	0,007	0,011	-0,003	-31%	-0,003	-27%		
<b>Total</b>	<b>0,010</b>	<b>0,012</b>	<b>-0,002</b>	<b>-19%</b>	<b>-0,002</b>	<b>-16%</b>		
España	0,015	0,014	0,000	3%	0,000	-2%		
Francia	0,007	0,011	-0,003	-31%	-0,003	-27%		
<b>Total</b>	<b>0,010</b>	<b>0,012</b>	<b>-0,002</b>	<b>-19%</b>	<b>-0,002</b>	<b>-16%</b>		

En términos *like-for-like*, la ratio alcanza los 4 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, una de las más bajas del sector, tanto en Europa como en todo el mundo. Si comparamos dicha ratio con el año anterior, la intensidad de GEI 2024 por metro cuadrado para los alcances 1 y 2 se reduce un 7%, destacando la reducción del 16% en el portafolio de Francia.

Respecto a la intensidad de las emisiones de GEI por unidad económica del Grupo Colonial, esta ratio ha disminuido en un 16% respecto a la ratio del año anterior.

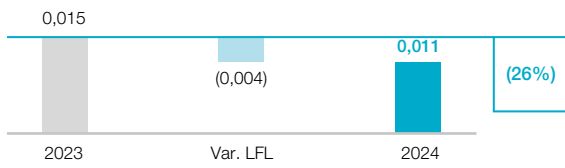
▼ Intensidad LFL 2024 vs. 2023 – Alcances 1 y 2  
kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>



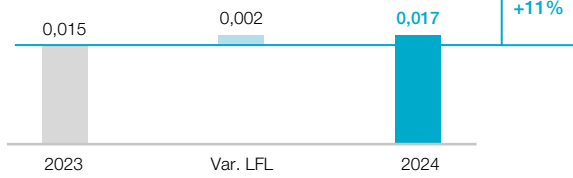


▼ Intensidad LFL 2024 vs. 2023 – Alcances 1 y 2  
kgCO<sub>2</sub>e/€

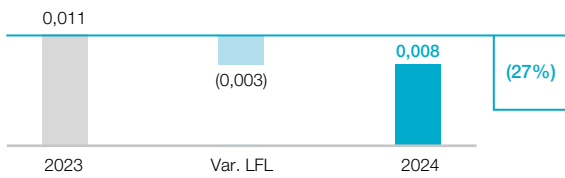
**Barcelona**



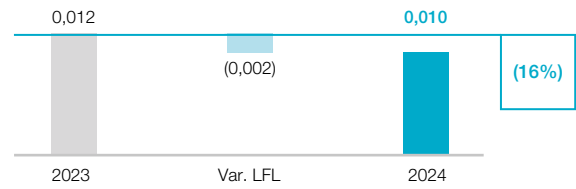
**Madrid**



**París**



**Grupo**



## II. Emisiones de carbono total

De acuerdo con el *Informe del Estado Global sobre los Edificios y la Construcción 2022*, dentro del Programa para el Medio Ambiente de Naciones Unidas (en adelante, ONU), un porcentaje muy elevado de las emisiones de CO<sub>2</sub> procede de los edificios y del sector de la construcción. Sin embargo, los impactos ambientales y las emisiones asociadas a los proyectos de construcción son muy distintos.

El Grupo Colonial monitoriza y reporta la huella de carbono completa desde el año 2021, siendo uno de los líderes a nivel mundial. Este informe tan exhaustivo cumple ampliamente con el objetivo de descarbonización.

Desde el año 2021, el Grupo Colonial reporta las emisiones de todas las categorías a partir de los estándares del GHG Protocol, aplicables al negocio del Grupo, reportando el alcance 1 (emisiones directas), el alcance 2 (emisiones indirectas) y, dentro del alcance 3 (otras emisiones indirectas), las ocho categorías aplicables al negocio de Colonial.

**Las emisiones de GEI 2024 del Grupo Colonial** con un criterio de medición exhaustivo –es decir, incluyendo los alcances 1 y 2 y todas las categorías aplicables del alcance 3 para el Grupo– alcanzan las **57.327 tCO<sub>2</sub>e**.

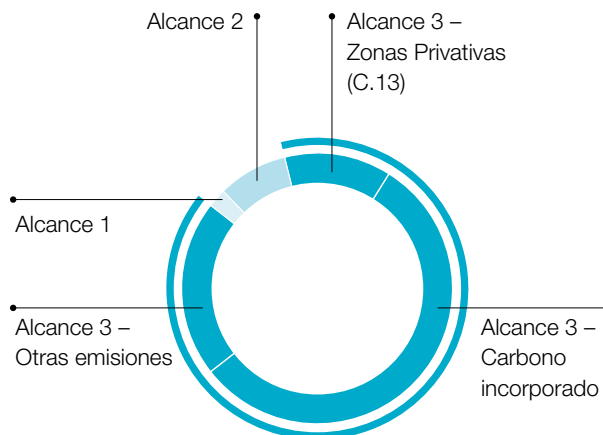
Del total de emisiones de carbono, un 56% (32.098 tCO<sub>2</sub>e) se han generado en España y el resto (25.230 tCO<sub>2</sub>e), en la cartera de París.

### ▼ Emisiones alcances 1, 2 y 3

TnCO <sub>2</sub> e	2024	2023	Var.	
	Grupo	Grupo	(TnCO <sub>2</sub> e)	%
Alcance 1	1.882	1.803	79	4%
Alcance 2	4.960	6.192	-1.233	-20%
Alcance 3 – Zonas privativas (cat.13)	6.225	9.356	-3.131	-33%
Alcance 3 – Resto categorías	44.261	57.885	-13.624	-24%
<b>Emisiones Grupo – Location-Based</b>	<b>57.327</b>	<b>75.236</b>	<b>-17.908</b>	<b>-24%</b>
<b>Impacto Market-Based In-Use</b>	<b>-4.485</b>	<b>-4.656</b>	<b>170</b>	<b>-4%</b>
<b>Emisiones Grupo – Location-Based &amp; Market-Based In-Use</b>	<b>52.842</b>	<b>70.580</b>	<b>-17.738</b>	<b>-25%</b>

En términos interanuales, las emisiones de carbono del Grupo han disminuido en 17.908 tCO<sub>2</sub>e, bajando de 75.236 tCO<sub>2</sub>e en 2023 hasta las 57.327 tCO<sub>2</sub>e en 2024.

En particular se ha registrado una disminución significativa de las emisiones de gases de efecto invernadero relacionadas con proyectos de renovación y reestructuración (29.133 tCO<sub>2</sub>e), los cuales representan en 2024 un 51% del total de la huella general del Grupo.



Destacan tres áreas principales de trabajo para reducir el impacto del carbono:

- El uso más eficiente en las zonas comunes y privadas de los activos.
- El desarrollo de una economía circular y la reducción del carbono incorporado en los proyectos.
- El apoyo al despliegue de nuevas formas de movilidad para empleados y usuarios de los activos del Grupo.

Medir el impacto de carbono en toda la cadena de valor es el primer paso en la estrategia de reducción de emisiones, lo que permite identificar las principales fuentes de emisiones de gases de efecto invernadero y comprender sus impactos.

En esta línea, el Grupo Colonial distingue entre:

1. las emisiones asociadas a la parte operacional de los activos en cartera y
2. las emisiones asociadas a los proyectos de construcción y grandes reformas que realiza el Grupo.

A continuación, se puede ver dicho desglose y cómo se integran las distintas categorías del alcance 3 (basadas en los estándares del GHG Protocol):

### ▼ Categorías alcance 3

(TnCO <sub>2</sub> e)			2024	2023	Var.	
	Cartera en explotación	Proyectos y rehab.	Total	Total	(TnCO <sub>2</sub> e)	%
1. Bienes y servicios adquiridos	11.938	0	<b>11.938</b>	<b>11.458</b>	480	4%
2. Bienes de capital	0	28.260	<b>28.260</b>	<b>40.875</b>	-12.616	-31%
3. Actividades relacionadas con el combustible y la electricidad	2.450	0	<b>2.450</b>	<b>2.647</b>	-197	-7%
4. Transporte y distribución de bienes	0	308	<b>308</b>	<b>733</b>	-425	-58%
5. Residuos generados en operaciones	511	565	<b>1.076</b>	<b>1.952</b>	-875	-45%
6. Viajes de negocio	146	0	<b>146</b>	<b>129</b>	17	13%
7. Desplazamiento de empleados	84	0	<b>84</b>	<b>92</b>	-8	-9%
13. Activos arrendados aguas abajo <sup>(1)</sup>	6.225	0	<b>6.225</b>	<b>9.356</b>	-3.131	-33%
<b>Total Alcance 3</b>	<b>21.353</b>	<b>29.133</b>	<b>50.486</b>	<b>67.241</b>	<b>-16.755</b>	<b>-25%</b>

(1) Se toma la metodología *location-based* para ser homogéneos con el método de cálculo del resto de categorías.

El total de categorías del alcance 3 suma 50.486 tCO<sub>2</sub>e, cifra que disminuye un 25% respecto a la alcanzada el año anterior. Dicha disminución se ha producido principalmente en la categoría 2 (bienes de capital), que incluye prácticamente todas las emisiones de gases de efecto invernadero relacionadas con proyectos de renovación y reestructuración.

## 6.2.3. Gestión del Agua y Recursos Marinos

### I. Gestión del consumo del agua



El Grupo Colonial es consciente de los impactos, riesgos y oportunidades derivados del consumo de agua a lo largo de su cadena de valor. Es por ello por lo que está comprometido a gestionar de forma responsable el agua, recurso escaso especialmente en países ubicados en la zona sur, como sería el caso de España.

Este compromiso se materializa a través de la Política Ambiental y la Política de Criterios ESG en la Elección de Proveedores de la compañía, las cuales están impulsadas y aprobadas por el Consejo de Administración del Grupo Colonial, encargado de asegurar su cumplimiento.

La Política Ambiental establece como línea de actuación la gestión responsable y eficiente del consumo hídrico, en consonancia con el Objetivo de Desarrollo Sostenible 6 de la ONU, que promueve el acceso al agua limpia y el saneamiento. Las directrices de esta política incluyen la adopción de medidas para lograr una reducción significativa en el consumo de agua, aplicables a todas las empresas que integran el Grupo y a todas las personas y entidades vinculadas contractualmente con el Grupo Colonial.

Por otro lado, la Política de Criterios ESG en la Elección de Proveedores introduce como uno de los criterios ESG las soluciones técnicas de las que disponen los proveedores para el ahorro en el consumo de agua, así como su plan de reutilización.<sup>(1)</sup>

Ambas políticas están disponibles para consulta de todos los interesados, tanto internos como externos, en la página web corporativa del Grupo.

Además, en línea con la política ambiental y en el marco de la estrategia climática del Grupo detallada en el capítulo de 'Objetivos estratégicos y métricas', la compañía se propone de cara a 2030 alcanzar dos objetivos:<sup>(2)</sup>

- En materia de reutilización del agua, en términos absolutos, conseguir que el 100% de las grandes rehabilitaciones estén equipadas con sistemas de reutilización de agua.
- En materia de reducción del consumo total de agua en sus propiedades, en términos relativos, reducir en un 35% la intensidad de agua en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (2030 vs. 2018).<sup>(3)</sup>

Los objetivos mencionados están diseñados para reducir el impacto ambiental negativo de las operaciones del Grupo y su cadena de valor. Además, al implementar medidas para lograr estos objetivos, el Grupo también puede manejar y atenuar su impacto en términos de estrés hídrico. El estándar de referencia establecido para fijar los objetivos en la parte de agua ha sido los requisitos del sello ambiental BREEAM en el capítulo del agua, identificando que inmuebles no estaban alineados con este, y definiendo potenciales de mejora a la hora de implementar dichas medidas. La entidad creadora de este sello, *Building Research Establishment* (BRE), fue fundada en 1921, se dedica a mejorar la calidad y sostenibilidad de los edificios y la infraestructura a través de la investigación, asesoramiento, capacitación, pruebas y certificación, considerando esta institución reconocida internacionalmente como el mejor estándar a implementar en las buenas prácticas de gestión de agua y definición de objetivos.

Entre las múltiples iniciativas implementadas y orientadas a la optimización del uso del agua, destacan el diseño de instalaciones en la cartera de activos que promueven un consumo hídrico eficiente por parte de los inquilinos en sus edificios.

En este sentido, cabe destacar que el Grupo Colonial solo consume agua proveniente de la compañía suministradora local en cada una de las comunidades de sus inmuebles. Entre las medidas encaminadas a un consumo responsable del agua en los edificios del Grupo Colonial, se cuenta con la implantación de aparatos sanitarios eficientes, detectores automáticos de fugas, depósitos de recogida de aguas pluviales, recuperación de aguas grises en algunos edificios, sistemas de riego eficientes y zonas verdes con bajos requerimientos hídricos en muchos activos, y la gestión de las instalaciones por las empresas de mantenimiento y los usuarios.

Todas las medidas mencionadas anteriormente están alineadas para reducir el estrés hídrico que sufre el planeta. De acuerdo con el *World Risk Atlas* hay 17 países –en los que habita un cuarto de la población mundial– sujetos a un estrés hídrico muy alto. De esta manera se ha identificado que, en las tres ciudades en las que opera el Grupo Colonial, Madrid (con 32 activos y 85 €m en ingresos por rentas) y Barcelona (con 23 activos y 47 €m en ingresos por rentas) se sitúan en riesgo alto, y París (con 16 activos y 254 €m en ingresos por rentas) en riesgo bajo-medio.

(1) A través de la política de criterios ESG para proveedores se materializa el compromiso del Grupo en materia de tratamiento de agua en su cadena de valor. En esta, se considera el hecho que los proveedores tengan sistemas técnicos para el ahorro del consumo de agua, así como planes de reutilización de esta. A nivel de operaciones propias, este aspecto no es material dado que los impactos relacionados con vertidos no son significativos para Grupo Colonial, dado que el agua tiene uso sanitario y se vierte a la red de alcantarillado cumpliendo los parámetros de vertido establecidos. El agua residual vertida posteriormente es tratada en estaciones depuradoras de aguas residuales urbanas.

(2) Ambos objetivos han sido adoptados de manera voluntaria y no están impuestos por ninguna normativa vigente.

(3) Variación *like-for-like* (LFL).

En los nuevos proyectos se instalan contadores de agua más zonificados, para alcanzar un grado de seguimiento del agua más granular, que permite identificar por zonas los usos más eficientes e ineficientes, así como para concienciar a los clientes del uso que hacen de este suministro. Este mismo criterio se ha decidido ampliarlo en 2024 y 2025 para todos los edificios multiusuario, y no solamente a los nuevos proyectos.

Entre 2023 y 2025, todos los activos de la cartera que son multiusuario disponen o dispondrán de contadores de agua inteligentes que permiten monitorizar en remoto el consumo de agua en todo momento.

Colonial cuenta con griferías en la totalidad de sus edificios multiusuarios que garantizan caudales alineados con las exigencias de BREEAM y no dispone de electrodomésticos de consumo de agua, por lo que este aspecto no es material.

En cuanto a la recuperación de aguas grises y/o pluviales, se busca aumentar la presencia de estas instalaciones. Sin embargo, la implementación en activos en operación es compleja, por lo que se ha decidido incluirlo como un objetivo estratégico a incorporar en los nuevos proyectos.

La gestión y la supervisión de la correcta utilización del agua están a cargo del mismo equipo de expertos que monitoriza la energía y el impacto en huella de carbono. Este indicador es tratado, en el ámbito documental y de análisis, con el mismo rigor que las otras métricas ambientales mencionadas.

### Consumo de agua reciclada y reutilizada

En 2024, el total de agua reciclada y almacenada en 2024 por el Grupo Colonial ha sido de 1.589m<sup>3</sup>.

El Grupo recicla y reutiliza el agua en toda la cartera de activos a través de dos actuaciones:

1. **Reutilizando las aguas grises** procedentes de grifos de lavabos para la descarga de inodoros y urinarios.
2. **Recogiendo aguas pluviales** para el riego de espacios verdes y la limpieza de terrazas.

La capacidad nominal de los aljibes de almacenamiento en estas instalaciones de recuperación de aguas es de 349 m<sup>3</sup> para el Grupo.



## II. Consumo de agua en 2024

Durante el ejercicio 2024, **el consumo de agua del Grupo Colonial fue de 328.296 m<sup>3</sup>**, 184.197 m<sup>3</sup> en España y 144.100 m<sup>3</sup> en Francia, lo que supone una disminución del consumo de agua de un 10% respecto al año anterior.

En España, se ha producido una reducción del 15%, destacando la reducción del 23% en el mercado de Madrid, debido principalmente a los activos desinvertidos durante el último año, así como a cambios en el uso de los inmuebles y a la entrada de superficie en rehabilitación.

En París, el consumo de agua se ha reducido un 1% respecto al año anterior.

El Grupo Colonial trabaja para que los usuarios de sus activos tengan a su disposición la opción de consumir responsablemente este recurso. Al igual que se ha realizado en la parte energética, esta variable también queda recogida dentro del sistema estandarizado de monitorización de los consumos de todos los edificios bajo la gestión del Grupo Colonial.

Los edificios de Colonial se abastecen de agua a través de las redes urbanas. Proviene de aguas subterráneas y aguas fluviales, se potabiliza y luego se transporta a los puntos de suministro de los edificios.

Asimismo, las recientes sequías –y en particular la que comenzó en el verano de 2022– hacen incrementar la vigilancia en este aspecto, con lo que Colonial se esfuerza por desarrollar la recolección de agua de lluvia en aquellos sitios donde esta solución es técnicamente posible, ambientalmente relevante y económicamente rentable.

Se realizan sistemáticamente estudios sobre proyectos de reestructuración, y los principales proyectos recientemente entregados o en construcción incorporan estos sistemas de recuperación.

El Grupo Colonial continúa trabajando para reducir las necesidades de agua de sus edificios.

### ▼ Agua – Absoluto

m <sup>3</sup>	2024	2023	Variación		Variación LFL	
			m <sup>3</sup>	%	m <sup>3</sup>	%
Barcelona	68.578	67.550	1.027	2%	-224	0%
Madrid	115.619	150.198	-34.579	-23%	14.753	15%
París	144.100	145.392	-1.293	-1%	-309	0%
<b>Total</b>	<b>328.296</b>	<b>363.141</b>	<b>-34.844</b>	<b>-10%</b>	<b>14.220</b>	<b>5%</b>
España	184.197	217.748	-33.552	-15%	14.529	9%
Francia	144.100	145.392	-1.293	-1%	-309	0%
<b>Total</b>	<b>328.296</b>	<b>363.141</b>	<b>-34.844</b>	<b>-10%</b>	<b>14.220</b>	<b>5%</b>



### III. Intensidad del consumo de agua

La intensidad del consumo de agua en 2024 por metro cuadrado del Grupo Colonial alcanza los 331 litros/m<sup>2</sup>, 302 litros/m<sup>2</sup> en España y 377 litros/m<sup>2</sup> en Francia, cifra que presenta una mejora respecto al ejercicio 2023, con una reducción del 8%.

#### ▼ Agua – Intensidad

l/m <sup>2</sup>	2024	2023	Variación		Variación LFL	
			l/m <sup>2</sup>	%	l/m <sup>2</sup>	%
Barcelona	250	268	-18	-7%	-1	0%
Madrid	346	409	-64	-16%	52	15%
París	377	375	1	0%	-1	0%
<b>Total</b>	<b>331</b>	<b>361</b>	<b>-30</b>	<b>-8%</b>	<b>17</b>	<b>5%</b>
España	302	352	-49	-14%	29	9%
Francia	377	375	1	0%	-1	0%
<b>Total</b>	<b>331</b>	<b>361</b>	<b>-30</b>	<b>-8%</b>	<b>17</b>	<b>5%</b>

Si analizamos la intensidad del consumo de agua por unidad económica, esta alcanza un nivel de 0,896 litros/€, cifra que nos muestra la cantidad de agua que es consumida por cada unidad monetaria de ingresos netos.

#### ▼ Agua – Intensidad

l/€	2024	2023	Variación		Variación LFL	
			l/€	%	l/€	%
Barcelona	1,690	1,677	0,01	1%	-0,08	-5%
Madrid	1,456	1,690	-0,23	-14%	0,14	11%
París	0,584	0,723	-0,14	-19%	-0,18	-23%
<b>Total</b>	<b>0,896</b>	<b>1,099</b>	<b>-0,20</b>	<b>-19%</b>	<b>-0,12</b>	<b>-11%</b>
España	1,535	1,686	-0,15	-9%	0,06	5%
Francia	0,584	0,723	-0,14	-19%	-0,18	-23%
<b>Total</b>	<b>0,896</b>	<b>1,099</b>	<b>-0,20</b>	<b>-19%</b>	<b>-0,12</b>	<b>-11%</b>

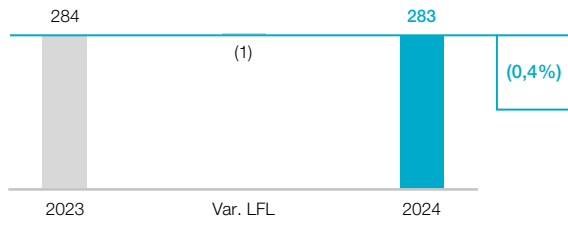


En términos *like-for-like*, es decir, ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, la intensidad del agua por metro cuadrado del Grupo Colonial crece un 5%, debido principalmente al mercado de Madrid, por cambios en el uso de los inmuebles. Respecto la intensidad energética por unidad económica, esta ratio ha disminuido en un 11%.

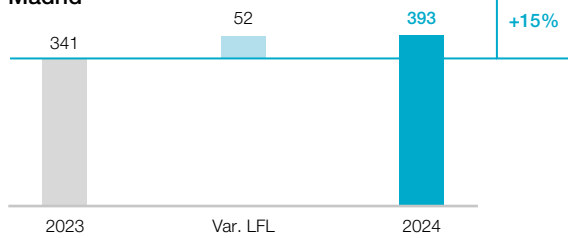
▼ Intensidad LFL 2024 vs. 2023

l/m<sup>2</sup>

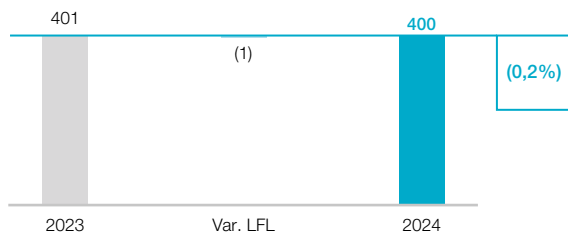
Barcelona



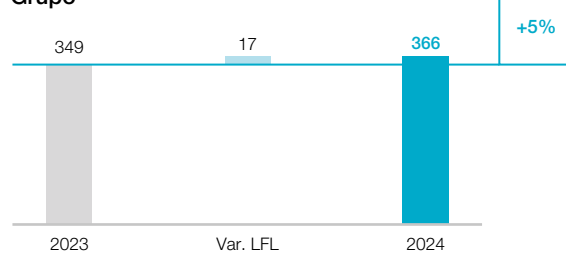
Madrid



París



Grupo

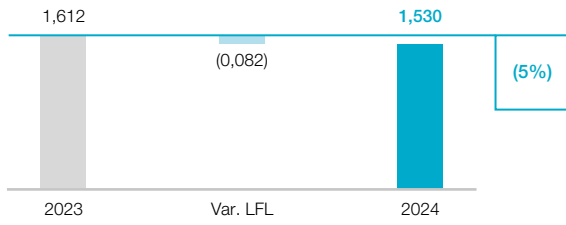




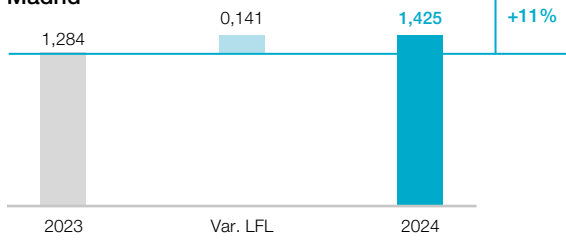
▼ Intensidad LFL 2024 vs. 2023

l/€

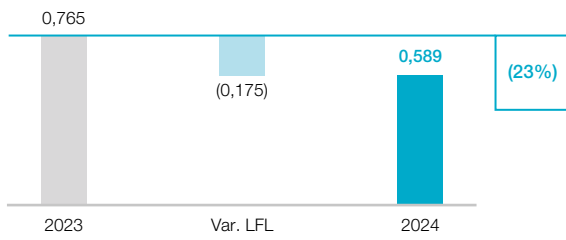
**Barcelona**



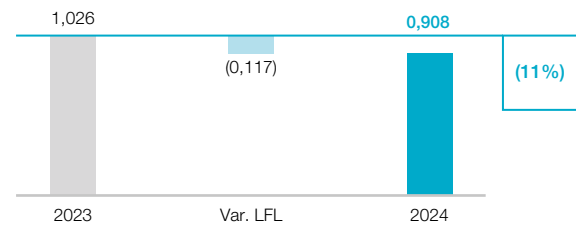
**Madrid**



**París**



**Grupo**





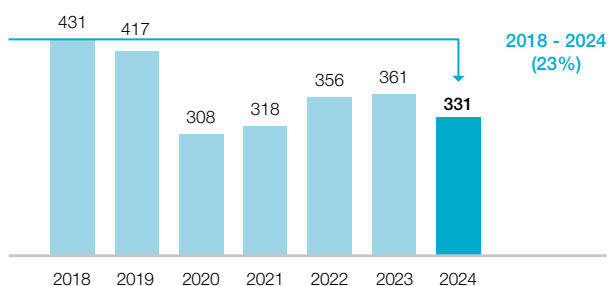
#### IV. Evolución de la intensidad de consumo de agua desde el año base

El Grupo Colonial trabaja de manera continua para mejorar la gestión de la intensidad de consumo de agua en sus edificios.

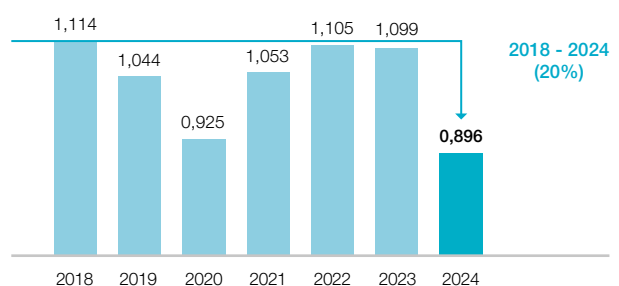
En el alcance actual, la reducción de la intensidad del consumo de agua por metro cuadrado alcanzó el 23% entre 2018 y 2024, pasando de los 431 l/m<sup>2</sup> en 2018 a los 331 l/m<sup>2</sup> en 2024.

La intensidad del consumo de agua por unidad económica se ha reducido en un 20% respecto el año 2018, alcanzando los 0,8961 l/€.

▼ Intensidad Agua  
l/m<sup>2</sup>



▼ Intensidad Agua  
l/€





## 6.2.4. Biodiversidad y Ecosistemas

### 6.2.4.1. Biodiversidad y ecosistemas

#### I. Política y Manual de buenas prácticas de biodiversidad

El Grupo Colonial es consciente de los impactos que sus operaciones y las de su cadena de valor pueden generar en la biodiversidad y los ecosistemas, así como de los riesgos y oportunidades que la biodiversidad y los ecosistemas presentan para el Grupo.

En este contexto, Colonial cuenta con una Política y un Manual de Buenas Prácticas de Biodiversidad, implementa diversas iniciativas y establece métricas que le permiten gestionar y evaluar la eficacia de las acciones llevadas a cabo. Todo ello con el objetivo de maximizar el impacto positivo, minimizar los impactos negativos, gestionar los riesgos y capitalizar cualquier oportunidad financiera relacionada con la biodiversidad y los ecosistemas. Además, en el marco de la estrategia climática del Grupo detallada en el capítulo 6.1.7. *Objetivos estratégicos y métricas*, la compañía se propone de cara a 2030 alcanzar dos objetivos:

- Aumentar la biodiversidad en el 100% de los nuevos proyectos de rehabilitación.
- Asegurar que el 100% de los espacios verdes estén libres de uso de productos fitosanitarios.

El plan director de sostenibilidad incluye acciones encaminadas a la protección y mejora de la biodiversidad. Estas actuaciones se centran en varios aspectos:

1) reducir al máximo el impacto negativo del Grupo en la biodiversidad, 2) fomentar la biodiversidad en espacios urbanos en la mayor medida posible, 3) Reducir el consumo de agua destinado a riego, y 4) Realización de Auditorías periódicas para asegurar el capital natural, calculando también la Ganancia Neta en Biodiversidad (BNG).

#### Política de biodiversidad



La política de biodiversidad recoge el marco de actuación, las prioridades y los compromisos del Grupo en este sentido. Esta se encuentra disponible para consulta de todos los grupos de interés, tanto

internos como externos, en la página web corporativa del Grupo y, a través de la política, se comunica el compromiso con:<sup>(1)</sup>

- La preservación de los hábitats existentes en los emplazamientos de sus edificios (entornos urbanos y periurbanos).
- La creación de nuevos hábitats y mitigación de riesgos de reducción de especies.
- La reducción del efecto isla de calor.
- La reducción del consumo de agua para riego mediante la selección de especies vegetales autóctonas de muy bajos requerimientos hídricos.

(1) Adicionalmente a los compromisos listados, el Grupo Colonial se compromete a priorizar las prácticas de una jardinería ecológica, basada en el uso de sistemas y productos que sean respetuosos con la biodiversidad en origen y destino, provenientes de productores locales, empleando por tanto técnicas y productos procedentes de agricultura y viveros ecológicos, con certificados de producción sostenibles, que incluyen el tratamiento de enfermedades y control de adventicias. En este sentido, el Grupo a través de la política de Biodiversidad, también establece el compromiso de contribuir a la sostenibilidad de la tierra.

Los compromisos recogidos en la Política de Biodiversidad están en consonancia con el Objetivo de Desarrollo Sostenible 15 de la ONU (vida de ecosistemas terrestres), recogen los principales intereses de los *stakeholders* de Colonial, y son impulsados y aprobados por el Consejo de Administración del Grupo, quien también se encarga de asegurar su cumplimiento. Asimismo, cabe destacar que la totalidad de los nuevos proyectos desarrollados sobre parcelas, corresponden al concepto *brownfield*. Próximamente, se actualizará dicha política con el fin de tener en cuenta como criterio nuevas maneras de proteger la Biodiversidad como, por ejemplo, asegurarse de que los emplazamientos escogidos para gestionar nuevas construcciones realizadas por Grupo Colonial no sean en áreas protegidas o con alto valor ecológico, con el objetivo de aprovechar terrenos menos desarrollados, haciendo así un uso responsable del suelo.

### Manual de buenas prácticas de biodiversidad

Como herramienta complementaria a la política, se ha desarrollado el *Manual de buenas prácticas en biodiversidad*. Se trata de una guía de diseño y mantenimiento en materia de biodiversidad para proyectistas, constructores y mantenedores, tanto en obras de nueva construcción como en reformas y actuaciones correctivas de menor importancia. El manual incluye medidas concretas para minimizar al máximo el impacto negativo sobre la biodiversidad, protegiéndola y favoreciendo nuevos hábitats. Ello se consigue utilizando, en la mayor medida posible, especies autóctonas que tengan fruto comestible para las aves y también especies que favorezcan a los polinizadores, pues proveer de sustento en el medio urbano es una de las medidas más urgentes que se han identificado para apoyar la supervivencia de la fauna local en dicho medio, cuya área es cada vez más extensa en superficie.

En línea con el plan director de sostenibilidad y en continuidad con los esfuerzos realizados desde 2019, este año también se ha proseguido en esta misma dirección. Una de las prioridades del Grupo es seguir trabajando en años venideros para aumentar el porcentaje de zonas verdes de los edificios que sean nuevos proyectos, poniendo el foco en diseñar jardines y cubiertas vegetales, además de fomentar nuevos hábitats para flora y fauna autóctonas.

Como parte del negocio del Grupo Colonial, se llevan a cabo proyectos de construcción de edificios, renovación de edificios existentes y de adquisición y propiedad de edificios. Pese a que estas actividades no se llevan a cabo como parte de sus operaciones propias sino dentro de su cadena de valor, el Grupo es consciente de que podría haber especies amenazadas durante estas operaciones como serían polinizadores y otros insectos. El catálogo Español de Especies Amenazadas incluye actualmente dos especies lepidópteros en la categoría "en peligro de extinción" y una especie en la categoría "vulnerable", así como diez especies de lepidópteros en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial. No obstante, el Grupo realiza informes ecológicos, gestiona sus riesgos e impactos en materia de biodiversidad y

posibles especies amenazadas a través de estudios, establece planes de gestión de la biodiversidad del emplazamiento y realiza auditorías ambientales en todos sus edificios. En este sentido, Colonial lleva a cabo distintas actuaciones para favorecer la proliferación y protección de las comunidades de polinizadores en las ciudades. Todas estas iniciativas permiten mitigar cualquier impacto a una especie amenazada en sus propias operaciones, asegurando así la protección y conservación de la biodiversidad en las áreas donde opera.

Adicionalmente, cabe destacar que en este año se ha hecho especial énfasis en buscar y aplicar procedimientos para preservar el capital natural, como la realización de auditorías periódicas y la cuantificación de la Ganancia Neta en Biodiversidad (GNB). Por otro lado, se están desarrollando planes para gestionar el uso del agua utilizada para riego, principalmente en respuesta a posibles situaciones de sequía que afecte a ciertas regiones de España. Algunos ejemplos incluyen la creación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDs) o cambios en el sistema de riego, como en el activo Amigó 11, donde se ha sustituido una cubierta que necesitaba riego mediante microdifusores por una cubierta de bajo mantenimiento hídrico, que emplea únicamente riego por goteo. Este cambio responde a la necesidad de adaptación ante un estado de emergencia como la sequía; sin embargo, gracias a los esfuerzos previos de selección de especies con características específicas para resistir el estrés hídrico en las implementaciones realizadas por Colonial en sus activos, la mayoría de la vegetación ha logrado sobrevivir preservando el capital natural, aunque todavía requiere un periodo de adaptación y recuperación.

### II. Monitorización recurrente de impactos en la biodiversidad

#### Cuantificación de impactos de las medidas de biodiversidad

El Grupo Colonial ha analizado y cuantificado los impactos negativos producidos en la biodiversidad local por la implantación del inmueble en el espacio urbano y su explotación, y los impactos positivos producidos por las medidas de apoyo a la biodiversidad implementadas por Colonial en sus edificios a partir de las recomendaciones de los informes ecológicos realizados. En esta cuantificación se tienen en cuenta distintos criterios según las medidas implementadas. Por ejemplo, si el activo dispone de una cubierta verde, algunos de los impactos positivos incluyen la continuidad de corredores verdes, la reducción de la isla de calor en función de los metros cuadrados de la cubierta y el alivio de sistemas de drenaje, entre otros. Por otro lado, si el activo dispone de maceteros en zonas exteriores compuesto por especies aromáticas o frutales, algunos de los beneficios incluyen la creación o mejora de áreas de descanso, la creación de valor visual para fortalecer la conexión entre el usuario y el ecosistema, mejorando así la biofilia, o incluso la posibilidad de observar avifauna en el entorno del activo, entre otros efectos positivos.

El Grupo Colonial explica en cada uno de los informes la metodología de medición –o jerarquía de mitigación– adoptada en la mayoría de los entornos corporativos. Esta explicación se acompaña de datos cuantitativos específicos de cada edificio.

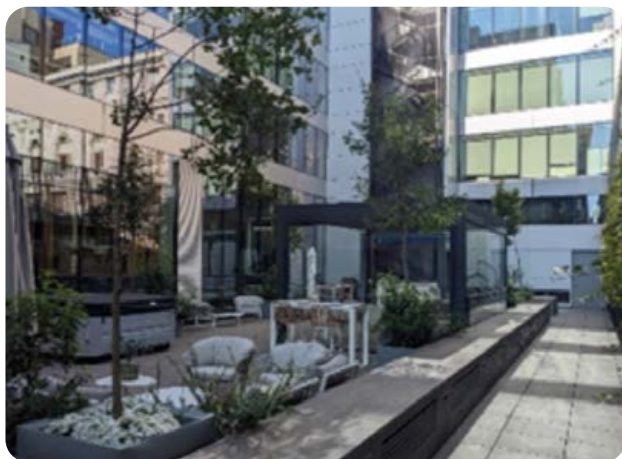
En dichas mediciones se tienen en cuenta las plantaciones existentes en el inmueble, distinguiendo los impactos atribuibles a la situación de partida del inmueble antes de implementar las medidas y aquellos atribuibles propiamente a las medidas realizadas. También se analizan los impactos que estas medidas están teniendo en la compañía, en el activo, en los usuarios y en la comunidad.

Como conclusiones, se destacan los logros alcanzados, de muy distinta índole, ya sea por las dificultades técnicas, urbanísticas, espaciales, de explotación o de diseño, para conseguir llevar a término los objetivos marcados en los informes ecológicos para ese inmueble. Se reflexiona en las conclusiones sobre cómo se han presentado beneficios colaterales y sinergias con otros usos y funciones del inmueble, como la mejora de las áreas de descanso, la creación de valor visual o la aportación de identidad a espacios hasta entonces residuales del edificio.

Las medidas de biodiversidad ofrecen beneficios significativos para los usuarios, favoreciendo la salud psicofísica, el bienestar y la productividad, gracias al estímulo positivo que genera la biofilia como efecto colateral. Asimismo, estas medidas promueven la creación de comunidad al acondicionar espacios para el descanso y la interacción, además de convertirse en un foco de interés y un recurso valioso para la divulgación.

#### Identificación de riesgos y oportunidades de las medidas de biodiversidad

En la identificación de riesgos y oportunidades de las medidas de biodiversidad, se pone especial atención en el procedimiento de implementación de las medidas y en la situación de partida de los inmuebles, dos circunstancias de las que parten la mayoría de los riesgos identificados.



Aportación de identidad a un área de descanso: Velázquez, 86d.

Cabe destacar la diferencia en la complejidad del procedimiento en las distintas fases de implementación.

- 1) Fase I: el procedimiento se plantea desde un enfoque lineal en el que los ecólogos proponen las medidas basadas en la política de Colonial y se ejecutan de forma literal.
- 2) Fase II: la experiencia acumulada permite encontrar potencialidades y sinergias de la implementación de medidas de biodiversidad con múltiples enfoques desde diversas áreas de la compañía, que pasan a aportar valor añadido a los proyectos.

Por un lado, en la Fase I el procedimiento era más sencillo y rígido, y se identificaron una serie de riesgos que pudieron ser mitigados en la Fase II. Estos riesgos se mitigaron con un procedimiento más complejo, en el que han participado más agentes y que ha otorgado una mayor flexibilidad y adaptabilidad a las circunstancias particulares de cada edificio, lo que ha permitido lograr resultados más ambiciosos.

Aunque el procedimiento actual es menos ágil, los resultados son más resilientes, ya que se ha buscado la participación y el consenso de más agentes implicados, y así queda recogido en el apartado de conclusiones de estos informes.

#### III. Implantación de las medidas de biodiversidad

Colonial ha definido estrategias y objetivos para reducir el impacto generado por la ocupación del suelo y los materiales empleados en la construcción, así como para ampliar su compromiso medioambiental.

Además, en 2024 Colonial ha incorporado dos iniciativas a sus estrategias para proteger y asegurar el capital natural: la realización de auditorías trimestrales en más de 40 activos y la medición de la Ganancia Neta en Biodiversidad (BNG) en estos mismos activos.

En primer lugar, durante la fase inicial de la estrategia, un grupo de ecólogos elaboró los informes para el fomento de la biodiversidad, en los que se plasmaron una serie de medidas particularizadas a la realidad de cada uno de los edificios de la cartera.

Adicionalmente, se redactan nuevos informes ecológicos para nuevos proyectos y se actualizan periódicamente aquellos que ya cuentan con una cierta antigüedad. Estas iniciativas incluyen la instalación de maceteros tanto en el interior como en las zonas exteriores de los edificios y la implementación de medidas específicas a favor de la fauna, como cajas nido y hábitats de piedra en seco. Estas iniciativas ejecutadas, se elaboran en línea con la política y el Manual de Buenas prácticas de Biodiversidad, con el objetivo de preservar las especies autóctonas siempre que sea posible. En los casos en que esto no sea viable, se promueve la selección responsable de especies con características específicas que se adapten adecuadamente al entorno, priorizando un uso consciente y sostenible de los recursos.



Hábitat para polinizadores: Ortega y Gasset, 100.

Los informes de gestión de impactos y riesgos permiten revisar procedimientos y aprender de casos de éxito y mejores prácticas, incorporando en futuras intervenciones el conocimiento adquirido en otros edificios de la cartera.

El Grupo ha realizado un importante esfuerzo implementando más de siete tipos de medidas, entre las que se encuentran las siguientes:

1. Instalación de elementos de jardinería como sistemas de drenaje y riego sostenible.
2. Plantación de especies en parterres, zonas exteriores y patios interiores.
3. Maceteros interiores y exteriores.
4. Cubiertas vegetales.
5. Muros verdes.
6. Fomento de hábitats para la flora autóctona.
7. Fomento de la fauna autóctona con la instalación de cajas nido para aves y hoteles para insectos.
8. Instalación de hábitats de piedra en seco y otras medidas particularizadas a la realidad de los edificios tras las visitas realizadas por consultores ambientales y ecólogos.

El Grupo Colonial, como líder en los mercados de oficinas de París, Madrid y Barcelona, pretende aprovechar la capacidad de numerosas localizaciones en cada una de las tres ciudades para generar sinergias que permitan tener un impacto más profundo en su biodiversidad y, de esta forma, convertir el Grupo en un promotor de la biodiversidad en el entorno urbano.



Especies con fruto y aromáticas para fomentar la presencia de polinizadores: Madnum.

Se han diseñado medidas complementarias entre edificios próximos para ejercer un efecto exponencial en las especies de flora y fauna (polinizadores, aves, quirópteros y reptiles como las salamandras fundamentalmente), además de establecer relaciones con los espacios naturales de la ciudad y sus alrededores. Se han analizado también los corredores ecológicos definidos por los organismos regionales a través de las ciudades para diseñar medidas de apoyo a estas infraestructuras esenciales desde el punto de vista ecológico.

Estas actuaciones posicionaron a los edificios de Colonial como puntos de apoyo para las especies de fauna y actuaron como nodos para promover la biodiversidad de las ciudades. Así, las especies de aves se encargarán de transportar los propágulos de las especies de flora plantadas en los edificios para enriquecer los espacios naturales en torno a las ciudades con especies de alto valor ecológico.

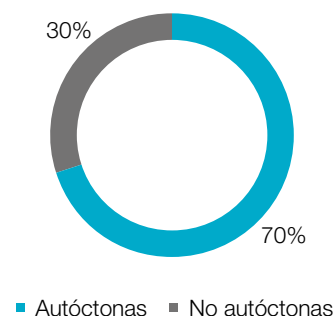
Con el propósito de hacer una mejor divulgación e impactar en la conciencia de las comunidades que trabajan en los inmuebles, en 2021 se elaboraron y enviaron a los clientes la información de las medidas de biodiversidad implementadas en los edificios. Para ello se diseñó una ficha comercial que, de una forma amena, explicaba los beneficios de haberlas ejecutado. Estas fichas se van ampliando a medida que se ponen en marcha nuevos proyectos, los cuales se han ido abordando desde 2021.

De forma cuantitativa, los indicadores que muestran el desempeño de las medidas de biodiversidad implementadas en el portafolio se presentan a continuación, abarcando una totalidad de 51 edificios:

#### Medidas de biodiversidad implementadas

	2024	2023	2022	2019-2021
Cubierta vegetal (m <sup>2</sup> )	3.922	813	385	1.033
Muro verde (m <sup>2</sup> )	0	0	70	211
Maceteros (ud.)	114	85	140	318
Nº Especies interior	10	11	21	40

#### Porcentaje de especies autóctonas plantadas en los edificios de Colonial



#### Acciones significativas en 2024 en la protección de la biodiversidad

Con el objetivo de proteger y mejorar la biodiversidad en riesgo, debido al elevado nivel de artificialización del suelo, se han llevado a cabo diferentes medidas. En Francia, para limitar esta artificialización se ha establecido un marco específico para la ubicación de activos en un entorno urbano denso, se han concentrado los usos y servicios sobre superficies previamente construidas y se ha fomentado la restauración de superficies de terreno abierto. Asimismo, cabe destacar el incremento en la revegetación de los activos. En términos generales, en el portafolio de París, a finales de 2024, las áreas vegetales (tanto planas como verticales) han representado más de 9.600 m<sup>2</sup>, cifra equivalente a un 9,5% del total de superficie en propiedad.

Asimismo, todas las medidas en materia de biodiversidad se implementan *ad hoc* para cada activo de la cartera atendiendo a los riesgos y oportunidades que este presenta. En este sentido, aunque no establecen objetivos específicos referidos al activo, las acciones persiguen cumplir los compromisos y prioridades que se enmarcan en la política de biodiversidad del Grupo Colonial.

En 2024, un especialista ha realizado una auditoría externa para evaluar el estado de conservación de los programas de biodiversidad emprendidos en el pasado y determinar posibles acciones correctivas. Fruto del resultado de esta auditoría y sus informes, se han detectado oportunidades de mejora.

Por otro lado, se realizó un concurso para adjudicar los servicios del mantenimiento de la biodiversidad en enero de 2024, con la intención de asegurar el capital natural existente. En este proceso, se han prescrito unas bases más exigentes en ciertos requisitos de sostenibilidad. Una de las formas en que Colonial ha medido este capital natural durante 2024 ha sido a través del análisis de la Ganancia Neta en Biodiversidad (GNB), también llamada *Biodiversity Net Gain* (BNG) en inglés. Se trata de una herramienta diseñada para cuantificar de una manera científica el impacto generado en la biodiversidad tras

la realización de las actividades de Colonial, lo que permite aplicar estrategias para generar impacto positivo o mitigar la pérdida de biodiversidad. A nivel normativo, esta cuantificación aspira a ser considerada como uno de los indicadores que más valor aportará en términos de biodiversidad. Colonial se adelanta a este posible nuevo marco legal, y ha comenzado a realizar estas mediciones y cálculos de forma voluntaria.

Al llevar a cabo o gestionar infraestructuras, Colonial utiliza esta herramienta para calcular el indicador GNB de cada activo, obteniendo resultados que varían según el caso. Por esta razón, se establecen cuatro tipologías diferentes para abordar los análisis:

1. Activos sin medidas previas de biodiversidad, donde Colonial, tras su adquisición, ha realizado actuaciones para aumentar y mejorar la biodiversidad de la zona, o edificios construidos directamente por el Grupo Colonial, donde también se han aplicado estas medidas.
2. Activos que se han adquirido con medidas previas en biodiversidad, en los cuales Colonial ha incrementado el valor ecológico realizando nuevas actuaciones.
3. Promociones de nueva construcción o de gran rehabilitación.
4. Edificios monousuarios donde Colonial normalmente no realiza los mantenimientos operativos de sus clientes.

Para obtener los resultados se establecen dos escenarios: el año base y el año post-construcción. En este caso, se ha tomado 2019 como año base, coincidiendo con el inicio de las implementaciones en materia de biodiversidad tras la aprobación de la política específica a finales de 2018. El escenario post-construcción se corresponde al año actual 2024.

El objetivo del cálculo del GNB es obtener una métrica científica que tenga en cuenta factores específicos de biodiversidad y ecología del entorno, entre otros factores, evaluando el progreso y las ganancias en capital natural. Es importante destacar que Colonial emplea esta herramienta en alineación con la Estrategia de Biodiversidad de la UE de 2030, junto con otras políticas y legislaciones nacionales relacionadas con biodiversidad y ecosistemas, índices de reporte como la nueva directiva CSRD y los límites planetarios, un marco conceptual que define la viabilidad de nuestro estilo de vida sin provocar cambios ambientales significativos. Actualmente, seis de los nueve límites planetarios definidos han sido superados, el séptimo está próximo y, desafortunadamente, uno de los límites ya sobrepasados es la pérdida de biodiversidad. Por ello, es fundamental tener en cuenta diferentes factores en el cálculo de la GNB, no solo en términos de biodiversidad, sino también en relación con la sostenibilidad, el bienestar y el equilibrio del ecosistema.

Para cuantificar la Ganancia Neta en Biodiversidad (GNB), se ha establecido un procedimiento capaz de medir ambos escenarios de manera continuada que permita obtener unos resultados concluyentes. Tras el esfuerzo de convocar un concurso para consolidar un servicio único de mantenimiento de biodiversidad, Colonial ha avanzado en la implementación de auditorías específicas de biodiversidad, mencionadas anteriormente, que se realizan de manera trimestral. Estas auditorías garantizan la preservación del capital natural y el estado óptimo de todas las medidas de biodiversidad, además de ayudar a identificar problemas o riesgos para que puedan ser resueltos a tiempo. Más allá de evaluar la biodiversidad en cada activo, estas auditorías son fundamentales para realizar la métrica de la GNB, con el objetivo de mejorar progresivamente todas las medidas y su entorno.

Para conocer en qué medida un proyecto está contribuyendo a la biodiversidad de la zona, es necesario contar con una herramienta que automatice los cálculos en base a múltiples variables, y que se adapte a las condiciones de la región geográfica y ecosistémica en la que la compañía tiene sus operaciones principales. En este sentido, Inmobiliaria Colonial ha realizado la medición a partir de una solución desarrollada en colaboración entre Mace España y la Universidad Complutense de Madrid, a través de un grupo de investigación creado para tal efecto.

La herramienta de cuantificación de GNB se compone de dos módulos principales:

- El primero hace referencia a la estimación del índice de Biodiversidad, el cual se centra exclusivamente en la vegetación del activo. En este apartado se caracterizan exhaustivamente las especies de flora presentes, el espacio que ocupan y su interés ecológico, considerando factores como el tipo de especies en el activo y su aporte potencial a la biodiversidad del entorno. Además, se evalúa la cobertura que ocupa y se clasifica para identificar la prevalencia de especies autóctonas, alóctonas, híbridas, e incluso la presencia de especies invasoras, entre otros aspectos.
- El segundo módulo tiene por objeto caracterizar y evaluar cualquier tipo de estructura, tanto natural como artificial, que pueda ser beneficiosa para la fauna. Aquí se incluyen los metros cuadrados de estructuras vegetales naturales, cajas nido, puntos de agua de origen natural y artificial, entre otros.

Este procedimiento permite un seguimiento detallado y adaptativo de la biodiversidad en los activos, facilitando la mejora continua de las prácticas de conservación. Para medir y analizar la generación de impacto positivo generado, los outputs de los resultados se valoran en 4 alcances, descritos a continuación

Alcance	Descripción
<b>A1: Configuración global</b>	Recoge el valor cuantitativo de los indicadores generales de diversidad, reflejando la configuración de los espacios verdes (superficie y tipología) y la diversidad de especies vegetales encontrada en cada uno de ellos, junto con los puntos de apoyo y promoción de fauna y los de superficie nidificable, así como un porcentaje del valor obtenido mediante la instalación de puntos de nidificación potencial.
<b>A2: Valor ecológico de las especies plantadas</b>	Este bloque pretende incorporar a los datos globales, el valor que las especies vegetales, en concreto, aportan a la biodiversidad (incluyendo fauna y suelo) y un porcentaje del valor obtenido mediante la instalación de puntos de nidificación potencial.
<b>A3: Indicadores de bienes y servicios ambientales</b>	En este bloque se incluyen los bienes y servicios ambientales para el ser humano que aporta la biodiversidad a los usuarios del emplazamiento. Se valoran sobre todo las estructuras vegetales que contribuyen a proteger la salud de los usuarios del emplazamiento (protección frente a viento, ruido y/o polución) y un porcentaje del valor obtenido mediante la instalación de puntos de nidificación potencial, al promocionar fauna insectívora.
<b>A4: Manejo de los espacios verdes</b>	Esta última categoría pretende recoger las buenas y malas prácticas para la biodiversidad de la gestión de los espacios verdes. Se recogen, por tanto, posibles impactos negativos sobre la biodiversidad, a consecuencia del uso de fitoquímicos o riego.



Actualmente se está terminando de procesar para todos los activos evaluados el estudio llevado a cabo y sus conclusiones. A modo de muestra, en el gráfico de abajo se refleja para cuatro edificios las mejoras porcentuales de los alcances descritos anteriormente. Respecto al estado inicial, antes de que Colonial ejecutará las medidas en biodiversidad, se evidencia un significativo progreso basado en rigurosos criterios científicos.

Por otra parte, si bien en 2024 Colonial ha ampliado sus objetivos en el ámbito de la biodiversidad, en los proyectos de rehabilitación o construcción de un activo se siguen considerando e implementando medidas de biodiversidad, como se ha hecho en años anteriores, entre las cuales destacan las siguientes:

### Diagonal 197 (Barcelona)

Este activo ha sido rehabilitado por el Grupo Colonial, finalizando los trabajos en 2024. Es importante destacar que, durante la rehabilitación, se tuvo en cuenta el espacio disponible para añadir una actuación de biodiversidad en la planta 10. Esta terraza cuenta con casi 26 m<sup>2</sup> de zonas verdes divididas en parterres, además de 32 maceteros rectangulares y 6 maceteros cilíndricos, que suponen casi 10 m<sup>2</sup> extra de superficie ajardinada. En esta área se han plantado casi 500 ejemplares, seleccionando especies que contribuyen a mejorar la biodiversidad del entorno. Destacan entre ellas especies aromáticas, plantas que favorecen la presencia de polinizadores –cuya población se ha visto reducida en las últimas décadas y se encuentra en peligro crítico–, y especies frutales que proporcionan alimento a la fauna, especialmente a las aves.



### Campus Urbano Madnum (Madrid)

Una de las grandes apuestas de Colonial por impulsar la conectividad de los hábitats naturales y conservar e incluso aumentar la biodiversidad en las ciudades se ha materializado en 2024 en el Campus Urbano Madnum, en Madrid. El proyecto ha contemplado la transformación de una parcela de bajo valor ecológico en un espacio verde representativo de los ecosistemas naturales a través de un singular e innovador diseño de los espacios exteriores y de las cubiertas de los edificios. Este proyecto se alinea con la Directiva Hábitats 92/43/CEE, para la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, mediante la construcción de infraestructuras verdes que contribuyen a fomentar la biodiversidad.

En este caso, los edificios de este proyecto se han planificado a lo largo del perímetro de la parcela dejando en la zona central 2.000 m<sup>2</sup> de espacio común accesible para los usuarios y visible desde las edificaciones. En total, el área de superficie ajardinada del proyecto ha sido de más de 6.000 m<sup>2</sup>, en los que se han plantado más de 29.000 ejemplares de más de 55 especies diferentes, como árboles, arbustos y herbáceas (más del 60% corresponden a especies autóctonas), hecho que lo convierte en un proyecto con gran impacto para la conservación de la biodiversidad. A través de la generación de una infraestructura verde, el Campus Urbano Madnum se posicionará como un enclave de alto valor ecológico y con múltiples funciones, entre las que destacan revertir la pérdida de biodiversidad, reducir la fragmentación de hábitats naturales para la flora y fauna silvestres, y mitigar el efecto isla de calor de las ciudades, tan acuciante en un contexto de cambio climático. De igual forma, destaca el beneficio para la salud de los ciudadanos que supone encontrarse en entornos naturalizados.

## Biome

En el proyecto de Biome se llevó a cabo una importante restauración de las superficies verdes. La superficie plantada prácticamente se duplicó hasta alcanzar los 2.500 m<sup>2</sup>, con más de una treintena de árboles en sus zonas verdes y 25 céspedes.

## Rives de Seine y Condorcet

En el caso del proyecto de Rives de Seine, las opciones paisajísticas elegidas para este proyecto deberían permitir aumentar el coeficiente de vegetación de la parcela del 14% al 42% y el coeficiente de biotopo del 11% al 36%. Este incremento será posible gracias a la creación de nuevas zonas verdes y superficies arbóreas. Las azoteas estarán ajardinadas, y se creará un jardín nivel del suelo con acceso directo desde la vía pública. En el proyecto Condorcet se desartificializará parte del suelo y se conservarán especies vegetales notables.

Muestra del firme compromiso con la restauración de la biodiversidad en los proyectos llevados a cabo, Biome y Cézanne Saint-Honoré obtuvieron la certificación Biodivercity, y se está trabajando activamente alcanzarla en los activos Rives de Seine, Condorcet y 90 Champs-Élysées.

Este incremento en el compromiso con la biodiversidad y la revegetación de la superficie de los activos de París, además de realizarse como medida de mitigación del cambio climático, responde también a una fuerte expectativa de los inquilinos, que pueden beneficiarse de nuevos espacios exteriores más agradables y que mejoran el bienestar de los usuarios.

## 6.2.4.2. Revitalización de zonas urbanas – Impacto social en el entorno

El Grupo prioriza los proyectos en zonas *prime* de Madrid, Barcelona y París; es decir, en zonas con una trama urbana consolidada. Este modelo desprioriza, por tanto, proyectos en zonas vírgenes, los cuales implicarían además impactos ambientales mucho mayores. De hecho, el Grupo no ha llevado a cabo ningún proyecto de este tipo en los últimos diez años.

Los proyectos de Colonial también contribuyen a la revitalización urbana, dado que promueven la transformación de zonas en las que antes predominaba un uso industrial, redefiniéndolas como centros dinámicos de oficinas en los que también se asientan áreas residenciales y una importante actividad comercial. En los últimos años, cuatro proyectos se han desarrollado en estas ubicaciones. Dos ejemplos de la aportación de Colonial al cambio de uso de las ciudades son el Campus Urbano Madnum en Madrid y el 22@ en Barcelona.

Por otro lado, dado el posicionamiento estratégico de SFL en París y, en concreto, en el primer anillo, la compañía busca reinventar su patrimonio o desarrollar nuevas operaciones asegurando mantener la historia de los edificios y su arquitectura original, a la vez que aplica los más altos estándares en sostenibilidad. Para ello, los equipos internos, en diálogo con los arquitectos y las partes interesadas, trabajan para definir planes de trabajo que maximicen la preservación de las estructuras existentes y eviten la demolición y consecuente nueva construcción.





Campus Urbano Madnum

### Campus Urbano Madnum

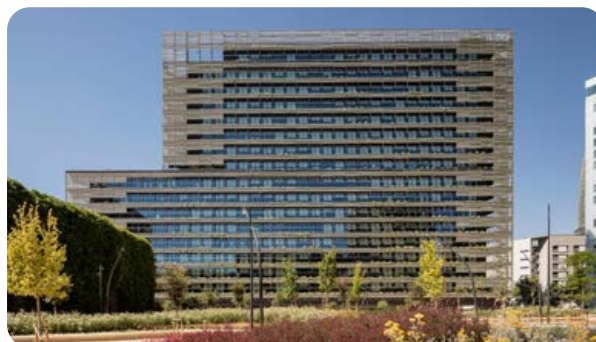
El Campus Urbano Madnum representa una apuesta por la regeneración y renovación de la trama urbana en una antigua zona industrial de Madrid ocupada en su día por grandes naves de almacenes industriales. Este proyecto de Colonial ofrecerá una combinación de usos (vivienda, oficinas y comercial) que facilitará la movilidad de bajo impacto caminando o en bicicleta, tanto para los usuarios del complejo como para los vecinos y empresas de la zona.

Una vez finalizado, el proyecto contará con unos 169.500 m<sup>2</sup> de superficie construida y sumará más de 7.000 usuarios de oficina, unos 1.600 residentes de viviendas, cerca de 190 usuarios de áreas comerciales y otros 1.300 de otros usos de concurrencia pública. Además, dará respuesta a la cada vez mayor preocupación por el medio ambiente y la ecología creando un ecosistema con edificios de baja huella de carbono, de consumo de energía casi nulo, de alta digitalización y con amplias zonas verdes.

Tendrá dos zonas públicas y zonas interiores ajardinadas (con una superficie de 6.400 m<sup>2</sup>) cuyo diseño incluye cubiertas verdes y maceteros, tanto en la zona residencial como en la de oficinas. Las especies vegetales se han seleccionado con el apoyo de ecólogos para que no sean invasoras, con predominancia de especies autóctonas, de bajas necesidades hídricas, aromáticas para especies polinizadoras y con frutos para las aves. Igualmente se han incorporado cajas nido y hoteles de insectos. De esta forma se cumplirán los requisitos de BREEAM y LEED.

### Zona del 22@

El barrio 22@ de Barcelona se ubica en los terrenos más industriales del Poblenou, donde la innovación, la creatividad, el diseño y la tecnología son el motor que ha reemplazado a las antiguas fábricas, un nuevo modelo de ciudad que impulsa Barcelona dirigido a una renovación equilibrada y sostenible. Colonial ha contribuido a este desarrollo urbano con un edificio icónico en la zona más *prime* del 22@, un edificio destinado a convertirse en un emblema de la ciudad de manera inminente, diseñado por Battle & Roig y con más de 24.000 m<sup>2</sup> distribuidos en 17 plantas de altura. El inmueble destaca



Zona del 22@

por disponer de plantas diáfanas de 1.800 m<sup>2</sup> y por estar situado en el corazón del más nuevo y moderno distrito de negocios de la ciudad. Además, cuenta con la mayor certificación en el sello de sostenibilidad LEED (Platinum) y la calificación energética más alta.

### Jardines Clara Campoamor, Barcelona

Los jardines de Clara Campoamor, junto a la Diagonal, en Les Corts de Barcelona, se han remodelado de manera integral en una intervención que ha sido mayoritariamente a cargo de una colaboración público-privada con colaboración de Colonial, fórmula novedosa en el espacio público de Barcelona.

Este espacio que remodelado se ubica entre la avenida Diagonal, desde donde tiene el principal acceso, y las calles Joan Güell, Gandesa y Europa. Dos de sus laterales están flanqueados por edificios de oficinas y comercios. El edificio de Colonial es Diagonal, 609-115 (conocido por DAU-PRISMA). Este impulso ha convertido el lugar en uno más atractivo a muchos niveles para las personas que trabajan en esos inmuebles y los utilizan. La iniciativa ha generado un impacto significativo para la ciudadanía, que ha visto mejorada la calidad de vida del barrio, al mismo tiempo que se genera un retorno económico y se crean puestos de trabajo.

Esta zona verde, de alrededor de media hectárea de superficie, fue inaugurada en 1994. En la entrada, rodeada de un pequeño estanque con surtidores de agua, destaca la escultura Citerea, de la artista María Luisa Sierra Catalán. Entre los aspectos considerados en la remodelación destacan la mejora del espacio bajo criterios de sostenibilidad y mantenimiento óptimo, así como la optimización de la movilidad, dotando a los jardines de una mejor accesibilidad desde sus diferentes entradas, reforzando los laterales existentes y eliminando las actuales barreras arquitectónicas y las diferencias de cota desde la Diagonal. El objetivo es promover el uso ciudadano y crear áreas para la estancia, descanso y socialización, además de mejorar la zona de juegos infantiles, el mobiliario, la gestión del arbolado y la nueva jardinería, y adecuar la iluminación. También se pretende resaltar el entorno de la escultura en homenaje a Clara Campoamor e integrarla mejor en el conjunto.

## 6.2.5. Uso de Recursos y Economía Circular

### 6.2.5.1. Economía Circular

#### I. Modelo de economía circular del Grupo Colonial

El Grupo ha implantado un modelo de economía circular con el fin de reducir la entrada de materiales primarios y la producción de residuos cerrando los flujos económicos y ecológicos de los recursos. Este modelo, junto con todas las acciones llevadas a cabo en consonancia, potencia niveles más altos de eficiencia en el uso de recursos,<sup>(1)</sup> favorece el incremento del uso de materias primas reciclables e incrementa la durabilidad de los edificios y la optimización de estos.

El modelo de economía circular del Grupo Colonial se basa en los siguientes tres principios:

#### 1. Reducir la cantidad de residuos

Promover una adquisición sostenible de materiales y equipos, como pueden ser envases o materiales reutilizables, y establecer indicadores para su control.

El Grupo monitoriza la cantidad de residuos que se genera en sus edificios, y se promueve y controla una adquisición responsable de materiales con alto contenido de material reciclado preconsumo y postconsumo y de material reciclable. Este requisito se exige, entre otros casos, para el cumplimiento medioambiental del 70% del precio de ejecución de contrata de adquisición sostenible en obras de nueva construcción, reformas, actuaciones correctivas de menor importancia y aquellos residuos generados tanto por la actividad de mantenimiento como en zonas comunes de los edificios.

#### 2. Reutilizar aquellos elementos que no pueden ser reciclados

Reutilizar elementos para reaprovecharlos y reducir la adquisición de nuevos materiales dando al producto desechado una función, sea con el mismo uso o con otro diferente. En Francia, SFL apuesta adicionalmente por:

- Reutilizar *in situ* materiales de construcción existentes.
- Reutilizar materiales resultantes de las reformas a través de plataformas de mercado digital (cuando esta reutilización no es posible *in situ*).
- Recuperar los residuos de demolición.
- Utilizar materiales naturales o alternativas con menor demanda de carbono.

El impacto del modelo de economía circular en Colonial se traslada finalmente en una ratio de carbono incorporado eficiente, tal y como se explica en detalle en el apartado 6.1.2.3. *Proyectos de construcción y grandes rehabilitaciones*.

#### 3. Reciclar todos los residuos posibles

El Grupo facilita la correcta entrada de los residuos en la cadena de reciclaje mediante contenedores en todos sus edificios para reciclar cartón y papel, plásticos, vidrio y residuos resto, además de residuos peligrosos como pilas y fluorescentes.

Estas iniciativas han conllevado una mejora considerable en la monitorización de los residuos generados, así como de su gestión en el portafolio, hecho que explica el aumento significativo de la cantidad de residuos gestionados en los últimos años.

No obstante, Grupo Colonial es consciente de que debe seguir trabajando para contribuir, en la medida de lo posible, a la transición hacia un modelo basado en la economía circular. Para ello, Grupo Colonial ha ampliado el alcance del seguimiento medioambiental, fomentando la adquisición de materiales sostenibles, así como la gestión sostenible de residuos generados para su máximo aprovechamiento.

Para apoyar este modelo de economía circular, se han establecido objetivos de forma voluntaria (no exigidos por ninguna legislación adicional) de cara a 2030 relativos a la gestión de los residuos generados. Los objetivos propuestos (explicados en más detalle en el capítulo 6.1.7 *Objetivos estratégicos y métricas*) son los siguientes:

- La recuperación del 97% de los residuos (en términos absolutos). Relacionado con la etapa de “recuperación” de la jerarquía de residuos.
- La gestión por parte de plantas de reciclaje del 80% de los residuos aprovechables generados –no peligrosos, peligrosos y tierras– para su revalorización (en términos absolutos). Relacionado con la etapa de “reciclaje” de la jerarquía de residuos.
- Carbono incorporado en grandes proyectos de rehabilitación:
  - Objetivo de intensidad en las etapas A1-A5 de  $\leq 500$  kg CO<sub>2</sub>e/sqm (en términos absolutos). Relacionado con la etapa de “prevención” de la jerarquía de residuos.
  - Objetivo de intensidad en todas las etapas de  $\leq 700$  kg CO<sub>2</sub>e/sqm (en términos absolutos). De la misma forma que el objetivo descrito arriba, relacionado con la etapa de “prevención”.

(1) Incluyendo el consumo de materias primas críticas y tierras raras.

Adicionalmente, la filial francesa se ha comprometido a continuar trabajando con los proveedores encargados de la recolección de residuos para mejorar los informes sobre los métodos de tratamiento de los residuos recolectados y asegurarse de que estos no terminen en vertederos. En esta misma línea, se ha fijado el objetivo de alcanzar "cero residuos finales" para 2030. Esto consiste en valorizar (energía o materia) todos los residuos producidos en la explotación o durante las operaciones de desarrollo.

## II. Gestión sostenible de residuos



El Grupo Colonial está comprometido con asegurar una gestión sostenible de los residuos con el objeto de mejorar el aprovisionamiento, la gestión y el tratamiento, implicando a empresas constructoras y otros involucrados para conseguir este objetivo, alineado con la política ambiental.

En esta línea, el Grupo ha implementado diversas actuaciones enfocadas a la prevención, recuperación y reciclaje de residuos. Estas acciones no solo permiten monitorear los objetivos descritos anteriormente, sino que también buscan garantizar una gestión eficiente de los residuos por parte sus terceros al final de la vida útil de los productos. Todas ellas se ejecutan con un horizonte temporal indefinido.

La compañía realiza un seguimiento de las cantidades de residuos peligrosos, no peligrosos y tierras generadas, así como de su gestión, y solicita a los involucrados la documentación acreditativa que justifique tanto la cantidad de cada tipo de residuo recogido por el gestor autorizado (albaranes de recogida y entrega en el centro de tratamiento) como el tipo de tratamiento aplicado en cada caso (certificados de reciclaje, reutilización u otros procesos de valorización) a estos residuos.

En referencia a los residuos generados en las zonas comunes de los edificios, así como la mayor parte de los producidos por la actividad de mantenimiento, se dispone de un procedimiento para asegurar el correcto pesaje de los residuos no peligrosos generados mediante básculas y tablas de registro para un correcto reporte periódico. En los inmuebles de gestión propia del Grupo se realiza la separación y el control de pesaje de los residuos generados en el día a día fruto de su explotación, como papel y cartón, plástico, vidrio, orgánico, resto, pilas y lámparas fluorescentes. Además, mediante visitas periódicas se supervisa el correcto almacenamiento de residuos peligrosos, gestionados por el mantenedor del edificio a través de un gestor de residuos autorizado, que efectúa su pesaje.

De este modo se fomenta la gestión sostenible de los residuos, monitorizando las cantidades generadas tanto en las obras de nueva construcción, reformas y actuaciones correctivas de menor importancia como en las actividades de mantenimiento y zonas comunes de los edificios. Se exige que el 80% de los residuos aprovechables generados –no peligrosos, peligrosos y tierras– sean gestionados por plantas de reciclaje para su revalorización. Además, se exige y controla que los residuos peligrosos no aprovechables sean gestionados de manera respetuosa con el medio ambiente según la normativa vigente y las mejores prácticas ambientales.

## III. Generación de residuos 2024

En el 2024, el Grupo ha generado un total de 8.594.718 kg de residuos de los cuales 12.908 kg han sido peligrosos y 8.581.810 kg no peligrosos.<sup>(1, 2)</sup> Del total, el 81,88% de los residuos han sido valorizados mientras que solamente el 18,12% restante no lo han sido.

El reciclaje ha sido el método de eliminación más utilizado, seguido de la recuperación (incluida valorización energética), representando un 93%, por lo que se cumple con el objetivo fijado para 2024 de recuperación del 80% de los residuos. Por otro lado, la cantidad de residuos destinados a vertederos ha sido inferior al 2,5%.

En 2024 se ha producido un aumento en la cantidad total de los residuos generados respecto a 2023. Este aumento se debe principalmente a que se han incluido los residuos generados en el operativo de los edificios, tanto de Madrid como de Barcelona.

(1) Los residuos no peligrosos incluyen las tierras generadas.

(2) La cantidad de residuos radiactivos generados durante el año 2024 ha sido de 0 kg.

