



4T/2022

Resultado Neto Recurrente de 161€m, +26% versus año anterior

Colonial cierra el ejercicio 2022 con sólidos resultados en todos los parámetros

Hitos Financieros	2022	2021	Var	LFL	Portfolio Grado A Prime	Hitos Operacionales	
Net Tangible Assets (NTA) - €/acc.	11,83	12,04	(1,7%)		GAV 12/22 13.005€m 	Ocupación EPRA	96%
BPA recurrente - Cts€/acc.	29,8	24,6	+21%				Release Spread ²
Net Tangible Assets (NAV) - €m	6.384	6.496	(2%)				Madrid
GAV Grupo - €m	13.005	12.436	+5%	+1%		Paris	+6%
Ingresos por rentas €m	354	314	+13%	+7%		Barcelona	+5%
EBITDA Grupo €m	283	248	+14%			Crecimiento rentas ¹	+5%
Resultado neto recurrente €m	161	128	+26%			Madrid	+5%
Resultado neto €m	8	474	-			Paris	+5%
						Barcelona	+3%

Resultado neto recurrente con crecimiento de doble dígito

- Resultado neto recurrente de 161€m, +26% vs. el año anterior
- BPA (Beneficio por acción) recurrente de 29,8€cts, +21% vs. el año anterior
- BPA recurrente superando la banda alta del “guidance” al mercado
- EBITDA Grupo de 283€m, +14% vs. el año anterior

Ingresos con fuerte crecimiento interanual

- Ingresos de 354€m, +13%, impulsado por París con +17%
- Incremento ingresos “like for like” del +7%, de los más altos del sector

“Pricing Power” – Captura de Incrementos de Renta

- Captura de indexación en todos los contratos con un incremento medio del +5%
- Crecimiento del +5%¹ de la renta de mercado en los contratos firmados
- Incremento de rentas en renovaciones (“release spread”) del +6%²

Volumen récord de contratación

- 176.895m² de contratos firmados: 2º mayor volumen en la historia
- Ocupación de la cartera del 96% (~100% en París)
- Cartera de Proyectos: Pre-Alquiler de 7 activos de un total de 8 proyectos a rentas máximas
- Programa de Renovaciones completado con alquileres en rentas máximas

Desinversiones por más de 500 €m confirmando valoración

- Programa de desinversiones de más de 500€m⁵ de activos maduros y/o no-estratégicos
- Precios de venta en línea con tasación

Resiliencia en valor en base a un posicionamiento “Prime”

- Valor de la cartera de activos (GAV) de 13.005 €m, +5% vs. año anterior (+1% like for like)
- Valor de activos de París con un fuerte crecimiento anual del +8% (+2% like for like)
- Valor Neto de activos (NTA) de 6.384€m correspondiente a 11,83€/acción
- NTA incl. dividendos pagados: 12,07€/acción, superior al NTA 12/21 de 12,04€/acción
- Net Disposal Value (NDV) de 12,72€/acción, +15% impulsado por el “mark-to-market” de la deuda

Una estructura de capital sólida

- LTV del Grupo post programa de desinversiones del 36,9%
- Liquidez post desinversiones de 2.645€m⁴
- 100% de la deuda dispuesta cubierta ante subidas de tipo de interés post desinversiones

Liderazgo en ESG & Descarbonización

- CDP 2022 Rating A, máxima calificación: entre las únicas 6 mejores inmobiliarias en Europa con certificación A
- GRESB 2022 Rating en nivel “5-Star”: “Standing Portfolio” 90/100 & “Development Portfolio” 96/100
- Vigeo 2022 Rating en la banda alta del sector: Puntuación A1+

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

(2) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior

(3) Portfolio en explotación

(4) Caja y saldos disponibles

(5) De los 500€m, 84€m corresponden a desinversiones ya escrituradas en el 2022. El resto corresponde a la desinversión de 6 activos adicionales, de los cuales 3 ya se han escriturado en enero 2023 y el resto se espera materializar en el 1S 2023.

Aspectos clave

Resultados anuales 2022

Beneficio neto recurrente por acción de 29,8 €cts superando la banda alta del “guidance”

1. Resultado neto recurrente de 161€m, +26% con respecto al año anterior

El Grupo Colonial ha cerrado el ejercicio 2022 con un fuerte incremento de los resultados recurrentes impulsados por el crecimiento doble dígito de sus rentas.

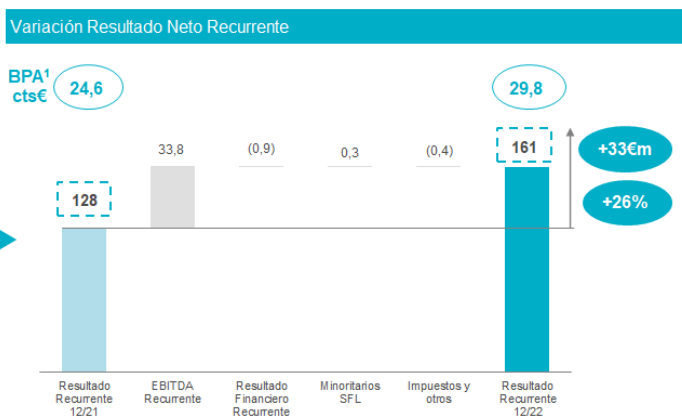
- Ingresos por rentas de 354€m, +13% respecto al año anterior.
- Resultado neto recurrente de 161€m, +26% respecto al año anterior
- Resultado neto recurrente por acción de 29,8€cts, +21% respecto al año anterior



El importante incremento de los resultados recurrentes se basa en el crecimiento de los ingresos de la cartera de activos de Colonial que gracias a su posicionamiento prime es capaz de capturar los impactos de la indexación, así como crecimientos de rentas en contratos firmados. Adicionalmente la exitosa entrega de proyectos ha permitido obtener unos ingresos adicionales relevantes.

La gestión eficiente de los costes operativos ha resultado en un crecimiento del EBITDA del +14% interanual que junto con unos gastos financieros bajo control han permitido el incremento del +26% del resultado neto recurrente hasta alcanzar los 161€m para el año 2022.

Cuenta de Resultados - €m	2022	2021
Ingresos por Rentas	354	314
EBITDA Recurrente	283	249
Resultado Financiero Recurrente	(81)	(80)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(13)	(12)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(28)	(29)
Resultado Neto Recurrente	161	128
Variación de valor de los activos & Provisiones	(148)	444
Gasto financiero no recurrente & MTM	(4)	(30)
Impuestos & otros no recurrente	13	(3)
Minoritarios no recurrente	(13)	(65)
Resultado Neto Atribuible al Grupo	8	474



(1) Beneficio por acción recurrente

El valor de los activos asciende a 13.005 €m a 31/12/2022 y se ha mantenido estable en términos comparables (1+% like for like), por lo que el resultado neto del Grupo Colonial asciende a 8€m.

2. Ingresos por rentas de 354€m, +13% vs año anterior

Colonial cierra el ejercicio 2022 con unos ingresos de 354 €m, +13% vs 2021 gracias al elevado “Pricing Power” del Porfolio de Colonial y la exitosa entrega de proyectos en combinación con una clara apuesta Prime de calidad en París, Madrid y Barcelona.

Crecimiento de ingresos: “Pricing Power” & Proyectos

Tres palancas que aportan +56€m de rentas adicionales respecto al 2021, contribuyendo con un +18% de crecimiento ingresos:

1. “Pricing Power” - contribución del +6% al crecimiento global

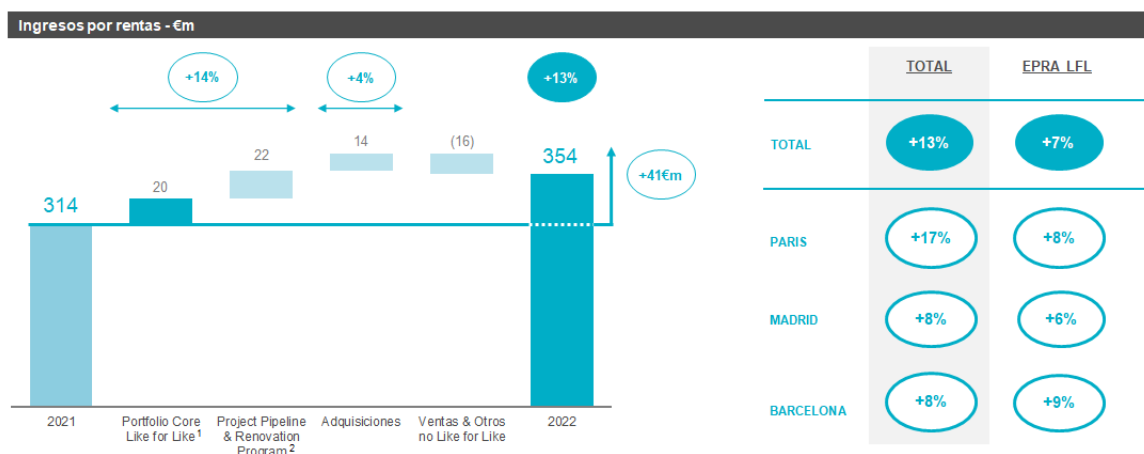
La **cartera Core ha aportado +20€m de crecimiento de ingresos** basado en un sólido crecimiento “like for like” del +7% por el fuerte “pricing power” que permite capturar plenamente el impacto de **indexación**, así como **firmar las máximas rentas** de mercado.

2. Proyectos entregados - contribución del +7% al crecimiento global

La **entrega de proyectos** y el programa de renovaciones han **aportado +22€m de crecimiento** de ingresos (contribución del +7% al crecimiento global). Destaca la contribución de ingresos de Marceau & Biome en París, así como Velázquez 86D, Miguel Ángel 23 y Ortega & Gasset en Madrid.

3. Adquisición de Activos Prime - contribución del +4% al crecimiento global

Las adquisiciones de la **sede de Amundi en París** y la **sede de Danone en el CBD de Barcelona** han **aportado +14€m de crecimiento** de ingresos.



(1) Incluye 0,7€m de variación Like for Like de activos del renovation program

(2) No incluye 0,7€m de variación Like for Like de activos del renovation program

4. Programa de desinversiones – “Flight to Quality”

La **desinversión de activos no estratégicos** y el resto de los impactos “no like for like” han supuesto en el año 2022 **una reducción del (5%) interanual** de los ingresos.

Crecimiento de ingresos: Polarización & Posicionamiento Prime Pan-Europeo

Los crecimientos de ingresos anuales del Grupo son sólidos tanto en términos totales con un **+13%**, así como en términos comparables con un incremento del **+7%** “like for like” demostrando la fortaleza del posicionamiento de Colonial.

Diciembre acumulado - €m	2022	2021	Var	LFL
Ingresos por rentas Grupo	354	314	13%	7%
<i>Ingresos por rentas París</i>	<i>205</i>	<i>175</i>	<i>17%</i>	<i>8%</i>
<i>Ingresos por rentas Madrid</i>	<i>102</i>	<i>95</i>	<i>8%</i>	<i>6%</i>
<i>Ingresos por rentas Barcelona</i>	<i>48</i>	<i>44</i>	<i>8%</i>	<i>9%</i>

El incremento de ingresos “like for like” del **+7%** 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. **El mayor incremento** de ingresos lo ha aportado la **cartera de París** con un **aumento del +17%** en términos totales y un **+8%** “like for like”. El incremento es debido principalmente a mayores rentas y ocupaciones en los activos Édouard VII, #Cloud y Washington Plaza, así como a mayores rentas en el activo de 92 Champs Elysées.



2. **En el portfolio de Madrid, los ingresos han aumentado un +8%** en términos totales. Los activos del perímetro comparable han registrado un **aumento del +6%** “like for like”. El incremento like for like se ha producido principalmente en los activos José Abascal 45, Castellana 163, Serrano 73 y Estébanez Calderón, en base a una combinación de mayores rentas y mejores niveles de ocupación.

3. **Los ingresos en Barcelona han aumentado un +8%** para la cartera total, impulsados por un fuerte incremento del **+9%** “like for like”, debido principalmente a ingresos superiores en los activos Parc Glories, Diagonal 609-615, Dau Retail, Diagonal 682 y Diagonal 197.



3. Programa de desinversiones de más de 500€m - “Flight to Quality”

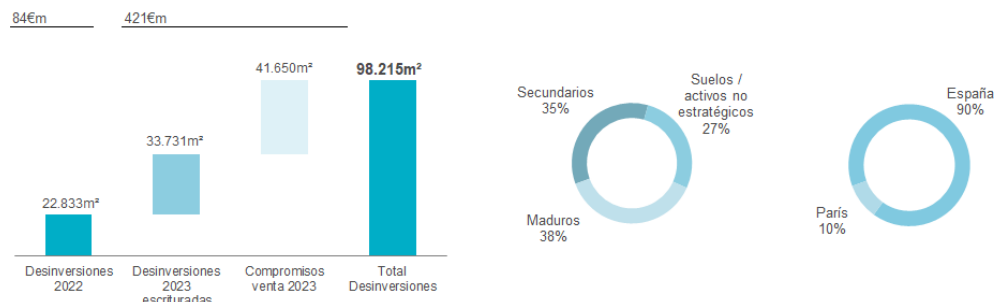
A fecha de cierre de este documento, el Grupo Colonial está finalizando un programa de desinversiones de más de 500€m con precios en línea con la valoración.

Del total del programa de desinversiones, 84€m se han realizado durante el ejercicio 2022. Adicionalmente, durante el primer semestre de 2023, se está finalizando la desinversión de 6 activos por un volumen de 420€m. Cabe destacar que en 3 activos se ha materializado la venta en 2023 y que el resto de las desinversiones se esperan materializar durante el primer semestre del 2023.

El programa de desinversiones incluye 10 activos con una superficie total de 98.215m² sin recorrido en valor. Del programa de desinversiones de casi 100.000m², un 27% corresponde a suelos y/o activos no estratégicos con elevados niveles de desocupación, otro 35% a inmuebles en ubicaciones secundarias y el resto a activos maduros sin potencial de creación de valor a largo plazo.

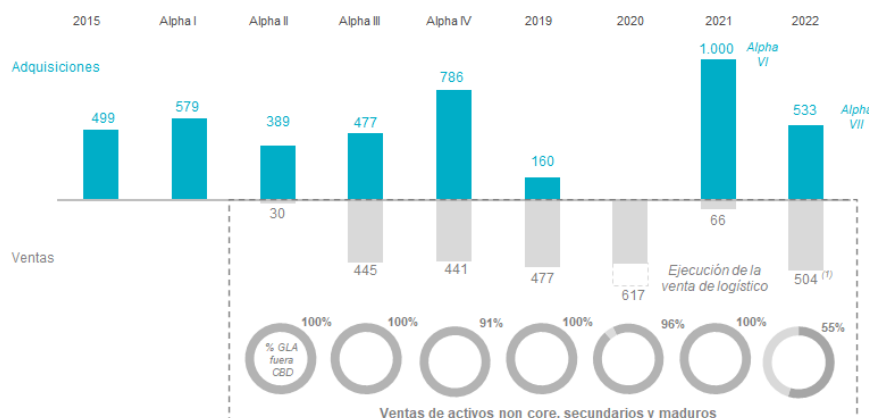
El precio de venta del programa implica una rentabilidad inicial (“EPRA Net Initial Yield”) por debajo del 2,6% y los activos desinvertidos en el CBD de Madrid se han transaccionado a una repercusión por encima de los 9.000€/m².

PROGRAMA DE DESINVERSIONES



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

INVERSIONES NETAS DESDE 2015 - €m



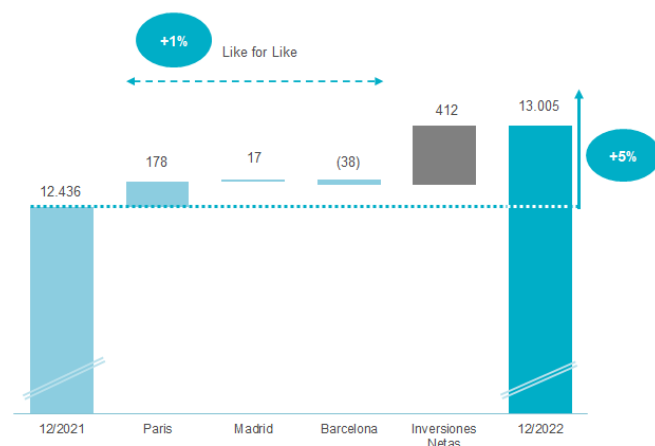
1) De los 500€m, 84€m corresponden a desinversiones ya escrituradas en el 2022. El resto corresponde a la desinversión de 6 activos adicionales, de los cuales 3 ya se han escriturado en enero 2023 y el resto se espera materializar en el 1S 2023.

