



2020

Colonial se mantiene con ratios financieros y operativos estables en la crisis del Covid-19

Situación del Covid-19 en Colonial

La pandemia del Covid está afectando de forma significativa a la economía en general, tanto en nuestros mercados domésticos como a nivel mundial.

La actividad económica se ha visto interrumpida a partir del segundo trimestre del 2020 por las distintas oleadas de contagio, por lo que la prioridad de Colonial ha sido en todo momento, asegurar la salud y la seguridad de todos nuestros equipos, clientes y proveedores.

En este contexto, Colonial ha seguido ofreciendo todos los servicios con los máximos estándares de seguridad y calidad.

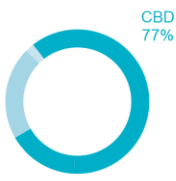
Nuestra actividad permanece estable y los resultados a cierre del ejercicio reflejan la fortaleza de la cartera de Colonial y la resistencia de su modelo de negocio.

Desde el inicio de la crisis, el equipo gestor de Colonial ha realizado una serie de medidas para fortalecer la posición del Grupo en un escenario complejo. Destacan los siguientes hitos:

MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	SEPTIEMBRE	OCT / NOV	DIC / ENE
Implementación del protocolo de COVID-19 en nuestros edificios	Incremento de la liquidez con un préstamo sostenible de 200€m	Las agencias S&P y Moody's confirman el rating BBB+ y Baa2	Pre-alquiler de Marceau a Goldman Sachs	Sólidos Resultados 2T 2020	Venta de 2 activos secundarios en Barcelona	500€m de emisión de bonos Colonial 300€m de Liability Management	Desinversiones de activos por 413€m con prima sobre GAV
Venta de 2 activos no Core con una prima >20%	Mas de 3.000 m ² firmados, +10% vs ERV +50% release spread	Emisión 500€m en bonos, aumentando la liquidez más allá de €2,500m	Acuerdos 1ª ola con todos los clientes en España	Emisión de bonos de SFL por 500€m	161€m Liability Management SFL	Firma de una nueva línea de financiación "Credit facility" de 1000€m	Sólidos Resultados Anuales 2020
Aplazamiento del programa de capex en 60€m (Méndez Alvaro)		Publicación de los resultados del 1T 20, con desocupación al 2%	Dividendo estable de 20 €Cts. /acción aprobado por JGA	Venta Logístico Confirmación de la opción de compra firmada en 2019		Sólidos Resultados 3T 2020	

Colonial cierra el ejercicio con un resultado recurrente estable y resiliencia en NTA

Valor de activos sólido en base a una estrategia de oficinas diversificada con foco en prime

Hitos Financieros	2020	2019	Var	LFL	Exposición única a Prime	Hitos Operacionales	
Net Tangible Assets (NAV) - €/acc.	11,27	11,46	(1,7%)			Desocupación EPRA	4,8%
BPA recurrente - Cts€/acc.	27,06	27,40	(1,2%)			"Collection Rate" Oficinas ⁴	99%
Ingresos por rentas €m	340	352	(3%)	(1,1%)		Release Spread ²	+17%
EBITDA rentas €m	318	322	(1%)	+2%		Barcelona	+45%
Resultado neto recurrente €m	138	139	(1%)		Madrid	+15%	
Resultado neto €m	2	827	na		Paris	+6%	
GAV Grupo - €m	12.020	12.196	(1,4%)	+1,2%	Crecimiento rentas ¹	+6%	
Net Tangible Assets (NAV) - €m	5.728	5.825	(1,7%)		Barcelona	+6%	
					Madrid	2%	
					Paris	+9%	

Net Tangible Assets / Net Asset Value (NAV) resiliente de 11,27€/acción

- Net Tangible Assets (NAV) incluyendo dividendo de 11,47 €/acción, estable respecto al año anterior
- Net Reinstatement Value de 12,20€/acción

Valor de activos de 12 €bn, +1,2% like for like

- París +4% like for like interanual y +3% like for like en el 2S 20
- Madrid & Barcelona (3%) like for like interanual y (1%) like for like en el 2S 20

Resultado neto recurrente estable respecto al año anterior

- Beneficio neto recurrente por acción de 27,06cts€
- Resultado neto recurrente de 138€m

Ingresos & EBITDA por rentas sólidos

- Ingresos por rentas de 340€m, (1%) like for like
- EBITDA rentas de 318 €m, +2% like for like
- EBITDA cartera de Oficinas, +3% like for like

Fundamentales operativos estables

- Nivel de cobro "collection rates" para el 4T 2020 del 99%⁴ en oficinas (100% en París)
- Sólidos niveles de ocupación del 95% (97% en Madrid)
- Captura de crecimiento en rentas firmadas
+6% vs renta de mercado 12/19¹
+17% de "release spread"²

Gestión activa de la cartera con prima sobre NTA

- Desinversiones por más de 600 €m con prima de doble dígito sobre GAV³
- Aceleración de las desinversiones en el 4T 20 (Alpha V³)
- Pre-alquiler en 3 activos de la cartera de 9 proyectos (Marceau 100% pre-let en 2020)

Un balance reforzado

- LTV 12/20 del 36% con una liquidez de 2.309€m
- LTV proforma del 34,8% incluyendo las desinversiones Alpha 5³
- Rating S&P de BBB+ confirmado (mayor rating inmobiliario en España)

Excelencia en ESG

- GRESB 2020 Rating de 90 puntos, +17% vs año anterior
- CDP 2020 Rating de A- confirmando el liderazgo en descarbonización
- Ratings 2020 en la banda alta en Sustainalytics, Vigeo & MSCI

1- Renta firmada vs renta de mercado a 31/12/2019 (ERV 12/19) 2- Renta firmada en renovaciones vs renta anterior programa Alpha V, 282€m, se ha escriturado a inicios del primer trimestre 2021 3- Una parte del volumen de desinversiones del 4T 2020 4- Nivel de Cobros 4T 2020

Aspectos clave

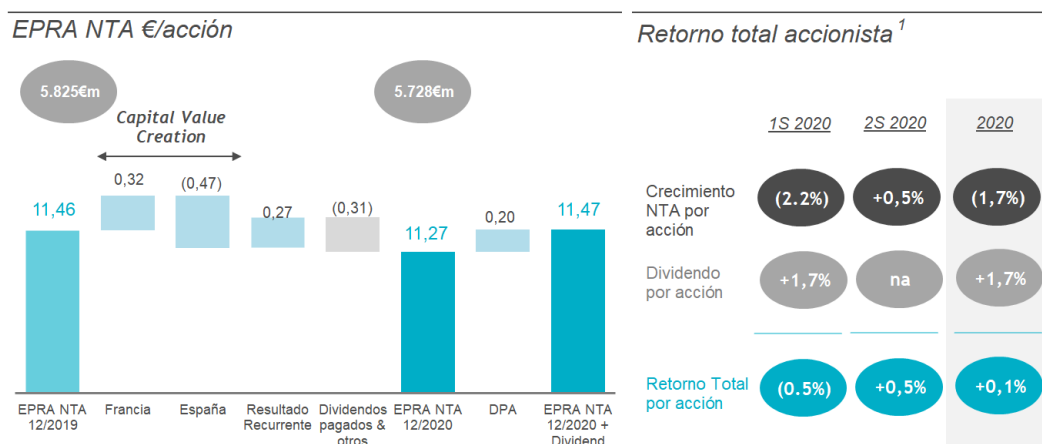
Resultados anuales

Resultados recurrentes por acción y Net Tangible Asset estable respecto al año anterior

Net Tangible Assets/ Net Asset Value (NTA) de 11,27 €/acción, 11,47 € incl. el dividendo pagado, en línea con el año anterior

Colonial cierra el ejercicio 2020 con un **valor neto de los activos (NTA) de 11,27 €/acción**, que incluyendo el dividendo pagado de 20Cts€/acción asciende a 11,47 €/acción, estable respecto al NTA (NAV) de 11,46€/acción del ejercicio anterior (+0,1%).

La evolución estable del NTA (NAV) se sustenta en el comportamiento defensivo del valor de los activos. Destaca el crecimiento de valor del portafolio de París que ha compensado la ligera corrección del portafolio de Madrid y Barcelona.



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

Entre los principales aspectos que explican la evolución del NTA (NAV), cabe destacar:

1. Un crecimiento +4% like-for-like en 2020 de la cartera de activos en París
2. Una exitosa gestión de la cartera de proyectos con altos niveles de pre-alquiler
3. Una ejecución resiliente de la cartera de contratos superando ERVs del año anterior
4. Una generación de cash flow estable manteniendo un resultado recurrente de 27Cts€/acción
5. Una favorable situación de los mercados de inversión para activos prime, especialmente en el segundo semestre 2020, permitiendo desinversiones con prima de doble dígito sobre GAV

El elevado interés del mercado de inversión por activos Core-CBD, con un incremento de transacciones y precios durante el segundo semestre del año ha permitido una favorable evolución del valor en el segundo semestre compensando la ligera corrección del NTA en el primer semestre cerrando el año con un valor neto de activos estable, incluyendo el dividendo pagado.

Valor de los activos de 12.020 €m +1,2% like for like (París +4% like for like)

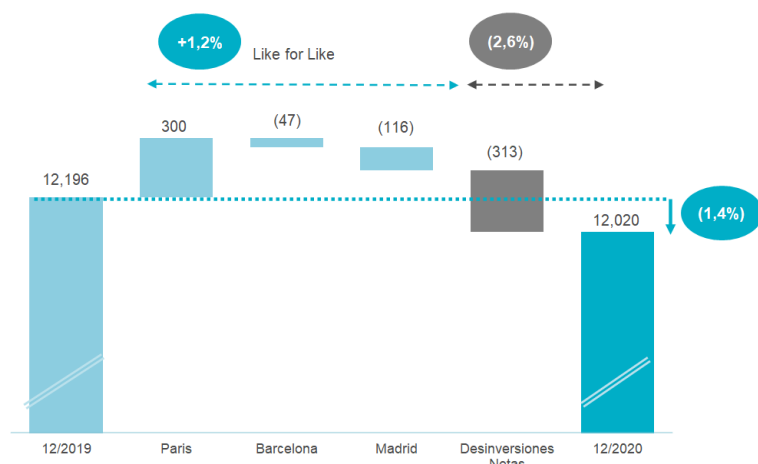
El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2020 asciende a 12.020€m (12.631€m incluyendo "transfer costs") mostrando un incremento del +1,2% en términos comparables like for like respecto al año anterior. Incluyendo las desinversiones escrituradas en el año 2020 por 313€m, el valor de los activos ha disminuido en un 1%.

La variación en el segundo semestre del año 2020 asciende a un +1,3% like for like, compensando la corrección del primer semestre del 2020.

Las carteras de activos de Barcelona y Madrid han corregido ligeramente en términos comparables, (3%) like for like. Dicha corrección se concentra principalmente en el primer semestre del ejercicio, con una variación del (2%) like for like, dado que en el segundo semestre del año la corrección ha sido casi inapreciable, (1%) like for like.

En París, el valor del portafolio ha aumentado un +4% like for like, gracias a la robustez de la cartera prime de París, así como a los avances en la cartera de proyectos. Después de un crecimiento del +1% en el primer semestre del ejercicio, destaca la aceleración del crecimiento de valor del portafolio de París en el segundo semestre del año, con un +3% like for like, mostrando el interés de los inversores por los activos Prime en París.

ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 12 MESES - €m



VARIACIÓN GAV

	1S 2020	2S 2020	2020
BARCELONA	(2%)	(1%)	(3%)
MADRID	(2%)	(1%)	(3%)
PARIS	+1%	+3%	+4%
TOTAL LFL	(0,2%)	+1,3%	+1,2%
DESINVERSIONES	(0,1%)	(3%)	(3%)
TOTAL VAR	(0,3%)	(1%)	(1%)

El comportamiento defensivo de la cartera de inmuebles de Colonial se debe a:

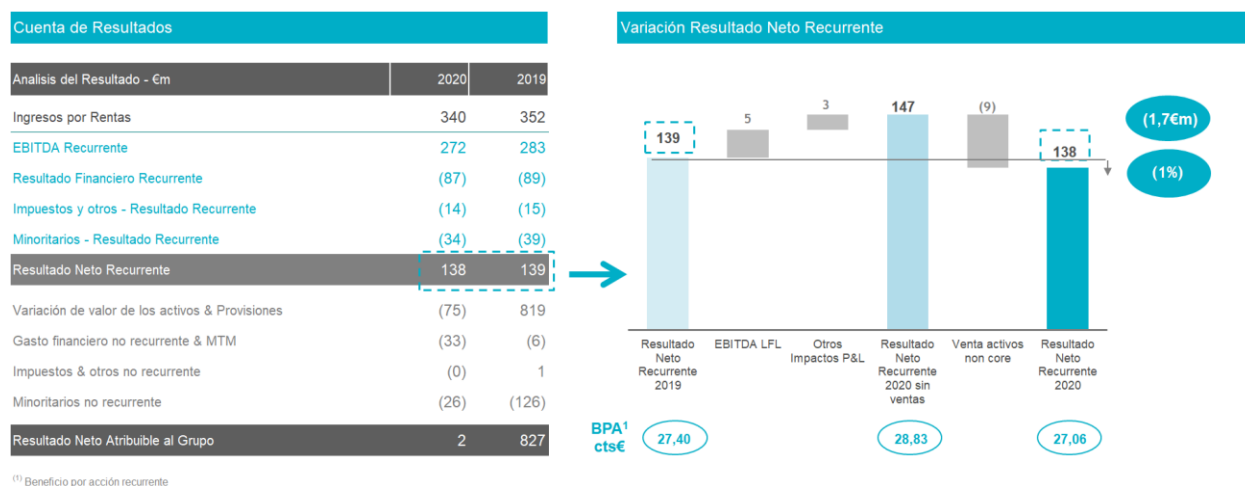
- 1) La elevada concentración en ubicaciones Prime CBD con fundamentales fuertes que permiten una mayor protección en ciclos recesivos y un mejor perfil de crecimiento en ciclos alcistas.
- 2) La elevada calidad de los inmuebles que permite atraer clientes de máxima solvencia que permanecen con altos índices de lealtad.

- 3) Una acertada estrategia de diversificación que permite optimizar el perfil de riesgo de la cartera, tal y como muestran los resultados del ejercicio 2020, en los cuales los activos de París han permitido compensar la ligera corrección de valores en Barcelona y Madrid.
- 4) Un enfoque industrial de creación de valor a través del reposicionamiento de inmuebles pudiendo crear valor inmobiliario “Alpha” que permite crear un diferencial respecto al mercado y ofrecer un posicionamiento más defensivo.