Tipo de residuos <sup>(*)</sup>	2023		2024	
	Residuo generado (kg)	% valorizado	Residuo generado (kg)	% valorizado
<b>Residuos no peligrosos</b>				
Construcción y demolición	3.393.181	85,84%	4.334.993	87,62%
Madera	170.491	96,81%	173.257	98,42%
Metal	167.520	85,89%	289.410	95,99%
Hormigón	215.037	96,09%	352.460	95,77%
Vidrio	24.290	80,54%	41.661	94,03%
Papel y cartón	249.881	98,63%	432.924	94,37%
Orgánico-compost	84.407	98,79%	194.329	74,82%
Plástico	20.730	87,14%	281.551	68,14%
Textil	20	100,00%	–	–
Poda y jardinería	–	–	2.900	–
Otros residuos no peligrosos	1.300.012	54,61%	2.436.985	66,37%
<b>Total de residuos no peligrosos</b>	<b>5.625.569</b>	<b>80,10%</b>	<b>8.540.470</b>	<b>81,84%</b>
<b>Residuos peligrosos</b>				
RAEES	1.715	93,31%	4.412	91,55%
Luminarias	1.410	59,38%	4.139	81,40%
Refrigerantes	365	0,00%	29	3,45%
Envases contaminados de metal y plástico	2.985	55,21%	1.329	33,92%
Pilas y baterías	312	100,00%	258	99,97%
Combustibles y aceites	4.300	76,74%	13	0,00%
Otros residuos peligrosos	2.568	19,37%	769	18,97%
Residuos peligrosos no aprovechables	21.574	0,00%	1.959	0,00%
<b>Total de residuos peligrosos</b>	<b>35.229</b>	<b>23,26%</b>	<b>12.908</b>	<b>64,02%</b>
<b>Tierras</b>				
Tierras no contaminadas	300	0,00%	41.340	96,10%
Tierras contaminadas	0	–	0	–
<b>Total de tierras</b>	<b>300</b>	<b>0,00%</b>	<b>41.340</b>	<b>96,10%</b>
<b>TOTAL DE RESIDUOS</b>	<b>5.661.098</b>	<b>79,74%</b>	<b>8.594.718</b>	<b>81,88%</b>

(1) Residuos generados en obras de nueva construcción, reformas, actuaciones correctivas de menor importancia y los generados tanto por la actividad de mantenimiento como en las zonas comunes de los edificios. No se incluyen los residuos generados por los inquilinos porque la organización no tiene control sobre ellos, excepto para edificios de Francia, en los que se gestionan de manera conjunta.

El listado de residuos podrá modificarse en caso de que se notifique algún otro residuo representativo. En la categoría Otros se incluirán únicamente residuos muy minoritarios y no representativos.

### 6.2.5.2. Cadena de Suministro Responsable

#### I. Gestión responsable de la cadena de suministro



El Grupo Colonial es consciente de que su responsabilidad social va más allá de sus actividades de negocio y de que debe exigir una actitud ejemplar

a los proveedores con los que trabaja. Por ello, la compañía extiende los compromisos y principios básicos de su código ético a los proveedores y garantiza que se apliquen en cada fase de su actividad. De manera específica, la organización se esfuerza por asegurar que tanto sus empleados como sus proveedores respeten los convenios fijados por la Organización Internacional del Trabajo (OIT) en relación con:

- Libertad de asociación y negociación colectiva.
- Eliminación de cualquier tipo de discriminación en el acceso al trabajo y la ocupación.
- Eliminación del trabajo forzoso y obligatorio.
- Eliminación de cualquier forma efectiva de explotación infantil.

El Grupo Colonial hace extensible su compromiso ético, sostenible y social a la totalidad de su cadena de suministro, con el objetivo de que todas sus operaciones se lleven a cabo siguiendo los criterios de responsabilidad social fijados.

Por ello, el Grupo extiende a toda su cadena de suministro los siguientes puntos:

- Integración de los criterios de ESG en la selección de proveedores.
- Uso eficiente de los recursos para garantizar la máxima sostenibilidad en sus operaciones.
- Adhesión de los proveedores a la política de responsabilidad social corporativa (política ESG) de Colonial.
- Creación de valor en las comunidades locales donde Colonial opera, mediante la contratación del máximo número de proveedores locales.
- A este respecto, en la filial francesa SFL se incentiva el empleo local en los acuerdos con contratistas de nuevos proyectos, en los que, como parte del contrato, el contratista se compromete a llevar a cabo acciones para integrar a los desempleados de la comunidad local en la fuerza de trabajo.
- Seguridad y salud en todas las operaciones, con especial foco en las medidas preventivas.

- Cumplimiento del código ético de Colonial en todas las fases de la colaboración.
- Periodo de pago en torno a los 33 días.
- La filial francesa SFL establece un máximo de dos subcontrataciones verticales, para evitar la subcontratación abusiva.
- Cumplimiento de los convenios fijados por la Organización Internacional del Trabajo (OIT).

En el caso de incumplimiento de alguno de estos puntos, Colonial puede cancelar unilateralmente el acuerdo de colaboración.

En cuanto a la inclusión de criterios de ESG en la selección de sus proveedores y la adhesión de los proveedores a su política de responsabilidad social, y en el marco del plan estratégico en ESG, el Grupo Colonial ha desarrollado la política de criterios ESG para la elección de proveedores y un cuestionario que incorpora mayores requerimientos en este sentido. Cabe destacar la importancia que a partir de 2020 se otorga a la distancia entre sedes del contratista y subcontratas principales hasta las sedes de Colonial, con el fin de reducir la huella de carbono de alcance 3, así como a los recursos propios o externos de las organizaciones en materia ESG.

Para evitar cualquier situación de trabajo ilegal y cumplir con sus obligaciones en la recopilación de documentación, como se viene haciendo desde años anteriores, la filial francesa SFL ha externalizado este proceso mediante el uso de una plataforma de colaboración (*E-attestation*). Esta plataforma gestiona todos los documentos administrativos que depositan los proveedores, comprueba su integridad y, si es necesario, emite recordatorios. En el caso de España, se cuenta con el Portal SGS para controlar estos aspectos.

Desde el punto de vista organizativo se formulan propuestas técnicas que pueden alentar un comportamiento responsable, particularmente en las siguientes áreas:

- Optimización del consumo de energía y líquidos.
- Uso de productos ecológicos en la limpieza.
- Disminución en el embalaje y el volumen de residuos.
- Mejora de la comodidad del ocupante.
- Aumento en el nivel de certificaciones de operación del edificio (BREEAM en uso).

Igualmente, el Grupo Colonial ha adoptado medidas especiales con los proveedores de servicio de construcción durante las obras de remodelación, rehabilitación y mejora de los inmuebles con un doble objetivo: asegurar el buen progreso de las obras y garantizar la seguridad de las personas que participan en dichos procesos. De esta manera, el procedimiento de salud y seguridad incorpora:

- Formación e información sobre medio ambiente. Identificación del personal mediante distintivos. Medidas de prevención que garanticen la protección colectiva.
- Presencia de equipos de primeros auxilios en el lugar.
- Registro de incidencias.
- Instrucciones sobre equipos de protección personal y pausas de descanso de acuerdo con la normativa.
- Durante la pandemia se añadió al procedimiento un anexo a las evaluaciones de riesgos, y en los planes de autoprotección se incluyó un anexo relacionado con la COVID-19.

Los proveedores del Grupo se clasifican en tres principales categorías basándose en el tipo de servicios y bienes prestados:

- Proveedores de mantenimiento y empresas de servicio.
- Consultoras de diferente tipo (arquitecturas, ingenierías, organismos de control, etc.).
- Constructoras en las obras de nueva construcción, remodelación, rehabilitación y mejora de los inmuebles.

En Colonial se apuesta por los proveedores locales para así ayudar a la generación de valor en la comunidad donde se opera. Por ello, de los 885 proveedores con los que ha trabajado Colonial en España durante 2024, el 91,53% son locales, y el volumen de compras realizadas por Colonial procedente de este grupo de proveedores ha sido del 98,9%. En cuanto a los proveedores de Francia, en 2024, el 85% de los proveedores (93% en concepto de volumen de compras) con los que se ha trabajado son locales, es decir, tienen su sede en París o en la región de Île-de-France (en un radio de aproximadamente 100 kilómetros).

En 2024, el periodo medio de pago a proveedores se sitúa por debajo del máximo legal de 60 días establecido en la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

## II. Cuestionario de criterios ESG de proveedores

En línea con la política de criterios ESG, Grupo Colonial aprobó durante el año 2019 una encuesta para conocer e identificar los compromisos y nivel de desempeño ambiental, social y de gobernanza de sus proveedores, que se remite a partir de 2020 a proveedores habituales y esporádicos de diferentes ámbitos, como empresas constructoras, mantenedoras, fabricantes, empresas de servicio y consultoras de diferente índole (arquitecturas, ingenierías, organismos de control, etc.). En el año 2023 se actualizaron las encuestas, según lo establecido en la política de Colonial, que requiere que sean revisadas periódicamente. Al estar integradas en el proceso de selección de cualquier proveedor de la compañía, forman parte de un sistema de puntuación de cuestiones de ESG de los proveedores. De esta manera se pretende cumplir con la política de criterios ESG para la elección de proveedores, asegurando que aquellas compañías que componen la cadena de suministro comparten los valores y los aplican en cada fase de la actividad vinculada con Colonial, a la vez que se busca elevar el impacto positivo en toda la cadena de valor. Para ello, estas encuestas incluyen aspectos medioambientales, sociales y de gobernanza:

- Criterios de evaluación para la elección de proveedores desde una perspectiva ambiental y para determinar su posición en materias como medio ambiente, cambio climático, energía, agua, biodiversidad, contaminación, residuos, adquisición y suministro responsable, entre otras.
- Criterios de evaluación para la elección de proveedores desde una perspectiva social analizando su compromiso en materia laboral respecto a sus trabajadores, seguridad y salud, diversidad, conciliación, derechos humanos, subcontratación, etc.
- Respecto a la subcontratación y como criterio general, los equipos de trabajo de los diferentes ámbitos (mantenimiento, construcción, consultoría, etc.) están formados por personal propio de las empresas, y cualquier tipo de subcontratación está supeditada a la autorización de Colonial.
- Criterios de evaluación para la elección de proveedores desde una perspectiva de gobernanza, atendiendo a aspectos clave como la ética, la prevención de la corrupción, la gestión de riesgos y la responsabilidad social corporativa, etc.



El modelo de cuestionario con criterios ESG se ha revisado y ampliado para cubrir nuevos aspectos relevantes y de cierta sensibilidad para Colonial y sus grupos de interés. La actual encuesta cuenta con 60 preguntas, mientras que la existente en años anteriores recogía información sobre 36 cuestiones, lo que ha supuesto una ampliación de un 67%. La siguiente tabla muestra el detalle de la evolución de las tres dimensiones:

Encuestas	Versión anterior	Versión actual	Dif. (%)
E	16	27	69%
S	10	15	50%
G	10	18	80%
	<b>36</b>	<b>60</b>	<b>67%</b>

Se ha querido poner un mayor foco en:

- El cálculo particular de la huella de carbono de su organización.
- La existencia de objetivos de reducción de GEI y su ámbito.
- El conocimiento de si estos objetivos de reducción son compatibles con 1,5 °C y su ámbito, así como si cuentan con certificación de SBTi.
- La existencia de un plan de desarrollo de energías renovables.
- La disposición a colaborar con Colonial en iniciativas ambientales innovadoras.
- La diligencia en materia de derechos humanos que cubra tanto operaciones propias como las de sus proveedores directos o indirectos.
- La disposición de códigos de conducta o éticos, así como de canales de denuncias por parte de empleados y terceros.

Durante el año 2023 se solicitó, recopiló y analizó una reevaluación masiva de los proveedores del Grupo. En el año 2024 se ha continuado evaluando a los nuevos proveedores identificados. Al haber aumentado la exigencia de Colonial en cuanto a los aspectos evaluados, las calificaciones medias en las tres partes presentan recorrido para su mejora, y los resultados obtenidos ponderados sobre 100 puntos porcentuales para cada una de las dimensiones son: medioambiente 32%, social 61% y gobierno 47%.

De las encuestas enviadas para reevaluar a los proveedores, se recibió y analizó con criterios ESG un 91%, a fecha de cierre del presente informe. Siendo la puntuación media de las empresas encuestadas un 43 sobre 100 puntos, cabe destacar que en la parte ambiental aproximadamente la mitad de las compañías se quedan por debajo del 30% de la puntuación máxima dentro de la "E".

Estos resultados evidencian el cambio de las escalas en la valoración de los proveedores de Colonial, autoexigiendo más a la hora de evaluar a los proveedores.

Actualmente no se descartan proveedores por tener puntuación baja.

Se va a elaborar un plan de acción para tratar de incidir y concienciar a los proveedores. Este plan se desarrollará cuando se haya recibido respuesta a un % más elevado de encuestas de la nueva versión de homologación, para tener una foto más completa del estado de los diferentes proveedores.

Uno de los puntos que se ha querido potenciar ha sido conocer en un mayor detalle el desempeño en materia social de los proveedores, para lo que se ha realizado un *screening* solicitando información de cuestiones como:

- Respeto de los derechos laborales de los trabajadores.
- Disposición de mecanismos que aseguren el cumplimiento del punto anterior.
- Disposición de métodos de control que eviten discriminaciones en el acceso a puestos de trabajo.
- Implementación de políticas de conciliación que equilibren la vida personal y profesional de los empleados.
- Métodos de control para eliminar cualquier tipo de explotación laboral e infantil.
- Respeto por la libertad de asociación.
- Detalle del número de trabajadores totales y específicos en materia de ESG.
- Control de métricas en diversidad, igualdad e inclusión.
- Detalle de la cadena de subcontratación.
- Sistemas de prevención de riesgos laborales.
- Formación de los trabajadores en materia de riesgos laborales.
- Ejecución de inspecciones periódicas de seguridad.
- Detalle de incidentes en materia de PRL.
- Evaluaciones en materia de riesgo social.
- Programas de compromiso con la comunidad.



Desde 2021, todos los contratos de obra y servicio incluyen cláusulas específicas para asegurar el desempeño en ESG, incluso la posibilidad de Colonial de realizar auditorías para comprobar la veracidad de la información aportada. Además, se estudiarán fórmulas para fortalecer la estrategia de auditoría de estos proveedores y ayudarles a impulsar un cambio positivo en las debilidades detectadas.

En cuanto a riesgos en materia de derechos humanos en la cadena de suministro, se considera que el riesgo es bajo o muy bajo, dado que el mayor número de proveedores son nacionales y, además, se compran equipos y materiales de construcción e instalaciones de primeras marcas a empresas de reconocido prestigio, tal como se corrobora en las propias encuestas de homologación de proveedores con criterios de ESG y en el seguimiento medioambiental que se realiza en las obras y el mantenimiento. Además, en relación con derechos laborales de sus trabajadores establecidos por la Organización Internacional del Trabajo (OIT), no se detectaron riesgos en los cuestionarios realizados ni a través de otros canales de comunicación de Colonial.

### III. Aprovechamiento responsable de materiales

El consumo de materiales e insumos es uno de los indicadores más relevantes para el Grupo, por lo cual, desde el año 2018, el Grupo ha trabajado por obtener un mejor desempeño en esta materia, que se ha consolidado en 2020, y esta tendencia ha continuado durante 2024.

Del mismo modo, gracias a la implementación de la política ambiental, desde 2018 se está llevando a cabo un trabajo exhaustivo para monitorizar los datos de suministro de materiales en colaboración con los distintos *partners* de negocio de la organización a través del procedimiento de seguimiento medioambiental: (1) obras de nueva construcción, rehabilitaciones o reformas mayores; (2) reformas menores; y (3) labores de mantenimiento en edificios existentes.

Como resultado de estos esfuerzos, y en línea con los compromisos establecidos dentro de la política medioambiental y la política de selección de proveedores ESG, se han establecido requisitos de buenas prácticas en la compra para asegurar que los materiales y productos dispongan de certificados medioambientales, como, por ejemplo, las etiquetas ambientales de tipo III, DAP o ECV, maderas certificadas FSC o PEFC, suministro y aprovisionamiento local (<800 km desde el punto de distribución), alto contenido reciclado y reciclable, y bajo nivel de emisiones en compuestos orgánicos volátiles.

En 2019 se redactó e implantó el *Listado de fabricantes homologados* con objeto de favorecer la selección de materiales, productos y equipos cumpliendo criterios medioambientales.

En la actualidad, el listado de productos recoge al menos 1.792 (87%) materiales, productos y equipos que cumplen los requisitos medioambientales definidos en la política ambiental de Colonial, así como otros 268 que no cumplen con dichos requisitos. Referente al año pasado, se puede notar una disminución en el valor total, pero esto no significa directamente que haya menos productos, al contrario. Con el objetivo de facilitar cualquier consulta a los diferentes agentes, se han agrupado familias de productos del mismo fabricante, atendiendo a sus características y documentación medioambiental, recogiendo de este modo y bajo una misma referencia un mayor número de productos.

El listado de fabricantes homologados ha resultado ser efectivo y ha facilitado enormemente el cumplimiento del aprovisionamiento responsable de las diferentes obras y servicios para proyectistas, y especialmente para contratistas y mantenedores.

Este listado se actualiza periódicamente con el objetivo de aumentar las alternativas de materiales, bienes y equipos que cumplen los requisitos establecidos, así como para añadir continuamente nuevas categorías a la evaluación.

A continuación, se presentan los indicadores relevantes sobre el consumo de materiales durante el año 2024:

▼ **Compra de materiales**

Tipo de material	2024				2023							
	Total	Aprovis. responsable	Material reciclado	Material reciclable	Material renovable	Material regional	Total	Aprovis. responsable	Material reciclado	Material reciclable	Material renovable	Material regional
	kg	% de cada mat.	% de cada mat.	% de cada mat.	% de cada mat.	% de cada mat.	kg	% de cada mat.	% de cada mat.	% de cada mat.	% de cada mat.	% de cada mat.
Pétreo y cerámico	3.727.993	93,58%	1,20%	2,25%	0,00%	99,77%	679.834	98,52%	3,16%	1,68%	0,00%	97,85%
Hormigón y mortero	14.456.944	81,06%	0,75%	21,35%	0,00%	99,89%	35.145.757	99,17%	2,49%	45,13%	0,00%	91,48%
Vidrio	232.862	99,33%	0,23%	0,32%	0,00%	99,81%	6.053.817	99,91%	7,48%	0,00%	0,00%	99,98%
Plásticos y cauchos	2.968	59,99%	8,19%	16,22%	0,00%	79,85%	7.432	90,79%	39,12%	29,70%	0,00%	91,51%
Metal	3.108.302	95,96%	21,02%	18,61%	0,00%	97,55%	1.515.505	99,34%	1,73%	8,55%	0,00%	99,28%
Madera	910.231	99,68%	33,95%	0,79%	100,00%	99,70%	52.328	96,59%	38,10%	5,60%	100,00%	95,05%
Yeso	2.034.400	99,97%	2,67%	8,83%	0,04%	99,62%	517.219	99,96%	3,18%	28,67%	0,00%	98,48%
Aislam./imperme.	1.181.181	37,14%	20,21%	7,88%	0,00%	99,51%	135.289	90,17%	28,77%	67,93%	0,00%	96,05%
Pinturas y barnices	89.385	66,07%	0,00%	0,01%	0,00%	94,38%	26.847	89,07%	0,04%	0,06%	0,00%	71,32%
Instalaciones luminarias	47.516	73,47%	1,54%	0,43%	0,03%	99,05%	31.649	96,43%	0,00%	0,34%	0,00%	98,64%
Instalaciones sanitarias	97.336	99,11%	0,00%	0,00%	0,00%	99,38%	10.746	96,69%	0,00%	0,01%	0,00%	98,34%
Instalaciones clima/ventilación	333.990	70,25%	0,25%	0,48%	0,00%	97,99%	105.475	97,26%	0,52%	0,74%	0,00%	98,17%
Refrigerantes	64	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Adhesivos y selladores	4.546	97,36%	0,85%	0,00%	0,11%	83,83%	4.047	97,99%	0,00%	0,05%	0,00%	72,39%
Aceites y lubricantes	50	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	94,82%	39	76,10%	0,00%	5,08%	0,00%	100,00%
Productos de limpieza	12.018	67,38%	1,19%	21,68%	4,08%	85,89%	26.995	88,56%	0,88%	2,41%	18,58%	95,94%
Productos de jardinería	12.814	60,80%	27,10%	86,85%	2,84%	95,78%	628	33,08%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Tierras y gravas	436.780	94,35%	47,20%	94,47%	0,00%	99,78%	27.595	7,19%	0,00%	0,00%	0,00%	32,20%
Textiles y papeles	1.795	78,29%	8,91%	11,20%	0,00%	88,02%	1.491	73,08%	0,00%	0,00%	0,00%	97,65%
Especies vegetales	10.645	90,72%	10,02%	12,61%	4,83%	100,00%	2.454	24,90%	0,00%	0,00%	0,00%	41,44%
Mobiliario	25.422	64,90%	0,00%	0,03%	0,02%	99,36%	2.444	61,84%	0,54%	1,09%	0,00%	78,52%
Otros	960.698	98,62%	2,09%	0,20%	0,02%	99,82%	464.797	98,50%	1,42%	3,52%	0,22%	99,33%
<b>Total</b>	<b>27.687.941</b>	<b>85,36%</b>	<b>5,93%</b>	<b>16,12%</b>	<b>3,30%</b>	<b>99,51%</b>	<b>44.812.390</b>	<b>99,15%</b>	<b>3,26%</b>	<b>36,30%</b>	<b>0,13%</b>	<b>93,14%</b>

Nota: Se incluyen los materiales suministrados para obras de nueva construcción y grandes reformas; reformas menores y mantenimiento de zonas comunes. No se incluyen los materiales adquiridos por los inquilinos porque la organización no tiene control sobre ellos. En el caso de Francia, no se dispone de esta información, dado que la compra de materiales la realiza un tercero.

El listado de materiales podrá modificarse en caso de que se reporte algún otro material representativo.

En la categoría Otros se incluyen materiales minoritarios y no representativos.

De estos datos cabe destacar el esfuerzo de Colonial por adquirir materiales en la región donde van a utilizarse, con **un resultado de cerca del 100% del total de los materiales utilizados que cumplieron con este criterio que permite reducir considerablemente la huella de carbono vinculada al transporte y la distribución.**

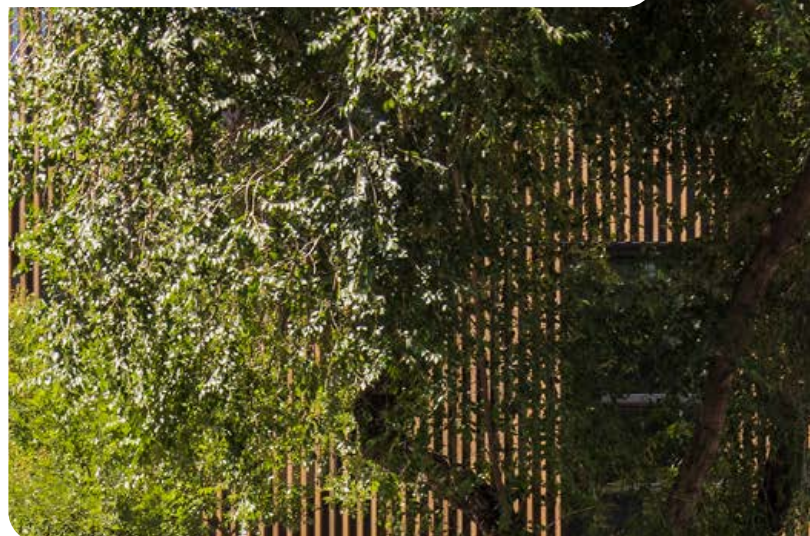
Respecto al aprovisionamiento responsable, Colonial se esfuerza para que la mayoría de los materiales **adquiridos tengan esta procedencia mediante la Guía de contratación de productos, materiales y equipos, por lo que logró que el 85% de los materiales cumplieren con esta guía en 2024.** La madera es uno de los más significativos, ya que Colonial hace un seguimiento exhaustivo de su procedencia con el objetivo de que la mayor parte de la madera comprada tenga un certificado de sostenibilidad o buenas prácticas.<sup>(1)</sup> En 2024, de un total de 910 toneladas de madera comprada (52 t en 2023), un 99,51 % contaba con un certificado (93,93% en 2023).



#### ▼ Porcentaje de madera certificada por estándares

Sistema/estándar de certificación	2024		2023	
	Cantidad (kg)	Porcentajes (%)	Cantidad (kg)	Porcentajes (%)
FSC (Forest Stewardship Council)	782.978	86,02%	48.444	92,50%
PEFC (Program for the Endorsement of Forest Certification schemes)	145.536	15,99%	17.003	32,49%
SFI (Sustainable Forestry Initiative)	354	0,04%	667	1,27%
CSA (Canadian Standards Association)	354	0,04%	0,00	0,00%
Otros (especificar)	354	0,04%	351	0,67%
<b>Total de madera certificada</b>	<b>905.746</b>	<b>99,51%</b>	<b>49.152</b>	<b>93,93%</b>

Por otro lado, en línea con lo especificado en esta guía, cabe resaltar que el 81,06% del hormigón y mortero vertidos en las diferentes obras realizadas en España durante 2024 procede de alternativas con un menor impacto en carbono, ya que cumplen con el certificado de hormigón Expert de ANEFHOP y/o la ISO 14001 del proceso de fabricación, además de otras exigencias en material reciclado y reciclable.



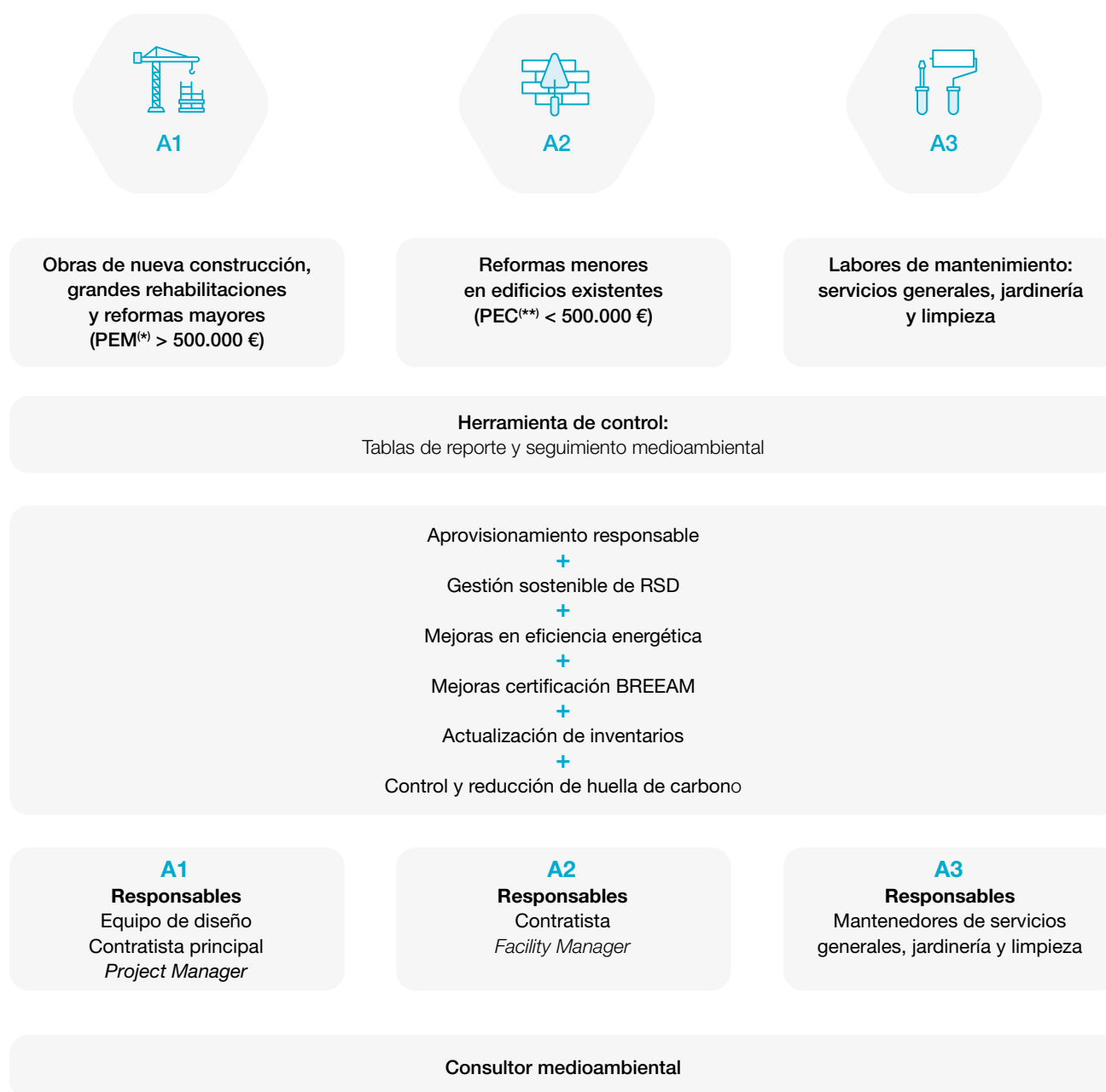
(1) Colonial es consciente del impacto medioambiental que la compra de madera y papel podría suponer en términos de deforestación a lo largo de su cadena de valor. En este sentido, Colonial dispone de la Política de Criterios ESG para elección de proveedores, a través de la cual establece el compromiso de emplear madera certificada FSC con Cadena de Custodia, PEFC y de procedencia legal.

#### v. Modelo de gestión integral de suministros

La política ambiental de Colonial establece los siguientes compromisos:

- Adquisición responsable de materiales.
- Gestión sostenible de residuos.
- Reducción de la huella de carbono derivada de las dos actividades anteriores.

El procedimiento de seguimiento medioambiental comentado anteriormente se explica a continuación:



(\*) PEM = precio de ejecución material.

(\*\*) PEC = precio de ejecución de contrata.

Con el fin de gestionar, supervisar y reportar los aspectos ambientales según los procedimientos indicados, el Grupo realiza un seguimiento periódico de los siguientes aspectos:

- Asesoramiento a contratistas y mantenedores en el uso de productos sostenibles y en la gestión sostenible de los residuos.
- Actualización del listado de productos homologados.
- Revisión de proyectos y presupuestos de las actuaciones y obras.
- Recomendaciones de mejora de ecoeficiencia y para BREEAM en uso.
- Se verifican los datos y la documentación de las tablas de seguimiento medioambiental de todas las actuaciones que se realizan en los edificios de Colonial.
- Se realizan visitas de control medioambiental para supervisar obras de nueva construcción, rehabilitaciones o reformas mayores (1).
- Se realizan visitas periódicas de control medioambiental en los edificios existentes supervisando reformas menores (2) y labores de mantenimiento (3).
- Se actualizan los inventarios de instalaciones coordinándolos con las actuaciones.
- Se hace un seguimiento exhaustivo mensual de la justificación de que los contratistas y mantenedores de todas las actuaciones en marcha siguen el modelo de economía circular implantado por Colonial.
- Se recoge toda la información medioambiental de Colonial y se realiza reporte para la elaboración de este informe anual integrado y los índices de sostenibilidad.

Para aprobar el cumplimiento del aprovisionamiento responsable, se deben justificar los requisitos ambientales al menos para los materiales, productos y equipos correspondientes al 70% del precio de ejecución de contrata (PEM/PEC) de las obras (en el caso del mantenimiento, el 70% del peso).

Asimismo, respecto a la gestión sostenible de residuos se debe justificar que como mínimo el 80% de los residuos generados –incluidos los peligrosos y los no peligrosos aprovechables– se gestionan para su aprovechamiento y, por tanto, como máximo el 20% se desvían sin aprovechamiento alguno.

Estos objetivos se alcanzan a través del procedimiento de seguimiento medioambiental establecido según la envergadura de las actuaciones:

- **A1: Obras de nueva construcción, rehabilitaciones integrales y reformas mayores (reformas en plantas de módulos de oficinas, vestíbulos o aseos, u otras reformas de alcance similar, con un PEM > 500.000 € o para importes menores, pero que correspondan con actuaciones de este tipo)**

El contratista debe justificar los requisitos ambientales para una adquisición responsable de materiales y una gestión sostenible de los residuos de la obra.

- **A2: Cualquier actuación/obra de reforma menor (1.000 < PEC < 500.000 €)**

El contratista o industrial debe justificar los requisitos ambientales para una adquisición responsable de materiales y una gestión sostenible de residuos en cada una de las actuaciones que realice en los edificios.

- **A3: Cualquier actuación derivada del mantenimiento continuo de los servicios generales, jardinería y limpieza**

El mantenedor de servicios generales, jardinería y limpieza debe justificar trimestralmente los requisitos ambientales para una adquisición responsable de materiales y una gestión sostenible de residuos.

Los responsables de las actuaciones consultan todos los aspectos ambientales establecidos en la *Guía de contratación de productos, materiales y equipos*, en la que se establecen las exigencias para la revisión final del cumplimiento de los requisitos por el consultor ambiental.

Además, se consideran las emisiones de CO<sub>2</sub> derivadas del transporte de suministros y residuos hasta y desde el edificio, las derivadas de las fugas de gases refrigerantes y de los desplazamientos del mantenedor, y las de los consumos de la sede de las empresas de mantenimiento.

En 2024 se han continuado realizando jornadas de concienciación y sensibilización con los diferentes agentes involucrados, proyectistas, *project managers*, *facility managers*, contratistas y mantenedores, para establecer los criterios medioambientales que deben cumplir y trasladarles los objetivos del Grupo.

El Grupo Colonial sigue apostando por el seguimiento medioambiental de todas las actuaciones que se realicen en los edificios del portafolio. Este año ha aumentado tanto el número de obras de gran envergadura y rehabilitaciones integrales como de actuaciones menores, donde se ha realizado el control del seguimiento medioambiental, junto con la consultoría de ecoeficiencia y la actualización de inventarios.

### 6.2.6. Digitalización como acelerador de ecoeficiencia



El *business plan* de sostenibilidad ambiental se sustenta en gran parte en la digitalización. En este sentido, el Grupo Colonial mantiene una apuesta fuerte por la innovación a través del desarrollo y la implantación de la tecnología

PROPNET, que está permitiendo optimizar el uso de los espacios gestionados por la compañía.

Dentro del Grupo existe el Comité de Innovación, que hace un seguimiento de aquellos puntos que pudieran ser más vanguardistas en esta cuestión. Asimismo, operativamente hay equipos de profesionales multidisciplinares centrados en la innovación y la digitalización de los activos, para poder monitorizar los resultados de aquellas medidas ya implementadas que permiten una mejora continua, así como para fijarse nuevos desarrollos, siempre focalizándose en los siguientes objetivos de optimización:

- Medioambiental.
- Bienestar de los ocupantes.
- Control de costes.

Ello se ha materializado gracias a las iniciativas llevadas a cabo en los últimos años, que se explican a continuación.

#### I. Proyecto PropTech – Digitalización del portafolio

Los inmuebles operados por Colonial tienen estandarizado el sistema de gestión de los edificios, conocido como *Building Management System* (BMS). Esta digitalización permite **medir la eficiencia energética de las propiedades**, así como controlar, *in situ* y también en remoto, todas las instalaciones que representan un consumo de energía significativo en los edificios, alertando de forma predictiva sobre posibles comportamientos anómalos en el funcionamiento de las instalaciones y facilitando la toma de decisiones automatizada para su solución.

Los sistemas integran equipos de medición de consumos energéticos y de agua que contabilizan en tiempo real la demanda general de cada inmueble, así como las demandas parciales de cada tipo de instalación que sean más representativas.

La información de consumos energéticos está recogida en un sistema de gestión, conocido como *Energy Management System* (EMS), que permite monitorizar y telegestionar en tiempo real los consumos de forma general y granular. Con estas herramientas, junto con la gestión y control interno y externo por parte de los diferentes equipos de trabajo involucrados, se garantiza detectar ineficiencias generadas por desviaciones de funcionamiento de las instalaciones, o patrones de conducta optimizables por parte de los operarios de mantenimiento de los edificios y de los usuarios.

En la actualidad, dentro del EMS se monitorizan 2.772 medidores eléctricos, que, junto con el control de otras fuentes de energía, del agua y de los sensores ambientales detallados más abajo, recogen un total de 8.922 variables que permiten velar por la supervisión de la sostenibilidad y del bienestar de los clientes.

Todos los datos históricos desde 2015 son custodiados, con la finalidad de analizar detalladamente la mejora en el desempeño energético y ambiental.

Asimismo, este proyecto ha reforzado ampliamente los sistemas de seguridad de los activos (control de accesos, sistemas de vigilancia y antiintrusión, reconocimiento de imágenes, lectores de matrículas, etc.), con lo que se ha mejorado la seguridad de los usuarios y del edificio. Los profesionales de la seguridad realizan una monitorización en remoto y en continuo las 24 horas del día y los 365 días del año.

Cabe destacar que Colonial, junto con otras empresas referentes del sector inmobiliario, ha invertido en Fifth Wall, primer fondo europeo centrado en tecnologías para la industria inmobiliaria global. Fifth Wall tiene como objetivo acelerar la adopción de la innovación PropTech europea, invirtiendo en *startups* europeas con gran potencial y proporcionando oportunidades de coinversión junto con los principales fondos tecnológicos inmobiliarios norteamericanos de la empresa.

#### Valor añadido para el cliente enfocado principalmente a la sostenibilidad

Con el fin de seguir innovando y aportando un valor proactivo a la gestión de clientes, Colonial ha acercado las tecnologías recogidas en el apartado anterior poniendo a disposición del cliente y usuario final una serie de servicios apoyados en toda la transformación digital que ha realizado en los últimos años. Para ello ha lanzado la solución de servicio ED-I, creada para cubrir las necesidades de este particular grupo de interés dentro de los edificios. ED-I es el nombre escogido para que los usuarios se familiaricen con él de una forma amigable, anteriormente se le llamaba Proyecto PROPNET.

ED-I es una iniciativa interna de Colonial junto con sus proveedores de servicios mediante la que dirige toda su estrategia de gestión del portafolio hacia el cliente. Por medio de la recopilación y la centralización de datos en una sola plataforma, este uso que se da a la tecnología permite a Colonial:

- Entender y medir mejor las necesidades de los clientes.
- Mejorar las decisiones que toma en su cadena de valor.

Con ED-I, Colonial consigue, mediante inteligencia artificial, prever las necesidades del cliente según sus patrones de comportamiento, ya que esta solución permite medir el confort del usuario o cliente en el espacio que ocupa y controlar todas las instalaciones que afectan a su confort.

Asimismo, ED-I prioriza la sostenibilidad de los edificios de Colonial. Esta herramienta permite medir la huella de carbono del edificio, controlar el uso de recursos para reducir y optimizar los consumos de energía y seguir aprendiendo para cada vez poder diseñar nuevos activos y espacios con la máxima eficiencia posible. Desde el punto de vista de los clientes, la primera consecuencia directa es su propia mejora en su desempeño y calificación ESG.

Este conjunto de servicios cómplices de la digitalización son una realidad que se hace transversal a todos aquellos inmuebles que opera y gestiona directamente la compañía. Todos los nuevos proyectos de Colonial estarán preparados para ofrecer ED-I de partida.







## II. Digitalización de la cartera – Segunda fase

Los procesos de innovación en Colonial son continuos, buscando de forma activa nuevas soluciones de digitalización y transformación para mejorar procesos, desempeños ambientales y experiencias de los ocupantes.

La segunda fase de la digitalización del portafolio de Colonial contempla las siguientes actuaciones:

### 1. Nuevos sensores ambientales

Monitorización de un mayor número de parámetros ambientales, con objeto de tener una cobertura de más amplio espectro de las condiciones del aire interior en los espacios de trabajo, gracias a la instalación de nuevas sondas de última generación que permiten controlar en continuo partículas físicas (PM2,5, PM1 y PM10), compuestos orgánicos volátiles (COV) y nivel de ruido.

Estos nuevos equipos de medición complementan a los sensores ya instalados en todos los edificios que gestiona Colonial y que se instalaron años atrás, que permiten tener registros en tiempo real de las condiciones de temperatura, humedad relativa y CO<sub>2</sub>. Gracias a la combinación de ambas sondas (las ya existentes más las de última generación), se controlarán hasta ocho variables ambientales de los espacios de trabajo. Las sondas de última generación se instalaron en siete edificios en 2022, elevándose hasta un total de veintinueve activos en 2023 y treinta y dos en 2024 lo que ha supuesto un gran avance.

Dichas iniciativas permiten dar respuesta a las recomendaciones de organismos internacionales de reconocido prestigio en materia de climatización, ventilación y bienestar, como ASHRAE e International *Well Building Institute* (IWBI). Cabe destacar que todas estas actuaciones permiten aumentar tanto la eficiencia y productividad en las actividades de los clientes como la resiliencia del portafolio de inmuebles frente a posibles riesgos climáticos.

### 2. Energy Management System 2.0 (EMS 2.0)

En 2022 se llevó a cabo la actualización del sistema de monitorización de consumos energéticos, lo que permitió incrementar el rendimiento y la aplicación de la herramienta, gracias a la integración de nuevos sistemas de medición de los consumos principales de los edificios y a un tratamiento de la información a partir de un algoritmo de programación que proporciona una mejora en la calidad del dato, haciéndolo comparable y verificable.

### 3. Gemelo digital

En cuatro edificios de la cartera en España (Discovery, Tucumán, Ciudad de Granada y Diagonal, 409) se ha levantado un modelo de simulación energético y ambiental (temperatura, humedad relativa y CO<sub>2</sub>) a partir de diferentes variables (temperaturas exteriores e interiores, ocupación y cargas internas) que corre en un programa testado durante más de 25 años en otros sectores como el aeronáutico y el de generación nuclear y térmica. Estos modelados se sustentan en más de 25.000 ecuaciones de media por edificio, de las cuales una parte importante son ecuaciones diferenciales. Esta parametrización, a su vez, se ha definido en función de sus características de fachada y sus principales sistemas de climatización.

Existe una hoja de ruta para poder tener levantada en los próximos años una simulación para el resto de los edificios, de tal forma que permita conocer desde un punto de vista teórico y práctico las consignas de utilización del edificio más eficientes para el mejor desempeño energético y ambiental.

### 4. Sistemas de alimentación ininterrumpida (SAI)

Uno de los pilares fundamentales del proyecto PropTech ha sido la mejora de los sistemas de seguridad de los activos (control de accesos, sistemas de vigilancia y antiintrusión, reconocimiento de imágenes, lectores de matrículas, etc.). Durante 2022 y 2023 se implementó la integración de sistemas de alimentación ininterrumpida, lo que ha permitido incrementar significativamente la cobertura en caso de fallo del suministro eléctrico de la compañía suministradora, hecho que permite gestionar anticipadamente los riesgos asociados y, de esta forma, incrementar la resiliencia de la cartera.

### 5. Motores inteligentes

La mayor parte de los consumos energéticos se destina a alimentar motores eléctricos, ámbito muy relevante de cara a mejoras energéticas.

En este sentido, se ha identificado una tecnología de motor basada en un diseño revolucionario que ofrece una baja reluctancia magnética, se controla por un *software* a medida y gestiona dinámicamente el funcionamiento de este, con lo que se consiguen altas eficiencias.

A la vista de los buenos resultados, se continuará apostando por la renovación progresiva en los próximos años de los motores eléctricos convencionales.



### 6. Industrialización en la construcción

El proceso innovador de industrialización en la construcción aporta ventajas competitivas, en plazos, calidad de ejecución y un mayor respeto por el medio ambiente, ya que reduce de forma considerable la generación de residuos y el gasto de recursos.

Dentro del proyecto del Campus Urbano Madnum se han industrializado y transportado a obra para su posterior colocación y conexión 444 cuartos de baño, con unos resultados totalmente alineados con las ventajas mencionadas anteriormente.

### 7. Certificación del sistema



Durante el año 2023 se encargó al organismo certificador Bureau Veritas la auditoría externa del ecosistema PropTech, con el objeto de seguir reforzando la calidad del dato y la excelencia en la calidad del servicio a los clientes. Este sello cubre las tres partes más significativas del proyecto PropTech:

- Building Management System (BMS) - Metasys.
- Energy Management System (EMS) - MED 2.0.
- Servicios de seguridad.

La certificación es completa para todos los inmuebles que conforman el proyecto, siendo un sistema de calidad que se seguirá manteniendo de forma anual.

Para poder desarrollar el detalle del EMS en cuanto a estructura y responsabilidades, formalización y concienciación de este, y coberturas de las auditorías, se dispone:

#### a) Estructura

El EMS se nutre de la información que le facilita el Sistema Integrado de **Gestión y Control de Instalaciones**, denominado METASYS®, y que tiene como tarea principal la optimización del funcionamiento de las instalaciones a controlar desde un punto de vista, tanto del consumo de energía, como de la racionalización de las secuencias de trabajo, con el objetivo de conseguir un funcionamiento óptimo de las instalaciones, del confort de los usuarios, y con unos gastos mínimos de explotación del edificio, así como de unos mínimos impactos ambientales.

Mediante la integración vía *software* de los diferentes subsistemas existentes (climatización, iluminación, analizadores...) a METASYS®, se consigue una coordinación óptima en el funcionamiento de los mismos, disponiendo de información en tiempo real de todas las situaciones de avería o alarmas que se produzcan, tanto en las instalaciones electromecánicas del edificio como en las de protección de bienes y personas, así como del estado de funcionamiento de todos los equipos e instalaciones, informaciones que serán compartidas entre los subsistemas integrados.

La Arquitectura del sistema es totalmente compatible con la infraestructura de redes corporativas de comunicaciones existentes, abarcando las tecnologías de Internet y el mundo de las Tecnologías de la Información (IT), yendo más allá del dominio de los Sistemas de Control de Edificios (BMS) tradicionales.

Así, mediante un **navegador Web** estandarizado y homogéneo para todos los inmuebles, éste se convierte en una interfaz del usuario para el sistema.

Con el acceso autorizado a la red, se podrá solicitar información concerniente al rendimiento técnico y económico de la instalación, desde cualquier ordenador u otro dispositivo móvil conectado a dicha red, permitiendo además el acceso simultáneo al sistema por parte de varios usuarios.

El sistema considerado es **completamente ampliable**, disponiendo de una arquitectura de red flexible sobre la que será posible construir o ampliar el sistema de automatización para un edificio o complejo de edificios.

Mediante la utilización de los formatos de datos y **protocolos de comunicación estándar** del mundo de las Tecnologías de la Información (IT), el Sistema Integrado de Gestión del Edificio METASYS® es compatible con la infraestructura de red de los edificios y complejos. Estos estándares son:

- **IP** (Protocolo de Internet) como protocolo de comunicación entre los dispositivos de automatización NAE, los servidores ADS y los navegadores Web.
- **SNMP** (Protocolo de Gestión de Red Simple) para la gestión de la red.
- **SNTP** (Protocolo de Hora de Red Simple) para la sincronización de la hora en la red.
- **SMTP** (Protocolo de Transferencia de Correo) para la transferencia de los mensajes de correo electrónico.
- **HTTP** (Protocolo de Transferencia de Hipertexto) y HTML (Lenguaje de Marcas de Hipertexto) para las funciones de la interfaz del usuario.
- **DHCP** (Protocolo de Configuración de Alojamiento Dinámico), DNS (Sistema de Nombres de Dominio) para la denominación y direccionamiento dinámico de la red.

La estructura física del sistema está compuesta de diferentes dispositivos que actúan en diferentes capas o niveles de jerarquía:

- Servidor.
- Supervisores.
- Integraciones puras.
- Control de equipos de campo (sondas, actuadores, equipos de medición, etc).

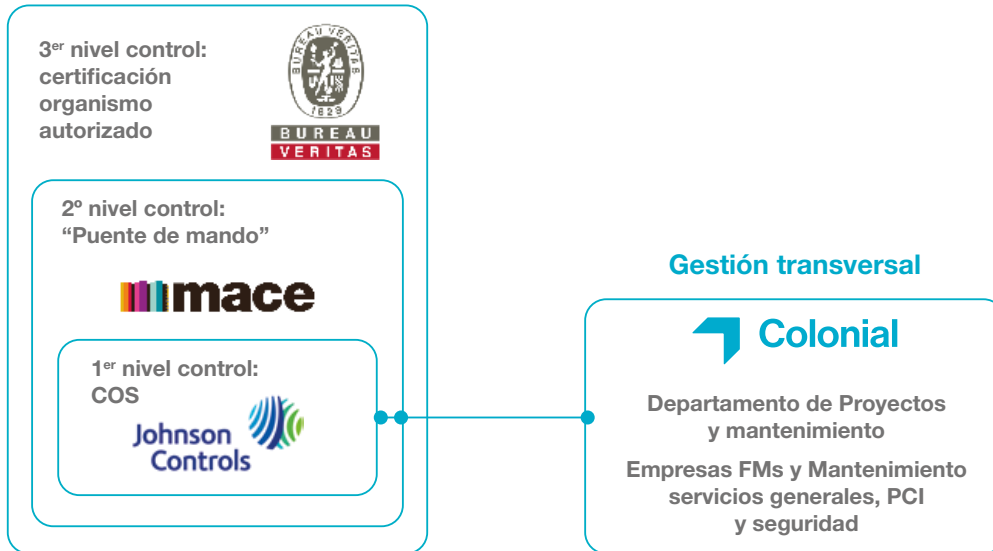
El BMS recoge en una base de datos los consumos cuarto-horarios de los diferentes analizadores y/o medidores, así como de las sondas ambientales, y el EMS trata en función de unos algoritmos dichas bases de datos para mostrar la información de consumos ya procesada y entendible para poder hacer análisis de consumos.

#### b) Responsabilidades

A nivel operativo del día a día, los actores principales involucrados en el mantenimiento del sistema son:

- Nivel 0: Empresas de FM y de mantenimiento de SSGG: actúan transversalmente entre todas las partes.
- Nivel 1: Johnson: como proveedora de la tecnología y responsable del COS, además del mantenimiento preventivo del ecosistema PropTech.
- Nivel 2: MACE: como puente de mando, que ejerce una supervisión de segundo nivel.
- Nivel 3: Bureau Veritas: como entidad certificadora externa del entorno PropTech.

▼ Niveles de control entorno PropTech



Con objeto de perseguir la excelencia a través de la mejora continua, existen dos foros periódicos donde se analizan posibles fallos, áreas de mejora, revisión de procedimientos, puntos de control y matriz de riesgos.

- Reuniones trimestrales de “Calidad del dato”: se mantienen por la parte de Calidad del Departamento de Proyectos y Mantenimiento de Colonial, el responsable de calidad del dato de Johnson Control y supervisor del consultor externo en materia de ecoeficiencia de MACE.
- Comité PropTech cada 15 días: en el que los diferentes responsables de Johnson Controls y Colonial se reúnen para tratar el seguimiento de temas del entorno PropTech en sus diferentes ámbitos (BMS, EMS, Seguridad, servicio del COS, nuevos desarrollos y soluciones tecnológicas, etc.).

c) Formación y concienciación

Periódicamente se imparten formaciones por parte de Johnson Controls a los diferentes agentes implicados en el sistema, especialmente a mantenedores y gestores técnicos. Durante el año 2024 se han realizado 2 formaciones de actualización reciclaje, una en Madrid y otra en Barcelona. Adicionalmente, se mantiene abierta una línea constante de comunicación vía e-mail de aquellas novedades que les sea de aplicación a los equipos de trabajo.

d) Alcance de las auditorías

La auditoría tiene una cobertura sobre tres apartados, donde se verifica una muestra significativa de los edificios.

- BMS: 31 puntos de verificación por edificio.
- EMS: 13 puntos de verificación por edificio.
- Seguridad: 19 puntos de verificación por edificio.

El número de edificios recogido en la muestra es el equivalente a la raíz cuadrada de edificios del portafolio que disponen de tecnología PropTech.

Entre las cuestiones abordadas hay capítulos que recogen aspectos técnicos, legales, procedimientos y administrativos.

Tras la auditoría externa por parte del organismo independiente, si procede, se emite un informe con las “no conformidades” para posteriormente plantear un plan de acción y poder subsanarlas, siempre poniendo el foco en la causa raíz del problema.

III. Plataforma de gestión y monitorización de datos – Deepki



Con el objetivo de digitalizar la gestión y el seguimiento de los datos referentes a los principales indicadores en materia de

sostenibilidad, durante el año 2022 se llevó a cabo la implantación de la herramienta digital Deepki, recomendada tanto por EPRA como por GRESB y especializada en el sector inmobiliario. Ello proporciona diferentes ventajas operativas para la compañía, entre las que destacan las siguientes: una amplia base de datos del sector que permite la elaboración de diferentes *benchmarks*, capacidad de elaborar estimaciones a corto plazo a partir de los datos recopilados por la propia plataforma, modelos predictivos que permiten la detección de anomalías y potenciales ahorros, centralización de toda la información en diferentes cuadros de mando adaptados a la estrategia del Grupo y un análisis de la resiliencia de los activos frente al cambio climático, entre otras. Adicionalmente, aporta un enfoque internacional debido al uso extendido de la herramienta en el sector inmobiliario europeo. Estas funciones permiten al Grupo optimizar la implementación de su estrategia y acelerar la consecución de los objetivos establecidos por la compañía y la neutralidad en carbono.

## 6.3. Certificaciones medioambientales

### I. Certificaciones de eficiencia energética / ambientales



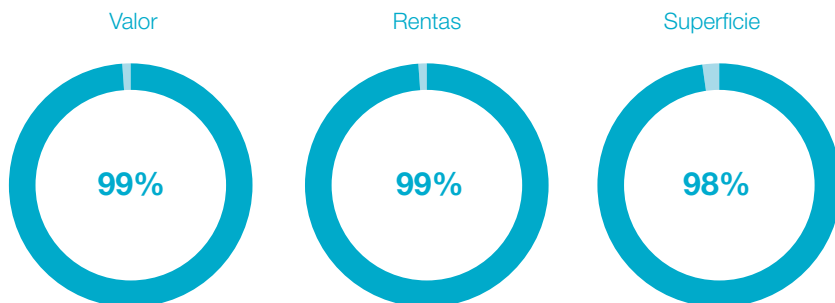
El Grupo Colonial apuesta firmemente por la obtención de certificaciones sostenibles en su cartera. Durante los últimos años ha impulsado la certificación de

edificios en su portafolio y ha logrado mantener un aumento sostenido de las calificaciones obtenidas.

En la actualidad, un 99%<sup>(1)</sup> del valor de la cartera de oficinas en explotación del Grupo Colonial tiene certificación sostenible LEED o BREEAM, cifra que se ha ido incrementando y manteniendo a lo largo de los últimos ejercicios, llegando casi a la totalidad de la cartera certificada. En términos de renta y superficie, la ratio muestra una clara mayoría del portafolio.

Este elevado nivel de certificaciones sitúa a Colonial en una posición de liderazgo europeo en eficiencia energética.

#### ▼ Portafolio con LEED / BREEAM<sup>(1)</sup>



El Grupo Colonial está comprometido con los máximos estándares de certificaciones:

- A finales de 2024, el Grupo Colonial cuenta con 8.902 €m de activos en valor con **la certificación BREEAM**. En este sentido, el Grupo ha instaurado en el portafolio de París la directriz de aplicación de criterios de diseño alineados con BREEAM en todas las reformas que se realicen.



A finales de 2024, catorce activos en explotación de SFL disponen de la certificación BREEAM.



Para todos los edificios certificados y de cara a las renovaciones de dichas certificaciones, Colonial ha trabajado con fichas de análisis de las actuaciones necesarias en cada edificio para mejorar los niveles de clasificación en las sucesivas renovaciones futuras.

Dentro de las actuaciones realizadas en el año 2024, alineadas con el análisis para la mejora de los niveles de clasificación en las renovaciones del certificado, así como con su Política Medioambiental y el *Manual de Buenas Prácticas*, Colonial ha realizado mediciones de la iluminación interior y exterior en algunos de los edificios de su portafolio, con el fin de controlar que los niveles de iluminación sean los adecuados y mejorados respecto a la normativa. Estos controles se realizan de manera periódica y se harán extensivos al resto del portafolio de activos. Tras su análisis, se emiten informes realizados por técnicos especialistas en los cuales se supervisa que se alcancen los valores mejorados establecidos para cada estancia, contribuyendo además al bienestar de los ocupantes y usuarios de los edificios.

(1) Portafolio oficinas en explotación.



- El Grupo Colonial cuenta con 1.966 €m de activos en valor con la **certificación LEED**. A final de 2024, seis activos cuentan con el nivel Platinum y doce con el nivel Gold.



- El edificio de Francisca Delgado, 11 (Oblicua) cuenta con la certificación WELL CORE Gold desde el año 2022, y es el primer inmueble certificado con este sello del portafolio.
- La **certificación Haute Qualité Environnementale** es característica del sector inmobiliario en Francia. Esta certificación evalúa los inmuebles de acuerdo con su desempeño energético, medioambiental y de salud y confort de los usuarios.

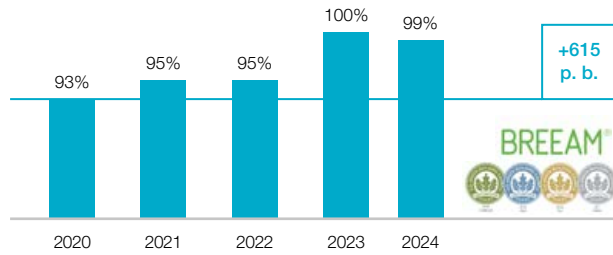


Para más información detallada por activo, véanse los apéndices.

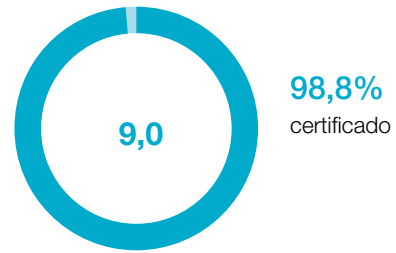
Desde el año 2017, el Grupo ha aumentado el nivel de certificaciones de su portafolio, con un incremento de un 17% en el valor de los activos con certificación BREEAM y un 132% los activos con certificación LEED.



▼ Portafolio con LEED / BREEAM<sup>(1)</sup> – Valor



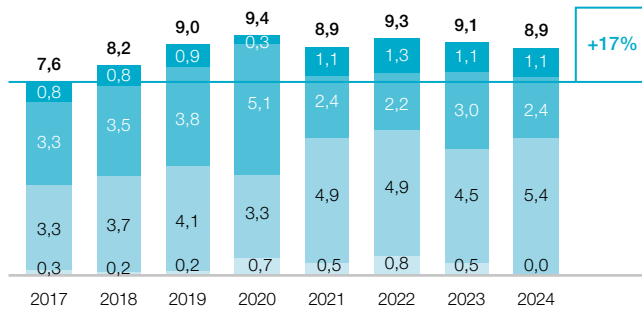
Miles de millones de €



(1) Porcentaje en términos de valor de tasación 12/24, oficinas en explotación.

▼ Certificaciones BREEAM – Valor

Miles de millones de €

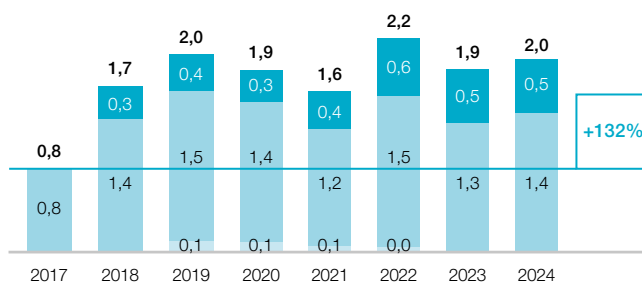


■ Good ■ Very Good ■ Excellent ■ Outstanding

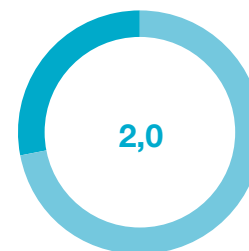


▼ Certificaciones LEED – Valor

Miles de millones de €



■ Silver ■ Gold ■ Platinum

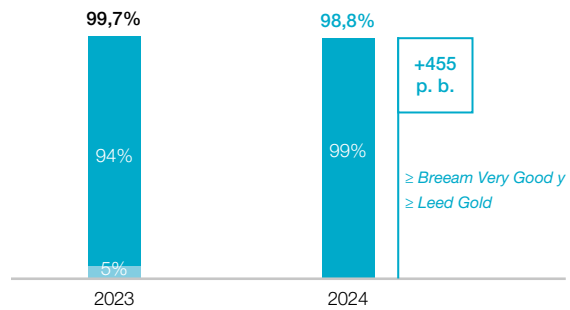


Este nivel de certificaciones se sitúa claramente por encima de la media del sector. La evolución positiva a lo largo de los años muestra el claro compromiso de la compañía por mejorar la eficiencia de sus activos. Asimismo, el plan estratégico de sostenibilidad apuesta por una mejora continua activo por activo, ejecutando iniciativas de eficiencia energética, implantando medidas de biodiversidad, inclusión de PropTech para una transformación digital, medidas de ahorro de agua y mayor control en la gestión de los residuos, entre otras acciones. Esto hace posible a su vez una mejora cualitativa de la calificación en las certificaciones de cada activo.



La elevada calidad del portafolio del Grupo Colonial se refleja en este alto nivel de certificación de los activos. Cabe destacar que en 2019 BREEAM/GRESB reconocieron al Grupo Colonial como líder, número uno en Europa, en inversión responsable a través del premio *Award for Responsible Real Estate Investment* en la categoría de grandes portafolios.

▼ Portafolio con LEED / BREEAM<sup>(1)</sup> – Valor



(1) Portafolio Oficinas en explotación.

**Detalle de certificaciones en función del valor de los inmuebles**

Seguindo las *EPRA Best Practices*, la siguiente tabla muestra el porcentaje del valor total de la cartera y el nivel de certificación alcanzado:



	N.º edificios certificados		% valor certificado	
	2023	2024	2023	2024
<b>EPRA Cert-Tot</b>				
<b>BREEAM</b>				
≥ Excellent	27	27	27%	20%
Very Good	15	17	47%	57%
Good	4	0	5%	0%
<b>Total BREEAM</b>	<b>46</b>	<b>44</b>	<b>79%</b>	<b>77%</b>
<b>LEED</b>				
Platinum	0	0	0%	0%
Gold & Silver	1	1	1%	1%
<b>Total LEED</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>
<b>BREEAM &amp; LEED (Double Certification)</b>				
BREEAM Outstanding & ≥ LEED Gold	4	4	3%	3%
BREEAM Excellent & ≥ LEED Gold	8	7	15%	8%
BREEAM Very Good & ≥ LEED Gold	4	6	2%	10%
<b>TOTAL</b>	<b>63</b>	<b>62</b>	<b>100%</b>	<b>99%</b>



## II. Calificaciones energéticas (Energy Performance Certificate)

En Francia, la totalidad de los edificios tiene certificación energética y en España todos los inmuebles deben contar con una calificación energética en cumplimiento del Real Decreto 390/2021. En este sentido, el 100% de la cartera de oficinas en explotación del Grupo Colonial tiene certificado de eficiencia energética.

El Grupo Colonial ha implantado un sistema que permite gestionar los aspectos ambientales y la energía consumida en la actividad, garantizando al mismo tiempo un seguimiento continuado de los aspectos energéticos de la organización y los aspectos directos e indirectos que influyen en la gestión ambiental.

El sistema contempla, por tanto, las actividades relacionadas con el mantenimiento del correcto funcionamiento técnico del edificio, para garantizar la satisfacción de los clientes y el confort de los empleados de la compañía en sus sedes corporativas.

Los referentes utilizados para la implantación del sistema de gestión integrado de gestión ambiental y energética son las normas internacionales ISO 50001 e ISO 14001, ya que ofrecen un marco adecuado para desarrollar su política ambiental integrada y organizar tanto los aspectos energéticos como ambientales (incluyendo análisis del proceso de planificación energética y ambiental, revisión energética y ambiental, aspectos energéticos, ambientales y legales, objetivos, metas y planes de acción, riesgos y oportunidades).

El sistema de gestión ambiental (SGA) se encuentra integrado con el sistema de gestión energética (SGE) en el inmueble Avenida Diagonal, 532 de Barcelona, así como en el inmueble Paseo de la Castellana, 52 de Madrid, y cada tres años renueva su certificación mediante la preceptiva auditoría externa realizada por un organismo certificador de reconocido prestigio y acreditado por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC).

## III. BBC-Effinergie Rénovation y BBCA Rénovation



La etiqueta BBC-Effinergie® tiene como objetivo identificar nuevos edificios o partes de edificios con necesidades energéticas muy bajas que contribuyan a alcanzar los objetivos de 2050 fijados por la SNBC francesa (*Stratégie*

*Nationale Bas Carbone*): reducir hasta cuatro veces las emisiones de gases de efecto invernadero de los edificios. Los activos de Pasteur y 83 Marceau cuentan con esta certificación. En 2018, SFL recibió la etiqueta BBCA Rénovation por el proyecto Biome (*Bâtiment Bas Carbone*) y se convirtió en uno de los primeros edificios de París en ser renovado con dicha etiqueta. El proyecto Biome destacó por su reducida huella de carbono a lo largo de todo el ciclo de vida del activo, con un carbono incorporado ejemplar gracias al uso de un hormigón bajo en carbono en gran parte de su superficie.



Cabe destacar que SFL fue galardonada con el premio BBCA *Low Carbon Intensity Award* en la feria de edificios bajos en carbono SIBCA, celebrada en septiembre de 2023.

Este premio supone un reconocimiento al fuerte compromiso para reducir el impacto medioambiental de la compañía, gracias a la ambiciosa estrategia desarrollada para cumplir con los objetivos de carbono.

En Francia, todos los principales proyectos de desarrollo y reestructuración están certificados y/o etiquetados. Estas certificaciones son elegidas para responder de manera óptima a las especificidades del edificio, con el objetivo de respaldar el posicionamiento comercial, impulsar a los equipos encargados del proyecto y fomentar los aspectos más innovadores. Los proyectos Scope y Condorcet aspiran a múltiples certificaciones, tales como:

- BBCA Renovation, como muestra de la ambición por reducir las emisiones de carbono;
- Biodiversity, para resaltar los esfuerzos en la vegetación de los espacios;
- CircoLab, para fomentar la reutilización y la economía circular;
- ActiveScore, para la promoción de modos de transporte activos.

## IV. Wellness

La política de bienestar del Grupo Colonial tiene como objetivo optimizar el confort y la salud de los usuarios reconociendo la relación entre los edificios y sus ocupantes, pues el bienestar de los usuarios está directamente relacionado con factores como la luz natural, los espacios verdes o las zonas de socialización, entre otros.



El Grupo Colonial cuenta en sus edificios con una serie de medidas que permiten a sus clientes certificar con el sello WELL sus espacios de oficinas por encontrarse ubicadas en un entorno ya adaptado a los requisitos que exige esta certificación o que facilite su aplicación.

Por ejemplo, Francisca Delgado, 11, en 2022 obtuvo el certificado International WELL Building con la clasificación Gold.

Por otro lado, la salud y el bienestar son parte integral de una visión más amplia de la sostenibilidad y, como tal, también están presentes en los requisitos de las certificaciones sostenibles con que cuentan los edificios de la cartera como BREEAM y LEED.

## 6.4. Financiación verde e inversión sostenible

Colonial lidera el sector inmobiliario en términos de ecoeficiencia y descarbonización. Su portafolio de oficinas de alta calidad se sitúa entre los más sostenibles en Europa, con el 99% del portafolio en explotación con certificados de máxima eficiencia energética y una huella de carbono de 3 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>, liderando el sector en Europa.

El Grupo se caracteriza por un claro liderazgo en diferentes *ratings* ESG en el sector inmobiliario europeo, con máximas calificaciones en el índice GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*), principal referencia en ESG del sector inmobiliario, así como en CDP, y se sitúa entre las tres mejores inmobiliarias cotizadas en Europa.

La estrategia ESG de Colonial ha obtenido a lo largo de los últimos años el reconocimiento de las principales entidades en este ámbito en Europa, convirtiendo al Grupo Colonial en líder europeo del sector inmobiliario.

Disponiendo de uno de los portafolios más ecoeficientes y “verdes” del sector, Colonial y SFL han alineado su estrategia de financiación con su misión corporativa y, en particular, con sus objetivos de sostenibilidad y su estrategia de descarbonización. Muestra de ello, desde 2022, la totalidad de los bonos en circulación del Grupo son calificados como verdes de acuerdo con lo establecido en el marco de bonos verdes o Green Bond Framework. En concreto, el Grupo Colonial dispone de una cartera de inversiones medioambientalmente sostenibles con un valor igual o superior a los 4.580 €m de su financiación vía bonos.

El compromiso del Grupo es que todas las emisiones futuras sean calificadas como “verdes” en la medida en la que haya activos elegibles asignables a dichas emisiones.

### 1. Marco de bonos verdes - *Green Financing Framework*

Los bonos verdes constituyen una alternativa a la financiación del Grupo en un entorno en el que la sostenibilidad toma cada vez más importancia y supone una creciente exigencia en las actuaciones.

En el mes de noviembre de 2024, El Grupo ha definido un marco de financiación verde (*Green Financing Framework*) donde se han establecido determinados indicadores de rendimiento (KPI) ligados a certificados energéticos y a emisiones de CO<sub>2</sub> del portafolio de activos del Grupo, así como a principios de Taxonomía europea. Este marco se ha desarrollado de forma alineada con los *Principios de los Bonos Verdes de la Internacional Capital Markets Association (ICMA Green Bond Principles)*, que promueven la transparencia, exactitud e integridad de la información divulgada y reportada por los emisores y validados en un dictamen independiente (*Second Party Opinion*) por Sustainalytics.

Por lo tanto, este marco general implica que el Grupo asigne un importe equivalente de su financiación verde en circulación a los activos verdes elegibles contabilizados en su propio balance (*Eligible Green Portafolio*).

### Fundamento del marco de la financiación verde

El marco de la financiación verde (*Green Financing Framework*) cumple con los cuatro principios de los bonos verdes:

#### a) Uso de los fondos

El uso de los fondos de cualquier financiación verde y bajo este marco estará sujeto a los criterios de elegibilidad que se presentan a continuación, que se aplicarán a los activos nuevos o existentes (los “**activos verdes elegibles**”).

Los activos verdes elegibles tienen por objeto abordar el objetivo medioambiental de la UE de mitigación del cambio climático a través de las siguientes actividades económicas:

- Adquisición y propiedad de edificios.
- Construcción y renovación de edificios.



Activos verdes elegibles	Criterios de elegibilidad	Objetivo medioambiental de la UE	Contribución de la ONU a los ODS
<b>Edificios verdes – Adquisición y propiedad de edificios</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Contribución sustancial de la Taxonomía de la UE para la Mitigación del Cambio Climático 7.7.<sup>(1)</sup></li> <li>O:</li> <li>■ Edificios que hayan recibido al menos una de las siguientes certificaciones:               <ul style="list-style-type: none"> <li>■ LEED "Gold" o superior</li> <li>■ BREEAM en uso "Muy bueno"<sup>(2)</sup> o superior</li> <li>■ HQE "Excelente" o superior</li> </ul> </li> <li>O:</li> <li>■ Edificios que no superen las trayectorias de intensidad de CRREM según el tipo de activo, país y el año correspondiente.</li> </ul>	Mitigación para el cambio climático	 
<b>Edificios verdes – Construcción de nuevos edificios</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Edificios que hayan recibido al menos una de las siguientes certificaciones:               <ul style="list-style-type: none"> <li>■ LEED "Gold" o superior</li> <li>■ BREEAM nueva construcción "Excelente" o superior</li> <li>■ HQE "Excelente" o superior</li> </ul> </li> <li>O:</li> <li>■ Contribución sustancial de la Taxonomía de la UE para la Mitigación del Cambio Climático 7.7.<sup>(3)</sup></li> </ul>		
<b>Edificios verdes – Renovación de edificios existentes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Edificios que hayan recibido al menos una de las siguientes certificaciones:               <ul style="list-style-type: none"> <li>■ LEED "Gold" o superior</li> <li>■ BREEAM "Excelente" o superior</li> <li>■ HQE "Excelente" o superior</li> </ul> </li> <li>O:</li> <li>■ Edificios que no superen los umbrales aplicables de emisiones de carbono/eficiencia energética del CRREM 10 años después de la entrega por tipo de edificio relevante y por país</li> <li>O:</li> <li>■ Contribución sustancial de la Taxonomía de la UE para la Mitigación del Cambio Climático para la actividad 7.2.</li> </ul>		

(1) Como se detalla en el Anexo I del Acto Delegado de la UE sobre [Taxonomía Climática: Reglamento de Taxonomía - Comisión Europea \(europa.eu\)](#).