4. Valores de activos resilientes - Polarización & Posicionamiento Prime

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del del ejercicio 2022 asciende a 13.005€m (13.727€m incluyendo “transfer costs”), mostrando **un incremento del +5% respecto al año anterior**.

En términos “like for like”, **el porfolio de Colonial se ha revalorizado un +1% versus el año anterior**.

ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 12 MESES - €m



VARIACIÓN GAV LFL

	2022	2S 22	1S 22
TOTAL	+5%	(2%)	+7%
TOTAL LFL	+1%	(2%)	+4%
PARIS	+2%	(1%)	+4%
MADRID	+1%	(4%)	+5%
BARCELONA	(2%)	(4%)	+1%

Polarización & Posicionamiento Prime Pan-Europeo

En un entorno de elevada volatilidad y subidas de tipos de interés, el valor de la cartera de activos ha mostrado un comportamiento defensivo, gracias a su posicionamiento Prime Pan-Europeo. La acertada apuesta del Grupo Colonial por París se refleja en los sólidos resultados. **La cartera de París ha registrado el mejor crecimiento** dentro del porfolio del Grupo con un **crecimiento interanual del +2% “like for like”**. **Madrid y Barcelona** se han mantenido **estables gracias a la concentración en ubicaciones CBD y centro Ciudad**, que han mostrado un comportamiento mucho más defensivo que las zonas secundarias.

Creación de Valor Alpha: “Pricing Power” & Proyectos

En un entorno de mercados de subidas de tipos de interés, la valoración de los activos de Colonial se ha visto impactado por el aumento de las “yields” de valoración¹ (25pb¹ en 12 meses). No obstante, cabe destacar que dichos impactos han sido compensados por dos palancas de creación de valor Alpha: (1) Pricing Power: la mejora de los flujos de caja por la captura tanto del impacto de la indexación, así como de mayores rentas de mercado (“ERVs”) y (2) la exitosa entrega y el avance en proyectos que ha permitido cristalizar márgenes de creación de valor en niveles de doble dígito.

Valor Neto de activos resiliente (NTA)

El Valor Neto de activos a 31 de diciembre de 2022 asciende a 6.384€m correspondiente a 11,83€/acción. Incluyendo el dividendo pagado de 0,24 €/acción, el Valor Neto de Activos total para el accionista de Colonial ha sido de 12,07€/acción situándose en línea con el NTA de 2021 de 12,04€/acción.

En un entorno de elevada volatilidad y crisis energética el posicionamiento de calidad junto con la gestión activa de creación de valor Alpha han permitido mantener estable el valor neto de activos de Colonial.

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

Importante aceleración de los fundamentales operativos

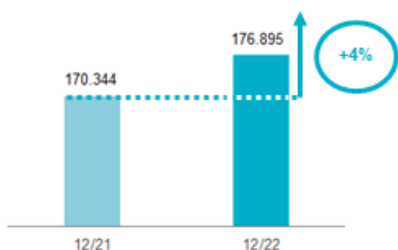
1. Volúmenes de contratación récord – Polarización & Mayor Cuota de Mercado

El Grupo cierra el **ejercicio 2022 con más de 176.000m²**, alcanzado el **segundo mayor volumen de contratación de su historia** y superando en un +4% la cifra del año anterior que ya fue un ejercicio de niveles de actividad récord.

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. La cartera prime de **Colonial sale claramente beneficiada en este contexto y está capturando cuota de mercado** adicional en los mercados de alquiler en los que opera.

METROS CUADRADOS FIRMADOS

m²



DESGLOSE ACTIVIDAD COMERCIAL



En términos económicos (metros cuadrados formalizados multiplicados por rentas firmadas), **se han formalizado contratos por un importe anualizado de rentas de 75€m.**

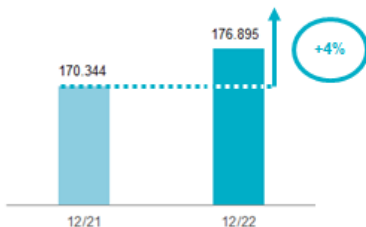
Un 61% del esfuerzo comercial (107.419m²) corresponde a nuevos contratos firmados, repartidos en los tres mercados donde opera la compañía. En cuanto a renovaciones de contratos, se han firmado un total de 69.476m², destacando los 54.443m² renovados en Madrid.

2. Sólidos niveles de ocupación

La **ocupación del Grupo Colonial se sitúa en niveles del 96%**, destacando el mercado de París con niveles de **casi plena ocupación (99,8%)**.

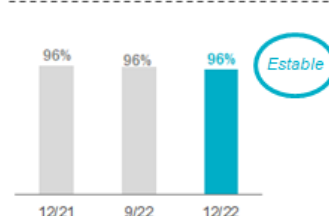
METROS CUADRADOS FIRMADOS

m²

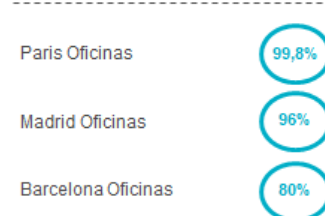


OCUPACIÓN EPRA

GRUPO



POR SEGMENTOS



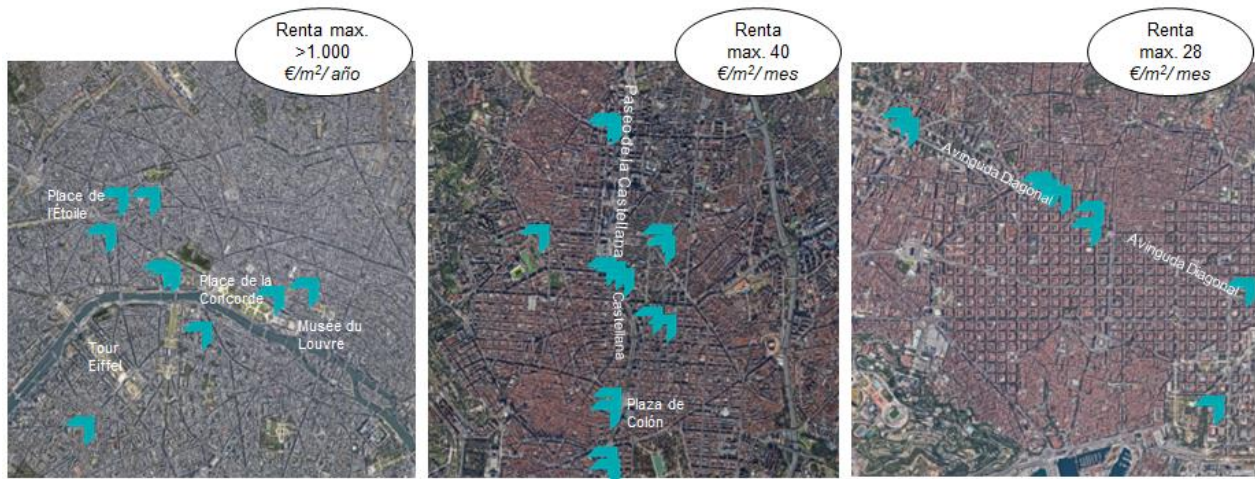
Gran parte de la superficie disponible corresponde a programas de renovación recién entregados y las correspondientes entradas en explotación, destacando en Barcelona los activos Torre Marenstrum y Diagonal 530. A fecha actual existen conversaciones avanzadas para varias plantas en el inmueble Diagonal 530, siendo uno de los mejores activos en el mercado de Barcelona.

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

“Pricing Power” - Captura de las máximas rentas del mercado

En un entorno de polarización de la demanda de alquiler y dada la escasez de producto Grado A en el mercado, el **portafolio prime de Colonial atrae clientes que firman precios máximos de alquiler**. Las **rentas máximas firmadas** en el portafolio del Grupo han alcanzado los **1.000€/m²/año en París**, así como **40€/m²/mes en Madrid** y **28€/m²/mes en Barcelona**. Con estos niveles de precio, el portafolio de Colonial marca claramente la referencia “prime” en cada uno de los mercados donde opera.

PARIS	MADRID	BARCELONA
<i>Esfuerzo comercial – m²</i>	<i>Esfuerzo comercial – m²</i>	<i>Esfuerzo comercial – m²</i>
Total 43.803	Total 99.647	Total 33.445
De los que CBD, Tieme & 15eme 41.911	De los que CBD 73.798	De los que CBD & 22@ 24.404



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

La cartera de activos del **Grupo Colonial captura el impacto de la indexación en los alquileres**: el Grupo Colonial ha aplicado en todos los contratos la correspondiente actualización de la renta.

Como consecuencia de la ejecución de la indexación en la cartera de contratos en 2022, las rentas pasantes anualizadas de los contratos correspondientes se han incrementado un +5% (+7% en España y +3% en París).

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

“Pricing Power” - Crecimiento de rentas mercado¹

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

Los mayores incrementos de rentas se han producido en **la cartera de París con un +5% (+6% para la cartera de contratos de oficinas)** y **Madrid +5% vs la renta de mercado a 31/12/21.**

Fuerte incremento de precios	Renta máxima firmada	Release Spread ¹					Crecimiento Rentas vs ERV ²				
		1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	TOTAL	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	TOTAL
París	>1.000 €/m ² /año	+6%	+9%	na	na	+6%	+4%	+6%	+4%	+3%	+5%
Barcelona	28 €/m ² /mes	+21%	+6%	+0%	+10%	+5%	+3%	(2,5%) +3,3% ³	+5%	+5%	+3%
Madrid	40 €/m ² /mes	+9%	+3%	+6%	+2%	+6%	+4%	+7%	+4%	+5%	+5%
TOTAL OFICINAS		+9%	+6%	+3%	+2%	+6%	+4%	+6%	+4%	+4%	+5%

“Pricing Power” - Incremento de rentas en renovaciones “release spreads¹” del +6%

Incremento de rentas en renovaciones: Colonial ha incrementado con clientes actuales las rentas un +6% respecto a las rentas anteriores (“release spreads”). Dichas ratios resaltan el potencial de reversión del portafolio de contratos de Colonial con importantes márgenes de mejora en las rentas actuales.

Los incrementos respecto a las rentas anteriores (“release spreads”) han sido importantes en los tres mercados en los que opera el Grupo **destacando la cartera de activos de Madrid y París con un incremento del +6%. En Barcelona el “release spread” se ha situado en un +5%.**

Dichos incrementos ilustran el “pricing power” de los activos del Grupo que permite realizar el potencial de reversión del portafolio de contratos de Colonial.

(1) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior

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

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



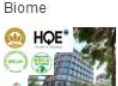







Cartera de Proyectos y Programa de Renovaciones

1. Pipeline de proyectos prácticamente entregado y pre-alquilado

El Grupo Colonial cuenta con una **cartera de proyectos de 184.455m² distribuidos en 8 activos**.

A fecha de publicación de resultados tanto los **niveles de pre-alquiler así como los grados de ejecución de los proyectos son muy elevados**:

- 7 de los 8 proyectos están pre-alquilados
- 6 de los 8 proyectos están finalizados (incluyendo Plaza Europa 34 que se entregará en las próximas semanas)

Proyecto	Ciudad	Superficie (m ²)	Alquilado / Pre alquilado	Entrega	Yield on Cost	Diagonal 525	Marceau
1 Diagonal 525	Barcelona CBD	5.706	✓ 100%	✓	≈ 5%		
2 83 Marceau	Paris CBD	9.600	✓ 100%	✓	≈ 6%		
3 Velazquez 86D	Madrid CBD	16.318	✓ 86%	✓	> 6%		
4 Miguel Angel 23	Madrid CBD	8.155	✓ 100%	✓	> 5%		
5 Biome	Paris City Center	24.500	✓ 100%	✓	≈ 5%		
6 Plaza Europa 34	Barcelona	14.306	✓ 100%	1S 23	≈ 7%		
7 Louvre SaintHonoré	Paris CBD	16.000	✓ 100%	2S 23	7- 8%		
8 Méndez Alvaro Campus	Madrid CBD South	89.871	Inicio comercial 4T 22	1S 24	7- 8%		
PORTAFOLIO ACTUAL		184.455			6- 7%		

1. Elevado nivel de pre-alquiler de la cartera: 7 de 8 proyectos

- De los 8 proyectos de la cartera, 7 ya están pre-alquilados (6 proyectos al 100% y Velázquez al 86%), quedando únicamente pendiente el pre-alquiler del Campus en Méndez Álvaro. A finales del 2022 se ha iniciado la comercialización de este proyecto único, generando mucho interés en el mercado de Madrid.
- En Barcelona**, se ha llegado a un acuerdo para alquilar el 100% del activo de Plaza Europa 34
- El volumen de pre-alquileres actuales es de 55€m, correspondiente a un 67% de la totalidad de ingresos de cartera de proyectos que asciende a 82€m. Dichos pre-alquileres suponen asegurar importantes incrementos de ingresos que se cristalizarán completamente en la cuenta de resultados de los años 2023 y 2024.

2. Elevado Grado de avance en la entrega / entrada en explotación

El grado de avance de la cartera de proyectos es muy significativo: a fecha actual 6 de 8 proyectos ya están prácticamente entregados.

- Marceau y Diagonal 525 se entregaron a finales del 2021
- Velázquez 86D y Miguel Ángel 23 en Madrid & Biome en París han entrado en explotación a finales del ejercicio 2022
- En las próximas semanas se entregará el proyecto de Plaza Europa 34 en Barcelona
- En los proyectos de Méndez Álvaro en Madrid y Louvre Saint Honoré en París, se está avanzando según el calendario previsto

2. Programa de renovaciones ejecutado exitosamente

El programa de **renovación del Grupo Colonial cuenta con 108.294m² distribuidos en 9 activos**, 4 activos ubicados en París (103 Grenelle, Charles de Gaulle, Washington Plaza y Cézanne St. Honoré), 2 activos en Madrid (Cedro y Ortega y Gasset) y 3 activos en Barcelona (Torre Marenosturm, Diagonal 530 y Parc Glories II).



De la totalidad del programa de renovaciones, 8 activos (que tienen una superficie total de 90.434m²) han sido entregados y pre alquilados con importantes incrementos de precios. La cartera de proyectos en renovación tiene unas rentas potenciales de 46€m.