Beneficio neto recurrente de 27 €cts/acción

El Grupo Colonial ha cerrado el ejercicio 2020 con un resultado neto recurrente de 138€m, en línea con el año anterior.

El beneficio neto recurrente por acción asciende a 27,06cts€/acción.



La ligera disminución del beneficio neto recurrente de (1,7€m), (1%) vs año anterior, se debe principalmente a las desinversiones de los activos no estratégicos, materializadas principalmente en el segundo semestre de los ejercicios 2019 y 2020. Dichas desinversiones han supuesto un impacto por menos rentas en el resultado recurrente de 9€m.

En consecuencia, el beneficio neto recurrente por acción, sin considerar las ventas de activos no estratégicos señaladas, se hubiera situado en 28,83cts€/acción, lo que supone un incremento del +5% en términos comparables.

El resultado neto del Grupo, incluyendo la variación de valor de los activos registrada a 31 de diciembre de 2020 así como el impacto de las ventas de activos y otros impactos no recurrentes asciende a 2€m.

Sólido incremento like for like de los ingresos netos

Colonial cierra el ejercicio 2020 con unos **ingresos por rentas de 340€m** y unas **rentas netas (EBITDA rentas) de €318m**.

Los ingresos por rentas del año 2020 han disminuido un 3%, principalmente debido a las desinversiones de activos no estratégicos.

En términos comparables, es decir, ajustando inversiones, desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones y otros extraordinarios, los ingresos por rentas han corregido únicamente en un 1%, situándose en línea con el año anterior.

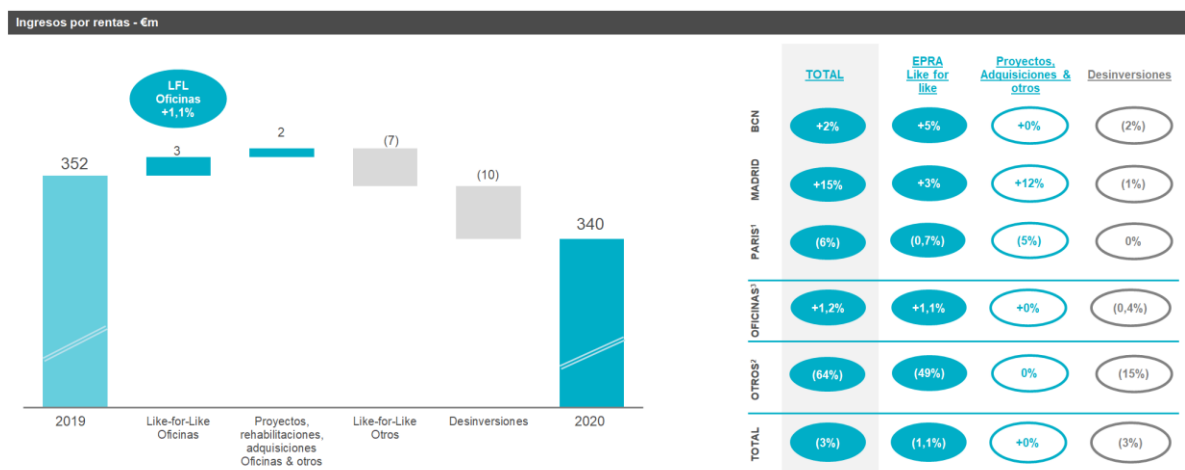
Los ingresos netos de gastos (EBITDA rentas) han aumentado un +2% en términos comparables (+3% like for like en el portafolio de Oficinas).

Diciembre acumulado - €m	2020	2019	Var	LFL
Ingresos por rentas Grupo	340	352	(3%)	(1%)
EBITDA rentas Grupo	318	322	(1%)	2%
EBITDA rentas - Oficinas	312	305	2%	3%
EBITDA rentas Barcelona	47	44	6%	9%
EBITDA rentas Madrid	94	76	23%	9%
EBITDA rentas París	172	185	(7%)	(1%)

Los ingresos por rentas del portafolio de Oficinas aumentan un +1% interanual

El incremento de rentas del portafolio de oficinas se sustenta en un incremento del +2% en Barcelona, y un +15% en Madrid. Ambas ciudades muestran a su vez un sólido crecimiento de rentas like for like del +5% y del +3% respectivamente.

Los ingresos por rentas del portafolio de oficinas de París han disminuido un 6%, debido principalmente a la rotación de la cartera de proyectos y a una menor actividad en los Business Centers de Cloud y Eduard VII debido a la pandemia. En términos comparables, los ingresos por rentas de oficinas se han mantenido estables, (0,7%) like for like.



(1) Cartera de oficinas incluyendo retail Prime CBD de Galeries Champs Elysées y Pedralbes Centre

(2) Cartera residual logístico, retail secundario de Axiare y Hotel Índigo en París

Destacan los crecimientos en las rentas de los portafolios de oficinas de Madrid y Barcelona.

Los ingresos del portafolio de Oficinas de **Madrid aumentan +15%**, este incremento se basa en (1) un **incremento like for like del +3,4%**, (2) un incremento de rentas del +11,4% debido a una indemnización por la salida anticipada de un cliente, así como (3) la exitosa entrega de Castellana 163 y Jose Abascal 56.



Los ingresos del portafolio de **Barcelona aumentan +2%**, este incremento se debe principalmente al **fuerte incremento like for like del +5%**. Asimismo, el resto de los ingresos se han visto afectados por la rotación de clientes y las desinversiones que han sido parcialmente compensadas por la adquisición del inmueble de Parc Glories II en el año anterior.



Los ingresos del portafolio de **París se reducen un (6%)** debido principalmente a menores ingresos por la rotación la cartera de proyectos y la menor actividad en los Business Centers de Cloud y Édouard VII debido a la pandemia. Excluyendo este efecto **los ingresos por rentas comparables disminuyen ligeramente en un (0,7%) like for like.**



El resto de la cartera corresponde principalmente al Hotel Indigo en París, así como a los tres activos secundarios de retail provenientes de la adquisición de Axiare. Este conjunto de activos, menos defensivos en la crisis actual, han sufrido una disminución en los ingresos por rentas de 7€m like for like.

Fundamentales operativos resilientes

1. Sólidos niveles de contratación con captura de crecimientos en rentas

El negocio del Grupo Colonial ha tenido un comportamiento resiliente durante el año 2020, con un ritmo sólido en contrataciones y con niveles de ocupación elevados.

A cierre del ejercicio 2020, el Grupo Colonial ha formalizado 77 contratos de alquiler de oficinas, correspondientes a 97.363m² y a rentas anuales de 36€m. Del total del esfuerzo comercial de oficinas, un 68% (66.440m²) corresponde a superficies renovadas repartidas en los tres mercados donde opera la compañía y el resto (30.924m²) corresponde a altas de nuevas superficies.

Fuerte incremento de precios	nº contratos	Superficie m ²	Ingresos por rentas €m	2020	
				Release Spread ¹	% Var. vs ERV 12/19 ^{2 3}
Barcelona	26	28.911	6€m	+45%	+6%
Madrid	27	44.592	14€m	+15%	+2%
Paris	24	23.861	16€m	+6%	+9%
TOTAL OFICINAS	77	97.363	36€m	+17%	+6%

(1) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior

(2) Renta firmada vs renta de mercado a 31/12/2019 (ERV 12/19)

(3) Existen 2 contratos con cap. (1 en Barcelona y 1 en Madrid)

Renta de renovación con crecimiento de doble dígito

Los “release spreads” (precios de alquiler firmado vs. renta anterior) firmados en este ejercicio se sitúan en un nivel de doble dígito alto alcanzando un +17%. Dichas ratios destacan el carácter defensivo del portafolio de contratos de Colonial con importantes márgenes de mejoras en las rentas actuales. Destaca un elevado aumento en el portafolio de Barcelona +45%, así como un incremento sólido en Madrid +15% y París +6%.

Fuerte incremento de rentas

En comparación con la renta de mercado (ERV) de diciembre 2019 los precios de alquiler firmados han aumentado un +6% en el ejercicio 2020. En Barcelona se han firmado rentas un +6% superiores a las rentas de mercado 12/19, en la cartera de París, el incremento respecto de la renta de mercado ha sido del +9% y en la cartera del Madrid un +2%.

En cuanto al esfuerzo comercial acumulado, destaca **el elevado volumen firmado en el mercado de Madrid** que asciende a **44.592m²**, de los cuales 37.556m² son renovaciones y 7.036m² corresponde a nuevos contratos. En **Barcelona se han firmado más de 28.911m²**, de los cuales 18.308m² son renovaciones y 10.603m² corresponden a nuevos contratos en superficies disponibles.

En **París se han firmado 23.861m²**, de los cuales 10.576m² son renovaciones y 13.284m² corresponden a nuevos contratos. De estos nuevos contratos, destacamos que 9.586m² corresponden **al proyecto Marceau**, inmueble se ha pre-alquilado al 100% durante la pandemia del COVID-19. En cuanto a las renovaciones, destacamos la de casi 6.000m² en el activo Édouard VII, así como la de más de 2.600m² en el activo Cézanne Saint Honoré.

Evolución del esfuerzo comercial durante la pandemia

El volumen de contratos firmados en periodo Covid (segundo, tercer y cuarto trimestre del ejercicio 2020) se sitúa por encima del volumen firmado en el primer trimestre del 2020 (periodo pre-Covid), con unos niveles de precios de alquiler firmados elevados.

Fuerte incremento de precios	m ² firmados				Release Spread ¹		Crecimiento Rentas vs ERV 12/19 ^{2,3}		
	Pre Covid 1T 2020	2T 2020	Post Covid 3T 2020	4T 2020	Pre Covid 1T 2020	Post Covid 2T-3T-4T 2020	Pre Covid 1T 2020	Post Covid 2T-3T-4T 2020	
Barcelona	7.024	13.720	4.124	4.043	+50%	+44%	+7%	+5%	
Madrid	5.374	466	20.450	18.303	+15%	+15%	+5%	+2%	Ajustado ⁴ +7%
París	1.141	14.523	2.026	6.170	na	+6%	+7%	+10%	
TOTAL OFICINAS	13.539	28.709	26.600	28.516	+21%	+17%	+6%	+5%	+8%

(1) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior

(2) Renta firmada vs renta de mercado a 31/12/2019 (ERV 12/19)

(3) Existen 2 contratos con cap. (1 en Barcelona y 1 en Madrid)

(4) Excluyendo un contrato de un single tenant con un release spread del +21%

Si bien durante el primer trimestre de 2020, pre Covid, se firmaron cerca de 14.000m², esta cifra fue superada en cada uno de los siguientes trimestres con una superficie firmada cercana a los 30.000m² en cada trimestre, en particular 28.709m² durante el segundo trimestre, 26.600m² durante el tercer trimestre y 28.516m² durante el cuarto trimestre.

Los “release spreads”¹ del periodo Covid se han situado en un +17%, nivel de doble dígito alto comparable con la situación pre-Covid. Destacan Barcelona con un +44% y Madrid con un +15%.

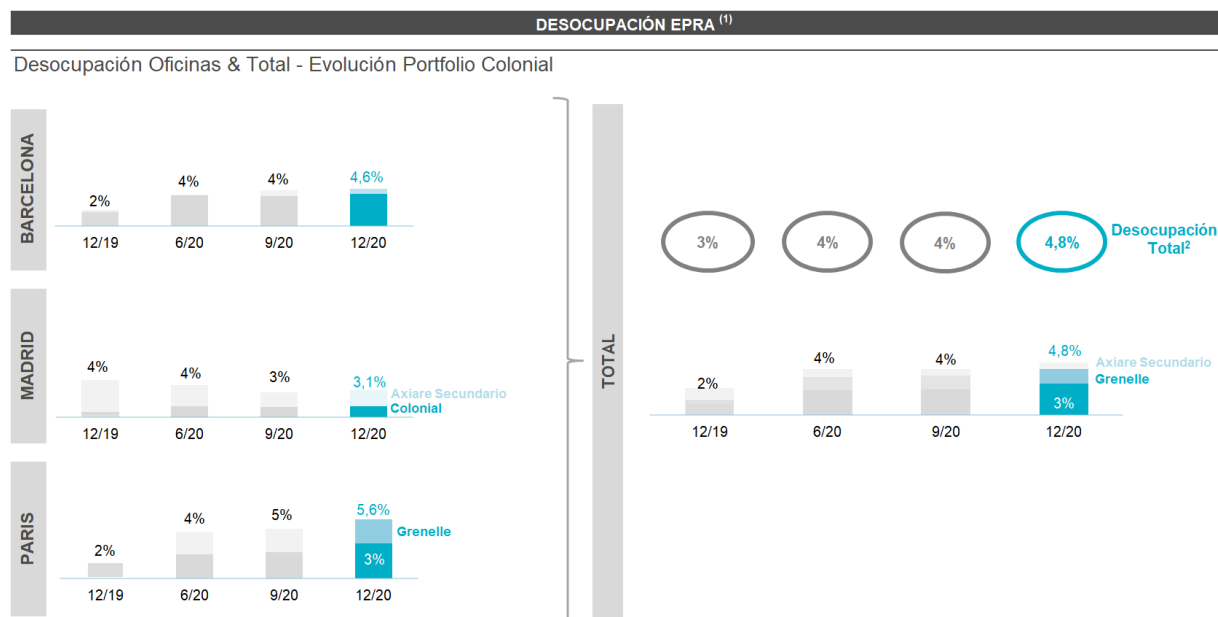
El crecimiento de rentas durante el periodo Covid ha sido del +5%, impulsado por París con un +10% y Barcelona con un +5%. Madrid se sitúa en un +2%, debido a una renovación de un contrato que se ha realizado con ligera corrección. Excluyendo este contrato el resto del portafolio ha crecido un +7% respecto a la renta de mercado a diciembre 2019.

(1) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior

2. Sólidos niveles de ocupación

La **desocupación total del Grupo Colonial** a cierre del ejercicio 2020 **se sitúa en un 4,8%**, ratio en línea con el de los últimos trimestres, aunque por encima del ratio de hace un año. Destaca la mejora de desocupación en el portafolio de oficinas de Madrid, alcanzando un 3%.