(2) Con una puntuación mínima del 70% en la categoría de energía.

(3) Como REIT, Colonial Group desarrolla edificios para su propia actividad, con el fin de arrendarlos en el momento de la entrega, en cuyo caso su actividad sigue estando comprendida en la actividad "7.7 – Adquisición y propiedad de edificios". Véase la pregunta 9.B. ([https://www.epra.com/application/files/2416/7705/7648/EPRA\\_TAXONOMY\\_GUIDELINES\\_QA22.02.pdf](https://www.epra.com/application/files/2416/7705/7648/EPRA_TAXONOMY_GUIDELINES_QA22.02.pdf)).



## b) Proceso de evaluación y selección de proyectos

Esta función será llevada a cabo por el Comité ESG de Colonial, el cual verificará el cumplimiento del conjunto seleccionado de activos elegibles con los criterios de elegibilidad definidos por este marco, y será responsable de aprobar las asignaciones de dichos activos con los bonos en circulación.

Además, realizará un seguimiento de la cartera verde elegible de cada entidad emisora durante la vida de los bonos, así como la gestión de posibles riesgos ESG identificados como potenciales asociados con los activos elegibles. El Comité ESG también sustituirá, si se diera el caso, por algún otro activo verde elegible apropiado, un activo que se elimine de la cartera verde elegible.

Este marco estará acorde en todo momento con la taxonomía de la UE, por lo que podría ser actualizado por el Comité de ESG. Este dinamismo en los criterios de elegibilidad es una muestra de la constante intención de mejora en el desempeño del Grupo en materia ESG.

## c) Gestión de los fondos

Se asignará a la cartera verde elegible un importe equivalente a la totalidad de los instrumentos de financiación verde en circulación de cada Entidad emisora del Grupo en línea con la sección titulada "Uso de los fondos". La cartera verde elegible será verificada cada año por un auditor externo e independiente para evaluar la cantidad de activos verdes elegibles que cumplan con los criterios definidos.

Cualquier financiación verde futura será presentada principalmente por la entidad emisora correspondiente al Comité ESG, que verificará la alineación de la cartera verde elegible preseleccionada con el importe total de los bonos verdes emitidos.

Si, por cualquier motivo (por ejemplo, después de una nueva emisión de deuda), el nominal de los Proyectos Verdes Elegibles cae por debajo del nominal de los Instrumentos de Financiación Verde pendientes, los fondos no asignados se colocarán temporalmente de acuerdo con las pautas de inversión de la respectiva Entidad Emisora, con exclusión de actividades ambientales o socialmente dañinas, como combustibles fósiles, armas, pornografía y tabaco. A su propia discreción, la Entidad Emisora puede considerar invertir en efectivo y equivalentes de efectivo, como depósitos a corto plazo, fondos del mercado monetario o equivalentes, de acuerdo con una política de inversión responsable. La Entidad Emisora se compromete, en la medida de sus posibilidades, a alcanzar la asignación total en un plazo de 24 meses.

## d) Informes

El Grupo pondrá anualmente a disposición de los inversores un informe de asignación e impacto de la financiación verde vinculado al marco *Green Financing Framework*, especificando las metodologías de medición pertinentes.

## Verificación externa

En cuanto a la verificación externa, el Grupo ha designado a Sustainalytics para emitir un dictamen independiente (*Second Party Opinion*) sobre el marco, su transparencia, gobernanza y alineación con los principios de la financiación verde. En caso de que este marco se actualice en el futuro, el Grupo se compromete a actualizar el dictamen independiente. Este documento está a disposición del público en la página web del Grupo.

Además, un auditor independiente verificará a 31 de diciembre de cada año (hasta la asignación completa y, posteriormente, en caso de cambios materiales) que cada cartera verde elegible tenga como mínimo un valor igual al valor actual de la financiación verde en circulación y que cumpla con los criterios establecidos.



## II. Financiación sostenible

El Grupo Colonial, tiene la totalidad de sus bonos en circulación calificados como verdes. Adicionalmente tiene firmados, entre préstamos y líneas de crédito, un total de 2.235 M€ que incluyen un mecanismo basado en indicadores de ESG, vinculados a los objetivos y a la estrategia del Grupo en términos de reducción de emisiones de carbono, certificación de sus activos y calificación GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*, que analiza y compara el desempeño ESG y las mejores prácticas de las empresas activas en el sector). De esta forma, la banca internacional demuestra su confianza en Colonial, a la vez que el Grupo incrementa su liquidez, simplifica su estructura financiera y mejora, alarga el vencimiento de sus líneas de crédito y alcanza márgenes más competitivos.

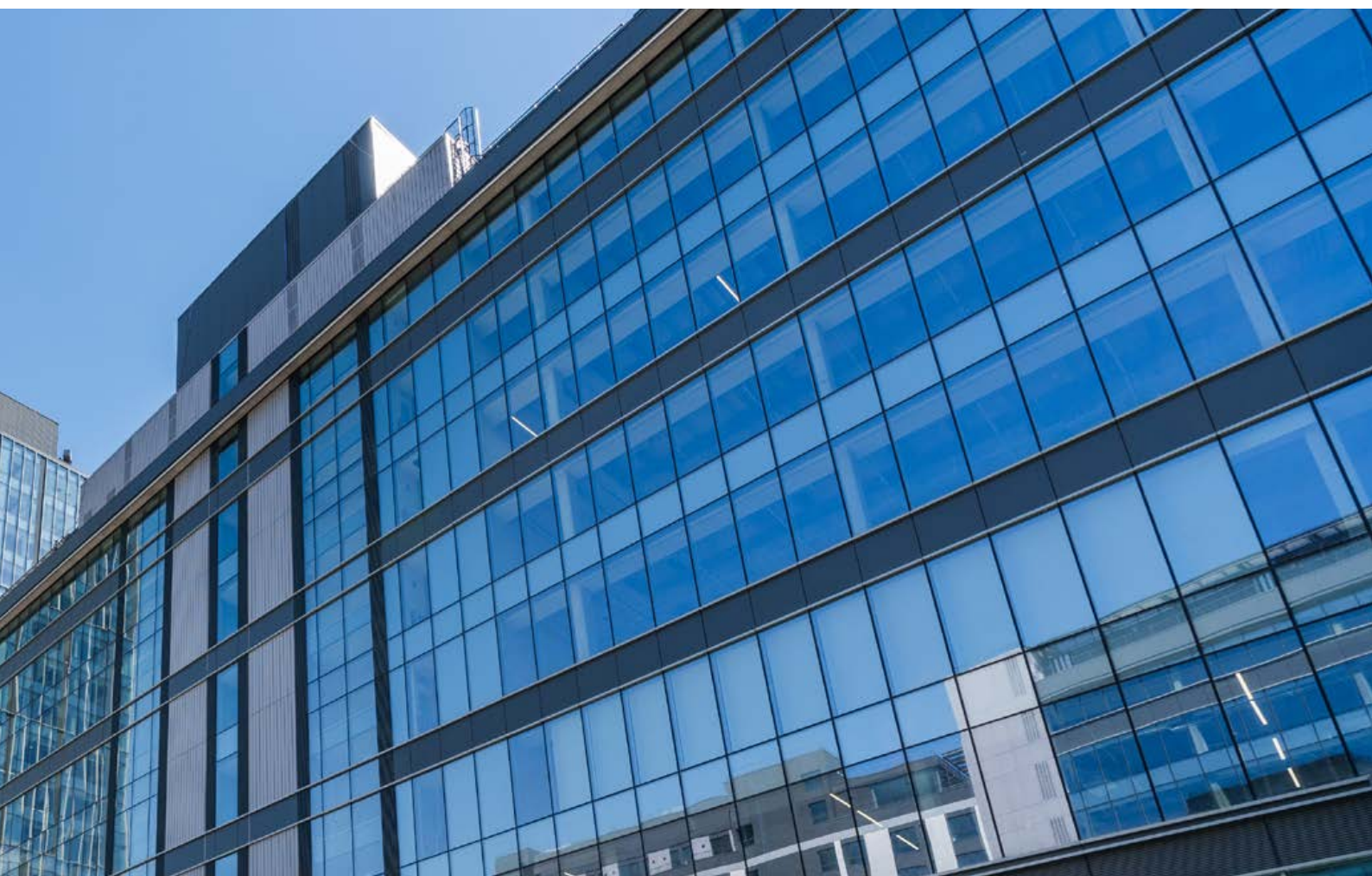


## III. Emisión de bonos verdes

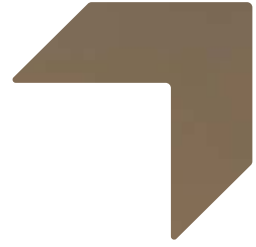
A principios del ejercicio 2025, Colonial ha colocado con éxito una emisión de bonos verdes por importe de 500 €m, con vencimiento en 2030. La emisión, que cotiza en Euronext Dublín, se estima se calificará como BBB+ de S&P. El cupón de esta nueva emisión es del 3,25% (equivalente a una *yield* de 3,41%), pero gracias a la acertada estrategia de pre-cobertura de Colonial, el tipo medio efectivo de esta emisión es del 2,75%.

Los fondos procedentes de esta emisión se utilizarán en el repago de deuda con vencimiento en los próximos meses. Por lo tanto, Colonial cambia deuda a corto plazo por un nuevo vencimiento a cinco años.

El éxito de esta emisión, con una sobresuscripción de 8,1 veces, pone de manifiesto la continua confianza de los inversores en la disciplina y estrategia financiera, la calidad de la cartera, la trayectoria y el sólido perfil crediticio de Colonial. La emisión ha sido respaldada por los principales inversores internacionales de perfil institucional, presentes en anteriores emisiones y que han mostrado nuevamente su apoyo a la compañía.







## 7. Social

7.1. Equipo de profesionales

7.2. Clientes

7.3. Contribución social

## 7.1. Equipo de profesionales

El presente capítulo describe las acciones de Colonial para potenciar las capacidades, la motivación y la salud del equipo humano. La **excelencia y la profesionalidad** son pilares clave en la estrategia de las personas del Grupo y, además, garantizan un crecimiento sostenible a largo plazo con creación de valor para los accionistas y todos sus *stakeholders*.

Los empleados de Colonial aspiran a un continuo desarrollo personal y colectivo, guiados por los valores de transparencia, excelencia, profesionalismo, rigor, liderazgo y compromiso.

### Plan estratégico de recursos humanos

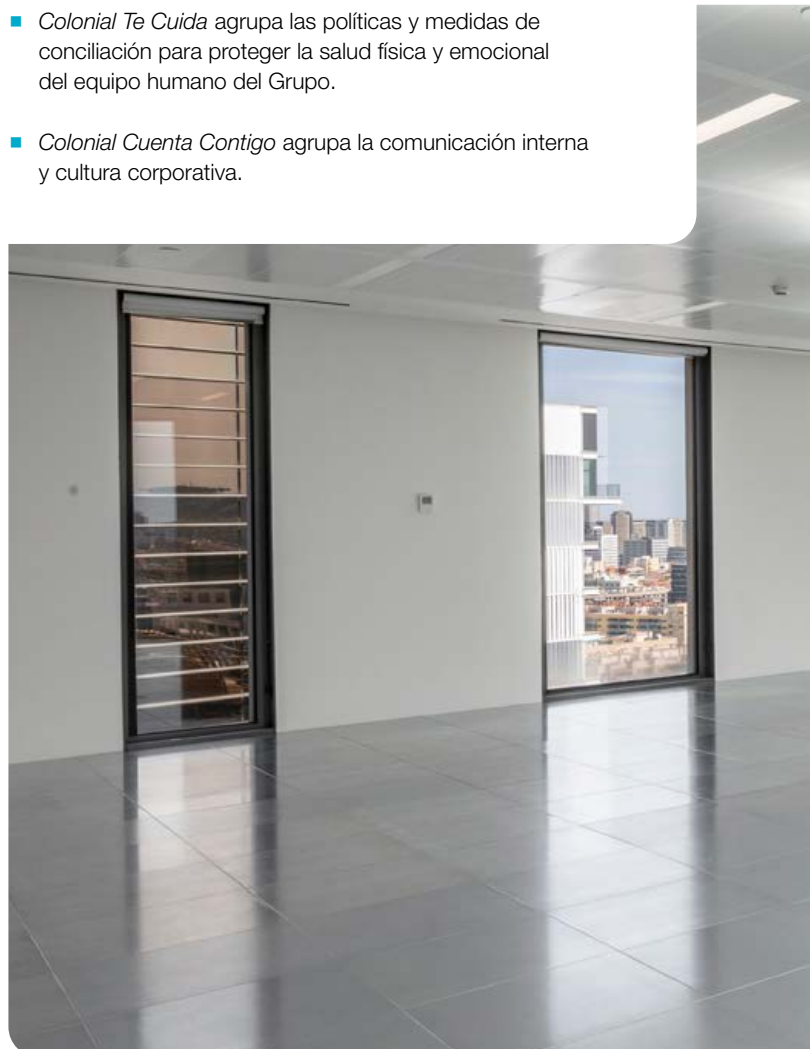
El mayor activo del Grupo son las personas que lo conforman, por ello, la estrategia de RRHH se centra en cuidar a nuestros empleados, desarrollar e incrementar sus capacidades y recompensar sus logros. Así, el plan estratégico de recursos humanos está focalizado en impulsar la creación de valor sostenible a través del pilar social con el apoyo de planes de igualdad y diferentes políticas que velan por crear equipos de trabajo diversos y multidisciplinarios a la vez que impulsan una cultura de alta exigencia contributiva y de orientación al cliente. En Colonial construimos nuestras políticas y cultura de la mano de nuestros trabajadores, a través de sus representantes legales y comités de empresa.

Las políticas, los proyectos y las acciones del Área de Personas y Cultura se estructuran en estas cinco dimensiones:

1. **Sistema organizativo:** se incluyen todas aquellas políticas y procesos organizativos que garantizan al Grupo una estructura humana capaz de responder a la estrategia presente y futura de la compañía, lo que comprende todos los procedimientos de reclutamiento y selección, incorporación, planes de carrera, planes de sucesión y planes de emergencia, así como los procesos y herramientas en torno a los cuales organizamos el trabajo.
2. **Recompensa total:** Colonial entiende la recompensa total como todo aquello que sus colaboradores perciben por su contribución y aportación. Esto implica tanto la retribución económica como el salario emocional. Los principios de equidad rigen las políticas del Grupo adaptadas a cada una de las compañías.  
  
Por este motivo, la excelencia rige la estrategia retributiva como grupo, adaptando cada paquete de recompensa total y poniendo en valor cada elemento retributivo.
3. **Desarrollo del capital humano y talento:** comprender cuál es la aportación de valor de cada colaborador es clave para la organización y el propio empleado. La cultura corporativa

establece un modelo de liderazgo basado en la retroalimentación continua y honesta a través de conversaciones anuales acerca del desempeño y la aportación de valor de cada colaborador, así como los planes de carrera y de desarrollo profesional y personal. Para llevar esto a cabo se dispone de la herramienta y proceso **Colonial Career Conversations**.

4. **Derechos humanos y políticas de igualdad, equidad y diversidad:** garantizan que los valores se consoliden desde un ámbito igualitario y social, y por ello apoya y vela por la diversidad, la igualdad de oportunidades y la inclusión, valores recogidos en nuestros planes de igualdad.
5. **Cultura, socialización y comunicación:** Colonial se ocupa de que la cultura de trabajo y la aportación de valor ocurra en un entorno colaborativo, cohesionado y gratificante, donde la persona alcanza plenitud y satisfacción. Para ello, utilizamos las siguientes herramientas que nos permiten canalizar los intereses del trabajador, el equipo y la organización:
  - *Colonial Te Cuida* agrupa las políticas y medidas de conciliación para proteger la salud física y emocional del equipo humano del Grupo.
  - *Colonial Cuenta Contigo* agrupa la comunicación interna y cultura corporativa.





Lo expuesto anteriormente se complementa y retroalimenta con las iniciativas de nuestra filial francesa, SFL, detalladas en el texto. Colonial adapta su enfoque empresarial y sus políticas de recursos humanos a la ubicación, enfocándose en prácticas de mayor valor cultural y social. Así, los compromisos del Grupo Colonial 2020-2030 son los siguientes:



**> 2% de la nómina  
dedicada a formación**



**Consulta periódica sobre  
la calidad de vida  
en el trabajo**



**100% de empleados,  
proveedores y prestadores  
de servicios cubiertos por  
el código ético**



### 7.1.1. Sistema organizativo

#### a) Evolución de la plantilla

En 2024, el Grupo Colonial reafirmó su compromiso con el desarrollo humano y la diversidad, a pesar de una ligera reducción en su plantilla, que disminuyó de 238 empleados en 2023 a 226 empleados en 2024. Este ajuste no ha alterado su enfoque en fortalecer el equipo humano, que sigue siendo un eje central de su estrategia empresarial.

La diversidad de género sigue siendo un pilar fundamental de la organización, con un 60% de la plantilla integrada por mujeres. Este dato no solo evidencia el compromiso de Colonial con la equidad, sino también su determinación de fomentar un entorno laboral inclusivo y representativo.

Además, el Grupo mantiene activo su Plan de Igualdad e inicia la elaboración de su Plan LGTBI, que guía la implementación de políticas y prácticas internas diseñadas para promover la equidad y la inclusión. Un aspecto especialmente relevante en 2024 es la integración de tres colaboradores con diversidad funcional, una muestra del esfuerzo por garantizar un espacio laboral accesible y enriquecedor para todos.

Estas acciones reafirman la convicción de Colonial de que la diversidad, en todas sus dimensiones, no solo enriquece las relaciones laborales, sino que también impulsa el desempeño y la innovación dentro de la organización. El compromiso social del Grupo continúa siendo un motor esencial en su crecimiento y desarrollo sostenible.

#### ▼ Diversidad del Grupo Colonial



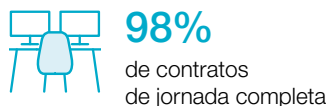
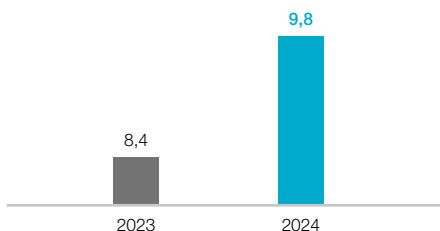
**226**  
empleados

#### ▼ Plantilla del Grupo Colonial



**-20%**  
menos que en 2023

#### ▼ Antigüedad media



El Grupo Colonial está comprometido con la creación de empleo de calidad, reflejado en que el 98% de nuestra plantilla disfruta de contratos indefinidos, cifra en línea con el ejercicio 2023. Los contratos temporales se han utilizado de manera puntual por necesidades organizativas y de negocio, proporcionando así estabilidad en los empleos generados y bienestar en los equipos. Para más detalle, véanse las tablas en el apéndice 9.3. *Indicadores clave de sostenibilidad GRI & EPRA BPR'S*.

En cuanto al tipo de jornada laboral, el 98% de los empleados tiene jornadas a tiempo completo, con solo cuatro casos de

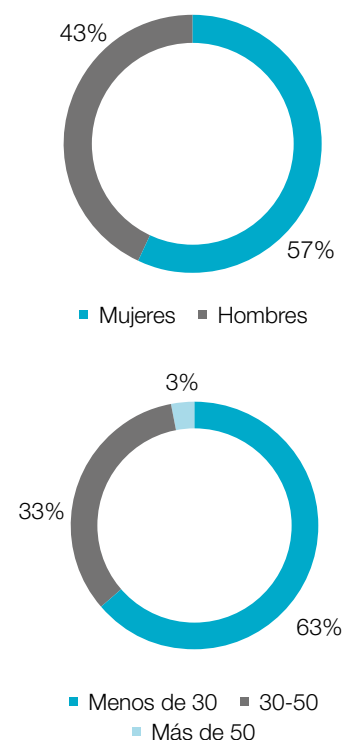
empleados a tiempo parcial en 2024. Véanse las tablas en el apéndice 9.3 para obtener más información sobre los Indicadores clave de sostenibilidad GRI & EPRA BPR'S.

Asimismo, Grupo Colonial cuenta con un total de 87 trabajadores no asalariados entre el personal propio de la compañía a cierre del ejercicio. Estos incluyen tanto a trabajadores autónomos como a trabajadores temporales contratados a través de agencias de empleo, cuyas funciones incluyen la recepción y atención en la oficina, la gestión administrativa de recursos humanos y el soporte técnico local en IT.

### Nuevas incorporaciones según edad, género y país

A continuación, se presentan los datos de las nuevas incorporaciones a la plantilla de Colonial:

Nuevas incorporaciones	2024		2023	
	Total	Tasa de nuevas incorporaciones	Total	Tasa de nuevas incorporaciones
<b>Género</b>				
Mujer	17	12,6%	14	9,7%
Hombre	13	14,3%	13	13,8%
<b>Edad</b>				
Menos de 30	19	59,4%	18	46,2%
30-50	10	7,6%	7	5,3%
Más de 50	1	1,6%	2	2,9%
<b>País</b>				
España	23	14,6%	13	7,8%
Francia	7	10%	14	18,7%
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>13,3%</b>	<b>27</b>	<b>11,2%</b>





### Número de empleados por edad, género y categoría profesional <sup>(1)</sup>

A continuación, se presenta la distribución de empleados por edad, género y categoría profesional, observando que el 60% de los empleados son mujeres.

	2024					2023					Variación	
	Total	Hombre	Mujer	% hombre	% mujer	Total	Hombre	Mujer	% hombre	% mujer	Hombre	Mujer
<b>Comité de Dirección de Colonial<sup>(*)</sup></b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Categoría profesional</b>												
CEO, Direcciones Generales y de área	14	8	6	57%	43%	16	9	7	56%	44%	-11%	-14%
Técnicos titulados y mandos intermedios	79	37	42	47%	53%	79	38	41	48%	52%	-3%	2%
Administrativos y otros	133	46	87	35%	65%	143	47	96	33%	67%	-2%	-9%
<b>Total Grupo</b>	<b>226</b>	<b>91</b>	<b>135</b>	<b>40%</b>	<b>60%</b>	<b>238</b>	<b>94</b>	<b>144</b>	<b>39%</b>	<b>61%</b>	<b>-3%</b>	<b>-6%</b>
<b>Edad</b>												
Menos de 30	32	15	17	47%	53%	39	14	25	36%	64%	7%	-32%
30-50	132	53	79	40%	60%	131	56	75	43%	57%	-5%	5%
Más de 50	62	23	39	37%	63%	68	24	44	35%	65%	-4%	-11%
<b>Total</b>	<b>226</b>	<b>91</b>	<b>135</b>	<b>40%</b>	<b>60%</b>	<b>238</b>	<b>94</b>	<b>144</b>	<b>39%</b>	<b>61%</b>	<b>-3%</b>	<b>-6%</b>

(\*) Se excluyen los consejeros ejecutivos.

(1) Todos los datos relativos a número de empleados se calculan considerando el valor a 31 de diciembre del periodo de referencia y con metodología *HeadCount*.

## Rotación y tasa de rotación por edad, género y categoría profesional de Colonial España y SFL

En relación con las salidas de empleados, se han registrado 44 bajas, dos más que en 2023, lo que representa una tasa de rotación del 19% en el ámbito del Grupo. Es importante destacar que la tasa de rotación del negocio patrimonial, que incluye a Colonial y SFL (representando el 81% de los empleados), ha sido del 12%, significativamente menor que la del negocio *flex*, compuesto por Utopicus (que representa el 19% de los empleados). Esto se debe a que el negocio *flex* aún se está

consolidando. No obstante, en todos sus negocios, el Grupo Colonial continúa apostando por empoderar y fidelizar a profesionales que compartan los valores y aspiraciones actuales y futuras de la compañía, y sigue trabajando en esta dirección.

A continuación, se presentan los datos de rotación incluyendo Colonial y SFL:

Rotación	2024		2023	
	Total	Tasa de rotación	Total	Tasa de rotación
<b>Género</b>				
Mujer	14	13%	11	10%
Hombre	9	12%	8	11%
<b>Edad</b>				
Menos de 30	6	27%	6	28%
30-50	5	5%	8	8%
Más de 50	12	19%	5	8%
<b>País</b>				
España	9	8%	4	4%
Francia	14	20%	15	20%
<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>12%</b>	<b>19</b>	<b>10%</b>

### ▼ Desvinculaciones laborales

Categoría laboral	2024	2023
	CEO, direcciones generales y de área	0
Técnicos titulados y mandos intermedios	2	0
Administrativos y otros	6	2
<b>Edad</b>		
Menos de 30	1	1
30-50	2	3
Más de 50	5	0
<b>Género</b>		
Mujer	5	3
Hombre	3	1
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>4</b>

## Oportunidades profesionales

Grupo Colonial fomenta el crecimiento profesional de sus empleados y refuerza su compromiso con las acciones del Plan de Igualdad a través de la publicación interna de vacantes para garantizar que los procesos sean abiertos, claros y accesibles para todos los trabajadores. Esta medida es clave para gestionar el talento dentro de la empresa, promoviendo la retención y ofreciendo desarrollo de nuevas competencias y responsabilidades. En este compromiso de contratación activa, Colonial ha generado alrededor de un 10% de oportunidades laborales respecto a su plantilla.

En Utopicus, se han gestionado 24 procesos de selección, de los cuales el 8% han sido contratos indefinidos y el 92% posiciones temporales por circunstancias de la producción.

En 2024 se han incorporado tres personas al equipo de SFL con contratación indefinida. Asimismo, la ejecución del proyecto de renovación del sistema de información de la empresa exigió la incorporación temporal de numerosos recursos humanos, los cuales finalmente no pudieron afianzar su relación con la empresa de manera indefinida.

### b) Iniciativas de reclutamiento y selección

No sólo construimos los cimientos del equipo de manera interna, sino que la atracción y fidelización del talento es otro aspecto primordial a la hora de gestionar el capital humano dentro del grupo. La diversidad enriquece nuestro buen hacer y es por ello por lo que se llevan a cabo diferentes iniciativas de reclutamiento, adaptándose a las necesidades específicas, muchas veces distintas, entre las filiales del grupo. Las principales actividades que se realizan para ello son:

- **Atracción y fidelización de talento:** ser una compañía *Great Place To Work* (GPTW), permite y facilita la atracción de los perfiles más profesionales e interesantes para la organización. Así, Colonial se posiciona como un empleador atractivo en el sector de oficinas *prime*.

El Grupo Colonial se enfoca en atraer y retener talento a través de diversas iniciativas de reclutamiento adaptadas a las necesidades específicas de sus filiales. Para ello, colaboramos con grandes expertos reclutadores en el sector asegurando así el éxito de la integración y compatibilidad entre la persona seleccionada y la empresa.

- **Ferias de Empleo:** tanto Colonial como Utopicus participan conjuntamente en ferias de empleo en las que concurren instituciones universitarias y/o educativas y estudiantes. En 2024, se ha acudido a tres ferias de empleo o "*talent day*" de la mano del IE Business School, CUNEF y la Universidad Europea.
- **Colaboración con Universidades:** Colonial es miembro patrocinador de la 15ª edición del "*Innovation Quest*", el mayor evento que organiza la fundación ESADE para los *top 300* alumnos, tanto nacionales como internacionales. En este gran evento ha participado un equipo transversal de ocho personas de la compañía, entre los que se encuentran tres

directivos. Colonial ha participado con otras treinta compañías con el objetivo común y social de estimular en los estudiantes la visión estratégica de diferentes negocios y mercados.

- **Programa de becas anual:** Colonial y Utopicus ofertan becas anualmente que permiten al Grupo mantener la cantera de talento. Concretamente, en 2024 se han firmado convenios de colaboración con la Universidad Autónoma de Barcelona (UAB), ESADE, Universidad Pompeu Fabra (UPF), Universidad Pontificia Comillas (UPC) Universidad Politécnica de Madrid (UPM) y Universidad Carlos III de Madrid (UC3M) los cuales han dado lugar a que más de 10 alumnos se hayan incorporado en prácticas. Creemos firmemente que la diversificación en las fuentes universitarias de talento tanto a nivel territorial como de acceso o por enfoque educativo nos aportan dinamismo y nuevos enfoques sobre los desafíos, la innovación y los cambios del futuro.

Con estos programas se impulsa la incorporación de jóvenes, integrándolos al mundo laboral y fomentando la cohesión y pertenencia al equipo. En este 2024, una persona que ha realizado prácticas en Colonial se ha incorporado a la plantilla dando así continuidad a nuestras becas y comprometiéndonos con el futuro laboral de las nuevas generaciones.

- **Summer Program:** Utopicus ofrece oportunidades laborales para estudiantes durante el verano, enfocadas en proporcionar una visión holística de la empresa y en el desarrollo de competencias mediante proyectos prácticos.

Los participantes colaboran en diferentes departamentos supervisados por los respectivos responsables y guiados por tutores, quienes a su vez son empleados voluntarios a los que se les forma para poder orientar a los estudiantes. El Summer Program comprende de manera íntegra el desarrollo de *hard skills* y *soft skills*, lo que permite a los participantes adquirir una ventaja competitiva en cuanto a experiencia y crecimiento personal y profesional en el mercado.

La retribución otorgada en este programa está por encima de cualquier práctica profesional ofrecida por nuestros competidores, factor que actúa como impulso para generar empleo desde el comienzo de la carrera laboral y evitando así abandono y desmotivación entre los estudiantes.

Adicionalmente, este programa es extensivo también al bienestar de los equipos del Grupo, ya que permite proporcionar de manera equilibrada el descanso de los profesionales en la época estival. Para Utopicus es importante conseguir una buena conciliación entre los intereses familiares y sociales y el compromiso social de la compañía de generar valor en las comunidades y localidades en las que estamos implantados.

- **Happy Trainees (Choose My Company):** no sólo se le da importancia a la opinión de los empleados, sino también a la de los estudiantes que cada año forman parte de la cultura de Colonial y Utopicus.



De este modo, ambas empresas del grupo han lanzado una encuesta de satisfacción en diferentes ámbitos (desarrollo de carrera, contenido de las prácticas, relación con el/la tutor/a, etc.) de la mano de la compañía "Choose My Company" obteniendo así la **certificación "Happy Trainees"** y una 3º

posición en el ranking global de empresas certificadas en esta modalidad.

ChooseMyCompany es una plataforma que evalúa la experiencia de los empleados y becarios y la reputación de las empresas a través de encuestas certificadas sobre temas como la satisfacción laboral, la sostenibilidad (ESG) y el bienestar de los empleados.

- **Compromiso sólido con el talento joven:** SFL apoya la formación de jóvenes a través de contratos de estudio y trabajo (*work-study contracts*) o contratos de profesionalización, ofreciendo una combinación de aprendizaje teórico y práctico. A través de esta iniciativa se da apoyo a los estudiantes en el mundo laboral y se promueve el sector inmobiliario en las escuelas y universidades que forman a los futuros profesionales del Grupo.

En 2024, SFL ha contratado a cuatro jóvenes bajo contratos de aprendizaje o profesionalización.



## 7.1.2. Desarrollo del capital humano y talento

### a) Herramienta de evaluación de desempeño y planes de carrera: Colonial Career Conversations

**Evaluación de desempeño “Colonial Career Conversations” (C.C.C.),** es una herramienta profesionalizada basada en el método de coaching conversacional que busca empoderar a los empleados en su desarrollo personal y profesional. El proceso se inicia en Colonial y Utopicus a principios de año con una conversación clave sobre estos aspectos entre evaluador y evaluado, seguida de un punto de control a mitad de año para revisar el progreso y ajustar objetivos si es necesario. El C.C.C establece y distribuye objetivos y proyectos para todos los empleados de la compañía, unificando criterios y asegurando desafíos profesionales. Además, permite identificar y priorizar necesidades formativas y llevar a cabo el proceso de evaluación del desempeño. Cada año, en ambas áreas de negocio se forma a todos los empleados sobre qué es la evaluación del desempeño, cómo se lleva a cabo gracias a la herramienta C.C.C y algunos aspectos básicos como el *feedback* o la metodología SMART para el establecimiento de objetivos. La repetición anual de este proceso desde su implementación ha facilitado que los empleados asimilen progresivamente la política de evaluación del desempeño y el uso de la herramienta. Los empleados trabajan para aportar valor a través de sus objetivos y así tener una referencia del valor que aportan a la compañía durante el ejercicio fiscal. Las evaluaciones de desempeño no se limitan a ningún perfil de trabajador, sino que se abren cada año al 100% de la plantilla.

Por otro lado, en la filial francesa, como parte de la *Professional Training Guidelines* de sus empleados, se realizan entrevistas individuales para evaluar logros, habilidades y determinar necesidades de formación. Cada dos años, estas se complementan con entrevistas profesionales que permiten un enfoque individualizado del desarrollo profesional planificado del empleado y que están sujetas a una revisión cada seis años. La digitalización de este proceso facilita su seguimiento y trazabilidad.

A continuación, se presentan los datos sobre el porcentaje de empleados que han sido sometidos a una evaluación de desempeño:

#### ▼ Evaluación de desempeño

	2024	2023
Colonial	99%	98%
SFL	100%	100%
Utopicus	100%	100%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>99%</b>

### b) Formación y desarrollo

En el Grupo Colonial se potencia una cultura de aprendizaje continuo y de responsabilidad individual sobre las carreras profesionales. De esta manera, se fomenta que el trabajador tome conciencia de sus fortalezas y áreas de mejora y se empodere para crear un plan de formación que le permita ser resiliente con sus objetivos profesionales.

Toda la formación que tiene lugar dentro de las filiales españolas del grupo parte del compromiso de mejora y aprendizaje manifestado por el empleado en la herramienta de evaluación correspondiente (C.C.C.)

El grupo adapta los planes de formación a las necesidades y coyunturas de cada una de sus filiales, adecuando de esta manera los recursos a los planes estratégicos a la vez que se vigilan las tendencias del mercado en la adquisición de nuevas habilidades y competencias y se potencia el aprendizaje entre compañeros, partiendo del conocimiento individual y de las mejores prácticas del grupo.

Como el propósito del Plan de Formación es capacitar al empleado para el desempeño de su puesto de trabajo actual y futuro de manera que pueda aportar valor y afrontar los retos estratégicos, cada año se recogen a partir de las herramientas de evaluación de desempeño las necesidades formativas que compondrán el plan. Estas necesidades son impulsadas por el propio empleado, cada responsable y/o director en función de las prioridades y siempre en línea con la estrategia actual de la compañía.

Desde Recursos Humanos se hace un seguimiento del avance del plan a través de las acciones formativas y se da soporte para su puesta en marcha.

El Plan de Formación del grupo está enfocado en dos vertientes:

#### Formación colectiva de los trabajadores

Es complementaria y transversal a las funciones de cada posición y pretende alinear los conocimientos entre los diferentes grupos de trabajo dentro de la organización.

En el año 2024, todas las nuevas incorporaciones de Colonial y Utopicus son invitadas a realizar formación en tres materias como parte del programa *On boarding*: prevención de riesgos laborales, protección de datos y prevención de delitos y *phishing*.



Por otro lado, todos los miembros de la plantilla han tenido acceso a las siguientes formaciones colectivas:

1. **Prevención de riesgos laborales:** para el Grupo Colonial, la seguridad y la salud de sus empleados son primordiales, por ello toda persona que se incorpora a Colonial o a Utopicus es convocada para realizar un curso sobre prevención de riesgos laborales. Por otro lado, y siguiendo con la apuesta por la salud de la compañía, en 2023 se creó el concepto de **Healthy Pills**, un programa cuyo objetivo es promover el bienestar de los empleados en la oficina y que cada año posibilita la formación por grupos reducidos en primeros auxilios, ergonomía o gestión emocional, entre otros.

Los equipos de primera intervención conocen y están formados según el Plan de Emergencia-Autoprotección de la compañía. Durante 2024 se realizó un simulacro en cada sede oficial de ambas ciudades para ponerlo en práctica aplicando los puntos del plan general de actuación. Además, los miembros de este equipo han realizado un curso de primeros auxilios cuyo objetivo ha sido conocer las pautas para socorrer a un herido, cómo realizar una RCP básica y cómo responder ante las lesiones más comunes hasta la llegada de personal especializado.

Correspondientes al Plan de Emergencias y Autoprotección, en Utopicus se hacen simulacros contra incendios anuales para mantener todas las garantías frente a las situaciones de emergencias en cualquiera de los espacios. Además, este año hemos impartido la formación obligatoria en “Técnico de extinción de incendios” que dota al personal que gestiona los espacios de las herramientas suficientes ante una emergencia en el espacio de trabajo.

En la filial francesa del Grupo, se ha desarrollado, en colaboración con el Comité Económico y Social (CSE), el programa de formación en seguridad y salud con las siguientes acciones: prevención de riesgos de incendio, habilitación eléctrica y primeros auxilios, en coordinación con la APAVE (*Association des Propriétaires d’Appareil à Vapeur et Électriques*).

2. **Protección de datos y prevención de delitos:** de la misma manera que con la seguridad y la salud, Colonial pone el foco en el área de cumplimiento normativo y las nuevas incorporaciones complementan su formación inicial con dos cursos: protección de datos y prevención de delitos.

Son formaciones de carácter obligatorio que tienen como objetivo dotar a los empleados de los conocimientos necesarios para llevar a cabo sus tareas conforme a la normativa, garantizando el cumplimiento del código ético y demás normativa interna, así como el respeto a la confidencialidad de la información tratada en el marco de sus funciones.

Por último, y relacionado con las nuevas incorporaciones y su programa de bienvenida, cabe destacar que, cumpliendo con la normativa, a finales de 2023 se llevó a cabo un curso *online* sobre acoso laboral. Este curso fue impartido a todos los empleados y se repetirá a principios de 2025. Este curso fue creado *ad hoc* a partir del protocolo sobre acoso psicológico, sexual, por razón de sexo y violencia en el ámbito digital de Colonial.



3. **ESG:** otro de los pilares fundamentales en el plan de formación anual es la temática ESG. Con un claro propósito de concienciación y formación, se siguen poniendo en marcha distintas acciones que promueven una cultura sostenible y que ayudan a los empleados del Grupo a seguir adquiriendo conocimientos en la materia.

La formación más destacada en este ámbito tanto en Colonial como en Utopicus ha sido aquella que hemos realizado de manera gamificada con “Dogood People”. En esta exitosa dinámica, los empleados divididos por grupos mixtos entre empresas enfrentaban el reto de inspirar al resto de compañeros mediante la adopción de hábitos de vida saludables y sostenibles fomentados por retos sugeridos diariamente en forma de cuestionarios o publicaciones individuales. Estas acciones se han complementado y reforzado con breves cápsulas formativas relacionadas con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) logrando crear una sólida comunidad que fomenta e impulsa la adhesión al estilo de vida equilibrado y responsable con el medio ambiente entre los colaboradores.

En 2024, SFL ha implementado formaciones específicas para sensibilizar a sus equipos sobre los desafíos ambientales a través del taller “Fresque de l’immobilier durable” y sobre cómo integrar el marco CSRD en la documentación extra-financiera mediante talleres dirigidos por CBRE. Además, en coordinación con Colonial, SFL participó en el Programa Ejecutivo EPRA/INSEAD, ofreciendo a dos colaboradores un programa de 3 días sobre las tendencias del sector inmobiliario cotizado.

Asimismo, este año SFL también ha participado en el comité estratégico del Observatorio de la Inmobiliaria Sostenible (OID) para definir el programa de formación Label’ID. Este programa, que cuenta con una acreditación profesional, tiene como objetivo acelerar la incorporación de los desafíos ESG en todas las profesiones del sector inmobiliario.

Por último, y como complemento formativo para nuestro *Summer Program* en Utopicus, hemos ampliado la formación en materia de ESG a todos los participantes con el objetivo de adquirir y aplicar los conocimientos clave en esta área. Esta formación no solo refuerza su integración en nuestra cultura empresarial, sino que también les proporciona herramientas valiosas para su desarrollo y futuro profesional en el mercado.

4. **Liderazgo y gestión de equipos:** el liderazgo es uno de nuestros valores fundamentales y nuestra empresa aspira a mejorar las habilidades de sus directivos y responsables. Para Colonial es esencial dotar a nuestros líderes de herramientas efectivas y garantizar que sean plenamente conscientes de la importancia de gestionar equipos de manera eficiente. Este programa tiene como objetivo no sólo mejorar sus competencias en liderazgo, sino también fomentar una cultura de colaboración, alineada con los objetivos estratégicos de la empresa para maximizar el rendimiento y el desarrollo del talento dentro de sus equipos.

Por otro lado, en Utopicus, en el primer trimestre de 2024 finalizamos el **Programa Impulse** el cual comenzó el año anterior. Esta formación ha capacitado a los responsables de los espacios de la empresa en conocimientos y técnicas de *soft skills*, enfocadas en el liderazgo y la gestión efectiva de sus equipos. Como resultado, se han visto mejoradas significativamente la gestión de sus equipos y la relación con los clientes, incrementando su eficacia y capacidad para afrontar los desafíos del día a día.

De igual manera, SFL ha llevado a cabo un ciclo de formación para fortalecer las competencias gerenciales de sus directivos, enfocándose en el posicionamiento, la credibilidad, la adaptación, la comunicación, la movilización de equipos y la prevención de riesgos psicosociales.



5. **Conocimiento ofimático:** Word, Excel y PowerPoint son herramientas clave de uso diario para la mayor parte de los empleados, por lo que siguen constituyendo una formación recurrente en el Grupo.

Tras la implantación de nuestra nueva herramienta de gestión de empleados "MyOrbital", (plataforma perteneciente al entorno de SAP Success Factors), se organizaron varias sesiones de formación y manejo del portal para todos los empleados de Colonial y Utopicus alineándose con su lanzamiento. Esta herramienta proporciona al empleado mayor autonomía, mejora la experiencia de usuario y facilita el acceso a información personal laboral relevante mientras que a la empresa le dota de una mayor eficiencia en la gestión de recursos humanos.

En relación con Utopicus, durante el primer trimestre del 2024 se han llevado a cabo formaciones internas en la herramienta Salesforce a los principales usuarios (responsables de los espacios y parte del equipo comercial). Los conocimientos específicos que han adquirido los empleados les ha permitido mejorar el manejo de las herramientas de gestión del día a día.

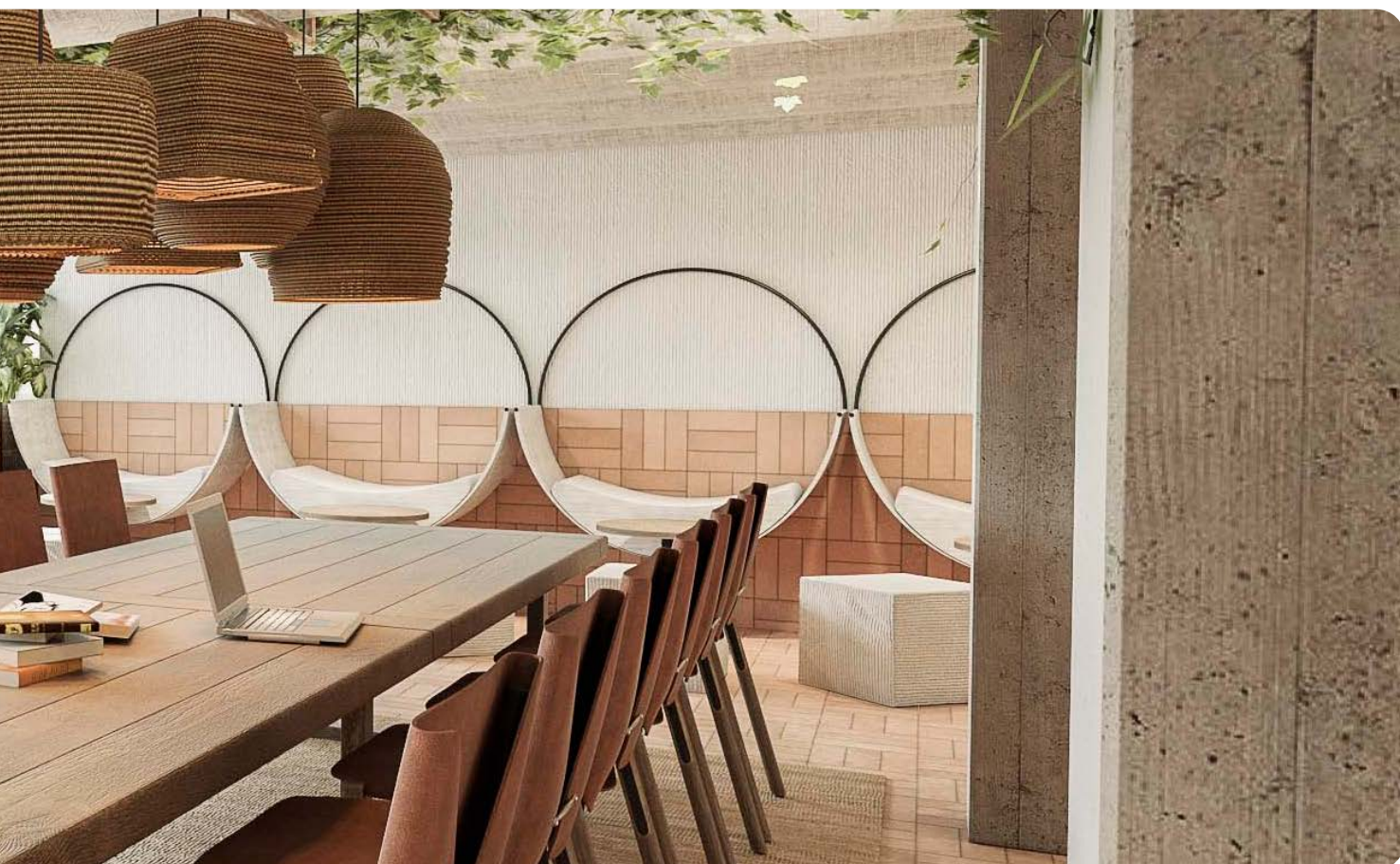
Por otro lado, se les ha dotado de un curso de Excel de gran utilidad para el desarrollo de sus funciones.

6. **Competencias lingüísticas:** continuando la labor de años anteriores, Colonial sigue apoyando y potenciando el desarrollo lingüístico de todos los empleados, avanzando para dotarlos de habilidades comunicativas que permitan superar fronteras, culturas, idiomas y formas de trabajar.

Por este motivo, toda la plantilla de Colonial cuenta con la posibilidad de recibir formación en inglés y en francés financiada al 100% por la empresa. El formato de las clases es mixto al combinar una parte grupal con otra individual y el número de estudiantes por cada grupo es reducido para asegurar la efectividad del programa.

Adicionalmente, las personas consideradas *high potential* o *high performer* tendrán acceso a clases particulares de idiomas basadas en el método de copago: 80% financiado por Colonial.

7. **Formación en ciberseguridad:** el principal objetivo de la formación en ciberseguridad es incrementar la capacidad de los empleados de desenvolverse en un entorno de máxima seguridad, minimizando el impacto de un ataque y reduciendo el tiempo de inactividad. Éstos son formados en las políticas y los procedimientos de la compañía en materia de seguridad y sobre cómo denunciar posibles incidentes respecto a la misma.



Desde el Departamento de TI se llevan a cabo dos tipos de acciones con carácter mensual: por un lado, píldoras formativas a través de una *newsletter* con un contenido específico y una pregunta final y por otro, correo *phishing* (correo para intentar obtener nuestra información privada) y un correo *ransomware* (simulación de la instalación de un fichero malicioso para robar y encriptar información). El 33% de los empleados son elegidos aleatoriamente para recibir este tipo de mails.

Por otro lado, a la vanguardia de la tecnología y buscando nuevas formas de capacitar a los empleados más efectivas y dinámicas, el Departamento de TI, como novedad, ha llevado a cabo durante el 2024 un tipo de formación continua durante todo el año la cual consiste en una IA instalada en la aplicación de *Microsoft Teams* en la que de manera periódica un chatbot interactúa con el empleado para darle una serie de consejos e informar y prevenir ataques de *Phishing*, *CEO fraud*, *Smishing*, *Ransomware*, *Vishing*, *Deep fake*, etc.

8. **Discapacidad y sensibilización:** en 2024, SFL ha implementado sesiones formativas específicas para sensibilizar a sus equipos sobre los desafíos ambientales de su actividad, a través del taller dedicado a la “Fresque de l’immobilier durable”.

Por otro lado, SFL lanzó en 2023 el programa “Tous Formateurs” para fomentar la formación interna y convertirse en una organización de aprendizaje continuo. Los empleados comparten y adquieren conocimientos entre sí a través de cursos personalizados que atienden necesidades internas, mejoran habilidades individuales y refuerzan lazos laborales. Las sesiones del año pasado abarcaron temas como arrendamiento comercial, cambio climático, taxonomía, huella de carbono, automatización de oficinas, modelado financiero y estrategia digital.

### Formación individualizada

Se determina a través de la herramienta de evaluación de desempeño C.C.C. de cada empleado y está estrechamente relacionada con el conocimiento técnico de la posición. La mayor parte de la formación se ha realizado en habilidades técnicas, seguido de *soft skills* y tecnología.

1. **Personal Development Plan (PDP):** para Colonial el desarrollo del talento es una de sus prioridades, por ello, cada año se ponen en marcha procesos de acompañamiento a los empleados del Grupo. Estas iniciativas pueden surgir tanto desde el empleado, quien demanda este acompañamiento en su C.C.C., como desde Recursos Humanos, que identifica, junto con los responsables y directivos, a aquellas personas que se encuentran en un momento clave de su carrera profesional.

Este proceso se inicia con el programa interno “*Personal Development Plan*” en el que el empleado lleva a cabo un ejercicio de introspección para tomar consciencia y determinar fortalezas y áreas de mejora promoviendo así el

autoconocimiento y comprensión para progresar en su carrera profesional. Para completar este proceso y concretarlo en objetivos sobre los que trabajar, se pone a disposición la herramienta de *coaching*.

En 2024 se han puesto en marcha 3 procesos de *coaching* que se unen a los 4 procesos iniciados el año pasado, cubriendo empleados de distintas categorías (directivos, responsables y no responsables). Además, los participantes en estos procesos cuentan con herramientas psicotécnicas que a tal efecto les ayudan a comprender, desde una perspectiva objetiva y funcional, cómo y hacia dónde dirigir los esfuerzos de mejora.

Es el propio empleado quien elige al coach con quien más compatibilidad tenga, lo cual está directamente relacionado con el éxito del programa. Así, para esta selección, se proponen siempre entre tres o cuatro coach expertos asegurando la diversidad de género de acuerdo con nuestros principios de igualdad, inclusión y no discriminación.

Tanto las formaciones colectivas como las individualizadas se han llevado a cabo de la mano de expertos en las distintas materias como son, por ejemplo, APD, Deloitte, EPRA, ESADE, Goldman Sachs, EY, IESE o Morgan Stanley, entre otros.

En nuestra filial francesa, las formaciones individuales que se han llevado a cabo estaban focalizadas en necesidades técnicas concretas de los empleados, incluyendo los siguientes cursos:

- Actualidad del derecho de sociedades (Autre Organisme).
- Arrendamientos comerciales: de la regulación a la práctica (ELEGIA).
- Certificación AMF en Finanzas Sostenibles (LEFEBVRE DALLOZ COMPETENCES).
- Cierre de cuentas anuales: implementación y examen de dificultades contables (FRANCIS LEFEBVRE).
- Club de actualidad sobre normas IFRS (FRANCIS LEFEBVRE).
- Definir y gestionar un servicio de programación (LE MONITEUR).
- Programa ejecutivo de EPRA (INSEAD-EPRA).
- Fundamentos de la gestión de activos en inmobiliaria (FIRST FINANCE).
- Integrar el video en su estrategia de contenidos (CEGOS).
- Inversiones inmobiliarias: estructuras y técnicas de valoración (FIRST FINANCE).
- El liderazgo del jefe de proyecto (CEGOS).

- Legislación y jurisprudencia sociales (IDS - l'Institut du droit social).
- Gestión del progreso (PARTI PRIS).
- Valorar sus activos inmobiliarios mediante la innovación de uso (LE MONITEUR).

En definitiva, Colonial se distingue por contar con un equipo con conocimiento y experiencia, dentro de una organización atenta a la evolución técnica y tecnológica. El compromiso social de la empresa promueve la concienciación ambiental y la generación de valor en su entorno operativo. Esto se refleja en un compromiso con el aprendizaje continuo, innovador y adaptado a las necesidades. Se mantiene una visión a medio y largo plazo para la adaptación técnica e intelectual a nuevos

retos. La identificación de necesidades de aprendizaje es una tarea conjunta que involucra a los empleados, a través de la herramienta CCC; y a los managers, en el proceso de evaluación de desempeño y a través de las conversaciones sobre desarrollo profesional.

El Grupo pretende dedicar cada año más del 2,5% de su masa salarial a la formación. Con ello, las políticas de formación grupales están enfocadas en:

- Garantizar el acceso a la formación continua para todos los empleados.
- Anticipar la evolución técnica, jurídica y medioambiental del sector para mejorar la profesionalidad de los empleados y permitirles desempeñar sus funciones satisfactoriamente.

## Participación total en formación 2024



### ▼ ODS 4: Educación de calidad

	Evolución de Indicadores		
	2024	2023	Var.
Con el objeto de empoderar a sus colaboradores, Colonial invierte de forma significativa en el desarrollo de su capital humano mediante planes de formación y de evaluación. Asegurar que cada empleado tiene objetivos de crecimiento profesional es vital para contar con un equipo motivado y ambicioso.	8.309 horas de formación	10.447 horas de formación	-20%
	36,7 horas de formación por empleado	42,2 horas de formación por empleado	-13%
<b>Estrategias / líneas de acción</b>			
■ Plan de Formación	103% <sup>(1)</sup> empleados formados	101% <sup>(1)</sup> empleados formados	2%

(1) Dato calculado considerando el total de empleados que han tenido una relación laboral con la organización a lo largo del 2024.

Cada año, el Grupo apuesta por la formación y se esfuerza en buscar nuevas soluciones para reforzar el desarrollo del capital humano. Esta firme apuesta por la formación se tradujo en 2023 en un total de 10.447 horas de formación. No obstante, en el presente año, se han impartido 8.309 horas de formación a los empleados; 6.390 horas para Colonial España, de las cuales 1.116 horas corresponden a Utopicus, y 1.919 horas

para SFL. Ello se traduce en una media de 36,7 horas de formación por empleado, lo que equivale a 4,4 días laborables.

Los datos demuestran el compromiso del Grupo con la formación y el desarrollo profesional de su plantilla, así como la continuidad del éxito del Plan Estratégico de Recursos Humanos del Grupo.

### ▼ Horas de formación por categoría profesional, género y país

	2024			2023			Variación		
	España	Francia	Grupo	España	Francia	Grupo	España	Francia	Grupo
<b>Categoría laboral</b>									
Direcciones generales y de área	184	187	371	342	116	457	-46%	61%	-19%
Técnicos titulados y mandos intermedios	1.043	1.408	2.451	1.157	1.567	2.724	-10%	-10%	-10%
Administrativos	5.163	324	5.487	6.228	1.039	7.267	-17%	-69%	-24%
<b>Total</b>	<b>6.390</b>	<b>1.919</b>	<b>8.309</b>	<b>7.727</b>	<b>2.721</b>	<b>10.447</b>	<b>-17%</b>	<b>-29%</b>	<b>-20%</b>
<b>Género</b>									
Hombre	2.943	901	3.844	2.711	907	3.618	9%	-1%	6%
Mujer	3.447	1.018	4.465	5.016	1.814	6.830	-31%	-44%	-35%
<b>Total</b>	<b>6.390</b>	<b>1.919</b>	<b>8.309</b>	<b>7.727</b>	<b>2.721</b>	<b>10.447</b>	<b>-17%</b>	<b>-29%</b>	<b>-20%</b>

### Horas de formación

A continuación, se presentan las horas de formación realizadas por temática, país y género en 2023 y 2024.

### ▼ Horas de formación por temáticas de formación, país y género – 2024

	España			Francia			Grupo		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
<b>Total formación general</b>	<b>1.916</b>	<b>2.924</b>	<b>4.840</b>	<b>471</b>	<b>748</b>	<b>1.219</b>	<b>2.387</b>	<b>3.673</b>	<b>6.060</b>
Sostenibilidad medioambiental	148	223	371	56	53	109	204	276	480
Igualdad, diversidad e inclusión	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ética y <i>compliance</i>	5	8	13	0	0	0	5	8	13
Idiomas	1.330	1.780	3.110	345	461	806	1.675	2.242	3.917
Seguridad y salud laboral	44	102	146	56	84	140	100	186	286
Habilidades sociales	0	0	0	14	144	158	14	144	158
Tecnología, datos y ofimática	300	689	989	0	0	0	300	689	989
Otros	89	122	211	0	7	7	89	129	218
<b>Total formación técnica de la posición</b>	<b>1.027</b>	<b>523</b>	<b>1.550</b>	<b>430</b>	<b>270</b>	<b>700</b>	<b>1.457</b>	<b>793</b>	<b>2.250</b>
<b>Total</b>	<b>2.943</b>	<b>3.447</b>	<b>6.390</b>	<b>901</b>	<b>1.018</b>	<b>1.919</b>	<b>3.844</b>	<b>4.465</b>	<b>8.309</b>

Este año, el Grupo ha intensificado sus esfuerzos para ampliar las formaciones sobre Sostenibilidad Medioambiental, en respuesta a las nuevas regulaciones en materia de ESG.

De este modo, se refuerza el compromiso del Grupo con la sostenibilidad.

#### ▼ Horas de formación por temáticas de formación, país y género – 2023

	España			Francia			Grupo		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
<b>Total formación general</b>	<b>2.075</b>	<b>3.510</b>	<b>5.585</b>	<b>359</b>	<b>687</b>	<b>1.045</b>	<b>2.433</b>	<b>4.197</b>	<b>6.630</b>
Sostenibilidad medioambiental	26	42	68	0	0	0	26	42	68
Igualdad, diversidad e inclusión	46	78	124	0	0	0	46	78	124
Ética y <i>compliance</i>	124	190	313	0	0	0	124	190	313
Idiomas	1.544	2.487	4.031	285	515	800	1.829	3.002	4.831
Seguridad y salud laboral	70	174	244	53	70	123	123	244	367
Habilidades sociales	181	348	529	0	95	95	181	443	624
Tecnología, datos y ofimática	84	192	276	21	7	28	105	199	304
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total formación técnica</b>	<b>636</b>	<b>1.506</b>	<b>2.142</b>	<b>549</b>	<b>1.127</b>	<b>1.676</b>	<b>1.185</b>	<b>2.633</b>	<b>3.818</b>
<b>Total</b>	<b>2.711</b>	<b>5.016</b>	<b>7.727</b>	<b>907</b>	<b>1.814</b>	<b>2.721</b>	<b>3.618</b>	<b>6.830</b>	<b>10.447</b>

Como resultado del foco y el impulso en el desarrollo profesional de los colaboradores del Grupo, durante el año 2024 se han invertido 331.139 € en acciones formativas. La inversión destinada a formación frente al total de gasto en remuneración ha representado un 1,2% tanto en España como en Francia.

Anualmente se forma a un elevado número de profesionales en el servicio de Grupo Colonial. En 2024, se capacitó a 233 empleados, lo que equivale al 103% de la plantilla del Grupo. Al calcular las horas de formación, se consideraron todos los empleados que formaron parte de la compañía en 2024. Por esta razón, la cifra de empleados capacitados es ligeramente superior al número de la plantilla registrada a 31 de diciembre de 2024.

#### ▼ Número de empleados formados por el Grupo por género y país

	2024			2023			Variación		
	España	Francia	Total	España	Francia	Total	España	Francia	Total
<b>Género</b>									
Hombre	68	26	94	64	26	90	6%	0%	4%
Mujer	103	36	139	105	45	150	-2%	-20%	-7,3%
<b>Total</b>	<b>171</b>	<b>62</b>	<b>233</b>	<b>169</b>	<b>71</b>	<b>240</b>	<b>1%</b>	<b>-13%</b>	<b>-3%</b>
<b>% empleados formados<sup>(1)</sup></b>	<b>108%</b>	<b>91%</b>	<b>103%</b>	<b>104%</b>	<b>95%</b>	<b>101%</b>	<b>4%</b>	<b>-4%</b>	<b>1,98%</b>

(1) Dato calculado considerando el total de empleados que han tenido una relación laboral con la organización a lo largo del 2024.

### c) Organización activa, dinámica e integral

Grupo Colonial se adapta al ritmo del cliente para ofrecer el mejor servicio gracias a la gestión organizativa y de negocio. Las soluciones se materializan a través del equipo humano de la compañía, el cual es diverso y experimentado en el sector. Más allá de atraer talento en las primeras etapas laborales, Colonial acompaña y fomenta el desarrollo continuo de los empleados del Grupo, desde el inicio hasta el final de sus carreras.

Para ello, Colonial forma alianzas con proveedores externos que garantizan asesoramiento destinado a impulsar el desarrollo profesional de sus empleados. Esta iniciativa proporciona beneficios concretos diseñados para asistir a los empleados en momentos de desvinculación, ofreciendo ventajas específicas que faciliten su transición a nuevos proyectos laborales. Entre estos beneficios se incluye el fortalecimiento del conocimiento sobre el mercado laboral y la exploración de alternativas profesionales más viables dentro de la compañía. En concreto, dichas alianzas ofrecen:

- Apoyo especializado.
- Implementación de metodologías de búsqueda de empleo.
- Aumento de la red de contactos con respecto a las agencias de contratación y *head hunters*.
- Organización de sesiones de formación: el candidato podrá asistir a sesiones de formación individual y de equipo.
- Formación en línea: la persona tendrá treinta horas de formación basada en los siguientes conceptos:
  - Habilidades interpersonales.
  - Habilidades de liderazgo y gestión.
  - Habilidades comerciales.
  - Habilidades de negocio.

Para apoyar a las personas en su proceso de desvinculación de la compañía, se ofrecen los siguientes beneficios:

- Asistencia emocional: para superar la desvinculación con una actitud positiva.
- Orientación: definiendo los objetivos personales y diseñando estrategias para alcanzarlos, teniendo siempre presente la realidad del mercado laboral.
- Optimización del valor de cada individuo: potenciando y valorando a las personas, seleccionando los canales de mercado adecuados.
- Autoconciencia: ejercicio de autoevaluación para identificar los puntos fuertes y establecer oportunidades y áreas de mejora.





## d) Digitalización de recursos humanos

La experiencia del empleado exige un enfoque innovador y un uso de tecnología avanzada. Por ello, en Colonial integramos soluciones digitales que garantizan a nuestros empleados una experiencia ágil y eficiente, facilitando su acceso a información clave y mejorando la comunicación interna. Este enfoque nos permite adaptarnos rápidamente a las necesidades del entorno laboral moderno, impulsando la productividad y fomentando un entorno de trabajo dinámico y moderno.

En este contexto, la implementación de SAP SuccessFactors concretado en el programa “My Orbital”, llevada a cabo este año, tiene como objetivo optimizar los procesos y tiempos en la gestión de recursos humanos mediante el aprovechamiento de la tecnología digital. Esta herramienta mejora la experiencia de los empleados al permitirles acceder a información personal y corporativa, como datos contractuales, salario, retenciones fiscales, calendario laboral, solicitudes de vacaciones y horarios, entre otros.

En una fase más avanzada, esta herramienta se espera que se diseñe para facilitar la comunicación bidireccional a través de un buzón de sugerencias por parte de los trabajadores, evaluar las competencias del equipo y proporcionar un portal del empleado para la difusión de novedades, procedimientos internos y documentación relevante.

## e) Relaciones laborales y comités de empresa

El Grupo Colonial está comprometido con la libertad de asociación, el derecho a la negociación colectiva y el cumplimiento de los convenios de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), por ello, el 100% de trabajadores tanto de Colonial como de Utopicus está cubierto bajo la representación legal de la empresa que le corresponde. En cumplimiento con la normativa legal, todos los empleados se encuentran representados en el convenio respecto a cada filial y a través de los comités de empresa correspondientes.

Este compromiso se refleja en la representación activa de los empleados y en los acuerdos alcanzados en 2024 en sus distintas entidades:

### Colonial

- Representación de Empleados:
  - En Barcelona: Comité de Empresa compuesto por cinco miembros, elegidos en 2022.
  - En Madrid: tres delegados de Personal elegidos en diciembre 2023.
  - Ambos órganos se coordinan como un único comité de empresa en representación de ambas oficinas para proponer acciones de carácter global para Colonial.

Colonial ha llegado a diferentes acuerdos en relación a nuevas medidas orientadas a mejorar las condiciones laborales y la experiencia de sus empleados. Estas acciones incluyen ajustes en servicios clave, la optimización de opciones relacionadas con la organización del trabajo y una mayor flexibilidad en la gestión de beneficios. Estas iniciativas buscan responder a las necesidades actuales del equipo, fomentando un entorno más adaptable y alineado con las expectativas de bienestar y productividad.

### Utopicus

- Delegación de Personal:
  - Compuesta por cuatro trabajadoras (tres en Madrid y una en Barcelona).
  - Reuniones periódicas para tratar temas de interés común.

A lo largo de 2024, se continúa en conversaciones con el Comité de Empresa con el objetivo de mejorar la calidad de vida del equipo, facilitar la conciliación laboral y personal y promover su desarrollo profesional como complemento al que se realiza dentro de la compañía. Gracias a la implantación de la retribución flexible, se brinda a los empleados la posibilidad de optimizar su salario de acuerdo con sus necesidades obteniendo una mayor eficiencia económica a través del acceso a servicios como *ticket* restaurante, transporte, guardería y formación.



## SFL

- Delegación del CSE (Comité Social y Económico):
  - El 100% de los empleados están representados por el CSE.
  - Funciones del CSE: presentación de quejas individuales o colectivas (salarios, disposiciones legales, convenios y acuerdos aplicables en la empresa) y contribuir a la promoción de la salud y seguridad, a la calidad del trabajo y a las condiciones laborales en la empresa. Este órgano también garantiza que los empleados puedan expresar sus opiniones colectivas y que estas se tengan en cuenta al tomar decisiones sobre gestión, desarrollo económico, organización del trabajo, formación profesional, entre otros.

En el caso de SFL, la compañía no solo se acoge a los convenios colectivos acordados internamente, sino que también se sujeta la *Convention collective nationale de l'immobilier*.

El **99%** de los empleados del Grupo están cubiertos por un convenio colectivo. En la siguiente tabla se desglosa el porcentaje de empleados cubiertos por convenio colectivo por país:

	2024	2023
España	98%	98%
Francia	100%	100%
<b>Grupo</b>	<b>99%</b>	<b>98%</b>

Las relaciones de cada filial con sus comités de empresa respectivos son cercanas y diarias, pues consideramos a estos organismos como una fuente de coordinación, creación y promoción de nuestros valores y cultura, claves para impulsar una compañía más social e igualitaria. La transparencia y la confianza entre ambas partes es valor fundamental para construir lazos y alcanzar acuerdos. Estos comités se reúnen formalmente cada trimestre, además de llevarse a cabo todas las sesiones correspondientes para avanzar con los diferentes temas y proyectos.

Además de los distintos comités de empresa, el Grupo cuenta con otros mecanismos para obtener visibilidad de las perspectivas e inquietudes de todos los miembros de su plantilla, especialmente de aquellos que pueden ser vulnerables a los impactos negativos o marginados (mujeres, migrantes, personas con discapacidad, empleados en prácticas, etc.). Estos mecanismos son los siguientes:

- GPTW (*Great Place To Work*): la empresa realiza una encuesta anual para que los empleados puedan expresar sus opiniones y puntos de mejora. Asimismo, esta herramienta sirve para desarrollar planes de acción con el objetivo de aumentar la satisfacción del trabajador.
- Happy Trainees: tanto Colonial como Utopicus llevan a cabo anualmente una encuesta para los empleados en prácticas con el objetivo de medir su nivel de satisfacción con el período en el que han estado trabajando para la empresa.
- Canal de denuncias: el Grupo dispone de un Canal Ético abierto para recibir todo tipo de comunicaciones y consultas en relación con el Código Ético por parte de los empleados y el resto de los grupos de interés de la compañía. Este garantiza la protección del informante y admite la posibilidad de realizar denuncias anónimas.
- Buzón de sugerencias: los empleados también tienen a su disposición un buzón de sugerencias en el que pueden transmitir inquietudes o realizar sugerencias.
- Encuesta sobre la calidad de vida y las condiciones de trabajo (QVCT): SFL realiza periódicamente un estudio sobre el bienestar y las condiciones laborales, que tiene como objetivo cumplir con la responsabilidad de llevar a cabo una evaluación constante de los riesgos laborales y, además, establecer las bases para una mejora continua de la calidad de vida en el trabajo.

### f) Gestión de reorganizaciones

En el caso de que se diera una reorganización de la compañía, la empresa tiene la voluntad, la obligación y el compromiso de seguir involucrando a sus agentes sociales y representantes de los trabajadores, ubicados en el Comité de Empresa, en aras de encontrar la mejor solución entre las partes. Existen herramientas que se han utilizado llegados estos supuestos como son las acciones para propulsar la movilidad interna y los servicios de recolocación, por ejemplo.

### 7.1.3. Recompensa total

Colonial realiza de manera periódica un análisis retributivo con apoyo externo para asegurar su conformidad y objetividad con las prácticas del mercado y los principios de equidad e igualdad.

La estructura salarial del Grupo Colonial se organiza en torno a tres pilares clave: la adecuación de la retribución a cada puesto de trabajo, utilizando herramientas como la evaluación de contribución CCC y estudios de mercado para mantener la imparcialidad; la igualdad de oportunidades, respaldada por recomendaciones de expertos externos; y la competitividad en el mercado, con el fin de ofrecer condiciones laborales atractivas, desafiantes y justas.

El proceso anual de revisión salarial incluye la regulación de los acuerdos sociales y la aplicación de incrementos de mérito o convenio. Este proceso se realiza desde diciembre hasta marzo e incluye reuniones con los directores y el CEO, centradas en asegurar la equidad retributiva y en abordar cualquier brecha por motivos de género o diversidad.

Acorde con el convenio de construcción vinculado a Colonial, el día 1 de febrero de 2024, entró en vigor el Plan de Pensiones Simplificado del Sector de la Construcción, en virtud del cual, Colonial ha empezado a realizar aportaciones para los empleados que, según el reglamento de dicho plan, cumplen una serie de requisitos.

### Alineando valor y contribución en nuestro negocio flexible

Utopicus continúa con su modelo de retribución variable alineado con las necesidades de negocio. Los objetivos de este modelo están basados en criterios de facturación y satisfacción del cliente, pilares fundamentales para el éxito de la compañía y que responden siempre a parámetros de mercado.

Por otro lado, el *Referral Program CV* sigue en vigor como sistema de retribución cuyo objetivo pretende atraer y retener el mejor talento en el cual los empleados pueden beneficiarse de una recompensa económica si recomiendan candidatos en el caso de que exista una posición vacante. En este sentido, tres empleados han podido hacer uso del programa con éxito.