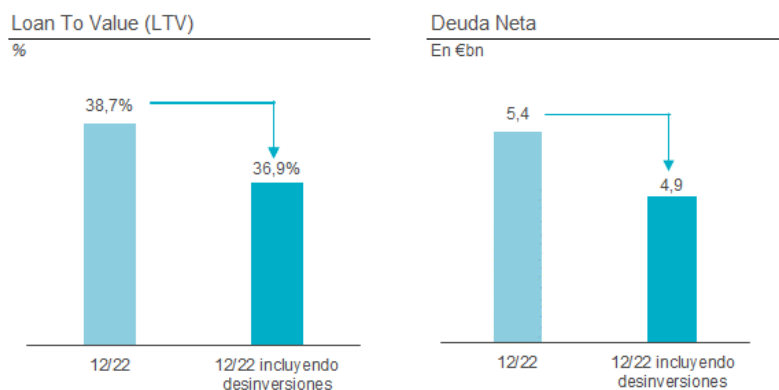
Washington Plaza	103 Grenelle	Cézanne Saint Honoré	Charles de Gaulle	Cedro	Nuevas firmas 4T 22 – 2023YTD	
Prime CBD – 10.000m ²	Paris 7 ^{ème} – 5.600m ²	Prime CBD – 10.000m ²	Paris Neuilly – 6.700m ²	Madrid Norte – 14.400m ²	Madrid CBD – 7.800m ²	Barcelona CBD – 12.900m ²
+14% vs ERV	+7% vs ERV	+15% vs ERV	+15% vs ERV	+14% vs ERV	+8% vs ERV	En línea con ERV
PROLOGIS	HOE*	WENDEL	Bouhassine Haberman Specialty Insurance	ARVAL BNP PARIBAS GROUP	PERMIRA	Nordic Furniture Company (2023)
TPICAP	Debevoise & Plimpton	LINCOLN INTERNATIONAL	GREYSTAR	American Technology Company	Videogaming Company (2023)	
advancy	STUDIOS	LACOURTE RAQUIN TATAR	OVELO	Proptech Company (2023)	GALDERMA (2023)	
	BB BALENCIAGA		JCDecaux			
	promontoria					
	ATALANTE					
<input checked="" type="checkbox"/> ALQUILADO	<input checked="" type="checkbox"/> ALQUILADO	<input checked="" type="checkbox"/> ALQUILADO	<input checked="" type="checkbox"/> ALQUILADO	<input checked="" type="checkbox"/> 83% ALQUILADO	<input checked="" type="checkbox"/> ALQUILADO	<input checked="" type="checkbox"/> 89% ALQUILADO
<input checked="" type="checkbox"/> ENTREGADO	<input checked="" type="checkbox"/> ENTREGADO	<input checked="" type="checkbox"/> ENTREGADO	<input checked="" type="checkbox"/> ENTREGADO	<input checked="" type="checkbox"/> ENTREGADO	<input checked="" type="checkbox"/> ENTREGADO	<input checked="" type="checkbox"/> ENTREGADO

El programa de renovaciones del edificio de Parc Glories II en Barcelona, está actualmente en fase de análisis.

Estructura de capital

1. Un balance fuerte para crecimiento futuro

A cierre del ejercicio 2022, el Grupo Colonial presenta un balance sólido, tanto en términos de LTV como en términos de liquidez, en particular teniendo en cuenta el programa desinversiones



Incluyendo el impacto del programa de desinversiones por más de 500€m, el perfil de deuda del grupo Colonial mejora sensiblemente en todas las métricas:

- **La deuda neta se reduce en 421€m¹ hasta los 4.934€m y la liquidez aumenta hasta los 2.645€m**
- **El LTV se reduce en (180pb) hasta niveles del 36,9%**

Los niveles de liquidez actuales, entre caja y líneas de crédito, permiten cubrir todos los vencimientos de deuda del grupo Colonial hasta el año 2027.

Asimismo, el Grupo Colonial tiene un elevado nivel de cobertura respecto a la subida de tipos de interés a través de un volumen elevado de bonos a tipo fijo en combinación con instrumentos de cobertura contratados para los vencimientos a largo plazo:

- El 100% de la deuda neta del Grupo tiene un tipo de interés fijo – post desinversiones.
- El 70% de la deuda del Grupo Colonial tiene vencimientos a partir del 2025.
- El 53% de las futuras emisiones de deuda del grupo tienen contratadas pre-coberturas de tipos de interés a un tipo strike de 0,6% limitando significativamente el impacto de la subida de los tipos de interés tras el vencimiento de los bonos.
- A cierre del ejercicio 2022 el valor de mercado (Mark-to-Market) de las coberturas de interés contratadas por el grupo Colonial asciende a 293€m

Gracias a la exitosa estrategia de cobertura el Grupo Colonial ha cerrado el año con un Net Disposal Value (NDV) de 6.862€m correspondiente a 12,72€/acción, un incremento del +15% vs el año anterior impulsado por el impacto positivo “Mark-to-Market” de la deuda.

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

1- Ventas de activos firmadas y pendientes de ser escrituradas durante el 1S23 por importe de 421€m, de los cuales 0,2€m se han destinado a cancelar deuda hipotecaria a febrero 2023

Anexos

1. Análisis de la cuenta de resultados
2. Mercado de oficinas
3. Evolución del negocio
4. Cartera de proyectos
5. Gestión activa de la cartera
6. Estrategia ESG
7. Estrategia Digital & Coworking
8. Valoración de los activos
9. Estructura financiera
10. Net Tangible Assets & Consenso de Analistas
11. Ratios EPRA & Balance consolidado
12. Series históricas
13. Organización del Grupo
14. Glosario & medidas alternativas de rendimiento
15. Datos de contacto & disclaimer

1. Análisis de la Cuenta de Resultados

Cuenta de Resultados Analítica Consolidada

El Grupo Colonial ha cerrado el ejercicio 2022 con un resultado neto recurrente de 161€m, lo que supone un beneficio neto recurrente por acción de 29,8cts€/acción, cifra un 21% superior al año anterior.

Diciembre acumulado - €m	2022	2021	Var.	Var. %
Ingresos por rentas	354	314	41	13%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾	(28)	(21)	(8)	(37%)
EBITDA rentas	326	293	33	11%
Otros ingresos ⁽⁴⁾	4	(1)	6	388%
Gastos estructura	(48)	(43)	(4)	(10%)
EBITDA	283	248	34	14%
Extraordinarios	(6)	(10)	4	43%
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles	(142)	443	(585)	(132%)
Amortizaciones y Provisiones	(8)	(8)	(1)	(8%)
Resultado Financiero	(85)	(110)	25	23%
Resultado antes de impuestos y minoritarios	42	563	(521)	(93%)
Impuesto de sociedades	8	4	4	116%
Socios minoritarios	(42)	(93)	51	55%
Resultado neto atribuible al Grupo	8	474	(466)	(98%)

Análisis del Resultado - €m	2022	2021	Var.	Var. %
EBITDA Recurrente	283	249	34	14%
Resultado Financiero Recurrente	(81)	(80)	(1)	(1%)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(13)	(12)	(0)	(4%)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(28)	(29)	0	1%
Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía ⁽³⁾	161	128	33	26%
<i>nº acciones (millones) ⁽⁵⁾</i>	<i>539,6</i>	<i>520,1</i>	<i>19</i>	<i>4%</i>
BPA recurrente (cts€/acción)	29,8	24,6	5	21%

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

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

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

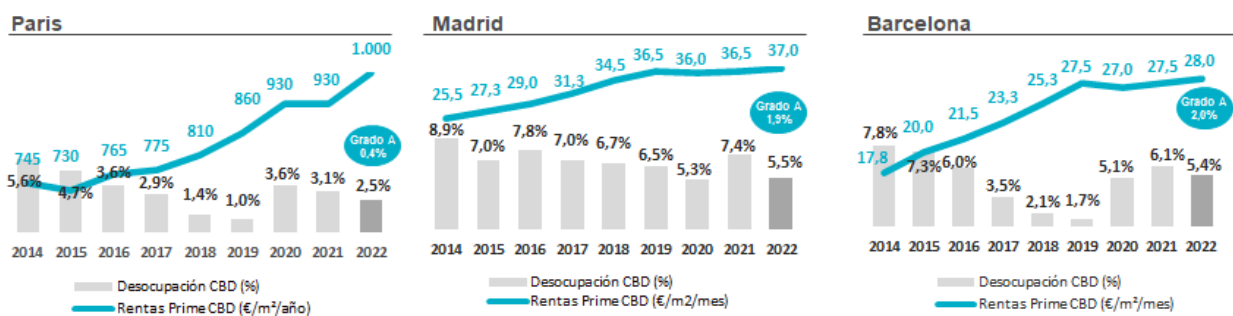
(4) Capex refacturado & EBITDA centros coworking

(5) Promedio de acciones sin considerar ajustes de autocartera

Análisis de la Cuenta de Resultados

- Colonial cierra el ejercicio 2022 con unos ingresos por **rentas de 354€m, cifra un +13% superior al mismo periodo del año anterior**. En **términos comparables “like-for-like” los ingresos por rentas han aumentado un +7%**, uno de los incrementos más altos del sector.
- El EBITDA rentas (rentas netas) asciende a **326€m, cifra un +11% superior al mismo periodo del año anterior**. En **términos comparables, el EBITDA de las rentas ha aumentado un +7% “like for like”**.
- **El EBITDA del Grupo asciende a 283€m, cifra un +14% superior al mismo periodo del año anterior**.
- El impacto en la cuenta de resultados por revalorización a 31 de diciembre de 2022 y por margen de ventas de activos de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a (142€m). La variación de valor, que se ha registrado tanto en Francia como en España, no supone una salida de caja.
- El resultado financiero neto ha sido de (85€m), cifra que representa una mejora del +23% respecto al mismo periodo del año anterior. El resultado financiero recurrente del grupo asciende a (81€m), cifra en línea con el mismo periodo del año anterior.
- El **resultado antes de impuestos y minoritarios** a cierre ejercicio 2022 **asciende a 42€m**.
- Finalmente, y una vez incorporado el resultado atribuible a los minoritarios de (42€m), así como el impuesto de sociedades de 8€m, el **resultado después de impuestos atribuible al Grupo es de 8€m**.

2. Mercado de oficinas



Mercado de Alquiler

En el mercado de oficinas de París, el nivel de contratación del ejercicio 2022 ha alcanzado los 2.108.300m², un +10% con respecto a la cifra de 2021. La demanda en el centro de la ciudad lidera el crecimiento aumentando un +19% en comparación con el año anterior. La desocupación en el CBD sigue en niveles mínimos del 2,5% y la disponibilidad de Grado A continúa en el 0,4%. La renta prime ha aumentado en 2022 situándose en 1.000€/m²/año.

En el mercado de oficinas de Madrid se firmaron 507.000m² en 2022 incrementando un +23% con respecto al mismo periodo del año anterior. Más del 50% de los contratos se firmaron en activos céntricos, situados dentro de la M-30. Este dinamismo ha reducido la tasa de disponibilidad hasta un 11,3% (12,3% en diciembre 2021). En el CBD la desocupación baja hasta el 5,5% y para el producto de Grado A hasta el 1,9%. Este elevado volumen y número de transacciones en el CBD, sitúa la renta Prime en 37€/m²/mes en 2022.

La contratación en el mercado de oficinas de Barcelona se ha situado en los 331.000m² en 2022, en línea con la media de los últimos 10 años. La polarización de la demanda por producto en el centro ciudad ha hecho disminuir la desocupación del CBD hasta el 5,4%. La demanda sigue liderada por el sector tecnológico y los servicios profesionales capturando el 50% del mercado. La renta prime continúa en máximos de 28€/m²/mes.

Mercado de Inversión

El volumen de inversión en París alcanzó los 10.456€m en 2022: el 50% de las transacciones se han producido en el Centro Ciudad y CBD de París. Los inversores nacionales acumularon más del 69% del total invertido. La rentabilidad prime se sitúa en 3,25%.

En España el volumen de inversión en oficinas alcanzó una cifra significativamente elevada históricamente de 2.288€m en 2022.

En Madrid la inversión aumentó un +99% en 2022 comparado con 2021, alcanzando los 1.188€m. En Barcelona, el volumen de inversión alcanzó los 1.100€m, donde el 22@ continúa concentrando el 80% de las transacciones. La elevada incertidumbre en la coyuntura económica ha presionado al alza las rentabilidades prime situándose para Madrid y Barcelona en niveles del 4,0%

Fuentes: CBRE y JLL

3. Evolución del negocio

Ingresos por rentas y EBITDA de la cartera

- Colonial cierra el ejercicio 2022 con unos **ingresos por rentas de 354€m, cifra un +13% superior a los del año anterior**, debido principalmente a las entradas en explotación de los proyectos del Grupo, a la aceleración del programa de renovaciones de la cartera y a las nuevas adquisiciones realizadas.

En términos comparables like for like, es decir, ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones y otros extraordinarios, **los ingresos por rentas han aumentado un +7% respecto al mismo periodo del año anterior**.

En Francia, los ingresos por rentas han aumentado **un +8% like for like** debido principalmente a mayores rentas y mejoras de ocupación en los activos Edouard VII, #Cloud y Washington Plaza, así como a mayor renta en el activo de 92 Champs Elysées.

En España, los ingresos por **rentas like for like han aumentado un +7%**.

En Barcelona, han incrementado **un +9% like for like** gracias al incremento de rentas en Parc Glories y a altas realizadas en Diagonal 609-615, Dau Retail y Diagonal 682.

El incremento de los ingresos de **+6% like for like en Madrid** se ha producido principalmente en los activos José Abascal 45, Castellana 163, Serrano 73 y Estébanez Calderón, en base a una combinación de mayores rentas y mejores niveles de ocupación.

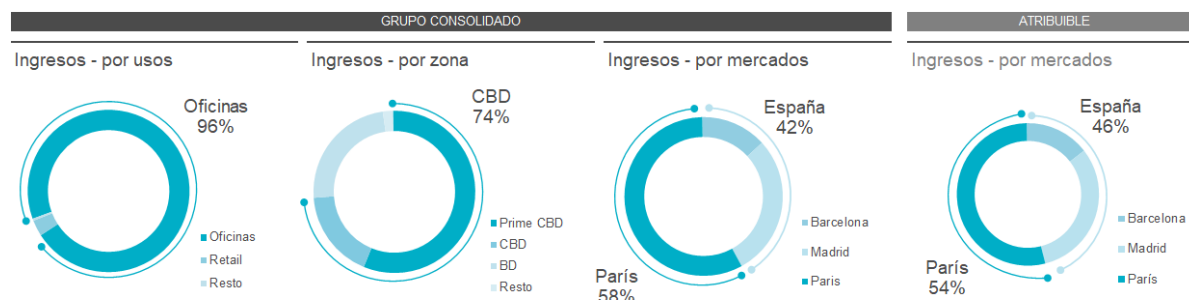
A continuación, se muestra el análisis de la variación like for like por mercado:

	Barcelona	Madrid	Paris	TOTAL
Ingresos Rentas 2021R	44	95	175	314
EPRA Like for Like ¹	4	5	12	20
Proyectos / Altas	(1)	7	7	13
Inversiones & Desinversiones	1	(3)	11	9
Otros e Indemnizaciones	(0)	(1)	0	(1)
Ingresos Rentas 2022R	48	102	205	354
Variación Total (%)	8%	8%	17%	13%
Variación Like for Like (%)	9%	6%	8%	7%

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

- **Distribución – Ingresos por Rentas:** La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 96%, se concentra en edificios de oficinas. Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados CBD, con un 74% de los ingresos.

En términos consolidados, **un 58% de los ingresos por rentas (205€m) provienen de la filial en París** y un 42% han sido generados por inmuebles en España. **En términos atribuibles, el 54% de las rentas se ha generado en París** y el resto en España.



- **El EBITDA de los inmuebles a cierre del ejercicio 2022 ha alcanzado los 326€m, aumentando un +7% en términos like-for-like, impulsados por un incremento del +9% en el portafolio de Barcelona.**

Cartera de Inmuebles

Diciembre acumulado - €m	2022	2021	Var. %	EPRA Like-for-like ¹	
				€m	%
Ingresos por rentas Barcelona	48	44	8%	3,7	9%
Ingresos por rentas Madrid	102	95	8%	4,8	6%
Ingresos por rentas París	205	175	17%	11,9	8%
Ingresos por rentas Grupo	354	314	13%	20,3	7%
EBITDA rentas Barcelona	42	39	7%	3,0	9%
EBITDA rentas Madrid	90	86	5%	5,3	7%
EBITDA rentas París	194	168	15%	9,9	7%
EBITDA rentas Grupo	326	293	11%	18,2	7%
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>87%</i>	<i>88%</i>	<i>(0,7 pp)</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>88%</i>	<i>91%</i>	<i>(2,1 pp)</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>95%</i>	<i>96%</i>	<i>(1,5 pp)</i>		

Pp: puntos porcentuales

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

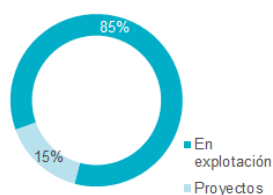
Gestión de la cartera de contratos

▪ **Desglose de la cartera actual por superficie:**

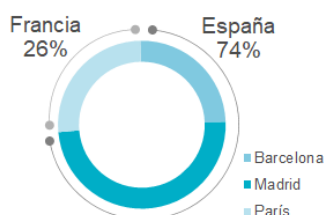
Al cierre del ejercicio 2022, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.688.149m², concentrada principalmente en activos de oficinas, a los cuales corresponden 1.543.934m².