La desocupación financiera del portafolio del Grupo Colonial se muestra a continuación:



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

En el **portafolio de oficinas de Madrid** la desocupación se ha reducido hasta un **3,1%**, **mejorando en +120pbs respecto al año anterior**, debido principalmente a la ocupación del 100% del activo Josefa Valcárcel 40 bis, entre otros.

El **portafolio de oficinas de Barcelona** tiene una **desocupación del 4,6%**, ratio en línea con los últimos trimestres, pero que se **ha visto incrementado en 262 puntos básicos respecto a la ratio de hace un año**, debido principalmente a la rotación de clientes en varios activos y nuevas entradas en explotación.

La cartera de **oficinas de París** presenta un **nivel de desocupación del 5,6%**, ratio que se ha visto incrementado respecto el de cierre del ejercicio 2019, debido principalmente a la entrada en explotación de rehabilitaciones finalizadas en los activos de Grenelle y Édouard VII. Las nuevas superficies entregadas ofrecen un potencial de cash flow por rentas adicional, dado que representan una oferta de máxima calidad en el centro de París, que actualmente es escasa en el mercado. **Sin tener en cuenta el activo de Grenelle, la desocupación de París se sitúa en el 3%.**

3. Cartera de Clientes y Negociaciones Covid19

El Grupo Colonial dispone de una cartera de clientes diversificada por sectores y con elevados niveles de lealtad, permanencia y solvencia.



Esta gran resiliencia de la cartera de clientes ha sido la base por la cual, **los niveles de cobro¹ (collection rates) del cuarto trimestre de 2020 se han mantenido altos** situándose en un **99% para el portfolio de oficinas (100% en París)**.

Debido a la crisis del COVID-19, el equipo comercial del Grupo Colonial ha analizado y negociado sistemas de diferimiento o, con carácter excepcional, bonificación en el pago de rentas con un foco especial en todas aquellas empresas que se encuentren en dificultades financieras, como resultado y en el marco de la prohibición del desarrollo de sus actividades en el sector del comercio o del ocio.

El 41% de los clientes del Grupo Colonial han mantenido conversaciones con el equipo comercial, habiéndose cerrado a fecha actual la totalidad de las negociaciones en la cartera en relación con la primera y la segunda ola.

El impacto de dichos acuerdos se sitúa en un 4,5% de los “ingresos por rentas pasantes anuales”² de la cartera de contratos a 31/12/20.

Cabe destacar que se han negociado como contrapartida extensiones en los contratos, mejorando la vida media de los vencimientos de la cartera de alquileres.

El impacto en la cuenta de resultados 2020 de dichos acuerdos es de 6€m.

(1) Niveles de cobro “collection rates” para el T4

(2) Rentas anualizadas cartera de contratos a 31/12/2020

Entrega de proyectos con importantes avances

Evolución y avance de la cartera de proyectos

Colonial continúa con avance sólido en el desarrollo de su cartera de 9 activos con más de 189.000 m² situados en el centro de las ciudades de Barcelona, Madrid y París. De los 9 proyectos en curso, 3 ya están totalmente pre-alquilados a fecha actual.

Proyecto	Ciudad	% Grupo	Entrega	GLA (m ²)	Total ¹ Coste €m	Yield on Cost
1 Diagonal 525	Barcelona CBD	100%	1H 21	5.706	41	≈ 5%
2 Miguel Angel 23	Madrid CBD	100%	2H 21	8.204	66	5- 6%
3 83 Marceau	Paris CBD	82%	2H 21	9.600	154	5.5- 6.0%
4 Velazquez 88	Madrid CBD	100%	2H 21	16.164	116	6- 7%
<hr/>						
5 Biome	Paris City Center	82%	2H 22	24.500	283	≈ 5%
6 Plaza Europa 34	Barcelona	50%	2H 22	14.306	42	≈ 7%
7 Sagasta 27	Madrid CBD	100%	2H 22	4.896	23	6- 7%
8 Mendez Alvaro Campus	Madrid CBD South	100%	2023	89.872	323	7- 8%
9 Louvré SaintHonoré	 Paris CBD	82%	2024	16.000	215	7- 8%
TOTAL PIPELINE				189.248	1.264	6- 7%

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

Entre los proyectos de mayor volumen, destacan los 3 proyectos de París y el Campus Méndez Álvaro en el Sur de la Castellana de Madrid. De los proyectos de París, dos de ellos, Louvre Saint Honoré y Marceau ya están 100% pre-alquilados.



Marceau



Biome



Louvre SaintHonoré



Méndez Álvaro

En Madrid destacan adicionalmente los proyectos de Velázquez 80 y Miguel Ángel 23, proyectos referencia del prime CBD de Madrid y que se entregarán a finales del ejercicio 2021. Ya se ha comenzado la fase de precomercialización de los proyectos y se ha recibido muy buena respuesta de mercado. El principal interés viene por parte de clientes del sector financiero y servicios con demandas superiores a los 2.000m².

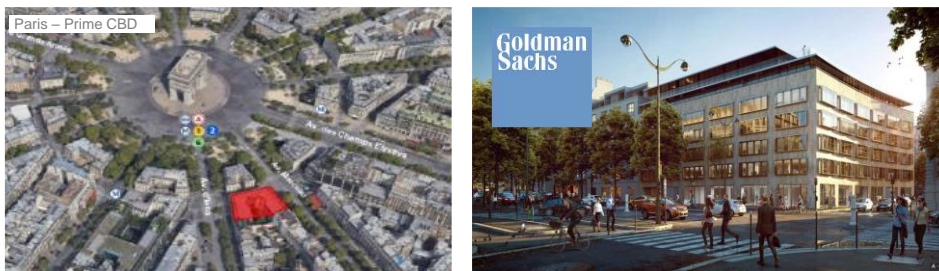
Por su parte el proyecto en **Diagonal 525 de Barcelona** se encuentra en fase final y su entrega está prevista durante el primer trimestre de 2021. Este activo **está íntegramente pre-aquilado a Naturgy** a rentas récord del mercado prime CBD de Barcelona.

Exitoso grado de avance de proyectos – Marceau en prime CBD de París

Merece especial atención el caso de **Marceau, situado a escasos metros de la “Place de l’Étoile” en el epicentro del prime CBD de París**. Los trabajos avanzan a buen ritmo y la fecha de entrega no se ha visto modificada por el efecto de la pandemia. El gran atractivo comercial de este proyecto ha hecho que se haya **pre-alquilado al 100% durante la pandemia del COVID-19**.

Durante el periodo más duro de la pandemia, Colonial y Goldman Sachs firmaron el contrato de pre-alquiler de 6.000m², el cual tendrá una duración de 12 años, 9 de los cuales sin posibilidad de cancelación anticipada. Con esta operación, Goldman Sachs, uno de los grupos de banca de inversión y de gestión de valores más grande del mundo, pretende elevar su presencia en el país galo y permitirá duplicar la plantilla de la compañía en París.

83 MARCEAU – ACTIVO DE GRADO A EN PRIME CBD DE PARIS



Asimismo, durante el tercer y cuarto trimestre, se han firmado contratos de pre-alquiler para ocupar las dos plantas restantes y alcanzando una ocupación del 100%. Ambos contratos se han firmado en muy buenos términos respecto del precio de alquiler.

Exitosa entrega de proyectos – Castellana 163



Durante el ejercicio 2020, el Grupo Colonial ha entregado exitosamente el proyecto de Castellana 163 en el CBD de Madrid, constituyéndose como un referente en su zona.

El edificio de Castellana 163 fue adquirido en el primer trimestre de 2017 a través de una operación fuera de mercado a precios muy favorables. Su total reposicionamiento se ha llevado a cabo de manera faseada según iban venciendo los contratos con los clientes.

El proyecto, diseñado por Colonial, ha maximizado la superficie alquilable del edificio aumentándola en más de 1.000m². Entre el resto de las características técnicas del proyecto, destaca la nueva fachada que aumenta la luz natural en un 45% y el diseño de sus dos entradas atrayendo clientes prime.

Desde el inicio del proyecto, Castellana 163 ha sido objeto de gran interés comercial por parte de clientes “AAA” y actualmente cuenta con una ocupación del 91%. La renta media de los espacios alquilados se sitúa por encima de 28€/m²/mes alcanzando un “release spread” casi del 100% (la renta media del activo previa al proyecto era de 14€/m²/mes).

Tras finalizar el proyecto y comercializar los espacios a rentas por encima del ERV, la compañía ha obtenido una valoración de 1,8x veces el coste total del proyecto (coste de adquisición más capex invertido).

Esta creación de valor inmobiliaria es el ejemplo de la creación de valor “Alpha” que permite obtener un diferencial en rentabilidad para los accionistas de Colonial.

Exitosa ejecución del programa de desinversiones

Desinversiones de más de 600€m con prima de doble dígito sobre GAV

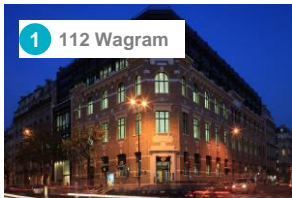
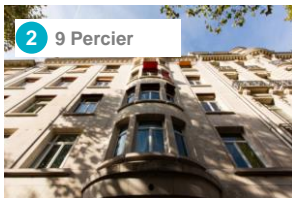

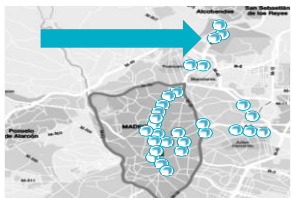


Durante el ejercicio 2020, el Grupo Colonial ha desinvertido un total de 617€m¹ de activos maduros y no estratégicos de los cuales 413€m¹ corresponden al programa Alpha V ejecutado a finales del año 2020.

Desinversiones Alpha V – más de 400€m en el 4T 2020¹

A finales del 2020 y principios del 2021, Colonial ha ejecutado el proyecto Alpha V por un valor de 413m y una prima de doble dígito sobre la última valoración.

Este proyecto incluye la desinversión de 2 activos de oficinas maduros, un activo de oficinas con localización secundaria, un activo comercial deslocalizado y el cobro del último activo incluido en la venta del portafolio logístico.

Con estas desinversiones, el Grupo Colonial ha superado el objetivo indicado el Capital Markets Day sobre volumen de desinversión estimada para el resto del año que se situó en 300€m.

Oficinas Paris CBD			Activos maduros <ul style="list-style-type: none"> ✓ SBA – 6.000 m² cada activo ✓ Activos pequeños con plantas eficiencia subóptima ✓ Encaje insuficiente para el portfolio de Paris
			Oficinas secundarias <ul style="list-style-type: none"> ✓ GLA – 11.697 m² ✓ Localización secundaria (Arroyo de la Vega) ✓ Creación de valor finalizada
España Non-Core			Resto de activos <ul style="list-style-type: none"> ✓ Activo comercial Non core de localización C (Tarragona) ✓ Venta del último activo incluido en el paquete Logístico de 2019 con Prologis

A finales del año 2020 se firmó en Madrid la venta de Av. Bruselas 38, activo situado en Arroyo de la Vega, zona secundaria de Madrid. Tras terminar el proyecto y alquilarlo a precios de mercado y con un vencimiento a largo plazo, Colonial ha vendido el activo cristalizando una importante plusvalía sobre el coste total del proyecto (Coste total = Precio de adquisición + capex invertido).

¹ Una parte del volumen de desinversiones del programa Alpha V, 282 €m, se ha escriturado a inicios del primer trimestre 2021

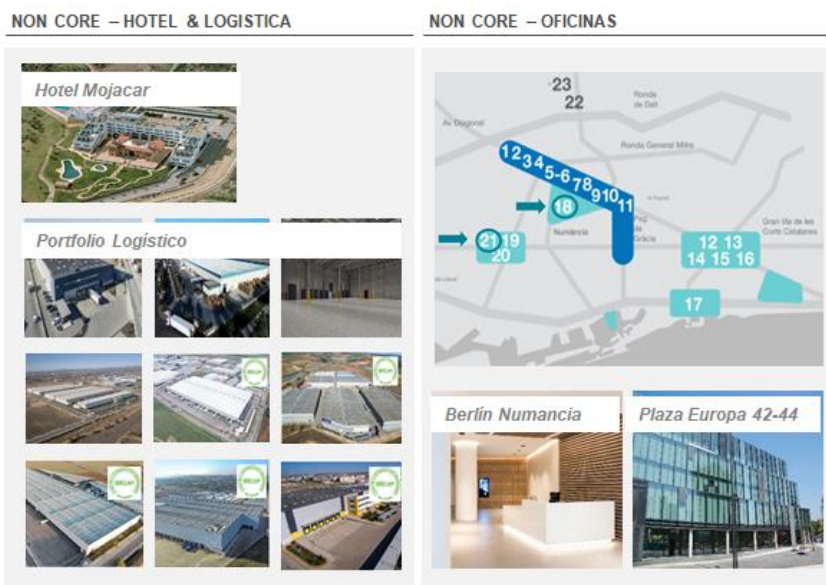
En París, se han realizado dos desinversiones de activos core maduros, el activo 112 Wagram y el activo 9 Percier, con una prima del +16% sobre valoración y con una repercusión de más de 20.000 €/m². Dichas operaciones muestran el apetito de los inversores en el mercado de París, con una especial aceleración en el segundo semestre.

Adicionalmente, Colonial ha vendido el activo comercial Les Gavarres, proveniente de la compra de Axiare y ha formalizado la venta del ultimo activo del paquete logístico dentro del acuerdo anunciado en agosto de 2019.

Desinversiones 2T 2020 y 3T 2020

Durante el segundo y el tercer trimestre del ejercicio 2020 (en pleno periodo Covid19) el Grupo Colonial ha desinvertido más de 204€m de activos non-core correspondiente a 11 inmuebles con una superficie total de 223.543 m² sobre rasante.

En particular se ha ejecutado una parte de la opción de compra sobre el portfolio logístico, la venta de dos edificios de oficinas secundarios en Barcelona, el inmueble de Berlín-Numancia y el de Plaza Europa, 40-42 así como el Hotel Mojácar.



Las operaciones se enmarcan en una estrategia de rotación recurrente del portfolio (“capital allocation”) desinvirtiendo producto maduro y/o no estratégico para:

- 1) Optimizar la calidad y el retorno del portafolio incrementando aún más el peso de oficinas prime con interesantes rentabilidades ajustadas al riesgo
- 2) Liberar capital para reforzar la estructura de capital y maximizar la rentabilidad para el accionista de Colonial

Estrategia ESG

1. Estrategia Corporativa & Plan Estratégico de Descarbonización

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

A finales del ejercicio 2018, el Grupo Colonial creó el **Comité de ESG**, para acelerar la implementación operativa del plan estratégico de ESG. Dicho Comité está integrado por 7 miembros del Comité de Dirección de Colonial.