Por último, Utopicus establece la retribución flexible para todo su personal de plantilla con el fin de fomentar la optimización salarial a sus empleados.

### Alineando valor y contribución en nuestra filial francesa

SFL ha implementado una política retributiva equitativa y motivadora para promover el desarrollo y compromiso de sus empleados, manteniendo su competitividad con estudios sectoriales en los que la empresa participa cada dos años. La remuneración consiste en un salario fijo, un componente variable individual y sistemas de remuneración colectiva basados en el rendimiento de la empresa, incluyendo participación en beneficios e incentivos. Adicionalmente, se otorgan acciones gratuitas según los resultados empresariales. Los beneficios financieros para los empleados abarcan contribuciones a planes de ahorro para la jubilación, monetización de cuentas de ahorro a plazo fijo, bonos de empleo de servicio universal, paquetes de movilidad sostenible y cheques restaurante.



## Beneficios sociales

La tercera vía de compensación la componen los beneficios sociales a disposición de la plantilla. En esta línea, el Grupo Colonial ofrece unos beneficios generales y planes de

beneficios específicos para cada negocio y país. En el año 2024, estos beneficios se han distribuido de la siguiente manera:

### ▼ Beneficios sociales comunes en Colonial España y SFL

Miles de euros	2024	2023	Variación
Seguro médico	356	350	2%
Seguro vida y accidentes	217	204	6%
Tickets restaurante	310	305	1%
<b>Total</b>	<b>882</b>	<b>859</b>	<b>3%</b>

Asimismo, con el fin de optimizar los planes de ahorro salarial y de ahorro para la jubilación, SFL ofrece a sus colaboradores planes de ahorro salarial eficientes (PEE y PERECO) que brindan una amplia gama de opciones de inversión. Con el objetivo de fomentar la constitución de un

ahorro para la jubilación en beneficio de sus colaboradores, SFL complementa las aportaciones voluntarias realizadas en el PERECO hasta un límite que se ha incrementado de 5.310 a 5.700 euros durante el año 2024.

### ▼ Beneficios sociales específicos de SFL

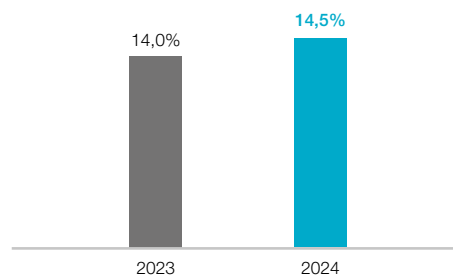
Miles de euros	2024	2023	Variación
Plan de pensiones – PERECO <sup>(*)</sup>	294	256	15%

(\*) PERECO corresponde a las siglas “Plan d'Épargne Retraite d'Entreprise COLlectif”, sistema de ahorro empresarial utilizado en Francia.

## Compromiso con la reducción de la brecha salarial

El Grupo Colonial está comprometido con la reducción de la brecha salarial de género. Dicho compromiso viene definido dentro del Plan de Igualdad de Colonial, el cual contempla la igualdad retributiva entre hombres y mujeres por el mismo trabajo y la revisión salarial con criterios comunes para ambos sexos. Para más detalle, véase el apartado Políticas de igualdad, equidad y diversidad.

### ▼ Brecha global de Colonial



### ▼ Brecha salarial por categoría profesional (Colonial)

Categoría profesional	2024	2023	Evolución (p. p.)
Direcciones generales y de área <sup>(*)</sup>	-16%	-45%	29
Técnicos titulados y mandos intermedios	32%	25%	7
Administrativos y otros	9%	9%	0

(\*) Se excluyen Consejeros Ejecutivos.

Con el objetivo de evaluar la igualdad y equidad retributiva de las filiales españolas, se estudia la brecha salarial de la mano de consultores externos y se comparte con los diferentes comités que velan por estos principios: el Comité de Seguimiento del Plan de Igualdad y el Comité de Empresa.

En este contexto, al considerar el salario mínimo legal vigente, la ratio del salario de la categoría inicial estándar en España respecto al salario mínimo en España es de 1,96 para las mujeres y 2,06 para los hombres en Colonial, mientras que en Utopicus es de 1,50 tanto para mujeres como para hombres. Por otra parte, en Francia, la ratio del salario de la categoría inicial estándar respecto al salario mínimo es de 0,60 para las mujeres y 3,36 para los hombres.

Adicionalmente, la relación entre la remuneración anual total del empleado con el salario más alto en el Grupo Colonial y la mediana las remuneraciones anuales de todos los asalariados (excluyendo al empleado mejor remunerado) es de 36,5 en 2024. Este cálculo incluye a todos los asalariados del Grupo, sin distinción de tipo de contrato o jornada laboral. No obstante, es importante señalar que esta cifra puede verse ligeramente desvirtuada, dado que un 9% de los contratos celebrados durante 2024 fueron temporales y un 3% correspondieron a jornadas parciales.



## 7.1.4. Igualdad, equidad y diversidad

### a) Políticas

#### a) Derechos humanos

Colonial basa su desarrollo y crecimiento en los principios de derechos humanos, integridad y transparencia. De igual forma, se compromete a respetar la legalidad vigente, tanto nacional como internacional, en todos los países en los que opera. De este modo asegura el cumplimiento de la normativa laboral y de los convenios fundamentales de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), permitiendo la libertad de afiliación y el derecho a la negociación colectiva, suprimiendo las discriminaciones en materia de empleo y profesión, y eliminando toda forma de trabajo forzoso u obligatorio y el trabajo infantil.

Colonial, mediante su código ético y la creación de su política de derechos humanos –aún en desarrollo– aplicable a todo el Grupo, se compromete a mantener un ambiente de trabajo libre de cualquier discriminación por motivos de género, raza, orientación sexual, creencias religiosas, opiniones políticas, nacionalidad, origen social, discapacidad o cualquier otra condición personal, social o física de sus profesionales así como prohíbe de forma expresa cualquier manifestación de violencia, abuso de autoridad o cualquier tipo de acoso, tanto físico como psicológico o moral, así como cualquier otra conducta que pueda generar un entorno de trabajo intimidatorio, ofensivo u hostil para las personas. Como se ha mencionado con anterioridad, Colonial cuenta con un protocolo interno de actuación ante situaciones de acoso del que se ha informado y formado a todos sus empleados. En él se detallan todos los pasos a seguir, desde la primera toma de contacto hasta la resolución del conflicto. Colonial hace extensibles estos compromisos a la totalidad de su cadena de suministro.

El Grupo reconoce la importancia de evaluar de manera regular sus impactos en los derechos humanos. Por ello, emplea indicadores relevantes, como el índice de denuncias por incumplimientos éticos, que hasta la fecha se mantiene en 0. Asimismo, en febrero de 2024, se publicó el índice relativo a la igualdad profesional correspondiente al año 2023, en el cual el Grupo obtuvo una puntuación global de 89 sobre 100. Además, Colonial ha realizado un Análisis de Doble Materialidad, en el que se han evaluado tanto los impactos positivos como negativos, reales y potenciales, en sus empleados y en los derechos humanos. La empresa tiene la intención de actualizar periódicamente este análisis para identificar posibles impactos no detectados o nuevos impactos que puedan surgir.

#### b) No discriminación

El Grupo Colonial reconoce que cada empleado cuenta con experiencias propias, una pluralidad de habilidades y perspectivas únicas, las cuales enriquecen los resultados de nuestro trabajo y de nuestras relaciones laborales. Desde el Grupo, se promueve un ambiente en el que se valoren y se favorezcan esas diferencias para fomentar la creatividad, la innovación y la satisfacción de los clientes, así como una cultura de respeto mutuo y tolerancia cero contra cualquier forma de discriminación o acoso. Se crean espacios seguros, donde las opiniones y experiencias de todos sean valoradas y respetadas. En este sentido, cualquier empleado que quiera denunciar una situación de desigualdad puede realizarlo a través del canal de denuncias, siguiendo el protocolo de acoso de la compañía.

En línea con el respeto de los derechos humanos, Grupo Colonial diseña durante el 2024 una política de no discriminación, aún en desarrollo, enfocada a promover un entorno de trabajo inclusivo y respetuoso, así como a denunciar cualquier tipo de segregación dentro de la compañía.

Las líneas de actuación sobre las que se hace hincapié en la política son:

1. Igualdad de oportunidades
2. Fomento de la diversidad
3. Prevención de la discriminación
4. Creación de un entorno inclusivo
5. Cumplimiento de las leyes y regulaciones
6. Cultura de respeto
7. Liderazgo inclusivo
8. Bienestar emocional y mental
9. Conciliación

En este contexto, SFL reafirma su compromiso con el respeto al principio de no discriminación, sea cual sea su forma, y confirma su acción en favor de la promoción de la igualdad profesional entre hombres y mujeres y la igualdad de oportunidades. Desde 2017, ha emprendido una serie de acciones para respetar los compromisos asumidos en el marco del acuerdo sobre igualdad profesional y consolidar su apoyo a las personas en situación de discapacidad.

## b) Planes de Igualdad

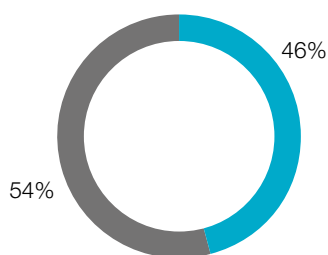
La relación del Grupo Colonial con sus colaboradores –y la de estos entre sí– se basa en el respeto mutuo y la igualdad de trato y de oportunidades.

En la siguiente tabla se presenta la diversidad de género en el Grupo Colonial detallada por distintos grupos laborales:

	2024				2023			
	Mujeres		Hombres		Mujeres		Hombres	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Consejo de Administración	6	46%	7	54%	5	38%	8	62%
Comité de Dirección Colonial	4	50%	4	50%	4	50%	4	50%
Responsables del Grupo(*)	48	52%	45	48%	44	51%	42	49%
Resto de la plantilla	87	65%	46	35%	96	67%	47	33%

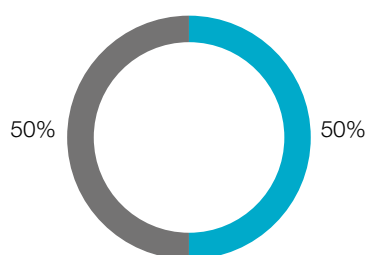
(\*) Incluye los responsables de SFL y Utopicus, así como los técnicos titulados y mandos intermedios del Grupo.

### ▼ Consejo de Administración



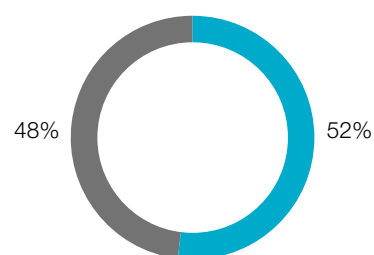
■ Mujeres ■ Hombres

### ▼ Comité de Dirección Colonial



■ Mujeres ■ Hombres

### ▼ Responsables del Grupo



■ Mujeres ■ Hombres

El Grupo Colonial dispone de un Plan de Igualdad para cada una de las empresas que componen el Grupo, cada plan ha sido elaborado bajo los mismos criterios y cuenta con las mismas estrategias. Cada Plan de Igualdad tiene una vigencia de cuatro años, se reporta a un comité de seguimiento paritario compuesto por representantes de los trabajadores de cada compañía y cuyo seguimiento es trimestral.

Durante el 2024 se ha llevado a cabo la realización del informe de seguimiento del Plan de Igualdad, tanto de Colonial como de Utopicus. Este informe recoge la información y el seguimiento de las acciones propuestas y acordadas en cada empresa para cumplir con el Plan de Igualdad de cada una.

El Grupo Colonial mantiene una línea muy estricta en el cumplimiento de las políticas de equidad, diversidad generacional y diversidad intelectual.

El Grupo garantiza que todos los empleados tengan las mismas oportunidades. Así, siguiendo las acciones reflejadas en los planes de igualdad, se vela por la igualdad salarial, donde todos los empleados que realicen el mismo trabajo reciban una remuneración justa, independientemente de su género, raza, etnia, edad u otra característica protegida. Además, la compañía asegura la existencia de oportunidades de promoción y desarrollo profesional equitativas para todos los empleados.

El objetivo es incorporar la perspectiva de igualdad de género para eliminar discriminaciones. En línea con su Código Ético y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), el Grupo Colonial rechaza cualquier tipo de discriminación por cuestiones personales, físicas o sociales. Asimismo, promueve la igualdad de trato entre hombres y mujeres en lo que se refiere al acceso al empleo, la formación, la promoción y las condiciones de trabajo.

Los **objetivos generales** de los planes se enfocan en asegurar que mujeres y hombres reciban un trato y unas oportunidades equitativas dentro de la empresa, enraizar la perspectiva de

género en la cultura corporativa y estandarizar los criterios de igualdad de género en todas las divisiones de la organización.

Los **objetivos específicos** de los planes se dirigen a asegurar que todos los empleados reciban una remuneración justa por trabajos de igual valor, mejorar la conciliación entre la vida laboral y personal de los empleados, impulsar la contratación y promoción de mujeres a roles de liderazgo, comprometerse a resolver cualquier desigualdad salarial basada en género, fomentar la salud laboral con atención a las necesidades específicas de las mujeres, realizar evaluaciones periódicas para verificar la aplicación efectiva de la igualdad en la empresa y adoptar un lenguaje inclusivo y libre de sesgos en todas las comunicaciones.

### Compromisos adquiridos por el Grupo Colonial:

- Asegurar que nuestros colaboradores externos tengan planes de igualdad alineados con la legislación.
- Buscar equilibrio de género en candidaturas de selección de personal.
- Fomentar diversidad en la plantilla en términos de género, edad y origen.
- Proporcionar igualdad de acceso a formación para todos los empleados.
- Igualar derechos de paternidad y maternidad para el bienestar de los hijos.
- Establecer capacitaciones para facilitar el retorno al trabajo tras permisos por nacimiento.
- Basar las diferencias salariales en méritos y contribuciones a la empresa.
- Prohibir cualquier forma de violencia o acoso y comportamiento abusivo en el trabajo y contar con un protocolo de actuación ante acoso laboral.





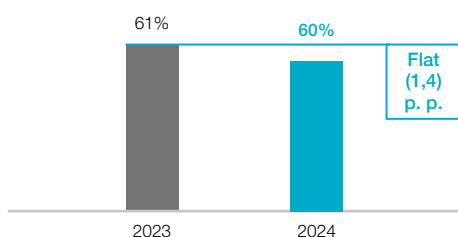


### ▼ ODS 5: Igualdad de género / ODS 10: Reducción de las desigualdades

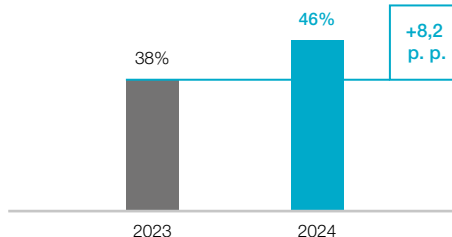
#### Evolución de Indicadores

	2024	2023	Var.
En línea con su Código Ético, el Grupo Colonial rechaza cualquier tipo de discriminación por cuestiones personales, físicas o sociales de sus empleados. Asimismo, promueve la igualdad de trato entre hombres y mujeres en lo que se refiere al acceso al empleo, a la formación, a la promoción y a las condiciones de trabajo.	60% mujeres en el Grupo	61% mujeres en el Grupo	-1,4 p. p.
<b>Estrategias / líneas de acción</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Promover una mayor diversidad (género, edad, origen...) de la plantilla en todas las categorías profesionales.</li> <li>■ Garantizar el acceso igualitario de mujeres y hombres a las oportunidades de formación y que las diferencias salariales se basan en desempeño, contribución, conocimiento e impacto en la organización.</li> <li>■ Equiparar los derechos de paternidad y maternidad con el objetivo de proteger el interés de los neonatos y los hijos.</li> </ul>	46% mujeres en el Consejo	38% mujeres en el Consejo	8,2 p. p.

### ▼ Mujeres en el Grupo



### ▼ Mujeres en el Consejo



Por otro lado, Colonial, mediante su código ético, aplicable a todo el Grupo, se compromete a mantener un ambiente de trabajo libre de cualquier discriminación por motivos de género, raza, orientación sexual, origen étnico, creencias religiosas, opiniones políticas, nacionalidad, origen social, discapacidad, edad o cualquier otra condición personal, social o física de sus profesionales.

Sobre estas medidas, se han cumplido más del 85% en el primer año de publicación.

### Plan de Igualdad de Utopicus

En 2024 se ha hecho seguimiento del Plan de Igualdad de Utopicus a través de reuniones periódicas entre el Comité de Igualdad y la empresa. Además, se ha trabajado para completar la única acción que no se abordó durante el primer año de vigencia: redefinición de la clasificación profesional para adaptarla al nuevo modelo organizativo y revisar que no existen diferencias de género. Así se cumplen el 100% de acciones reflejadas en el Plan.

### Plan de Igualdad de SFL

De acuerdo con los valores del Grupo Colonial, SFL suscribe diversos compromisos en materia de igualdad profesional y apoyo a las personas con discapacidad.

La empresa negoció y concluyó, en diciembre de 2023, un nuevo acuerdo relativo a la igualdad profesional entre hombres y mujeres con una duración de 3 años que incluye una serie de medidas con objetivos de progreso e indicadores en los siguientes 3 ámbitos:

- La contratación y el acceso al empleo.
- La promoción profesional a través de la formación profesional.
- La remuneración efectiva.

El índice relativo a la igualdad profesional publicado en febrero de 2024 para el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 resultó en una puntuación global de 89 puntos sobre 100, destacando que SFL obtuvo la puntuación máxima en 3 de los 4 indicadores que componen este índice (diferencia en la tasa de aumentos individuales, porcentaje de empleadas que recibieron un aumento en el año siguiente a su regreso de la licencia de maternidad y número de empleados del sexo subrepresentado entre los 10 empleados que recibieron las remuneraciones más altas).

La compañía francesa promueve la integración de personas con discapacidad mediante una subvención anual a LADAPT y un contrato de arrendamiento con una empresa que emplea y capacita a este colectivo. Se han adaptado los espacios para hacer accesibles el 98% de los activos a personas con movilidad reducida. SFL mantiene un compromiso con la no discriminación por edad, con una edad media de 43 años en su plantilla, donde el 86% supera los 30 años y el 14% son menores de 30.

En 2023, SFL reafirmó su apoyo financiero a LADAPT y destinó una parte de su impuesto de aprendizaje a esta asociación y a ARPEJEH, que fomenta la formación y empleo de personas con discapacidad, apoyando a estudiantes de 15 a 30 años en su desarrollo profesional y asignando recursos para financiar sus actividades.



### c) Plan LGTBI

Más allá de lo establecido en la legislación española y reforzando el firme compromiso de promover la igualdad de derechos, la no discriminación y una cultura empresarial de respeto y diversidad, Grupo Colonial comienza la elaboración de su **Plan LGTBI** (Lesbianas, Gays, Trans, Bisexuales e Intersexuales) tanto para Colonial como para Utopicus.

En él, se realiza un diagnóstico empresarial relacionado con dicha temática para posteriormente acordar una serie de acciones para mejorar en aquellos campos que se determinen con el fin de perfeccionarlos. Estos dos planes han tenido comienzo simultáneamente en el último trimestre del año y está previsto que se publiquen durante el año 2025.

### d) Acciones relacionadas con la reducción de desigualdades y no discriminación

Nuestro compromiso con la igualdad no solo se centra en los empleados, sino también en la sociedad y en las nuevas generaciones de estudiantes. Por ello, Colonial ha colaborado durante este año con **Inspiring Girls**, fundación cuyo objetivo es aumentar las aspiraciones de las jóvenes y niñas poniéndolas en contacto con mujeres inspiradoras que les sirvan de ejemplo y de referencia. Así, 8 mujeres voluntarias de Colonial, trabajadoras, con experiencia profesional, talento y con una biografía inspiradora que contar, se han dado cita en un colegio de Barcelona para contar su historia a través de una actividad denominada "**Speed networking**".

En ella, estas voluntarias han explicado a grupos de 8-10 alumnos y alumnas por turnos rotativos su experiencia profesional y vital para incentivar su carrera profesional sin prejuicios de género y promover la formación igualitaria para niños y niñas.

Por otro lado, varios empleados voluntarios asistieron a la **Nit d'Ared 2024, una cena benéfica de Fundación ARED** patrocinada por Colonial. Este evento recaudó 30 becas para

transformar la vida de mujeres en situación de exclusión social. La Fundación ARED, activa desde 1994 en Barcelona, se dedica a promover la integración laboral y social de personas en riesgo de exclusión, principalmente mujeres provenientes de centros penitenciarios y servicios sociales. A través de su empresa de inserción, ARED ofrece un espacio de trabajo protegido y un proceso de acompañamiento personalizado, buscando fomentar la autonomía y facilitar el acceso a un empleo digno para quienes enfrentan mayores dificultades.

Asimismo, como parte del compromiso de la compañía en materia de diversidad e inclusión, se eliminan las barreras físicas y sociales para asegurar la plena inclusión de las personas con discapacidad. Esto incluye no solo la accesibilidad en los espacios de trabajo, sino también la colaboración con centros especiales de empleo, empresas que tienen como objetivo principal la integración laboral de personas con discapacidad. Para el Grupo Colonial es esencial conseguir la incorporación laboral de este colectivo y convertirlo en un grupo más inclusivo, empático y eficiente. En el Grupo, el porcentaje de personas con discapacidad entre los asalariados es del 1,3%.

Adicionalmente, de forma anual, se promueve la igualdad de oportunidades en Utopicus contratando empresas que integran a personas con discapacidad en su fuerza laboral. De forma similar, en 2024 y en el marco de la Semana Europea para el Empleo de las Personas con Discapacidad (SEEPH), SFL implementó diversas acciones de sensibilización sobre la discapacidad:

- Despliegue de la plataforma digital Gamino dirigida a todos los colaboradores de la empresa para sensibilizarlos sobre temas relacionados con la discapacidad.
- Participación en la organización y financiación de conferencias sobre la discapacidad en beneficio de los ocupantes del edificio que alberga la sede social de SFL.





### 7.1.5. Cultura, bienestar y comunicación

El equipo y la calidad humana son de esencial importancia para el Grupo Colonial y por ello se llevan a cabo diferentes acciones sociales y de grupo en las que nuestra misión y valores muestran nuestro fiel compromiso y actúan de guía en cada una de ellas:



Excelencia



Profesionalidad



Liderazgo



Compromiso



Rigor



Transparencia

#### a) Comunicación interna

A través de diferentes canales de comunicación el Grupo Colonial se acerca lo máximo posible a sus empleados para que conozcan de primera mano las novedades de la empresa y así compartir y escuchar sus ideas y percepciones.

Llevamos a cabo diferentes acciones:

- **Presentación de resultados:** reuniones periódicas en Colonial presentadas por el CEO sobre los resultados de negocio.
- **Allhands Utopicus:** con carácter trimestral se llevan a cabo reuniones virtuales donde, desde dirección, se comparte con todos los empleados de la compañía la marcha del negocio. Además, diferentes departamentos participan compartiendo nuevos proyectos o funciones en curso. Finalizan con un turno de preguntas donde los empleados pueden resolver dudas o aportar ideas de valor para la compañía.
- **Buzón de sugerencias:** para que los empleados puedan hacer preguntas o emitir sugerencias de mejora libremente.

En Colonial se encuentra físicamente en la oficina mientras que el espacio para sugerirlas en Utopicus es un formulario anónimo al que se da respuesta en los *allhands* y a través de los comités de empresa. Para ambas empresas hay un enlace común al cual se puede acceder a través de la intranet.

- **Newsletters:** de manera periódica, en Utopicus, se mandan diferentes e-mails a los empleados con información sobre nuevas incorporaciones, cambios de horarios (por ejemplo, en la jornada estival), últimas noticias, etc.

## b) Acciones culturales

- Concierto benéfico NenDéu: Fundación NenDéu** organizó el concierto “Rock amb tu” con el grupo “Porfin Viernes” para apoyar la inclusión social de las personas con discapacidad intelectual. Otro año más, los empleados de Colonial pudieron asistir al concierto organizado por Fundación NenDéu, junto con Acidh y Fundación Boscana, gracias a nuestro patrocinio en esta acción.



- Carreras solidarias:** con fines benéficos para causas sociales y medioambientales, este año nuestro personal más activo y deportista ha participado en cuatro carreras solidarias: En Madrid “Carrera del Agua” (concienciación del consumo de agua) y “Ponle Freno” (víctimas de tráfico) y en Barcelona “Ponle Freno” y “Carrera de la mujer” (lucha contra el cáncer de mama). Estas carreras no sólo responden a la vertiente más altruista de nuestros empleados, sino que han generado una comunidad transversal sobre las áreas de negocio donde se motivan e inspiran para continuar con estos hábitos saludables y mejorar la comunicación interna de la compañía.



- Family & Friends' Day:** Colonial quiere acercarse más al empleado y permitirle compartir la experiencia de su trabajo con aquellos familiares o personas que más aprecia. Por ello, se diseñó en las oficinas de Madrid y Barcelona el primer evento en relación a la familia. Una actividad conjunta en la que durante una tarde estos acompañantes pudieron disfrutar junto con los trabajadores de un *tour* por las instalaciones, una merienda y varias actividades organizadas para todas las edades.



- Teambuildings:** en Colonial queremos transmitir una cultura que motive a las personas a adaptarnos al futuro del trabajo y conseguir organizaciones más ágiles, líquidas y flexibles. Creamos nuestros eventos con el objetivo de que todos juntos podamos compartir tiempo de calidad e ideas para seguir construyendo nuestra organización. Es por ello por lo que se han llevado a cabo dos eventos:
  - Values & Skills Olympics:** en un marco de naturaleza y aire libre, Colonial organizó una jornada de juegos colaborativos en formato de “gymkhana” en la cual los participantes compitieron en equipos mixtos junto con SFL y Utopicus. El objetivo de esta actividad fue dar a conocer el nuevo modelo de competencias de la empresa, así como reforzar los valores sólidos establecidos en la organización. Esta exitosa jornada tuvo un impacto muy positivo en el ambiente laboral y en la construcción de relaciones de confianza entre los compañeros.



- **Evento Navidad:** la cena de Navidad de Colonial y Utopicus es un evento concebido para compartir todos juntos los momentos vividos durante el año, en un ambiente relajado, emocionante e informal. Celebrado en un espacio situado en nuestro emblemático complejo MADNUM, este año nos trasladamos al ambiente de los mercadillos navideños, creando la ilusión de una pausa temporal entre las melodías navideñas y en un entorno donde las personas parecen retornar a su infancia.



- **Diseño del *christmas* navideño:** siguiendo con la iniciativa del año anterior, hemos querido felicitar las fiestas de manera inclusiva, innovadora y con la colaboración voluntaria de algunos empleados. Por ello, se creó un *christmas* diferente en una dinámica con 3 voluntarios de Colonial y con la ayuda de La Casa de Carlota, un estudio de diseño donde los creativos trabajan con personas con síndrome de Down y autistas. La experiencia vivida resultó muy gratificante, y todos los participantes se ilusionaron con el proyecto facilitando que surgiera de forma espontánea la creatividad de cada uno de ellos.



### c) Bienestar y salud en el lugar de trabajo

Como se ha comentado a lo largo del capítulo, el equipo humano del Grupo es un pilar esencial que asegura el buen funcionamiento de la compañía. Por esta razón, Colonial procura implementar medidas para mejorar la vida profesional de sus empleados.

### Great Place to Work (GPTW)

El Grupo Colonial se esfuerza por fomentar una cultura laboral de cuidado y bienestar para sus colaboradores, utilizando herramientas como Great Place to Work para evaluar y mejorar la confianza y satisfacción dentro de la organización. En 2024, la empresa lanzó de nuevo la encuesta de cultura organizacional con el fin de detectar áreas de mejora y revalidar la certificación como Great Place to Work, reafirmando nuestro compromiso de ser un excelente lugar para trabajar.



Los empleados de Colonial destacaron el orgullo por su pertenencia, la seguridad laboral y los recursos y equipos que cuentan para desempeñar su trabajo. Estos factores contribuyen a un ambiente laboral positivo y al deseo de los empleados de continuar en la compañía a largo plazo.

El *feedback* recogido en esta encuesta se compartió con los empleados y se utiliza para desarrollar una estrategia y planes de acción bienales que buscan aumentar la satisfacción y la implicación del personal en el Grupo.

### Medidas de flexibilidad

- **Reducción del tiempo de trabajo:** existe la posibilidad de reducir el tiempo de trabajo para aquellos empleados que necesitan cuidar de un familiar. De acuerdo con el convenio colectivo, el salario se prorratea en consecuencia.
- **Jornada completa intensiva:** esta medida, recogida en el Plan de Igualdad, permite compactar la jornada laboral en un solo turno, lo que aporta una mayor flexibilidad a la jornada laboral.
- Posibilidad de disfrutar de las horas extra realizadas por descanso.
- **Certificación Baby Friendly:** tanto Colonial como Utopicus son empresas certificadas como "**Baby Friendly**", es decir, ambas promueven entornos laborales favorables para empleados con hijos menores, facilitando horarios flexibles, teletrabajo 100% dos semanas antes del parto, acompañando psicológicamente a los padres y dotándoles de herramientas para una mejor educación y cuidado del bebé.



Por otro lado, tanto Colonial como Utopicus mantienen la implementación del trabajo en remoto, permitiendo hasta un máximo de 4 días al mes. Esta iniciativa refuerza su compromiso con la conciliación entre la vida profesional y personal, al tiempo que impulsa un modelo laboral más flexible e híbrido.



Además, la flexibilidad horaria está permitida con la finalidad de promover un equilibrio más saludable entre la vida laboral y personal, mejorar de la productividad y reducir el estrés asociado a los desplazamientos.

En consonancia con la mejora del bienestar mental, Colonial ofrece a través del seguro médico puesto a disposición de los trabajadores, la posibilidad de hacer uso de los servicios de psicología, para identificar los factores de riesgo sobre la salud mental, así como actividades concretas de prevención.

### Bienestar en la oficina

Paralelamente a las acciones previamente mencionadas, la empresa se esfuerza por ofrecer las mejores condiciones y comodidades, promoviendo la actividad física para garantizar que los empleados puedan desempeñar su labor de manera segura y saludable. En las oficinas de Madrid y Barcelona de Colonial, se proporcionan fruta fresca, café y grifos de agua filtrada. Además, sigue vigente un acuerdo con una empresa externa para ofrecer servicios de fisioterapia. Los empleados también tienen acceso a vestuarios, taquillas y un *parking* con enchufes eléctricos, promoviendo la movilidad sostenible, así como terrazas con plantas naturales para su descanso y desconexión. Asimismo, en línea con el fomento de la actividad física, los empleados tienen acceso a instalaciones deportivas con tarifas reducidas a través de Gympass.

Utopicus optimiza sus espacios para el bienestar de clientes y empleados, con mobiliario ergonómico, puntos de reciclaje, grifos de agua purificada, aparcamiento para bicicletas, y zonas de descanso, café e infusiones variadas. Además, algunos de ellos ofrecen servicios de aparcamiento para bicicletas, vegetación natural, terraza, amplios vestuarios con duchas y zonas de descanso o *wellness*.

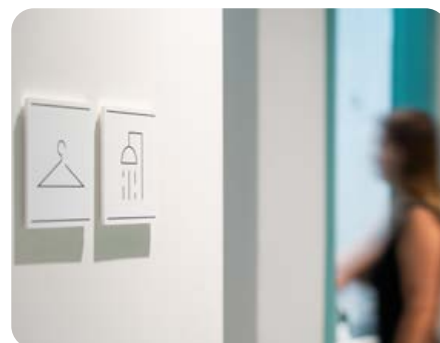
Unido a la personalidad dinámica y sostenible de la compañía, en cada centro se incentiva la actividad física para mejorar la salud de nuestros trabajadores.

Asimismo, SFL mide regularmente el ambiente de trabajo mediante una encuesta sobre la calidad de vida y las condiciones de trabajo (QVCT), la cual caracteriza el objetivo perseguido por la empresa: cumplir con la obligación de asegurar una evaluación regular de los riesgos profesionales y, además, sentar las bases para una mejora continua de la calidad de vida en el trabajo. En 2024, el 100% de los empleados consultados sobre la calidad de vida han respondido a la encuesta.

### Seguridad y salud: prevención de riesgos laborales

El Grupo Colonial garantiza un entorno seguro para sus empleados cumpliendo con la normativa de salud y seguridad, y aplicando medidas sofisticadas de prevención de riesgos laborales. El servicio de prevención externo (SPA) realiza evaluaciones de riesgos en los puestos de trabajo, implementa medidas correctivas cuando es necesario, realiza simulacros una o dos veces al año y asegura que todos los empleados, incluidos los trabajadores externos que colaboran a través de ETT, reciban formación en prevención de riesgos laborales.

En la línea de un enfoque proactivo y para mantener un control continuo de la salud de los empleados tanto física como mental, de forma periódica (bianual en Colonial y anual en Utopicus) y voluntaria, se ofrece un reconocimiento médico a todos aquellos empleados que lo deseen. Además, el seguro médico de Colonial ofrece el servicio de psicología al que puede acceder cualquier empleado.





Respecto a SFL, en 2024 ha continuado con una política activa en materia de preservación de la salud y la seguridad de sus colaboradores, que se tradujo, entre otras cosas, en:

- La renovación de las formaciones dedicadas a la lucha contra incendios en coordinación con APAVE.
- La actualización de las habilitaciones eléctricas para los colaboradores correspondientes.
- La actualización del Documento Único de Evaluación de Riesgos Profesionales en concertación con los representantes del personal.

En España, Colonial cuenta con el Comité de Seguridad y Salud, integrado por cuatro personas (dos en representación de la dirección de la compañía y otras dos en representación de las personas empleadas), que representa al 100% de la plantilla de la organización. Este comité vela por la correcta aplicación de las medidas de seguridad y la prevención de riesgos laborales, a la vez que garantiza un ambiente de trabajo seguro y saludable. En 2024, el Comité de Seguridad y Salud se ha reunido semestralmente para revisar la situación y promocionar iniciativas sobre métodos y procedimientos para la prevención de riesgos. Por otro lado, los nuevos miembros del Equipo de Primera Intervención, se les proporciona formación correspondiente en Primeros Auxilios y formación sobre el acoso.

### Indicadores de seguridad y salud



#### ▼ ODS 3: Salud y bienestar

	Evolución de Indicadores		
	2024	2023	Var.
Colonial apuesta por asegurar, más allá de la seguridad de sus colaboradores, su salud y bienestar. Siendo ambiciosa con medidas más allá de los mínimos legales, Colonial busca crear entornos y facilidades que se sumen a una vida saludable dentro y fuera del trabajo para sus equipos.	0 incidentes de incumplimiento relacionados con salud y seguridad	0 incidentes de incumplimiento relacionados con salud y seguridad	0 p. p.
<b>Estrategias / líneas de acción</b>	1 accidente con baja	0 accidentes con baja	100 p. p.
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Formación en prevención de riesgos laborales</li> <li>■ Revisiones médicas</li> <li>■ Medidas en bienestar: jornada flexible, espacios ergonómicos, talleres de <i>mindfulness</i>, etc.</li> </ul>	0 enfermedades profesionales	0 enfermedades profesionales	0 p. p.



El Grupo Colonial, en su compromiso por la seguridad de sus empleados, monitoriza los principales indicadores en este ámbito. En 2024 se han registrado tres accidentes de trabajo, únicamente uno de ellos con baja.

En 2024, se ha registrado un total de 1 día perdido debido a lesiones relacionadas con el trabajo. Asimismo, no se han reportado días perdidos como resultado de fatalidades por accidentes laborales.

A continuación, se presenta la tabla con el número de accidentes en el lugar de trabajo, el número de accidentes *in itinere* y los índices de frecuencia y gravedad por género:

#### ▼ Accidentabilidad

	2024			2023		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Accidentes	1	2	3	0	0	0
Accidentes <i>in itinere</i>	0	2	2	1	5	6
Índice de frecuencia <sup>(1)</sup>	0	4,46	2,67	0	0	0
Índice de frecuencia de accidentes con graves consecuencias <sup>(2)</sup>	0	0	0	0	0	0
Índice de gravedad <sup>(3)</sup>	0	0	0	0	0	0

(1) (N.º de accidentes con baja / total de horas trabajadas) \* 1.000.000.

(2) (N.º de accidentes con graves consecuencias / total de horas trabajadas) \* 1.000.000.

(3) (N.º de días de baja / total de horas trabajadas) \* 1.000.

En este mismo periodo no se ha registrado ninguna enfermedad profesional, resultado que refuerza el enfoque de prevención de riesgos psicosociales y mejora de la calidad de vida en el trabajo. Igualmente, cada dos años se realizan revisiones médicas a los empleados.

Por último, tal y como se puede observar en la siguiente tabla, en 2024 la tasa de absentismo de Colonial España ha sido del

2,7% (1,7% en 2023). Este absentismo viene mayormente causado por bajas de maternidad y paternidad. En concreto, Colonial suma en su conjunto, 5.287 horas de absentismo (3.310 horas en 2023, lo que supone un aumento del 60%). El número total de horas de absentismo para el Grupo Colonial en 2024 ha sido de 13.923, mientras que en 2023 fueron 18.527.

#### ▼ Absentismo – Grupo Colonial

2024	Número de horas de absentismo	Tasa de absentismo
Colonial	5.287	2,7%
SFL	5.492	5,4%
Utopicus	3.145	4,2%
<b>Total Grupo</b>	<b>13.923</b>	<b>3,7%</b>

## 7.2. Clientes

### 7.2.1. Cartera de clientes *prime*

#### Cartera de clientes de alta calidad y solvencia

La estrategia operativa del Grupo Colonial se centra en acompañar y cubrir las necesidades de sus clientes para que alcancen altos grados de satisfacción con los espacios, así como con los servicios y el trato recibidos. El Grupo Colonial cuenta con un elevado volumen de renovaciones de sus contratos de alquiler, fruto del trabajo, de la especialización profesional del Grupo y de la larga experiencia de todo el equipo de Colonial.

Desde el punto de vista financiero, debe considerarse que esta gran capacidad de retención de clientes confiere una gran resiliencia y recurrencia a los ingresos de la compañía y, por tanto, un negocio sostenible a largo plazo.

La cartera de activos del Grupo Colonial está formada por activos de grado A en las mejores ubicaciones de los mercados de París, Madrid y Barcelona. La cartera del Grupo de clientes está altamente diversificada entre muchos sectores, lo que aporta una gran robustez a los ingresos dada la baja rotación de clientes. Asimismo, entre los diferentes sectores destacan aquellos que, por la tipología de su negocio, precisan de oficinas de calidad ubicadas en las zonas centrales de negocio.

### 7.2.2. Servicios de valor añadido

El Grupo Colonial sigue poniendo la relación con sus clientes en el centro de su estrategia de negocio, trabajando con el objetivo de establecer relaciones de confianza y procurar el máximo nivel de satisfacción. Esto se logra fomentando la comunicación constante y fluida, el trabajo conjunto y la innovación, así como tratando de conocer y entender las necesidades actuales y futuras, para poder explotar los espacios de una manera mucho más eficiente.

Para ello, el Grupo Colonial se apoya en dos pilares clave: la atención personalizada en la gestión diaria de las relaciones, mediante un interlocutor único (*Client Solutions Manager*), y la medición, mejora y seguimiento de la satisfacción de los clientes y usuarios. Para alcanzar la atención personalizada, se basa en cuatro importantes aspectos: el bienestar, la movilidad, la accesibilidad y la tecnología e innovación.

La satisfacción del cliente se evalúa de forma recurrente en los tres mercados principales de actuación: París, Madrid y Barcelona, mediante diversas encuestas. Estas encuestas permiten controlar y seguir la evolución de las necesidades de los clientes y valorar cómo el Grupo Colonial responde a ellas.

### 7.2.2.1. Anticipando tendencias y necesidades del cliente

#### i. París

Dentro del marco de la monitorización de la satisfacción de clientes, SFL realiza cada dos años una encuesta de satisfacción a todos los empleados de sus clientes de París para medir su nivel de satisfacción y sus expectativas en cuanto a métodos de trabajo, servicios y medio ambiente. En la última encuesta, realizada a finales de 2023, participaron 1.340 personas.

El perfil del usuario de los edificios de París es el de una persona de 40 años, ejecutivo, que vive en el centro de la ciudad, tarda alrededor de 30 minutos en llegar al trabajo en transporte público y tiene una puntuación de bienestar de 7,6 sobre 10 (en comparación con 7,0/10 para los ejecutivos en Île-de France según el *benchmark Paris Workforce 2023* del Grupo). El año pasado, más del 91% de los encuestados se declararon satisfechos con sus instalaciones, con un porcentaje de personas muy satisfechas que ha aumentado del 26% al 35% desde 2015. Consecuentemente, el objetivo del 85% se superó ampliamente.

Por otro lado, anualmente SFL lanza el Barómetro *Workplace* con el objetivo de analizar la percepción de los empleados con respecto a sus oficinas. Cada año se analiza un aspecto distinto vinculado al bienestar de los trabajadores.

En 2023 se manifestó el creciente esfuerzo por parte de las empresas en temas de sostenibilidad. El 75% de los encuestados (70% en 2019) declararon que su empresa incentiva la clasificación de residuos, el 74% (72% en 2019) que fomenta la reducción de impresiones y el 74% (57% en 2019) que promueve la limitación del consumo energético. Adicionalmente, se valoró la necesidad de las oficinas en los próximos años, con un 66% (57% en 2020) de los encuestados a favor de mantener estos espacios laborales, mientras que un 65% de los habitantes de Île-de-France se oponen a ser obligados a teletrabajar varios días a la semana.

En esta última edición, se ha evidenciado la importancia de encontrarse cómodo con el entorno de una oficina. El 53% de los encuestados (44% en 2019) consideran que las oficinas no son solo un lugar de trabajo sino también un lugar donde hacer vida, puntuando su bienestar en oficina con un 7,1 (superior al 6,6 obtenido en 2019). Adicionalmente, la frecuencia de teletrabajo entre los encuestados se encuentra en 1,5 días a la semana (0,7 antes del confinamiento y un 2,3 en 2021) mostrando el interés por trabajar en la oficina pese a las nuevas herramientas para teletrabajo disponibles post pandemia, en línea con los resultados obtenidos años anteriores.



## II. Barcelona y Madrid

Colonial considera esencial poner a disposición de sus clientes diferentes canales de comunicación con el objetivo de crear una relación fluida de confianza que permita conocer sus necesidades, lo que a su vez favorece que Colonial pueda detectar oportunidades y posibles áreas de mejora en la gestión de los inmuebles. Dentro de estos canales, con una recurrencia trienal, en Barcelona y Madrid se realiza una encuesta de satisfacción y calidad entre la cartera de clientes. El objetivo de esta encuesta es captar las opiniones, los deseos y las inquietudes de los clientes sobre los espacios, servicios e instalaciones de los que Colonial dota sus inmuebles.

En la última encuesta trienal, realizada en el año 2022, se registró que el 82% de los clientes valoraban como positiva o muy positiva la gestión realizada por Colonial, con las respuestas proporcionadas por un 56% de los clientes.

Como cada año, Colonial sigue llevando a cabo de forma planificada una serie de actuaciones de mejora conforme al programa de renovación continuada de su portafolio, con el objetivo de modernizar los espacios de uso común para el disfrute de los usuarios como complemento a la política medioambiental implantada por la compañía.

De todas las actuaciones realizadas en 2024, las más relevantes han sido las siguientes:

1. Apertura de espacios de vestuarios en el edificio de Av. Diagonal, 197 de Barcelona.
2. Creación de nueva zona de micro movilidad con la incorporación de aparcamientos de bicicletas y patinetes en el edificio Av. Diagonal, 609-615 de Barcelona, y en el edificio Egeo en Madrid. Seguimos con el proyecto de incorporar en el edificio de Av. Diagonal, 682 una zona de micro movilidad.
3. Creación de una nueva zona *lounge* con *vending* en el edificio de Av. Diagonal, 197 de Barcelona la zona está preparada para poder ubicar las máquinas de *vending*.
4. Creación de una zona *lounge* y terraza comunitaria en el edificio de Av. Diagonal, 197 de Barcelona junto con un espacio gestionado por Utopicus, todo ello ubicado en la planta 10 del inmueble, dotado de dos salas de trabajo con su propia zona *lounge*, que podrán ser utilizadas tanto por los usuarios del edificio como por los clientes Utopicus de otros centros.
5. Se ha seguido trabajando en el proyecto de Reconversión de terraza técnica en terraza practicables en el edificio de Torre Marenostrum de Barcelona. Con ello el inmueble disfrutará de dos espacios ubicados en las plantas 8ª para acceder al exterior. En este mismo inmueble se ha estado desarrollando un proyecto de adecuación urbanístico de la zona exterior del edificio Torre A.
6. Nuevo servicio de *lockers* de la empresa Columat ofrecidos en la ciudad de Barcelona en el edificio de Av. Diagonal, 682 y en el edificio Genova, 17 de la ciudad de Madrid.
7. Instalación de nuevo servicio de *vending* a través de la empresa Vitaliz en el edificio de Francisco Silvela, 42, Lopez de Hoyos, 35 y Ortega y Gasset, 100 de Madrid. Asimismo, se ha estado trabajando en la colocación de este servicio de *vending* y Neveras Inteligentes en más inmuebles, como Avenida Diagonal, 197, Torre Marenostrum, Llacuna, 56 y Torre BCN en Barcelona. Este servicio, se realizará con la empresa Alliance Vending.

Además de estas actuaciones, Colonial está desarrollando un ambicioso Plan de Movilidad Sostenible en los edificios ubicados A2 que se espera poder implementar a lo largo del próximo año y que se podrá llevar a cabo de manera conjunta con todos aquellos clientes que compartan el firme compromiso por la reducción de la huella de carbono y la mejora del bienestar de sus trabajadores. El Plan de Movilidad Sostenible es un conjunto de acciones encaminadas a mejorar los movimientos de las personas con criterios de mejora de la sostenibilidad, el tiempo y la calidad de vida. Se compone de dos fases: Diagnóstico y Plan de Movilidad.

El Diagnóstico se ha realizado mediante una encuesta enviada a todos los empleados y las empresas, con el objetivo de identificar patrones de desplazamiento, así como posibles necesidades y preferencias para las medidas que se desarrollarán, además del análisis de todos los recursos de movilidad disponibles.

Se ha elaborado el Plan de Movilidad con el cálculo de la huella de carbono total y por edificio/empleada, prioridades y una batería de medidas a implementar en relación con la mejora de la movilidad y la satisfacción de los empleados. Adicionalmente, Utopicus, como experto en la experiencia del usuario de los espacios flexibles del Grupo, también realiza una encuesta de satisfacción recurrente entre sus usuarios y clientes. El equipo directivo de Utopicus considera fundamentales los resultados de la encuesta para poder diseñar adecuadamente su estrategia de espacios y gestión de clientes.

Dicha encuesta tiene una recurrencia semestral, lo que permite monitorizar continuamente el grado de satisfacción y, a su vez, comprobar la aceptación de las nuevas medidas que se van implantando.

En la última consulta realizada, en noviembre de 2024, se tuvieron en cuenta las respuestas de 773 usuarios y clientes repartidos en los diferentes centros de Madrid y Barcelona, mostrando una mayor participación que los 697 usuarios de 2023. Todos los centros, tienen una nota superior a 8 sobre 10 en cuanto a la satisfacción del servicio que ofrece Utopicus, manteniendo la puntuación media de 8,65 del año anterior. De la misma manera, la valoración del espacio también se ha mantenido en un notable como el año pasado. Por último, los clientes han valorado con más de un 9 al personal de Utopicus que trabaja directamente en los espacios, manteniendo así la misma calificación desde 2022.

En lo relativo a incidencias reportadas por clientes, estas pueden registrarse en una plataforma de gestión o a través del *community front* de su centro.

### 7.2.2.2. Servicios de valor añadido: *coworking* & PROPNET

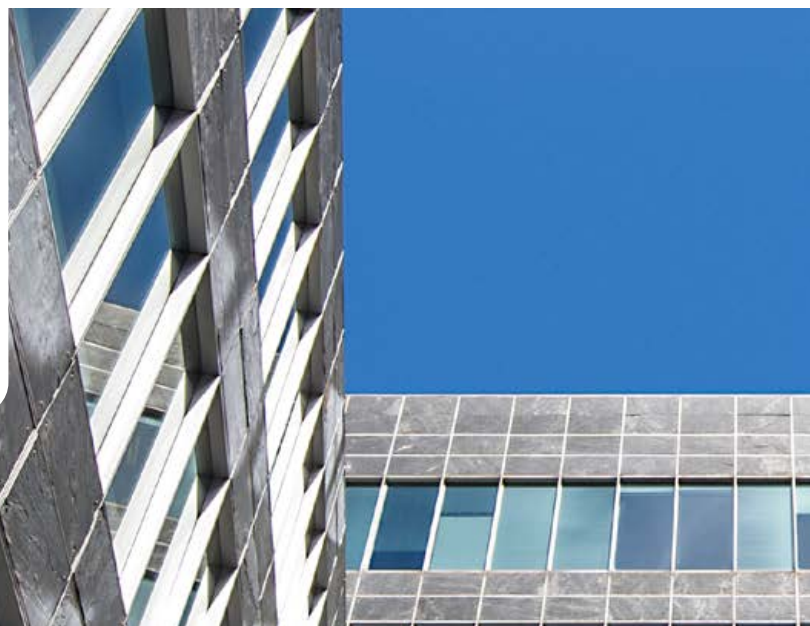
#### Producto híbrido. Colonial/Utopicus

En el mercado de oficinas, una de las principales tendencias para adaptarse a las necesidades cada vez más demandadas de los clientes y usuarios ha sido la creación de oficinas que dispongan también de una oferta en espacio flexible (*coworkings*).

Desde la adquisición de Utopicus, Colonial ha impulsado su crecimiento e implantación en Barcelona y Madrid, lanzando distintas iniciativas que han consolidado esta marca como una de las principales operadoras del sector. Actualmente, dispone de once centros: seis en Madrid y cinco en Barcelona, con un total de 36.800 m<sup>2</sup>.

En 2023, Utopicus dio un paso decisivo hacia el alineamiento de su posición y oferta con Colonial, enfocándose en un producto *prime-corporate* que atiende las necesidades del cliente corporativo actual. Este cambio implicó alejarse del perfil de usuario tradicional de Utopicus, priorizando una oferta de mayor calidad y flexibilidad en ubicaciones *prime* que garanticen representatividad, seguridad y accesibilidad.

Durante 2024, esta estrategia se ha consolidado con un enfoque en la captación y fidelización del cliente corporativo, ofreciendo soluciones integradas que combinan espacios flexibles, servicios y oficinas de Colonial. Esta propuesta única permite a las empresas personalizar su experiencia según sus necesidades, ya sea mediante la deslocalización de equipos, el uso de salas de reuniones o la incorporación de servicios adicionales que complementen sus oficinas. Con esta evolución, Utopicus refuerza su compromiso de responder a un mercado que demanda entornos representativos, flexibles y orientados al bienestar.

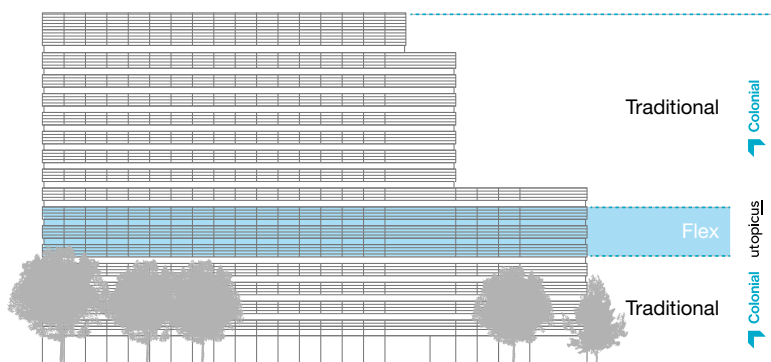


Utopicus da mucha importancia a la experiencia de los usuarios de los edificios. Al tener este aspecto un valor tan alto, Utopicus ha trabajado para liderar el proceso de transformación del mercado de espacios flexibles en España, con una propuesta que se aleja de la imagen asociada tradicionalmente a los *coworkings*. Esta propuesta ofrece extensiones *flex* de un espacio de oficinas de Colonial: espacios en ubicaciones *prime*, eficientes, amplios y sostenibles diseñados por estudios de arquitectura reconocidos, con un abanico de servicios todo incluido. A partir de la experiencia en la gestión de los espacios flexibles de Utopicus, el Grupo ha desarrollado un producto que se adapta mejor a las nuevas necesidades, ofreciendo como nuevo tipo de servicio un inmueble "híbrido". Este modelo consiste en que, en un mismo edificio, coexistan en diferentes plantas la oficina tradicional y la oficina flexible, producto que

permite a los clientes de oficinas ganar flexibilidad en su implantación. En su mismo edificio, los clientes pueden disponer de espacios adicionales para sus equipos, reuniones y eventos, así como beneficiarse de todo el contenido digital y los cursos ofrecidos por Utopicus. Por su lado, los clientes y usuarios de espacios flexibles se benefician de estar en un entorno más profesional y beneficiarse del efecto *hub* de empresas de un mismo sector.

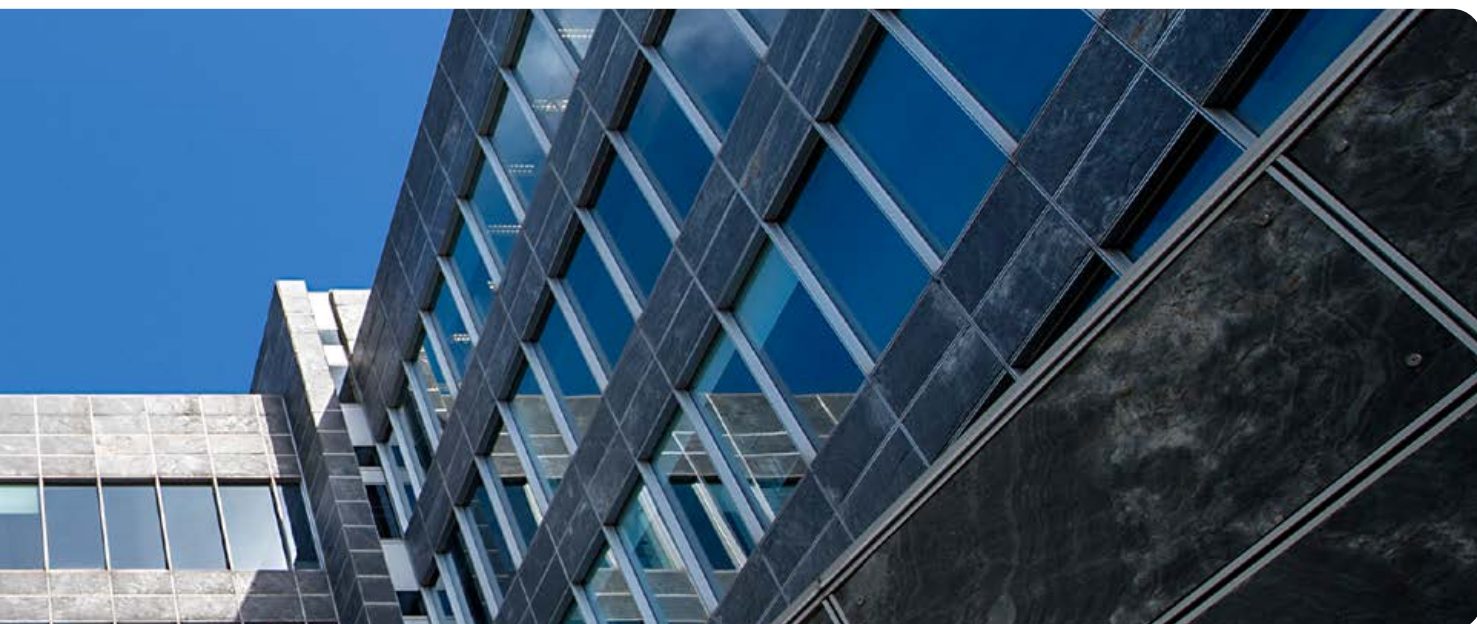
El producto híbrido permite a Utopicus acceder a las mejores ubicaciones en el centro de la ciudad en los edificios de Colonial, así como incorporar el *know-how* de los equipos de Colonial en obras e instalaciones y beneficiarse de los contratos marco con proveedores homologados.

▼ Caso de Parc Glòries Barcelona



▼ Beneficios de productos híbridos

Base clients "Traditional space"	<b>Adevinta</b>
↑	↑
Traditional	Flex
Flexibility	Increased occupancy
Additional services	Less volatility
Collaboration with start-ups	"Hub effect" / Leads
Dynamic environment	Reduce churn rate
↓	↓
Flexible Office Proposition as complement <b>utopicus</b>	



## Desarrollo de un nuevo servicio *flex*

Durante 2023, Utopicus revisitó sus servicios asociados a las oficinas flexibles para responder a las necesidades de sus clientes y anticipar la evolución del uso de las oficinas en el futuro. Así nació el concepto **suite de oficinas**, un nuevo servicio flex que consiste en módulos de gran tamaño que incluyen espacios de trabajo flexible equipados con mobiliario ergonómico, despachos, salas de reunión, *coffee corner* y *phonebooth*. Estos módulos, con acceso privativo, son completamente personalizables con la imagen de marca de cada empresa y permiten, además, el uso de servicios y zonas comunes en los espacios Utopicus donde se encuentran. Este concepto tuvo una muy buena acogida entre la demanda de pequeñas y medianas empresas, hasta el punto de que se reconvirtieron algunas oficinas de gran tamaño a este formato para satisfacer la demanda.

En 2024, se refuerza esta línea de negocio de servicios, que complementa la oferta de Colonial y Utopicus, cubriendo las necesidades ad-hoc de los clientes corporativos con soluciones integrales. Esta oferta conjunta combina espacios flexibles, oficinas corporativas y una capa adicional de servicios, adaptándose completamente a las demandas de las empresas y sus equipos. Gracias a este enfoque, Colonial y Utopicus no solo consolidan su colaboración, sino que establecen un nuevo estándar en la gestión de espacios de trabajo flexibles, ofreciendo una experiencia única que responde a las exigencias del mercado actual.

## Innovación tecnológica para la mejora de la sostenibilidad de los clientes

Dentro del marco de innovación en la gestión de clientes y sus necesidades, Colonial ha lanzado la plataforma ED-I, anteriormente referida como proyecto PROPNET, una iniciativa que, mediante la recopilación y centralización de datos en una sola plataforma, permite entender y medir mejor las necesidades de los clientes, y también mejorar las decisiones en la cadena de valor.

Con ED-I, Colonial puede medir, controlar y añadir inteligencia artificial a su gestión de clientes, ya que permite medir el confort del cliente, controlar todas las instalaciones que afectan a dicho confort y prever sus necesidades según patrones de comportamiento.

ED-I tiene el foco en la sostenibilidad de los edificios de Colonial: permite medir la huella de carbono del edificio, controlar el uso de recursos para reducir y optimizar los consumos de energía y, en un futuro, diseñar nuevos activos y espacios lo más eficientes posible para mejorar la calificación ESG del propio cliente.

El sistema ED-I está auditado por un organismo certificador independiente como es Bureau Veritas, con una cobertura también dentro de los espacios flexibles.

## 7.2.2.3. Propuesta de sostenibilidad

El Grupo Colonial tiene como objetivo mantener un servicio proactivo en constante comunicación con el cliente, con el fin de mejorar su grado de satisfacción e intensificar las relaciones a largo plazo, y para ello garantiza la calidad, la seguridad técnica y los valores ambientales de sus inmuebles.

Con este fin, y en línea con la política de bienestar del Grupo, se fijan las siguientes metas:

- Fomentar la innovación y ser punteros en la oferta de servicios disponibles en las zonas comunes (habilitando espacios como la adecuación de zonas de descanso o instalando equipamiento como dispensadores de agua para el uso de los inquilinos), en el bienestar y en la accesibilidad de los clientes.
- Vincular a los inquilinos en las estrategias de mejora del desempeño medioambiental de los inmuebles.
- Fomentar la incorporación de aspectos medioambientales y sociales en las encuestas de satisfacción, así como el desarrollo de encuestas sobre aspectos específicos que puedan preocupar a sus clientes (accesibilidad, servicios, etc.).

### i. Bienestar

Los objetivos de la política de bienestar están alineados con las acciones de mejora en los niveles de las certificaciones sostenibles, los objetivos de ecoeficiencia y los requisitos del procedimiento de seguimiento medioambiental del Grupo. A través de estos objetivos, el Grupo implementa medidas para conseguir entornos saludables, seguros y confortables, con unas condiciones interiores óptimas.

Siendo conscientes de que el aire limpio es crítico para la salud, se limitan los compuestos orgánicos volátiles (COV) emitidos por materiales de acabado y productos de limpieza, que contaminarían el aire interior, y se controlan los niveles de CO<sub>2</sub>, tanto del aire que proviene del exterior como del generado en el interior de los espacios de oficinas, y también otras condiciones físicas como la temperatura y la humedad relativa. Además, el Grupo Colonial evita productos de limpieza cancerígenos, tóxicos o con efectos secundarios.

El Grupo controla la calidad del agua con los análisis y tratamientos necesarios, así como la accesibilidad a las fuentes de agua instalando dispensadores conectados a la red de suministro en las zonas comunes de los edificios.

En cuanto a los espacios, se supervisa la eliminación de las barreras arquitectónicas en los edificios. En cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad universal, todos los edificios del Grupo disponen de medidas de accesibilidad para las personas con discapacidad. En los que es viable por

espacio, se han habilitado zonas de descanso comunes para todos los ocupantes (los interiores incluyen asientos y máquinas de *vending* y los exteriores se encuentran protegidos del viento y la lluvia).

Las numerosas medidas de biodiversidad implementadas en los edificios del Grupo Colonial mejoran el bienestar físico y psicológico de los usuarios al oxigenar el aire, mantener la humedad adecuada, reducir el polvo y crear un entorno agradable. Para fomentar el confort y la productividad, el Grupo se enfoca en espacios abiertos y diáfanos con iluminación natural y artificial óptima. Las fachadas con alto porcentaje de acristalamiento facilitan la entrada de luz y las vistas exteriores, mientras que la iluminación LED y los sensores de luz natural en las reformas aseguran un ambiente visualmente confortable.

Los *building management systems* (BMS) implementados de forma homogénea en los edificios supervisan que los elementos de climatización funcionen de acuerdo con las estrategias de confort interior, monitoreando y controlando que las condiciones interiores se encuentren alineadas con los objetivos de la política de bienestar del Grupo Colonial.

En 2020 se implementó el Plan de Actuación de Obra (PAO) para las obras que pudieran suponer alguna afección a los clientes y usuarios de los edificios. El objeto del PAO es el estudio de las obras promovidas por Colonial, identificando las afecciones que pueden causar a los usuarios (inquilinos, empresas usuarias, visitantes, etc.) y adoptando las medidas preventivas, de protección y correctivas necesarias para eliminar o, al menos, minimizar dichas afecciones. Estas medidas son complementarias a las recogidas en el Plan de Seguridad y Salud, con el fin de garantizar el confort y bienestar de todos los usuarios durante la obra.

Además, el Grupo Colonial cuenta en sus edificios con una serie de medidas que permiten a sus clientes certificar con el sello WELL sus espacios de oficinas, por encontrarse ubicadas en un entorno ya adaptado a los requisitos que exige esta certificación o que facilite su aplicación.

A modo de ejemplo, Francisca Delgado, 11 obtuvo en 2022 el certificado International WELL Oro.



Por otro lado, la salud y el bienestar son parte integral de una visión más amplia de la sostenibilidad, y como tal también están presentes en los requisitos de las certificaciones sostenibles con que cuentan los edificios de la cartera, como BREEAM, LEED y HQE.

Los espacios cuentan con cardio protección mediante DEA, que garantiza la seguridad de los trabajadores y visitantes de los inmuebles.





## II. Buenas prácticas en gestión ambiental

Como parte de estos servicios, se ha desarrollado el *Manual del Usuario de Buenas Prácticas en Gestión Ambiental*, en el que se proporcionan directrices específicas sobre el edificio, destinadas a que el inquilino gestione sus obras de implantación y el mantenimiento de sus oficinas de una manera coherente con los criterios de sostenibilidad de la política ambiental del Grupo Colonial.

Se trata de un documento proactivo, bidireccional y transparente entre los distintos clientes y el Grupo Colonial, y accesible para su consulta y divulgación.

Los nuevos contratos de clientes firmados desde principios de 2021 incluyen *green clauses*, de tal forma que el arrendatario se compromete a cooperar con Colonial y los demás ocupantes del edificio para conseguir una gestión medioambiental eficiente del mismo, ahorros energéticos y de agua, alinearse con las iniciativas para la gestión de residuos, y la utilización de materiales derivados de recursos sostenibles para las obras de implantación o adecuación de los espacios privativos.

En el caso de SFL, en todos los contratos de alquiler de oficinas firmados desde 2016 se incluye un anexo ambiental, donde se incluye una guía para los ocupantes de los edificios, con toda la información necesaria tanto de accesibilidad como de gestión técnica, incluyendo energía, gestión del agua y residuos. Asimismo, se establece una comunicación directa con los usuarios finales a través de paneles de información que recuerdan las prácticas de buen uso de los locales. Adicionalmente, al menos una vez al año se celebra una reunión con los principales usuarios en la que se abordan cuestiones de uso, accesibilidad, inversión o impactos ambientales.

Utopicus, en línea con la Estrategia Medioambiental del Grupo, implementa adicionalmente las siguientes medidas, con el objetivo de concienciar y promover buenas prácticas sostenibles.

- **Gestión de residuos:** además de contar con puntos de reciclaje en las zonas comunes, en 2024 se ha desarrollado nueva señalética que ayuda a los usuarios a reciclar sus residuos correctamente.
- **Diseño biofílico:** se ha incluido vegetación natural en todos los espacios de Madrid y Barcelona.
- **Concienciación:** se ha desarrollado una línea de programación para concienciar a la comunidad, a través de las diferentes plataformas de Utopicus: *newsletters* internas, pantallas, web y redes sociales.
- **Welcome pack:** nuevo *merchandising* que plasma los valores sostenibles de Utopicus y favorece la reducción de plásticos de un solo uso en el espacio.
- **Señalética y pantallas:** se han creado nuevos soportes que favorecen las buenas prácticas sostenibles en el edificio: guías de reciclaje, recomendaciones sobre el uso de la energía y la reducción de residuos o mensajes para motivar la movilidad sostenible, entre otros.





### III. Movilidad sostenible

La movilidad sostenible es un componente esencial en las *smart cities* y en la calidad de vida de los ciudadanos. La encuesta Paris Workplace de 2023 reafirmó la importancia de la ubicación y el acceso al transporte público. Inspirado por los resultados positivos de las encuestas de movilidad de SFL, el Grupo Colonial planea realizar estudios similares en España para guiar sus futuras estrategias.

Para mejorar la movilidad sostenible, el Grupo Colonial está implementando servicios que fomentan el uso de transportes ecológicos, como vehículos eléctricos, bicicletas y patinetes. En este contexto, SFL dispone del 100 % de los activos de oficinas situados a menos de 10 minutos a pie de una estación de metro, y se están desarrollando infraestructuras para fomentar las movilidades sostenibles. En todos los nuevos proyectos de reestructuración se integran estas nuevas formas de movilidad mediante la creación de infraestructuras de recarga, y esta estrategia también se despliega progresivamente en el patrimonio en explotación. En 2024, 10 activos están equipados con infraestructuras de recarga para vehículos eléctricos, representando cerca de 140 plazas equipadas, y se han programado equipos en otros edificios.

Asimismo, en 2024, tres de los activos en explotación (Washington Plaza, Édouard VII y 103 Grenelle) han obtenido la certificación *ActiveScore*, que evalúa la disponibilidad y calidad de los equipos y servicios que favorecen modos de transporte que implican actividad física (caminar, andar en bicicleta, usar

patinetes eléctricos, etc.). Estas movilidades no solo son beneficiosas para la salud de las personas, sino que también son sostenibles y tienen un impacto ambiental reducido en comparación con los modos de transporte motorizados.

En cuanto a España, el Grupo Colonial está implementando servicios que fomentan el uso de transportes ecológicos, como vehículos eléctricos, bicicletas y patinetes. Entre las iniciativas destacadas se encuentran la creación de instalaciones especializadas en sus propiedades, que ofrecen más aparcamientos para bicicletas, duchas y zonas de reparación, con planes de expandir estas instalaciones a más edificios.

Además, se han instalado estaciones de carga eléctrica para vehículos en la cartera inmobiliaria, con el objetivo de preparar hasta el 20% de las plazas de aparcamiento para futuras demandas. En 2024, al igual que en 2023, se dispone de 460 unidades de carga instaladas en los edificios de Madrid y Barcelona.

La dotación de aparcamientos de bicicletas también ha aumentado, alcanzando actualmente 460 unidades (500 en 2023) en los edificios de ambas ciudades. En 2024, se dispone de 213 plazas para bicicletas y 12 espacios para patinetes, lo que representa un incremento de 32 espacios respecto a 2023, además de incluir boxes para bicicletas plegables. El Grupo también prevé habilitar más espacios para aparcar tanto bicicletas convencionales como plegables, así como patinetes eléctricos.

#### 7.2.2.4. Atención personalizada y gestión de la satisfacción

En los últimos años, el Grupo Colonial ha apostado por implementar herramientas que le permitan comunicarse de forma más directa con sus clientes, así como involucrarlos en la gestión de los edificios, en particular, en cuestiones ESG.

##### I. Atención personalizada: *client solutions manager* y *space managers*

El Grupo Colonial conoce que la resolución efectiva de todas las cuestiones y dudas que surgen en el día a día de la explotación patrimonial pasa por la atención personalizada, y por ello tiene establecida la figura del *client solutions manager*, para la gestión de cada uno de los inmuebles y que desarrolla las siguientes funciones:

- **Atención al cliente**, como interlocutor directo entre este y el Grupo Colonial.
- **Control de las actividades de explotación**, analizando la rentabilidad y viabilidad económica del inmueble.
- **Sostenibilidad y medio ambiente**, promoviendo junto al cliente las medidas y acciones de naturaleza medioambiental que en cada circunstancia se puedan implantar. Estos profesionales están formados en cuestiones de sostenibilidad, concretamente, en relación con los requerimientos de la certificación BREEAM y las políticas de sostenibilidad de la compañía.
- **Mantenimiento y conservación de los edificios**, con información continua a los clientes sobre cualquier actuación u obra relevante que se realice en sus inmuebles.

Los espacios de trabajo flexible (*coworking*) que el Grupo Colonial pone a disposición de los clientes a través de Utopicus disponen de un equipo específico asignado, compuesto por un *space manager* y un *community front*, para garantizar un trato más personalizado.

##### II. Acciones para involucrar a los usuarios y clientes con los espacios

El Grupo Colonial tiene una política de comunicación recurrente con sus clientes y usuarios para involucrarlos en la gestión de sus edificios y así poder mejorar su experiencia. Para ello se han establecido las siguientes acciones a través de tres canales:

- **Comunicación en grupos focalizados**. Con el objetivo de promover una relación más cercana con los clientes, tanto en España como en Francia, se promueven:

- Comités de operación inquilino (París):

Se celebra una reunión con los “principales usuarios” al menos una vez al año.

Se tratan en particular cuestiones de uso, accesibilidad, inversiones o temas ambientales (certificaciones, consumo de energía y agua, gestión de residuos, etc.).