Del total de la superficie de oficinas, el 85% de la superficie se encuentra en explotación a cierre del ejercicio 2022 y el resto corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones.

Superficie Oficinas - por estado



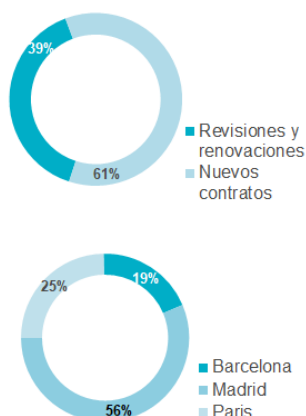
Superficie Oficinas - por mercados



- **Contratos firmados - Oficinas:** A cierre del ejercicio 2022, el Grupo Colonial ha formalizado contratos por un **total de 176.895m² de oficinas**. Un 75% (133.092m²) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto (43.803m²) se han firmado en París.

Renovaciones: Del total del esfuerzo comercial de oficinas, un 39% (69.476m²) corresponde a superficies renovadas, destacando los 54.443m² renovados en Madrid.

Nuevos contratos: Se han realizado 107.419m² de altas de contratos, destacando los 45.204m² firmados en Madrid y los 40.579m² firmados en París.



Gestión de Contratos - Oficinas

Diciembre acumulado - m ²	2022	Vencimiento Medio	% nuevas rentas vs.ant.
Revisiones y renovaciones - Barcelona	11.809	2	5%
Revisiones y renovaciones - Madrid	54.443	3	6%
Revisiones y renovaciones - París	3.224	5	6%
Total revisiones y renovaciones	69.476	3	6%
Nuevos Contratos - Barcelona	21.636	4	
Nuevos Contratos - Madrid	45.204	6	
Nuevos Contratos - París	40.579	8	
Total Nuevas Superficies	107.419	7	na
Esfuerzo comercial total	176.895	6	na

Las nuevas rentas se sitúan un **+6%** por encima de las anteriores: **Barcelona +5%, Madrid +6% y París +6%**.

- **La totalidad del esfuerzo comercial de Colonial se encuentra repartido entre los tres mercados en los que opera la compañía.**

En España se han firmado 133.092m² durante el ejercicio 2022, correspondientes a 84 contratos y en París se han firmado 43.803m² correspondientes a 29 contratos.

Destacamos, la gran actividad comercial que ha tenido el portafolio de oficinas en Madrid, donde se han suscrito contratos de arrendamiento con una superficie total de 99.647m² en 49 operaciones. Destacamos la renovación de 8.818m² en el activo de Santa Engracia con varios inquilinos, la renovación de 8.056m² en el activo de Francisca Delgado 11 con una importante empresa de telecomunicaciones, la renovación de 6.425m² en Martínez Villergas 49 con una empresa ferroviaria, la renovación de 6.252m² en Manuel de Falla 7 con un organismo oficial y la renovación de 5.455m² en Castellana 43 con una importante empresa de alquiler de espacios. En cuanto a nuevos contratos firmados, destacamos la firma de 12.137m² en el activo Velázquez 86D y la firma de 6.101m² en Ortega y Gasset con varios inquilinos y la firma de 7.320m² en el activo de Miguel Ángel 23 con una consultora estratégica.

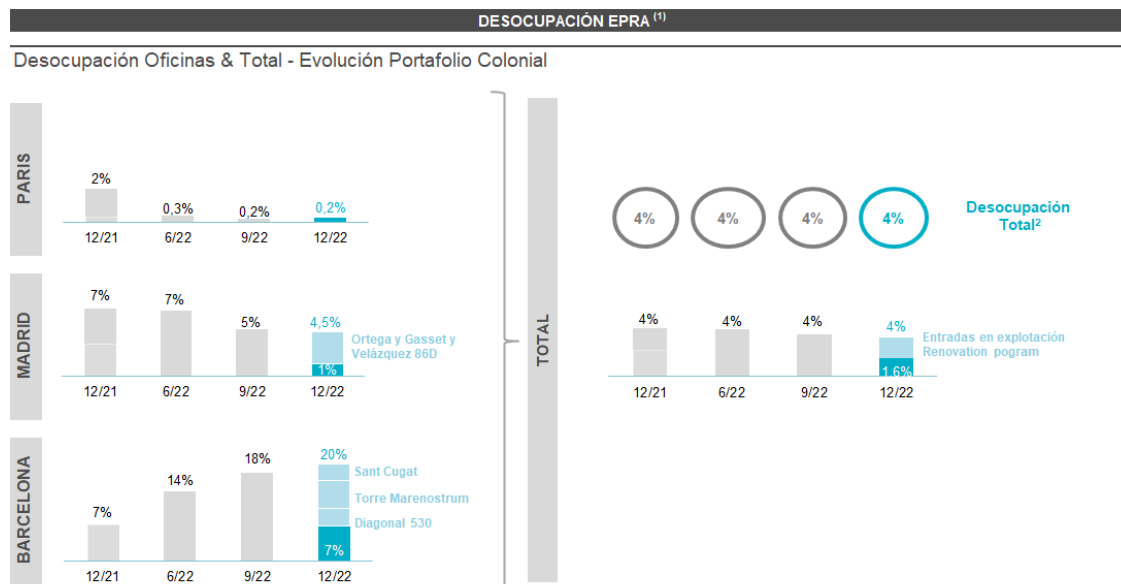
En la cartera de oficinas de Barcelona se han formalizado contratos de arrendamiento con una superficie de 33.445m² en 35 operaciones. Destacamos la renovación de 5.485m² en el activo de Illacuna así como la renovación de 4.144m² en el activo de Diagonal 609-615 con varios inquilinos. Asimismo, en cuanto a nuevas altas firmadas, destacamos la firma de 7.436m² en el activo de Plaza Europa 34 y la firma de 5.743m² en el activo de Diagonal 609-615 con varios inquilinos.

En la cartera de oficinas de París se han firmado contratos por un volumen de 43.803m² correspondiente a 29 operaciones. En cuanto a nuevos contratos firmados, destacamos principalmente la firma de 23.167m² en el activo de Biome, así como la firma de 3.322m² en el activo de Galeries Champs Elysées, de 3.400m² en Grenelle y de 2.558m² en Washington Plaza, todas ellas firmadas con varios inquilinos. En cuanto a renovaciones firmadas, destacamos la renovación de 2.277m² en el inmueble de Cezanne Saint-Honoré con dos inquilinos.

Estabilidad de la ocupación del portafolio

- La desocupación total del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2022 se sitúa en un 4%, ratio en línea al último trimestre reportado y al del mismo periodo del año anterior.

Las mejoras del portafolio de París han compensado las entradas en explotación de activos rehabilitados en España. Sin tener en cuenta estas entradas en explotación, la desocupación total del Grupo Colonial se situaría en un 1,6%.



(1) Desocupación EPRA: Desocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (1- [Superficies desocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado]).

(2) Portafolio total incluyendo todos los usos: oficinas, retail y logístico

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

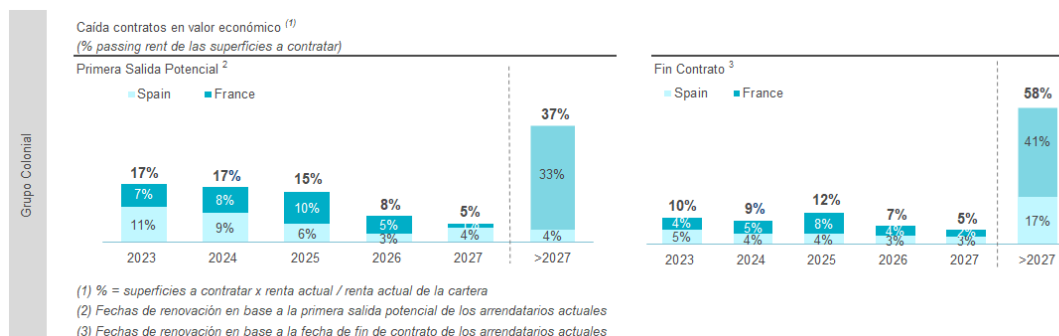
El portafolio de oficinas de Madrid tiene una desocupación del 4,5%, ratio mejorado respecto al cierre del ejercicio anterior, debido principalmente a altas realizadas en los activos de Miguel Ángel 23, Ortega y Gasset, Cedro y Recoletos 37, entre otros. Respecto al último trimestre reportado, el ratio en la cartera de oficinas de Madrid se ha mantenido estable. La superficie desocupada corresponde principalmente a las entradas en explotación de los activos Ortega y Gasset y Velázquez 86D. Cabe destacar, que se ha llegado a un acuerdo para el pre alquiler del 100% del activo Ortega y Gasset. Asimismo, la última planta disponible de Velázquez 86D está generando un gran interés en el mercado.

En el portafolio de oficinas de Barcelona la desocupación se ha situado en un 20%, ratio superior al último trimestre reportado y al mismo periodo del ejercicio anterior, debido principalmente a la entrada en explotación del activo Torre Marenostrum y de Diagonal 530, así como a la rotación de clientes en los activos de Sant Cugat e Illacuna. Sin tener en cuenta las entradas en explotación de los activos de Torre Marenostrum y Diagonal 530, así como la rotación de clientes en el activo de Sant Cugat, la desocupación del portafolio de oficinas de Barcelona es del 7%. Actualmente, en el activo Diagonal 530 se han llegado a acuerdos para la ocupación del 89% del edificio (actualmente en conversaciones para la totalidad del inmueble).

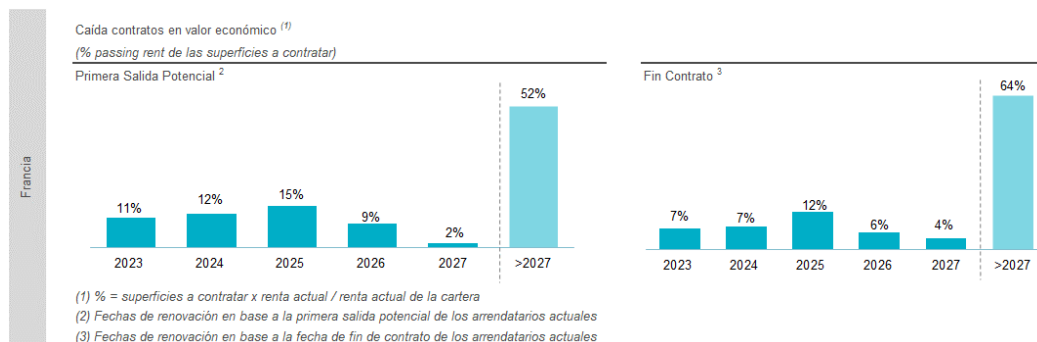
Cartera de contratos y potencial de reversión

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

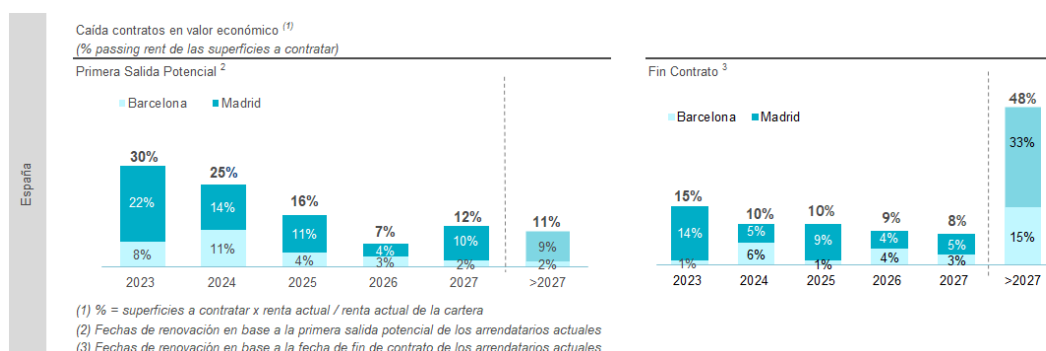
El **primer gráfico** muestra la **caída de contratos** para el total de la **cartera del Grupo Colonial**. En el supuesto de que los inquilinos rescindan en el año 2023 el contrato en la primera fecha posible (ya sea break-option o fin de contrato) correspondería a un 17% de la cartera contratos. El caso de que los inquilinos se mantengan hasta el vencimiento final del contrato en el año 2023, la cifra se reduce hasta un 10%.



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



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



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

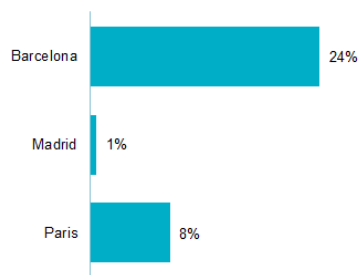
La cartera de contratos del Grupo Colonial tiene un importante potencial de reversión. El potencial de reversión es el resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes a cierre del ejercicio 2022 (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:

- > +24% en Barcelona
- > +8% en París
- > +1% en Madrid

Cifras Diciembre 2022

"Reversionary potential"

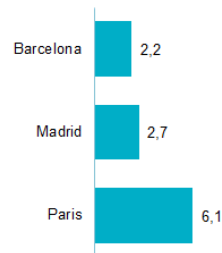


Passing rent actual ⁽¹⁾

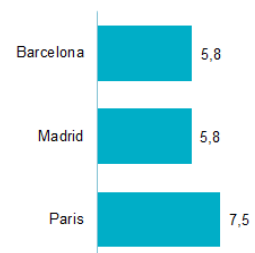


Vencimiento medio de los contratos (años)

Primera Salida Potencial



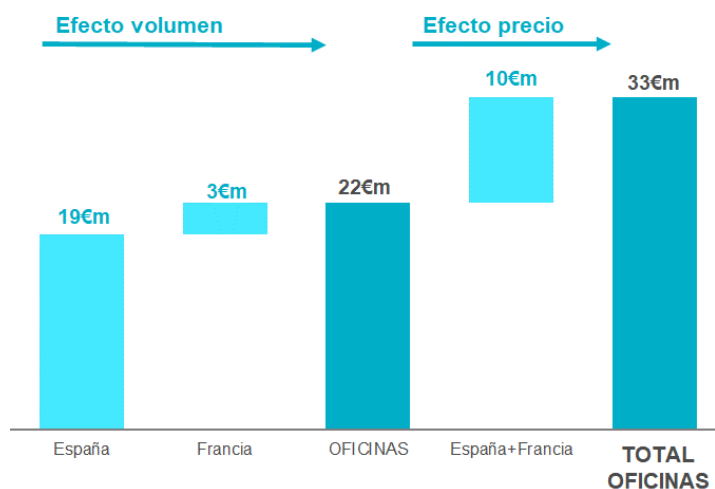
Fecha fin



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

En particular, el potencial de reversión estático de la cartera actual **supondría aproximadamente 33€m de ingresos anuales por rentas adicionales.**

Potencial de reversión de ingresos por rentas



4. Cartera de proyectos

Cartera de Proyectos

El Grupo Colonial cuenta con una **cartera de proyectos de 184.455m² distribuidos en 8 activos**.