Adicionalmente y para acelerar el liderazgo estratégico en materia de ESG, Colonial constituyó a finales del ejercicio 2020 una **Comisión de Sostenibilidad**. Dicha Comisión está formada por cinco miembros del Consejo de Administración de Colonial, en particular por la Sra. Silvia M. Alonso-Castrillo Allain, el Sr. Adnane Moussanif, el Sr. Luis Maluquer Trepas, la Sra. Ana Bolado Valle y la Sra. Ana Peralta Moreno.

Asimismo, la compañía está trabajando en la implementación del plan estratégico de descarbonización. Dicho plan supone el compromiso del Grupo Colonial para que en el año 2050 todo su portafolio de oficinas sea neutro en emisiones de carbono, y estar totalmente alineado con el acuerdo de París, celebrado en diciembre de 2015.

Para el Grupo Colonial ello implica (i) ser neutrales en emisiones de carbono para 2050 y (ii) reducir los alcances 1 y 2 en un (75%) hasta 2030 desde el año base 2015.

2. Importantes avances en los índices

El ejercicio 2020 ha sido un año muy satisfactorio en materia de ESG. En este sentido, el Grupo Colonial ha logrado unos importantes avances en los índices de sostenibilidad:

- Colonial ha obtenido por 5º año consecutivo la clasificación de EPRA Gold sBPR que certifica los más altos estándares de reporting en materia de ESG.



- Colonial ha obtenido una calificación de 90 sobre 100 en el índice GRESB 2020, situándose en la banda alta del sector. Dicha puntuación de 5 estrellas se sitúa por encima del promedio de sus comparables, y ha supuesto un incremento del +48% en 2 años y del +17% interanual (+13pb)



3. Colonial ha obtenido una puntuación en CDP 2020 de A- 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, aumentando de C al A-



4. Colonial ha obtenido una calificación de Vigeo A1, calificación en la banda alta del sector y top 5% de las 4835 empresas calificadas (novenio de 86 dentro de los servicios financieros). Dicha calificación ha superado el promedio del sector en todos los KPIs de desempeño de gestión y riesgo con un fuerte impulso interanual.



5. Sustainalytics ha otorgado una calificación de 10,5 puntos en el riesgo en ESG de Colonial, situándola en el TOP 20 de las 420 empresas inmobiliarias cotizadas analizadas. La agencia destaca la buena gestión de las políticas en ESG de acuerdo con todos los estándares internacionales.



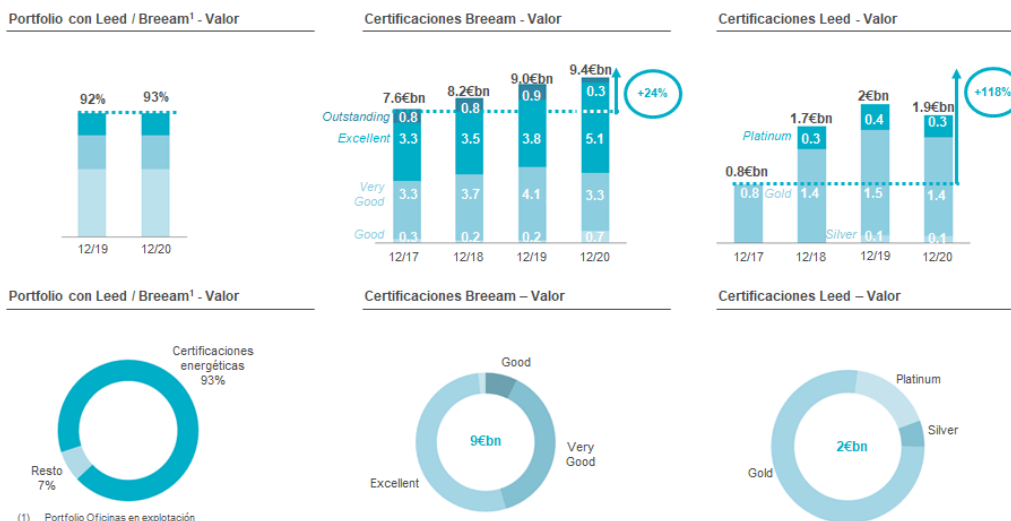
6. MSCI, empresa referencia en rating de desempeño de compañías cotizadas, a través de su rating de ESG ha calificado a Colonial con una "A", una de las calificaciones más altas a nivel internacional, especialmente debido a unos estándares muy elevados en materia de Gobierno Corporativo.



3. Eficiencia Energética-Certificaciones de la cartera de activos del Grupo Colonial:

El 93% de la cartera en explotación de oficinas tiene sellos de certificación energética Leed o Breeam. Este elevado nivel de certificaciones sitúa a Colonial en una posición de liderazgo europeo en eficiencia energética. En particular 1.900€m de activos tienen calificaciones Leed y 9.400€m de activos tienen calificaciones Breeam.

Adicionalmente SFL se ha situado en la clasificación de la BBKA 2020, posicionándose entre los 10 mejores propietarios de proyectos del año 2020.



4. Financiación sostenible de 1.076€m

Durante el ejercicio 2020, Colonial ha firmado la refinanciación de las dos líneas Revolving Credit Facility, que tenía disponibles en su totalidad por importe de 875€m incrementando su nominal hasta 1.000€m. La nueva línea de crédito se estructurará en dos tramos con vencimientos a 5 y 5+1+1 años y tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado a la calificación obtenida por la agencia GRESB.



Colonial tiene contratados, hasta la fecha 1.076€m de financiación sostenible, reforzando el mensaje del compromiso que el Grupo tiene en materia de ESG.

5. Inversión ESG – “Laboratorio de Descarbonización”

Colonial construirá el primer edificio de oficinas totalmente en madera de España.

El edificio “Witty Wood” constará de 4.100m² construidos destinados a uso de oficinas. El proyecto es un nuevo concepto de edificio de oficinas único en España y contará con espacios dotados con las últimas tecnologías. Witty Wood está ubicado en la calle Llacuna 42, en pleno corazón del 22@.

El edificio Witty Wood se construirá utilizando la madera como material principal, hecho sin precedentes en el mercado de oficinas en España. La ingeniería de madera actúa como un almacén de CO₂, por lo que reduce considerablemente las emisiones que impactan en el calentamiento global. Solamente durante la construcción, se reducirán en un 50% las emisiones de carbono. Por estas y otras características, el edificio contará con las máximas calificaciones medioambientales: LEED Platinum y WELL Platinum.



Una estructura de capital sólida

I. Un balance fuerte

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV de 36%, 100 p.b. inferior al del año anterior.

Incluyendo las desinversiones de Alpha V escrituradas a principios del año 2021, el LTV proforma se situaría por debajo del 35%.

Los saldos disponibles del Grupo ascienden a 2.309 millones de euros, un incremento de más de 200 millones de euros respecto a diciembre de 2019. Dicha liquidez permite al Grupo asegurar sus necesidades de financiación en los próximos años y poder cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el año 2024.

A lo largo de 2020, las dos agencias de rating que califican la deuda de Colonial Standard & Poor's y Moody's, han confirmado el rating actual de Colonial en sus revisiones de abril y en noviembre de 2020.

Colonial ha mantenido estable su rating crediticio durante la pandemia, frente a varias correcciones de rating crediticia a la baja en el sector inmobiliario europeo.

II. Acceso al mercado de deuda en base a un rating sólido

El Grupo Colonial ha accedido al mercado de bonos y deuda obteniendo nueva financiación por 2.000€m en términos muy favorables gracias al elevado rating de Standard & Poor's y Moody's que subraya el carácter defensivo del modelo de negocio de Colonial.

Los inversores de deuda reaccionaron muy favorablemente a partir del mes de abril, con los spreads de deuda cotizando a niveles similares a pre-Covid y volviendo a seguir de nuevo los fundamentales y confiando en la robustez del balance de Colonial.

- 1) En junio 2020 el Grupo Colonial ha cerrado con éxito **una emisión de bonos por un importe de 500€m** a través de su filial francesa SFL. Los bonos con **vencimiento a 7 años devengan un cupón del 1,5%**. La **demanda ha superado hasta cuatro veces el volumen de emisión** y se han colocado a inversores europeos de calidad.
- 2) En octubre de 2020, Colonial ha formalizado **una emisión de bonos por importe de 500€m**, cotizados en el mercado español. La emisión se estructura en **8 años con un cupón de 1,35%** y vencimiento octubre de 2028. La **demanda ha superado tres veces el volumen de emisión** y ha sido respaldada por más de 80 inversores internacionales de perfil institucional.
- 3) Con fecha 10 de noviembre, Colonial ha formalizado una nueva línea de crédito (Revolving Credit Facility – RCF) por importe de 1.000€m en sustitución de dos líneas Revolving Credit Facility (RCF) que tenía disponibles en su totalidad por importe de 875€m. La firma de esta línea ha supuesto un nuevo hito en el sector, con unas condiciones únicas en términos de vencimientos con flexibilidad hasta 2027.

III. Gestión activa del balance – “Liability Management”

Durante el ejercicio 2020 el Grupo Colonial ha ejecutado dos operaciones de “Liability Management”

- 1) Durante el mes de septiembre, SFL recompró 100€m de los bonos con vencimiento 2021 y 60€m de los bonos con vencimiento 2022 que devengan un cupón anual de 1,875% y 2,25%, respectivamente.
- 2) En octubre Colonial recompró 194€m de los bonos con vencimiento en 2023 y 107€m de los bonos con vencimiento en 2024 que devengan un cupón anual del 2,728% y 1,45%, respectivamente.

Adicionalmente, durante el mes de diciembre, Colonial canceló anticipadamente dos préstamos bilaterales por un importe de 125€m, que le han permitido alargar el vencimiento medio de la deuda bruta del grupo, reducir el gasto financiero y optimizar su tesorería.

Dichas operaciones han permitido extender el vencimiento medio de la deuda del Grupo de 3,8 años a 5,2 años, repartir los vencimientos de la deuda a lo largo de los próximos 10 años y reducir el coste medio de la deuda hasta el 1,71%.

IV. Consenso de analistas

En el marco de los efectos de la crisis del Covid-19, los analistas van revisando progresivamente sus hipótesis y perspectivas sobre el mercado cotizado europeo.

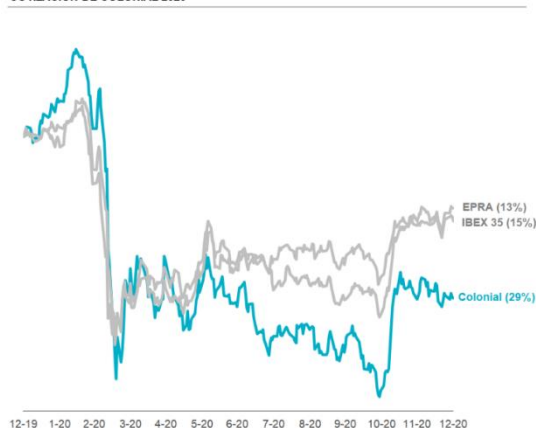
En el caso del Grupo Colonial, el consenso de los analistas mantiene recomendaciones de compra y resalta en sus análisis la fortaleza de la compañía, gracias a su estrategia de posicionamiento en oficinas prime en el centro de oficinas de Barcelona, Madrid y París.

La tabla a continuación muestra los principales analistas que han revisado sus recomendaciones hasta la fecha:

Institución	Analista	Fecha publicación	Recomendación	Precio objetivo (€/acción)
BUY				
J.P. Morgan	Neil Green	15/01/2021	Overweight	10,3
Renta 4	Javier Diaz	01/12/2020	Overweight	10,2
JB Capital Markets	Daniel Gandoy Lopez	10/02/2021	Buy	10,0
Grupo Santander	Jose Francisco Cravo	05/02/2021	Buy	10,0
Goldman Sachs	Jonathan Kownator	10/12/2020	Buy	9,8
Odfo BHF	Florent Laroche-Joubert	08/02/2021	Overweight	9,5
Banco Sabadell	Ignacio Romero	10/12/2020	Buy	9,0
HOLD				
Green Street Advisors	Peter Papadacos	12/02/2021	Hold	n.a.
Intermoney Valores	Guillermo Barrio	12/02/2021	Hold	9,5
CaixaBank BPI	Pedro Alves	06/11/2020	Neutral	9,2
Kepler Cheuvreux	Mariano Miguel	09/02/2021	Hold	8,7
Kempen & Co	Jaap Kuin	19/01/2021	Neutral	8,6
Alantra Equities	Fernando Abril-Martorell	12/02/2021	Neutral	8,5
BoiA	Alvaro Soriano	10/12/2020	Neutral	8,4
Morgan Stanley	Bart Gysens	05/01/2021	Neutral	8,3
SELL				
Barclays	Celine Huynh	10/12/2020	Underweight	6,9
Societe Generale	Ben Richford	11/01/2021	Sell	6,6
Mirabaud Securities	Ignacio Mendez	13/11/2020	Sell	6,5
AlphaValue/Baader	Christian Auzanneau	28/01/2021	Sell	4,4

Fuente: Bloomberg e informes de analistas

COTIZACIÓN DE COLONIAL 2020



Un posicionamiento estratégico Prime con gran resiliencia

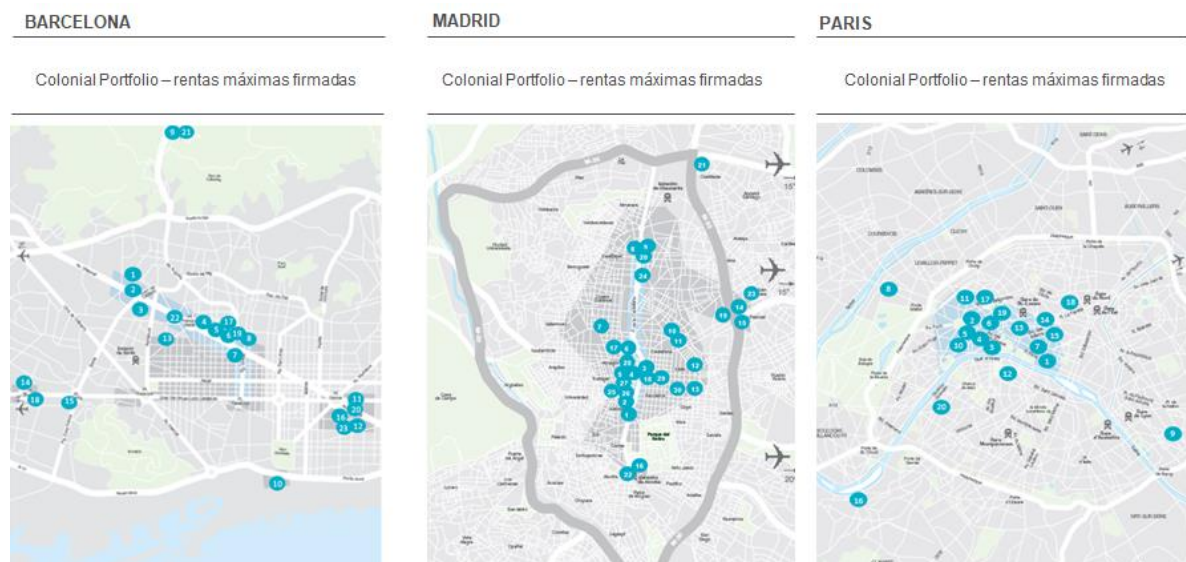
La fortaleza de Colonial para afrontar la situación actual se basa en su posicionamiento estratégico prime con oficinas en CBD y clientes de reconocida solvencia, así como en un balance sólido.