- Eventos (París):

Los eventos se celebran dos veces al año para reunir a los clientes en un entorno diferente, con el fin de forjar relaciones a largo plazo. Se intentan realizar en los inmuebles del Grupo para mostrar el avance de los proyectos y el *know-how* de los equipos.

- Actividades especiales (París):

Eventos para los usuarios de los edificios de París que cuentan cada vez con mayor participación. Actividades específicas para cada cliente, así como competiciones entre empresas en pabellones deportivos o competiciones de petanca en espacios exteriores, degustaciones de productos ecológicos, entre otras.

- “Un café con el cliente” (España):

Este programa promueve celebrar encuentros con los clientes en ambientes distendidos con el fin de obtener sus sugerencias, comentarios y expectativas. Este año 2024 se han llevado a cabo estos encuentros. Se ha contactado con el total de los clientes y el 48% ha ofrecido información interesante a los *clients solution managers*, superando el doble del porcentaje de participación del año anterior (23%).

- **Comunicación en línea**. El cliente de Colonial puede comunicarse vía telemática con Colonial y los *clients solutions managers* de sus oficinas mediante las siguientes herramientas:

- Intranet del inmueble: a través de esta plataforma pueden gestionar telemáticamente distintos aspectos relacionados con la utilización del inmueble, sus servicios e instalaciones, así como consultar una base de datos documental.
- El blog de Colonial y las redes sociales: informan a los clientes de aspectos relativos a las tendencias en el sector inmobiliario, los ámbitos de la sostenibilidad y el bienestar, y su aplicación paulatina en el patrimonio.

■ **Comunicación escrita.** Se ponen a disposición de los usuarios y clientes diferentes publicaciones y folletos para facilitar y actualizar su experiencia y su uso de los espacios del Grupo Colonial:

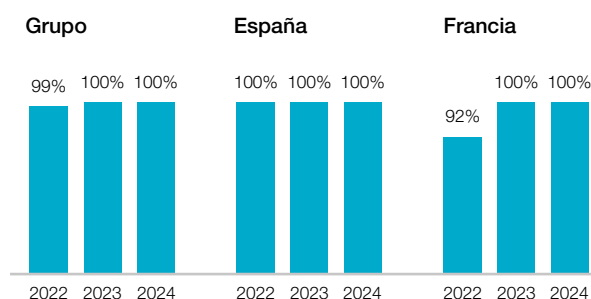
- Periódico bianual en Washington Plaza: se publica dos veces al año para informar sobre novedades en el edificio.
- Folletos de bienvenida: dirigidos a los ocupantes de sus edificios, tanto en España como en Francia, para recoger toda la información relacionada con el edificio y su funcionamiento.

Otro de los canales que permite a Colonial conocer las necesidades de los clientes es la intranet, a través de la cual los clientes pueden presentar quejas. En 2024 no se han contabilizado quejas (2 quejas recibidas en 2023).

#### 7.2.2.5. Seguridad y salud de los clientes y usuarios

En línea con el compromiso de asegurar el bienestar de sus colaboradores, el Grupo lleva su compromiso más allá de su propia plantilla, realizando evaluaciones de seguridad y salud en todos sus activos con el objetivo de evitar riesgos antes de que puedan materializarse. En 2024, el 100% de los activos del Grupo fueron evaluados en seguridad y salud.

#### ▼ % de activos que son evaluados para detectar riesgos de salud y seguridad



#### ▼ Incidentes de incumplimiento relacionados con salud y seguridad

	2022	2023	2024
España	0	0	0
Francia	0	0	0



En esta línea, con el compromiso de proporcionar las mejores condiciones de trabajo tanto a trabajadores como a clientes, el Grupo Colonial va más allá de los requisitos legales impulsando una serie de iniciativas para hacer más saludables sus edificios.

Entre las principales prácticas, destacan las siguientes:

- Guías y procedimientos para la gestión y el control de riesgos en materia de salud e higiene.
- Evaluaciones del riesgo de las condiciones de seguridad de los edificios.
- *Manual para la Coordinación de Actividades Económicas*, para la seguridad y salud laboral de trabajadores y demás usuarios de los edificios.
- Planes de autoprotección de los edificios, a partir de los cuales se realizan simulacros de evacuación e incendios en todos los edificios multiusuario.
- Análisis de la calidad del aire interior, basado en las normas UNE 171330-2:2014 y UNE 100012:2005, que se refieren a la calidad del aire interior, a aspectos fisicoquímicos y microbiológicos.
- Cumplimiento del Real Decreto 352/2004, para la prevención y el control de legionela, así como estudios de sustitución de torres de refrigeración abiertas para evitar riesgos de legionela.
- Eliminación de materiales y productos que contengan amianto.
- Establecimiento de evaluaciones de riesgo de exposición al plomo antes de llevar a cabo los trabajos.
- Eliminación de los transformadores PCB.
- Eliminación de todos los equipos que contengan refrigerantes HCFC, especialmente el R22.
- Eliminación de las calderas de fuel.

A escala global, desde 2020 la compañía cuenta con un plan de continuidad de negocio que fue presentado a la Comisión de Auditoría y Control. Su objetivo es identificar los procesos más críticos y los tiempos de indisponibilidad máximos de los mismos, detectando los diferentes responsables de dicho plan y los roles y funciones de los diferentes usuarios. A su vez, permite encontrar soluciones alternativas posibles para cada uno de estos procesos con el fin de garantizar el servicio.



## 7.3. Contribución social

La contribución de Colonial a la sociedad se refleja a través de todas aquellas actividades desempeñadas por la compañía en materia de diversidad, igualdad, derechos humanos, capital humano, responsabilidad en su producto e inversiones en la comunidad.

En su aspiración por generar un impacto trascendental, el Grupo Colonial reconoce la importancia de ser un agente activo de cambio en las comunidades donde opera, lo que se traduce, no solo en una concienciada ética social y laboral, sino también en el impulso de relaciones más sólidas con todos sus *stakeholders*, generando así una compañía completa e integral.

A través de iniciativas sociales bien gestionadas y con objetivos claros, Colonial origina un impacto positivo en la sociedad y también contribuye a la construcción de un entorno empresarial y social más inclusivo, equitativo y sostenible. En este contexto, y con una actitud proactiva, Colonial ha integrado las directrices de la Agenda 2030 y sus 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) en su estrategia corporativa para sumarse al plan de acción más ambicioso a favor de las personas, el planeta y la prosperidad, alineando sus acciones dentro de “Las 5 P del Desarrollo” (*people, planet, prosperity, peace y partnership*), áreas donde su impacto es directo y significativo.

A través de la creación de oportunidades de empleo y programas educacionales de desarrollo de competencias, Colonial contribuye directamente al empoderamiento de las comunidades locales favoreciendo su autosuficiencia y promoviendo la equidad. Estos esfuerzos no solo mejoran la calidad de vida, sino que también fomentan la creación de lazos y redes de apoyo que impulsan el crecimiento económico y social a largo plazo.

Colonial desempeña un papel crucial en la promoción de la cultura, el arte y el urbanismo, contribuyendo a la preservación y enriquecimiento del patrimonio cultural y fortaleciendo la identidad comunitaria, lo que potencia el desarrollo sostenible y el bienestar colectivo.

Abordando este apartado con mayor precisión, podemos reunir las acciones en dos grandes grupos: donaciones y patrocinios.

### Donaciones

Colonial, a través de sus iniciativas de donaciones, muestra un especial interés en apoyar proyectos que promuevan la protección de la salud física y mental, el bienestar, el acceso a una educación de calidad y que fomenten la igualdad y la dignidad de todas las personas. En este sentido, se destacan las siguientes iniciativas:

#### **Educación de calidad y crecimiento económico:**

apoyamos programas que promuevan un aprendizaje inclusivo y de calidad, proporcionando a las personas habilidades que les permitan acceder a empleos que impulsen la innovación y la competitividad y que difundan la riqueza cultural:

- **Fundació Princesa de Girona:** promueve el desarrollo de jóvenes a través de programas educativos, formación profesional y actividades culturales, fomentando su liderazgo, creatividad y compromiso social en un entorno inclusivo.
- **IESE (Universidad de Navarra):** ofrece programas de formación ejecutiva, MBA y doctorados, enfocándose en la ética, el liderazgo y la responsabilidad social.
- **Universidad Ramón Llull (ETHOS):** promueve la ética en el ámbito empresarial mediante investigación, formación, difusión del conocimiento y colaboración con instituciones, buscando fomentar la responsabilidad social y la sostenibilidad en los negocios.
- **Fundación Joan Miró:** cuyo fin se centra en preservar y difundir la obra de Joan Miró, promoviendo exposiciones, investigación, educación artística y apoyo a la creación contemporánea.

**Reducción de las desigualdades:** fomentamos la construcción de sociedades más justas y equitativas con el fin de garantizar que todas las personas tengan acceso a recursos, oportunidades y derechos, reduciendo brechas, generando oportunidades y diversidad cultural. Esto no solo beneficia a los individuos de manera particular, sino que también impulsa el desarrollo económico y el bienestar general de la comunidad promoviendo la paz y la estabilidad en la sociedad.

Las organizaciones más destacadas en este ámbito son:

- **Inspiring Girls:** empodera a niñas y jóvenes a través de talleres, mentorías y modelos a seguir, promoviendo la igualdad de género y la confianza en sí mismas. Colonial participó con 8 trabajadoras en su voluntariado “*Speed Networking*”, donde dicho grupo de mujeres pudo contar su historia para motivar a niños y niñas de entre 13 y 16 años y así crear referentes femeninos en el mercado laboral y en las diferentes carreras profesionales.
- **Fundación Ana Bella:** ayuda a difundir el mensaje de sensibilización y respaldo a las mujeres que han sufrido violencia de género.
- **Fundación ARED:** promueve la integración social y laboral de personas en riesgo de exclusión mediante formación y empleo. Colonial participó en su cena benéfica con varios empleados voluntarios.
- **Palau de la música:** promueve la inclusión social y la reducción de desigualdades a través de programas educativos, conciertos accesibles y actividades culturales que fomentan la participación de diversas comunidades.
- **Asociación Norte Joven:** apoya la inclusión social de jóvenes en riesgo de exclusión mediante formación, orientación, apoyo emocional y actividades recreativas, promoviendo su desarrollo personal y profesional.
- **Fundació Nen Déu:** colaboración económica en la organización del Concierto “*Rock amb tu*” para apoyar la integración de las personas con discapacidad intelectual. Además, con esta iniciativa fomentamos a su vez el trabajo en un sector a día de hoy ciertamente precario, como es el de los músicos y artistas.

- **Integración profesional:** apoyo a la Semana Europea para el Empleo de Personas con Discapacidad (SEEPH), creada por ADAPT en 1997, a través de la filial SFL, que es socio. Este evento anual tiene como objetivo sensibilizar y facilitar el acceso de personas con discapacidad al empleo.

- **Espacio gratuito para Emmaüs:** cesión de locales en París a la asociación benéfica Emmaüs para su uso como centro de formación.

**Salud y bienestar:** buscamos promover e impulsar el respaldo a instituciones que velen por el acceso a una atención integral y acompañamiento en etapas críticas de la vida, donde la salud y el bienestar son derechos primordiales, sin distinción del estatus social o capacidad económica de quienes los necesitan.

- **Fundación Kálida:** proporciona apoyo integral (emocional, social y práctico) a personas con cáncer y sus familias.
- **Fundación Educo:** participamos en el programa de becas de comedor para niños en situación económica vulnerable en España.
- **Fundació Esclerosi Múltiple:** ofrece apoyo integral a las personas con esclerosis múltiple y sus familias mediante servicios de rehabilitación, fomento de la investigación, sensibilización social, y programas de inserción laboral.
- **Fundación King Baudouin: *Run&Walk Brussels 2024*:** respaldamos al equipo de EPRA en una carrera benéfica para apoyar el cuidado del cáncer infantil.

Las contribuciones económicas más destacadas de Colonial a iniciativas de ámbito social (asociaciones y fundaciones locales) se detallan a continuación:

Donación	Acción	Importe
Fundació Princesa de Girona	Ayuda en aspectos críticos del desarrollo juvenil	43.000 €
Inspiring Girls	Contacto inspiracional de niñas escolares con mujeres profesionales (voluntariado)	15.000 €
Fundación Ana Bella	Apoyo a mujeres víctimas de violencia de género	15.000 €
IESE	Apoyo proyectos educativos	12.000 €
Uni. Ramon Llull (ETHOS)	Apoyo investigación y proyectos educativos	9.000 €
Fundació Joan Miró	Promoción cultural y apoyo educacional	7.000 €
Palau de la música	Inclusión social y reducción de desigualdades a través de programas educativos	5.000 €
Fundación ARED	Ofrece oportunidades laborales dignas a personas en alto riesgo de exclusión social	5.000 €
Asociación Norte Joven	Favorece la integración social y laboral de jóvenes en situación de desventaja	5.000 €
Fundación Kálida	Acompañamiento al cáncer (paciente y familia)	5.000 €
<b>Total</b>		<b>121.000 €</b>



## Proyectos propios

**MADNUM**, el proyecto más ambicioso de regeneración urbana creado por Colonial, aun en desarrollo, muestra un significativo impacto positivo en las comunidades ciertamente desfavorecidas al transformar áreas anteriormente industriales o sin valor social en espacios inclusivos, seguros y prósperos.

La creación de 5.000 m<sup>2</sup> de espacios dinámicos y 6.400 m<sup>2</sup> de zonas verdes impulsa la revitalización del entorno, ofreciendo un nuevo centro de conexión entre el barrio y MADNUM, quien integra servicios diferenciales como locales comerciales, gastronómicos y organizaciones o fundaciones con fines sociales de referencia, junto con oficinas flexibles para quienes trabajan y viven en la zona.

Las soluciones de micro movilidad —patinetes, bicicletas o el tránsito peatonal— fomentan la accesibilidad a la par que un bajo impacto ambiental, mientras que las ventanas acristaladas y los espacios ajardinados con cubiertas verdes y muros vegetales mejoran la sostenibilidad, el bienestar y la calidad de vida de quienes interactúan con el espacio.

La plantación de 120 árboles y 15.000 arbustos, así como la instalación de cajas nido y hoteles para insectos, no solo contribuyen al ecosistema urbano con especies autóctonas de bajo consumo hídrico, sino que también crean un hábitat ecológicamente valioso, mejorando la biodiversidad local. Este enfoque integral de MADNUM potencia la transformación cultural, social y tecnológica del área, reposicionándola como un centro dinámico de oficinas, residencias y actividad comercial, fortaleciendo el tejido social y económico de las comunidades más vulnerables de la zona.



## Patrocinios e iniciativas

Colonial considera como pilar fundamental la creación de colaboraciones estratégicas que permitan a ambas partes potenciar el impacto en la sociedad, medio ambiente y economía, generando sinergias que trasciendan los límites individuales de cada organización. En este sentido, Colonial, interesada en colaborar en proyectos económicos inclusivos y con repercusión positiva, ha **patrocinado** diferentes eventos junto con diversas organizaciones y asociaciones con el fin de movilizar y compartir conocimientos, especialización, tecnología y recursos financieros, y así respaldar la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

Estas acciones están enmarcadas en el ámbito de la Prosperidad (*Prosperity*), con el objetivo de garantizar que cada individuo pueda vivir una vida plena en equilibrio con el entorno natural.

### **European Public Real Association (EPRA) Conference**

es el evento más importante del año para el sector inmobiliario cotizado europeo. Colonial patrocinó la Conferencia EPRA de Berlín 2024 que reunió a todos los líderes europeos del sector inmobiliario cotizado para establecer contactos y debatir las últimas tendencias que sustentan nuestro sector.



Colonial patrocinó en Madrid el evento **Iberian Reit & Listed Conference** por cuarto año consecutivo, promovido por EPRA e *Iberian Property*, un debate en profundidad dirigido a la comunidad inversora nacional e internacional sobre el papel de las compañías inmobiliarias cotizadas y las SOCIMI en el que Colonial, entre otras empresas del sector, aportó su patrocinio.





Con la misión de crecimiento económico y prosperidad, Colonial también estuvo presente en la III edición de **The District**, un evento internacional dedicado al *real estate* desde la perspectiva de los mercados de capital e inversión; una gran oportunidad para que España se sitúe en el mapa internacional del ámbito inmobiliario.

En el contexto de promover la reflexión, el intercambio de experiencias y el *networking* entre profesionales del sector, Colonial patrocinó también las **Jornadas del Economista**; cuyos eventos anuales reúnen a economistas, expertos y políticos para debatir sobre temas económicos de la actualidad. En ellos se incluyen conferencias y mesas redondas sobre análisis macroeconómicos, sostenibilidad e innovación.



Uno de los ámbitos en los que Colonial pone foco es en la reducción de desigualdades en su máxima amplitud, por ello, dentro del sector inmobiliario y del ámbito económico y político, apoyamos y patrocinamos en categoría oro a los diferentes eventos y actividades de interés de **WIRES (Women In Real Estate)**, organización dedicada a promover la participación y la igualdad de género entre mujeres del sector inmobiliario con el objetivo de proporcionar una plataforma para el desarrollo profesional, la educación y el *networking* entre estas profesionales.



Por último, con el objetivo de construir sociedades prósperas y equitativas, Colonial es uno de los patrocinadores de uno de los eventos más grandes organizados por **ESADE**; una institución académica que mantiene estrechos vínculos con el mundo de la empresa y es reconocida por la calidad de su educación, su alcance internacional y su enfoque claro en el desarrollo holístico de la persona.

**ESADE Innovation Quest** es un programa diseñado para impulsar la innovación y el emprendimiento entre los mejores estudiantes de la universidad quienes en diferentes jornadas trabajan en equipos para abordar desafíos reales planteados por empresas, aplicando metodologías y enfoques ágiles para desarrollar soluciones creativas y viables a través de *workshops*, *team buildings*, y *business cases*.



Al finalizar el programa, los equipos presentan sus propuestas a las empresas, lo que puede resultar en la implementación de sus ideas en el mercado.

Por otro lado, con el propósito de conocer las principales novedades del sector inmobiliario y económico, así como de comprender las necesidades de los grupos de interés de la compañía, Colonial destaca su participación en asociaciones relevantes, tales como **Foment del Treball Nacional**, **Círculo de Economía**, **Asociación Barcelona Global**, **Asociación Española de Directivos (AED)**, **Associació Promotors i Constructors d'Edificis (APCE)** y **Asociación para el Progreso de la Dirección (APD)**.





Asimismo, destacamos la participación clave en las siguientes tres asociaciones:

- **ASIPA (Asociación de Inversores Patrimoniales):** promueve el debate, el intercambio de ideas, la formación y la defensa de los intereses de sus asociados en el sector, impulsando la búsqueda de alternativas y propuestas para su avance y consolidación.

A través de esta asociación, Colonial consolida su compromiso por impulsar un sector inmobiliario altamente profesional y responsable, promoviendo la transparencia en esta industria e impulsando un marco jurídico estable.

- **EPRA (European Public Real Estate Association):** asociación sin ánimo de lucro que proporciona, desarrolla y representa a la industria europea del mercado inmobiliario: integra compañías, inversores y proveedores.
- **ULI (Urban Land Institute):** organización global enfocada en la promoción del uso responsable del suelo y el desarrollo sostenible. Colonial cuenta con una membresía para 6 miembros de dirección y acceso a investigaciones innovadoras, prácticas de referencia en urbanismo y una red internacional de expertos en desarrollo urbano lo que contribuye a la mejora de sus proyectos y a su alineación con estándares internacionales.

El Grupo participa además en diferentes iniciativas relevantes en el sector inmobiliario, tales como el **Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)**, principal actor para evaluar el desempeño ambiental y social de los actores inmobiliarios, galardonado con la etiqueta *Green Star* todos los años. Otra iniciativa relevante en el contexto de impacto medioambiental es **Science-Based Targets initiative (SBTi)**, que tiene como objetivo alentar a las empresas a establecer objetivos de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero alineados con los últimos trabajos científicos para limitar el aumento del calentamiento global.

Igualmente, la filial francesa SFL participa en diferentes iniciativas para impulsar el desarrollo sostenible y la mitigación del impacto medioambiental del sector inmobiliario tales como:

- La **Asociación BBCA:** creada en 2015, reúne a los principales actores del proceso de construcción. Se dedica a profundizar en el conocimiento sobre los edificios bajos en carbono y promover las mejores prácticas con la etiqueta BBCA. La primera etiqueta BBCA se introdujo en 2016, seguida por la etiqueta BBCA *Rénovation* en 2018. SFL recibió la etiqueta BBCA *Rénovation* para el proyecto Biome en 2022 y fue galardonada con el premio “BBCA Low Carbon Intensity Award” en 2023.
- El **Observatoire de l’Immobilier Durable (OID):** espacio de intercambio de conocimiento y debate sobre desarrollo sostenible e innovación, con el objetivo de promover el desempeño ambiental, social y societario del sector inmobiliario francés. SFL es miembro del Comité Estratégico para el Desarrollo de Herramientas Relacionadas con la Adaptación al Cambio Climático desarrollado por el OID.
- La **Asociación C3D:** reúne directores de desarrollo sostenible y RSC para promover la transformación hacia empresas y sociedades más responsables.
- Asociación **Booster du Réemploi:** A4MT diseña e implementa una variedad de programas de participación para sus clientes, en particular, para fomentar la reutilización de materiales de los sitios de trabajo de construcción. SFL se ha unido a la comunidad *Booster*, afirmando su compromiso con la recuperación y reutilización de materiales.

## Apoyo a la cultura y arquitectura

El Grupo Colonial muestra un fuerte compromiso con el apoyo a la cultura, la arquitectura y el urbanismo a través de diversas iniciativas y colaboraciones estratégicas.

- **Arquitectura y Urbanismo:** SFL participa en varias iniciativas importantes en este ámbito, como el *Pavillon de l'Arsenal*, la Fundación *Palladio* y AMO:
  - *Pavillon de l'Arsenal:* una organización sin ánimo de lucro que promueve la información y el conocimiento sobre el patrimonio arquitectónico y el paisaje urbano de París y su área metropolitana.
  - Fundación *Palladio:* reúne a empresas del sector inmobiliario para fomentar la reflexión sobre la planificación urbana y fortalecer las comunidades. SFL, como patrocinador-socio por noveno año consecutivo, apoya los esfuerzos de la fundación para que los actores del sector inmobiliario respondan eficazmente a los desafíos económicos, medioambientales y sociales.
  - AMO: asociación que promueve la cooperación efectiva entre propietarios de proyectos, contratistas y otras partes interesadas en el proceso de construcción.

- **Apoyo a la Cultura:** como parte de su interés por el arte, Colonial colabora con el *Piramidón Centre d'Art Contemporani*, uniendo la práctica artística con la actividad empresarial para dar visibilidad a la creatividad. Esta colaboración, mantenida durante 2024, se refleja en la instalación de obras de arte en las zonas comunes de ocho inmuebles de su cartera, acercando bienestar y belleza a sus usuarios. Los edificios que actualmente acogen estas obras incluyen: Castellana 52, José Abascal 45, Ortega y Gasset 100, Castellana 163, Recoletos 37, Alfonso XII 62, en Madrid; y Torre BCN y Diagonal 532 en Barcelona.

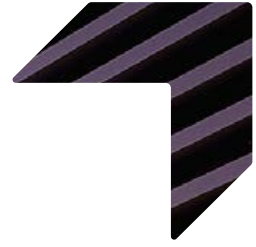
En la misma línea, SFL apoyó al evento **Ciudad de París – Noche Blanca**. Este evento, que celebró su 22ª edición en 2024, y que tiene como objetivo permitir que un gran público acceda de forma gratuita a una oferta artística multidisciplinar, presentada en la capital francesa.

Las principales contribuciones económicas de Colonial en concepto de patrocinios se detallan a continuación:

Patrocinio	Acción	Importe
Associació Barcelona Global	Proyecto Barcelona & Partners	25.000 €
EPRA	Encuentro mundial anual Real Estate	25.000 €
The District	Patrocinio congreso "The District"	24.990 €
WIRES (Women in Real Estate)	Patrocinio categoría oro en actividades y eventos	10.000 €
Iberian Property	Iberian Reit & Listed Conference Main Sponsor	5.000 €
El Economista (jornadas)	Patrocinio de jornadas	5.000 €
Club Inmobiliario ESADE	Patrocinio al club inmobiliario	4.000 €
Innovation Quest Esade	Patrocinio jornada Innovation Quest	3.500 €
<b>Total</b>		<b>102.490 €</b>







## 8. Gobierno corporativo

- 8.1. Estructura de gobierno corporativo
- 8.2. Capital social
- 8.3. Junta General de Accionistas
- 8.4. Consejo de Administración
- 8.5. Comisiones Asesoras del Consejo de Administración
- 8.6. Remuneración del Consejo de Administración
- 8.7. *Business ethics*
- 8.8. Organización del Grupo
- 8.9. Equipo de Dirección

## 8.1. Estructura de gobierno corporativo

La estructura de gobierno corporativo del Grupo Colonial sigue las directrices establecidas por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), así como lo previsto en los estatutos sociales, en el Reglamento

de la Junta General de Accionistas y en el Reglamento del Consejo de Administración y de sus comisiones.

Por lo que se refiere a su organización jerárquica, es la que se reproduce a continuación:



Los textos corporativos se encuentran disponibles en la página web corporativa en el siguiente enlace: <https://www.inmocolonial.com/accionistas-e-inversores/gobierno-corporativo/documentacion>

## 8.2. Capital social

A 31 de diciembre de 2024, el capital social de Colonial estaba compuesto por un total de 627.344.687 acciones, todas ellas pertenecientes a una única clase, que otorgan a todos sus titulares los mismos derechos y que se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

Por lo que se refiere a la igualdad de trato entre los accionistas, aparece consagrada en los estatutos sociales,

que a su vez no establecen ningún límite en cuanto al número de votos que puede emitir un mismo accionista. Adicionalmente a lo anterior, Colonial cuenta con una política de comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto conforme a las recomendaciones del *Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas*.



La política de comunicación de Colonial puede consultarse aquí: [https://www.inmocolonial.com/sites/default/files/uploaded-files/2021-10/col\\_politica\\_de\\_comunicacion\\_dic2020.pdf](https://www.inmocolonial.com/sites/default/files/uploaded-files/2021-10/col_politica_de_comunicacion_dic2020.pdf)

### Estructura de capital

Durante el ejercicio 2024 las principales novedades en cuanto a la estructura del capital social han sido las siguientes:

- **Incorporación de Critería Caixa, S.A.U. como nuevo accionista de referencia**

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 12 de junio de 2024 acordó aumentar el capital social de Colonial en 219.322.625 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 87.729.050 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal unitario, de la misma clase y serie que las que se encontraban en circulación, cuya contraprestación consistió en efectivo y una serie de fincas registrales correspondientes a inmuebles residenciales y de oficinas titularidad de Critería Caixa, S.A.U. y de determinadas sociedades filiales íntegramente participadas por Critería Caixa, S.A.U.

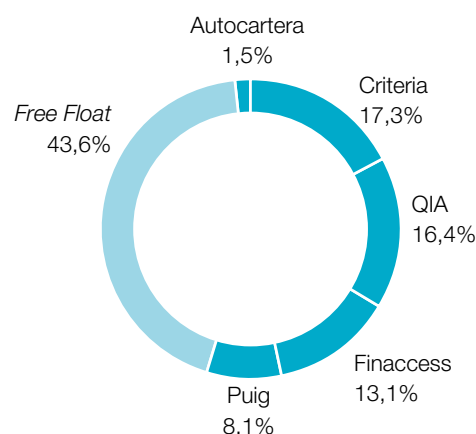
Como resultado de ejecución de la referida ampliación de capital, Critería Caixa, S.A.U. pasó a ostentar una participación en Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. de un 17,6%.

Asimismo, como consecuencia del incremento de la participación de Critería Caixa, S.A.U. en el capital social de Colonial, se sometió a aprobación de la Junta General Extraordinaria el nombramiento de dos consejeros a propuesta de Critería Caixa, S.A.U. (Dña. Elena Salgado Méndez y D. Felipe Matías Caviedes), con el objetivo de que la composición del Consejo de Administración guardara una proporcionalidad similar a la realidad accionarial.

- **Aguila LTD ha dejado de ser accionista significativo**

Conforme a lo comunicado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 22 de noviembre de 2024, la sociedad Aguila LTD dejó de ser accionista significativo de Colonial. En relación con lo anterior, la sociedad Aguila LTD, ha dejado de estar representada en el Consejo de Administración de Colonial.

La estructura del capital social a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:



Asimismo, la información actualizada sobre la estructura del capital social se encuentra siempre disponible, tanto en la página web de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, SA como en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.



Cotización y evolución del capital de Colonial a tiempo real: <https://www.inmocolonial.com/accionistas-e-inversores/la-accion/capital-social-accionariado>

## 8.3. Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es la reunión de los accionistas de Colonial, con observancia de las formalidades y los requisitos legalmente establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, para deliberar y decidir por mayoría en los asuntos de su competencia, expresando así en forma de acuerdo la voluntad social. A estos efectos, con el objetivo de facilitar el ejercicio de los derechos de asistencia y participación en la Junta General de Accionistas en igualdad de condiciones, Colonial hace públicos en su página web de manera permanente los requisitos y procedimientos de participación, así como el régimen de adopción de acuerdos, que es el mismo que el que establece la Ley de Sociedades de Capital.

A este respecto, cabe tener en cuenta que para que la Junta General pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones convertibles en acciones o de obligaciones que atribuyan a los obligacionistas una participación en las ganancias sociales, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo, el traslado de domicilio al

extranjero o cualquier otro asunto que determine la Ley, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento, bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

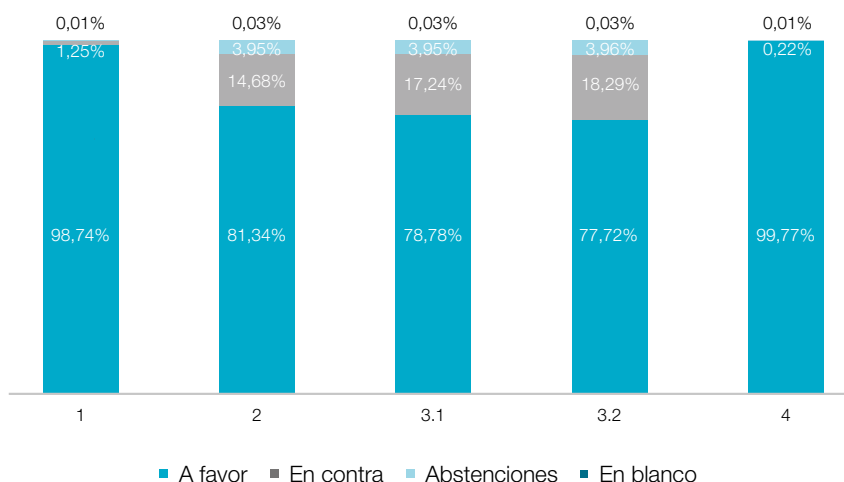
### Resultados de las juntas celebrada en 2024

En el año 2024, la Junta General de Accionistas se reunió con carácter extraordinario el 12 de junio y con carácter ordinario el 13 de junio y en ellas se aprobaron la totalidad de los acuerdos que el Consejo de Administración sometió a su aprobación. Sin perjuicio de que toda la documentación relativa al contenido de las propuestas sometidas a aprobación y los resultados de las votaciones se encuentran disponibles en la página web de Colonial, los principales indicadores son los siguientes:

#### JGE 12 junio 2024

Datos de asistencia	132 accionistas: 79,89% del capital social
Principales acuerdos	Enlace a la orden del día: <a href="http://www.inmocolonial.com">www.inmocolonial.com</a>
Propuestas adicionales a cargo de los accionistas	No
Intervenciones de los accionistas	Intervinieron 3 accionistas
Retransmisión en directo en la web	Sí
Media de votos a favor	La media de votos a favor fue del 87,27%. El detalle de cada uno de los puntos puede verse en el gráfico que figura a continuación.

#### ▼ Resultado de votaciones JGE 2024



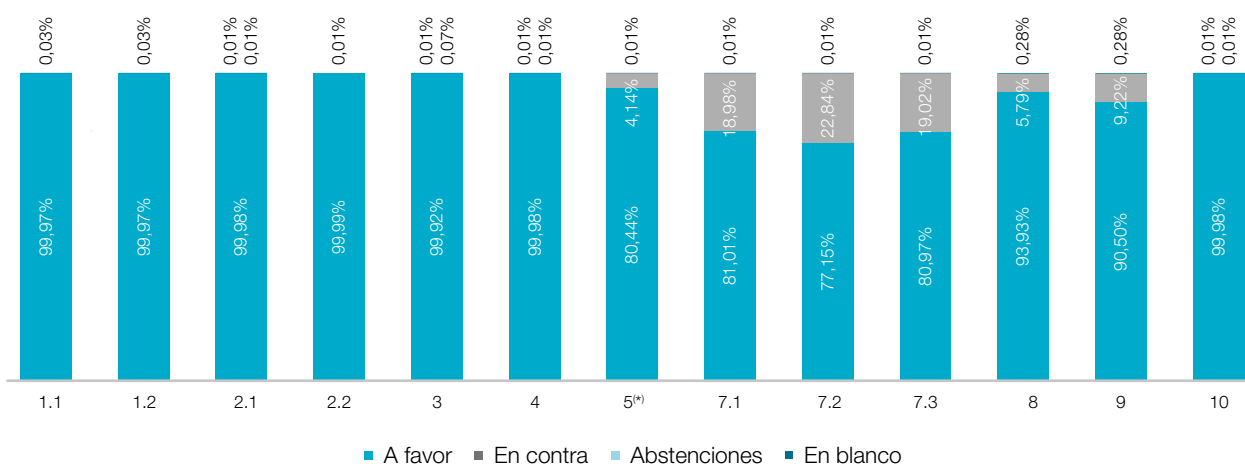
1. Aumento del capital social.
2. Fijación del número de miembros del Consejo de Administración.
- 3.1. Nombramiento de Dña. Elena Salgado Méndez como Consejera de la Sociedad.
- 3.2. Nombramiento de D. Felipe Matías Caviedes como Consejero de la Sociedad.
4. Delegación de facultades.



## JGO 13 junio 2024

Datos de asistencia	166 accionistas: 83,37% del capital social
Principales acuerdos	Enlace a la orden del día: <a href="http://www.inmocolonial.com">www.inmocolonial.com</a>
Propuestas adicionales a cargo de los accionistas	No
Intervenciones de los accionistas	No
Retransmisión en directo en la web	Sí
Media de votos a favor	La media de votos a favor fue del 92,60%. El detalle de cada uno de los puntos puede verse en el gráfico que figura a continuación.

#### ▼ Resultado de votaciones JGO 2024



- 1.1. Examen y aprobación de las cuentas anuales individuales.
- 1.2. Examen y aprobación de las cuentas anuales consolidadas.
- 2.1. Examen y aprobación de la propuesta de aplicación del resultado.
- 2.2. Distribución de dividendos.
3. Examen y aprobación de los informes de gestión, y aprobación de la gestión social del Consejo de Administración.
4. Nombramiento del auditor de cuentas para los ejercicios sociales cerrados a 31 de diciembre de 2025, 2026 y 2027.
5. Autorización para la reducción del plazo de la convocatoria de las JGE.
6. Fijación de número de miembros del Consejo de Administración.
- 7.1. Ratificación y nombramiento de D. Giuliano Rotondo como Consejero de la Sociedad.
- 7.2. Reección de Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani como Consejero de la Sociedad.
- 7.3. Reección de D. Carlos Fernández González como Consejero de la Sociedad.
8. Aprobación de un nuevo plan de incentivo a largo plazo consistente en la entrega de acciones.
9. Votación, con carácter consultivo, del informe anual sobre remuneraciones de los Consejeros.
10. Delegación de facultades.

(\*) Según el artículo 515 de la Ley de Sociedades de Capital este porcentaje se calcula sobre el total del capital social con derecho a voto.

Sin perjuicio de que todas las propuestas sometidas a la Junta General Extraordinaria (JGE) y a la Junta General Ordinaria (JGO) fueron aprobadas por amplia mayoría, detallamos aquellas que recibieron mayor porcentaje de votos en contra:

### JGE 2024

- La propuesta 3.2 correspondiente al nombramiento de Felipe Matías Caviedes como Consejero de la Sociedad, contó con una oposición del 18,29%.
- La propuesta 3.1 correspondiente al nombramiento de Elena Salgado Méndez como Consejera de la Sociedad, contó con una oposición del 17,24%.

### JGO 2024

- La propuesta 7.2 correspondiente a la reelección de Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani como Consejero de la Sociedad, contó con una oposición del 22,84%.
- La propuesta 7.3 correspondiente a la reelección de Carlos Fernández González como Consejero de la Sociedad, contó con una oposición del 19,02%.
- La propuesta 7.1 correspondiente a la ratificación y nombramiento de Giuliano Rotondo como Consejero de la Sociedad, contó con una oposición del 18,98%.

Las propuestas que obtuvieron mayor oposición tienen que ver con el nombramiento o reelección de cinco consejeros dominicales. A este respecto, con motivo de la convocatoria de la Junta General Ordinaria y de la Junta General Extraordinaria, se puso a disposición de los señores accionistas los correspondientes informes de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones justificando las propuestas de reelección/nombramiento. Los referidos informes contaban con una descripción detallada de los perfiles académicos y profesionales de los consejeros propuestos, concluyéndose por parte de la citada comisión que todos ellos reúnen los conocimientos, habilidades y competencias específicas, así como que cuentan con la experiencia y méritos necesarios y reúnen los requisitos de honorabilidad, idoneidad, solvencia, disponibilidad y compromiso con las funciones propias del cargo de consejero de Colonial. Asimismo, durante el ejercicio 2024, la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones, verificó el cumplimiento de la Política de Selección y Diversidad de Colonial, **así como de las nuevas exigencias en materia de paridad incluidas en la Ley de Sociedades de Capital** y llevó a cabo un análisis sobre la composición del Consejo de Administración, sus necesidades y la estructura accionarial de la Sociedad.

## Comunicación con Accionistas y Proxy Advisors

Colonial tiene como prioridad promover que sus accionistas ejerzan su derecho de voto en las Juntas Generales y Extraordinarias que se celebran y así conocer su opinión en los principales temas a nivel de gobierno corporativo. Para ello, se

realizan diferentes acciones durante el año tanto para promover el voto por parte de sus accionistas, así como para conocer, evaluar y aplicar las mejoras en las políticas de gobernanza propuestas por los principales *stakeholders* internacionales.

### Engagement con Proxy Advisors – ISS y Glass Lewis

En el mercado de capitales, Glass Lewis y ISS son las dos principales organizaciones que ofrecen servicios de asesoramiento a los inversores institucionales sobre que deben votar a cada una de las propuestas de acuerdos de cada junta de accionistas, para cumplir tanto con las legislaciones aplicables locales así como con los *best practices* internacionales.

Durante el año el equipo de relación con inversores ha mantenido contactos recurrentes con ISS y Glass Lewis participando en sus reuniones sectoriales para anticipar e implementar mejoras prácticas en términos de gobernanza y “*Proxy Vote Management*”. Asimismo, la compañía ha organizado reuniones bilaterales para cuantificar y entender las intenciones de votos sobre los acuerdos de las propuestas para la junta y nuevas tendencias. En algunas reuniones de carácter no estratégico también ha participado la presidenta de la Comisión de Remuneraciones del Grupo Colonial.

### Comunicación con los accionistas previo a la celebración de las Juntas de Accionistas

Tras la convocatoria de cada junta, ya sea Ordinaria o extraordinaria, Colonial junto con el consultor global en gobernanza, *Georgeson*, lanza una campaña de *Proxy Advisory* con el objetivo de: (i) realizar una identificación de accionistas y (ii) realizar y difundir un informe detallado sobre los puntos que se someten a votación explicando y detallando la información pública clave que Colonial elabora y publica en su web, especialmente, el informe anual de retribución y la política del plan de incentivos a largo plazo.

Con un alcance medio anual de entre el 80% y el 90% de los accionistas, la compañía logra que los inversores institucionales con posiciones en Colonial reciban específicamente el detalle de los puntos que se someten a votación y las explicaciones que la compañía facilita para cada uno de ellos.

En este periodo el equipo de Relación con Inversores de Colonial se comunica con los departamentos de *Governance* de los principales accionistas institucionales mediante reuniones bilaterales donde se explican en detalle las políticas de la compañía que se someten a votación o bien a través de las cartas que estos inversores envían al presidente del Consejo de Administración donde explican su visión de la compañía y sus prioridades a nivel de gobierno corporativo para el próximo año, junto con su decisión sobre los puntos sometidos a votación en la Junta. Estas interacciones con la comunidad inversora sirven para que el Grupo pueda entender las necesidades de sus accionistas y alinear sus políticas con los mejores estándares internacionales.

## 8.4. Consejo de Administración

### 8.4.1. Aspectos más destacados

Colonial cuenta con un consejo de administración y unas comisiones equilibradas, diversas y efectivas que aplican diversas prácticas que garantizan el buen funcionamiento de los distintos órganos de administración.

#### I. Composición y funcionamiento



Tamaño adecuado: 13 miembros.



Duración del mandato: 4 años.



Separación de cargos presidente/CEO.



Presidente no ejecutivo.



Nivel de asistencia individual superior al 98%, muestra gran compromiso de los consejeros.



Programas de formación continua y de bienvenida a consejeros.

#### II. Independencia del Consejo de Administración



- Nivel de independencia: 31%.
- El 100% de los independientes llevan menos de 6 años.
- De los últimos 5 nombramientos de consejeros independientes 4 han sido mujeres.



Comisiones de Auditoría y Control, Nombramientos y Retribución, y Sostenibilidad: 100% no ejecutivos y presididas por independientes.



Comisiones con alto porcentaje de independencia:

- Comisión de Auditoría y Control: 75% independientes.
- Comisión de Nombramientos y Retribución: 75% independientes.
- Comisión de Sostenibilidad: 100% independientes.



Antigüedad media de los consejeros independientes: < 5 años.

#### III. Diversidad



Diversidad de género: el 50% de los consejeros no ejecutivos son mujeres.



Todas las comisiones asesoras del Consejo están presididas por mujeres.

El 100% de los miembros de las 3 comisiones delegadas del Consejo son mujeres.



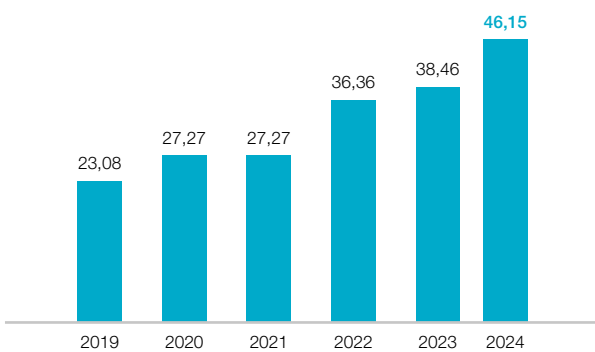
Adecuado balance de diversidad de conocimiento y *expertise* en el Consejo.



Cinco nacionalidades distintas.

#### ▼ Consejo de Administración

% Mujeres sobre el total de consejeros



#### ▼ Comisión de Auditoría y Control

**100% mujeres**

Presidida por una mujer

#### ▼ Comisión de Nombramientos y Retribuciones

**100% mujeres**

Presidida por una mujer

#### ▼ Comisión de Sostenibilidad

**100% mujeres**

Presidida por una mujer

### 8.4.2. Normativa interna

El **Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial**, de conformidad con los estatutos sociales de la compañía, se halla investido de las más amplias facultades para todo lo referente a la supervisión de la gestión de la Sociedad, y le corresponden todas las facultades no atribuidas por la ley o por los estatutos sociales a la Junta General de Accionistas.

En virtud de lo anterior, el Reglamento del Consejo de Administración establece que corresponden al Consejo de Administración, sin posibilidad de delegación, la determinación de las políticas y estrategias generales de la sociedad, entre las que se encuentra la política de responsabilidad social corporativa, la aprobación de la política de inversiones y financiación, el plan estratégico o de negocio, los objetivos de gestión y presupuesto anuales, y la política relativa a las acciones propias, así como la determinación de la política de gobierno corporativo de la sociedad y del Grupo y la política de dividendos. Asimismo, el Consejo de Administración determina la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, identifica los principales riesgos de la sociedad e implanta y supervisa los sistemas internos de información y control, con el fin de asegurar la viabilidad futura y la competitividad de la sociedad, y adopta las decisiones más relevantes para su mejor desarrollo.

Por lo que respecta a la composición del Consejo de Administración, así como al procedimiento de nombramiento de sus miembros, la evaluación de su desempeño y las propuestas y medidas de mejora sobre la gestión y administración de la sociedad, están determinados por la Ley de Sociedades de Capital y los estatutos sociales, sin perjuicio del compromiso con las recomendaciones de buen gobierno corporativo emanadas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

En el ejercicio de sus funciones, el Consejo actúa con unidad de propósito e independencia de criterio, y dispensa el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guía por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la sociedad. Asimismo, en la búsqueda del interés social, además del respeto a las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, el Consejo de Administración procura conciliar el propio interés social con los legítimos intereses de sus empleados, proveedores, clientes y restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la sociedad en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

En relación con lo anterior, Colonial tiene disponible en su página web corporativa los siguientes documentos:

- [Estatutos sociales](#)
- [Reglamento de la Junta General de Accionistas](#)
- [Reglamento del Consejo de Administración](#)
- [Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control](#)
- [Política de selección y diversidad](#)
- [Política de cumplimiento y prevención penal](#)
- [Política de comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto](#)



- [Requisitos y procedimientos para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la Junta General de Accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto](#)
- [Código ético](#)
- [Política de autocartera](#)
- [Política de tratamiento y difusión de la información privilegiada y otra información relevante](#)
- [Política de responsabilidad social corporativa](#)
- [Plan de Igualdad](#)
- [Política general del Canal Ético de Grupo Colonial](#)
- [Procedimiento del Canal Ético](#)
- [Política de cumplimiento](#)
- [Política anticorrupción](#)
- [Política de criterios ESG proveedores](#)

### 8.4.3. Clasificación de los consejeros

A 31 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de Colonial estaba compuesto por:

- **54% de consejeros dominicales, 7 sobre 13.**

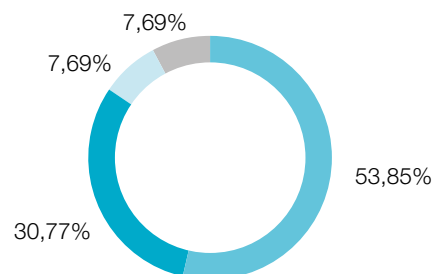
Dos de los cuales representan a Critería (17% del capital social de Colonial), dos representan a *Qatar Investment Authority* (16% del capital social de Colonial), dos representan a Finaccess (13% del capital social de Colonial) y uno representa a Puig (8% del capital social de Colonial).

- **31% de consejeros independientes, 4 sobre 13.**

- **8% de consejeros ejecutivos, 1 sobre 13.**

- **8% de consejeros otros externos, 1 sobre 13.**

#### ▼ Tipología de consejeros



■ Dominicales ■ Independientes ■ Otro externo ■ Ejecutivo

#### 8.4.4. Composición del Consejo de Administración

Tal y como establece la legislación vigente, los consejeros son nombrados por la Junta General de Accionistas o, en caso de vacante anticipada, directamente por el Consejo de Administración en el ejercicio de su facultad de cooptación, hasta la celebración de la siguiente junta general. De conformidad con lo anterior, el procedimiento y los criterios que deben seguirse en la designación y reelección de candidatos a consejero se encuentran sujetos a lo establecido

en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), los estatutos sociales y el Reglamento del Consejo de Administración.

A 31 de diciembre de 2024, la composición del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, SA y sus comisiones asesoras era la siguiente:

Denominación del consejero	Cargo	Naturaleza del cargo	CE	CNyR	CAC	CS
Juan José Brugera Clavero	Presidente	Otro externo	P			
Pere Viñolas Serra	Consejero Delegado y Vicepresidente	Ejecutivo	V			
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani - QIA	Consejero	Dominical				
Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	Consejera	Independ.		V		P
Ana Bolado Valle	Consejera	Independ.	V	P	V	V
Carlos Fernández González - Finaccess	Consejero	Dominical	V			
Miriam González-Amézqueta López	Consejera	Independ.			P	
Felipe Matias Caviedes - Criteria	Consejero	Dominical	V			
Begoña Orgambide García - Finaccess	Consejera	Dominical			V	
Ana Peralta Moreno	Consejera	Independ.		V	V	V
Manuel Puig Rocha - Puig	Consejero	Dominical				
Giuliano Rotondo - QIA	Consejero	Dominical	V			
Elena Salgado Méndez - Criteria	Consejera	Dominical		V		
Francisco Palá Laguna	Secretario	No consej.	S	S	S	S
Nuria Oferil Coll	Vicesecretaria	No consej.	VS	VS	VS	VS

##### Notas:

- CAC: Comisión de Auditoría y Control
- CNyR: Comisión Nominamientos y Retribuciones
- CE: Comisión Ejecutiva
- CS: Comisión de Sostenibilidad
- P: Presidente
- VP: Vicepresidente
- V: Vocal
- S: Secretario
- VS: Vicesecretario

Principales cambios en el Consejo de Administración durante el ejercicio 2024:

- El Consejo de Administración de Colonial, en su sesión celebrada el 9 de mayo de 2024, acordó aceptar la dimisión presentada por D. Luis Maluquer Trepas como Consejero. La decisión de Luis Maluquer Trepas se debió a que consideraba que había llegado el momento de dar por concluido un ciclo en su vida profesional.
- El 12 de junio de 2024 la Junta General Extraordinaria aprobó, en el marco de la operación de ampliación de capital con Criteria, el nombramiento de Dña. Elena Salgado Méndez y D. Felipe Matías Caviedes como consejeros dominicales en representación de Criteria.
- El 13 de junio de 2024 la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó la ratificación y nombramiento de Giuliano Rotondo como nuevo miembro del Consejo de Administración de la Sociedad con calificación de Consejero Dominical. Giuliano fue designado Consejero por cooptación en el Consejo de Administración celebrado el 18 de octubre de 2023, previo informe favorable de la Comisión de Nominamientos y Retribuciones, a propuesta de *Qatar Investment Authority*, a los efectos de cubrir la vacante en el Consejo de Administración tras la dimisión de D. Adnane Mousannif.

- Con efectos 11 de septiembre de 2024, Juan Carlos García Cañizares presentó su dimisión como Consejero por razones profesionales que le impedirían tener suficiente disponibilidad de tiempo en el futuro para el correcto desarrollo de sus funciones como consejero en la Sociedad.

#### 8.4.5. Diversidad y matriz de competencias de los miembros del Consejo de Administración

La designación o reelección de candidatos a consejero se realiza en cumplimiento de la política de selección y diversidad de Colonial y se basa en los principios de diversidad y equilibrio en la composición del Consejo de Administración, dentro del objetivo general de dotar de efectividad y profesionalidad al funcionamiento de dicho órgano e incrementar la calidad en la gestión societaria.

De conformidad con la política de selección y diversidad, la selección de los candidatos a consejero requiere de un análisis previo de las necesidades de la sociedad realizado por el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR). En dicho proceso se buscarán personas que reúnan los requisitos de capacidad, cualificación y honorabilidad profesional y personal establecidos

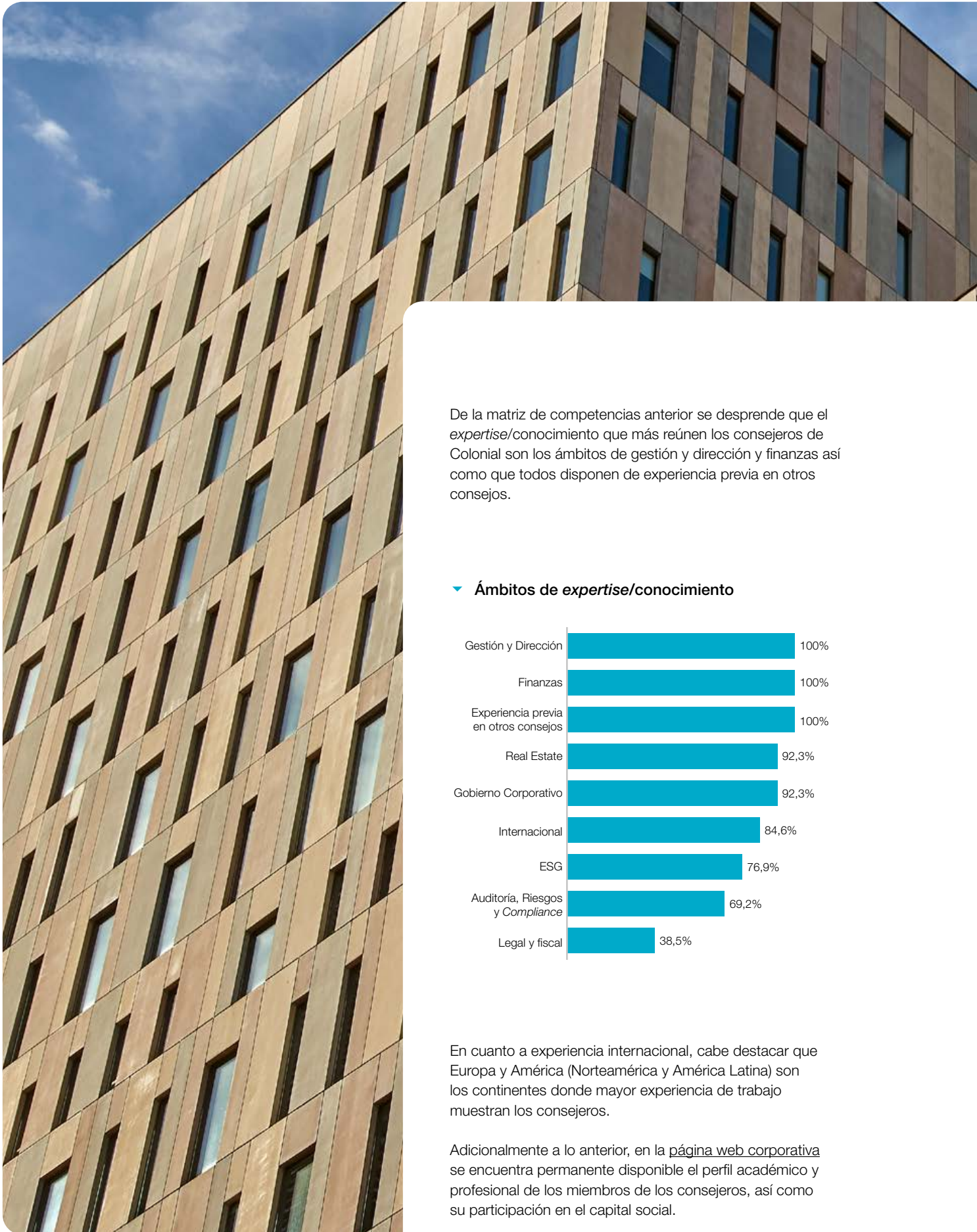
en la política. Una vez cumplidos dichos requisitos, se velará por que los procesos de selección favorezcan la integración en el Consejo de Administración de consejeros con diversidad de formación y experiencia profesional, capacidades, conocimientos, edad y género, así como que no adolezcan de ningún tipo de sesgo implícito que pueda implicar discriminación alguna, entre otras, por razones de sexo, edad o capacidades diversas, todo ello en el mejor interés de la sociedad.

En el marco de la verificación del cumplimiento de la política de selección y diversidad de Colonial, durante 2024 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones analizó la composición del Consejo de Administración, sus necesidades y la estructura accionarial de la sociedad, para valorar las condiciones que debían reunir los consejeros en el ejercicio de sus cargos y la dedicación necesaria para el adecuado desempeño, todo ello en el marco de diferentes procesos de selección. En virtud de lo anterior, al objeto de seguir promoviendo una composición diversa y adecuada a las necesidades del Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha informado sobre la totalidad de los nombramientos que han sido sometidos a las Junta General de Accionistas durante 2024.

A continuación, se incluye la matriz de competencias de los miembros del Consejo de Administración:

#### ▼ Ámbitos de *expertise* / conocimiento

Consejero	Clasificación	Real Estate	Internac.	Gestión y dirección	Finanzas	Auditoría, riesgos y compliance	ESG	Gobierno corporativo	Legal y fiscal	Experiencia previa en otros consejos
J. J. Brugera Presidente	Otro externo	✓	✓	✓	✓		✓	✓		✓
P. Viñolas CD y VP	Ejecutivo	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
Sheikh Ali Jassim	Dominical	✓	✓	✓	✓	✓		✓		✓
S. Alonso-Castrillo	Independiente	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓
A. Bolado	Independiente	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
C. Fernández	Dominical	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
M. González-Amézqueta	Independiente	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
F. Matías	Dominical	✓		✓	✓	✓			✓	✓
B. Orgambide	Dominical	✓	✓	✓	✓	✓		✓		✓
A. Peralta	Independiente	✓		✓	✓	✓	✓	✓		✓
M. Puig	Dominical	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
G. Rotondo	Dominical	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓
E. Salgado	Dominical		✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓



De la matriz de competencias anterior se desprende que el *expertise*/conocimiento que más reúnen los consejeros de Colonial son los ámbitos de gestión y dirección y finanzas así como que todos disponen de experiencia previa en otros consejos.

#### ▼ Ámbitos de *expertise*/conocimiento



En cuanto a experiencia internacional, cabe destacar que Europa y América (Norteamérica y América Latina) son los continentes donde mayor experiencia de trabajo muestran los consejeros.

Adicionalmente a lo anterior, en la [página web corporativa](#) se encuentra permanente disponible el perfil académico y profesional de los miembros de los consejeros, así como su participación en el capital social.





#### 8.4.6. Asistencia individualizada de los consejeros

Por lo que se refiere a la asistencia de los consejeros a las reuniones del Consejo de Administración y de sus comisiones delegadas durante el ejercicio 2024, a continuación, se incluyen la información pormenorizada al respecto:

**Highlight: la media de asistencia fue del 98%**

	Consejo	CNR <sup>(*)</sup>	Comisión de Auditoría y Control	Comisión de Sostenibilidad
<b>Consejero</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>5</b>
Juan José Brugera Clavero	100%	–	–	–
Pedro Viñolas Serra	100%	–	–	–
Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani	100%	–	–	–
Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	100%	100%	–	100%
Ana Bolado Valle	100%	100%	100%	100%
Carlos Fernández González	92% <sup>(1)</sup>	–	–	–
Juan Carlos García Cañizares	100%	86% <sup>(2)</sup>	–	–
Miriam González-Amézqueta	100%	–	100%	–
Felipe Matías Caviedes	100%	–	–	–
Luis Maluquer Trepát	100%	100%	100%	100%
Begoña Orgambide García	100%	–	100%	–
Ana Peralta Moreno	100%	100%	94% <sup>(3)</sup>	100%
Manuel Puig Rocha	92% <sup>(4)</sup>	–	–	–
Giuliano Rotondo	92% <sup>(5)</sup>	–	–	–
Elena Salgado Méndez	100%	100%	–	–

(\*) CNR: Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

(1) Carlos Fernández González ha asistido a todas las reuniones celebradas, a excepción de la reunión del Consejo de Administración del 24 de mayo de 2024, habiendo delegado su voto en la consejera Begoña Orgambide García.

(2) Juan Carlos García Cañizares durante 2024 asistió al 100% de las reuniones del Consejo de Administración. Ha asistido a todas las reuniones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones a excepción de la reunión del 8 de mayo, habiendo delegado su voto en la presidenta.

(3) Ana Peralta Moreno durante 2024 ha asistido a todas las reuniones celebradas, a excepción de la reunión de la Comisión de Auditoría y Control del 29 de julio de 2024, habiendo delegado su voto en la presidenta.

(4) Manuel Puig Rocha ha asistido a todas las reuniones celebradas, a excepción de la reunión del Consejo de Administración del 26 de septiembre de 2024, habiendo delegado su voto en el presidente.

(5) Giuliano Rotondo ha asistido a todas las reuniones celebradas, a excepción de la reunión del Consejo de Administración del 26 de septiembre de 2024, habiendo delegado su voto en el presidente.

### 8.4.7. Derecho de información de los consejeros

Los consejeros del Grupo Colonial se hallan investidos de las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la sociedad, para examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales. A este respecto, tienen a su disposición, entre otros medios, aplicaciones y herramientas informativas donde poder acceder en cualquier momento a toda la información relativa al Consejo de Administración, sus comisiones, planes de actualización, píldoras informativas y novedades legislativas, entre otros contenidos.

### 8.4.8. Plan de actualización y formación a consejeros

Con el propósito de desarrollar y potenciar el conocimiento colectivo del máximo órgano de gobierno en temas económicos, ambientales y sociales, Grupo Colonial dispone del **Plan de Actualización al Consejo**, desarrollado bajo el liderazgo de la presidenta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y en colaboración con la Unidad de Gobierno Corporativo, con el objeto de informar acerca de las nuevas tendencias surgidas en el sector y que están produciendo efectos disruptivos en el negocio inmobiliario.

En este sentido, con carácter anual se establece un plan de actualización y formación dirigido a los consejeros de la sociedad que recoge las diferentes fechas, contenidos, destinatarios y ponentes de este.

Las sesiones del plan de actualización, dependiendo de la materia, son impartidas por miembros del equipo directivo de Colonial o por profesionales externos de reconocido prestigio.

Durante el año 2024 se han realizado las siguientes sesiones formativas:

- “Tendencias en activismo corporativo” (25 de septiembre de 2024).
- “Impacto del teletrabajo en el sector de oficinas” (15 de octubre de 2024).
- “Implantación *Corporate Sustainability Report*. Nuevos retos ESG” (6 de noviembre de 2024).
- “Riesgos geopolíticos en el nuevo orden internacional después de las elecciones norteamericanas” (12 de diciembre de 2024).

### 8.4.9. Conflictos de intereses

En relación con la regulación de los potenciales conflictos de interés, a Colonial le es de aplicación lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, que establece que los administradores deberán abstenerse de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en los que ellos mismos o una persona vinculada tengan un conflicto de intereses, directo o indirecto. Los votos de los consejeros afectados por el conflicto que han de abstenerse se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de los votos que sea necesaria. Se excluirán de la anterior obligación de abstención los acuerdos o decisiones que les afecten en su condición de administrador, tales como su designación o revocación para cargos en el órgano de administración u otros de análogo significado.

Asimismo, también de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, los consejeros deberán adoptar las medidas necesarias para evitar incurrir en situaciones en las que sus intereses, ya sean por cuenta propia o ajena, puedan entrar en conflicto con el interés social y con sus deberes para con la sociedad, y, en particular, el consejero deberá abstenerse de:

- a) Realizar transacciones con la sociedad, excepto cuando se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquellas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad.
- b) Utilizar el nombre de la sociedad o invocar su condición de consejero para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas.
- c) Hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la sociedad, con fines privados.
- d) Aprovecharse de las oportunidades de negocio de la sociedad.
- e) Obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la sociedad y su Grupo asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía.
- f) Desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la sociedad o que, de cualquier otro modo, se sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la sociedad. Lo previsto anteriormente será de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o de las actividades prohibidas sea una persona vinculada al consejero, conforme la definición legal existente.

Lo expuesto anteriormente tiene carácter imperativo y no puede ser modificado por la sociedad en sus estatutos; no obstante, la normativa también prevé un régimen de dispensa en virtud del cual la sociedad podrá dispensar de las prohibiciones anteriores en casos singulares autorizando la realización por parte de un administrador o una persona vinculada de una determinada transacción con la sociedad, el uso de ciertos activos sociales, el aprovechamiento de una concreta oportunidad de negocio, la obtención de una ventaja o remuneración de un tercero.

La referida autorización deberá ser necesariamente acordada por la Junta General cuando tenga por objeto la dispensa de la prohibición de obtener una ventaja o remuneración de terceros, o afecte a una transacción cuyo valor sea superior al diez por ciento de los activos sociales. En los demás casos, la autorización también podrá ser otorgada por el Consejo de Administración siempre que quede garantizada la independencia de los miembros que la conceden respecto del administrador dispensado. Además, será preciso asegurar la inocuidad de la operación autorizada para el patrimonio social o, en su caso, su realización en condiciones de mercado y la transparencia del proceso.

Por último, la obligación de no competir con la sociedad solo podrá ser objeto de dispensa en el supuesto de que no quepa esperar daño para la sociedad o el que quepa esperar se vea compensado por los beneficios que esta prevé obtener. La dispensa se concederá mediante acuerdo expreso y separado de la Junta General.

Con carácter anual, los consejeros informan sobre las posibles situaciones de conflicto de interés que bien ellos mismos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con la sociedad, y en el caso de que exista alguna se informa de las mismas en la memoria financiera, dentro del *Informe Anual de Gobierno Corporativo*. En lo concerniente al ejercicio 2024, no se han producido situaciones de conflicto de interés.

#### 8.4.10. Funcionamiento del Consejo de Administración durante el ejercicio 2024

Con carácter anual, el Consejo en pleno evalúa la calidad y eficiencia de su propio funcionamiento, así como el funcionamiento y la composición de sus Comisiones, la diversidad de su composición y sus competencias. Asimismo, también se lleva a cabo una evaluación del desempeño del Presidente, del Consejero Delegado y del Secretario del Consejo.

A este respecto, se elabora por cada una de las comisiones un informe sobre su funcionamiento durante el ejercicio y se eleva al Consejo de Administración. Este informe incluye un análisis sobre la composición, funcionamiento, competencias y las principales actividades realizadas durante el ejercicio, así como una evaluación final y una propuesta de mejoras. Por lo que respecta a la evaluación del Consejo de Administración, el

informe lo realiza la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones y se eleva junto con el resto de los informes de funcionamiento al Consejo de Administración, para su aprobación.

Adicionalmente a lo anterior, atendiendo al espíritu de mejora permanente de Colonial en el ámbito del gobierno corporativo, y yendo más allá de las exigencias que establece tanto la normativa como las recomendaciones de buenas prácticas, el Consejo de Administración encomendó a un experto independiente externo (*Georgeson*), la evaluación del Consejo y sus comisiones en cuanto a su composición, funcionamiento y competencias. *Georgeson* remitió a los miembros del Consejo de Administración un cuestionario de evaluación, que fue contestado por los consejeros. Con base en las respuestas de estos, *Georgeson* elaboró un informe de conclusiones que analiza las respuestas de los consejeros y sugiere las oportunas recomendaciones de mejora. Tras la evaluación realizada, el Consejo de Administración aprobó los informes de funcionamiento y las evaluaciones correspondientes al Consejo a sus comisiones asesoras.

A continuación se destacan las principales conclusiones de los informes de funcionamiento, si bien se puede encontrar información más detallada en el Informe Anual de Gobierno Corporativo de Colonial correspondiente al ejercicio 2024, disponible en la página web de Colonial; además, los informes completos sobre el funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones se ponen a disposición del público en la página web corporativa con motivo de la convocatoria de la Junta General Ordinaria.

En el ejercicio de las funciones del Consejo de Administración, durante 2024 destacan, entre otras, la realización de las siguientes actuaciones:

Por lo que se refiere a las actividades de **gestión ordinaria** del Consejo de Administración, durante el ejercicio 2024 se ha llevado a cabo, entre otras actividades, el seguimiento de la estrategia y la gestión de los negocios de Colonial, se han realizado los oportunos análisis de las propuestas de inversión y desinversión, se ha convocado la Junta General Ordinaria junto con las correspondientes propuestas de acuerdo, así como una Junta General Extraordinaria en el contexto de la operación corporativa con Critería Caixa. Igualmente, desde el Consejo de Administración se ha continuado fomentando la política de ESG al objeto continuar manteniendo los más altos estándares de *reporting* en la materia.

En el ámbito del **gobierno corporativo**, se han aprobado los informes de gobierno corporativo, así como de remuneraciones de los consejeros correspondientes al ejercicio 2023, se ha modificado el código ético de Colonial para plasmar el compromiso de Colonial en materia de descarbonización y su alineamiento con el Acuerdo Climático de París y se ha modificado el Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control.

En lo que respecta al **nombramiento de consejeros y directivos**, se ha propuesto el nombramiento de los consejeros dominicales a la Junta General, se ha analizado la composición de las comisiones asesoras y se han propuesto los nombramientos correspondientes. En este ámbito destaca la designación de Dña. Miriam González-Amézqueta López como presidenta de la Comisión de Auditoría y Control. También se ha tomado razón del nombramiento del *Chief Compliance Officer*.

En **materia retributiva**, el Consejo de Administración ha aprobado la retribución variable del consejero delegado y del equipo directivo correspondiente al ejercicio 2023, así como los objetivos y métricas para la retribución variable del año 2024. También se ha acordado la liquidación del plan de incentivos a largo plazo correspondiente al ciclo 2021-2023 y se ha propuesto a la Junta General el nuevo plan para el periodo 2024-2026.

En relación con la **información financiera y sobre sostenibilidad**, el Consejo de Administración ha formulado y sometido a la aprobación de la Junta General las cuentas anuales, los informes de gestión individuales y consolidados y la propuesta de aplicación de resultado correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023; así como el nombramiento del nuevo auditor (Deloitte, S.L.) para los ejercicios sociales 2025, 2026 y 2027. También se han sido objeto de aprobación por parte del Consejo de Administración los estados financieros intermedios y el Informe Anual Integrado correspondiente al ejercicio 2023.

Adicionalmente a lo anterior, el Consejo de Administración también ha aprobado la actualización del mapa de riesgos, la nueva política de gestión y control de riesgos y ha acordado la renovación de los programas de emisión de deuda de la compañía.



## 8.5. Comisiones Asesoras del Consejo de Administración

### 8.5.1. Comisión de Auditoría y Control (CAC)

La función principal de la Comisión de Auditoría y Control es dar apoyo al Consejo de Administración en todas sus tareas de supervisión mediante revisiones regulares del proceso de preparación de información económica y financiera, de la eficacia del control interno de la sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría; todo ello, sin quebrantar su independencia.

Por lo que se refiere a su estructura, las principales modificaciones que han tenido lugar durante el ejercicio 2024 han sido la sustitución de la presidenta de la comisión, como consecuencia de que habían transcurrido cuatro años desde el nombramiento de Dña. Ana Peralta Moreno como Presidenta de la Comisión de Auditoría y Control, y el nombramiento de Dña. Miriam González-Amézqueta como nueva Presidenta. Asimismo, el número de miembros de la Comisión se redujo de 5 a 4 como consecuencia de la renuncia al cargo de consejero de D. Luis Maluquer Trepal.

Con fecha 27 de febrero de 2025 se ha aprobado el informe de funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Control sobre su propio funcionamiento que detalla cuestiones relativas a la preparación y el desarrollo de las sesiones. Dicho informe se pone a disposición del público de manera íntegra con motivo de la convocatoria de la Junta General y determinadas cuestiones son informadas en el Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2024.

A continuación, se detallan las principales actividades desarrolladas por la Comisión de Auditoría y Control durante el ejercicio 2024:

En relación con la **Información económico-financiera y sobre sostenibilidad**, la Comisión ha analizado, el proceso de elaboración de: (i) la información financiera anual correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023; (ii) la información financiera intermedia formulada a lo largo del ejercicio 2024; y (iii) la información sobre sostenibilidad recogida en el informe anual integrado (IAI).

Asimismo, en relación con la **información sobre sostenibilidad**, la Comisión ha supervisado la elaboración de los informes emitidos por el experto externo en relación con el resultado de la verificación del IAI y de los indicadores ESG contenidos en el mismo.

Por último, la Comisión ha supervisado y aprobado la modificación del Código Ético para introducir el compromiso

de descarbonización de Colonial en materia medioambiental de alineación con el Acuerdo Climático de París, así como el informe de auditoría sobre la huella de carbono.