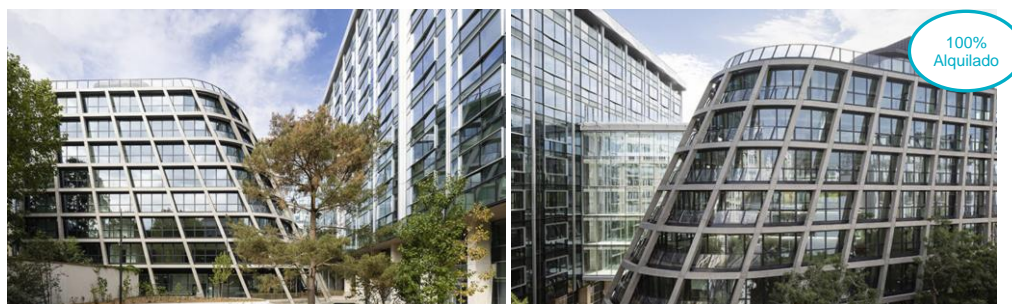
A fecha de publicación de resultados tanto los niveles de pre-alquiler así como los grados de ejecución de los proyectos son muy elevados:

- 7 de los 8 proyectos están pre-alquilados
- 6 de los 8 proyectos están finalizados (**incluyendo Plaza Europa 34 que se entregará en las próximas semanas**)

Proyecto	Ciudad	% Grupo	Entrega	GLA (m ²)	Total ¹ Coste €m	Yield on Cost
1 Diagonal 525	Barcelona CBD	100%	Entregado	5.706	41	≈ 5%
2 83 Marceau	París CBD	98%	Entregado	9.600	154	≈ 6%
3 Velazquez 86D	Madrid CBD	100%	Entregado	16.318	116	> 6%
4 Miguel Angel 23	Madrid CBD	100%	Entregado	8.155	66	> 5%
5 Biome	París City Center	98%	Entregado	24.500	283	≈ 5%
6 Plaza Europa 34	Barcelona	50%	1S 23	14.306	42	≈ 7%
7 Louvre SaintHonoré	París CBD	98%	2S 23	16.000	215	7- 8%
8 Mendez Alvaro Campus	Madrid CBD South	100%	1S 24	89.871	323	7- 8%
PIPELINE ACTUAL				184.455	1.241	6- 7%

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

En **París**, destacamos la finalización de los trabajos de rehabilitación y entrada en explotación del inmueble de Biome, activo con una superficie de 24.500m² y que ha sido alquilado a la Banque Postale y a SFIL París. La transacción cubre todo el espacio de oficinas, así como todos los espacios adyacentes (restaurante, instalaciones, centro de conferencias...). Se han firmado dos contratos a 10 años a unas rentas en máximos niveles de mercado.



Biome
París City Centre

El activo de **Louvre Saint Honoré** de **16.000m²** en el **prime CBD de París**, está totalmente pre-alquilado a la Fundación Cartier.

Los trabajos de rehabilitación de este inmueble siguen su curso para su entrega en el 2S 2023.



Louvre St. Honoré
CBD París

En **Madrid**, se han llegado a acuerdos en los activos de **Miguel Ángel 23** y **Velázquez 86D** por la **prácticamente totalidad de su superficie**.

En **Miguel Ángel 23**, uno de los primeros edificios Net Zero del CBD de Madrid, se ha llegado a un acuerdo **para alquilar la totalidad de la superficie del edificio a McKinsey**. La duración del contrato es de 10 años, con una renta superior a la renta de mercado. El proyecto ha sido entregado durante el mes de octubre de 2022.



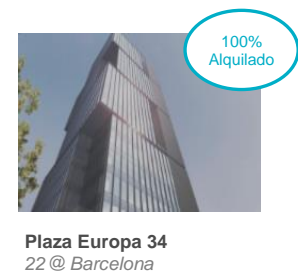
Miguel Ángel 23
CBD Madrid

En agosto de 2022 se entregó el activo de **Velázquez 86D**, con **16.318m²**, y **ya se ha alquilado el 86% del edificio**, restando únicamente una planta por alquilar. **El edificio ha sido alquilado a clientes de primer nivel, como Bain & Company, AON, White & Case y Sagardoy Abogados**. Todos los contratos se han firmado en **niveles de renta máximos**, estableciendo la referencia prime en el mercado de Madrid.



Velázquez 86D
CBD Madrid

En **Barcelona**, se ha llegado a un acuerdo **para alquilar el 100% del activo de Plaza Europa 34**, singular proyecto de oficinas que pasará a convertirse en un referente de su entorno por su identidad visual y su versatilidad, contando con un total de más de 14.000m² distribuidos en 20 plantas.



Plaza Europa 34
22 @ Barcelona

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



Diagonal 525
CBD Barcelona



Marceau
CBD París

Programa de renovaciones

El programa de **renovación cuenta con 108.294m² distribuidos en 9 activos**, de los cuales 8 proyectos, con una superficie total de 90.434m², han entrado en explotación y han sido pre-alquilados con importantes incrementos de precios.

	Activo	Ciudad	Entrega	Pre-alquiler	GLA (m ²)
1	103 Grenelle	Paris 7ème	✓	100%	5.631
2	Charles de Gaulle	Paris Neuilly	✓	100%	6.742
3	Washington Plaza	Paris CBD	✓	100%	10.611
4	Cezanne SH	Paris CBD	✓	90%	9.951
<hr/>					
5	Cedro	Madrid North	✓	83%	14.437
6	Ortega & Gasset 100	Madrid CBD	✓	100%	7.792
<hr/>					
7	Diagonal 530	Barcelona CBD	✓	89%	12.876
8	Torre Marenstrum	Barcelona 22@	✓	35%	22.394
9	Parc Glories II	Barcelona 22@	2024	Proyecto bajo análisis	17.860
TOTAL RENOVATION PROGRAM					108.294

En París se han firmado 4.624m² en 2022 en los activos de Grenelle y Charles de Gaulle. Con ello, el programa de renovaciones en París alcanza los 31.634m² pre-alquilados, un 96% del ámbito de actuación.

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

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



90%
Alquilado

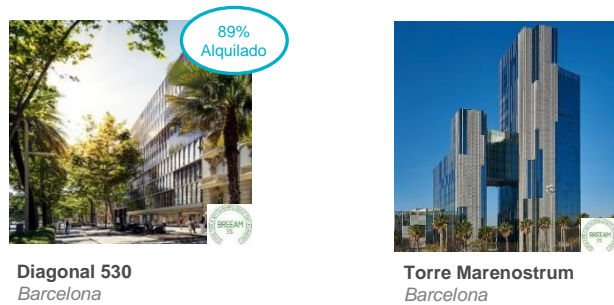
Cézanne St. Honoré
Paris

En Madrid, en 2022, se han firmado 13.763m² en los dos activos del programa de renovaciones.

En el inmueble de **Ortega y Gasset** se han alcanzado acuerdos para la **ocupación del 100% del activo**, tras **cerrar contratos en 2022 y 2023 por más de 7.700m²** a empresas de primer nivel, como con una importante empresa tecnológica y The Instant Group. En el inmueble **Cedro**, se han firmado **5.971m²** en 2022 con Digi, Arval (filial de BNP Paribas) y Diasorín, que **acercan al activo a la plena ocupación (83%)**.



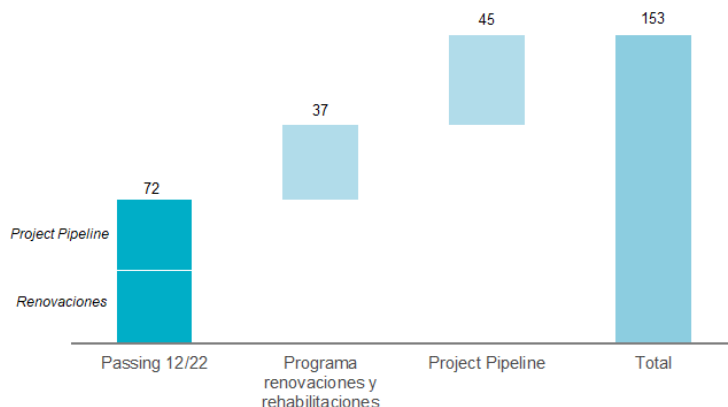
En **Barcelona**, se han producido significativos avances en la comercialización de los proyectos durante el cuarto trimestre de 2022. Concretamente, en **Diagonal 530**, activo entregado durante el tercer trimestre del ejercicio 2022, se han llegado a acuerdos para la ocupación del 89% del edificio, totalizando firmas en 2022 por 7.557m². **Torre Marenostrum** se encuentra en plena fase de comercialización.



Potencial de cartera de proyectos y programa de renovaciones

La cartera de proyectos, el programa de renovación y otras rehabilitaciones, ofrecen un potencial de rentas adicionales de 153€m. La entrada en mercado del programa de renovaciones y otras rehabilitaciones tiene el potencial de 37€m de rentas adicionales a corto plazo.

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



5. Gestión activa de la cartera

Inversiones

Formalización de la compra de la sede de Amundi en el centro de París – 15eme Arrondissement

A finales de abril de 2022, el Grupo Colonial ha formalizado la compra del edificio 91 Pasteur de casi de 40.000m² situado en el centro de París (distrito 15), anunciada en febrero de este año.



La compra del activo se ha cerrado **por un precio de 484€m equivalente a 12.250€/m², un 26% por debajo de la repercusión media de la zona según datos de mercado.**

El edificio es la sede mundial de Amundi, la gestora de activos líder en Europa, con un contrato a 12 años firmado en febrero de este año.



Considerando este contrato y el atractivo precio de compra, esta transacción tiene una yield inicial del 3,9%.

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

Este activo es el séptimo mayor edificio de oficinas del mercado de París, con un diseño de planta de más de 2.000m², con mucha luminosidad y una distribución muy eficiente. El edificio fue renovado en su totalidad en 2012 y se prevé una inversión limitada en capex. Actualmente, ya cuenta con las certificaciones energéticas HQE y Breeam.

Desinversiones

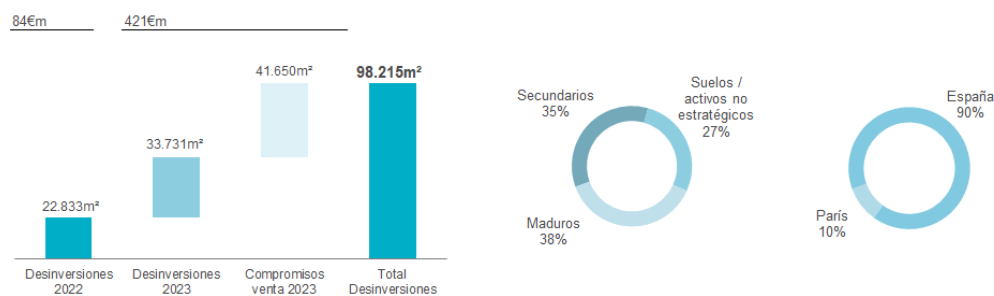
A fecha de cierre de este documento, el Grupo Colonial está finalizando un programa de desinversiones de más de 500€m con precios en línea con la valoración.

Del total del programa de desinversiones, 84€m se han realizado durante el ejercicio 2022. Adicionalmente se está finalizando durante el primer semestre la desinversión de 6 activos por un volumen de 421€m. Cabe destacar que en 3 activos ya se ha materializado la venta y en el resto se ha llegado a compromisos de venta que se esperan materializar durante el primer semestre del 2023.

El programa desinversiones incluye 10 activos con una superficie total de 98.215m² sin recorrido en valor. Del programa de desinversiones de casi 100.000m², un 27% corresponde a suelos y/o activos no estratégicos con elevados niveles de desocupación, otro 35% a inmuebles en ubicaciones secundarias y el resto a activos maduros sin potencial de creación de valor a largo plazo.

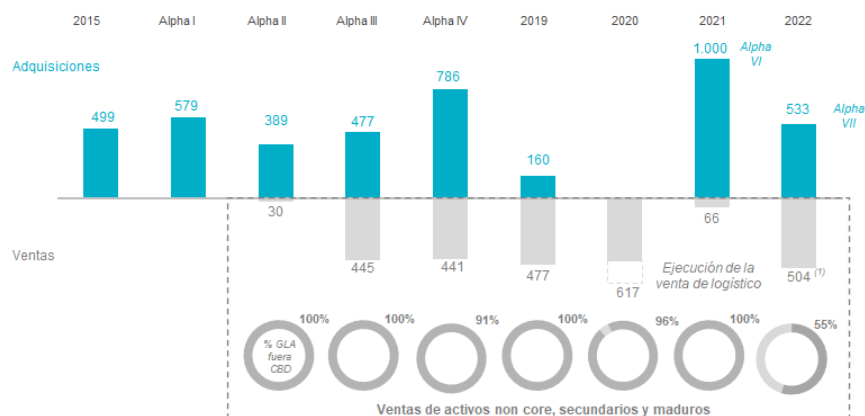
El precio de venta del programa implica una rentabilidad inicial (“EPRA Net Initial Yield”) por debajo del 2,6% y los activos desinvertidos en el CBD de Madrid se han transaccionado a una repercusión por encima de los 9.000 €/m².

PROGRAMA DE DESINVERSIONES



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

INVERSIONES NETAS DESDE 2015 - €m



1. De los 500€m, 84€m corresponden a desinversiones ya escrituradas en el 2022. El resto corresponde a la desinversión de 6 activos adicionales, de los cuales 3 ya se han escriturado en enero 2023 y el resto se espera materializar en el 1S 2023.

6. Estrategia ESG

Importantes avances en los índices

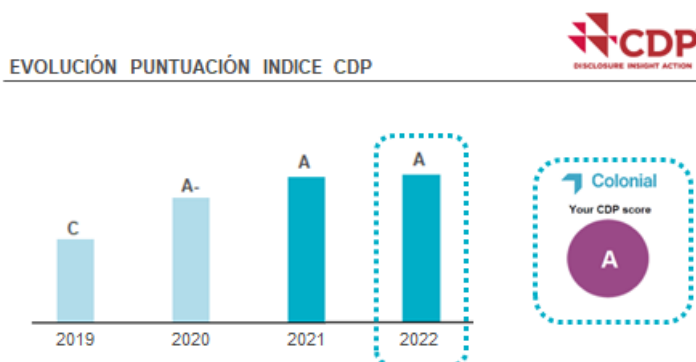
El Grupo Colonial continúa consolidando su liderazgo en materia de sostenibilidad, elemento fundamental dentro de su estrategia corporativa, alcanzando las mejores puntuaciones en los diferentes ratings ESG.

CDP

Colonial ha obtenido una puntuación de A en el rating de CDP confirmando el liderazgo en descarbonización.

Dicha puntuación se sitúa muy por encima de la media regional de Europa y del sector de servicios financieros y ha supuesto un fuerte impulso interanual. Destacando:

- Única compañía de oficinas española con nivel A
- Solo 6 compañías de Real Estate a nivel europeo han conseguido la calificación A
- Solo 283 compañías de 18.600 en el mundo tienen un nivel de A



SBTi (Science Based Target Initiative)

Alineación de Colonial con Science Based Target initiative (SBTi): SBTi ha validado y aprobado el objetivo del plan de descarbonización del Grupo de reducir sus emisiones significativamente hasta el año 2030. Dicho objetivo está alineado con una trayectoria hacia la neutralidad que implica la limitación del aumento de la temperatura media en la Tierra por debajo de los 1,5 °C (Business Ambition for 1.5°C)



SBTi es resultado de la colaboración entre CDP, el Pacto Mundial de las Naciones Unidas, el Instituto de Recursos Mundiales (WRI) y el Fondo Mundial para la Naturaleza (WWF).



GRESB

Colonial ha **mantenido por tercer año consecutivo la calificación máxima de 5 estrellas en GRESB.**

Colonial ha obtenido una **puntuación de 90 sobre 100 para el año 2022 en el Standing Investments Benchmark** y una **puntuación de 96/100 en el Development Benchmark**, situándose en este último como la tercera entre las cotizadas de oficinas “mid-rise” de Europa.

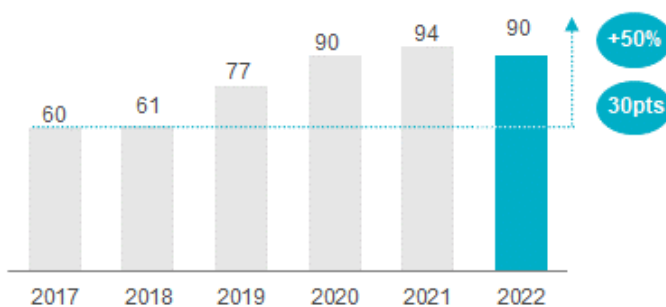
2022 GRESB Standing Investments Benchmark Report
 INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, S.A. | INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, S.A.



2022 GRESB Development Benchmark Report
 INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, S.A. | INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, S.A.



Desde 2017 Colonial ha aumentado de manera continuada sus calificaciones, escalando 30 puntos en los últimos cinco años.