Las principales fortalezas del Grupo Colonial son las siguientes:

A. Liderazgo paneuropeo en oficinas de Grado A en el centro ciudad (CBD)

Principal propietario de productos de alta calidad, en **ubicaciones céntricas con un 77% de su portfolio en zonas CBD** en cada uno de los mercados en los que opera.

Una adecuada diversificación internacional con un **62% de exposición París**, uno de los mercados de oficinas más defensivos a nivel global.



B. Un fuerte posicionamiento prime con una cartera de clientes de máxima calidad que permite obtener un binomio atractivo de 1) rentas en la banda alta con 2) altos índices de lealtad y perfiles de vencimiento sólidos.



La cartera de contratos del Grupo Colonial dispone de un “margen de reversión” positivo en el ejercicio 2020 dado que las rentas actuales de la cartera se sitúan aún por debajo de las rentas de mercado actuales. Asimismo, hasta la fecha, el Grupo ha capturado altos índices de reversión con un “release spread¹” de +17% al cierre del ejercicio 2020.

(1) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior

C. Excelencia en ESG

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



D. Un pipeline de proyectos atractivos ubicados en una de las mejores zonas de París, Madrid y Barcelona, con importantes pre-alquileres.

	Proyecto	Ciudad	% Grupo	Entrega	GLA (m ²)	Total ¹ Coste €m	Yield on Cost
<12 meses	1 Diagonal 525	Barcelona CBD	100%	1H 21	5.706	41	≈ 5%
	2 Miguel Angel 23	Madrid CBD	100%	2H 21	8.204	66	5- 6%
	3 83 Marceau	Paris CBD	82%	2H 21	9.600	154	5.5- 6.0%
	4 Velazquez 88	Madrid CBD	100%	2H 21	16.164	116	6- 7%
>12 meses	5 Biome	Paris City Center	82%	2H 22	24.500	283	≈ 5%
	6 Plaza Europa 34	Barcelona	50%	2H 22	14.306	42	≈ 7%
	7 Sagasta 27	Madrid CBD	100%	2H 22	4.896	23	6- 7%
	8 Mendez Alvaro Campus	Madrid CBD South	100%	2023	89.872	323	7- 8%
	9 Louvré SaintHonoré Prime Commercial	Paris CBD	82%	2024	16.000	215	7- 8%
TOTAL PIPELINE					189.248	1.264	6- 7%

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

La cartera de proyectos está íntegramente situada en el centro de las ciudades de Barcelona, Madrid y París. Más del 50% del valor de los proyectos se concentra en 3 grandes proyectos en París y el Campus Méndez Álvaro de uso mixto oficinas/residencial situado en el sur del CBD de Madrid.

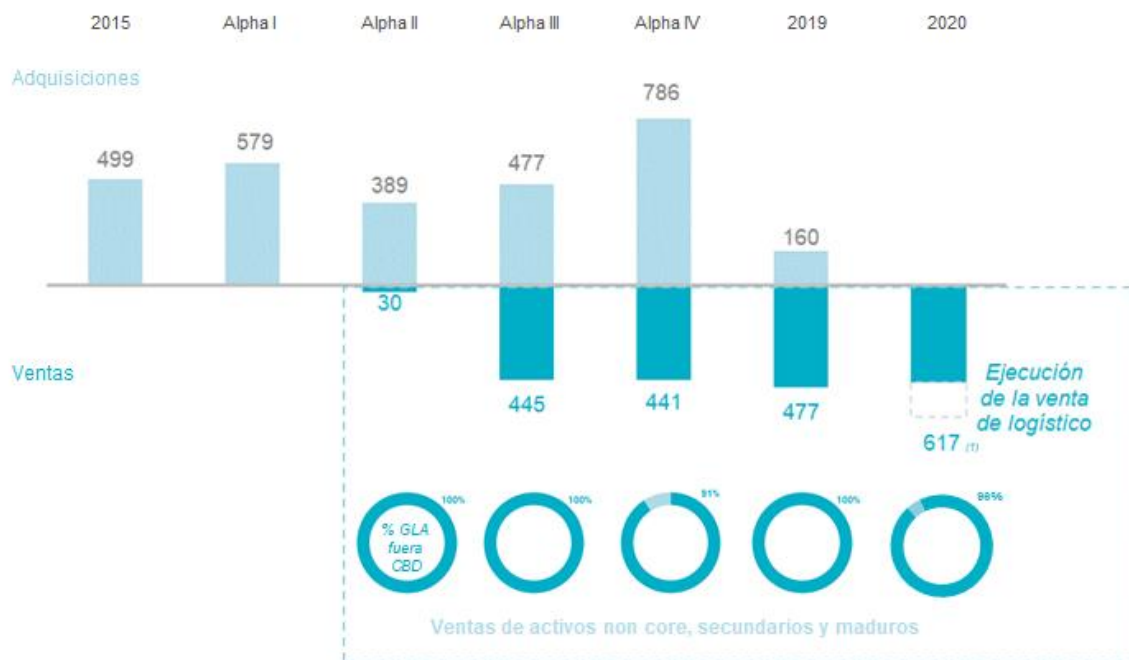


E. Rotación activa del portfolio, a través de desinversiones non-core mejorando el posicionamiento prime y liberando capital para oportunidades de creación de valor para el accionista.

En los últimos 3 años, el Grupo Colonial ha materializado importantes desinversiones de activos non-core por valor de casi 2.000€m, con primas de doble dígito sobre la valoración en curso.

Durante el año 2020 y más en concreto, durante los trimestres de Covid (2T-4T), Colonial ha desinvertido más de 600€m¹ de activos no estratégicos o maduros con primas de doble dígito sobre las tasaciones pre-Covid. Dichas operaciones confirman la resiliencia de valor del portafolio de Colonial y su compromiso con una estrategia de rotación activa del portafolio.

INVERSIONES NETAS DESDE 2015 - €m



F. Un balance sólido con el mejor rating del sector inmobiliario español, confirmado tanto por S&P como por Moody's en plena crisis del Covid-19.

El grupo cuenta con uno de los niveles más altos de liquidez del sector, así como un LTV proforma post desinversiones Alpha V en niveles del 34,8%, con un colateral de activos Core de máxima calidad.

¹ Una parte del volumen de desinversiones del programa Alpha V, 282€m, se ha escriturado a inicios del primer trimestre 2021

Anexos

1. Análisis de la cuenta de resultados
2. Mercado de oficinas
3. Evolución del negocio
4. Cartera de proyectos
5. Estrategia ESG
6. Estrategia Digital & Coworking
7. Valoración de los activos
8. Estructura financiera
9. Net Tangible Assets
10. Ratios EPRA & Balance consolidado
11. Cartera de activos – Ubicación y detalles
12. Series históricas
13. Organización del Consejo
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 2020 con un resultado neto recurrente de 138€m, lo que supone un beneficio neto recurrente por acción de 27,06cts€/acción, cifra ligeramente inferior a la del mismo periodo del año anterior

Diciembre acumulado - €m	2020	2019	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por rentas	340	352	(11)	(3%)
Gastos de explotación netos ⁽²⁾	(23)	(30)	7	23%
EBITDA rentas	318	322	(4)	(1%)
Otros ingresos ⁽⁵⁾	(0)	7	(8)	(105%)
Gastos estructura	(46)	(47)	1	2%
EBITDA	271	283	(11)	(4%)
Extraordinarios	(5)	(3)	(2)	(44%)
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles	(77)	894	(971)	(109%)
Amortizaciones y Provisiones ⁽³⁾	(4)	(62)	58	93%
Resultado Financiero	(120)	(96)	(24)	(25%)
Resultado antes de impuestos y minoritarios	65	1015	(950)	na
Impuesto de sociedades	(2)	(22)	20	91%
Socios minoritarios	(60)	(166)	105	64%
Resultado neto atribuible al Grupo	2	827	(824)	na

Análisis del Resultado - €m	2020	2019	Var.	Var. %
EBITDA Recurrente	272	283	(11)	(4%)
Resultado Financiero Recurrente	(87)	(89)	2	3%
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(14)	(15)	1	8%
Minoritarios - Resultado Recurrente	(34)	(39)	5	13%
Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía⁽⁴⁾	138	139	(1,7)	(1%)
<i>nº acciones (millones)</i>	<i>508,1</i>	<i>508,1</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>
BPA recurrente (cts€)	27,06	27,40	(0,3)	(1%)

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

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

(3) Incluye deterioro de fondo de comercio en 2019

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

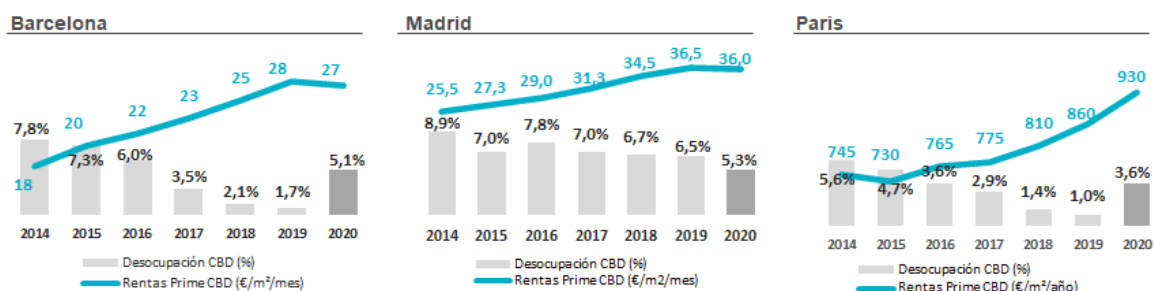
(5) Capex refacturado & EBITDA Utopic'us Centers

Análisis de la Cuenta de Resultados

- Colonial cierra el ejercicio 2020 con unos ingresos por rentas de 340€m, cifra inferior en un (3%) respecto al año anterior, debido principalmente a las desinversiones realizadas de activos no estratégicos tanto en el 2019 como en el año en curso, así como a la rotación de superficies en rehabilitación. En términos comparables “like-for-like” los ingresos por rentas han disminuido ligeramente.
- El EBITDA rentas (rentas netas) asciende a 318€m, cifra un 1% inferior a la del año anterior, aunque en términos comparables se ha producido un incremento del +2% like for like. Este incremento ha venido impulsado por la favorable evolución del EBITDA del portafolio de oficinas de +3% like for like.
- El EBITDA del Grupo asciende a 271€m, cifra un 4% inferior al mismo periodo del año anterior.
- El impacto en la cuenta de resultados por revalorización a 31 de diciembre de 2020 y por margen de ventas de activos de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a (79€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 (120€m), cifra inferior a la registrada en el mismo periodo del año anterior.
El resultado financiero recurrente del grupo asciende a (87€m), cifra que representa una mejora del 3% respecto al mismo periodo del año anterior.
- El resultado antes de impuestos y minoritarios a cierre del ejercicio 2020 asciende a 65€m.
- Finalmente, y una vez incorporando el resultado atribuible a los minoritarios de (60€m), así como el impuesto de sociedades de (2€m), el resultado después de impuestos atribuible al Grupo es de 2€m.

2. Mercado de oficinas

Mercados de Alquiler



La situación de incertidumbre generada por la crisis sanitaria del COVID-19 ha ralentizado sensiblemente el mercado de oficinas durante todo el año 2020. Muchas empresas han optado por esperar a tener mayor visibilidad de la nueva situación económica y a aplazar la toma de decisiones a largo plazo.

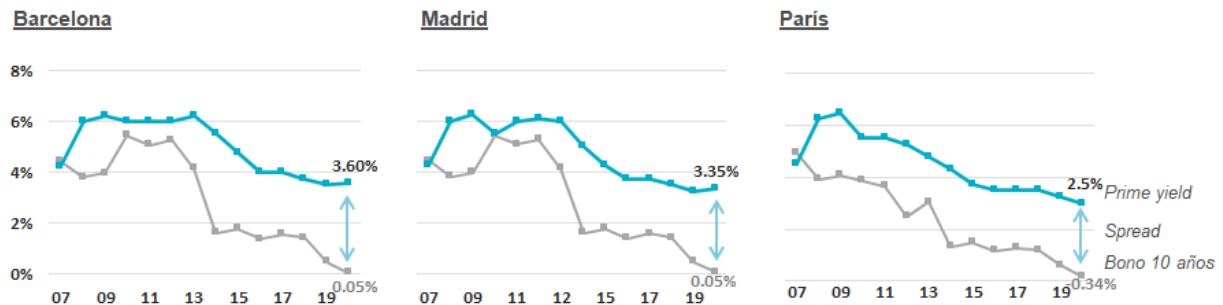
En el **mercado de oficinas de Barcelona**, se alcanzó un volumen de contratación anual de 138.000m² en un año atípico, con una cifra significativamente inferior a la de 2019 y en torno a un 50% por debajo de la media de los últimos 5 años. En el cuarto trimestre se registró el mayor volumen de contratación del año con 41.700m² contratados, superando incluso la cifra del 1T. La tasa de desocupación general ha aumentado principalmente por la vuelta al mercado de espacios de segunda mano. La escasez de producto de calidad, sin embargo, mantiene la **desocupación del CBD en niveles por debajo del 2%**. **Para la oferta de oficinas de grado A** esta situación se acentúa hasta llegar a una desocupación de **0,5% en el CBD**. Las rentas prime han disminuido ligeramente hasta situarse en los 27€/m²/mes.