En cuanto a los **Sistemas de control interno**, la Comisión ha ejercido la labor de supervisar el correcto funcionamiento e implementación de los sistemas de control interno de la información financiera (SCIF) y no financiera establecidos y presentados por el director de auditoría interna de la Sociedad, así como los sistemas de gestión de riesgos en el proceso de elaboración de la información financiera, **incluidos los riesgos fiscales**.

Adicionalmente, la Comisión ha supervisado durante el ejercicio 2024 la actualización del mapa de riesgos corporativo y ha llevado a cabo el seguimiento de la modificación de la política de control y gestión de riesgos informando favorablemente al Consejo de Administración sobre las modificaciones propuestas.

En cuanto a las **Relaciones con el auditor externo**, la Comisión, a los efectos de garantizar la calidad e integridad de la información financiera, ha establecido las oportunas relaciones con el auditor externo de la Sociedad, PricewaterhouseCoopers (PwC) confirmando también su independencia. Asimismo, la comisión ha supervisado la selección y contratación de Deloitte, S.L. como auditor externo para los ejercicios 2025, 2026 y 2027.

En relación con la **Auditoría interna** la Comisión aprobó el "Plan de Auditoría Interna" previsto para el año 2024 y ha supervisado su evolución y grado de cumplimiento.

Acerca de las **Operaciones vinculadas**, la Comisión es responsable de informar sobre las operaciones vinculadas que deba aprobar la Junta General o el Consejo de Administración, así como de supervisar el procedimiento interno de la Sociedad para aquellas cuya aprobación haya sido delegada. En este sentido, a lo largo del ejercicio 2024, la Comisión ha informado favorablemente al Consejo de Administración sobre la ampliación del importe de un préstamo intragrupo, cuya aprobación ha correspondido al Consejo de Administración de la Sociedad, en la medida en que es la única operación que la CAC ha considerado como vinculada de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, todo ello sin perjuicio de aquellas operaciones que hayan podido tener esa consideración de conformidad con la normativa contable. Asimismo, se elaboró un informe en el que se detallan las operaciones vinculadas llevadas a cabo por la Sociedad en el ejercicio 2023.

Relativo a **Gobierno corporativo**, la Comisión informó favorablemente sobre el Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2023. Asimismo, ha supervisado el cumplimiento de las políticas internas de la Sociedad. Además, la Comisión ha tomado razón sobre las novedades introducidas por la nueva Guía Técnica 1/2024 sobre comisiones de auditoría de entidades de interés público publicada por la CNMV y ha liderado la adaptación del Reglamento de la Comisión a las novedades introducidas por la Guía Técnica.

Respecto al **Cumplimiento normativo**, la Comisión ha mantenido un contacto recurrente con la Unidad de *Compliance* supervisando sus actividades durante el ejercicio.

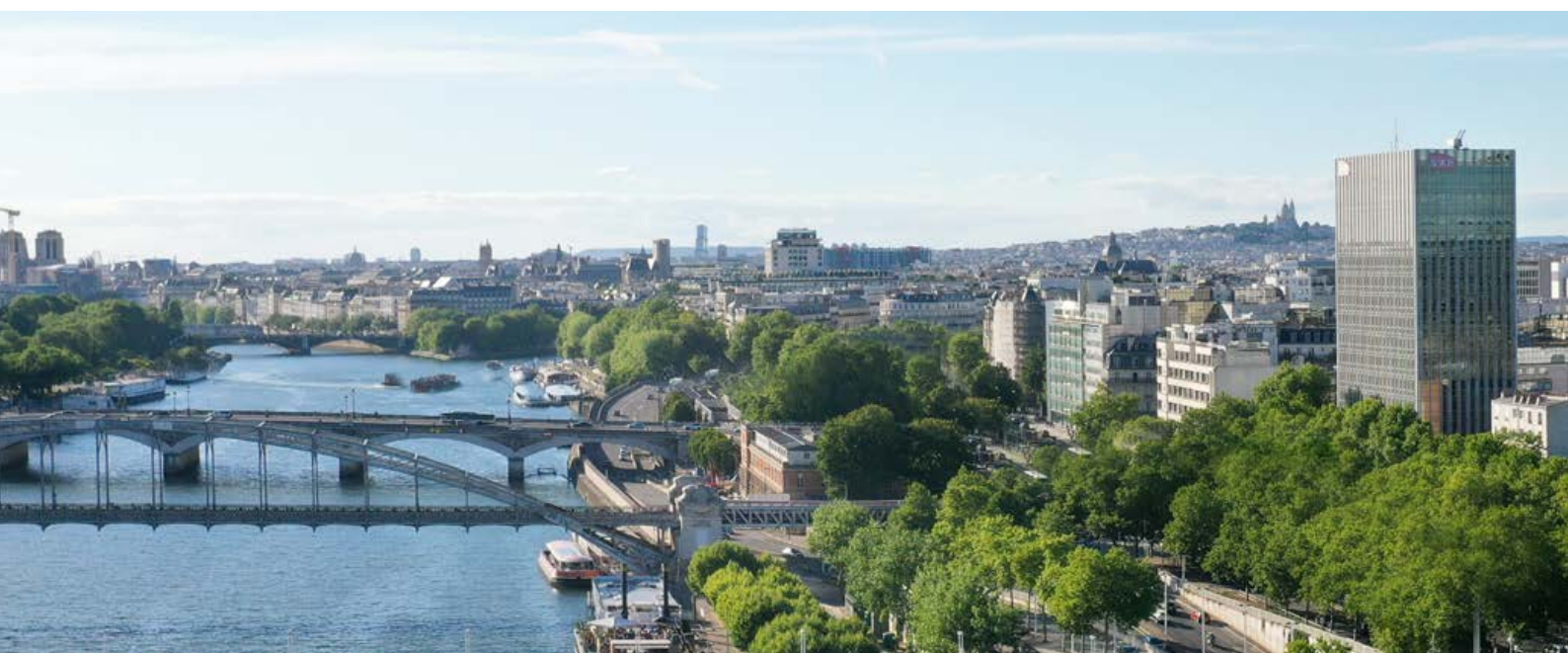
En relación con las **Operaciones corporativas**, la Comisión ha recibido información sobre la potencial fusión entre la Sociedad y su filial *Société Foncière Lyonnaise* y ha analizado e informado al Consejo de Administración sobre sus potenciales condiciones económicas, riesgos asociados e impacto contable. Asimismo, la Comisión tomó razón, analizó e informó favorablemente al Consejo de Administración sobre las condiciones económicas, los riesgos asociados y el impacto contable relativos a la adquisición de acciones de la Sociedad por parte de Critería con cargo a aportaciones dinerarias y no dinerarias (mediante la aportación de determinados inmuebles residenciales y de oficinas). Del mismo modo, la Comisión ha realizado un seguimiento de la integración del modelo de negocio de su filial Utopicus en la Sociedad.

## 8.5.2. Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR)

Corresponde a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR) reportar al Consejo de Administración sobre las propuestas de nombramientos de consejeros dominicales y ejecutivos, y proponer el nombramiento de consejeros independientes, tras la correspondiente evaluación de competencias, conocimientos y experiencia necesarios, atendiendo siempre a los principios de diversidad y equilibrio en su composición. Asimismo, corresponde a la Comisión proponer al Consejo la política de retribuciones de los consejeros, directores y personas que desarrollen funciones de alta dirección.

Adicionalmente a lo anterior, en el ámbito concreto del gobierno corporativo, la CNR tiene entre sus competencias la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y demás cuestiones relacionadas con el mismo. En este sentido, con la finalidad de asesorar y proponer a la CNR las actuaciones necesarias para mantener la adecuación del gobierno corporativo de Colonial a las mejores prácticas y recomendaciones nacionales e internacionales, la CNR creó la Unidad de Gobierno Corporativo. Dicha unidad la dirige la vicesecretaria del Consejo junto con la presidenta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y tiene independencia financiera para recabar el asesoramiento externo que considere necesario.

En el ejercicio de sus funciones, la Unidad de Gobierno Corporativo lidera el plan de actualización del Consejo de Administración y tiene implantado un plan de bienvenida para los nuevos consejeros.



## Plan de bienvenida a nuevos consejeros

Colonial cuenta con un programa de “*On Boarding*” para los **nuevos consejeros**. Dicho programa incluye la celebración de reuniones presenciales e individuales con cada uno de los directivos de la compañía para presentar los trabajos que se realizan en cada una de ellas, la entrega de los textos corporativos de la compañía, así como las claves de acceso al portal del consejo donde se encuentran a disposición de los consejeros tanto los textos corporativos como la documentación relativa a las reuniones del Consejo de Administración y un *Asset Tour*. Asimismo, se facilita a los consejeros el calendario de reuniones del consejo y de las comisiones de las que forme parte, junto con el calendario del plan de actualización de los consejeros. Por último, también se pone a disposición de los consejeros un correo electrónico corporativo con las medidas de ciberseguridad implantadas en Colonial.

En relación con su composición, funcionamiento, competencias y principales actividades, con carácter anual la Comisión de Nombramientos elabora un informe al respecto que se somete a la aprobación del Consejo de Administración y se publica en la página web corporativa con motivo de la convocatoria de la Junta General de Accionistas. En este sentido, el informe correspondiente al ejercicio 2024 ha sido aprobado por el Consejo de Administración de 27 de febrero de 2025 y se publica de manera íntegra en la web corporativa junto con la convocatoria de la Junta General. Asimismo, el Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2024 incluye los principales aspectos del informe de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones.

En el ejercicio de sus funciones, durante 2024 la CNR ha llevado a cabo, entre otras, las siguientes actividades:

En materia de nombramientos, la CNR ha informado favorablemente al Consejo de Administración de todas las propuestas de nombramiento de los consejeros dominicales cuyo nombramiento ha tenido lugar en 2024, ha informado favorablemente al Consejo de Administración sobre las propuestas de nombramiento de los distintos vocales de las comisiones asesoras del Consejo de Administración y ha tomado razón del nombramiento del *Chief Compliance Officer*.

Por lo que se refiere a las **cuestiones retributivas**, entre otras, la CNR ha informado y propuesto al Consejo para su posterior aprobación: el Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros correspondiente al ejercicio 2024, la retribución variable del Consejero Delegado y el equipo directivo devengada durante el ejercicio 2023, los objetivos para la fijación de la retribución variable del ejercicio 2024 para el consejero delegado y el equipo directivo, un nuevo plan de incentivo a largo plazo (ILP) para el periodo 2024-2026, la liquidación del plan de incentivo a largo plazo del periodo 2021-2023.

En lo relativo al **Gobierno Corporativo de Colonial**, la CNR ha analizado el grado de seguimiento de las recomendaciones de gobierno corporativo, ha revisado el plan de sucesión del Presidente del Consejo de Administración y del Consejero Delegado de la Sociedad y ha informado favorablemente sobre el número de miembros que componen el Consejo de Administración dentro del número mínimo y máximo previsto en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En cuanto a la **Gestión ordinaria**, la CNR ha coordinado la evaluación del funcionamiento del Consejo de Administración y sus comisiones delegadas, así como del desempeño de sus funciones del Presidente del Consejo, del Consejero Delegado y del Secretario del Consejo. Ha liderado junto con el Presidente del Consejo de Administración el plan de formación y actualización de conocimientos de los consejeros. Ha verificado el cumplimiento de la política de selección y diversidad e informado de sus conclusiones al Consejo de Administración.



### 8.5.3. Comisión de Sostenibilidad (CS)

La Comisión de Sostenibilidad fue constituida mediante acuerdo del Consejo de Administración en fecha 17 de diciembre de 2020 y tiene, entre otras, las siguientes funciones:

- i. Evaluar y revisar periódicamente las políticas en materia medioambiental y de desarrollo sostenible aprobadas por el Consejo de Administración de la sociedad, así como supervisar que las prácticas de la sociedad en materia medioambiental y de desarrollo sostenible se ajustan a dichas políticas.
- ii. Evaluar y hacer un seguimiento de las propuestas de incorporación de la sociedad a los índices internacionales de sostenibilidad de mayor reconocimiento.
- iii. Asesorar al Consejo de Administración en materia medioambiental y de desarrollo sostenible de acuerdo con las mejores prácticas internacionalmente aceptadas.
- iv. Analizar los anteproyectos legales, las iniciativas voluntarias y las recomendaciones en materia medioambiental y de desarrollo sostenible y sus posibles efectos sobre las actividades de la sociedad, así como informar sobre el posible impacto en la sociedad de la normativa europea y la legislación nacional, autonómica y local en materia medioambiental y de desarrollo sostenible; todo ello, a los efectos de adoptar las decisiones que procedan.
- v. Analizar los índices e instrumentos de medición comúnmente aceptados en la práctica internacional para valorar y medir el posicionamiento de la sociedad en materia medioambiental y de desarrollo sostenible, así como proporcionar recomendaciones para mejorar el posicionamiento de la sociedad.
- vi. Emitir los informes y desarrollar las actuaciones que, en materia medioambiental y de desarrollo sostenible, le correspondan.

Durante el ejercicio 2024, la Comisión de Sostenibilidad se ha reunido en cinco ocasiones (dos de ellas conjuntas con la Comisión de Auditoría y Control) y en todas sus sesiones se ha contado con la asistencia de todos sus miembros. Una sesión se ha celebrado presencialmente y las otras cuatro sesiones se han celebrado por medio de conexiones telefónicas o videoconferencias a través de aplicaciones informáticas como *Teams*, de conformidad con las normas internas de la sociedad. En estas reuniones telemáticas, el secretario reconoció la identidad de todos los miembros de la Comisión asistentes a las mismas.

En cuanto a la preparación y el desarrollo de las sesiones, la presidenta de la Comisión las convoca con una antelación adecuada y se facilita a los miembros de la Comisión, con carácter previo a cada reunión, la información relativa a los asuntos a tratar, con lo que se fomenta su participación activa y la adopción informada de acuerdos.

Adicionalmente a los miembros de la Comisión, han asistido como invitados, entre otros, el presidente del Consejo de Administración, el Consejero Delegado, el Director de Desarrollo Corporativo, la directora de Recursos Humanos y Servicios Generales, el director de Auditoría Interna y representantes de PwC.

En el ejercicio de sus funciones, a lo largo del ejercicio 2024, la Comisión de Sostenibilidad ha realizado, entre otras, las siguientes actividades:

- Análisis, evaluación e impulso de las políticas y prácticas de la Sociedad en materia de desarrollo sostenible y medioambiental.
- Supervisión y aprobación, junto con la Comisión de Auditoría y Control, del informe anual integrado de la Sociedad, a los efectos de someterlo a la aprobación del Consejo de Administración para su posterior publicación y difusión al mercado. Además, la Comisión ha llevado a cabo un análisis de los aspectos y avances del informe anual integrado en materia de ESG, de su impacto en el mercado y de la posición de la Sociedad frente a sus competidores.
- Análisis de la vinculación de una parte de la retribución variable de los consejeros ejecutivos y del equipo directivo al cumplimiento de objetivos ESG.
- Determinación de los parámetros que servirán de base para el cumplimiento de la métrica de ESG en el ciclo 2024-2026 del nuevo plan de incentivos a largo plazo (ILP).
- Revisión del informe sobre los indicadores con los que trabaja la Sociedad en materia de ESG, así como de los informes de aseguramiento limitado sobre el inventario GEI 2023 (Inventario de Emisiones de Gases de Efecto Invernadero) y sobre Bonos verdes (*Green Bonds*) preparados, sin salvedades, por el auditor externo de la Sociedad.
- Análisis cuantitativo de las métricas más relevantes en materia de sostenibilidad, tales como el consumo total de energía, la intensidad de consumo o las emisiones de carbono.
- Análisis y seguimiento del cumplimiento de los criterios cuantitativos y cualitativos en materia de ESG fijados por determinadas agencias independientes respecto al ejercicio 2023.
- Supervisión del grado de cumplimiento de la estrategia climática de la Sociedad.



- Revisión y seguimiento del grado de cumplimiento de la estrategia y de los objetivos de descarbonización de los activos de la Sociedad en el corto y largo plazo, en pro del plan de absorción de carbono (*removal*) para conseguir el objetivo de neutralidad en carbono, así como de la aplicación de la herramienta *Carbon Risk Real Estate Monitor* (CRREM).
- Análisis de los progresos en el seguimiento de las emisiones de huella de carbono del alcance 1 (*Scope 1 – emisiones directas*), alcance 2 (*Scope 2 – emisiones indirectas*) y alcance 3 (*Scope 3 – otras emisiones indirectas*), de acuerdo con los estándares mundiales (GHG).
- Supervisión de la actualización de los mecanismos de *reporting* a la directiva europea *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD), mejorando la trazabilidad entre los resultados del análisis de materialidad y los contenidos reportados por la Sociedad en materia *Social*.
- Planificación y fomento de las sesiones de formación dirigidas a los trabajadores y miembros del Consejo de Administración en materia de ESG, abordando temas tales como los nuevos requisitos establecidos por la nueva directiva CSRD, así como los impactos positivos sobre la Sociedad de su plan de descarbonización.
- Seguimiento de los avances en el desarrollo del sistema de control de la información sobre sostenibilidad y la implantación de herramientas digitales.
- Seguimiento del desarrollo e implementación de un sistema de control interno que impulse la fiabilidad de los datos relacionados con la información sobre sostenibilidad.
- Análisis del impacto en Colonial de las tendencias y novedades regulatorias, taxonomía verde y la normativa española y europea en materia de ESG.
- Determinación de las nuevas funciones y competencias que asumirá la Comisión una vez se modifique el Reglamento del Consejo de Administración.
- Organización del calendario de sesiones de la Comisión de Sostenibilidad para el próximo ejercicio 2025.



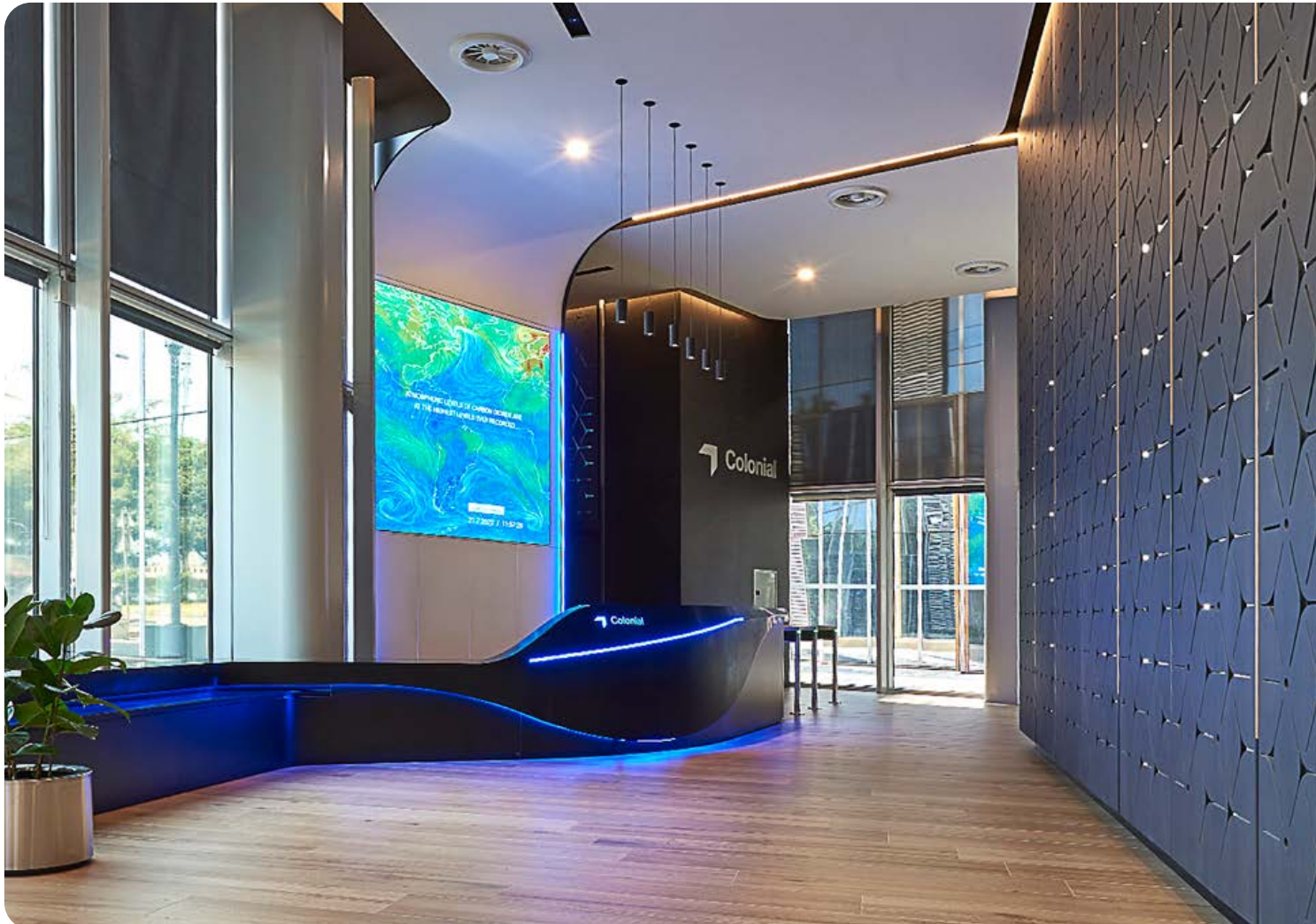
## 8.6. Remuneración del Consejo de Administración

En el ejercicio 2024 a propuesta de la Comisión de Nominamientos y Retribuciones se aprobó un nuevo plan de incentivo a largo plazo consistente en la entrega de acciones de la Sociedad. La propuesta se sometió a la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 13 de junio de 2024 y contó con un apoyo del 93,93% de los accionistas presentes o representados en la Junta General Ordinaria de Accionistas 2024.

Asimismo, durante el ejercicio 2024 se ha continuado con las actividades de revisión y mejora de la estructura y el contenido del reporte de las remuneraciones de los consejeros, fruto de las cuales, el Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros correspondiente al ejercicio 2023 ha contado con un apoyo del 90,50% de los accionistas presentes o representados en la Junta General Ordinaria de Accionistas 2024, lo cual mejora el 71,94% de la Junta General Ordinaria de Accionistas 2023.

Por lo que respecta a la política de remuneraciones aplicable al ejercicio 2024, ésta se encuentra disponible en la página web corporativa en el siguiente [enlace](#) y se corresponde con la aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas 2023, para los ejercicios 2024, 2025 y 2026.

En lo relativo al Informe Anual de Remuneraciones correspondiente al ejercicio 2024, éste ha sido formulado por el Consejo de Administración de fecha 27 de febrero de 2025 y se encuentra disponible en la página web corporativa en el siguiente [enlace](#).



## 8.7. *Business ethics*

### Highlights 2024

- 0 denuncias recibidas en el Canal de Denuncias.
- 5 reuniones de la Comisión de Auditoría y Control han debatido sobre cuestiones de *Compliance*.
- 0 euros en donaciones a partidos políticos y fundaciones asociadas.
- 0 euros actividades *Lobbying*.
- 100% de empleados han recibido formación en las siguientes materias: privacidad/RGPD, Prevención de riesgos normativos, Política Anticorrupción, Prevención de Blanqueo y tratamiento y difusión de información privilegiada.

#### 8.7.1. *Compliance*

Continuando con la implementación de las mejores prácticas de gobierno corporativo, en septiembre de 2024 el Consejo de Administración acordó modificar la función de *Compliance*, que desde 2011 había sido encomendada a la Unidad de Cumplimiento Normativo. En este sentido, el Consejo de Administración ha nombrado un *Chief Compliance Officer*, que ha asumido todas las funciones de *compliance* que ejercía la Unidad de Cumplimiento Normativo. El nuevo *Chief Compliance Officer* tiene dependencia funcional respecto de la Comisión de Auditoría y Control y goza de independencia financiera respecto al resto de áreas.

La nueva estructura de *compliance* permite potenciar el *compliance* en Colonial, refuerza la primera línea de defensa en la medida en que la Directora de Asesoría Jurídica puede dar asesoramiento en materias de negocio sin riesgo de conflicto de interés, se potencia la segunda línea de defensa con el nombramiento de un *Chief Compliance Officer* y se garantiza la independencia del auditor interno, y con ello se refuerza la tercera línea de defensa.

Con carácter anual la Unidad de *Compliance* remite a la Comisión de Auditoría y Control un informe sobre el resultado de sus actividades durante el año; en este sentido, la Memoria Anual de *Compliance* correspondiente al ejercicio 2024 fue aprobada en la sesión de la Comisión de Auditoría de fecha 21 de enero de 2025 y como muestra del compromiso de Colonial con la transparencia y las mejores prácticas de gobierno corporativo se encuentra disponible en la página web corporativa dentro del apartado de ética y cumplimiento.

**Colonial cuenta con un modelo robusto de cumplimiento normativo implantado desde 2011 y en continua mejora.**

#### 8.7.2. Código Ético y políticas corporativas

- Aprobado en 2011, última actualización en julio de 2024.
- Disponible en la web corporativa a disposición de todos los grupos de interés de Colonial.
- Entrega del Código Ético y de las políticas corporativas a las nuevas incorporaciones de Colonial y Utopicus.
- Todos los empleados de Colonial y Utopicus han ratificado este año su compromiso con los principios del Código Ético.
- Desde 2023 SFL cuenta con su Código Ético.



## I. Código Ético



En 2011 se aprobó el **Código Ético** de la compañía, atendiendo a las recomendaciones de buen gobierno de reconocimiento general en los mercados internacionales y de los principios de responsabilidad social aceptados por la sociedad. Este documento plasma el compromiso de Colonial con los principios de la ética empresarial y la transparencia, y

establece los valores básicos que deben guiar las actividades de los profesionales de Colonial.

En julio de 2024 se ha llevado a cabo una actualización del Código Ético al objeto de que éste reflejara también el compromiso de Colonial con el Acuerdo Climático de París en el marco de su estrategia de ESG.

### ▼ Principios del Código Ético

Principios de actuación	Relación con y entre los profesionales del Grupo	Compromisos con terceros y con el mercado
<ul style="list-style-type: none"> <li>Respeto a la legalidad vigente</li> <li>Integridad profesional</li> <li>Respeto por el medio ambiente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No discriminación y respeto mutuo e igualdad de trato</li> <li>Igualdad de oportunidades</li> <li>Conciliación de la vida familiar con la actividad laboral</li> <li>Derecho a la intimidad</li> <li>Seguridad y salud en el trabajo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Libre competencia</li> <li>Integridad en la gestión</li> <li>Relaciones con los clientes</li> <li>Relaciones con contratistas y proveedores</li> <li>Relaciones con los accionistas</li> <li>Información reservada y confidencial</li> <li>Protección del patrimonio empresarial</li> <li>Conflictos de interés</li> <li>Neutralidad</li> <li>Compromiso social</li> <li>Actividades externas</li> </ul>



El Código Ético se entrega a todos los empleados como parte del paquete de bienvenida. Con carácter anual se realizan sesiones formativas en la materia y se recaba el compromiso de cumplir con su contenido. Durante el ejercicio 2024 se han realizado un total de 22 contrataciones en España, y en todas ellas se ha entregado el Código Ético y se ha recogido la correspondiente aceptación de su contenido y el compromiso de cumplimiento.

El Código Ético está a disposición de todos los grupos de interés de Colonial en su página web, y dentro de su contenido destacan los siguientes compromisos, los cuales a su vez se desarrollan mediante las distintas políticas corporativas que se actualizan de forma recurrente:

- En relación con el **principio de neutralidad**, Colonial desarrolla su modelo de negocio sin interferir ni participar en los procesos políticos de aquellos países y comunidades en donde desarrolla sus actividades. Cualquier relación de Colonial con gobiernos, autoridades, instituciones y partidos políticos está basada en los principios de legalidad y neutralidad política. En este sentido, conforme al Código Ético y a la política anticorrupción, en Colonial está prohibido realizar donaciones a partidos políticos y a sus fundaciones vinculadas.

- En cuanto a la **libre competencia**, Colonial se compromete a través del Código Ético y sus políticas de desarrollo a competir en los mercados de forma leal en cumplimiento de la normativa de defensa de la competencia aplicables en los países donde lleve a cabo sus actividades. Asimismo, no se realizará publicidad engañosa o denigratoria de su competencia o de terceros.

- En cuanto a la **integridad profesional**, tanto el Código Ético como la política anticorrupción prohíben la aceptación directa o indirecta de cualquier regalo y de cualquier importe cuya finalidad consista en favorecer a una persona o entidad en la contratación de bienes o servicios.

- En relación con el principio de **integridad en la gestión**, el Consejo de Administración tiene el compromiso de que la información financiera sea precisa, válida, oportuna, pertinente y completa. La compañía cuenta con una política general relativa a la publicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa que contribuye a maximizar la difusión y calidad y la información a disposición del mercado, de los inversores y demás grupos de interés ([www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)).

## II. Políticas corporativas

### Política Anticorrupción

Recoge el rechazo de Colonial frente a cualquier tipo de corrupción y fraude. Entre sus principios destaca:

- La prohibición de cualquier tipo de corrupción durante el desempeño de la actividad empresarial, ya sean en el sector público o privado.
- La prohibición de aceptación de regalos cuya finalidad consista en favorecer a la persona o entidad que lo concede.
- La prohibición de cualquier tipo de donación a partidos políticos y sus fundaciones vinculadas.
- Gestión de patrocinios y donaciones, que deberán:
  - i) estar alineados con la estrategia de Colonial, ii) contar con la aprobación del Presidente y del Consejero Delegado, y iii) ser informados anualmente al Consejo de Administración.

### Política de Autocartera

De conformidad con lo establecido en el Reglamento del Consejo de Administración (Art.5), corresponde al pleno del Consejo de Administración la determinación de la política relativa a acciones propias. A este respecto, el Consejo de Administración de Colonial, en fecha 14 de diciembre de 2022, en el marco de la definición y estrategias generales de Colonial aprobó la Política de Autocartera, que recoge los principios de actuación de las operaciones de autocartera, que se deberán realizar de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente que resulte de aplicación y dentro del ámbito de las autorizaciones concedidas por la Junta General de Accionistas.

Asimismo, la Sociedad cuenta con un responsable de autocartera, que vela por la ejecución de los planes específicos, supervisa las operaciones ordinarias de autocartera y se encarga de efectuar las notificaciones oficiales de las transacciones sobre valores exigidos por la normativa vigente, así como de mantener su adecuado control y registro.

### Política de tratamiento y difusión de información privilegiada y otra información relevante

La Política fue formulada por el Consejo de Administración de Colonial el 14 de diciembre de 2022, con la finalidad de establecer el marco de tratamiento y difusión de información privilegiada y otra información relevante. La Política incorpora y adapta al ámbito interno de Colonial lo establecido en la Ley del Mercado de Valores, el Reglamento de Abuso de Mercado y demás legislación aplicable, así como a las obligaciones y/o requerimientos impuestos por la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV").

### Política de Cumplimiento y Prevención Penal

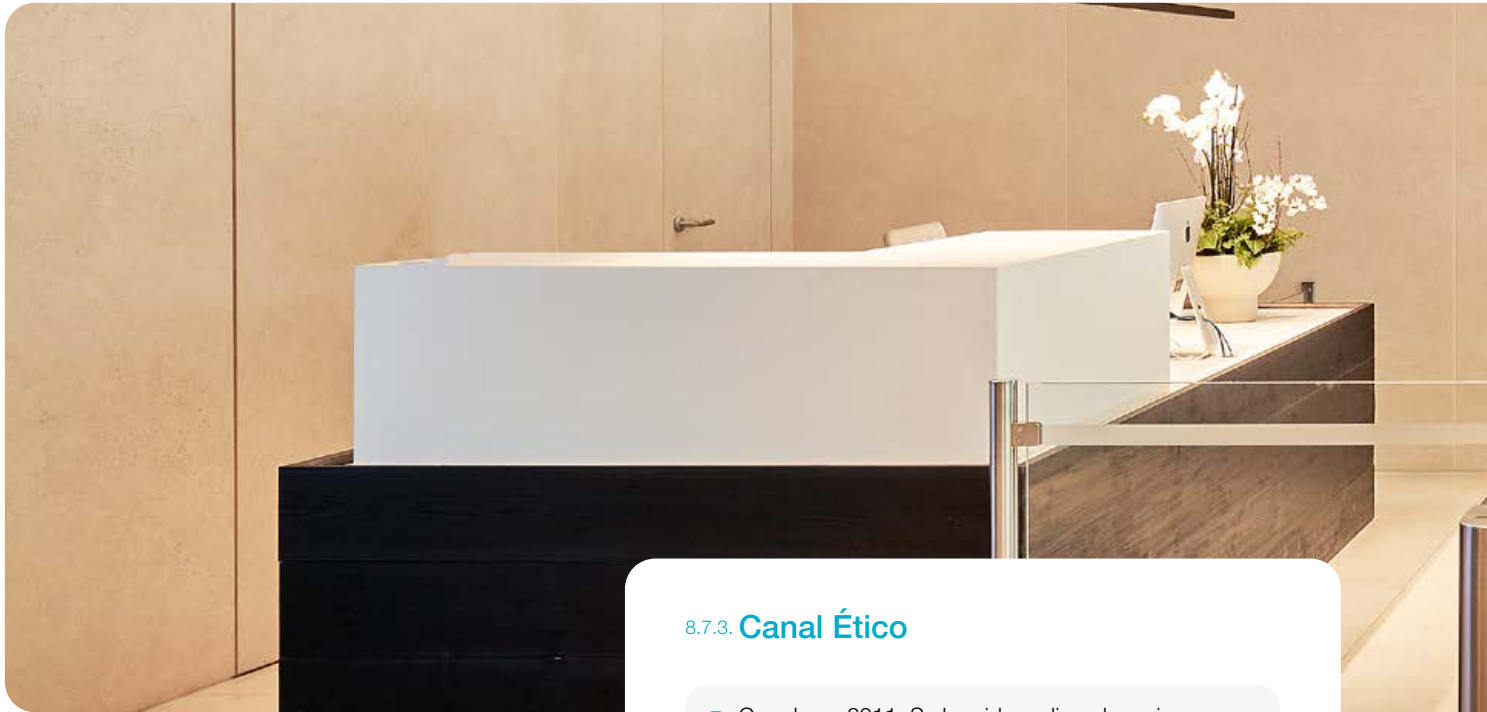
La Política de Cumplimiento y Prevención Penal recoge el compromiso del Colonial de promover una cultura de cumplimiento normativo. En la política se reflejan los pilares básicos del modelo de cumplimiento de Colonial, que incluyen el seguimiento de la normativa aplicable, la definición de políticas y procedimientos, la supervisión continua del modelo, la dotación de medios humanos y financieros, así como la fijación de un sistema de información interna y comunicación de posibles conductas ilícitas, junto con el correspondiente régimen disciplinario. La Política fue aprobada por el Consejo de Administración el 22 de junio de 2021 y su seguimiento corresponde a la Unidad de *Compliance*, en dependencia directa de la Comisión de Auditoría y Control.

### Política de Comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto

Aprobada por el Consejo de Administración de Colonial el 17 de diciembre de 2020, la Política de Comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa se formuló en el marco de la recomendación 4 del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas promulgado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores y recoge los mecanismos de comunicación y relaciones con los accionistas, así como los inversores institucionales, los asesores de voto y el público general, garantizando la igualdad de trato a los efectos de evitar situaciones de privilegio o de abuso de mercado. En la referida Política se establece el procedimiento interno para la difusión de información, los canales de información, comunicación y contactos con accionistas e inversores, así como con los asesores de voto (*proxy Advisors*).

### Política de selección y diversidad

La Política de selección y diversidad fue formulada, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, por el Consejo de Administración de Colonial el 17 de diciembre de 2020, y tiene como objetivo dotar de efectividad y profesionalidad al funcionamiento del Consejo de Administración incrementando la calidad en la gestión societaria; para ello, en el proceso de selección o reelección de candidatos a consejeros la Sociedad se guiará por el propósito de alcanzar un adecuado equilibrio en el Consejo de Administración en el mejor interés de la Sociedad. La referida política establece el contenido del proceso de selección de los candidatos a consejeros, así como las condiciones que deben reunir, incluyendo la promoción de la diversidad en el Consejo de Administración. La verificación de la política se realiza anualmente por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones e informa de sus conclusiones al Consejo de Administración.



### Política de Control y Gestión de Riesgos

El 16 de diciembre de 2024, la Sociedad, a través de su Consejo de Administración ha llevado a cabo una actualización de su política de Control y Gestión de Riesgos. Dicha política establece los principios básicos y directrices de actuación para asegurar que los riesgos de toda naturaleza que puedan afectar negativamente a la consecución de los objetivos de Colonial son identificados, analizados, evaluados, gestionados y controlados de forma sistemática, con criterios uniformes dentro de los umbrales o niveles de tolerancia establecidos.

### Políticas medioambientales

Adicionalmente a lo anterior, Colonial mantiene su compromiso con el medioambiente mediante un grupo de políticas en continua revisión y que incluyen cuestiones como el bienestar de los ocupantes de sus inmuebles, la protección de la biodiversidad, la lucha contra el cambio climático o el desarrollo de un plan estratégico medioambiental por edificio con objetivos de lograr edificios de energía casi nula (EECN).

Los compromisos anteriores, son públicos, se revisan con carácter recurrente y son verificables en la página web corporativa [www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com).

### Política de selección de proveedores

Colonial cuenta con una política propia de selección de proveedores, disponible en su página web, que establece los criterios que tienen que reunir los proveedores en materias de ESG. A este respecto, Colonial revisa que los proveedores cumplen con los requisitos establecidos en la política y contractualmente se incluyen cláusulas específicas de ESG.

### 8.7.3. Canal Ético

- Creado en 2011. Se han ido realizando mejoras: ampliándose a consejeros, empleados, accionistas, proveedores, contratistas y subcontratistas.
- Gestionado por la Unidad de *Compliance* a través del *Chief Compliance Officer*, que reporta directamente a la Comisión de Auditoría y Control (CAC).
- Durante el ejercicio 2024 no se ha dado trámite a ninguna denuncia.



Colonial cuenta con el Canal Ético desde 2011. Está abierto para recibir todo tipo de comunicaciones y consultas en relación con el Código Ético por parte de los empleados, consejeros, accionistas, proveedores, contratistas y subcontratistas, todos ellos de Colonial, Utopicus y SFL.

El Canal Ético cumple con lo previsto en la Ley 2/2023 reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de la lucha contra la corrupción se han llevado a cabo las mejoras necesarias en el Canal Ético de Colonial y Utopicus. Las principales características del Canal Ético son las siguientes:

- La constitución del Canal Ético y sus procedimientos de funcionamientos y la designación del *Chief Compliance Officer* como gestor independiente fueron aprobados por el Consejo de Administración y tanto el Canal como la documentación sobre sus procedimientos se encuentra disponible en la web de Colonial 24h los 7 días de la semana.



- La finalidad de este canal es facilitar la comunicación de posibles irregularidades que puedan ser constitutivas de una infracción penal o administrativa grave o muy grave.
- Facilita la comunicación de las infracciones e incrementa las garantías de protección del informante.
- Admite la posibilidad de denuncias anónimas y/o verbales.
- Además del canal interno de la empresa, las infracciones también se podrán denunciar a través de los canales externos creados por las correspondientes autoridades competentes.
- Remisión de la denuncia a la autoridad competente (Ministerio Fiscal), cuando los hechos pudieran ser indiciariamente constitutivos de delito.
- La investigación de las informaciones tendrá una duración máxima de 3 meses, ampliable a 6 meses.
- Se establece un régimen sancionador específico.
- Se cumple con las *best practices* de los *ratings* ESG:
  - Canal Ético disponible 24/7 en todos los idiomas.
  - El Canal Ético se encuentra externalizado en una solución de un tercero independiente y sólo el *Chief Compliance Officer* tiene acceso a las comunicaciones que se reciban.

Con fecha 1 de diciembre de 2023, se difundió a todos los empleados de Colonial y Utopicus una píldora formativa sobre la actualización del Canal Ético. Todas las formaciones en materia de prevención de riesgos penales, código ético y

política anticorrupción incluyen una referencia explícita al canal ético como medio para reportar incidencias.

Durante 2024 se ha continuado con la gestión de las comunicaciones recibidas a través del canal ético. No se ha tramitado ninguna comunicación durante 2024.

Conforme a lo establecido en el procedimiento del Canal Ético todas las comunicaciones y denuncias recibidas serán gestionadas por el *Chief Compliance Officer*, que actúa con independencia orgánica y financiera respecto de la dirección ejecutiva. Las comunicaciones o denuncias pueden presentarse de forma anónima y serán tratadas confidencialmente por el citado organismo.

El Canal Ético se encuentra disponible 24/7 y los interesados que formulen cualquier clase de consulta o denuncia, siempre que lo hagan de buena fe, estarán protegidos frente a cualquier tipo de represalia, amenaza, extorsión, discriminación o penalización con motivo de las comunicaciones realizadas. Colonial sancionará cualquier tipo de represalia contra el interesado de buena fe. Además, el *Chief Compliance Officer* es el responsable de tramitar y gestionar cualesquiera otros hechos de los que tenga conocimiento por cualesquiera otras vías, con el asesoramiento y la asistencia legal de un asesor externo si fuera preciso. Asimismo, tal y como establece el reglamento, el Canal Ético se configura con pleno respeto a las diferentes exigencias legalmente establecidas en materia de protección de datos, a fin de proteger debidamente la privacidad e intimidad de las personas involucradas y, de manera especial, para garantizar la confidencialidad de quien formule una denuncia. En este sentido, el delegado de Protección de Datos (DPO) es el responsable de su continuo cumplimiento y podrá contar para ello con asesoramiento externo especializado.

#### 8.7.4. Prevención de delitos

- Se dispone de un manual de prevención de riesgos penales desde 2015.
- Actualización de riesgos penales y controles.
- Seguimiento de los controles de los riesgos penales a través de una herramienta GRC.



En el marco del modelo de cumplimiento de Colonial que se constituyó en 2011, cuenta con un *Manual de prevención de riesgos penales* desde 2015, revisado de forma recurrente al objeto de adaptarlo a las nuevas circunstancias que se van produciendo. Asimismo, la Comisión de Auditoría y Control aprobó en 2020 una política de cumplimiento, disponible en la página [web corporativa](#), cuyo objeto es ratificar formalmente el compromiso de Colonial de promover una cultura de cumplimiento normativo que permita el desarrollo de una conducta profesional honesta, íntegra y transparente, así como mostrar su compromiso de “tolerancia cero” y una firme condena ante la comisión de cualquier clase de acto ilícito, particularmente en el orden penal, sin que, en ningún caso, su comisión pueda justificarse sobre la base de un beneficio para la compañía. Dicha política define los mecanismos de control establecidos por la sociedad.

En el ejercicio 2024 se ha llevado a cabo la actualización de la matriz de riesgos y controles dentro de la herramienta de gestión de riesgos. Se han incorporado los comentarios de los directores y responsables de cada área y como resultado final del proceso cada responsable y director ha recibido una presentación con la relación de riesgos y controles que tiene asignado de forma individual y ha manifestado su compromiso con su seguimiento, así como su conformidad con los mismos.

Adicionalmente a lo anterior, con carácter recurrente, Colonial procede a la revisión de la normativa interna y externa que le es aplicable, por medio de la función de *Compliance*, así como de asesores y abogados externos, a fin de garantizar su total y correcto cumplimiento.

#### I. Lucha contra el fraude

- Conforme al compromiso de Colonial con una gestión íntegra de su patrimonio, la compañía cuenta con una política anticorrupción aplicable a todos sus empleados.
- Los empleados de Colonial y Utopicus han ratificado su compromiso con el cumplimiento de la política anticorrupción de Colonial.
- La política anticorrupción establece un procedimiento claro para la aceptación de regalos.



Colonial, en línea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), y más concretamente con el ODS 16, tiene por objetivo promover sociedades justas, pacíficas e inclusivas, así como reducir radicalmente la corrupción y el cohecho en todas sus formas antes de 2030.

En este sentido, en 2021 se formalizó la política anticorrupción de Colonial, aprobada por el Consejo de Administración en su sesión de 7 de octubre de 2021. Con carácter anual los empleados de Colonial se reciben formación relativa tanto el Código Ético como de la política anticorrupción por todos los empleados de Colonial y Utopicus y renuevan su compromiso con las mismas.

En virtud de lo establecido en el Código Ético y en la política anticorrupción de Colonial, cualquier forma de corrupción es totalmente contraria a sus principios y valores, y se prohíbe cualquier tipo de comportamiento relacionado con cualquier forma de soborno. De conformidad con lo anterior, Colonial rechaza de manera expresa los sobornos a autoridades y funcionarios públicos y prohíbe a sus empleados dar a terceros o recibir de terceros pagos indebidos de cualquier tipo, ni regalos, dádivas o favores que estén fuera de los usos del mercado o que, por su valor, sus características o sus circunstancias, razonablemente puedan alterar el desarrollo de las relaciones comerciales, administrativas o profesionales en que intervengan las empresas del Grupo.



Asimismo, dentro de la política anticorrupción se ha establecido un procedimiento en relación con la entrega y aceptación de regalos:

Queda prohibida la aceptación, directa o indirecta, de cualquier regalo y de cualquier importe cuya finalidad consista en que la persona sujeta, favorezca, directa o indirectamente, a la persona o entidad que lo conceda en la contratación de bienes o servicios.

Para la aceptación de regalos:

- i. El valor del regalo no puede ser superior a 250 euros y debe ser admitido por los usos sociales y acorde a los estándares sectoriales.
- ii. Excepcionalmente, para regalos que superen la mencionada cuantía de 250 euros, se podrá solicitar autorización del *Chief Compliance Officer* cuando concurren circunstancias que así lo justifiquen.

Además de los preceptos antes mencionados para la lucha contra la corrupción, la compañía dispone de un modelo de segregación de funciones y un sistema de autorización de compras, para incrementar los controles en dicha materia que se aplican en todo el Grupo. En este sentido, Colonial cuenta con un total de 10 empleados con poderes solidarios para poder hacer disposiciones a favor de terceros, lo que supone un 8,5 % de la plantilla. Estos empleados, en la medida en que tienen cargo de responsable o directivo participan de forma activa en el plan de prevención de delitos y reciben formación específica al respecto. Durante el ejercicio 2024 no se han identificado riesgos significativos relacionados con la corrupción a través de los mecanismos anteriormente descritos.

## II. Subvenciones, patrocinios y donaciones

- Se prohíben las donaciones a partidos políticos y a sus fundaciones vinculadas.
- Todas las donaciones y patrocinios han sido aprobados conjuntamente por el presidente y el consejero delegado.

Dentro de la política anticorrupción de Colonial, aprobada por el Consejo de Administración en su sesión de 7 de octubre de 2021, se regula el tratamiento de donaciones, patrocinios y subvenciones.

El término *donación* se entenderá como cualquier aportación voluntaria (monetaria o no) realizada por el Grupo Colonial a una entidad o persona jurídica sin ánimo de recibir nada a

cambio y con la única finalidad de participar y contribuir en las actividades del donatario, es decir, sin esperar obtener ningún rendimiento a cambio. Las donaciones deberán estar justificadas por la actividad del Grupo Colonial y ser conformes con las líneas de actuación fijadas por la sociedad y con sus compromisos en materia de ESG. Corresponderá al presidente del Consejo de Administración y al consejero delegado decidir sobre las donaciones y los importes destinados a las mismas. Asimismo, se informará anualmente al Consejo de Administración sobre las donaciones efectuadas, en su caso, durante el ejercicio.

El término *patrocinio* hace referencia a cualquier acuerdo por el cual el Grupo Colonial proporcione ayuda financiera (o de otro tipo) a una entidad o persona jurídica o a una iniciativa concreta, a cambio de que promocióne, directa o indirectamente, el nombre del Grupo Colonial en calidad de patrocinador en sus actividades. Se velará por el alineamiento estratégico de los patrocinios y por la instauración de procedimientos oportunos a tal efecto. Corresponderá al presidente del Consejo de Administración y al consejero delegado decidir sobre los importes y actividades objeto de patrocinio. Asimismo, se informará anualmente al Consejo de Administración sobre los patrocinios efectuados, en su caso, durante el ejercicio.

En este sentido, se prohíben las donaciones a partidos políticos y a sus fundaciones vinculadas, y cualquier relación de Colonial con gobiernos, autoridades, instituciones y partidos políticos estará basada en los principios de legalidad y neutralidad política; además, conforme a lo previsto en la política anticorrupción, corresponde al presidente del Consejo de Administración y al consejero delegado decidir conjuntamente sobre los importes y actividades objeto de patrocinio, así como sobre las donaciones y los importes destinados a las mismas.

Por lo que se refiere al ejercicio 2024, desde la función de *Compliance* se ha continuado realizando el seguimiento de las donaciones y los patrocinios contenido en el informe de seguimiento de las políticas corporativas presentado en la Comisión de Auditoría de 15 de abril de 2024. Todos los patrocinios y donaciones otorgados por Colonial cuentan con la aprobación formal del presidente y del consejero delegado de manera conjunta.

En este sentido, en el marco de la Estrategia ESG del Grupo Colonial, la empresa tiene previsto aumentar su implicación en acciones concretas que promuevan la integración social, las actividades filantrópicas y una mayor participación de la sociedad en las actividades de Colonial. Estas iniciativas son coherentes con el compromiso de Colonial por promover y alcanzar los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), más concretamente, el ODS 17: "Revitalizar la alianza mundial para el desarrollo sostenible", indispensable para el éxito de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas.

### 8.7.5. Prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo

- Se dispone de un manual de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.
- Un experto independiente ha emitido el *Informe de Experto Externo* sobre los procedimientos y órganos de control interno y comunicación establecidos para prevenir el blanqueo de capitales.
- Se ha llevado a cabo una revisión del manual y se ha actualizado éste teniendo en cuenta las recomendaciones del Experto Externo.



En materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, a pesar de que la actividad principal de Colonial es el arrendamiento de inmuebles, que desarrolla en España (principalmente, Barcelona y Madrid) y en París (a través de la filial *Société Foncière Lyonnaise*), y que la ejecución de esta actividad como tal no conlleva la condición de sujeto obligado, Colonial también lleva a cabo la actividad de promoción inmobiliaria. Dicha actividad consiste en la adquisición de edificios para su rehabilitación y posterior arrendamiento, con lo que puede ser considerada sujeto obligado a los efectos del artículo 2.1 I) de la Ley de prevención del blanqueo de capitales.

En este sentido, Colonial cuenta con un manual de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y con un sistema de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo alineado con los requerimientos normativos que le son aplicables, y un Órgano de Control Interno y Comunicación (OCIC) en el que se encuentran representadas todas las áreas de negocio de Colonial. En concreto, Colonial dispone de herramientas informáticas en materia de blanqueo de capitales idóneas para la mitigación de riesgos, que permiten una identificación adecuada de clientes y cuenta con el asesoramiento externo de despachos de reputado prestigio, lo que permite reforzar las labores de vigilancia, así como de un sistema de clasificación de clientes en función del riesgo.

Si bien en el Informe de experto externo correspondiente al ejercicio 2023 no se detectaron deficiencias, en 2024 y siguiendo las recomendaciones del Experto Externo se han llevado a cabo acciones de comunicación y difusión del canal ético, y se ha realizado una revisión del manual para incluir las recomendaciones del Experto Externo, destacando los anexos relativos a países no cooperantes.

Finalmente, en el marco de su actividad, durante 2024 se han llevado a cabo las tareas de identificación en materia de prevención de blanqueo en las cuatro operaciones de desinversión realizadas por la sociedad en este ejercicio, contando al efecto con la colaboración de un asesor externo.

### 8.7.6. Abuso de mercado

- Política de tratamiento y difusión de información privilegiada y otra información relevante.
- Política de autocartera.
- Ambas políticas:
  - Están disponibles en la web corporativa de la compañía.
  - Se aplican a todos los empleados.
  - Se han comunicado a todos los empleados.
  - Todos los empleados han recibido formación en esta materia.



Durante el ejercicio 2024 se han realizado las comunicaciones de las políticas de abuso de mercado y autocartera a las nuevas incorporaciones de Colonial que tenían la consideración de personas afectadas. No así a las incorporaciones de Utopicus por cuanto ésta no es una sociedad cotizada.

Estas dos políticas se aplican a todos los empleados y están disponibles en la web corporativa.

Todos los empleados fueron informados sobre ambas políticas y recibieron formación sobre dichas materias.

Asimismo, correspondiendo a lo regulado en esta política, se han remitido las comunicaciones correspondientes a los periodos de prohibición de operar a los empleados de la compañía con obligación de comunicar operaciones con acciones, así como al Comité de Dirección y los consejeros de la compañía.

### 8.7.7. Privacidad

- La compañía cuenta con una serie de procedimientos implantados para cumplir con el RGPD (Reglamento General de Protección de Datos).
- Cuenta con DPO (delegado de protección de datos) desde 2020, que realiza periódicamente reuniones de seguimiento con un asesor externo para revisar políticas y otros aspectos, y también con el Comité de Seguridad de Colonial.



Desde 2018, la compañía cuenta con una serie de procedimientos implantados para cumplir con el RGPD (Reglamento General de Protección de Datos), entre ellos:

- Política de seguridad de la información.
- Política de control de acceso a la información.
- Política de gestión de incidentes de seguridad de la información.
- Política de clasificación de la información.
- Política de uso de activos y recursos.
- Procedimiento de gestión de violaciones de seguridad.
- Procedimiento de tratamiento de datos no automatizados.
- Procedimientos de gestión del afectado.

Asimismo, desde 2020, la compañía cuenta con DPO (delegado de protección de datos), quien celebra periódicamente reuniones de seguimiento con un asesor externo (EY) para revisar políticas y otros aspectos. Adicionalmente, el DPO también forma parte del Comité de Seguridad de Colonial, que se reúne mensualmente al objeto de tratar distintos aspectos relacionados con la ciberseguridad de la compañía.

Durante 2024 se ha llevado a cabo un análisis de seguridad de todos los proveedores que tratan datos personales de Colonial y en sede del Comité de Seguridad de Colonial se ha aprobado un plan de acción que incluye acciones de revisión y seguimiento de los proveedores analizados.

### 8.7.8. Plan formativo plurianual en materia de Compliance

- Plan formativo en materia de *compliance* para los años 2022, 2023 y 2024 dirigido a todos los empleados de Colonial. Aprobado por la Comisión de Auditoría y Control el 22 de marzo de 2022.
- Plan formativo en materia de *compliance* para los años 2025, 2026 y 2027, dirigido a todos los empleados de Colonial. Aprobado por la Comisión de Auditoría y Control el 10 de octubre de 2024.



En el ejercicio 2022, Colonial estableció formalmente un plan de formación plurianual en materia de *compliance* para sus empleados. Dicho plan comprende los ejercicios 2022, 2023 y 2024, fue aprobado por la Comisión de Auditoría y Control en su reunión del 22 de marzo de 2022, y contiene formaciones anuales en materia de ética, abuso de mercado, prevención del blanqueo de capitales, prevención de delitos (incluyendo corrupción y soborno) y privacidad para todos los empleados de Colonial. Con fecha 10 de octubre de 2024 se sometió a la aprobación de la Comisión de Auditoría y Control un nuevo plan de formación en materia de *compliance* para los años 2025, 2026 y 2027. En el nuevo plan se mantienen las materias del anterior plan a la vez que incluye la previsión de realizar formaciones en otros formatos más actuales, como por ejemplo tipo *gaming*.

### 8.7.9. Compromiso en actividades de *lobby*

Colonial cuenta con una política de responsabilidad social corporativa de obligado cumplimiento para todos los empleados del Grupo, así como para sus administradores y representantes. Uno de los compromisos que establece la política es que las actividades de Colonial se desarrollen de forma ética, transparente y en línea con los requisitos normativos.

Por todo ello, Colonial ha desarrollado un sistema de cumplimiento normativo con instrumentos como el Código Ético, la función de *Compliance* y una serie de políticas que desarrollan el compromiso de Colonial con la ética y el cumplimiento. Bajo este sistema, Colonial desarrolla su modelo de negocio sin interferir ni participar en los procesos políticos de los países y comunidades donde desarrolla sus actividades. Cualquier relación con gobiernos, autoridades, instituciones y partidos políticos se basa siempre en los principios de legalidad y neutralidad política.

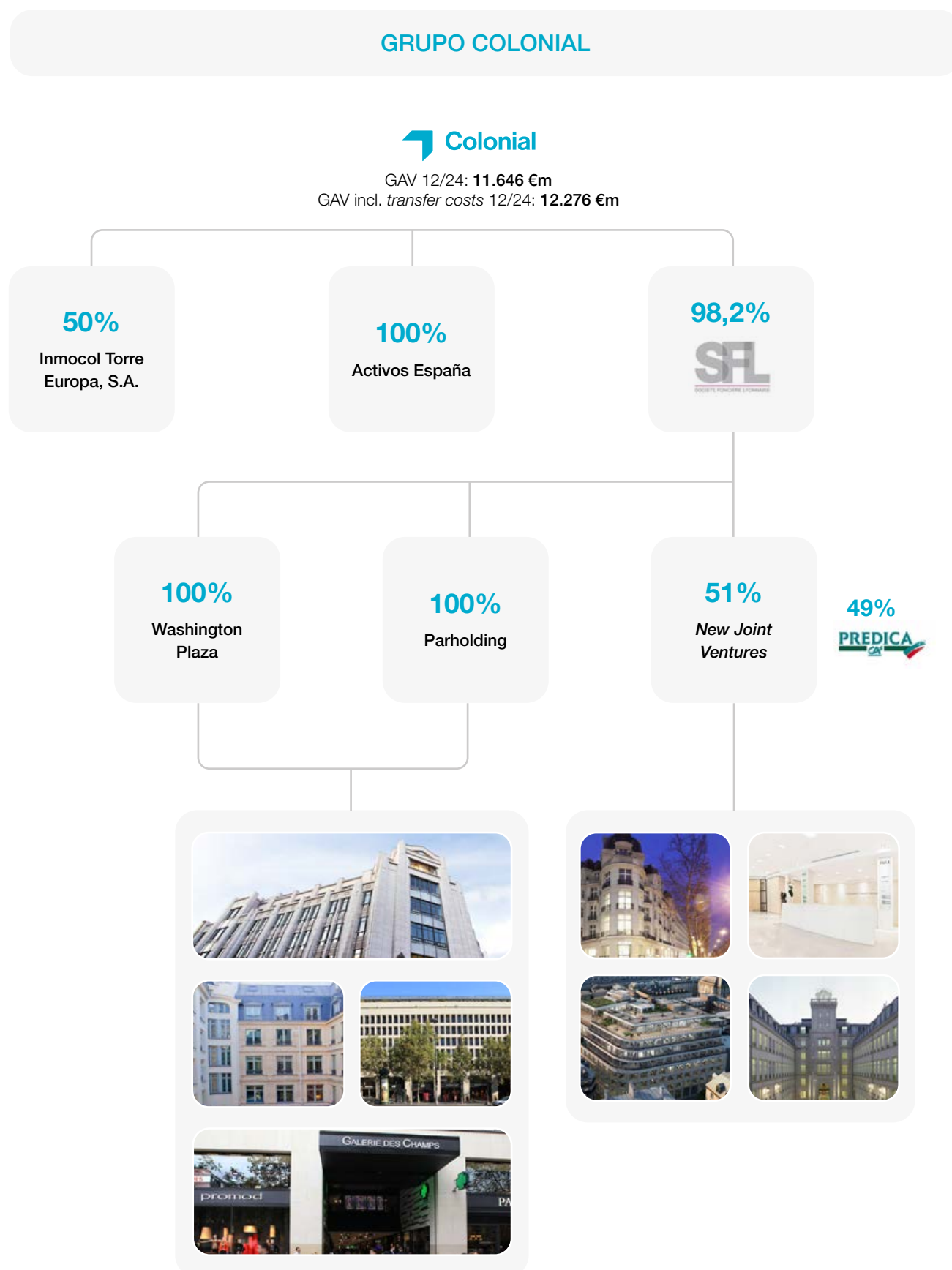
Por ello, Colonial está comprometida con la transparencia y la integridad en sus posibles actividades de *lobbying*, lo que implica acciones como las siguientes:

- Seguimiento de convenios y tratados internacionales en la materia.
- El rechazo a cualquier forma de corrupción en el desarrollo de su actividad empresarial, ya sea en el sector público o en el privado.
- Prohibición de cometer actos ilegales o que violen la normatividad vigente bajo la justificación de que la persona está actuando en beneficio de la empresa.
- La información que la sociedad comunique a los accionistas, inversores, analistas y el mercado deberá ser veraz y completa, y deberá describir con precisión la sociedad y el Grupo y sus actividades y estrategias comerciales.
- Prohibición de donaciones a partidos políticos y sus fundaciones afines.

Por último, y como muestra del compromiso de Colonial, cabe destacar que nunca se ha invertido ninguna cantidad monetaria en este tipo de actividades.



## 8.8. Organización del Grupo



## 8.9. Equipo de Dirección



**D. Juan José Brugera Clavero**  
Presidente



**D. Pere Viñolas Serra**  
CEO



**Dª. Carmina Canyet i Cirera**  
Directora General Corporativa



**Dª. Nuria Oferil Coll**  
Directora de la Asesoría Jurídica



**D. Albert Alcober Teixidó**  
Director de Negocio



**Dª. Begoña Muñoz López**  
Directora Recursos Humanos



**Dª. Àngels Arderiu Ibars**  
Directora Financiera



**D. Juan Manuel Ortega Moreno**  
Director Comercial y de Inversiones

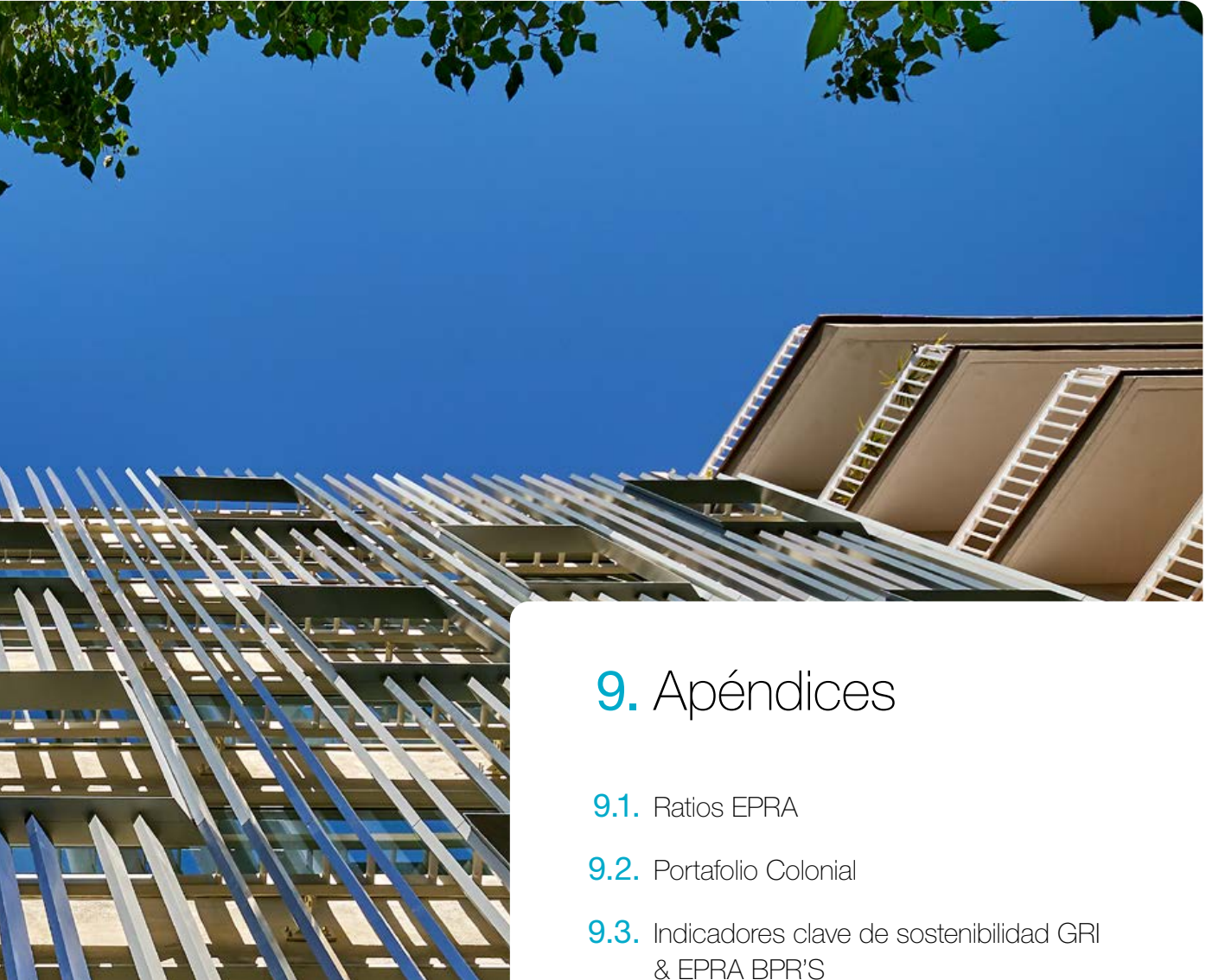


**D. Carlos Krohmer**  
Director de Desarrollo Corporativo









## 9. Apéndices

- 9.1. Ratios EPRA
- 9.2. Portafolio Colonial
- 9.3. Indicadores clave de sostenibilidad GRI & EPRA BPR'S
- 9.4. Otros apéndices
- 9.5. Sobre el Informe
- 9.6. Glosario y medidas alternativas de rendimiento
- 9.7. Informe de aseguramiento limitado independiente PWC

## 9.1. Ratios EPRA

### 1. EPRA Earnings



#### ▼ Resultado EPRA

€m	2024	2023
<b>Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS</b>	<b>307</b>	<b>(1.019)</b>
<b>Resultado neto atribuible al Grupo – Cts€/acción</b>	<b>52,70</b>	<b>(188,83)</b>
<b>Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:</b>		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(101)	1.427
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(30)	(4)
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	0	0
(iv) Impuestos por venta de activos	(11)	(9)
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	0	0
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	3	2
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en <i>joint ventures</i> o similares <i>joint ventures</i>	0	0
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	(26)	(32)
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	(1)	0
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	45	(194)
<b>EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)</b>	<b>188</b>	<b>171</b>
<b>Ajustes específicos compañía:</b>		
(a) Gastos y provisiones extraordinarios	6	1
(b) Resultado Financiero no recurrente	(1)	(0)
(c) <i>Tax credits</i>	0	0
(d) Otros	0	0
(e) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	(0)	(0)
<b>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)</b>	<b>193</b>	<b>172</b>
<b>Nº promedio de acciones (m)</b>	<b>583,2</b>	<b>539,6</b>
<b>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) – Cts€/acción</b>	<b>33,02</b>	<b>31,95</b>

Nota: Resultado neto por acción diluido: acciones promedio del periodo, 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 – Diciembre 2024

€m	NAV previous methodology	Net Reinstatement Value	Net Tangible Assets	Net Disposal Value
<b>Fondos Propios Consolidados</b>	<b>5.677</b>	<b>5.677</b>	<b>5.677</b>	<b>5.677</b>
<b>Incluye:</b>				
(i) Instrumentos híbridos	–	–	–	–
<b>NAV Diluido</b>	<b>5.677</b>	<b>5.677</b>	<b>5.677</b>	<b>5.677</b>
<b>Incluye:</b>				
(ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	–	–	–	–
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	–	–	–	–
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	137	137	137	137
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	–	–	–	–
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	–	–	–	–
<b>NAV Diluido a Valor de Mercado</b>	<b>5.814</b>	<b>5.814</b>	<b>5.814</b>	<b>5.814</b>
<b>Excluye:</b>				
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de inversiones inmobiliarias	210	210	210	–
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	12	12	12	–
(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	–	–	–	–
<b>Incluye:</b>				
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	–	–	–	113
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	–	–	–	–
(xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	–	549	–	–
<b>EPRA NAV – €m</b>	<b>6.036</b>	<b>6.585</b>	<b>6.036</b>	<b>5.927</b>
<b>Nº de acciones (m)</b>	<b>627,3</b>	<b>627,3</b>	<b>627</b>	<b>627</b>
<b>EPRA NAV – Euros por acción</b>	<b>9,62</b>	<b>10,50</b>	<b>9,62</b>	<b>9,45</b>

▼ EPRA Net Asset Value – Diciembre 2023

€m	NAV previous methodology	Net Reinstatement Value	Net Tangible Assets	Net Disposal Value
<b>Fondos Propios Consolidados</b>	<b>4.936</b>	<b>4.936</b>	<b>4.936</b>	<b>4.936</b>
<b>Incluye:</b>				
(i) Instrumentos híbridos	–	–	–	–
<b>NAV Diluido</b>	<b>4.936</b>	<b>4.936</b>	<b>4.936</b>	<b>4.936</b>
<b>Incluye:</b>				
(ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	–	–	–	–
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	–	–	–	–
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	124	124	124	124
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	–	–	–	–
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	13	13	13	13
<b>NAV Diluido a Valor de Mercado</b>	<b>5.073</b>	<b>5.073</b>	<b>5.073</b>	<b>5.073</b>
<b>Excluye:</b>				
(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	–	–	–	–
<b>Incluye:</b>				
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	–	–	–	219
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	–	–	–	–
(xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	–	531	–	–
<b>EPRA NAV – €m</b>	<b>5.381</b>	<b>5.912</b>	<b>5.372</b>	<b>5.292</b>
<b>Nº de acciones (m)</b>	<b>539,6</b>	<b>539,6</b>	<b>539,6</b>	<b>539,6</b>
<b>EPRA NAV – Euros por acción</b>	<b>9,97</b>	<b>10,96</b>	<b>9,95</b>	<b>9,81</b>

### 3. EPRA Net Initial Yield y Topped-Up Net Initial Yield



#### ▼ D. EPRA Net Initial Yield y “Topped-Up” Net Initial Yield

€m		Barcelona	Madrid	París	Total 2024	Total 2023
Cartera de Activos – en propiedad		1.332	2.691	7.571	11.594	11.283
Cartera de Activos – con JVs/Fondos		52	n. a.	n. a.	52	50
Títulos negociados (incl. con JVs)		n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
– Proyectos y grandes rehabilitaciones		(160)	(544)	(870)	(1.574)	(1.154)
<b>Total Cartera</b>	<b>E</b>	<b>1.224</b>	<b>2.148</b>	<b>6.701</b>	<b>10.073</b>	<b>10.179</b>
Asignación estimada de los costes de compra		44	63	451	557	569
<b>Estimación Valor Bruto Cartera (excl. proyectos)</b>	<b>B</b>	<b>1.267</b>	<b>2.211</b>	<b>7.152</b>	<b>10.630</b>	<b>10.748</b>
Passing Rent anualizada		53	98	215	366	348
Gastos Cartera		(6)	(7)	(5)	(18)	(20)
<b>Rentas Netas Anualizadas</b>	<b>A</b>	<b>46</b>	<b>91</b>	<b>210</b>	<b>348</b>	<b>328</b>
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento		2	2	63	67	89
<b>“Topped-Up” Rentas Netas Anualizadas</b>	<b>C</b>	<b>49</b>	<b>93</b>	<b>273</b>	<b>416</b>	<b>417</b>
<b>EPRA Net Initial Yield</b>	<b>A/B</b>	<b>3,66%</b>	<b>4,13%</b>	<b>2,94%</b>	<b>3,28%</b>	<b>3,05%</b>
<b>EPRA “Topped-Up” Net Initial Yield (Yield neta)</b>	<b>C/B</b>	<b>3,85%</b>	<b>4,22%</b>	<b>3,82%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,88%</b>
Gross Rents Reversión Total	F	65	108	299	472	479
Gastos Cartera Reversión Total		(3)	(6)	(5)	(13)	(15)
<b>Rentas Netas Anualizadas Reversión Total</b>	<b>D</b>	<b>62</b>	<b>102</b>	<b>294</b>	<b>459</b>	<b>465</b>
<b>Net Initial Yield Reversion Total<sup>(1)</sup></b>	<b>D/B</b>	<b>4,91%</b>	<b>4,63%</b>	<b>4,11%</b>	<b>4,31%</b>	<b>4,32%</b>
<b>Gross Initial Yield Reversion Total<sup>(1)</sup></b>	<b>F/E</b>	<b>5,31%</b>	<b>5,02%</b>	<b>4,46%</b>	<b>4,68%</b>	<b>4,71%</b>

(1) 100% ocupado a rentas de mercado.