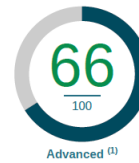
VIGEO

Colonial ha obtenido una calificación de Vigeo A1+, calificación en la banda alta del sector y top 3% de las más de 4.000 empresas calificadas a nivel mundial (3ª de 97 dentro del sector de servicios financieros – Real Estate).



La puntuación general de la empresa ha aumentado desde la última revisión el año pasado, mostrando la avanzada disposición y capacidad de la compañía para integrar factores ESG en su estrategia, operaciones y gestión de riesgos.

ESG OVERALL SCORE




Rank in Sector	3/97
Rank in Region	78/1618
Rank in Universe	84/4847
Company Reporting Rate	94%
Sector Average Reporting Rate	67%
High severity controversies	No

SUSTAINALYTICS

Sustainalytics ha otorgado una calificación de 9,7 puntos en el riesgo en ESG de Colonial, situándola en el Top 31 de las 459 empresas inmobiliarias cotizadas analizadas. La agencia destaca la buena gestión de las políticas en ESG de acuerdo con todos los estándares internacionales. A nivel global, Colonial se sitúa en el Top 198 de las 15.617 empresas analizadas.



INDICE SUSTAINALYTICS  a Monitgor company

Low Risk assessment for 2021 Sustainalytics Rating



FTSE4Good

FTSE4Good: Rating en la banda alta, posicionándose por encima de la media del sector Office Reits y la media española – **Puntuación 4.2/5**



EPRA

El Grupo Colonial ha obtenido por 7º año consecutivo la clasificación de EPRA Gold sBPR que certifica los más altos estándares de reporting en materia de ESG.

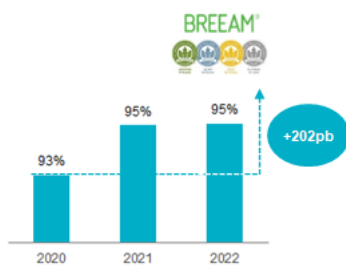


Eficiencia Energética-Certificaciones de la cartera de activos del Grupo

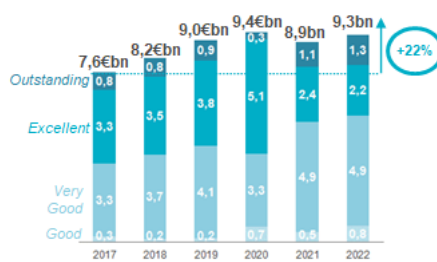
El 95% de la cartera en explotación de oficinas tiene sellos de certificación energética Leed o Bream. Este elevado nivel de certificaciones sitúa a Colonial en una posición de liderazgo europeo en eficiencia energética.

En particular, el valor de los activos con certificaciones Leed asciende a 2.171€m, que corresponde a un incremento del 33% respecto el año anterior. Asimismo, 9.253€m de activos tienen calificaciones Bream, lo que supone un incremento del 4% respecto el año anterior.

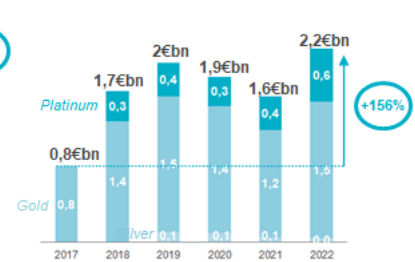
Portfolio con Leed / Bream¹ - Valor



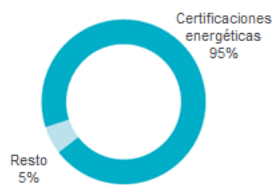
Certificaciones Bream - Valor



Certificaciones Leed - Valor



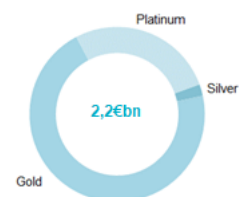
Portfolio con Leed / Bream¹ - Valor



Certificaciones Bream – Valor



Certificaciones Leed – Valor



(1) Portfolio Oficinas en explotación

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.

7. Coworking y Espacios Flexibles

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

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

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

Dado el éxito del concepto híbrido flex-tradicional y la elevada demanda, **el Grupo Colonial ha decidido acelerar la expansión del negocio Flex en su portafolio. Como resultado, a cierre del ejercicio 2022, Utopicus cuenta ya con 14 centros en explotación, correspondientes a 42.528m².**

En 2022 se han totalizado aperturas por 6.207m², correspondientes a las exitosas aperturas en Don Ramón de la Cruz 84 (2.105m²), en Madrid, y de Diagonal 530 (2.598m²), en Barcelona, activo donde se ubica también la sede corporativa del Grupo, en ambos centros se ha alcanzado ya la plena ocupación. Adicionalmente, se ha ampliado el centro de Príncipe de Vergara,112 (1.504 m² adicionales).

MADRID



BARCELONA



A cierre de 2022, los datos de ocupación de los centros se consolidan en **niveles del 80% en Barcelona y entorno al 70% en Madrid, con mejoras significativas respecto al cierre del ejercicio anterior.**

8. Valoración de los activos

- El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2022 asciende a 13.005€m (13.727€m incluyendo "transfer costs") mostrando un incremento del +5% respecto al año anterior. En términos comparables "like for like", el portafolio de Colonial se ha revalorizado un +1% versus el año anterior.
- Los activos en España y Francia han sido valorados por Jones Lang Lasalle, 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-22	30-jun-22	31-dic-21	Dic 22 vs Jun 22		Dic 22 vs Dic 21	
				Total	LfL ⁽¹⁾	Total	LfL ⁽¹⁾
Barcelona	1.261	1.427	1.423	(12%)	(5%)	(11%)	(4%)
Madrid ⁽²⁾	2.753	2.557	2.538	8%	(6%)	8%	(5%)
París	7.525	7.281	6.633	3%	(2%)	13%	1%
Cartera en Explotación ⁽³⁾	11.539	11.266	10.594	2%	(3%)	9%	(1%)
Proyectos	1.466	2.069	1.843	(29%)	4%	(20%)	10%
Total Grupo Colonial	13.005	13.334	12.436	(2%)	(2%)	5%	1%
España	4.759	4.978	4.830	(4%)	(4%)	(1%)	(0%)
Francia	8.246	8.357	7.606	(1%)	(1%)	8%	2%

Valor activos - Incluyendo "transfer costs"

Total Grupo Colonial	13.727	14.064	13.091	(2%)	(2%)	5%	1%
España	4.904	5.122	4.953	(4%)	(4%)	(1%)	0%
Francia	8.823	8.942	8.138	(1%)	(1%)	8%	2%

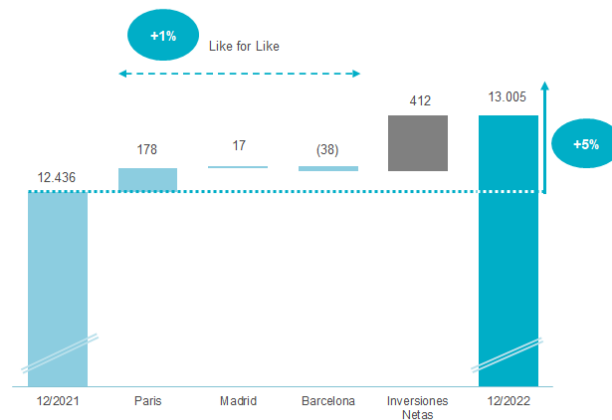
(1) Cartera en términos comparables

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

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

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

ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 12 MESES - €m



VARIACIÓN GAV LFL

	2022	2S 22	1S 22
TOTAL	+5%	(2%)	+7%
TOTAL LFL	+1%	(2%)	+4%
PARIS	+2%	(1%)	+4%
MADRID	+1%	(4%)	+5%
BARCELONA	(2%)	(4%)	+1%

En términos comparables “like for like”, el portafolio de Colonial se ha revalorizado un +1% versus el año anterior. Durante el segundo semestre del ejercicio se ha registrado una corrección de valor que se ve compensada por el incremento de valor durante el primer semestre del ejercicio.

Por subsegmentos la evolución del valor de los activos ha sido la siguiente:

- > En París, el valor del portafolio ha aumentado un +2% like for like en el año 2022, gracias a la robustez de la cartera prime de París, así como a los avances en la cartera de proyectos.
- > En España, el valor del portafolio en Madrid ha aumentado un +1% like for like en el ejercicio 2022, mientras que en el mercado de Barcelona, el valor del portafolio de activos ha sufrido una ligera corrección del (2%) like for like en el ejercicio 2022.

Polarización & Posicionamiento Prime Pan-Europeo

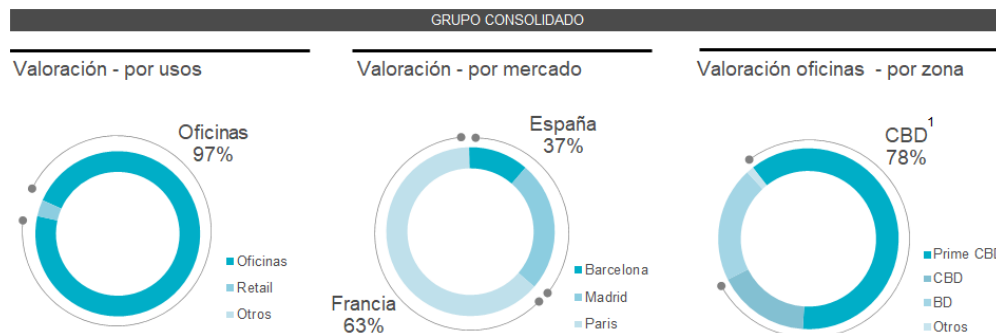
En un entorno de elevada volatilidad y subidas de tipos de interés el valor de la cartera de activos ha mostrado un comportamiento defensivo, gracias a su posicionamiento Prime pan-europeo. La acertada apuesta del Grupo Colonial por París se refleja en los sólidos resultados. **La cartera de París ha registrado el mejor crecimiento** dentro del portafolio del Grupo con un **crecimiento interanual del +2% “like for like”**. **Madrid y Barcelona** se han mantenido **estables gracias a la concentración en ubicaciones CBD y centro Ciudad**, que han mostrado un comportamiento mucho más defensivo que las zonas secundarias.

Creación de Valor Alpha: “Pricing Power” & Proyectos

En un entorno de mercados de subidas de tipos de interés la valoración de los activos de Colonial se ha visto impactado por el aumento de las “yields” de valoración¹ (25pb¹ en 12 meses). No obstante, cabe destacar que dichos impactos han sido compensados por dos palancas de creación de valor Alpha: (1) Pricing Power: la mejora de los flujos de caja por la captura tanto del impacto de la indexación, así como de mayores rentas de mercado (“ERVs”) y (2) la exitosa entrega y el avance en proyectos que ha permitido cristalizar márgenes de creación de valor en niveles de doble dígito.

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

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



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

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

Principales parámetros de valoración

Cartera en explotación	€m	m ² s/rasante (*)	€/m ² (*)	Yield de valoración
Barcelona	1.261	218.240	5.777	4,4%
Madrid	2.733	397.218	6.880	4,3%
París	6.801	349.937	19.436	3,3%

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

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

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

(*) En Barcelona los m² para el cálculo de la repercusión, corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de Barcelona, excluyendo el proyecto de Plaza Europa, Wittywood, todo el activo Diagonal 197 y el activo Sancho de Ávila, así como la superficie de locales no estratégicos.

En Madrid, los m² corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de Madrid, excluyendo los proyectos de los complejos de Méndez Álvaro, de Luca de Tena 7 y de Puerto Somport 10-18, así como la superficie de locales no estratégicos.

En Francia, los m² corresponden a la superficie s/rasante del total de la cartera de oficinas en explotación excluyendo los grandes activos de comercial e incluyendo adicionalmente determinadas superficies alquilables bajo rasante de la cartera que no corresponden a parkings.

- A continuación, se adjunta el certificado de valoración:

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

Barcelona, 31st December 2022

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 **Cushman & Wakefield Valuation France S.A.** 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 31st of December 2022 for internal use of the company.

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

€ 13,005,183,000
 (Thirteen billion, five million, one hundred eighty-three thousand Euros)

The breakdown is as follows:

Unit	Market Value (Excl. Transfer Costs)	Gross Value (Incl. Transfer Costs)
Madrid	3,235,410,000 €	3,323,981,615 €
Barcelona	1,807,475,000 €	1,562,298,355 €
Rest Of Spain	16,580,000 €	17,234,867 €
Total Colonial (Spain)	4,759,465,000 €	4,903,514,837 €
Total SFL (Paris)	8,245,718,000 €	8,823,123,949 €
Total Colonial + SFL	13,005,183,000 €	13,726,638,786 €

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 accepts responsibility 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.

Ms. Laura Casillas
 MRICS
 Partner V&A Spain
 Cushman & Wakefield RE
 Consultants Spain, S.L.

Mr. Fernando Fuente
 MRICS
 Vicepresident
 CBRE Valuation
 Advisory S.A.

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

Ms. Anne Digard
 #RICS-REV
 PRÉSIDENT CEO
 Cushman & Wakefield
 Valuation France S.A.

Mr. Marc Guillaume
 MRICS
 International Partner V&A France
 Cushman & Wakefield
 Valuation France S.A.

9. Estructura financiera

En términos macroeconómicos, el ejercicio 2022 se ha caracterizado por la invasión rusa a Ucrania, alta inflación y un fuerte aumento de los tipos de interés. En medio de este entorno, Grupo Colonial mantiene un balance y un perfil financiero sólido que le permite mantener una calificación crediticia de BBB+ por parte de Standard & Poor's, la más alta en el sector inmobiliario español.



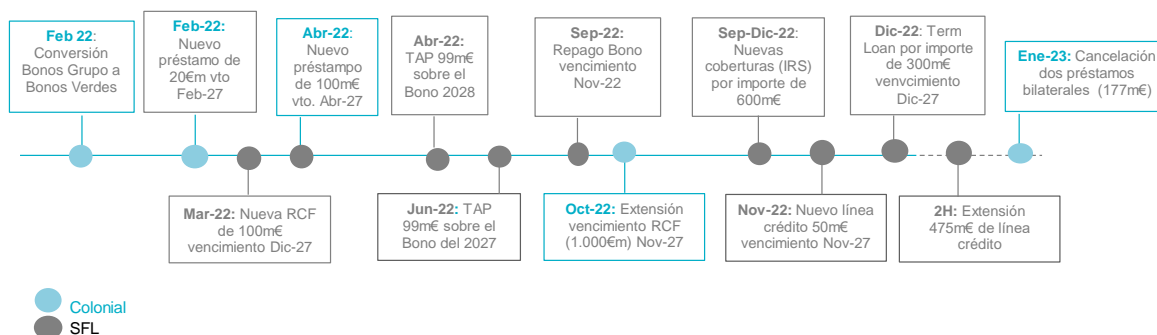
La alta liquidez del Grupo Colonial ha sido reforzada durante el ejercicio mediante extensiones en vencimiento de varias líneas de liquidez por un total de 1.475 millones de euros y formalización de nuevos préstamos y líneas crédito por importe de 768 millones de euros. Al cierre del ejercicio 2022, el Grupo Colonial ha mejorado la liquidez hasta un total de 2.400 millones de euros entre caja y líneas de crédito no dispuestas y ha mejorado el vencimiento promedio hasta los 4,6 años. Esta liquidez le permite al Grupo cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el 2025.

Con el objetivo de mitigar el riesgo de tipos de interés, el Grupo tiene una estrategia de coberturas a largo plazo basadas en:

- i. Una cartera de pre-coberturas que le permiten cubrir el 53% del nominal de sus futuras emisiones de deuda, un strike de 0,64% y vencimiento medio de 5,4 años.
- ii. Una cartera de coberturas (IRS) para la deuda de tipo variable vigente por importe de 600 millones de euros, un strike de 2,42% y vencimiento medio de 6,3 años.

A 31 de diciembre de 2022, el 96% de toda la deuda está cubierta a tipo fijo y/o cubierto y el valor razonable de los instrumentos financieros derivados es positivo en 293 millones de euros.