La contratación **en el mercado de oficinas de Madrid** para el último trimestre del año se situó en más de 86.600m², con ello el 2020 cerró una superficie contratada de 334.000m², la cifra más baja desde 2014 y un 35% por debajo de la media de los últimos 5 años. A pesar de haber sido un año de gran incertidumbre, se han acogido un total de 11 grandes movimientos estratégicos, cuatro de ellos firmados durante el 4T del ejercicio 2020. La tasa de desocupación general ha aumentado hasta situarse a cierre de 4T en el 9.2% siendo el principal motivo la vuelta al mercado de superficie de segunda mano y a la finalización de varios proyectos. En el **CBD**, la **desocupación** continúa en entornos **moderados del 5,3%** y el **producto de grado A disponible es del 2,0%**, manteniéndose en torno a los 50.000m² en línea con trimestres anteriores. A cierre del ejercicio 2020, la renta prime ha sufrido una ligera caída y se ha situado en los 36€/ m²/ mes.

En el mercado de oficinas de París, el nivel de contratación durante el ejercicio ha sido de 1.321.000m², cifra históricamente baja debido a la crisis del Covid-19 y la consecuente ralentización de la actividad, aunque se ha visto un incremento de la contratación alcanzada durante el 4T (409.000m²). El mercado que se ha mostrado más resiliente ha sido el CBD con una tasa de desocupación del 3.6%. El producto de grado A continúa siendo escaso con una desocupación inferior al 1% en el CBD. Los efectos de la pandemia del Covid-19 aún no han tenido impacto en la renta prime en la zona CBD, e incluso incrementa hasta los 930€/m²/año.

Mercado de Inversión

Prime Yields (1)



(1) Los consultores de mercado en España reportan yields brutas y en Francia yields netas (ver definición en glosario en anexo)

El COVID-19 ha impactado significativamente el volumen de inversión global en oficinas, en particular en las principales ciudades europeas. Sin embargo, en un entorno macroeconómico donde los tipos de interés son negativos y los spreads entre las prime yields y los bonos soberanos se sitúan en máximos históricos, los inversores han seguido invirtiendo en el sector. Activos “prime”, con buena ubicación en el centro de la ciudad y con contratos a largo plazo con buenos inquilinos, siguen siendo los más buscados, aunque hay muy poco producto disponible. Esta combinación de factores ha permitido que las yields inmobiliarias se hayan mantenido estables en la mayoría de los mercados, incluso con algunos puntos básicos de compresión en ciertos activos “super prime”.

La actividad en el **mercado de inversión en Barcelona** durante el 2020 ha sido escasa, ya que muchas de las operaciones en marcha se han retrasado y se materializarán en los primeros meses de 2021. La cifra global del año asciende aproximadamente a 473€m, lejos del récord histórico de 1.500€m del año anterior y un 47% por debajo de los 880€m de media de los últimos 5 años. Los efectos de la pandemia pesan en un ejercicio que registraba un arranque récord. Las rentabilidades prime se sitúan en niveles del 3,60%, en línea con niveles pre-covid.

En el **mercado de inversión en Madrid**, tras un excelente inicio de año se alcanzaron **1.174€m**, cifra que representa un 60% del total de inversión del sector inmobiliario de oficinas español. La incertidumbre y las restricciones de movilidad ralentizaron muchos procesos, si bien con la fase de desescalada se favoreció la reactivación del mercado a finales del año. Cabe destacar que el interior de la M-30 concentró la mayoría de las operaciones, siendo los inversores internacionales los más activos. Las rentabilidades se han mantenido estable en torno al 3,35% en el CBD.

El **volumen de inversión en París** alcanzó los 19.066€m a cierre del ejercicio, cifra inferior en un 33% al volumen de inversión del año pasado, pero superior a la media de los últimos 10 años. Destaca el dinamismo de los últimos meses del año, donde los inversores han estado activamente buscando oportunidades de nuevo y con fuerte apetito para activos prime en CBD. Tal y como sucedió en anteriores crisis, el mercado CBD se ha comportado de forma más resiliente, confirmando las rentabilidades prime en el 2,5%, el mismo nivel que antes del inicio de la pandemia.

(*) Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE, BNP Paribas & Savills

3. Evolución del negocio

Ingresos por rentas y EBITDA de la cartera

- Colonial cierra el ejercicio 2020 con unos **ingresos por rentas de 340€m**, cifra inferior en un (3%) respecto al año anterior, debido principalmente a las desinversiones de activos no estratégicos. En términos comparables like for like, los ingresos por rentas solo han corregido un (1%).
- Los ingresos por rentas del portfolio de oficinas aumentan un +1% interanual.**

El incremento de rentas del portfolio de oficinas se sustenta en (1) un incremento del +1,1% de los ingresos de la cartera like for like, completado por (2) un crecimiento adicional en base a la entrega de proyectos y a la adquisición del inmueble Parc Glories II en el año anterior, así como una indemnización por rotación de un cliente en Madrid.

	Barcelona	Madrid	París	Offices ¹	Others ²	TOTAL
Ingresos Rentas 2019R	48	90	191	328	24	352
EPRA Like for Like ³	2	3	(1)	3	(7)	(3)
Proyectos / Altas	(3)	1	(6)	(7)	0	(7)
Inversiones	2	0	0	3	0	3
Desinversiones	(1)	(1)	0	(1)	(8)	(10)
Otros e Indemnizaciones	0	9	(3)	6	0	6
Ingresos Rentas 2020R	49	103	180	332	8	340
Variación Total (%)	2%	15%	(6%)	1%	(64%)	(3%)
Variación Like for Like (%)	5%	3%	(0,7%)	1,1%	(49%)	(1%)

(1) Cartera de oficinas + retail Prime de Galeries Champs Elysées y Pedralbes Centre

(2) Cartera residual logístico y retail secundario de Axiare y Hotel Índigo en París

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

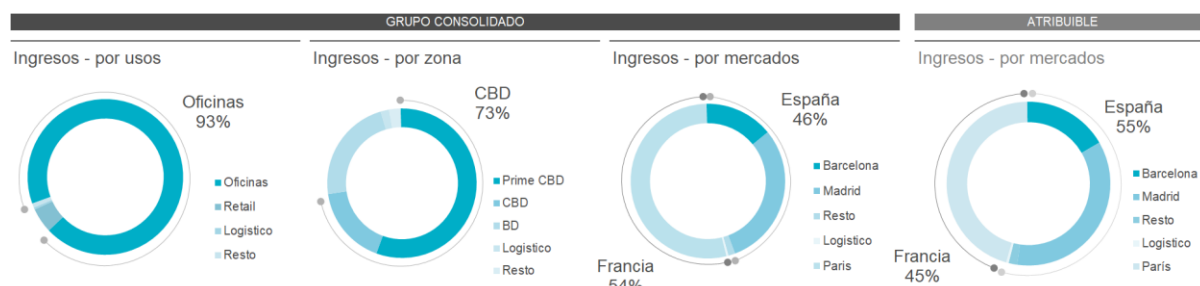
En **Madrid** este incremento viene impulsado por el crecimiento en la actualización de rentas a mercado de los activos de José Abascal 56, Almagro 9 y Recoletos 37. Respecto a mejoras en ocupación, destacan Ribera de Loira, Francisca Delgado 11, José Abascal 56, Window, Alfonso XII, Ramírez Arellano 15 y Francisca Silvela 42.

En **Barcelona**, el impacto positivo viene provocado por las mejoras en renta en Diagonal 197 y Parc Glories, así como mejoras en ocupación en Sant Cugat Nord.

En **París**, los ingresos por rentas han disminuido un **(0,7%) like-for-like**, debido principalmente a las rotaciones de clientes en Haussmann 104 y Galeries Champs Elysées y a una menor actividad en los Business Centers de Cloud y Édouard VII debido al Covid.

- **Distribución – Ingresos por Rentas:** La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 93%, se concentra en edificios de oficinas. Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados CBD, con un 73% de los ingresos.

En términos consolidados, un 54% de los ingresos por rentas (182€m) provienen de la filial en París y un 46% han sido generados por inmuebles en España. En términos atribuibles, el 55% de las rentas se ha generado en España y el resto en Francia.



(1) Incluye el uso retail en las plantas bajas de los edificios de oficinas

- **El EBITDA de los inmuebles a cierre del ejercicio 2020 ha alcanzado los 318€m, aumentando un +2% en términos like-for-like (+3% like for like de la cartera de oficinas).** Destaca la cartera de Barcelona y Madrid con un incremento del +9% like for like.

Cartera de Inmuebles

Diciembre acumulado - €m	2020	2019	Var. %	EPRA Like-for-like ¹	
				€m	%
Ingresos por rentas Barcelona	49	48	2%	1,8	5%
Ingresos por rentas Madrid	103	90	15%	2,8	3%
Ingresos por rentas París	180	191	(6%)	(1,2)	(0,7%)
Ingresos por rentas - Oficinas²	332	328	1%	3,4	1%
Ingresos por rentas Otros ³	8	24	(64%)	(6,8)	(49%)
Ingresos por rentas Grupo	340	352	(3%)	(3,5)	(1%)
EBITDA rentas Barcelona	47	44	6%	3,1	9%
EBITDA rentas Madrid	94	76	23%	6,9	9%
EBITDA rentas París	172	185	(7%)	(1,2)	(0,7%)
EBITDA rentas - Oficinas²	312	305	2%	8,9	3%
EBITDA rentas Otros ³	6	17	(66%)	(4,1)	(46%)
EBITDA rentas Grupo	318	322	(1%)	4,8	2%
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Barcelona</i>	<i>95%</i>	<i>92%</i>	<i>3,5 pp</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Madrid</i>	<i>91%</i>	<i>85%</i>	<i>6,1 pp</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- París</i>	<i>95%</i>	<i>97%</i>	<i>(1,6 pp)</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas- Logístico & otros</i>	<i>69%</i>	<i>74%</i>	<i>(4,5 pp)</i>		

Pp: puntos porcentuales

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

(2) Cartera de oficinas + retail Prime CBD de Galeries Champs Elysées y Pedralbes Centre

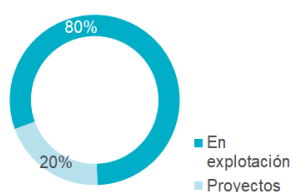
(3) Cartera residual logística, retail secundario de Axiare y Hotel Índigo en París

Gestión de la cartera de contratos

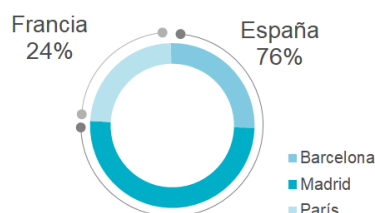
- **Desglose de la cartera actual por superficie:** Al cierre del ejercicio 2020, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.790.654m², concentrada principalmente en activos de oficinas, que corresponde a 1.571.983m².

Del total de superficie de oficinas, el 80% de la superficie se encuentra en explotación a cierre del ejercicio 2020 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 2020, el Grupo Colonial ha formalizado contratos por un **total de 97.363m² de oficinas**. Un 75% (73.503m²) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto (23.861m²) se han firmado en París.

Renovaciones: Del total del esfuerzo comercial de oficinas, un 68% (66.440m²) corresponde a superficies renovadas, repartidos en los tres mercados donde opera la compañía.

Nuevos contratos: Se han realizado 30.924m² de altas de contratos, destacando los 13.284m² en París y los 10.603m² en Barcelona.



Gestión de Contratos - Oficinas

Diciembre acumulado - m ²	2020	Vencimiento Medio	% nuevas rentas vs.ant.
Revisiones y renovaciones - Barcelona	18.308	2	45%
Revisiones y renovaciones - Madrid	37.556	2	15%
Revisiones y renovaciones - París	10.576	7	6%
Total revisiones y renovaciones	66.440	3	17%
Nuevos Contratos - Barcelona	10.603	3	
Nuevos Contratos - Madrid	7.036	3	
Nuevos Contratos - París	13.284	7	
Total Nuevas Superficies	30.924	6	na
Esfuerzo comercial total	97.363	4	na

Las nuevas rentas se sitúan un **+17%** por encima de las anteriores: **Barcelona +45%, Madrid +15% 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 73.503m² durante este ejercicio 2020, correspondiente a 53 contratos.

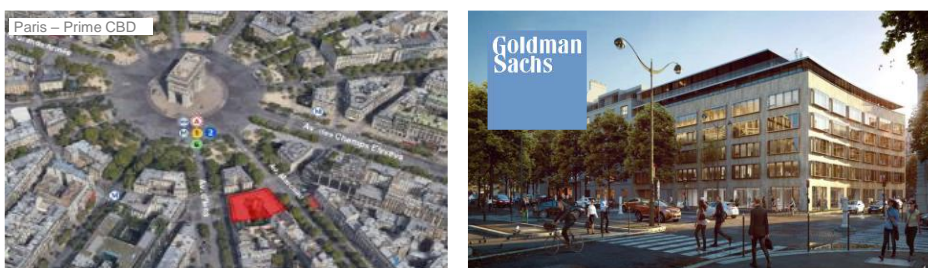
En el portafolio de oficinas de Madrid se han suscrito contratos de arrendamiento con una superficie de 44.592m² en 27 operaciones. Destacamos la renovación de 15.094m² en el activo de Almagro 9 con un prestigioso bufete de abogados, así como la renovación de 6.037m² en el inmueble de Sagasta 31-33 con una consultora estratégica global y la renovación de 5.632m² en el inmueble de Santa Engracia con varios inquilinos, de estos destacamos el contrato con un organismo de transporte por más de 4.600m². En cuanto a nuevos contratos firmados, destaca la firma de 3.606m² en el inmueble de Francisca Delgado, 11 con varios clientes.

En la cartera de oficinas de Barcelona se han formalizado contratos de arrendamiento con una superficie de 28.911m² en 26 operaciones. Destacamos la firma de 4.000m² en el activo de Torre BCN y la firma de 1.369m² en el inmueble de Diagonal 609-615 ambos mayoritariamente con entidades bancarias, así como la firma de 2.529m² en el inmueble de Park Cugat con una reconocida empresa multinacional estadounidense de tecnología y consultoría. Asimismo, destacamos la renovación de 12.280m² en el inmueble de Sant Cugat, principalmente con una entidad bancaria y de 2.180m² en el inmueble de Travesera 11 con varios inquilinos.