#### 4. EPRA Vacancy Rate



##### ▼ Ratio Desocupación EPRA – Portafolio de Oficinas

€m	2024	2023	Var. %
<b>Barcelona</b>			
Superficie vacía ERV	12	9	
Portafolio ERV	61	55	
<b>EPRA Ratio Desocupación Barcelona</b>	<b>20%</b>	<b>16%</b>	<b>4 p. p.</b>
<b>Madrid</b>			
Superficie vacía ERV	8	4	
Portafolio ERV	98	93	
<b>EPRA Ratio Desocupación Madrid</b>	<b>8%</b>	<b>4%</b>	<b>5 p. p.</b>
<b>París</b>			
Superficie vacía ERV	0	0	
Portafolio ERV	245	242	
<b>EPRA Ratio Desocupación París</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0 p. p.</b>
<b>Total portafolio</b>			
Superficie vacía ERV	21	12	
Portafolio ERV	404	391	
<b>EPRA Ratio Desocupación Total Portafolio Oficinas</b>	<b>5%</b>	<b>3%</b>	<b>2 p. p.</b>

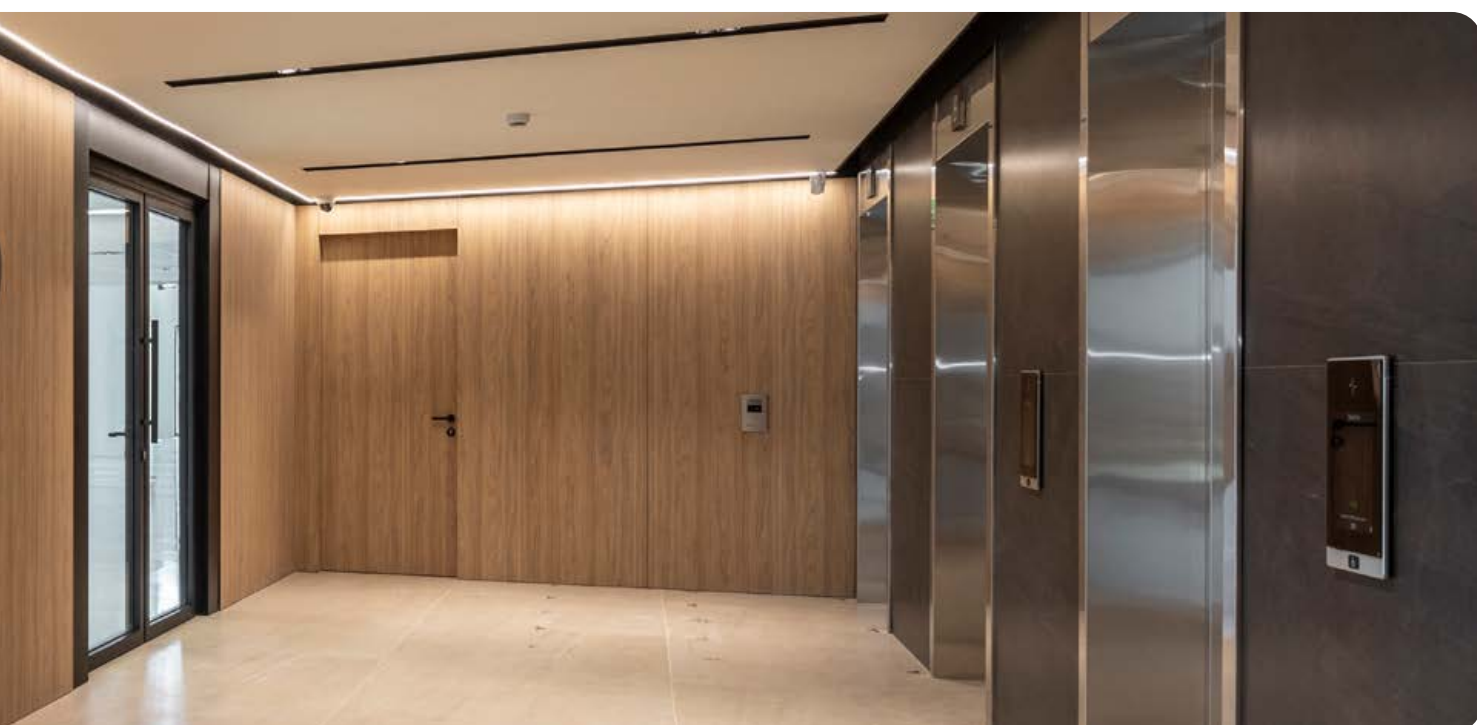
Nota: Cifras anualizadas.



▼ **Ratio Desocupación EPRA – Portafolio Total**

€m	2024	2023	Var. %
<b>Barcelona</b>			
Superficie vacía ERV	12	9	
Portafolio ERV	63	57	
<b>EPRA Ratio Desocupación Barcelona</b>	<b>20%</b>	<b>16%</b>	<b>4 p. p.</b>
<b>Madrid</b>			
Superficie vacía ERV	9	4	
Portafolio ERV	104	93	
<b>EPRA Ratio Desocupación Madrid</b>	<b>8%</b>	<b>4%</b>	<b>5 p. p.</b>
<b>París</b>			
Superficie vacía ERV	1	1	
Portafolio ERV	287	300	
<b>EPRA Ratio Desocupación París</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0 p. p.</b>
<b>Total portafolio</b>			
Superficie vacía ERV	22	13	
Portafolio ERV	455	450	
<b>EPRA Ratio Desocupación Total Portafolio</b>	<b>5%</b>	<b>3%</b>	<b>2 p. p.</b>

Nota: Cifras anualizadas.



## 5. EPRA Cost Ratios



### ▼ E. EPRA Cost Ratios

€m		12/2024	12/2023
(i) Gastos administrativos y de estructura operativos		62	51
(ii) Gastos explotación netos		23	24
(iii) Fees de gestión		0	0
(iv) Otros ingresos / refacturaciones destinados a cubrir gastos de estructura neto de cualquier beneficio relacionado		0	0
(v) Gastos atribuibles de <i>Joint Ventures</i>		0	0
<b>Excluir (si es parte de lo anterior):</b>			
(vi) Depreciación de inversiones inmobiliarias		n. a.	n. a.
(vii) Coste de alquiler por concesiones ( <i>ground rent costs</i> )		n. a.	n. a.
(viii) Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		(6)	(6)
<b>Costes EPRA (incluyendo los costes directos de desocupación)</b>	<b>A</b>	<b>79</b>	<b>69</b>
(ix) Costes directos de desocupación		(7)	(6)
<b>Costes EPRA (excluyendo los costes directos de desocupación)</b>	<b>B</b>	<b>72</b>	<b>63</b>
(x) Ingresos por rentas ( <i>Gross Rents</i> ) – según IFRS		391	377
(xi) Resta: comisiones de servicio (ingresos y/o costes incluidos en Ingresos por Rentas)		(5)	(5)
(xii) Suma: ingresos atribuibles de <i>Joint Ventures</i>		1	0
<b>Ingresos por Rentas</b>	<b>C</b>	<b>387</b>	<b>372</b>
<b>EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de desocupación)</b>	<b>A/C</b>	<b>20,5%</b>	<b>18,5%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de desocupación)</b>	<b>B/C</b>	<b>18,6%</b>	<b>17,0%</b>

## 6. EPRA CAPEX disclosure



### ▼ Property-related CAPEX

€m	España	Francia	12/2024	12/2023
Adquisiciones <sup>(1)</sup>	0	0	0	0
Desarrollos / proyectos ( <i>ground-up/green field/brown field</i> )	36	59	95	148
<i>Like-for-like</i> portafolio	23	33	56	38
Otros <sup>(2)</sup>	8	5	13	18
<b>Capital Expenditure</b>	<b>68</b>	<b>97</b>	<b>165</b>	<b>204</b>

(1) No incluye aportaciones de activos a cambio de acciones.

(2) Incluye intereses capitalizados relativos a los proyectos, honorarios y otros gastos capitalizados.



## 7. EPRA LTV



Millones de euros	Consolidación proporcional				Combinado 2024
	Grupo reportado 2024	Participación de empresa conjunta	Participación de asociados materiales	Interés no controlado	
<b>Incluye:</b>					
Préstamos de Instituciones Financieras	300	–	12	(5)	307
Papel comercial	185	–	–	(3)	182
Híbridos	–	–	–	–	–
Préstamos de bonos	4.523	–	–	(30)	4.493
Derivados de moneda extranjera	–	–	–	–	–
Cuentas por pagar netas	168	–	0	(9)	160
Propiedad ocupada por el dueño (deuda)	–	–	–	–	–
Cuentas corrientes (patrimonio)	–	–	–	–	–
<b>Excluye:</b>	–	–	–	–	–
Efectivo y equivalentes de efectivo	543	–	2	(29)	515
<b>Deuda Neta (a)</b>	<b>4.633</b>	<b>–</b>	<b>11</b>	<b>(18)</b>	<b>4.626</b>
<b>Incluye:</b>					
Propiedad ocupada por el dueño	85	–	–	(1)	84
Propiedades de inversión a valor razonable	11.492	–	26	(1.087)	10.431
Propiedades mantenidas para la venta	17	–	–	–	17
Propiedades en desarrollo	–	–	–	–	–
Intangibles	6	–	–	(0)	6
Créditos Netos	–	–	–	–	–
Activos Financieros	–	–	–	–	–
<b>Valor Total de la Propiedad (b)</b>	<b>11.600</b>	<b>–</b>	<b>26</b>	<b>(1.088)</b>	<b>10.539</b>
<b>LTV (a/b)</b>	<b>39,9%</b>				<b>43,9%</b>
<b>Proforma LTV (a/b)<sup>(1)</sup></b>	<b>39,8%</b>				<b>43,7%</b>
<b>LTV Droits Inclus (DI)</b>	<b>37,9%</b>				<b>41,4%</b>
<b>Proforma LTV Droits Inclus (DI)<sup>(1)</sup></b>	<b>37,7%</b>				<b>41,2%</b>

(1) Proforma incluyendo desinversiones ya formalizadas.

## 8. Tablas EPRA de sostenibilidad

## Consumo de energía y emisiones de GEI

## ▼ Consumo energético y de emisiones en 2024-2023

EPRA Energy-Int, EPRA GHG-Int

EPRA GHG-Dir-Abs &amp; EPRA GHG-Indir-Abs

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Consumo 2024	Consumo 2023	Variación	
Consumo Eléctrico (Elec-Abs)	MWh	112.789	119.375	-6%	
Consumo de Combustibles (Fuels-Abs)	MWh	9.661	13.227	-27%	
Consumo red de Calor y Frío (DH&C-Abs)	MWh	21.334	21.352	0%	
Solar Fotovoltaica	MWh	411	274	50%	
Solar Termal	MWh	61	85	-29%	
Consumo de Energía Verde	MWh	471	359	31%	
<b>Consumo Energético Total</b>	<b>MWh</b>	<b>144.256</b>	<b>154.312</b>	<b>-7%</b>	
<b>Intensidad – Energy-Int</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup></b>	<b>141</b>	<b>152</b>	<b>-7%</b>	
	<b>kWh/net revenue</b>	<b>0,394</b>	<b>0,468</b>	<b>-16%</b>	
Emisiones CO <sub>2</sub> directas / Alcance 1 (GHG-Dir-Abs)	TeqCO <sub>2</sub>	1.882	1.803	4%	
Emisiones indirectas / Alcance 2 (GHG-Indir-Abs)	Market-based method	1.682	2.167	-22%	
	Location-based method	4.960	6.192	-20%	
<b>Emisiones Totales / Alcances 1 y 2</b>	<b>Market-based method</b>	<b>3.563</b>	<b>3.970</b>	<b>-10%</b>	
	<b>Location-based method</b>	<b>6.842</b>	<b>7.995</b>	<b>-14%</b>	
<b>Intensidad – GHG-Int</b>	<b>Market-based method</b>	<b>KgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup></b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>-11%</b>
	<b>Location-based method</b>	<b>KgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup></b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>-15%</b>
	<b>Market-based method</b>	<b>KgCO<sub>2</sub>e/net revenue</b>	<b>0,010</b>	<b>0,012</b>	<b>-19%</b>
	<b>Location-based method</b>	<b>KgCO<sub>2</sub>e/net revenue</b>	<b>0,019</b>	<b>0,024</b>	<b>-23%</b>
Otras emisiones de CO <sub>2</sub> indirectas (Alcance 3) Zonas Privativas	Market-based method	5.017	8.711	-42%	
	Location-based method	6.225	9.356	-33%	
<b>Emisiones totales / Alcances 1, 2 y 3</b>	<b>Market-based method</b>	<b>8.581</b>	<b>12.681</b>	<b>-32%</b>	
	<b>Location-based method</b>	<b>13.066</b>	<b>17.351</b>	<b>-25%</b>	
<b>Intensidad – GHG-Int</b>	<b>Market-based method</b>	<b>KgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup></b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>-33%</b>
	<b>Location-based method</b>	<b>KgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup></b>	<b>13</b>	<b>17</b>	<b>-25%</b>
	<b>Market-based method</b>	<b>KgCO<sub>2</sub>e/net revenue</b>	<b>0,023</b>	<b>0,038</b>	<b>-39%</b>
	<b>Location-based method</b>	<b>KgCO<sub>2</sub>e/net revenue</b>	<b>0,036</b>	<b>0,053</b>	<b>-32%</b>
Superficie	M <sup>2</sup>	1.024.551	1.016.644		
Cobertura	nº activos	72	74		

Nota: Del consumo eléctrico de 2024, 40.461 MWh corresponden a zonas comunes y servicios compartidos y 72.328 MWh, a zonas privadas. Asimismo, del consumo eléctrico de 2023, 41.830 MWh corresponden a zonas comunes y servicios compartidos y 77.545 MWh, a zonas privadas. El consumo de energía verde representa un 0,33% del total.

En algunos casos, el Grupo solo tiene el control del consumo de las zonas comunes (landlord-obtained consumption), por lo que, como parte del esfuerzo realizado para reportar la totalidad de los consumos, el Grupo ha hecho una estimación del consumo energético y del consumo de combustibles de los inquilinos a los que no tiene acceso. Los datos estimados representan un 20% del consumo eléctrico reportado, un 8% del consumo de DH&C y en torno al 30% del consumo de combustibles.

▼ Consumo energético y emisiones en las oficinas de uso propio

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Consumo 2024	Consumo 2023	Variación
Consumo Eléctrico	MWh	174	185	-6%
Consumo de Combustible	MWh	95	70	36%
<b>Consumo Energético Total</b>	<b>MWh</b>	<b>269</b>	<b>256</b>	<b>5%</b>
<b>Intensidad – Energy-Int</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup></b>	<b>48</b>	<b>45</b>	<b>5%</b>
Emisiones CO <sub>2</sub> directas	TeqCO <sub>2</sub>	16	12	38%
Emisiones CO <sub>2</sub> Indirectas	<i>Market-based method</i>	3	5	-38%
	<i>Location-based method</i>	11	15	-29%
<b>Emisiones Directas e indirectas</b>	<i>Market-based method</i>	<b>20</b>	<b>17</b>	<b>15%</b>
	<i>Location-based method</i>	<b>27</b>	<b>32</b>	<b>-16%</b>
<b>Intensidad – GHG-Int</b>	<i>Market-based method</i>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>15%</b>
	<i>Location-based method</i>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>-16%</b>
Superficie	M <sup>2</sup>	5.654	5.654	
Cobertura	nº activos	3	3	



### ▼ Consumo energético y emisiones en los inmuebles arrendados con control sobre los consumos de los inmuebles

EPRA Elec-LfL, EPRA Fuels LfL & EPRA DH&C-LfL  
EPRA GHG-Dir-Abs & EPRA GHG-Indir-Abs

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Consumo 2024	Consumo 2023	Variación
Consumo Eléctrico (Elec-LfL)	MWh	103.858	103.646	0%
Consumo de Combustibles (Fuels-LfL)	MWh	9.384	8.652	8%
Consumo red de Calor y Frío (DH&C-LfL)	MWh	17.874	18.360	-3%
Solar Fotovoltaica	MWh	380	274	39%
Solar Termal	MWh	61	85	-29%
Consumo de Energía Verde	MWh	441	359	23%
<b>Consumo Energético Total</b>	<b>MWh</b>	<b>131.556</b>	<b>131.017</b>	<b>0%</b>
<b>Intensidad – Energy-Int</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup></b>	<b>159</b>	<b>159</b>	<b>0%</b>
	<b>kWh/net revenue</b>	<b>0,394</b>	<b>0,458</b>	<b>-14%</b>
Emisiones CO <sub>2</sub> directas / Alcance 1 (GHG-Dir-Abs)	TeqCO <sub>2</sub>	1.882	1.688	11%
Emisiones indirectas / Alcance 2 (GHG-Indir-Abs)	Market-based method	1.407	1.864	-25%
	Location-based method	4.556	5.729	-20%
<b>Emisiones Totales / Alcances 1 y 2</b>	<b>Market-based method</b>	<b>3.289</b>	<b>3.553</b>	<b>-7%</b>
	<b>Location-based method</b>	<b>6.437</b>	<b>7.417</b>	<b>-13%</b>
<b>Intensidad – GHG-Int</b>	Market-based method	4	4	-7%
	Location-based method	8	9	-13%
	Market-based method	0,010	0,012	-21%
	Location-based method	0,019	0,022	-13%
Otras emisiones de CO <sub>2</sub> indirectas (Alcance 3) Zonas Privativas	Market-based method	4.730	7.352	-36%
	Location-based method	5.845	7.049	-17%
<b>Emisiones totales / Alcances 1, 2 y 3</b>	<b>Market-based method</b>	<b>8.019</b>	<b>10.904</b>	<b>-26%</b>
	<b>Location-based method</b>	<b>12.282</b>	<b>14.465</b>	<b>-15%</b>
<b>Intensidad – GHG-Int</b>	Market-based method	10	13	-26%
	Location-based method	15	18	-15%
	Market-based method	0,024	0,038	-37%
	Location-based method	0,037	0,051	-27%
Superficie	M <sup>2</sup>	826.094	826.155	
Cobertura	nº activos	60	60	

Nota: En estas tablas se presentan los consumos y emisiones generadas en los edificios de Colonial incluidos en el perímetro *like-for-like* sostenible, siguiendo las recomendaciones de EPRA *Best Practices on Sustainability Reporting*. El cálculo de los indicadores *like-for-like* se ha efectuado de forma diferenciada para cada tipo de consumo (electricidad, combustible y agua), incluyendo aquellos inmuebles que hayan estado en operación continua en los últimos dos años (2024 y 2023) y para los que además haya disponibilidad de datos completos de consumos en estos últimos dos años. Asimismo, se incluyen tanto aquellos activos en los que el Grupo tiene el control sobre los consumos de suministros como los activos monousuario, excepto los inmuebles en estado de proyecto y los solares, ya que no generan consumo. Se ha calculado la huella de carbono del alcance 1 y 2 en función de los consumos energéticos de los inmuebles, las fugas y las recargas de gases refrigerantes. Para el alcance 3, en estas tablas se muestra la categoría 13 establecida por GHG Protocol, correspondiente a las emisiones de GEI procedente del consumo energético de las zonas privativas de los inquilinos del Grupo. Asimismo, siendo conscientes de que la mayor parte de sus emisiones provienen de este ámbito, Grupo Colonial calcula las emisiones de las ocho categorías que son aplicables al negocio del Grupo de las quince categorías que se establecen en GHG Protocol, tal y como puede verse detallado en el capítulo 6.2 *Resultados en ecoeficiencia*.

Del consumo eléctrico *like-for-like* en 2024, 37.102 MWh corresponden a zonas comunes y servicios compartidos y 66.757 MWh, a zonas privativas. Asimismo, del consumo eléctrico *like-for-like* en 2023, 38.621 MWh corresponden a zonas comunes y servicios compartidos y 65.025 MWh, a zonas privativas. El consumo de electricidad fotovoltaica representa un 0,34% del total, en línea con años anteriores.

## Consumo de agua

### ▼ Consumo de agua en 2024-2023

*EPRA Water-Int*

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Total 2024			Total 2023			Variación		
		Consumo 2024	Intensidad 2024 (Water-Int) (l/m²)	Intensidad 2024 (Water-Int) (l/net revenues)	Consumo 2023	Intensidad 2023 (Water-Int) (l/m²)	Intensidad 2023 (Water-Int) (l/net revenues)	Consumo	Intensidad (l/m²)	Intensidad (l/net revenues)
Consumo de agua (Water-Abs)	m³	328.296	331	0,896	363.141	361	1,099	-10%	-8%	-19%
Superficie	M²	991.735			1.006.500					
Cobertura	Nº activos	70			73					

Nota: El 0,5% del total de agua consumida es reciclada o reutilizada. El resto es proporcionado por la red general. El consumo de agua se ha obtenido mediante telemetría, lecturas manuales y facturas. Los datos estimados de agua representan un 18% del consumo total.

### ▼ Consumo de agua en las oficinas de uso propio

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Consumo 2024	Consumo 2023	Variación	Intensidad 2024 (l/m²)	Intensidad 2023 (l/m²)	Variación
Consumo de agua	m³	3.302	1.867	77%	584	330	77%
Superficie	M²	5.654	5.654				
Cobertura	Nº activos	3	3				

### ▼ Consumo de agua en los inmuebles arrendados con control sobre los consumos de los inmuebles

*EPRA Water-LfL*

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Consumo 2024	Consumo 2023	Var.	Intensidad 2024 (l/m²)	Intensidad 2023 (l/m²)	Var.	Intensidad 2024 (l/rentas netas)	Intensidad 2023 (l/rentas netas)	Var.
Consumo de agua (Water-LfL)	m³	302.749	288.529	5%	366	349	5%	0,907	1,009	-10%
Superficie	M²	826.094	826.155							
Cobertura	Nº activos	60	60							

Nota: El 1% del total de agua consumida es reciclada o reutilizada. El resto es proporcionado por la red general.

## Residuos

## ▼ Residuos por tipo y disposición

EPRA Waste-Abs. EPRA Waste-LfL

Indicadores de Sostenibilidad	Tipo de residuo	Total residuos 2023		Total residuos 2024	
		kg	% del total	kg	% del total
EPRA Waste-Abs GRI 306-2	<b>Residuos peligrosos</b>				
	Reutilización	228	0,65%	396	3,07%
	Reciclaje	3.876	11,00%	2.589	20,06%
	Compost	0	0,00%	0	0,00%
	Recuperación (incluido energética)	1.252	3,55%	3.417	26,47%
	Tierras-mejora de terrenos, rellenos y drenajes	0	0,00%	0	0,00%
	Almacenamiento <i>in situ</i> <sup>(1)</sup>	4.164	11,82%	550	4,26%
	Residuo peligroso no aprovechable	22.439	63,70%	1.959	15,18%
	Incineración (sin aprovechamiento)	22	0,06%	1	0,01%
	Inyección en pozos (sin aprovechamiento)	0	0,00%	0	0,00%
	Vertedero (sin aprovechamiento)	1.819	5,16%	1.486	11,51%
	Otro método de eliminación	1.429	4,06%	2.510	19,45%
	<b>Total residuos peligrosos generados</b>	<b>35.229</b>	<b>35.229</b>	<b>12.908</b>	<b>100,00%</b>
	<b>Residuos no peligrosos<sup>(2)</sup></b>				
	Reutilización	182.380	3,24%	327.215	3,81%
	Reciclaje	3.573.214	63,51%	6.870.466	80,06%
	Compost	36.326	0,65%	53.190	0,62%
	Recuperación (incluida energética)	980.593	17,43%	1.173.861	13,68%
	Tierras-mejora de terrenos, rellenos y drenajes	0	0,00%	0	0,00%
	Almacenamiento <i>in situ</i> <sup>(1)</sup>	167.074	2,97%	1.235	0,01%
	Residuo peligroso no aprovechable	1	0,00%	0	0,00%
Incineración (sin aprovechamiento)	0	0,00%	8.600	0,10%	
Inyección en pozos (sin aprovechamiento)	0	0,00%	0	0,00%	
Vertedero (sin aprovechamiento)	379.711	6,75%	112.292	1,31%	
Otro método de eliminación	306.569	5,45%	34.950	0,41%	
<b>Total residuos no peligrosos generados</b>	<b>5.625.869</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.581.810</b>	<b>100,00%</b>	

(1) El "almacenamiento *in-situ*" consiste en almacenamiento temporal en las instalaciones de los gestores de residuos y ha incrementado respecto al 2022 debido a una actuación puntual en el edificio Ribera de Loira y a la reagrupación de las tipologías de tratamiento de residuos generados desde SFL.

(2) Los residuos no peligrosos incluyen la cantidad de residuos correspondientes a tierras no contaminadas.

### ▼ Residuos por tipo y disposición

EPRA Waste-Abs. EPRA Waste-LfL

Indicadores de Sostenibilidad	Tipo de residuo	Total residuos 2023		Total residuos 2024	
		kg	% del total	kg	% del total
EPRA Waste-LfL	<b>Residuos peligrosos</b>				
	Reutilización	225	1,85%	396	3,95%
	Reciclaje	3.590	29,45%	2.548	25,42%
	Compost	0	0,00%	0	0,00%
	Recuperación (incluido energética)	846	6,94%	3.417	34,09%
	Tierras-mejora de terrenos, rellenos y drenajes	0	0,00%	0	0,00%
	Almacenamiento <i>in situ</i> <sup>(1)</sup>	4.164	34,16%	516	5,15%
	Residuo peligroso no aprovechable	865	7,10%	36	0,36%
	Incineración (sin aprovechamiento)	21	0,17%	1	0,01%
	Inyección en pozos (sin aprovechamiento)	0	0,00%	0	0,00%
	Vertedero (sin aprovechamiento)	1.051	8,62%	599	5,98%
	Otro método de eliminación	1.429	11,72%	2.510	25,04%
	<b>Total residuos peligrosos generados</b>	<b>12.191</b>	<b>100,00%</b>	<b>10.023</b>	<b>100,00%</b>
	<b>Residuos no peligrosos<sup>(2)</sup></b>				
	Reutilización	8.079	0,43%	145.865	3,04%
	Reciclaje	506.985	26,71%	3.472.120	72,33%
	Compost	19.302	1,02%	53.182	1,11%
	Recuperación (incluida energética)	737.442	38,85%	971.961	20,25%
	Tierras-mejora de terrenos, rellenos y drenajes	0	0,00%	0	0,00%
	Almacenamiento <i>in situ</i> <sup>(1)</sup>	167.068	8,80%	1.235	0,03%
	Residuo peligroso no aprovechable	1	0,00%	0	0,00%
	Incineración (sin aprovechamiento)	0	0,00%	8.600	0,18%
	Inyección en pozos (sin aprovechamiento)	0	0,00%	0	0,00%
Vertedero (sin aprovechamiento)	265.982	14,01%	112.292	2,34%	
Otro método de eliminación	193.659	10,20%	34.950	0,73%	
<b>Total residuos no peligrosos generados</b>	<b>1.898.519</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.800.205</b>	<b>100,00%</b>	

(1) El "almacenamiento *in-situ*" consiste en almacenamiento temporal en las instalaciones de los gestores de residuos y ha incrementado respecto al 2022 debido a una actuación puntual en el edificio Ribera de Loira y a la reagrupación de las tipologías de tratamiento de residuos generados desde SFL.



(2) Los residuos no peligrosos incluyen la cantidad de residuos correspondientes a tierras no contaminadas.

## 9.2. Portafolio Colonial

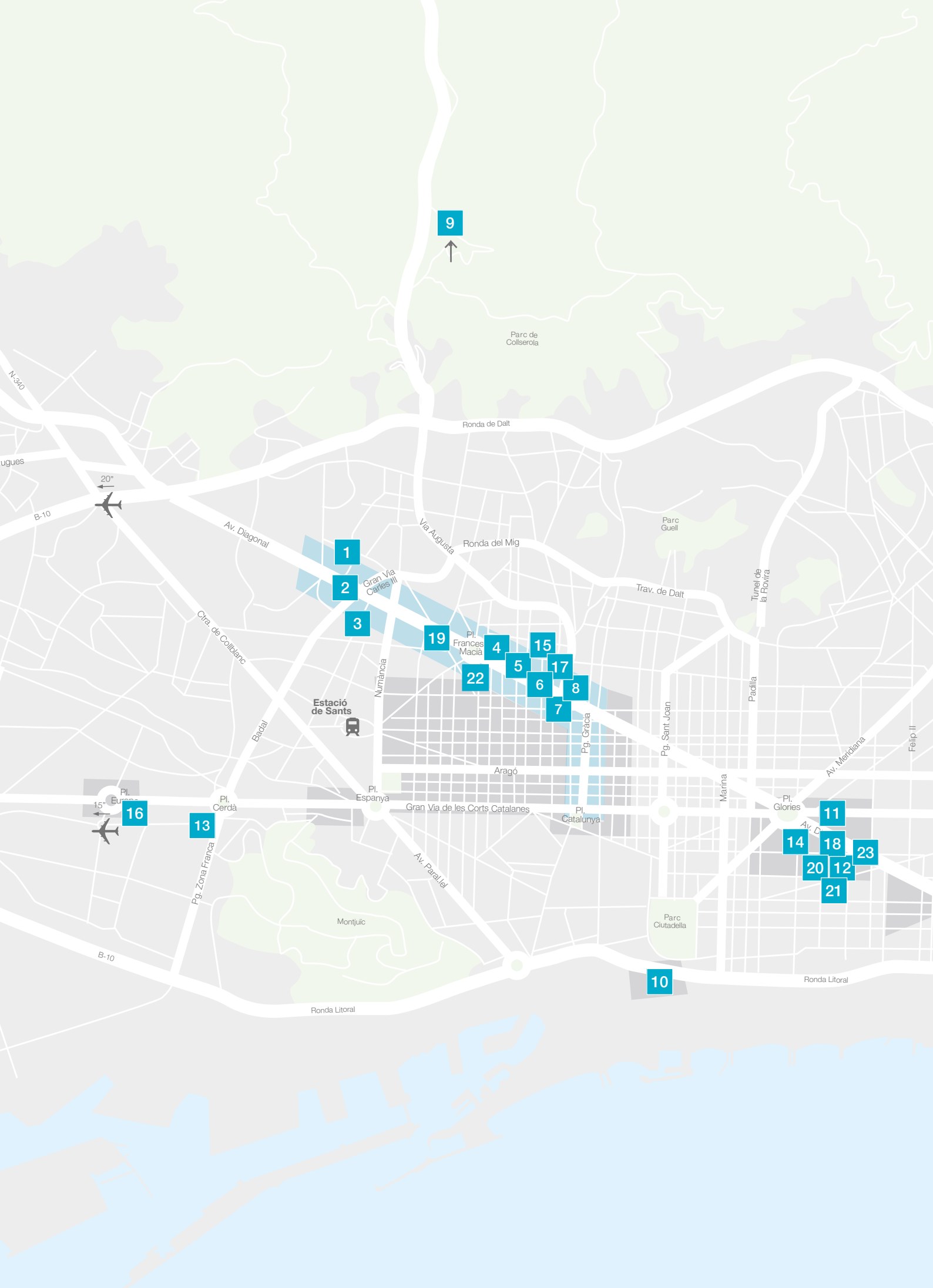
### 9.2.1. Ubicación Activos

#### Barcelona

- 1 Paseo de los Tilos, 2-6
- 2 Avenida Diagonal, 682
- 3 Avenida Diagonal, 609-615
- 4 Travessera de Gràcia, 11
- 5 Amigó, 11-17
- 6 Avenida Diagonal, 530-532
- 7 Avenida Diagonal, 409
- 8 Vía Augusta, 21
- 9 Complejo de oficinas Sant Cugat Nord
- 10 Torre Marenostrium
- 11 Diagonal - Glòries
- 12 Complejo de oficinas Illacuna
- 13 Torre BCN
- 14 Parc Glòries (Ciutat de Granada, 150)
- 15 Travessera de Gràcia, 47-49
- 16 Plaza Europa, 34
- 17 Gal·la Placídia
- 18 Avenida Diagonal, 197
- 19 Avenida Diagonal, 525
- 20 Sancho de Ávila, 110-130
- 21 WittyWood (Llacuna, 42)
- 22 Buenos Aires, 21
- 23 Llull, 331

-  Prime Central Business District
-  Business District





9



1

2

3

19

4

15

5

17

6

8

7

16

13

11

14

18

20

12

21

23

10

## Madrid

### MADRID – Centro y CBD

- 1 Paseo de Recoletos, 37-41
- 2 Génova, 17
- 3 Paseo de la Castellana, 52
- 4 Paseo de la Castellana, 43
- 5 Santa Engracia
- 6 Poeta Joan Maragall, 53
- 7 Discovery Building
- 8 López de Hoyos, 35
- 9 The Window Building
- 10 Francisco Silvela, 42
- 11 Ortega y Gasset, 100
- 12 Ramírez de Arellano, 37
- 13 MV49 Business Park
- 14 Alfonso XII, 62
- 15 José Abascal, 45
- 16 Serrano, 73
- 17 Santa Hortensia, 26-28
- 18 Paseo de la Castellana, 163
- 19 Arturo Soria, 336
- 20 Madnum
- 21 Manuel de Falla, 7
- 22 Miguel Ángel, 23
- 23 Velázquez, 86d
- 24 Don Ramón de la Cruz, 84
- 25 Gran Vía, 30
- 26 Visionary Building

### MADRID NORTE



Arroyo de la Vega y Las Tablas

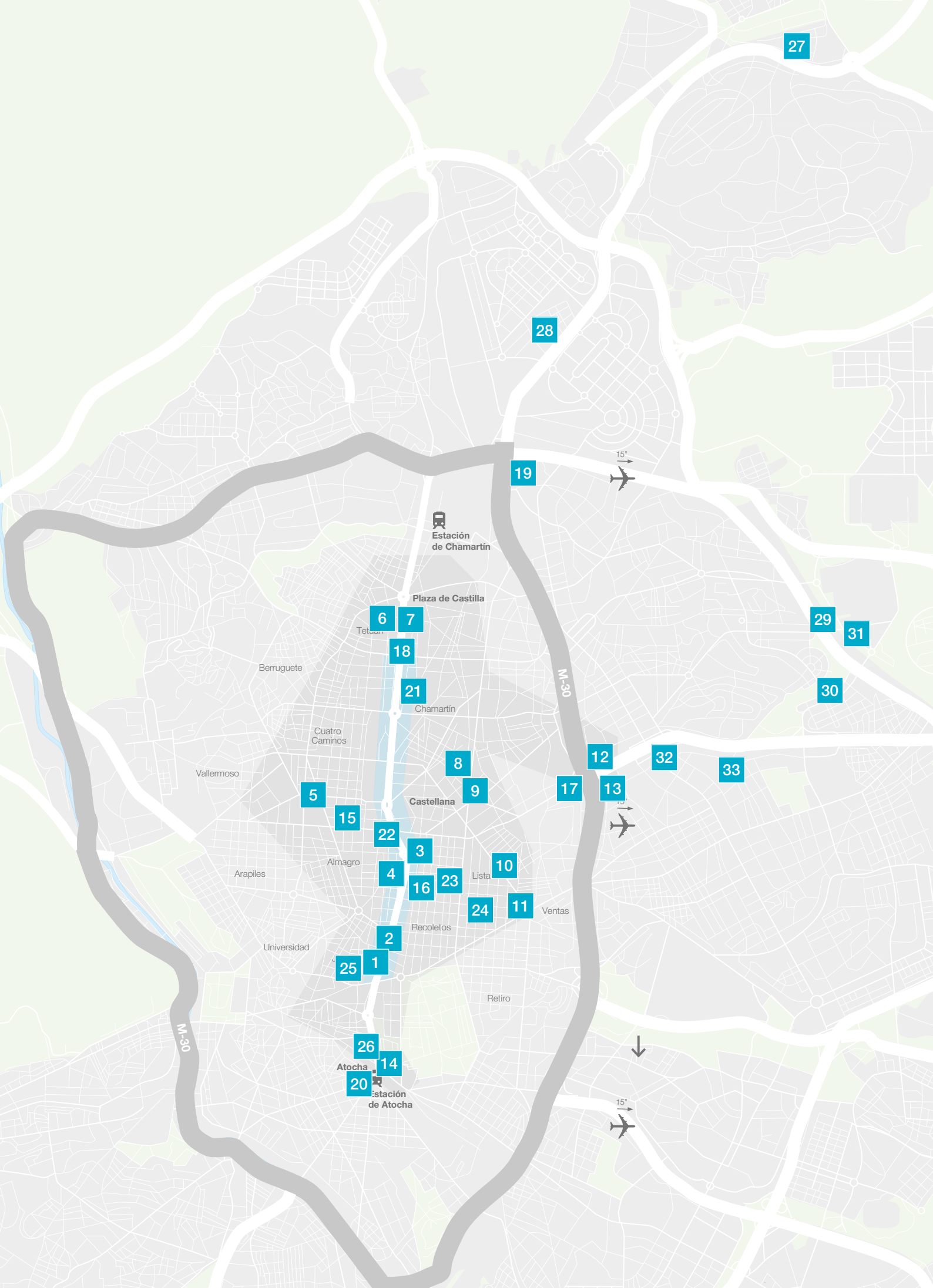
- 27 Oblicua (Francisca Delgado, 11)
- 28 Puerto de Somport, 8

### MADRID ESTE

Campo de las Naciones y A2

- 29 Ribera del Loira, 28
- 30 Tucumán
- 31 Edificio Egeo
- 32 Josefa Valcárcel, 40 bis
- 33 J.I. Luca de Tena, 7

-  Prime Central Business District
-  Business District



27

28

19

15"

Estación de Chamartín

Plaza de Castilla

6

7

18

21

29

31

30

Berruguete

Cuatro Caminos

Vallermoso

M-30

5

15

22

3

4

16

23

24

10

11

Castellana

8

9

17

12

32

33

Arapiles

Almagro

Lista

Ventas

Recoletos

Universidad

Retiro

15"

M-30

25

1

26

14

20

Atocha

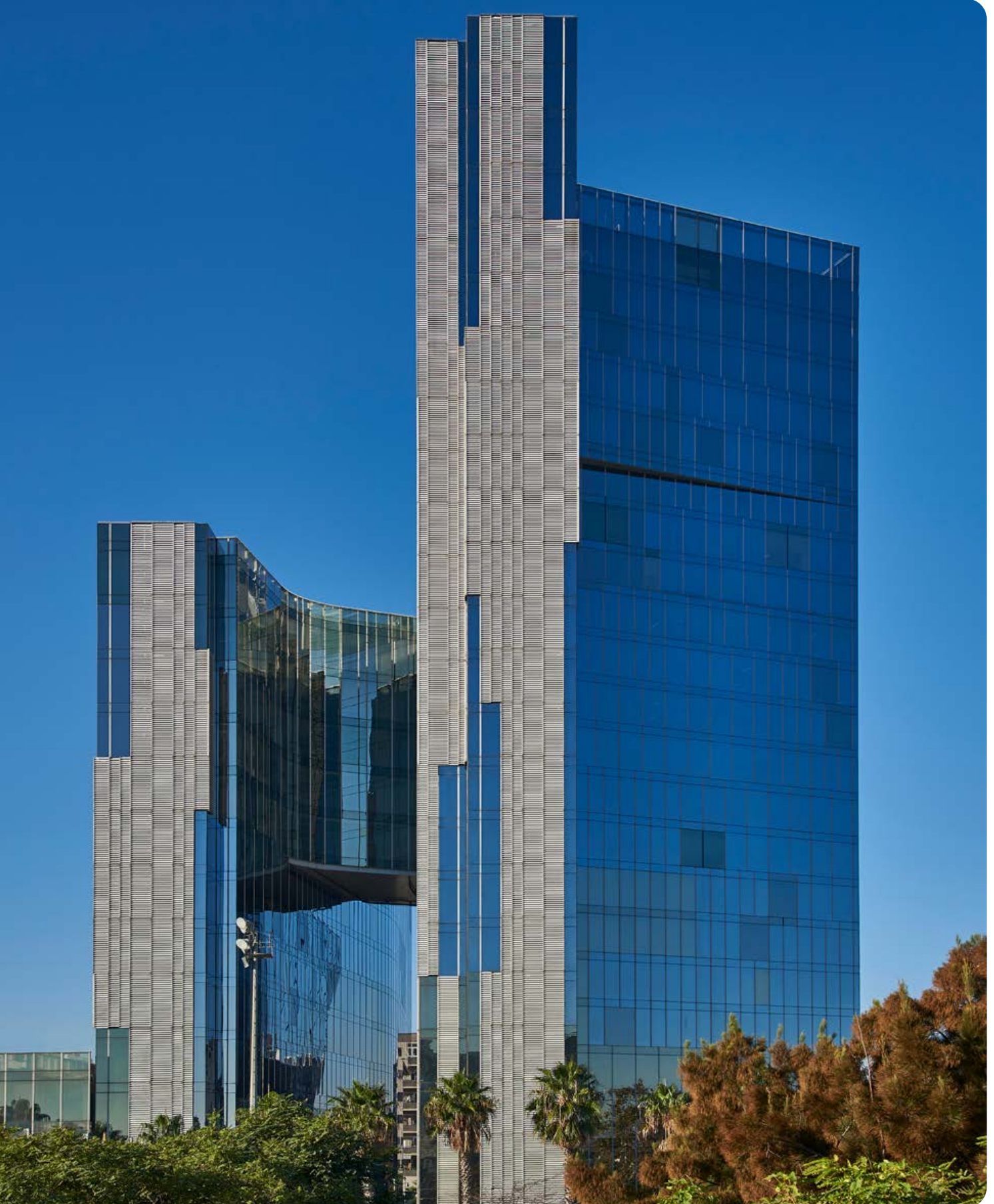
Estación de Atocha

15"

## Residencial

- 1 Paseo de la Castellana, 157
- 2 Boadilla del Monte
- 3 Euterpe
- 4 Pacífico
- 5 Mileno





## París

- 1 Louvre Saint-Honoré
- 2 Washington Plaza
- 3 Galerie des Champs-Élysées
- 4 90 Champs-Élysées
- 5 92 Champs-Élysées Ozone
- 6 Cézanne Saint-Honoré
- 7 Edouard VII
- 8 176 Charles de Gaulle
- 9 Rives de Seine
- 10 83 Marceau
- 11 131 Wagram
- 12 103 Grenelle
- 13 104-110 Haussmann Saint-Agustin
- 14 #Cloud.paris
- 15 Pasteur
- 16 Condorcet
- 17 Biome

 Prime Central Business District

 Business District



8

11

2

6

5

10

4

3

13

16

7

14

12

17

15

9

## 9.2.2. Detalle superficie Activos

## ▼ Cartera de alquiler Barcelona

m <sup>2</sup>	Año compra	Superficie sobre rasante		Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail				
Av. Diagonal, 409	2001	3.680	851	4.531		4.531	
Av. Diagonal, 530	1992	10.321	2.555	12.876	4.708	17.584	99
Av. Diagonal, 609-615 - Dau/Prisma	1997	21.753		21.753	18.839	40.592	431
Av. Diagonal, 682	1997	8.372	145	8.517	1.795	10.312	50
Pedralbes Centre	1997	36	7.695	7.731	151	7.882	
Av. Diagonal, 523-525	2018	5.706		5.706	1.179	6.885	10
Diagonal, 220-240 - Glòries	2000	11.672		11.672	536	12.208	40
Illacuna	2006	19.113	812	19.925	13.606	33.531	389
P.º de los Tilos, 2-6	2000	5.143		5.143	3.081	8.224	69
Travessera de Gràcia, 47-49	2016	5.061		5.061	1.620	6.681	17
Vía Augusta, 21-23	1999	4.620	218	4.838		4.838	
Travessera de Gràcia, 11	1994	4.105	410	4.515	1.994	6.509	61
Amigó, 11-17	1994	2.960	608	3.568	1.778	5.346	88
Torre BCN	2000	9.600	235	9.835	2.967	12.802	88
Torre Marenostrum	2003	21.856		21.856	19.204	41.060	508
Parc Glòries	2016	24.450		24.450	5.444	29.894	162
Sant Cugat Nord	1999	27.904		27.904	20.626	48.530	681
Gal·la Placidia	2018	4.285		4.285	1.555	5.840	14
Av. Diagonal, 197	2014	14.515	753	15.268	9.170	24.438	299
Buenos Aires, 21	2021	8.784		8.784		8.784	
WittyWood (Llacuna, 42)	2020	2.476		2.476	585	3.061	10
Plaza Europa, 34	2017	13.406	329	13.735	6.664	20.399	170
Llull, 331	2024	6.496		6.496	2.466	8.962	177
<b>Cartera en explotación</b>		<b>236.313</b>	<b>14.611</b>	<b>250.924</b>	<b>117.970</b>	<b>368.894</b>	<b>3.363</b>
Sancho de Ávila, 110-130	2019	17.860		17.860	4.776	22.636	180
Superficie en rehabilitación		5.742	105	5.847	2.177	8.024	
<b>Proyectos y rehabilitaciones</b>		<b>23.602</b>	<b>105</b>	<b>23.707</b>	<b>6.953</b>	<b>30.660</b>	<b>180</b>
<b>Total Barcelona</b>		<b>259.915</b>	<b>14.716</b>	<b>274.631</b>	<b>124.923</b>	<b>399.554</b>	<b>3.543</b>

Nota: De cara a facilitar el análisis de la cartera, se ha especificado que parte de los edificios de oficinas se destinan a uso *retail*/comercial (generalmente las plantas bajas). Los activos de la cartera de alquiler de Barcelona son todos 100% propiedad de Colonial, a excepción de Plaza Europa 34 que se ostenta a través de una JV con Inmo, S.L. Los activos de la cartera de alquiler de Madrid y resto de España son todos 100% propiedad de Colonial.



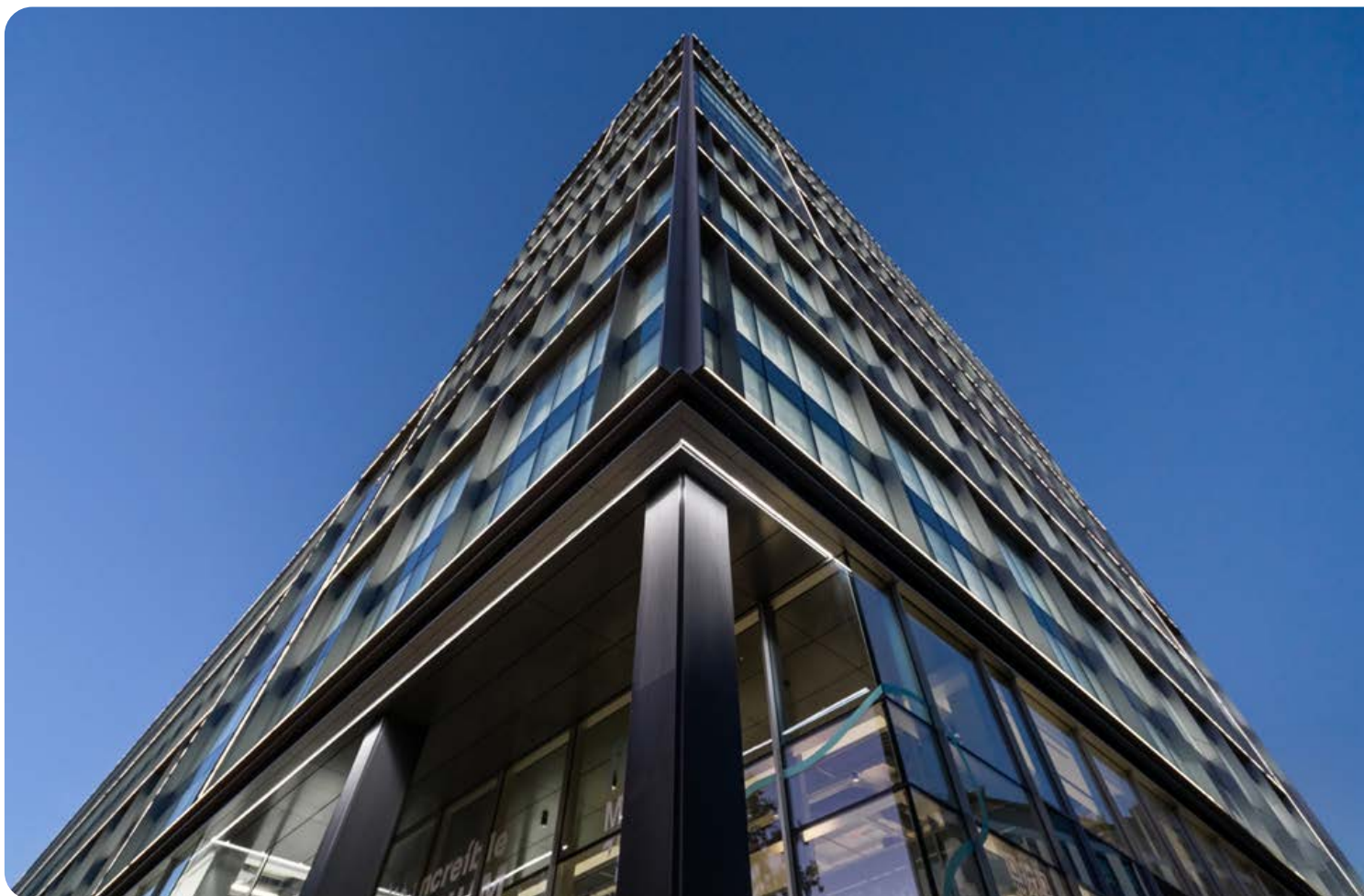
## ▼ Cartera de alquiler Madrid y resto

m <sup>2</sup>	Año compra	Superficie sobre rasante			Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Otros				
P.º Castellana, 52	1998	6.496	1.027		7.523	2.615	10.138	49
P.º Castellana, 163	2016	10.729	533		11.262	1.927	13.189	61
P.º Recoletos, 37-41	2005	13.642	3.560		17.202	5.316	22.518	180
P.º Castellana, 43	2005	5.455	543		5.998	2.441	8.439	81
Génova, 17	2015	3.638	1.038		4.676	2.601	7.277	70
José Abascal, 45	2016	5.324			5.324	1.858	7.182	54
Serrano,73	2016	4.242			4.242	3.121	7.363	104
Alfonso XII, 62	2002	13.135			13.135	2.287	15.422	78
Santa Engracia	2015	9.815	220		10.035	5.562	15.597	180
Francisco Silvela, 42	1999	4.893	500		5.393	3.926	9.319	105
José Ortega y Gasset, 100	2000	6.870	922		7.792	2.563	10.355	96
Poeta Joan Maragall, 53	2001	13.685	2.330		16.015	9.668	25.683	295
Discovery Building	2015	9.496	656		10.152	4.707	14.859	100
López de Hoyos, 35	2005	6.613	527		7.140	4.105	11.245	111
Arturo Soria, 336	2017	8.363	300		8.663	5.593	14.256	190
Martínez Villergas, 49	2006	24.135			24.135	16.194	40.329	496
Ramírez de Arellano, 37	1999	5.988			5.988	4.923	10.911	160
Edificio Egeo	2018	18.255			18.255	9.581	27.836	350
Príncipe de Vergara, 112-114	2015	10.842	525		11.367	4.524	15.892	115
Manuel Falla, 7	2015	6.252			6.252	1.640	7.892	41
Miguel Ángel, 23	2017	7.320	835		8.155	1.353	9.508	114
Velázquez, 86d	2015	14.435	1.883		16.318	5.960	22.278	159
Don Ramón de la Cruz, 84	2015	9.339			9.339	3.584	12.923	91
Francisca Delgado, 11	2014	13.971	245		14.216	17.734	31.950	396
Puerto de Somport, 8	2017	6.866			6.866	13.394	20.260	369
Ribera de Loira, 28	2014	9.924	629		10.553	17.028	27.581	370
Tucumán	2015	5.650	1.276		6.926		13.966	176
Josefa Valcárcel, 40 bis	2017	8.718			8.718	7.566	16.284	259
Complejo Madnum	2017	21.946	1.114		23.060	34.472	57.531	
Lagasca, 88	n. d.	480			480	185	665	3
Gran Vía, 30	2024	5.412			5.412	285	5.697	23
Visionary Building	2024	8.111			8.111	930	9.041	76
Boadilla (Living)	2024			4.781	4.781	3.176	7.957	
P.º Castellana, 157 (Living)	2024			6.564	6.564	1.392	7.956	
Euterpe (Living)	2024			6.617	6.617	3.339	9.956	
Pacífico (Living)	2024			5.007	5.007	1.629	6.636	

▼ Cartera de alquiler Madrid y resto (continuación)

m <sup>2</sup>	Año compra	Superficie sobre rasante			Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Otros				
Pacífico Locales	2024		62		62		62	
Milenio (Living)	2024			26.957	26.957	19.139	46.096	
Milenio Locales	2024		450		450		450	
<b>Cartera en explotación</b>		<b>300.040</b>	<b>19.176</b>	<b>49.926</b>	<b>369.142</b>	<b>233.357</b>	<b>602.499</b>	<b>5.045</b>
Complejo Madnum	2017	34.359	2.186		36.545	500	37.045	608
Santa Hortensia, 26-28	2016	40.029			40.029	32.567	72.596	946
J.I. Luca de Tena, 7	2016	10.145			10.145	13.400	23.545	335
Autovía de Toledo				23.557	23.557		23.557	
Superficie en rehabilitación		4.618		78	4.696	1.814	6.510	
<b>Proyectos y rehabilitaciones</b>		<b>89.150</b>	<b>2.186</b>	<b>23.635</b>	<b>114.971</b>	<b>48.281</b>	<b>163.253</b>	<b>1.889</b>
<b>Total Madrid y resto</b>		<b>389.190</b>	<b>21.362</b>	<b>73.561</b>	<b>484.113</b>	<b>281.638</b>	<b>765.751</b>	<b>6.934</b>
<b>Total España</b>		<b>649.105</b>	<b>36.078</b>	<b>73.561</b>	<b>758.744</b>	<b>406.561</b>	<b>1.165.305</b>	<b>10.477</b>

Nota: De cara a facilitar el análisis de la cartera, se ha especificado que parte de los edificios de oficinas se destinan a uso *retail*/comercial (generalmente las plantas bajas). Los activos de la cartera de alquiler de Barcelona son todos 100% propiedad de Colonial, a excepción de Plaza Europa 34 que se ostenta a través de una JV con Inmo, S.L. Los activos de la cartera de alquiler de Madrid y resto de España son todos 100% propiedad de Colonial.



## ▼ Cartera de alquiler Francia

m <sup>2</sup>	Año compra	Superficie sobre rasante			Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Otros				
Louvre Saint-Honoré	1995	16.428	16.037		32.465	1.544	34.009	181
Edouard VII	1999	27.753	14.568	8.724	51.045	5.857	56.901	523
#Cloud.paris	2004	28.679		246	28.925	4.984	33.909	211
Condorcet	2014	20.376		2.863	23.239	2.457	25.696	50
Galerie Champs-Élysées	2002		4.983		4.983	3.851	8.834	125
90 Champs-Élysées	2002/ 2009	7.817	932		8.749		8.749	
92 Champs-Élysées	2000	4.114	3.085		7.199		7.199	
Cézanne Saint-Honoré	2001/ 2007	21.523	1.849		23.373	3.544	26.917	142
131 Wagram	1999	8.007			8.007	2.798	10.804	114
83 Marceau	2001/ 2007	8.737	690		9.427	2.403	11.830	129
Washington Plaza	2000	41.020	406	2.557	43.983	11.294	55.277	662
106 Haussmann	2002/ 2004		677		677	178	854	104
176 Charles de Gaulle	1997	5.546	1.196		6.742	1.896	8.638	129
Pasteur	2022	38.452	961		39.413	7.375	46.788	443
Biome	2017	22.452		1.870	24.322	1.678	26.000	84
103 Grenelle	2006	12.207	258	1.052	13.516	1.691	15.207	100
<b>Cartera en explotación</b>		<b>263.110</b>	<b>45.643</b>	<b>17.312</b>	<b>326.064</b>	<b>51.548</b>	<b>377.613</b>	<b>2.997</b>
Rives de Seine	2004	20.269		1.760	22.029	6.589	28.618	366
Haussmann Saint-Augustin		11.683	114		11.797	2.473	14.270	
Louvre Saint-Honoré	1995	9.530			9.530	5.732	15.262	
Superficie en rehabilitación		8.465	369		8.834	18.071	26.906	
<b>Proyectos y rehabilitaciones</b>		<b>49.947</b>	<b>483</b>	<b>1.760</b>	<b>52.190</b>	<b>32.864</b>	<b>85.054</b>	<b>366</b>
<b>Total Francia</b>		<b>313.057</b>	<b>46.126</b>	<b>19.072</b>	<b>378.255</b>	<b>84.413</b>	<b>462.667</b>	<b>3.363</b>
<b>Total Grupo Colonial</b>		<b>962.162</b>	<b>82.204</b>	<b>92.633</b>	<b>1.136.999</b>	<b>490.974</b>	<b>1.627.972</b>	<b>13.840</b>

Colonial ostenta el 98,4% de las acciones del capital de SFL. SFL posee el 100% de la propiedad de la totalidad de su cartera en alquiler a excepción de Cézanne Saint-Honoré, 103 Grenelle, #Cloud y 92 Champs Élysées de los que posee un 51%, activos con los que se ha creado nuevas "Joint Venture" de SFL junto con Predica.

## 9.3. Indicadores clave de sostenibilidad GRI & EPRA BPR'S

### 9.3.1. Índice de contenidos GRI, EPRA BPR'S

<b>Declaración de uso</b>	Colonial ha elaborado el informe conforme a los Estándares GRI para el periodo comprendido entre 1 de enero 2024 y 31 de diciembre 2024.
<b>GRI 1 Usado</b>	GRI 1: Fundamento 2021
<b>Estándares Sectoriales GRI aplicables</b>	Construction and Real Estate (CRE)

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
<b>Contenidos generales</b>			
GRI 2: Contenidos Generales 2021	2-1 Detalles organizativos	Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. Sede en: Paseo de la Castellana nº 52 (Madrid, España) Operaciones en España y Francia.	
	2-2 Entidades incluidas en la elaboración de informes de sostenibilidad de la organización	315 Cuentas Anuales 2024 No existen ajustes de la información para participaciones minoritarias, no ha habido fusiones, adquisiciones y escisiones de entidades o partes. Si hay algún ajuste en el alcance se indica en cada uno de los contenidos publicados.	
	2-3 Periodo objeto del informe, frecuencia y punto de contacto	379, 391 El presente informe, al igual que las Cuentas Anuales, corresponde al año fiscal comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024 y se publica anualmente. Su fecha de publicación es el 31 de marzo de 2025.	
	2-4 Reexpresiones de información	Se han indicado en cada caso mediante notas directas.	
	2-5 Verificación externa	388 Los contenidos incluidos en el presente índice han sido verificados por un tercero externo independiente, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.	
	2-6 Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	6-7, 100-114, 120-123, 219-223, 334-345 Cuentas Anuales 2024	
	2-7 Empleados	56, 230-263 Cuentas Anuales 2024	
	2-8 Trabajadores que no son empleados		Información no disponible: No se dispone de información de los trabajadores que no son empleados de Colonial.
	2-9 Estructura de gobernanza y composición / EPRA-Gov-Board	49-57, 284-304, 366 IAGC 2024	
	2-10 Designación y selección del máximo órgano de gobierno / EPRA-Gov-Select	300-301, 366 IAGC 2024	

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
GRI 2: Contenidos Generales 2021	2-11 Presidente del máximo órgano de gobierno	292 IAGC 2024	
	2-12 Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos	60-64, 284-290	
	2-13 Delegación de la responsabilidad de gestión de los impactos	60-64, 284-290	
	2-14 Función del máximo órgano de gobierno en la presentación de informes de sostenibilidad	297-298, 302-303	
	2-15 Conflictos de interés/ EPRA-Gov-Col	296-297, 366	
	2-16 Comunicación de inquietudes críticas	308-309 No se han recibido comunicaciones acerca de preocupaciones críticas en 2024.	
	2-17 Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno	293-294 IACG 2024	
	2-18 Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno	296	
	2-19 Políticas de remuneración	304	
	2-20 Proceso para determinar la remuneración	304 IAGC 2024	
	2-21 Ratio de compensación total anual		No se presenta este contenido por razones de confidencialidad.
	2-22 Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	80-97	
	2-23 Compromisos y políticas	51, 136, 307-308, 310-314	
	2-24 Incorporación de los compromisos y políticas	306, 314	
	2-25 Procesos para remediar los impactos negativos	308-314	
	2-26 Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes	299-300, 308-314	
	2-27 Cumplimiento de la legislación y las normativas	No se han recibido multas o sanciones significativas.	
	2-28 Afiliación a asociaciones	275-280	
	2-29 Enfoque para la participación de los grupos de interés	38-40, 54-57	
	2-30 Convenios de negociación colectiva	247-248	

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
<b>Temas materiales</b>			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-1 Proceso de determinación de los temas materiales	38-48	
	3-2 Lista de temas materiales	44-45, 380-381	
<b>MEDIOAMBIENTE</b>			
<b>1. Adaptación al cambio climático</b>			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	80-97	
GRI 201: Desempeño económico 2016	201-2 Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático	61-64, 73, 79	
<b>2. Mitigación del cambio climático (operaciones propias)</b>			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	136-164, 169-185	
GRI 302: Energía 2016 / EPRA	302-1 Consumo energético dentro de la organización	169-170, 328-330, 356-364, 372, 376-378	
	302-3 Intensidad energética	175-177, 328, 356-364	
	302-4 Reducción del consumo energético	169-174	
	EPRA - Elec-Abs Consumo total de energía	328, 330, 356-357	
	EPRA - Elec-LfL <i>Like-for-like</i> del consumo de energía	356-357	
	EPRA - DH&C-Abs Total de consumo de calefacción y refrigeración	328, 356-357	
	EPRA - DH&C-LfL <i>Like-for-like</i> del consumo de calefacción y refrigeración	330, 356-357	
	EPRA - Fuels-Abs Consumo total de combustible	328, 330, 358-359	
	EPRA - Fuels-LfL <i>Like-for-like</i> del consumo total de combustible	358-359	
	EPRA - Energy-Int Intensidad energética de los edificios	328-330, 358-359	
GRI 305: Emisiones 2016 / EPRA	305-1 Emisiones directas de GEI (alcance 1) / EPRA – GHG – Dir - Abs	328, 330, 360-361	
	305-2 Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2) / EPRA - GHG-Indir-Abs	328, 330, 360-361	
	305-4 Intensidad de las emisiones de GEI	181-185, 328-330, 360-361	
	305-5 Reducción de las emisiones de GEI	179-185	

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
GRI 305: Emisiones 2016 / EPRA	CRE3 Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero/ EPRA – GHG - Int	181-185, 328-330, 360-361	
	CRE8 / EPRA – Cert-Tot Tipo y número de esquemas de certificación de sostenibilidad, de clasificación y etiquetado de los de nueva construcción, la gestión y la ocupación	219-223, 364	
<b>3. Descarbonización de la cadena de valor</b>			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	136-168, 159-164, 184-185	
GRI 302: Energía 2016 / EPRA	302-2 Consumo energético fuera de la organización	169-170, 328-330, 356-364, 372, 376-378	
	302-5 Reducción de los requerimientos energéticos de productos y servicios	172-174	
GRI 305: Emisiones 2016 / EPRA	305-3 Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)	184-185, 328-330, 360-361	
<b>4. Economía circular</b>			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	202-204, 208-210	
GRI 301: Materiales 2016	301-1 Materiales utilizados por peso o volumen	209-210 Se incluyen los materiales suministrados para obras de nueva construcción y grandes reformas, reformas menores y mantenimiento de zonas comunes. No se incluyen los materiales adquiridos por los inquilinos porque la organización no tiene control sobre ellos.	Información incompleta: En el caso de Francia, no se dispone de esta información dado que la compra de materiales la realiza un tercero.
	301-2 Insumos reciclados	209 Se incluyen los materiales suministrados para obras de nueva construcción y grandes reformas, reformas menores y mantenimiento de zonas comunes. No se incluyen los materiales adquiridos por los inquilinos porque la organización no tiene control sobre ellos.	
GRI 306: Residuos 2020 / EPRA	306-1 Generación de residuos e impactos significativos relacionados con los residuos	202-203	Información incompleta: Residuos generados en obras de nueva construcción, reformas, actuaciones correctivas de menor importancia y los generados tanto por la actividad de mantenimiento como en las zonas comunes de los edificios, a excepción de los edificios de Francia, para los cuales no se incluyen los residuos generados en obras de nueva construcción o reformas integrales, sino que solo se incluyen los residuos generados en los edificios que se hallan operativos.
	306-2 Residuos por tipo y método de eliminación / EPRA Waste-Abs	202-203, 332, 364	
	306-3 Residuos generados	204, 332-333, 364	
	306-4 Residuos no destinados a eliminación	332-333, 364	
	306-5 Residuos destinados a eliminación	332-333, 364	
	EPRA Waste-LfL	333, 364	

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
<b>5. Gestión del agua</b>			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	186-192	
GRI 303: Agua y efluentes 2018 / EPRA	303-1 Interacción con el agua	186-192	
	303-2 Gestión de los impactos relacionados con vertidos	Los impactos relacionados con vertidos no son significativos para Grupo Colonial, dado que el agua tiene uso sanitario y se vierte a la red de alcantarillado cumpliendo los parámetros de vertido establecidos. El agua residual vertida posteriormente es tratada en estaciones depuradoras de aguas residuales urbanas.	
	303-3 Extracción de agua	La extracción de agua de Colonial es en su totalidad agua dulce procedente de red urbana.	
	303-4 Vertido de agua	La totalidad del agua captada y consumida por Colonial es vertida al alcantarillado público, excepto el agua necesaria para la biodiversidad, que se canaliza a través de sumideros naturales.	
	303-5 Consumo total de agua / EPRA - Water-Abs	186, 188, 331, 332, 356-364	
	EPRA - Water-LfL <i>Like-for-like</i> del consumo de agua	331, 332, 362-363	Inmuebles considerados <i>like-for-like</i> sostenible.
	CRE2 / EPRA - Water-Int Intensidad del agua de los edificios	331, 362-363	
<b>6. Biodiversidad y ecosistemas</b>			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	193-201	
GRI 304: Biodiversidad 2016	304-1 Centros de operaciones en propiedad, arrendados o gestionados, ubicados dentro de o junto a áreas protegidas o zonas de gran valor para la biodiversidad fuera de áreas protegidas	Dado que los activos de Colonial se encuentran en zonas urbanas consolidadas, no se realizan operaciones cerca de áreas protegidas o consideradas de gran valor para la biodiversidad. Aun así, el Grupo entiende la biofilia como una oportunidad de reconectar con la naturaleza gracias a la arquitectura de los edificios, fomentando así la protección de la biodiversidad en espacios urbanos.	
	304-2 Impactos significativos de las actividades, los productos y los servicios en la biodiversidad	193-196 Las actividades de Colonial no generan impactos significativos en la biodiversidad. Sin embargo, el Grupo busca promover en sus proyectos la biodiversidad de las zonas urbanas.	
	304-3 Hábitats protegidos o restaurados	193-201	



ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
<b>SOCIAL</b>			
<b>7. Relación, bienestar y satisfacción de clientes</b>			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	264-274	
GRI 416: Salud y seguridad de los clientes 2016 / EPRA	416-1 Evaluación de los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos o servicios / EPRA-H&S-Asset	273-274, 365	Información incompleta: Se Incluyen únicamente los activos sobre los que Colonial ejerce control operacional.
	416-2 Casos de incumplimiento relativos a los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos y servicios / EPRA-H&S-Comp	366 No han existido casos de incumplimiento.	
GRI 417: Marketing y etiquetado 2016	417-3 Casos de incumplimiento relacionados con comunicaciones de marketing	No se han recibido reclamaciones.	
GRI 418: Privacidad del cliente 2016	418-1 Reclamaciones fundamentadas relativas a violaciones de la privacidad del cliente y pérdida de datos del cliente	No se han recibido reclamaciones.	
<b>8. Contribución al desarrollo urbano y patrimonio cultural</b>			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	275-280	
GRI 413: Comunidades Locales 2016 / EPRA	413-1 Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y programas de desarrollo/ EPRA-Comty-Eng	169, 366 30% de los edificios. Cabe destacar, asimismo, que Colonial ha hecho aportaciones, patrocinios y donaciones por valor de 223.490 €.	
	413-2 Operaciones con impactos negativos significativos –reales o potenciales– en las comunidades locales	145-146, 275-280 No se generan impactos negativos significativos en las comunidades locales.	
<b>9. Capital Humano</b>			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	46, 78, 230-263	
GRI 201: Desempeño económico 2016	201-3 Obligaciones del plan de beneficios definidos y otros planes de jubilación	Apartado A IAR 2024	
GRI 202: Presencia en el mercado 2016	202-1 Ratio del salario de categoría inicial estándar por sexo frente al salario mínimo local	251	
	202-2 Proporción de altos ejecutivos contratados de la comunidad local	El 15% de los consejeros son extranjeros.	

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
GRI 401: Empleo 2016 / EPRA	401-1 Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal/ EPRA-Emp-Turnover	233-235	
	401-2 Beneficios para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales	249-251	
	401-3 Permiso parental	<p>En 2024, 9 empleados disfrutaron de permisos vinculados a paternidad/ maternidad en la organización, 5 mujeres y 4 hombres. Todos ellos volvieron a su lugar de trabajo tras disfrutar de dicho permiso (5 mujeres y 4 hombres) y continúan en la compañía a cierre del año 2024.</p> <p>Por otro lado, después de terminar el permiso parental, 10 empleados (5 mujeres y 5 hombres) continúan en la compañía 12 meses después de regresar al trabajo.</p>	
GRI 402: Relaciones trabajador-empresa 2016	402-1 Plazos de aviso mínimos sobre cambios operacionales	Colonial sigue los periodos de preaviso establecidos en la normativa laboral o los recogidos, en su caso, en los convenios aplicables a cada negocio, no habiéndose definido periodos mínimos de preaviso en el ámbito corporativo.	
GRI 403: Seguridad y salud en el trabajo 2018 / EPRA	403-1 Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	261-262	
	403-2 Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	261-262	
	403-3 Servicios de salud en el trabajo	262-263	
	403-4 Participación de los trabajadores, consultas y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo	261-262	
	403-5 Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	En cumplimiento de la ley, todos los empleados son formados en los riesgos y medidas de prevención relativas a su puesto de trabajo.	
	403-6 Fomento de la salud de los trabajadores	261-262	
	403-7 Prevención y mitigación de los impactos en la salud y la seguridad de los trabajadores directamente vinculados con las relaciones comerciales	262-263	
	403-8 Cobertura del sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	100% de empleados.	Información no disponible: Solamente se informa de la cobertura del sistema de gestión en empleados de la compañía.