Mediante la gestión proactiva de su estructura financiera, Colonial ha realizado las siguientes operaciones:



El detalle de dichas operaciones se resume a continuación:

- En el mes de febrero Colonial y SFL han convertido la totalidad de sus bonos en circulación por importe total de 4.602¹ millones de euros, en Bonos Verdes. La recalificación de los bonos actuales a verdes supone una ventaja competitiva y una inversión atractiva para el mercado de capitales de deuda, cuyo interés en este tipo de inversiones es cada vez mayor. Tanto Colonial como SFL se han comprometido a que sus emisiones futuras se hagan bajo el “Green Financing Framework”, sujeto a la disponibilidad de Activos Elegibles. Con esta operación Colonial se ha convertido en el primer emisor en España en tener el 100% de su deuda calificada como verde. Con fecha 8 de febrero el Grupo ha publicado en su página web el “Green Financing Report” correspondiente al ejercicio 2022.
- Durante el mes febrero la sociedad participada Inmocol Torre Europa, ha firmado un préstamo sin garantía hipotecaria por importe de 20 millones de euros con vencimiento febrero 2027. Dicho préstamo tiene la condición de sostenible y está ligado al cumplimiento de los KPIs definidos en el Green Bond Framework del Grupo Colonial.
- Colonial ha firmado un nuevo préstamo corporativo por importe de 100 millones de euros con vencimiento en el mes de abril del 2027. Además, dicho préstamo tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado a la calificación de Colonial obtenida por parte de la agencia GRESB.
- En el mes de marzo, SFL ha contratado una nueva línea de crédito de 100 millones de euros con vencimiento en marzo del 2027. A 31 de diciembre se encontraba totalmente disponible.
- Durante los meses de abril y junio, SFL ha formalizado dos TAP sobre sus Bonos con vencimiento 2028 y 2027, respectivamente, por importe de 99 millones de euros cada uno.
- En el mes de septiembre SFL ha repagado la totalidad de sus bonos con vencimiento noviembre del 2022, con un nominal pendiente de 289,6 millones de euros y que devengaban un cupón del 2,25%.
- En el mes de octubre Colonial ha novado el préstamo con garantía hipotecaria alcanzando una mejora en el margen y alargando el vencimiento hasta octubre del 2027.
- Adicionalmente, Colonial ha alcanzado un acuerdo con las entidades financieras participantes en la línea de crédito de 1.000 millones de euros, extendiendo su vencimiento hasta noviembre de 2027.
- En el mes de noviembre SFL ha contratado una línea de crédito por importe de 50 millones de euros con vencimiento noviembre del 2027. Al cierre del ejercicio se encontraba disponible en su totalidad.

¹ Importe vivo a la fecha de conversión

- Durante el mes de diciembre SFL ha contratado un préstamo, en formato Term Loan, por importe de 300 millones de euros y vencimiento diciembre del 2027, prorrogable hasta diciembre del 2029.
- Durante el segundo semestre, SFL ha extendido el vencimiento de algunas de sus líneas de crédito por importe de 475 millones de euros alcanzando una mejora de 2,6 años.
- Con posterioridad al cierre del ejercicio, Colonial ha vendido un paquete de activos que le han permitido reducir la deuda neta en 421 millones de euros, eliminar la deuda hipotecaria, alcanzar una ratio de 100% de deuda a tipo fijo y reducir el coste financiero de forma significativa (PF dic-22).

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

Grupo Colonial (€m)	PF dic-22 ⁽¹⁾	dic-22	dic-21	Var.
Deuda financiera Bruta	5.339	5.515	4.935	11,8%
Deuda financiera Neta	4.934	5.355	4.716	13,6%
Liquidez total ⁽²⁾	2.645	2.400	2.359	1,7%
% deuda tipo fijo o cubierta	100%	96%	95%	1%
Vencimiento medio de la deuda (años) ⁽³⁾	4,6	4,6	5,2	(0,6)
Coste de la deuda actual	1,69%	1,71%	1,40%	31 pb
LtV Grupo (incluyendo transfer costs)	36,9%	38,7%	35,8%	2,9%
Deuda con garantía hipotecaria	-	1,37%	1,53%	(0,2%)

(1) PF dic-22 post venta de activos con posterioridad al cierre del 2022

(2) Caja & saldos disponibles

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

La deuda financiera neta al cierre del ejercicio 2022 se sitúa en 5.355€m, siendo su detalle el siguiente:

€m	Diciembre 2022			Diciembre 2021			Var	Vida media ⁽³⁾
	Colonial	SFL	TOTAL	Colonial	SFL	TOTAL	TOTAL	
Deuda sin garantía hipotecaria ⁽⁴⁾	120	400	520	-	-	-	520	4,6
Deuda con garantía hipotecaria ⁽⁴⁾	76	-	76	76	-	76	-	4,8
Bonos	2.812	1.698	4.510	2.812	1.790	4.602	(92)	4,6
Pagarés	-	409	409	140	117	257	152	0,1
Deuda Bruta	3.008	2.507	5.515	3.028	1.907	4.935	580	4,6
Efectivo	(91)	(69)	(160)	(104)	(115)	(219)	59	
Deuda neta	2.917	2.438	5.355	2.924	1.792	4.716	639	
Liquidez total ⁽¹⁾	1.091	1.309	2.400	1.104	1.255	2.359	41	
Coste financiero spot	1,67%	1,76%	1,71% ⁽²⁾	1,50%	1,23%	1,40%	31 p.b.	

(1) Caja y saldos disponibles

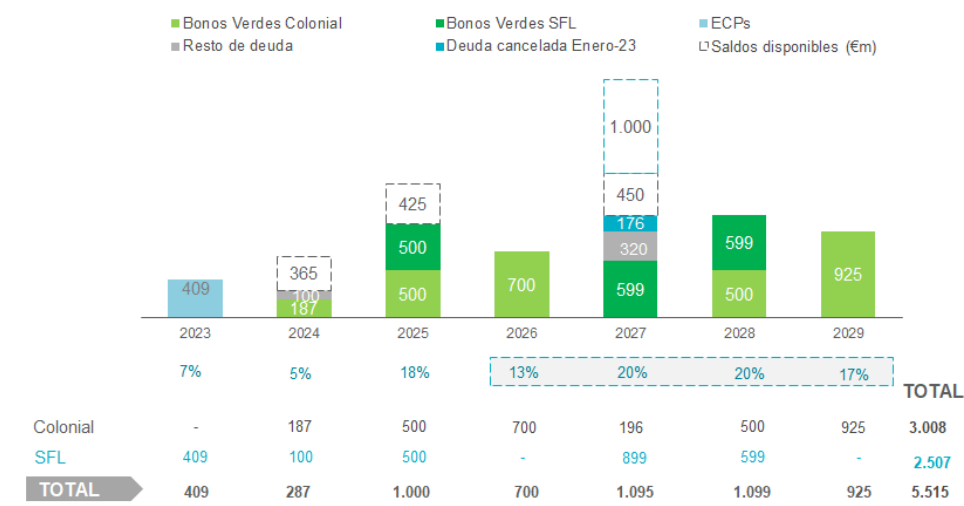
(2) Margen + tipo de referencia, sin incorporar comisiones

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

(4) Con posterioridad al cierre se han cancelado 176 millones de euros

A 31 de diciembre de 2022, el 82% de la deuda dispuesta del Grupo estaba compuesta por emisiones en el mercado de bonos mientras que el resto estaba formalizada con entidades financieras y por emisiones de pagarés. La deuda hipotecaria, la cual al cierre del ejercicio alcanzaba el 1,36%, ha sido cancelada en el mes de febrero de 2023. Sin considerar las emisiones de ECP's, El 70% de la deuda tiene vencimiento a partir del 2025.

Vencimiento de la deuda por años (€m)



Resultados financieros

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

Diciembre acumulado - €m	COL	SFL	2022	2021	Var. %
Gasto financiero recurrente - España	(56)	-	(56)	(59)	5%
Gasto financiero recurrente - Francia	-	(35)	(35)	(34)	(3%)
Total Gasto financiero recurrente	(56)	(35)	(91)	(93)	2%
Gastos financieros activados	6	4	9	12	(24%)
Resultado financiero recurrente	(50)	(31)	(81)	(80)	(1%)
Gasto financiero no recurrente	(5)	(0)	(5)	(31)	(83%)
Resultado financiero	(55)	(32)	(86)	(111)	22%

- El Gasto financiero recurrente del Grupo se ha visto reducido en un 2% respecto al ejercicio anterior principalmente por las emisiones de pagarés, que le han permitido al Grupo aprovecharse de los tipos negativos, y la periodificación de los ingresos de las coberturas asignadas a la deuda.
- El coste financiero spot de la deuda dispuesta es del 1,71%, 31pb superior respecto al coste financiero al cierre del 2022. Incorporando comisiones de formalización periodificadas durante la vida de la deuda el coste financiero asciende al 1,76%.

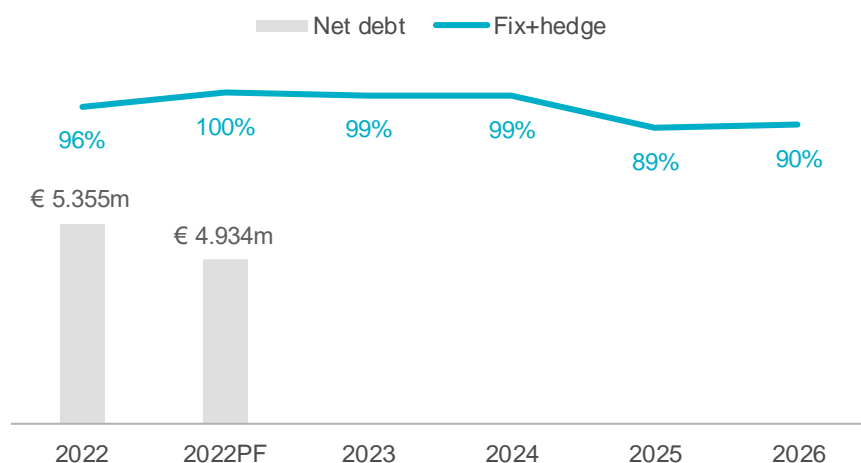
Principales ratios de endeudamiento y liquidez

Los saldos disponibles del Grupo ascienden a 2.400 millones de euros, la vida media de las líneas de crédito asciende a 3,8 años y el spread medio se sitúa en 1,2%. Dicha liquidez permite al Grupo asegurar sus necesidades de financiación en los próximos años.

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

Saldos disponibles (€m)	Colonial	SFL	Grupo
Cuentas corrientes	91	69	160
Líneas de crédito disponibles	1.000	1.240	2.240
Total	1.091	1.309	2.400
Total (post ventas)	1.279	1.366	2.645

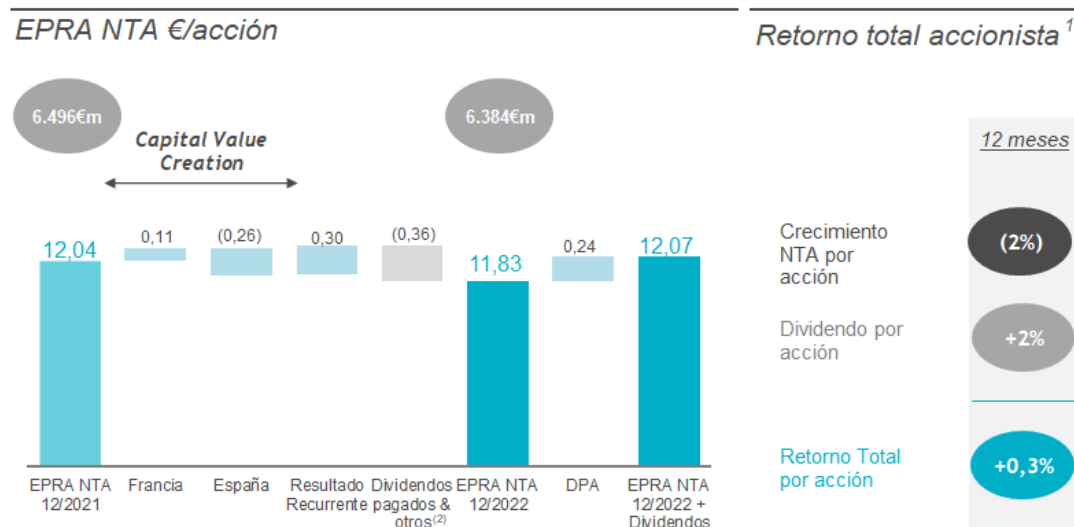
Deuda Neta actual y evolución de la deuda fija y/o cubierta 2022-2026



10. Net Tangible Assets

EPRA Net Tangible Assets (NTA)

El Valor de Neto de activos a 31/12/22 asciende a 6.384€m correspondiente a 11,83€/acción. Incluyendo el dividendo pagado de 0,24 €/acción el Valor Neto de Activos total para el accionista de Colonial ha sido de 12,07€/acción situándose en línea con el NTA de 12,04€/acción a principios del año.



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

(2) Crecimiento NTA excluyendo BPA y Dividendos pagados

En un entorno de elevada volatilidad y crisis energética el posicionamiento de calidad junto con la gestiona activa de creación de valor Alpha han permitido mantener estable el valor neto de activos de Colonial (NTA).

El Net Disposal Value (NDV) a cierre del ejercicio 2022, asciende a 6.862€m, equivalente a 12,72€/acción. El NDV ha incrementado un +15% respecto al NDV del año anterior (11,04€/acción) debido principalmente al impacto positivo de más de 1.000€m de “Mark-to-Market” de la deuda y de los derivados del Grupo Colonial. Dicho incremento de valor, ilustra la acertada estrategia financiera del Grupo en términos de protección ante subidas de tipos de interés.

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

EPRA Net Tangible Assets - €m (Net Asset Value)	12/2022	12/2021
Fondos Propios Consolidados	6.159	5.999
Incluye:		
(i) Instrumentos híbridos	-	-
NAV Diluido	6.159	5.999
Incluye:		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)		
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)		
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	147	149
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	14	12
NAV Diluido a Valor de Mercado	6.321	6.160
Excluye:		
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	339	351
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(276)	(15)
(vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	-	-
(viii.b) Inmovilizado Intangible para el balance de situación IFRS	-	-
Incluye:		
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	n.a.	n.a.
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	n.a.	n.a.
(xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	-	-
EPRA NTA (NAV) - €m	6.384	6.496
Nº de acciones (m)	539,6	539,6
EPRA NTA (NAV) - Euros por acción	11,83	12,04

Cálculo del EPRA NTA (NAV): Siguiendo las recomendaciones EPRA y partiendo de los fondos propios consolidados de 6.159€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.