En la cartera de oficinas de París se han firmado contratos por un volumen de 23.861m² correspondiente a 16 operaciones. Destacamos una renovación de 5.974m² en el inmueble de Édouard VII y de 2.613m² en Cézanne Saint-Honoré. En cuanto a nuevos contratos firmados, destacamos la firma de 8.663m² en el inmueble de Marceau, de los que más de 6.000m² corresponden a un contrato firmado con Goldman Sachs.

El contrato de pre-alquiler firmado con Goldman Sachs tendrá una duración de 12 años, 9 de los cuales sin posibilidad de cancelación. Con esta operación, Goldman Sachs, uno de los grupos de banca de inversión y de valores más grande del mundo, pretende elevar su presencia en el país galo y permitirá duplicar la plantilla de la compañía en París.

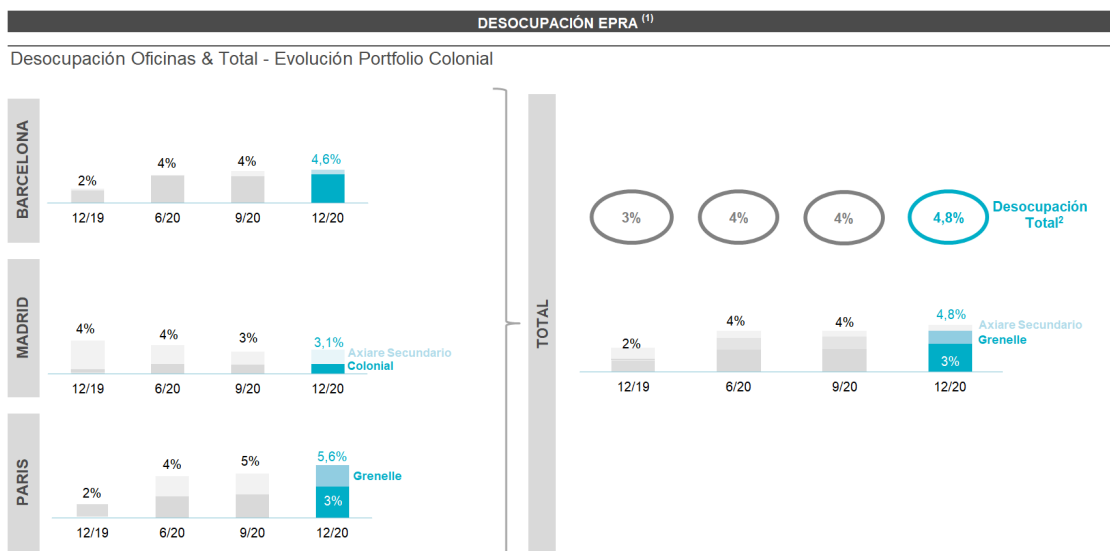
83 MARCEAU – ACTIVO DE GRADO A EN PRIME CBD DE PARIS



Con estos contratos firmados en el proyecto de Marceau, el inmueble se encuentra pre-alquilado al 100%

Un portfolio con sólidos niveles de ocupación

- La desocupación EPRA total ⁽²⁾ del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2020 se sitúa en un 4,8% ⁽²⁾.
- La desocupación financiera del portfolio del Grupo Colonial se muestra a continuación:



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

En el **portfolio de oficinas de Madrid** la desocupación se ha reducido hasta un **3,1%**, mejorando en **+120pbs** respecto al año anterior, debido principalmente a la ocupación del 100% del activo Josefa Valcárcel 40 bis, entre otros.

El **portfolio de oficinas de Barcelona** tiene una **desocupación del 4,6%**, ratio en línea con los últimos trimestres presentados, pero que se **ha visto incrementado en 262 puntos básicos** respecto el ratio **de hace un año**, debido principalmente a la rotación de clientes en varios activos.

La cartera de **oficinas de París** presenta un **ratio de desocupación del 5,6%**, ratio que se ha visto incrementado respecto el de cierre del ejercicio 2019, por la entrada en explotación del activo 103 Grenelle, así como a la rotación de clientes en los activos de Édouard VII y Washington Plaza. **Sin tener en cuenta el activo de Grenelle, la desocupación de París se sitúa en el 3%.**

La superficie desocupada de oficinas a cierre del 2020 es la siguiente:

Superficie desocupada oficinas					Desocupación oficinas EPRA	
Superficie sobre rasante (m ²)	Entradas en explotación ⁽¹⁾	Zona BD y otros	Zona CBD	2020		
Barcelona	0	6.435	5.007	11.442	4,6%	
Madrid	4.068		6.517	3.450	14.035	3,1%
Paris	5.665		6.677	4.292	16.634	5,6%
TOTAL	9.733	19.630	12.749	42.111	4,8%	

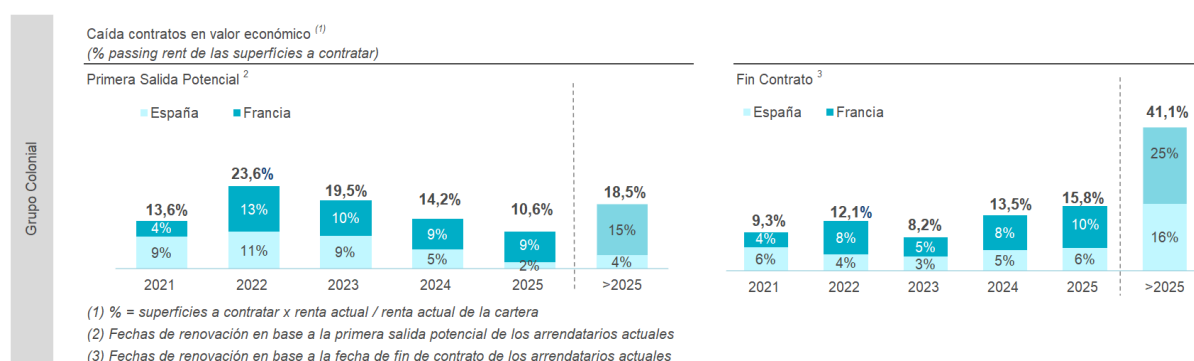
(1) Projects and refurbishments that have entered into operation



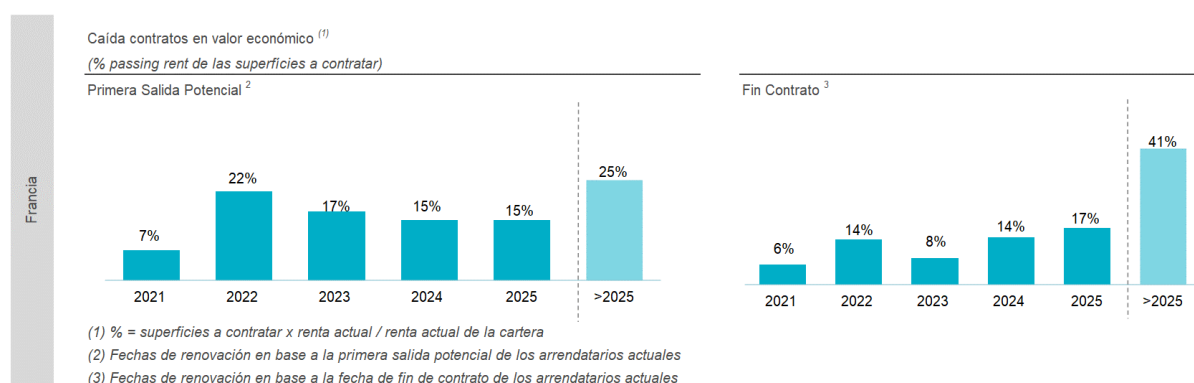
Cartera de contratos y potencial de reversión

- **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 2021 el contrato en la primera fecha posible (ya sea break-option o fin de contrato) correspondería a un 13,6% de la cartera contratos. El caso de que los inquilinos se mantengan hasta el vencimiento final del contrato en el año 2021, la cifra se reduce hasta un 9%.

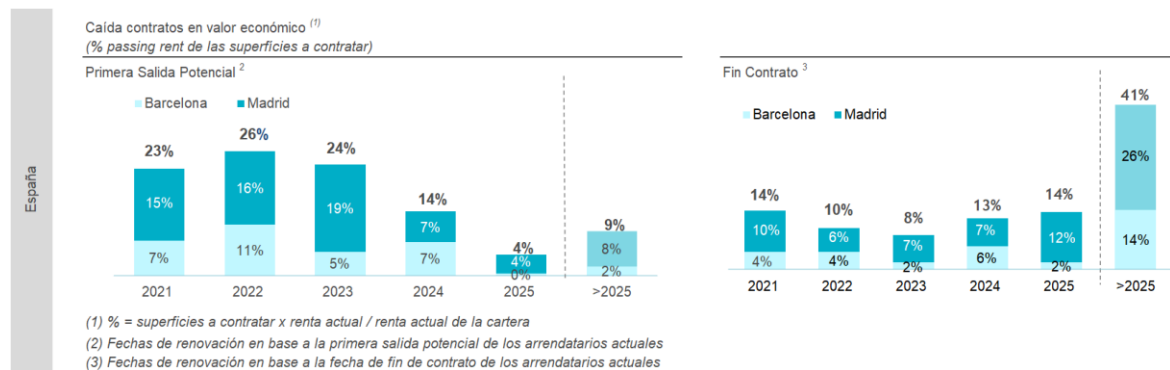


En este **segundo gráfico** se muestra la caída de contratos para los activos en **Francia**, en el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en la primera fecha posible (ya sea break-option o fin de contrato) o en el caso de que los inquilinos se mantengan hasta el vencimiento final del contrato.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



Cabe destacar que la cartera de contratos está compuesta por clientes de máxima calidad e índices elevados de fidelidad al Grupo Colonial, buscando el mejor producto con los mejores servicios.

Atrayendo clients "AAA" con elevada solvencia

MEJOR LOCALIZACIÓN



- > Menor tiempo de desplazamiento a la oficina
- > Reducida huella de carbono
- > Vida Urbana y atracción de talento
- > Branding Corporativo

MEJOR PRODUCTO



- > Edificios de baja altura
- > Diseño de planta eficientes
- > Producto Flexible
- > Maxima calidad y estándares de eficiencia energética

CLIENTES CON ALTA FIDELIDAD



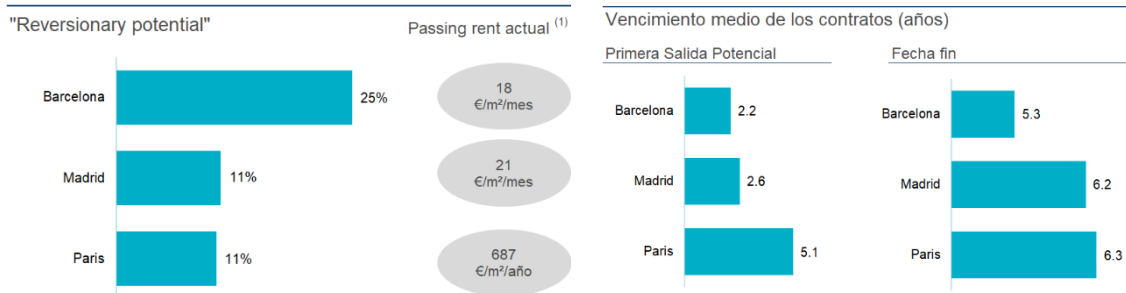
▪ **“Reversionary Potential” – Potencial de reversión de la cartera de contratos.**

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 2020 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos, ni rehabilitaciones sustanciales en curso).

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

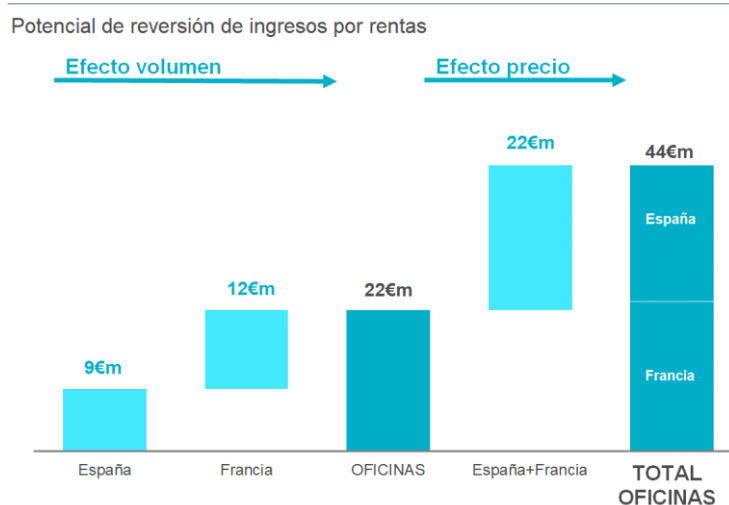
- > +25% en Barcelona
- > +11% en Madrid
- > +11% en París

Cifras Diciembre 2020



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

En particular, el potencial de reversión estático de la cartera actual **supondría aproximadamente 44€m de ingresos anuales por rentas adicionales.**



4. Cartera de proyectos

Cartera de proyectos y rehabilitaciones

- Colonial dispone de una **cartera de proyectos** de más de 189.000m² con el objetivo de crear productos de primera calidad que permitan obtener una alta rentabilidad y, por tanto, un mayor crecimiento de valor futuro con sólidos fundamentales. De la cartera actual de proyectos, los inmuebles Diagonal 525 en Barcelona y los inmuebles 83 Marceau y Louvre Saint Honoré en París, cuentan con acuerdos de pre-alquiler firmados. Los otros proyectos de la cartera siguen avanzando, en ubicaciones prime y con poca oferta nueva en estas zonas.

	Proyecto	Ciudad	% Grupo	Entrega	GLA (m ²)	Total ¹ Coste €m	Yield on Cost
↑ <12 meses ↓	1 Diagonal 525	Barcelona CBD	100%	1H 21	5.706	41	≈ 5%
	2 Miguel Angel 23	Madrid CBD	100%	2H 21	8.204	66	5- 6%
	3 83 Marceau	Paris CBD	82%	2H 21	9.600	154	5.5- 6.0%
	4 Velazquez 88	Madrid CBD	100%	2H 21	16.164	116	6- 7%
↑ >12 meses ↓	5 Biome	Paris City Center	82%	2H 22	24.500	283	≈ 5%
	6 Plaza Europa 34	Barcelona	50%	2H 22	14.306	42	≈ 7%
	7 Sagasta 27	Madrid CBD	100%	2H 22	4.896	23	6- 7%
	8 Mendez Alvaro Campus	Madrid CBD South	100%	2023	89.872	323	7- 8%
	9 Louvré SaintHonoré 	Paris CBD	82%	2024	16.000	215	7- 8%
TOTAL PIPELINE					189.248	1.264	6- 7%

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

La cartera de proyectos de Colonial está íntegramente situada en el centro de las ciudades de Barcelona, Madrid y París.