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
GRI 403: Seguridad y salud en el trabajo 2018 / EPRA	403-9 Lesiones por accidente laboral/ EPRA-H&S-Emp	262-263, 365	Información no disponible: Solo se dispone de este tipo de información para los empleados de la compañía.
	403-10 Dolencias y enfermedades laborales/ EPRA-H&S-Emp	262-263, 365	Información no disponible: Solo se dispone de este tipo de información para los empleados de la compañía.
GRI 404: Formación y educación 2016 / EPRA	404-1 Media de horas de formación al año por empleado/ EPRA-Emp-Training	56, 243-248, 365	
	404-2 Programas para mejorar las aptitudes de los empleados y programas de ayuda a la transición	238-251	
	404-3 Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional/ EPRA-Emp-Dev	365 Se hace referencia en el apartado 7.1.2 <i>Desarrollo del capital humano y talento</i> .	
GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016 / EPRA	405-1/ EPRA-Diversity-Emp Diversidad en órganos de gobierno y empleados	232-235, 253, 255, 289, 293, 365	
	405-2 Ratio del salario base y de la remuneración de mujeres frente a hombres/EPRA-Diversity-Pay	250, 365	Información incompleta: No se dispone de esta información para Utopicus y SFL.
GRI 406: No discriminación 2016	406-1 Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas	No han existido casos de discriminación en el Grupo Colonial.	
GRI 407: Libertad de asociación y negociación colectiva 2016	407-1 Operaciones y proveedores cuyo derecho a la libertad de asociación y negociación colectiva podría estar en riesgo	En las operaciones propias del Grupo y las de sus proveedores se aplica el criterio de proximidad. La actividad se sitúa en territorio nacional (España y Francia), por lo que el riesgo en este ámbito es mínimo.	
GRI 412: Evaluación de derechos humanos 2016	412-1 Operaciones sometidas a revisiones o evaluaciones de impacto sobre los derechos humanos		No procede: En todas las operaciones del Grupo se vigila el cumplimiento de la legislación vigente. Las operaciones tienen lugar en España y Francia, donde el riesgo en materia de derechos humanos es mínimo.
	412-2 Formación de empleados en políticas o procedimientos sobre derechos humanos	Considerando el tipo de actividad del Grupo, el lugar en la que se realiza (España y Francia) y que la gran mayoría de los proveedores son locales, la formación impartida periódicamente en <i>compliance</i> , que incluye formación en Código Ético y Canal de Denuncias, cubre los aspectos de derechos humanos relevantes.	

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
<b>10. Trabajadores en la cadena de valor</b>			
GRI 308: Evaluación ambiental de proveedores 2016	308-2 Impactos ambientales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas	206-208 II. Cuestionario de criterios ESG de proveedores	
GRI 408: Trabajo infantil 2016	408-1 Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo infantil		No procede: en las operaciones propias del Grupo y las de sus proveedores se aplica el criterio de proximidad. La actividad se sitúa en España y Francia, por lo que el riesgo en este ámbito es mínimo.
GRI 409: Trabajo forzoso u obligatorio 2016	409-1 Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo forzoso u obligatorio		No procede: en las operaciones propias del Grupo y en las de sus proveedores se aplica el criterio de proximidad. La actividad se sitúa en España y Francia, por lo que el riesgo en este ámbito es mínimo.
GRI 410: Prácticas en materia de seguridad 2016	410-1 Personal de seguridad capacitado en políticas o procedimientos de derechos humanos		No procede: en las operaciones propias del Grupo y en las de sus proveedores se aplica el criterio de proximidad. La actividad se sitúa en España y Francia, por lo que el riesgo en este ámbito es mínimo.
GRI 414: Evaluación social de los proveedores 2016	414-2 Impactos sociales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas	206-208 II. Cuestionario de criterios ESG de proveedores	
<b>GOBERNANZA</b>			
<b>11. Cultura corporativa y conducta empresarial</b>			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	80-81,125-127, 297-298, 305-316	
GRI 201: Desempeño económico 2016	201-1 Valor económico directo generado y distribuido	57	
	201-4 Asistencia financiera recibida del gobierno	No se han recibido ayudas significativas de esta naturaleza.	
GRI 203: Impactos económicos indirectos 2016	203-1 Inversiones en infraestructuras y servicios apoyados	9-10,18-21	
	203-2 Impactos económicos indirectos significativos	No se han identificado impactos económicos indirectos significativos.	
GRI 204: Prácticas de abastecimiento 2016	204-1 Proporción de gasto en proveedores locales	127-128	
GRI 206: Competencia desleal 2016	206-1 Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopólicas y contra la libre competencia	312 No han existido acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal.	

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
GRI 207: Fiscalidad 2019	207-1 Enfoque fiscal	125-130	
	207-2 Gobernanza fiscal, control y gestión de riesgos	125-126, 299	
	207-3 Participación de grupos de interés y gestión de inquietudes en materia fiscal	54-56, 125-126	
	207-4 Presentación de informes país por país	100, 127-130	
GRI 307: Cumplimiento ambiental 2016	307-1 Incumplimiento de la legislación y normativa ambiental	No se han recibido multas ni sanciones significativas, incluyendo multas o sanciones significativas por incumplimiento.	
GRI 308: Evaluación ambiental de proveedores 2016	308-1 Nuevos proveedores que han pasado filtros de evaluación y selección de acuerdo con los criterios ambientales	206-208 II. Cuestionario de criterios ESG de proveedores	
GRI 412: Evaluación de derechos humanos 2016	412-3 Acuerdos y contratos de inversión significativos con cláusulas sobre derechos humanos o sometidos a evaluación de derechos humanos	En todo acuerdo o contrato de inversión, el Grupo vigila el cumplimiento de la legislación vigente. Todos los acuerdos y contratos tienen lugar en España o Francia, donde el riesgo en materia de derechos humanos es mínimo.	
GRI 414: Evaluación social de los proveedores 2016	414-1 Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con los criterios sociales	206-208 II. Cuestionario de criterios ESG de proveedores	
GRI 415: Política Pública 2016	415-1 Contribución a partidos o representantes políticos	305 No se han realizado aportaciones a partidos políticos	
GRI 419: Cumplimiento socioeconómico 2016	419-1 Incumplimiento de las leyes y normativas en los ámbitos social y económico	No se han recibido multas o sanciones significativas.	
<b>12. Corrupción y soborno</b>			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	80-81, 125-127, 297-298, 305-316	
GRI 205: Anticorrupción 2016	205-1 Operaciones evaluadas para riesgos relacionados con la corrupción	312	
	205-2 Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	310-313	
	205-3 Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas	No se han identificado casos de corrupción.	

9.3.2. **Environment**▼ **Tablas EPRA Portafolio Environment**Medidas de Desempeño en Sostenibilidad de EPRA (*Environment*)

ESG	Área de impacto	Código EPRA	Unidad de medida	Indicador	Categoría
Environment	Energía	Elec-Abs, Elec-LfL	MWh	Electricidad	para servicios compartidos del arrendador
					(sub)medido exclusivamente para los inquilinos
					Total de electricidad obtenida por el arrendador
					Total de electricidad obtenida por los inquilinos
					Total de electricidad
					Total de electricidad <i>like-for-like</i>
					Proporción de electricidad obtenida por el arrendador de fuentes renovables
					Cantidad de electricidad obtenida por el arrendador de fuentes renovables
			%	Proporción de electricidad obtenida por el arrendador según la fuente	Renovable
					Nuclear
					Fósil
		MWh	Cantidad de electricidad obtenida por el arrendador según la fuente	Renovable	
				Nuclear	
				Fósil	
		DH&C-Abs, DH&C-LFL	MWh	Calefacción y refrigeración	para servicios compartidos del arrendador
					(sub)medido exclusivamente para los inquilinos
					Total de calefacción y refrigeración obtenida por el arrendador
					Total de calefacción y refrigeración obtenida por los inquilinos
					Total de calefacción y refrigeración
					Total de calefacción y refrigeración <i>like-for-like</i>
					Proporción de calefacción y refrigeración obtenida por el arrendador de fuentes renovables
					Cantidad de calefacción y refrigeración obtenida por el arrendador de fuentes renovables
%	Proporción de calefacción y refrigeración obtenida por el arrendador según la fuente		Renovable		
			Nuclear		
			Fósil		
MWh	Cantidad de calefacción y refrigeración obtenida por el arrendador según la fuente	Renovable (incluyendo recuperación de energía residual)			
		Nuclear			
		Fósil			

Grupo			Uso propio		
2023	2024	% var	2023	2024	% var
40.855	40.113	-2%	185	174	-6%
20.197	20.733	3%	n. a.	n. a.	n. a.
61.052	60.846	0%	185	174	-6%
58.596	52.354	-11%	n. a.	n. a.	n. a.
119.648	113.200	-5%	185	174	-6%
103.920	104.239	0%	185	174	-6%
91%	84%	-7%	69%	46%	
55.303	51.007	-8%	128	80	
90,58%	83,83%	-7%	69%	46%	
7,27%	14,67%	102%	17%	40%	
2,15%	1,50%	-30%	5%	4%	
55.303	51.007	-8%	128	80	
4.437	8.929	101%	31	69	
1.312	911	-31%	9	7	
18.086	17.780	-2%			n. a.
2.094	2.597	24%			
20.180	20.376	1%			n. a.
1.257	1.018	-19%			
21.437	21.395	0%			n. a.
18.445	17.934	-3%			n. a.
83%	82%	0%			n. a.
16.668	16.790	1%			
82,6%	82,4%	0%			
0,0%	0,0%	-			
17,4%	17,6%	1%	0%	0%	
16.668	16.790	1%			
0	0	-			
3.512	3.587	2%			

▼ Tablas EPRA Portafolio *Environment* (continuación)

Medidas de Desempeño en Sostenibilidad de EPRA (*Environment*)

ESG	Área de impacto	Código EPRA	Unidad de medida	Indicador	Categoría		
<i>Environment</i>	Energía	<i>Fuels-Abs, Fuels-LfL</i>	MWh	Combustibles	para servicios compartidos del arrendador		
					(sub)medido exclusivamente para los inquilinos		
					Total de combustibles obtenida por el arrendador		
					Total de combustibles obtenida por los inquilinos		
					Total de combustibles		
					Total de combustibles <i>like-for-like</i>		
					Proporción de combustibles obtenida por el arrendador de fuentes renovables		
			%	Proporción de combustibles obtenidos por el arrendador según la fuente	Gas natural		
					Carbón		
					Petróleo		
					Bioenergía: Pellets de madera		
					Bioenergía: Biopropano		
					MWh	Cantidades de combustibles obtenidos por el arrendador según la fuente	Gas natural
							Carbón
		Petróleo					
		Bioenergía: Pellets de madera					
		Bioenergía: Biopropano					
		Número de propiedades aplicables		Cobertura total de energía			
		m <sup>2</sup> de propiedades aplicables					
		%		Proporción total de energía estimada			
		<i>Energy-Int</i>	kWh/m <sup>2</sup> /año	Intensidad Energética	Energía obtenida por el arrendador y los inquilinos		
kWh/ingresos netos (€)/año							



Grupo			Uso propio		
2023	2024	% var	2023	2024	% var
7.428	7.338	-1%	70	95	36%
0	0	-			n. a.
7.428	7.338	-1%	70	95	36%
5.799	2.323	-60%			n. a.
13.227	9.661	-27%	70	95	36%
8.652	9.384	8%	70	95	36%
0	0	-	0	0	
100,0%	106,5%	6%	100%	100%	
0,0%	0,0%	-	0%	0%	
0,0%	0,0%	-	0%	0%	
0,0%	0,0%	-	0%	0%	
0,0%	0,0%	-	0%	0%	
7.428	7.338	-1%	70	95	
0	0	-	0	0	
0	0	-	0	0	
0	0	-	0	0	
0	0	-	0	0	
74	72	-3%	3	3	
1.016.644	1.024.551	1%	5.654	5.654	
15%	19%	32%	0%	0%	
152	141	-7%	94	99	
0,468	0,394	-16%	n. a.	n. a.	

▼ Tablas EPRA Portafolio *Environment* (continuación)

Medidas de Desempeño en Sostenibilidad de EPRA (*Environment*)

ESG	Área de impacto	Código EPRA	Unidad de medida	Indicador	Categoría	
<i>Environment</i>	Gases de Efecto Invernadero (GEI)	GHG-Dir-Abs	TnCO <sub>2</sub> e	Directo	Total Alcance 1 Directo	
					Gas Natural	
					Carbón	
					Petróleo	
					Bioenergía: pellets de madera	
					Bioenergía: biopropano	
					Fugas de gas refrigerante	
		GHG-Indir-Abs		Indirecto (Alcance 2)	Total Alcance 2 indirecto <i>Market-based</i>	
					Total Alcance 2 indirecto 2 <i>Location-based</i>	
					Alcance 2 Electricidad <i>Market-based</i>	
					Alcance 2 Electricidad <i>Location-based</i>	
					Alcance 2 Calefacción y refrigeración	
		GHG-Indir-Abs		Indirecto (Alcance 3)	Total Alcance 3 <i>Market-based</i> (cat 13 GHG Protocol only)	
					Total Alcance 3 <i>Location-based</i> (cat 13 GHG Protocol)	
		Total		Indirecto (Alcance 1 + Alcance 2 + Alcance 3)	Alcance 1 + Alcance 2 ( <i>Market-based</i> )	
					Alcance 1 + Alcance 2 ( <i>Location-based</i> )	
					Alcance 1 + Alcance 2 + Alcance 3 ( <i>Market-based</i> )	
					Alcance 1 + Alcance 2 + Alcance 3 ( <i>Location-based</i> )	
		GHG-Int		kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /año	Intensidad de emisión de GEI	Emisiones alcance 1 y 2 ( <i>Market-based</i> )
				kgCO <sub>2</sub> e/ingresos netas/año		
kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /año	Emisiones alcance 1 y 2 ( <i>Location-based</i> )					
kgCO <sub>2</sub> e/ingresos netas/año						
Número de propiedades aplicables					Cobertura Gases de Efecto Invernadero (GEI)	
m <sup>2</sup> de propiedades aplicables						

Grupo			Uso propio		
2023	2024	% var	2023	2024	% var
1.803	1.882	4%	12	16	
1.285	1.281	0%	12	16	
0	0	-	0	0	
0	0	-	0	0	
0	0	-	0	0	
0	0	-	0	0	
518	601	16%	0	0	
2.167	1.682	-22%	5	3	
6.192	4.960	-20%	15	11	
918	499	-46%	5	3	
4.943	3.777	-24%	15	11	
1.249	1.182	-5%	0	0	
8.711	5.017	-42%	n. a.	n. a.	
9.356	6.225	-33%	n. a.	n. a.	
3.970	3.563	-10%	17	20	
7.995	6.842	-14%	27	27	
12.681	8.581	-32%	n. a.	n. a.	
17.351	13.066	-25%	n. a.	n. a.	
4	3	-11%	3	3	
0,01	0,01	-19%	n. a.	n. a.	
8	7	-15%	5	5	
0,02	0,02	-23%	n. a.	n. a.	
74	72	-3%	3	3	0%
1.016.644	1.024.551	1%	5.654	5.654	0%

▼ Tablas EPRA Portafolio *Environment* (continuación)

Medidas de Desempeño en Sostenibilidad de EPRA (*Environment*)

ESG	Área de impacto	Código EPRA	Unidad de medida	Indicador	Categoría		
<i>Environment</i>	Agua		m³/año	Agua	Total de agua obtenida por el arrendador		
					Total de agua obtenida por los inquilinos		
					Total agua		
					Total agua <i>like-for-like</i>		
		<i>Water-Abs</i> <i>Water-LfL</i>	m³/año	Volumen total de agua extraída por fuente	Agua superficial, proveniente de humedales, ríos, lagos y océanos		
					Agua subterránea		
					Agua de lluvia recolectada y almacenada directamente por la organización informante		
					Aguas residuales de otra organización		
					Suministros de agua municipales u otros servicios públicos o privados		
		<i>Water-Int</i>	m³/ingresos netos/año	Intensidad del uso del agua	Agua obtenida por el arrendador y los inquilinos		
			m³/ m²/ año				
		Número de propiedades aplicables					Cobertura de agua
		m² de propiedades aplicables					
%							
					Proporción de agua estimada		



Grupo			Uso propio		
2023	2024	% var	2023	2024	% var
333.086	295.596	-11%	1.867	3.302	77%
30.055	32.701	9%	n. a.	n. a.	
363.141	328.296	-10%	1.867	3.302	77%
288.529	302.749	5%	1.867	3.302	77%
0	0	-	-	-	
0	0	-	-	-	
3.923	1.565	-60%	-	-	
336	58	-83%	-	-	
358.882	326.673	-9%	1.867	3.302	
1,10	0,90	-19%	n. a.	n. a.	
361	331	-8%	330	584	
73	70	-4%	3	3	0%
1.006.500	991.735	-1%	5.654	5.654	0%
17%	18%	2%	0%	0%	



▼ Tablas EPRA Portafolio *Environment* (continuación)

Indicador	Código EPRA	Unidad de medida	2023	Cobertura	2024	Cobertura	Variación
Peso total de residuos generados por método de eliminación	Waste-Abs	Toneladas	5.555	95%	8.595	85%	55%
		% reutilización	3,29%		3,81%		0,5 p. p.
		% reciclado	66,94%		79,97%		13 p. p.
		% compostado	0,65%		0,62%		0 p. p.
		% recuperación energética	17,67%		13,70%		-4 p. p.
		% enviado a incineración	0,00%		0,10%		0,1 p. p.
		% otros - vertedero	8,79%		1,32%		-7,5 p. p.
		% otros	2,65%		0,48%		-2,2 p. p.
Peso de residuos generados ( <i>like-for-like</i> ) por método de eliminación	Waste-LFL	Toneladas	1.958	92%	4.810	97%	146%
		% reutilización	0,42%		3,04%		2,6 p. p.
		% reciclado	35,46%		72,23%		36,8 p. p.
		% compostado	1,62%		1,11%		-0,5 p. p.
		% recuperación energética	38,29%		20,28%		-18 p. p.
		% enviado a incineración	0,00%		0,18%		0,2 p. p.
		% otros - vertedero	23,55%		2,35%		-21,2 p. p.
		% otros	0,65%		0,82%		0,2 p. p.
Peso total de residuos generados por método de eliminación	Waste-Abs	toneladas	179	100%	71	100%	-60%
		% reciclado	20,54%		95,54%		365%
		% enviado a incineración	0,00%		0,00%		0%
		% otros	79,46%		4,37%		-94%
Peso de residuos generados ( <i>like-for-like</i> ) por método de eliminación	Waste-LFL	toneladas	65,75	100%	29,02	100%	-56%
		% reciclado	54,35%		89,20%		64%
		% enviado a incineración	0,00%		0,00%		0%
		% otros	45,65%		10,68%		-77%
Tipo y número de inmuebles certificados ( <i>like-for-like</i> )	Cert-LfL	% del portafolio LfL certificado	100%		100%		0%
Tipo y número de inmuebles certificados (total)	Cert-Tot	% del portafolio certificado	100%		99%		-0,9%

## 9.3.3. Social y governance

## ▼ Tabla EPRA Social y governance

Indicador	Código EPRA	Alcance	Unidad de medida		2023	2024	
Diversidad de género	<i>Diversity-Emp</i>	Corporate operations	% de empleados	Consejo	H	64%	54%
					M	36%	46%
				Comité Dirección	H	50%	50%
					M	50%	50%
				Direcciones generales y de área	H	49%	57%
					M	51%	43%
				Técnicos titulados y mandos intermedios	H	48%	47%
					M	52%	53%
Admin.	H	33%	35%				
	M	67%	65%				
Remuneración por género	<i>Diversity-Pay</i>	Corporate operations	Ratio	Dirección		-45%	-16%
				Responsables		25%	32%
				Admin.		9%	9%
Formación y desarrollo	<i>Emp-Training</i>	Corporate operations	Horas medias		42,2	36,0	
			Horas medias mujeres		45,0	31,7	
			Horas medias hombres		37,8	42,5	
			Direcciones generales		28,0	25,1	
			Técnicos titulados y mandos intermedios		31,5	29,8	
			Administrativos		50,2	40,9	
Evaluaciones de desempeño	<i>Emp-Dev</i>	Corporate operations	% de la plantilla total		99%	100%	
Nuevas contrataciones	<i>Emp-Turnover</i>	Corporate operations	Número total		27	30	
		Corporate operations	Ratio		11,3%	13,3%	
Rotación		Corporate operations	Número total		42	44	
		Corporate operations	Ratio		17,5%	19,0%	
Índice de frecuencia	<i>H&amp;S-Emp</i>	Corporate operations	Por 200.000 horas trabajadas		0,00	8,01	
Índice de días perdidos		Corporate operations	Por 200.000 horas trabajadas		0,00	0,00	
Índice de absentismo		Corporate operations	Ratio		4,7%	3,7%	
Número de accidentes mortales		Corporate operations	Número total		0	0	
Evaluaciones de impacto de seguridad y salud	<i>H&amp;S-Asset</i>	Office portfolio	% de inmuebles		100%	0	
		Residential portfolio			n. a.	n. a.	

▼ **Tabla EPRA Social y governance (continuación)**

Indicador	Código EPRA	Alcance	Unidad de medida	2023	2024
Número de incumplimientos	<i>H&amp;S-Comp</i>	Office portfolio	Número total	0	0
		Residential portfolio		n. a.	n. a.
Programas con la comunidad	<i>Comty-Eng</i>	Office portfolio	% de inmuebles	5,56%	30%
		Residential portfolio		n. a.	n. a.
Composición del Consejo de Administración	<i>Gov-Board</i>	Corporación	Número total de consejeros ejecutivos	1	1
			Número total de consejeros independientes	5	4
			Permanencia media	6,5	5,8
			Miembros independientes / no ejecutivos de los órganos de gobierno con competencias relacionadas con aspectos sociales y medioambientales	4	4
Proceso de nominación y selección del Consejo de Administración	<i>Gov-Select</i>	Corporación	Descripción	Apartado 6.5.4, 6.5.5 y 6.5.6 del IAI	Apartado 8.4.4 y 8.5.5
Conflictos de interés	<i>Gov-Col</i>	Corporación	Descripción	Apartado 6.5.10	Apartado 8.4.9





▼ Número de empleados por tipo de contrato, categoría profesional, edad, género y país a 31 de diciembre

Tipo de contrato	2024		2023		Variación	
	Contrato indefinido	Contrato temporal	Contrato indefinido	Contrato temporal	Contrato indefinido	Contrato temporal
<b>Categoría laboral</b>						
CEO, direcciones generales y de área	14	0	16	0	-13%	0%
Técnicos titulados y mandos intermedios	75	4	76	3	-1%	33%
Administrativos y otros	132	1	137	6	-4%	-83%
<b>Edad</b>						
Menos de 30	28	4	34	5	-18%	-20%
30-50	131	1	129	2	2%	-50%
Más de 50	62	0	66	2	-6%	-100%
<b>Género</b>						
Mujer	132	3	138	6	-4%	-50%
Hombre	89	2	91	3	-2%	-33%
<b>País</b>						
España	157	1	161	2	-2%	-50%
Francia	64	4	68	7	-6%	-43%
<b>Total</b>	<b>221</b>	<b>5</b>	<b>229</b>	<b>9</b>	<b>-3%</b>	<b>-44%</b>

▼ Número de empleados por tipo de jornada, categoría profesional, edad, género y país a 31 de diciembre

Tipo de jornada	2024		2023		Variación	
	Jornada completa	Jornada parcial	Jornada completa	Jornada parcial	Jornada completa	Jornada parcial
<b>Categoría laboral</b>						
CEO, direcciones generales y de área	14	0	16	0	-13%	0%
Técnicos titulados y mandos intermedios	78	1	78	1	0%	0%
Administrativos y otros	130	3	140	3	-7%	0%
<b>Edad</b>						
Menos de 30	32	0	39	0	-18%	0%
30-50	131	1	130	1	1%	0%
Más de 50	59	3	65	3	-9%	0%
<b>Género</b>						
Mujer	132	3	141	3	-6%	0%
Hombre	90	1	93	1	-3%	0%
<b>País</b>						
España	157	1	162	1	-3%	0%
Francia	65	3	72	3	-10%	0%
<b>Total</b>	<b>222</b>	<b>4</b>	<b>234</b>	<b>4</b>	<b>-5%</b>	<b>0%</b>

▼ Promedio de empleados por tipología de contrato, por categoría profesional, edad, género y país

Tipo de contrato	2024		2023		Variación	
	Contrato indefinido	Contrato temporal	Contrato indefinido	Contrato temporal	Contrato indefinido	Contrato temporal
<b>Categoría laboral</b>						
CEO, direcciones generales y de área	14,8	0,0	16,3	0,0	-9%	0%
Técnicos titulados y mandos intermedios	78,4	3,8	83,0	3,4	-5%	12%
Administrativos y otros	130,8	3,4	137,3	7,6	-5%	-55%
<b>Edad</b>						
Menos de 30	26,2	5,0	33,0	4,8	-21%	4%
30-50	131,0	1,2	134,9	3,7	-3%	-68%
Más de 50	66,7	1,1	68,7	2,5	-3%	-56%
<b>Género</b>						
Mujer	135,9	4,7	145,3	6,6	-6%	-29%
Hombre	87,9	2,5	91,3	4,4	-4%	-43%
<b>País</b>						
España	156,0	2,6	160,5	3,3	-3%	-21%
Francia	67,9	4,6	76,1	7,7	-11%	-40%
<b>Total</b>	<b>223,9</b>	<b>7,2</b>	<b>236,6</b>	<b>11,0</b>	<b>-5%</b>	<b>-35%</b>

▼ Promedio de empleados por tipología de jornada, por categoría profesional, edad, género y país

Tipo de jornada	2024		2023		Variación	
	Jornada completa	Jornada parcial	Jornada completa	Jornada parcial	Jornada completa	Jornada parcial
<b>Categoría laboral</b>						
CEO, direcciones generales y de área	14,8	0,0	16,3	0,0	-9%	0%
Técnicos titulados y mandos intermedios	79,7	2,5	85,8	0,6	-7%	317%
Administrativos y otros	130,9	3,3	83,8	3,4	56%	-3%
<b>Edad</b>						
Menos de 30	30,1	1,0	37,7	0,1	-20%	900%
30-50	131,2	1,0	138,1	0,5	-5%	100%
Más de 50	64,1	3,7	67,8	3,4	-5%	9%
<b>Género</b>						
Mujer	136,0	4,7	148,9	3,0	-9%	57%
Hombre	89,4	1,0	94,7	1,0	-6%	0%
<b>País</b>						
España	157,3	1,3	162,8	1,0	-3%	30%
Francia	68,1	4,5	80,8	3,0	-16%	50%
<b>Total</b>	<b>225,4</b>	<b>5,7</b>	<b>243,6</b>	<b>4,0</b>	<b>-7%</b>	<b>43%</b>

## 9.4. Otros apéndices

### I. Certificaciones sostenibles por edificio

A continuación, se muestra el detalle de las certificaciones medioambientales para los inmuebles del Grupo.

#### ▼ Certificaciones medioambientales de los inmuebles del Grupo (EPRA Cert-Tot)

Nombre del edificio		BREEAM En Uso PARTE 1	BREEAM En Uso PARTE 2	ISO 50001	ISO 14001	LEED BD + C	BREEAM Nueva Construcción
<b>Barcelona</b>							
1	Av. Diagonal, 409	Very Good	Excellent			Gold	
2	Travessera de Gràcia, 11	Very Good	Outstanding			Gold	
3	Amigó, 11-17	Very Good	Outstanding			Gold	
4	P.º de los Tilos, 2-6	Very Good				Gold	
5	Av. Diagonal, 609-615	Very Good	Excellent				
6	Av. Diagonal, 682	Very Good	Outstanding				
7	Vía Augusta, 21-23	Very Good	Excellent				
8	Illacuna	Very Good	Outstanding				
9	Torre BCN	Very Good	Outstanding				
10	Torre Marenostrum	Very Good	Outstanding <sup>(*)</sup>				
11	Sant Cugat	Excellent	Outstanding				
12	Diagonal - Glòries	Very Good	Excellent				
13	Travessera de Gràcia, 47-49	Very Good	Excellent				
14	Parc Glòries	Excellent	Outstanding			Platinum	
15	Gal·la Placídia	Very Good					
16	Av. Diagonal, 525	Excellent				Gold	
17	Buenos Aires, 21	Very Good				Gold	
18	Plaza Europa, 34					Gold	
19	WittyWood	Excellent				Platinum	
20	Av. Diagonal, 532	Very Good	Excellent	✓	✓		

(\*) Nivel de calificación correspondiente al edificio Portaaviones de Torre Marenostrum.

▼ Certificaciones medioambientales de los inmuebles del Grupo (EPRA Cert-Tot) (continuación)

Nombre del edificio	BREEAM En Uso PARTE 1	BREEAM En Uso PARTE 2	ISO 50001	ISO 14001	LEED BD + C	BREEAM Nueva Construcción
<b>Madrid</b>						
1 P.º Castellana, 43	Very Good				Gold	
2 Estébanez Calderón, 3-5	Excellent	Excellent			Platinum	
3 Príncipe de Vergara, 112-114	Very Good	Outstanding			Gold	
4 Alfonso XII, 62	Very Good	Outstanding				
5 P.º Castellana, 52	Very Good	Excellent	✓	✓		
6 P.º Recoletos, 37-41	Very Good	Outstanding				
7 Francisco Silvela, 42	Very Good	Outstanding				
8 López de Hoyos, 35	Very Good	Excellent				
9 Poeta Joan Maragall, 53	Very Good	Excellent				
10 José Ortega y Gasset, 100	Excellent	Excellent				
11 Génova, 17	Very Good	Excellent				
12 Santa Engracia, 120	Very Good	Excellent				
13 José Abascal, 45	Very Good	Outstanding				
14 Serrano, 73	Very Good					
15 P.º Castellana, 163	Very Good	Outstanding				
16 Manuel de Falla, 7	Very Good	Very Good			Gold	
17 Velázquez, 86d	Excellent	Excellent			Platinum	
18 Miguel Ángel, 23						Excellent
19 Don Ramón de la Cruz, 84	Excellent	Very Good			Platinum	
20 Edificio Egeo	Very Good	Excellent				
21 Francisca Delgado, 11	Very Good	Very Good				
22 Ramírez de Arellano, 37	Very Good					
23 Martínez Villergas, 49	Excellent	Outstanding				
24 Arturo Soria, 336	Very Good	Excellent				
25 Ribera del Loira, 28	Very Good	Very Good				
26 Tucumán	Excellent					
27 Josefa Valcárcel, 40 bis	Very Good				Platinum	
28 Puerto de Sompport, 8	Very Good					

▼ Certificaciones medioambientales de los inmuebles del Grupo (EPRA Cert-Tot) (continuación)

Nombre del edificio	HQE	BREEAM En Uso PARTE 1	BREEAM En Uso PARTE 2	ISO 50001	ISO 14001	LEED BD + C	BREEAM Nueva Construcción
<b>París</b>							
1	92 Champs-Élysées	✓	Very Good				
2	103 Grenelle	✓	Very Good	Excellent			
3	131 Wagram		Very Good				
4	176 Charles de Gaulle		Very Good				
5	Edouard VII		Very Good				
6	Galerie des Champs-Élysées		Very Good				
7	Washington Plaza		Very Good				
8	Condorcet		Very Good				
9	90 Champs-Élysées		Very Good				Good
10	#Cloud.paris	Exceptional	Very Good			Gold	Excellent
11	83 Marceau	Exceptional	Excellent			Gold	Excellent
12	Biome	Exceptional	Excellent				Excellent
13	Pasteur	Exceptional					Very Good
14	Cézanne Saint-Honoré		Very Good				Very Good



## II. Cobertura y metodología aplicada

### I. Cobertura de consumos: alcance

Durante 2024, el Grupo Colonial calcula el consumo de energía de la totalidad de sus activos, quedando tan solo fuera de su alcance los activos que son proyectos y que aún no generan consumos energéticos de operación.

En este sentido, si consideramos los activos en explotación de oficinas, en 2023 el Grupo Colonial abarca en su cobertura de notificación el 100% de los consumos de energía, emisiones de carbono (alcances 1 y 2) y consumo de agua de su cartera.

#### ▼ Cobertura de los consumos de la cartera de oficinas en explotación en términos de valor

	2024		
	Energía	Alcances 1 y 2	Agua
España	100%	100%	100%
Francia	100%	100%	100%
<b>Total</b>	100%	100%	100%

En **Barcelona**, en 2024 se notifica información de los consumos de **23 activos**, que corresponden al 100% del valor de la cartera de Barcelona en explotación. En el portafolio de **Madrid**, en 2024 se notifica información de los consumos de **32 activos**, correspondientes al 100% del valor de la cartera de Madrid en explotación.

En **París**, en 2024 son **17 los activos** en los que se notifica información de los consumos, lo que corresponde al 100% del valor de la cartera de París en explotación.

### II. Método aplicado: huella de carbono

El informe de información de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) se ha desarrollado de acuerdo con los métodos de cálculo del *Greenhouse Gas Protocol* (GHG Protocol) y el *World Resources Institute* (WRI).

Las emisiones de GEI se han desglosado en tres alcances:

- **Alcance 1.** Son las **emisiones de GEI directas** que nos pertenecen o son controladas por nosotros y que se liberan directamente a la atmósfera.
  - Consumo de combustibles.
  - Emisiones fugitivas de gases refrigerantes.

- **Alcance 2.** Son las **emisiones de GEI indirectas** derivadas del consumo de electricidad y de la generación de calor *off-site* consumido por Colonial.

- Compra de electricidad para zonas comunes y servicios compartidos.
- Frío y calor de los sistemas de calefacción y refrigeración de distrito.

- **Alcance 3.** **Otras emisiones de GEI indirectas** que son causadas por nuestras actividades, pero que son controladas por otras organizaciones.

Las emisiones de GEI se han notificado en toneladas de dióxido de carbono equivalente (tCO<sub>2</sub>e). También se incluyen los indicadores de desempeño (KPI) considerando la superficie ajustada con la ocupación para medir el impacto de cada activo en particular y colectivamente con el objetivo de reducir la emisión de GEI.

Los datos de emisiones de GEI de alcance 1 y 2 se han obtenido a partir de datos de facturas de consumo de energía y a partes de recargas de gases refrigerantes.

Para calcular nuestra huella de carbono y el alcance 2 en particular, se han utilizado los métodos de cálculo *market-based* y *location-based*. El método **market-based** incluye los factores de emisión de las comercializadoras de electricidad (o el *mix* residual de factores de emisión cuando no se dispone de la información de la compañía eléctrica). Siguiendo las mejores prácticas internacionales, Colonial prioriza en el seguimiento de los consumos el método *market-based* en detrimento del método *location-based*, que, pese a ser más sofisticado, refleja con mayor exactitud el desempeño de descarbonización al tener en cuenta las características específicas del portafolio de activos de la compañía y muestra los continuos esfuerzos que se están realizando para reducir la huella de carbono y el impacto medioambiental, en este caso, a través de la compra de energía verde.

El método **location-based** calcula las emisiones teniendo en cuenta los factores de emisión del *mix* eléctrico nacional sin reflejar las situaciones específicas de la política de ecoeficiencia de Colonial, en particular, en el aprovisionamiento de energía verde.

En cuanto al alcance 3, las categorías cubiertas, metodología usada y fuentes de los datos se detallan a continuación:

Categorías Alcance 3	Aplicabilidad	Metodología o justificación de la exclusión	Fuente de los datos de actividad	Fuente de los factores de emisión
<b>1. Bienes y servicios adquiridos</b>	Sí	Método basado en el gasto ( <i>Spend-based</i> ): las emisiones aguas arriba de bienes y servicios se estiman recogiendo el valor económico de las categorías internas de OPEX y estructura y multiplicándolas por los factores de emisión secundarios pertinentes. Se excluyen las tasas e impuestos.	Datos de OPEX y estructura del Grupo Colonial.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ España: DEFRA.</li> <li>■ Francia: Base carbone ADEME.</li> </ul>
<b>2. Bienes de capital</b>	Sí	<p><b>Método híbrido:</b></p> <p><b>En España:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Método de producto medio (<i>Average-product</i>) (cuando se ha realizado el ACV): para las nuevas construcciones y las grandes reformas en España, el Grupo Colonial desarrolla ACV (Análisis del Ciclo de Vida) con el <i>software One-Click</i>. Aunque las emisiones se calculan para todas las fases del edificio, sólo se incluye en esta categoría el carbono incorporado. Las emisiones se distribuyen a lo largo de los años que dura el proyecto en función del presupuesto real ejecutado.</li> <li>2. Método basado en el gasto medio (<i>Average spend-based</i>) (cuando no se dispone de datos de ACV): euros de CAPEX invertidos en obras de renovación, reforma y construcción (excluyendo los honorarios de la empresa) multiplicados por los factores de emisión secundarios pertinentes.</li> </ol> <p><b>En Francia:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Método basado en el tipo de renovaciones y reformas realizadas desarrollado con una consultora específica. Las emisiones se distribuyen a lo largo de los años que dura el proyecto en función del presupuesto real ejecutado.               <ol style="list-style-type: none"> <li>a. El tipo de renovaciones y sus impactos de carbono asociados se diferencian en función del tipo principal de materiales utilizados (hormigón, hormigón bajo en carbono, madera...). Cada material utilizado se asocia a un área específica y luego se multiplica por un factor de emisión en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> basado en el modo constructivo asociado.</li> <li>b. Para las reformas, una vez más se han diferenciado los tipos de obras realizadas en función de los lotes técnicos (cubiertas, fachadas, revestimientos de suelos, fontanería...) de cada operación. A continuación, estos lotes se asocian a factores de emisión específicos.</li> </ol> </li> </ol>	Resultados del ACV y datos técnicos y de CAPEX del Grupo Colonial (cuando no se realiza el ACV).	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ España: base de datos propia de Colonial España basada en el <i>benchmark</i> de todos los ACVs realizados. En caso de no existir categoría específica en la base de datos propia, se emplearía DEFRA.</li> <li>■ Francia: Base carbone ADEME and consultoría Carbone 4.</li> </ul>

Categorías Alcance 3	Aplicabilidad	Metodología o justificación de la exclusión	Fuente de los datos de actividad	Fuente de los factores de emisión
<b>3. Actividades relacionadas con el combustible y la electricidad</b>	Sí	<p><b>Método híbrido:</b></p> <p>Método de datos medios (<i>Average-data</i>) (combustibles, electricidad y calefacción y refrigeración urbana): las emisiones se estiman utilizando factores de emisión secundarios para las emisiones ascendentes por unidad de consumo.</p>	Datos relacionados con la energía primaria (combustibles, refrigeración y calefacción urbana, electricidad...) del Grupo Colonial.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ España: DEFRA/IEA (electricidad); Base carbón ADEME (gas natural); DEFRA (distribución de calor y frío).</li> <li>■ Francia: Base carbón ADEME.</li> </ul>
<b>4. Transporte y distribución de bienes</b>	Sí	Las emisiones relacionadas con el transporte se tienen en cuenta en los factores de emisión utilizados para las categorías 1 y 2 del alcance 3.	Resultados del ACV y datos técnicos y de CAPEX del Grupo Colonial (cuando no se realiza el ACV).	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ España: valores obtenidos de las medias resultante de los ACVs realizados.</li> </ul>
<b>5. Residuos generados en operaciones</b>	Sí	<p>Las emisiones relacionadas con los residuos de las nuevas construcciones y las grandes reformas en España y Francia se incluyen en las categorías 1 y 2.</p> <p>Las emisiones de GEI resultantes de los residuos generados en las operaciones se calculan a través de las cantidades y los tipos de tratamiento en los edificios sobre los que se dispone de datos. En algunos edificios, los residuos son gestionados directamente por los servicios de la ciudad, sin acceso a la cantidad y los tipos de tratamiento. En estos edificios, las emisiones se han estimado por extrapolación.</p>	Resultados del ACV y datos técnicos y de CAPEX del Grupo Colonial (cuando no se realiza el ACV).	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ España: valores obtenidos de las medias resultante de los ACVs realizados.</li> <li>■ Francia: Base carbón ADEME</li> </ul>
<b>6. Viajes de negocio</b>	Sí	<p><b>Transporte:</b> método basado en la distancia (<i>Distance-based</i>): basado en los datos de las agencias de viajes.</p> <p><b>Hotel:</b> las emisiones relacionadas con los hoteles se calculan utilizando un factor de emisión estándar en España y mediante los datos de las agencias de viajes en Francia.</p> <p><b>Taxi y otros transportes bajo demanda:</b> basado en los datos de las agencias de viajes en España y en las facturas en Francia utilizando un factor de emisión estándar.</p>	Datos de la agencia de viajes.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ España: datos primarios de proveedores (transporte) y DEFRA (hoteles).</li> <li>■ Francia: datos primarios de proveedores (transporte y hoteles) y Base carbón (taxi).</li> </ul>
<b>7. Desplazamiento de empleados</b>	Sí	Método basado en la distancia ( <i>Distance-based</i> ): se calculan multiplicando los datos de los empleados sobre las pautas de desplazamiento (distancia recorrida y modo utilizado para desplazarse) por los factores de emisión adecuados para los modos utilizados.	Resultados de las encuestas sobre desplazamientos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ España: DEFRA, excluyendo el <i>scooter</i> eléctrico que se basa en un fabricante típico.</li> <li>■ Francia: Base carbón ADEME.</li> </ul>
<b>8. Activos arrendados aguas arriba</b>	No	El Grupo Colonial es propietario de todos los edificios en los que opera, por lo que no hay emisiones que reportar en esta categoría.	n. a.	n. a.
<b>9. Transporte y distribución aguas abajo</b>	No	El Grupo Colonial desarrolla y gestiona activos inmobiliarios, por lo que no hay emisiones que reportar en esta categoría.	n. a.	n. a.



Categorías Alcance 3	Aplicabilidad	Metodología o justificación de la exclusión	Fuente de los datos de actividad	Fuente de los factores de emisión
<b>10. Procesado de productos vendidos</b>	No	El Grupo Colonial desarrolla y gestiona activos inmobiliarios, por lo que no hay emisiones que reportar en esta categoría.	n. a.	n. a.
<b>11. Uso de productos vendidos</b>	Sí, pero sólo cuando se venden activos recién desarrollados	El Grupo Colonial no ha vendido ningún activo de nuevo desarrollo en 2024, por lo que Colonial considera que según los enfoques sectoriales no hay emisiones que reportar en esta categoría este año.	n. a.	n. a.
<b>12. Tratamiento de fin de ciclo de vida de productos vendidos</b>	Sí, pero sólo cuando se venden activos recién desarrollados	El Grupo Colonial no ha vendido ningún activo de nuevo desarrollo en 2024, por lo que Colonial considera que según los enfoques sectoriales no hay emisiones que reportar en esta categoría este año.	n. a.	n. a.
<b>13. Activos arrendados aguas abajo</b>	Sí	Equivalente a los cálculos de los alcances 1 y 2, con enfoques basados en la localización y el mercado para la electricidad.	Datos relacionados con la energía primaria de las áreas privadas/de los inquilinos.	<p><b>Combustibles:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ España: MITECO.</li> <li>■ Francia: Base carbone ADEME.</li> </ul> <p><b>Distribución de calor y frío:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ España: Districlima (proveedor de calefacción y refrigeración urbana en Barcelona).</li> <li>■ Francia: Base carbone ADEME (en caso de que sea necesario en el futuro).</li> </ul> <p><b>Electricidad:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ España: AIB (basado en el mercado sin garantía de origen) / CNMC (basada en la localización y en el mercado con garantía de origen).</li> <li>■ Francia: proveedores de energía de los inquilinos o AIB (basado en el mercado) / Base carbone ADEME (basado en la localización).</li> </ul>
<b>14. Franquicias</b>	No	El Grupo Colonial no tiene franquicias, por lo que no hay emisiones que reportar en esta categoría.	n. a.	n. a.
<b>15. Inversiones</b>	No	El Grupo Colonial no realiza ninguna inversión además de la inversión en la cartera inmobiliaria propia (ya reportada en las categorías 1 y 2), por lo que no hay emisiones que reportar en esta categoría.	n. a.	n. a.

▼ Desglose del seguimiento de los consumos por inmuebles

		Electricidad	Combustible	District clima	Agua	Emisiones CO <sub>2</sub>	Like-for-like
<b>Barcelona</b>							
1	P.º de los Tilos, 2-6	✓			✓	✓	✓
2	Av. Diagonal, 682	✓	GN		✓	✓	✓
3	Av. Diagonal, 609-615 (Dau/Prisma)	✓			✓	✓	✓
4	Travessera de Gràcia, 11/Amigó, 11-17	✓			✓	✓	✓
5	Av. Diagonal, 532	✓	GN		✓	✓	✓
6	Av. Diagonal, 409	✓			✓	✓	✓
7	Vía Augusta, 21-23	✓	GN		✓	✓	✓
8	Sant Cugat Nord	✓	GN		✓	✓	✓
9	Torre Marenostum	✓			✓	✓	✓
10	Av. Diagonal, 220-240 - Glòries	✓			✓	✓	✓
11	Illacuna	✓		✓	✓	✓	✓
12	Torre BCN, 130	✓	GN		✓	✓	✓
13	Parc Glòries	✓		✓	✓	✓	✓
14	Travessera de Gràcia, 47-49	✓	GN		✓	✓	✓
15	Plaza Europa, 34	✓			✓	✓	
16	Gal·la Placídia	✓			✓	✓	✓
17	Av. Diagonal, 523-525	✓	GN		✓	✓	✓
18	Parc Glòries II	✓			✓	✓	
19	WittyWood	✓		✓	✓	✓	
20	Buenos Aires	✓			✓	✓	✓
21	Av. Diagonal, 197	✓		✓	✓	✓	
22	Llull, 331	✓		✓	✓	✓	
23	Dau <i>retail</i>	✓	GN		✓	✓	✓

GN: Consumo de gas natural en el inmueble.

▼ Desglose del seguimiento de los consumos por inmuebles (continuación)

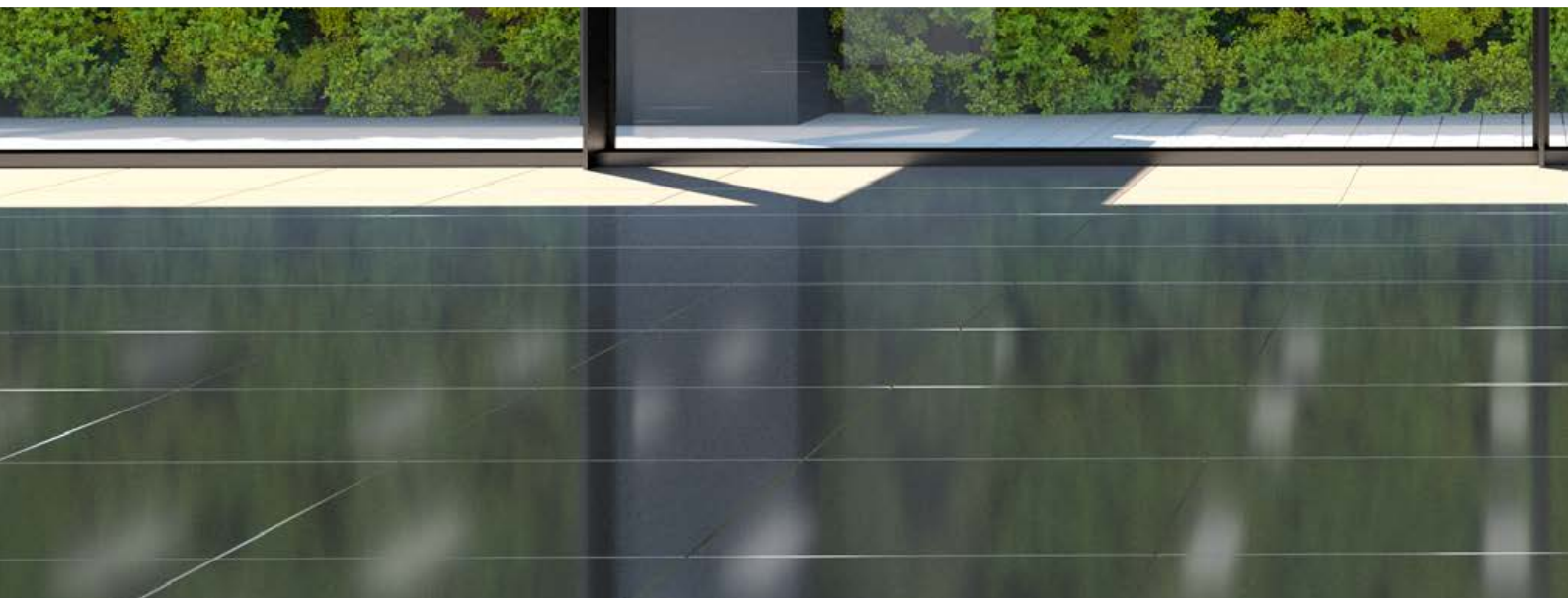
		Electricidad	Combustible	District clima	Agua	Emisiones CO <sub>2</sub>	Like-for-like
<b>Madrid</b>							
1	P.º Recoletos, 37-41	✓			✓	✓	✓
2	Génova, 17	✓	GN		✓	✓	✓
3	P.º Castellana, 52	✓	GN		✓	✓	✓
4	P.º Castellana 43	✓	GN		✓	✓	✓
5	Santa Engracia, 120	✓	GN		✓	✓	✓
6	Poeta Joan Maragall, 53	✓	GN		✓	✓	✓
7	Discovery Building	✓	GN		✓	✓	✓
8	López de Hoyos, 35	✓	GN		✓	✓	✓
9	The Window	✓			✓	✓	✓
10	Francisco Silvela, 42	✓			✓	✓	✓
11	Ortega y Gasset, 100	✓			✓	✓	✓
12	Ramírez Arellano, 37	✓			✓	✓	✓
13	Martínez Villergas, 49	✓			✓	✓	✓
14	Alfonso XII, 62	✓			✓	✓	✓
15	José Abascal, 45	✓			✓	✓	✓
16	Serrano,73	✓	GN		✓	✓	✓
17	Santa Hortensia, 26-28	✓	GN		✓	✓	
18	P.º Castellana, 163	✓	GN		✓	✓	✓
19	Arturo Soria, 336	✓	GN		✓	✓	✓
20	Manuel de Falla 7	✓	GN		✓	✓	✓
21	Sagasta, 31-33	✓			✓	✓	
22	Miguel Ángel, 23	✓			✓	✓	✓
23	Velázquez, 86d	✓	GN		✓	✓	✓
24	Don Ramón de la Cruz, 84	✓			✓	✓	✓
25	Francisca Delgado, 11	✓	GN		✓	✓	✓
26	Puerto de Somport, 8	✓	GN		✓	✓	✓
27	Ribera de Loira, 28	✓	GN		✓	✓	✓
28	Tucumán	✓			✓	✓	✓
29	Edificio Egeo	✓	GN		✓	✓	✓
30	Josefa Valcárcel, 40 bis	✓	GN		✓	✓	✓
31	J.I. Luca de Tena	✓			✓	✓	
32	Visionary Building	✓			✓	✓	

GN: Consumo de gas natural en el inmueble.

▼ Desglose del seguimiento de los consumos por inmuebles (continuación)

		Electricidad	Combustible	District clima	Agua	Emissiones CO <sub>2</sub>	Like-for-like
<b>París</b>							
1	Louvre Saint-Honoré	✓		✓	✓	✓	
2	Washington Plaza	✓			✓	✓	✓
3	Galerie des Champs-Élysées	✓		✓	✓	✓	✓
4	90 Champs-Élysées	✓		✓	✓	✓	✓
5	Ozone	✓		✓	✓	✓	✓
6	Cézanne Saint-Honoré	✓		✓	✓	✓	✓
7	Edouard VII	✓		✓	✓	✓	✓
8	176 Charles de Gaulle	✓	GN		✓	✓	✓
9	96 Iéna	✓		✓	✓	✓	✓
10	131 Wagram	✓			✓	✓	✓
11	103 Grenelle	✓		✓	✓	✓	✓
12	104-110 Haussmann Saint-Agustin	✓		✓	✓	✓	
13	#Cloud.paris	✓		✓	✓	✓	✓
14	Pasteur	✓		✓	✓	✓	✓
15	Condorcet	✓	GN		✓	✓	✓
16	Biome	✓		✓	✓	✓	✓
17	Rives de Seine	✓				✓	

GN: Consumo de gas natural en el inmueble.



## 9.5. Sobre el Informe

El *Informe Anual Integrado de Colonial 2024* representa la integración de los contenidos de la estrategia empresarial, el gobierno corporativo, el desempeño actual y las proyecciones a futuro, así como la décima publicación de la organización en materia de ESG.

### Características del Informe

#### Estándares considerados en la elaboración del *Informe Anual Integrado 2024*

El Grupo Colonial ha elaborado el *Informe Anual Integrado de 2024* incluyendo, además de la información que se comprendía en los informes anuales en años anteriores, toda la información sobre el desempeño en materia medioambiental, social y gobernanza, así como la comparativa con 2023 para poder ver la progresión de la compañía.

Para ello, la empresa ha elaborado este informe de conformidad con los Estándares de *Global Reporting Initiative* (GRI), y la última versión de los EPRA (European Public Real Estate Association) *Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines*. Así mismo, el *Informe Anual Integrado del 2024* del Grupo Colonial se ha elaborado de acuerdo con los principios establecidos por el International Integrated Reporting Council (IIRC).

Para su elaboración, se ha tenido en cuenta el análisis de doble materialidad realizado en 2024 contemplando todos aquellos aspectos en materia medioambiental, social y gobernanza más relevantes para el Grupo.

El objetivo principal del *Informe Anual Integrado* es dar a conocer a todos los grupos de interés el desempeño en materia ESG del Grupo durante 2024, así como sus objetivos para 2025.



Asunto material	Grupo de interés	Indicadores GRI	EPRA sBPR	Alcance	Capítulo
<b>Medio ambiente</b>					
<b>1. Adaptación al cambio climático</b>	Accionistas e inversores	GRI 201-2		Dentro y fuera	6.2. Resultados en ecoeficiencia 6.4. Financiación verde e inversión sostenible
<b>2. Mitigación del cambio climático (operaciones propias)</b>	Accionista e inversores Clientes Sociedad	GRI 302-1 GRI 302-3 GRI 302-4 CRE1 GRI 305-1 GRI 305-2 GRI 305-4 GRI 305-5 CRE3 CRE8	Elec-Abs Elec-LfL DH&C-Abs DH&C-LfL Fuels-Abs Fuels-LfL Energy-Int GHG-Dir-Abs GHG-Indir-Abs GHG-Int Cert-Tot	Dentro y fuera	6.2. Resultados en ecoeficiencia 6.3. Certificaciones medioambientales
<b>3. Descarbonización de la cadena de valor</b>	Accionista e inversores Clientes Sociedad Proveedores	GRI 302-2 GRI 302-5 GRI 305-3		Dentro y fuera	6.2. Resultados en ecoeficiencia
<b>4. Economía circular</b>	Accionista e inversores Clientes Empleados Sociedad Proveedores	GRI 301-1 GRI 301-2 GRI 306-1 GRI 306-2 GRI 306-3 GRI 306-4 GRI 306-5	Waste-Abs Waste-LfL	Dentro y fuera	6.2. Resultados en ecoeficiencia
<b>5. Gestión del agua</b>	Accionista e inversores Clientes Empleados Sociedad	GRI 303-1 GRI 303-2 GRI 303-3 GRI 303-4 GRI 303-5 CRE2	Water-Abs Water-LfL Water-Int	Dentro y fuera	6.2. Resultados en ecoeficiencia
<b>6. Biodiversidad y ecosistemas</b>	Sociedad	GRI 304-1 GRI 304-2 GRI 304-3		Dentro y fuera	6.2. Resultados en ecoeficiencia
<b>Social</b>					
<b>7. Relación, bienestar y satisfacción de clientes</b>	Clientes	GRI 416-1 GRI 416-2 GRI 417-3 GRI 418-1	H&S-Asset H&S-Comp	Dentro y fuera	7.2. Clientes
<b>8. Contribución al desarrollo urbano y patrimonio cultural</b>	Sociedad	GRI 413-1 GRI 413-2	Comty-Eng	Dentro y fuera	7.3. Contribución social

Asunto material	Grupo de interés	Indicadores GRI	EPRA sBPR	Alcance	Capítulo
<b>Social (continuación)</b>					
<b>9. Capital humano</b>	Empleados propios	GRI 201-3 GRI 202-1 GRI 202-2 GRI 401-1 GRI 401-2 GRI 401-3 GRI 402-1 GRI 403-1 GRI 403-2 GRI 403-3 GRI 403-4 GRI 403-5 GRI 403-6 GRI 403-7 GRI 403-8 GRI 403-9 GRI 403-10 GRI 404-1 GRI 404-2 GRI 404-3 GRI 405-1 GRI 405-2 GRI 406-1 GRI 407-1 GRI 412-1 GRI 412-2	H&S-Emp Diversity-Emp Diversity-Pay Emp-training Emp-Dev Emp-turnover	Dentro	7.1. Equipo de profesionales
<b>10. Trabajadores de la cadena de valor</b>	Trabajadores de la cadena de valor Proveedores	GRI 308-2 GRI 408-1 GRI 409-1 GRI 410-1 GRI 414-2		Dentro y fuera	6.2. Resultados en ecoeficiencia
<b>Gobernanza</b>					
<b>11. Cultura corporativa y conducta empresarial</b>	Accionistas e inversores Sociedad Clientes Empleados	GRI 201-1 GRI 201-4 GRI 203-1 GRI 203-2 GRI 204-1 GRI 206-1 GRI 207-1 GRI 207-2 GRI 207-3 GRI 207-4 GRI 307-1 GRI 308-1 GRI 412-3 GRI 414-1 GRI 415-1 GRI 419-1	Gov-Board Gov-Select Gov-Col	Dentro y fuera	8. Gobierno corporativo
<b>12. Corrupción y soborno</b>	Accionistas e inversores Sociedad Clientes Empleados	GRI 205-1 GRI 205-2 GRI 205-3		Dentro y fuera	8. Gobierno corporativo

## 9.6. Glosario y 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 y 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

Medida Alternativa de Rendimiento	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
<b>EBITDA (PL Analítica)</b> <i>(Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)</i>	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 ( <i>coworking</i> ).	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
<b>EBITDA rentas</b>	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.
<b>Otros ingresos analíticos</b>	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.
<b>Gastos estructura analíticos</b>	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.
<b>Extraordinarios analíticos</b>	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.

Medida Alternativa de Rendimiento	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
<b>Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos</b>	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.
<b>Amortizaciones y provisiones analíticos</b>	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.
<b>EPRA Earnings y Resultado neto recurrente</b>	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.
<b>Resultado financiero analítico</b>	Calculado como la suma de las partidas “Ingresos financieros” y “Gastos financieros” del estado de resultado consolidado y ajustado por el “Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros”.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
<b>Resultado financiero analítico recurrente</b>	Calculado como el “Resultado financiero analítico” ajustado por los resultados financieros extraordinarios.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
<b>Endeudamiento financiero bruto (EFB)</b>	Calculado como la suma de las partidas “Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros” y “Emisiones de obligaciones y valores similares”, excluyendo “Intereses” (devengados), “Gastos de formalización” y “Otros pasivos financieros” del estado de situación financiera consolidado.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
<b>Endeudamiento financiero neto (EFN)</b>	Calculado ajustando en el Endeudamiento financiero bruto la partida de “Efectivo y medios equivalentes”.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
<b>EPRA<sup>(1)</sup> NTA (EPRA Net Tangible Asset)</b>	Se calcula en base a los fondos propios de la Sociedad y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
<b>EPRA<sup>(1)</sup> NDV (EPRA Net Disposal Value)</b>	Calculado ajustando en el EPRA NTA las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda financiera, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando los créditos fiscales disponibles por el Grupo considerando el criterio de empresa en funcionamiento.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
<b>Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs</b>	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
<b>Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs</b>	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.

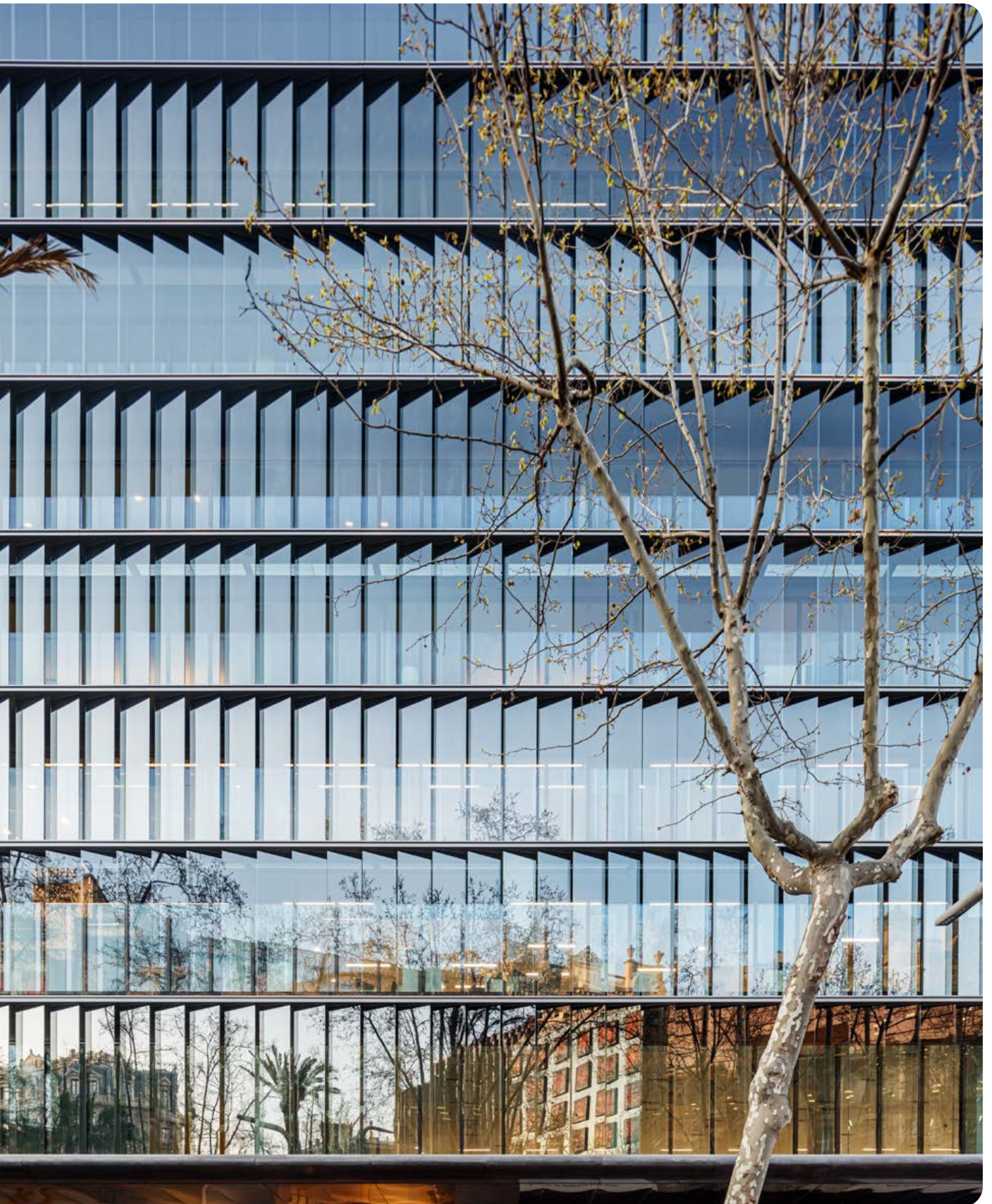
(1) EPRA (*European Public Real Estate Association*) o Asociación europea de sociedades patrimoniales cotizadas que recomienda los estándares de mejores prácticas a seguir en el sector inmobiliario. La forma de cálculo de estas APM se ha realizado siguiendo las indicaciones fijadas por EPRA.

## Medida Alternativa de Rendimiento

## Forma de cálculo

## Definición/Relevancia

Medida Alternativa de Rendimiento	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
<b>Like-for-like Rentas</b>	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.
<b>Like-for-like Valoración</b>	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.
<b>Loan to Value Grupo o LtV Grupo</b>	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.
<b>LtV Holding o LtV Colonial</b>	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.
<b>Ingresos por rentas analíticos</b>	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.
<b>Gastos de explotación netos analíticos</b>	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.



## 9.7. Informe de aseguramiento limitado independiente PwC



### Informe de aseguramiento limitado independiente de los Indicadores ESG

A la dirección de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.:

Hemos llevado a cabo un encargo de aseguramiento limitado de los indicadores *Environmental, Social and Governance* contenidos en el "Índice de contenidos GRI, EPRA BPR'S" del Informe Anual Integrado 2024 (en adelante, "los indicadores ESG") adjunto de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante, Inmobiliaria Colonial o el Grupo) correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024, preparados conforme a los criterios de los *Sustainability Reporting Standards* de *Global Reporting Initiative* (en adelante, "Estándares GRI") y el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate* de la Guía G4 de GRI (en adelante, "el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate*").

#### Responsabilidad de la dirección de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

La dirección de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. es responsable de la preparación, del contenido y de la presentación del Informe Anual Integrado, de conformidad con los Estándares GRI y el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate*. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implantación y el mantenimiento del control interno que se considere necesario para permitir que los indicadores ESG estén libres de incorrección material, debido a fraude o error.

La dirección de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. es también responsable de definir, implantar, adaptar y mantener los sistemas de gestión de los que se obtiene la información necesaria para la preparación de los indicadores ESG.

#### Nuestra independencia y gestión de la calidad

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos de ética del Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las normas internacionales de independencia) del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad (Código de Ética del IESBA, por sus siglas en inglés) que está basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesional, confidencialidad y comportamiento profesional.

Nuestra firma aplica la Norma Internacional de Gestión de la Calidad 1 (NIGC 1) que requiere que la firma diseñe, implemente y opere un sistema de gestión de la calidad que incluya políticas o procedimientos relativos al cumplimiento de requerimientos de ética, normas profesionales y disposiciones legales y reglamentarias aplicables.



## Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

### Nuestra responsabilidad

Nuestra responsabilidad es expresar nuestras conclusiones en un informe de aseguramiento limitado basándonos en el trabajo realizado. Hemos realizado nuestro encargo de aseguramiento limitado de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3000 (NIEA 3000) (Revisada), "Encargos de Aseguramiento distintos de la Auditoría o de la Revisión de Información Financiera Histórica", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

El alcance de un trabajo de seguridad limitada es sustancialmente inferior al de un trabajo de seguridad razonable y, por lo tanto, la seguridad proporcionada es también menor.

Los procedimientos que hemos realizado se basan en nuestro juicio profesional e incluyeron consultas, observación de procesos, inspección de documentación, procedimientos analíticos y pruebas de revisión por muestreo que, con carácter general, se describen a continuación:

- Reuniones con el personal de las diversas áreas de Inmobiliaria Colonial involucradas en la elaboración del Informe Anual Integrado 2024.
- Análisis de los procesos para recopilar y validar los datos e información presentada en los indicadores ESG.
- Análisis de la adaptación de los indicadores ESG de Inmobiliaria Colonial a lo señalado en los Estándares GRI para la elaboración de informes de sostenibilidad y el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate*.
- Comprobación, mediante pruebas, en base a la selección de una muestra, de la información cuantitativa y cualitativa de los indicadores ESG de Inmobiliaria Colonial y su adecuada compilación a partir de los datos suministrados por las fuentes de información del Grupo.
- Obtención de una carta de manifestaciones de la dirección de la Sociedad dominante.

En un trabajo de seguridad limitada los procedimientos llevados a cabo varían en naturaleza y momento de realización, y son de menor extensión que para un trabajo de seguridad razonable. Por lo tanto, el nivel de seguridad obtenido en un encargo de seguridad limitada es sustancialmente menor que el nivel de seguridad que se habría obtenido si hubiéramos realizado un trabajo de seguridad razonable. En consecuencia, no expresamos una opinión de seguridad razonable sobre si los indicadores ESG de Inmobiliaria Colonial han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los Estándares GRI y el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate*.



Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

#### Conclusión de aseguramiento limitado

Basándonos en los procedimientos que hemos realizado y en la evidencia obtenida, no se ha puesto de manifiesto aspecto alguno que nos haga creer que los indicadores ESG de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024, contienen errores significativos o no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los Estándares GRI y el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate*.

#### Uso y distribución

Este informe, incluida la conclusión, ha sido elaborado únicamente para la dirección de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., para ayudarlos a informar sobre los indicadores ESG del Grupo. Permitimos la divulgación de este informe dentro del Informe Anual Integrado 2024, para permitir que la dirección demuestre que ha cumplido con sus responsabilidades de gobierno al encargar un informe de aseguramiento independiente en relación con el Informe Anual Integrado 2024. En la máxima medida permitida por la ley, no aceptamos ni asumimos ninguna responsabilidad frente a terceros distintos de la dirección como organismo e Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. como entidad sobre nuestro trabajo o este informe, excepto cuando los términos se acuerden expresamente y con nuestro consentimiento previo por escrito.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. de Rosselló Carril', written over a faint blue horizontal line.

Margarita de Rosselló Carril

31 de marzo de 2025



## Publicaciones Corporativas

El presente Informe forma parte del ejercicio de transparencia llevado a cabo desde el Grupo Colonial y se suma a siete informes más publicados por Colonial para comunicar las actividades llevadas a cabo en el ejercicio 2024.

### Informe de Gobierno Corporativo Grupo Colonial 2024

<http://www.inmocolonial.com/>

### Resultados Anuales 2024

<http://www.inmocolonial.com/>

### Résultats Annuels 2024

<http://www.fonciere-lyonnaise.com/>

### 2024 Non-Financial Information SFL

<http://www.fonciere-lyonnaise.com/>

## Puntos de Contacto del Grupo Colonial

### Inmobiliaria Colonial

P.º de la Castellana, 52, 28046 Madrid  
Teléfono: 91 782 08 80

Avenida Diagonal, 532, 08006 Barcelona  
Teléfono: 93 404 79 00  
Website: [www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)

### Relación Inversores:

[inversores@inmocolonial.com](mailto:inversores@inmocolonial.com)

### Accionistas:

[accionistas@inmocolonial.com](mailto:accionistas@inmocolonial.com)

### Patrimonio Alquileres:

[patrimoni@inmocolonial.com](mailto:patrimoni@inmocolonial.com)

### Recursos Humanos:

[rrhh@inmocolonial.com](mailto:rrhh@inmocolonial.com)

### SFL Société Foncière Lyonnaise

42, rue Washington, 75008 Paris  
Phone: +33 (0)1 42 97 27 00  
Fax: +33 (0)1 42 97 27 26  
Website: [www.fonciere-lyonnaise.com](http://www.fonciere-lyonnaise.com)









# Datos de contacto

## **Relación con inversores**

Tel. +34 93 404 78 98  
inversores@inmocolonial.com

## **Oficina del Accionista**

Tel. +34 93 404 79 10  
accionistas@inmocolonial.com

## **Web**

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

## **Datos de registro Mercado de Capitales**

### **Mercado Continuo**

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

## **Sobre Colonial**

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

## **Oficina Madrid**

P.º de la Castellana, 52  
28046 Madrid

## **Oficina Barcelona**

Avda. Diagonal, 532  
08006 Barcelona

## **Oficina París**

42 rue Washington  
75008 París



P.º de la Castellana, 52  
28046 Madrid  
Tel. +34 91 782 08 80

Avda. Diagonal, 532  
08006 Barcelona  
Tel. +34 93 404 79 00

42 rue Washington  
75008 París

[inmocolonial.com](http://inmocolonial.com)