11. Ratios EPRA

1) EPRA Earnings

Resultado EPRA - €m	2022	2021
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	8	474
<i>Resultado neto atribuible al Grupo - Cts€/acción</i>	<i>1,48</i>	<i>91,10</i>
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	148	(443)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(6)	1
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	0	0
(iv) Impuestos en por venta de activos	0	0
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	0	0
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	4	30
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures	0	0
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	(13)	(9)
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	0	0
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	13	66
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	155	120
Ajustes específicos compañía:		
(a) Gastos y provisiones extraordinarios	6	10
(b) Resultado Financiero no recurrente	0	0
(c) Tax credits	0	0
(d) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	(0)	(2)
Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)	161	128
<i>Nº promedio de acciones (m)</i>	<i>539,6</i>	<i>520,1</i>
<i>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) - Cts€/acción</i>	<i>29,8</i>	<i>24,6</i>

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

2) EPRA Net Asset Value – nueva metodología

EPRA Net Asset value - Diciembre 2022

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

EPRA Net Asset value - Diciembre 2021

EPRA Net Asset value - €m	NAV previous methodology	Net Reinstatement Value	Net Tangible Assets	Net Disposal Value
Fondos Propios Consolidados	5.999	5.999	5.999	5.999
Incluye:				
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-	-
NAV Diluido	5.999	5.999	5.999	5.999
Incluye:				
(ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)				
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)				
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	149	149	149	149
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-	-	-
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	12	12	12	12
NAV Diluido a Valor de Mercado	6.160	6.160	6.160	6.160
Excluye:				
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	351	351	351	n.a.
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(15)	(15)	(15)	n.a.
(vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-	-	-
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	-	n.a.	-	-
(v.iii.b) Inmovilizado Intangible para el balance de situación IFRS	-	n.a.	-	n.a.
Incluye:				
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interes fijo	-	n.a.	n.a.	(203)
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	-	-	n.a.	n.a.
(xi) Imuesto de transferencia de activos inmobiliarios	n.a.	567	-	n.a.
EPRA NAV - €m	6.496	7.063	6.496	5.957
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>539,6</i>	<i>539,6</i>	<i>539,6</i>	<i>539,6</i>
<i>EPRA NAV - Euros por acción</i>	<i>12,04</i>	<i>13,09</i>	<i>12,04</i>	<i>11,04</i>

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

D. EPRA Net Initial Yield y "Topped-Up" Net Initial Yield		Barcelona	Madrid	Paris	Total 2022	Total 2021
<i>Cifras en €m</i>						
Cartera de Activos - en propiedad		1.464	3.232	8.246	12.942	12.383
Cartera de Activos - con JVs/Fondos		43	na	na	43	33
Títulos negociados (incl. con JVs)		na	na	na	na	na
- Proyectos & grandes rehabilitaciones		(55)	(537)	(1.123)	(1.715)	(2.197)
Total Cartera	E	1.452	2.695	7.123	11.270	10.219
Asignación estimada de los costes de compra		53	74	493	620	558
Estimación Valor Bruto Cartera (excl. proyectos)	B	1.505	2.769	7.616	11.890	10.776
Passing Rent anualizada		51	104	183	337	317
Gastos Cartera		(6)	(12)	(3)	(22)	(17)
Rentas Netas Anualizadas	A	45	91	179	315	300
uma: carencias u otros incentivos de arrendamiento		1	13	58	72	28
"Topped-up" Rentas Netas Anualizadas	C	46	104	238	388	327
EPRA Net Initial Yield	A/B	3,0%	3,3%	2,4%	2,7%	2,8%
EPRA "Topped-Up" Net Initial Yield (Yield neta)	C/B	3,0%	3,8%	3,1%	3,3%	3,0%
Gross Rents 100% Ocup	F	67	123	245	435	367
Gastos Cartera 100% Ocup		(3)	(9)	(3)	(15)	(14)
Rentas Netas Anualizadas 100% Ocup	D	64	114	241	419	353
Net Initial Yield 100% Ocupado	D/B	4,2%	4,1%	3,2%	3,5%	3,3%
Gross Initial Yield 100% Ocupado	F/E	4,6%	4,6%	3,4%	3,9%	3,6%

4) EPRA Vacancy Rate

Ratio Desocupación EPRA - Portfolio de Oficinas				Ratio Desocupación EPRA - Portfolio Total			
€m	2022	2021	Var. %	€m	2022	2021	Var. %
BARCELONA				BARCELONA			
Superficie vacía ERV	12	4		Superficie vacía ERV	12	4	
Portfolio ERV	59	52		Portfolio ERV	61	54	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	20%	7%	12 pp	EPRA Ratio Desocupación Barcelona	19%	8%	11 pp
MADRID				MADRID			
Superficie vacía ERV	5	7		Superficie vacía ERV	5	7	
Portfolio ERV	104	97		Portfolio ERV	106	97	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	5%	7%	(2 pp)	EPRA Ratio Desocupación Madrid	4%	7%	(2 pp)
PARIS				PARIS			
Superficie vacía ERV	0	3		Superficie vacía ERV	1	5	
Portfolio ERV	220	188		Portfolio ERV	249	222	
EPRA Ratio Desocupación Paris	0%	2%	(1 pp)	EPRA Ratio Desocupación Paris	1%	2%	(2 pp)
TOTAL PORTFOLIO				TOTAL PORTFOLIO			
Superficie vacía ERV	17	14		Superficie vacía ERV	-	-	
Portfolio ERV	383	336		Portfolio ERV	-	2	
EPRA Ratio Desocupación Total Oficinas	4%	4%	0 pp	EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	-	0%	-
TOTAL PORTFOLIO				TOTAL PORTFOLIO			
Superficie vacía ERV				Superficie vacía ERV	18	16	
Portfolio ERV				Portfolio ERV	416	375	
EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	4%	4%	0 pp	EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	4%	4%	0 pp

Cifras anualizadas

5) EPRA Cost Ratios

E. EPRA Cost Ratios		12/2022	12/2021
<i>Cifras en €m</i>			
(i) Gastos administrativos y de estructura operativos		55	55
(ii) Gastos Explotación netos		28	23
(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 Joint Ventures		0	0
<i>Excluir (si es parte de lo anterior):</i>			
(vi) Depreciación de inversiones inmobiliarias		na	na
(vii) Coste de alquiler por concesiones ("ground rent costs")		na	na
(viii) Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		(7)	(14)
Costes EPRA (incluyendo los costes directos de desocupación)	A	76	64
(ix) Costes directos de desocupación		(6)	(6)
Costes EPRA (excluyendo los costes directos de desocupación)	B	70	58
(x) Ingresos por rentas (Gross Rents) - según IFRS		354	314
(xi) Resta: comisiones de servicio (ingresos y/o costes incluidos en Ingresos por Rentas)		(5)	(3)
(xii) Suma: ingresos atribuibles de Joint Ventures		0	0
Ingresos por Rentas	C	349	311
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de desocupación)	A/C	21,9%	20,7%
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de desocupación)	B/C	20,1%	18,8%

6) EPRA Capex disclosure

Property-related CAPEX	12/2022	12/2021
Adquisiciones ⁽¹⁾	0	0
Desarrollos / proyectos (ground-up/green field/brown field)	166	208
Like-for-like portfolio	40	32
Otros ⁽²⁾	20	22
Capital Expenditure	227	263

(1) No incluye aportaciones de activos a cambio de acciones

(2) Incluye intereses capitalizados relativos a los proyectos, incentivos tenants, honorarios y otros gastos capitalizados

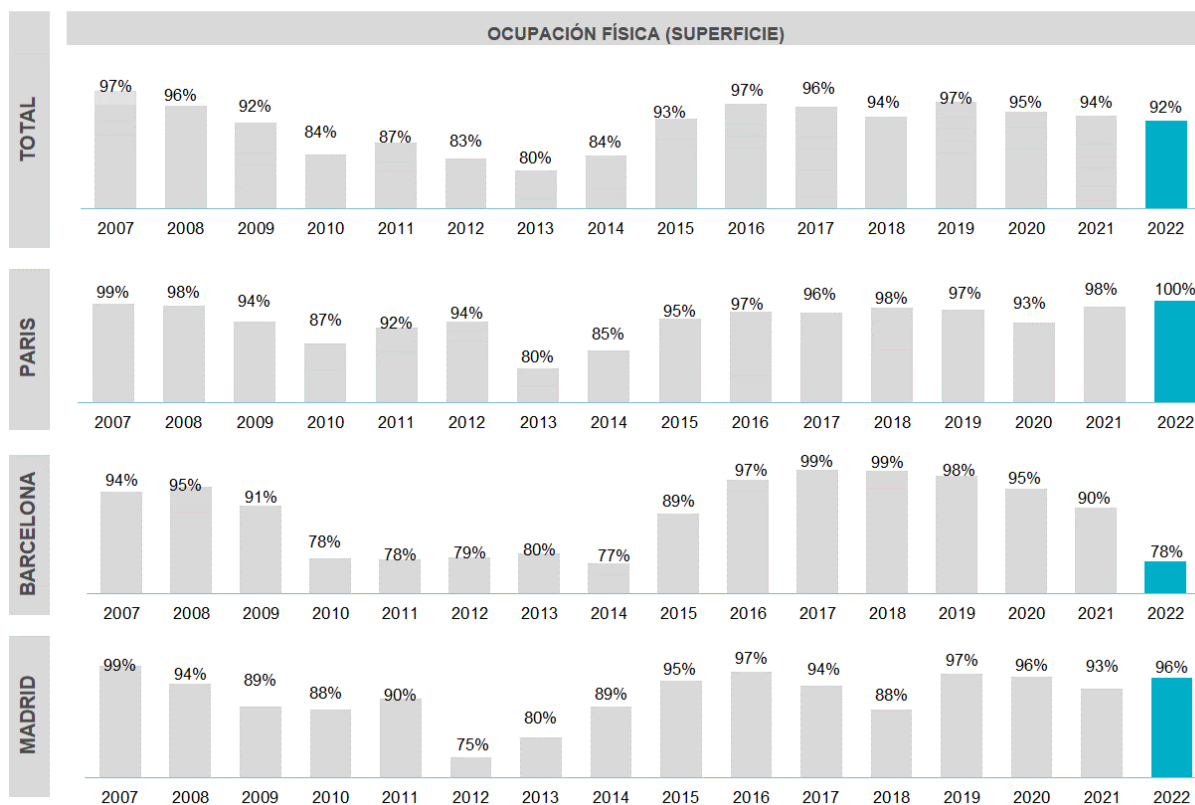
Balance consolidado

Balance consolidado		
€m	2022	2021
ACTIVO		
Inversiones Inmobiliarias	12.232	12.183
Resto activos no corrientes	463	171
Activos no corrientes	12.700	12.360
Existencias	87	61
Deudores y otras cuentas a cobrar	37	38
Otros activos corrientes	179	243
Activos Disponibles para la Venta	466	27
Activos corrientes	770	368
TOTAL ACTIVO	13.470	12.728
PASIVO		
Fondos propios	6.159	5.999
Minoritarios	1.183	1.186
Patrimonio Neto	7.343	7.184
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	4.476	4.285
Deuda financiera no corriente	528	89
Pasivos por impuestos diferidos	348	360
Otros pasivos no corrientes	82	90
Pasivos no corrientes	5.434	4.824
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	426	566
Deuda financiera corriente	6	4
Acreedores y otras cuentas a pagar	149	123
Otros pasivos corrientes	35	26
Pasivos asociados a activos para la venta	76	0
Pasivos corrientes	693	719
TOTAL PASIVO	13.470	12.728

12. Series históricas

Evolución Ocupación Física Oficinas

Ocupación Oficinas⁽¹⁾ - Evolución Portfolio Colonial



(1) Superficies ocupadas /Superficies en explotación

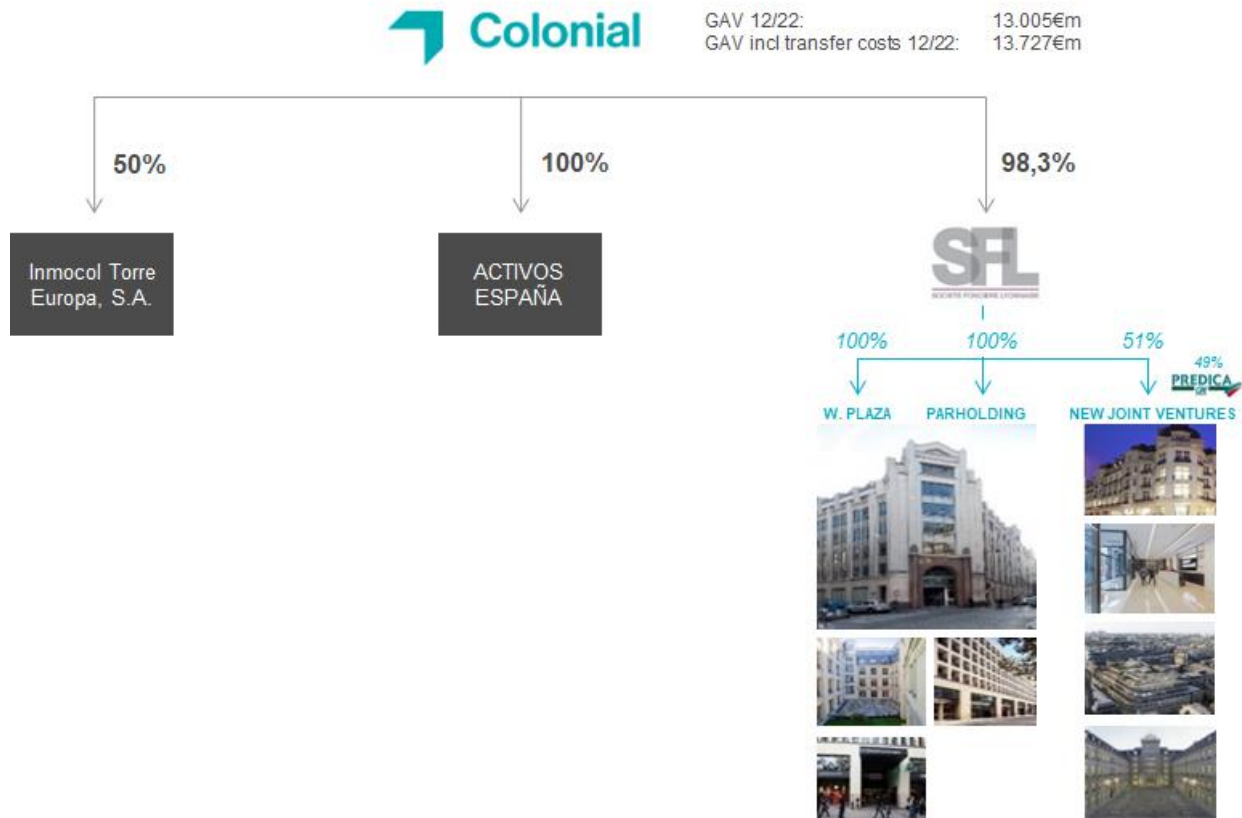
Detalle Series Históricas oficinas¹

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Paris																				
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	96%	98%	99%	98%	94%	87%	92%	94%	80%	85%	95%	97%	96%	98%	97%	93%	98%	100%	
Ingresos por Rentas (€m)	157	153	162	170	182	183	175	152	150	149	152	169	198	196	194	199	180	175	205	
EBITDA rentas (€m)	147	145	153	162	171	173	162	141	138	137	139	155	188	185	183	189	172	168	194	
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	94%	95%	95%	95%	94%	94%	93%	93%	92%	92%	92%	92%	95%	94%	94%	95%	95%	96%	95%	
Barcelona																				
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	100%	99%	94%	95%	91%	78%	78%	79%	80%	77%	89%	97%	99%	99%	98%	95%	90%	78%	
Ingresos por Rentas (€m)	55	53	56	60	51	49	39	32	31	28	28	27	30	35	41	48	49	44	48	
EBITDA rentas (€m)	53	51	55	58	49	47	37	28	27	25	23	23	28	34	39	44	47	39	42	
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	95%	96%	97%	97%	96%	97%	93%	88%	89%	89%	85%	85%	92%	96%	94%	92%	95%	88%	87%	
Madrid																				
Ocupación Física Oficinas (%)	93%	98%	99%	99%	94%	89%	88%	90%	75%	80%	89%	95%	97%	94%	87%	94%	96%	93%	96%	
Ingresos por Rentas (€m)	37	44	68	70	56	50	47	45	44	35	32	35	43	52	94	90	103	95	102	
EBITDA rentas (€m)	34	42	66	66	52	46	42	41	40	30	28	31	38	46	83	76	94	86	90	
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	93%	94%	96%	95%	92%	92%	90%	90%	90%	86%	85%	88%	88%	88%	88%	85%	91%	90%	88%	

(1) No incluye Logístico y Otros

13. Organización del Grupo

Organización Grupo Colonial



14. Glosario & medidas alternativas de rendimiento

Glosario

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

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

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

Medidas alternativas de rendimiento

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

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

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

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

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

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

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

15. Datos de contacto & disclaimer

Datos de Contacto

Relación con Inversores

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

Oficina del Accionista

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

Web Colonial

www.inmoColonial.com

Datos de registro Mercado de Capitales – Mercado Continuo

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

Sobre Colonial

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Oficina Barcelona
Avenida Diagonal, 532
08006 Barcelona

Oficina Madrid
Pº de la Castellana, 52
28046 Madrid

Oficina París
42, rue Washington
75008 París

Grupo Colonial es una SOCIMI cotizada en la bolsa española líder en el Mercado de oficinas prime en Europa, presente en las principales zonas de negocio de Barcelona, Madrid y París con una cartera de oficinas prime de casi 1,5 millones de m² y un valor de activos bajo gestión de más de 13.000 €m.

Disclaimer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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