- Los 3 proyectos de París: Marceau, Biome y Louvre Saint-Honoré, junto a Méndez Álvaro en Madrid, representan más del 50% del valor de los proyectos y futura creación de valor inmobiliario.



Marceau



Biome



Louvre SaintHonoré



Méndez Álvaro

Merece especial atención el caso de Marceau, situado a escasos metros de la “Place de l’Étoile” en el epicentro del prime CBD de París. Este proyecto ha sido 100% pre-alquilado durante la pandemia del COVID-19.

- En **Barcelona**, se continúan desarrollando los proyectos de Diagonal 525 y de Plaza Europa 34. El activo de Diagonal 525 se encuentra pre-alquilado por Naturgy, en él que ubicará su nueva sede corporativa. Actualmente Colonial están terminado los trabajos en este inmueble y se prevé que finalicen durante el primer trimestre de 2021. El proyecto de Plaza Europa 34 sigue avanzando, con la construcción de la estructura.



- En **Madrid**, los proyectos en **Miguel Ángel 23** y **Velázquez** siguen su curso según planeado y se prevé su finalización en el cuarto trimestre de 2021. Ambos edificios cuentan con un diseño de planta muy eficiente y una localización excepcional en el prime CBD de Madrid.



Por su lado, sigue avanzando el diseño del proyecto de **Méndez Álvaro Campus** para convertirse en la referencia al sur de la Castellana.

- En el portfolio de **París**, siguen avanzando los tres “Flagship Projects” actuales: Biome, 83 Marceau y Louvre St. Honoré. De los tres proyectos, dos de ellos, Marceau y Louvre Saint Honoré, están totalmente pre-alquilados.



El proyecto en 83 Marceau ofrecerá uno de los edificios mejor ubicados de París – 1 min a pie de la Place de L’Étoile - con un diseño de plantas contemporáneo dotando de luz a todas las plantas gracias al nuevo diseño del atrio central y que contará triple certificación: BREEAM, Leed y HQE. Durante el ejercicio 2020, se ha firmado el pre-alquiler para la totalidad de la superficie del activo, alcanzando una ocupación del 100%.

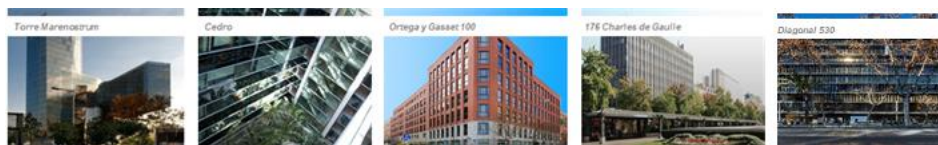
Destacamos la firma de 6.500 m² con el banco de inversión Goldman Sachs donde instalará su sede corporativa para Europa continental. El contrato incluye 9 años de obligado cumplimiento y se ha firmado en términos muy favorables.

En Biome se proyecta un edificio icónico de más de 24.500m² en el Centro-Oeste de París con la máxima luz natural, plantas eficientes de 1.400m² a 3.500m² y zona verde rodeando el activo.

Finalmente, hay que destacar que el proyecto en el edificio Louvre Saint Honoré sigue su curso. Asimismo, recordamos que para este proyecto se ha firmado un contrato de pre-alquiler con una duración de obligado cumplimiento de 20 años, con Fundación Cartier, del Grupo Cartier, a máximos precios del mercado.

Programa de renovaciones

- Adicionalmente a la cartera de proyectos, el Grupo Colonial tiene en marcha un **programa de renovación** en 5 activos de su cartera con el fin de incrementar las rentas y el valor de dichos activos. Este programa de renovación se centra en la adecuación de espacios comunes y actualización de instalaciones requiriendo una inversión ajustada.



En España, destacan los programas de renovación en los activos de **Cedro y Ortega y Gasset en Madrid**, que presentan excelentes oportunidades de optimización del cash flow y valor. En Barcelona, destacamos la renovación del inmueble **Diagonal 530**, así como los trabajos de reposicionamiento del activo **Torre Mareostrum en el prime 22@**, renovación que lo convertirá en un activo multiusuario, combinando espacio de oficinas tradicional con espacio de coworking y gestionado por la compañía del grupo, Utopicus.

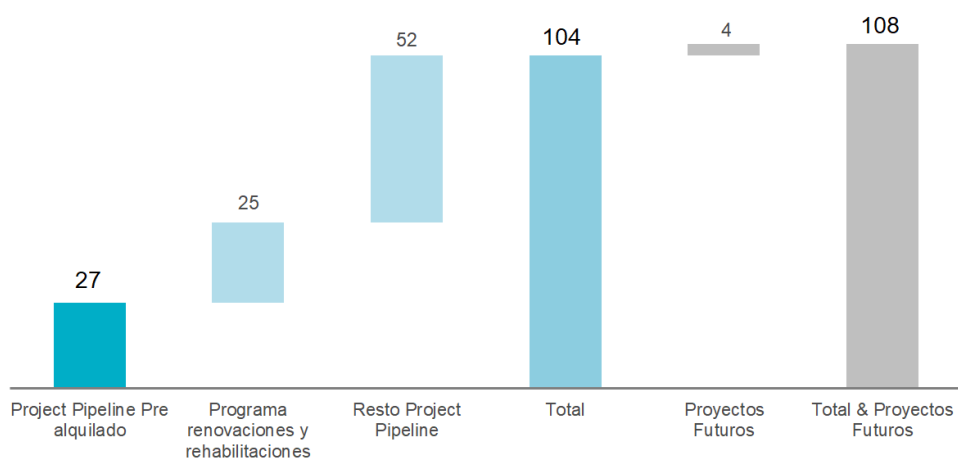
En Francia, destacamos el inmueble de **176 Charles de Gaulle**, edificio de oficinas ubicado en el floreciente distrito **de Neuilly**, en el que se están reposicionando los espacios comunes y añadiendo servicios para los usuarios, con el objetivo de captar un aumento de renta en la zona con respecto a los contratos anteriores. Durante el primer semestre de 2020 se ha entregado el programa de renovación de **Grenelle** ofreciendo cerca de 5.000m² adicionales de máxima calidad.

Potencial de cartera de proyectos y programa de renovaciones

- La cartera de proyectos y el programa de renovaciones ofrecen un potencial de rentas adicionales de 108€m, de las que 83€m corresponden a la cartera de proyectos.

Cabe destacar que, gracias al nivel de pre-alquiler de los proyectos, 27€m de rentas futuras ya están aseguradas. La puesta en mercado del programa de renovaciones y otras rehabilitaciones tiene el potencial de 25€m de rentas adicionales a corto plazo.

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



5. Estrategia ESG¹ – Medio ambiente, Social y Gobierno Corporativo

1. Estrategia Corporativa & Plan Estratégico de Descarbonización

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

A finales del ejercicio 2018, el Grupo Colonial creó el **Comité de ESG**, órgano creado para acelerar la implementación operativa del plan estratégico de ESG. Dicho Comité está integrado por 7 miembros del Comité de Dirección de Colonial.

Adicionalmente y para acelerar el liderazgo estratégico en materia de ESG, Colonial constituyó a finales del ejercicio 2020 una **Comisión de Sostenibilidad**. Dicha Comisión está formada por cinco miembros del Consejo de Administración de Colonial, en particular por la Sra. Silvia M. Alonso-Castrillo Allain, el Sr. Adnane Moussanif, el Sr. Luis Maluquer Trepas, la Sra. Ana Bolado Valle y la Sra. Ana Peralta Moreno.

Así mismo, la compañía está trabajando en la implementación del plan estratégico de descarbonización. Dicho plan supone el compromiso del Grupo Colonial para que en el año 2050 todo su portfolio de oficinas sea neutro en emisiones de carbono, y estar totalmente alineado con el acuerdo de París, celebrado en diciembre de 2015.

Para el Grupo Colonial ello implica (i) ser neutrales en emisiones de carbono para 2050 y (ii) reducción de los alcances 1 y 2 en un (75%) hasta 2030 desde el año base 2015.

2. Importantes avances en los índices

El ejercicio 2020 ha sido un año muy satisfactorio en materia de ESG. En este sentido, el Grupo Colonial ha logrado unos importantes avances en los índices de sostenibilidad:

1. Colonial ha obtenido por 5º año consecutivo la clasificación de EPRA Gold sBPR que certifica los más altos estándares de reporting en materia de ESG.



2. Colonial ha obtenido una calificación de 90 sobre 100 en el índice GRESB 2020, situándose en la banda alta del sector. Dicha puntuación de 5 estrellas se sitúa por encima del promedio de sus comparables, y ha supuesto un incremento del +48% en 2 años y del +17% interanual (+13pb)



- 3. Colonial ha obtenido una puntuación en CDP 2020 de A- 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, aumentando del C al A-



- 4. Colonial ha obtenido una calificación de Vigeo A1, calificación en la banda alta del sector y top 5% de las 4835 empresas calificadas (noveno de 86 dentro de los servicios financieros). Dicha calificación ha superado el promedio del sector en todos los KPIs de desempeño de gestión y riesgo con un fuerte impulso interanual.



- 5. Sustainalytics ha otorgado una calificación de 10,5 puntos en el riesgo en ESG de Colonial, situándola en el TOP 20 de las 420 empresas inmobiliarias cotizadas analizadas. La agencia destaca la buena gestión de las políticas en ESG y de acuerdo con todos los estándares internacionales.



- 6. MSCI, empresa referencia en rating de desempeño compañías cotizadas, a través de su rating de ESG ha calificado Colonial con un nivel de "A", unas de las calificaciones más altas a nivel internacional, especialmente debido a unos estándares muy elevados en materia de Gobierno Corporativo.

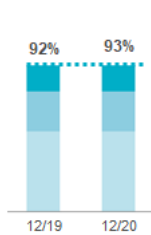


3. Eficiencia Energética-Certificaciones de la cartera de activos del Grupo Colonial:

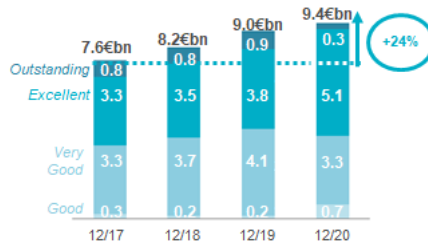
El 93% de la cartera en explotación de oficinas tiene sellos de certificación energética Leed o Breeam. Este elevado nivel de certificaciones sitúa a Colonial en una posición de liderazgo europeo en eficiencia energética. En particular 1.900€m de activos tienen calificaciones Leed y 9.400€m de activos tienen calificaciones Breeam.

Adicionalmente SFL se ha situado en la clasificación de la BBCA 2020, situándose entre los 10 mejores propietarios de proyectos del año 2020.

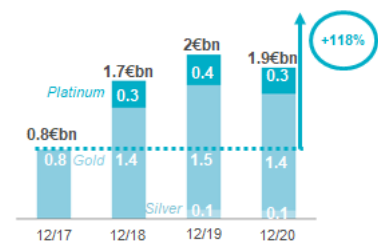
Portfolio con Leed / Breeam¹ - Valor



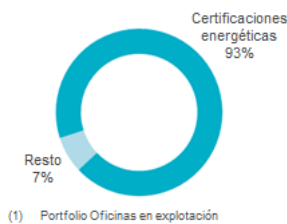
Certificaciones Breeam - Valor



Certificaciones Leed - Valor



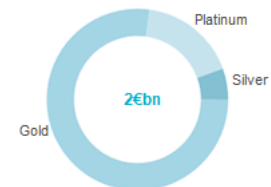
Portfolio con Leed / Breeam¹ - Valor



Certificaciones Breeam - Valor



Certificaciones Leed - Valor



4. Financiación sostenible de 1.076€m

Durante el ejercicio 2020, Colonial ha firmado la refinanciación de las dos líneas Revolving Credit Facility, que tenía disponibles en su totalidad por importe de 875€m incrementando su nominal hasta 1.000€m. La nueva línea de crédito se estructurará en dos tramos con vencimientos a 5 y 5+1+1 años y tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado a la calificación obtenida por la agencia GRESB



Colonial tiene contratados, hasta la fecha 1.076€m de financiación sostenible, reforzando el mensaje del compromiso que el Grupo tiene en materia de ESG.

5. Inversión ESG – “Laboratorio de Descarbonización”

Colonial construirá el primer edificio de oficinas totalmente en madera de España.

El edificio “Witty Wood” constará de 4.100m² construidos destinados a uso de oficinas. El proyecto es un nuevo concepto de edificio de oficinas único en España y contará con espacios dotados con las últimas tecnologías. Witty Wood está ubicado en la calle Llacuna 42, en pleno corazón del 22@.

El edificio Witty Wood se construirá utilizando la madera como material principal, hecho sin precedentes en el mercado de oficinas en España. La ingeniería de madera actúa como un almacén de CO₂, por lo que reduce considerablemente las emisiones que impactan en el calentamiento global. Solamente durante la construcción, se reducirán en un 50% las emisiones de carbono. Por estas y otras características, el edificio contará con las máximas calificaciones medioambientales: LEED Platinum y WELL Platinum.



6. Estrategia Digital & Coworking

Coworking y Espacios Flexibles

El Grupo Colonial a través de Utopicus ofrece a sus clientes el modelo híbrido a través de incorporar espacios flexibles y servicios con el objetivo de mejorar la experiencia de sus usuarios en los espacios de oficinas del Grupo. Utopicus apuesta para ofrecer a las empresas una alternativa de espacios de trabajo flexible, con entornos de trabajo seguros y de alta calidad. Por ello, los centros cuentan con los máximos protocolos de seguridad e higiene reconocidos por Global Safe Site de Bureau Veritas y la certificación de AENOR en cuanto a las buenas prácticas frente al COVID-19.



A cierre del ejercicio 2020, Utopicus, contaba con 12 centros en operación correspondientes a 31.551m² de superficie. Durante el año, se han abierto 3 nuevos centros en edificios de modelo híbrido del Grupo Colonial, de los cuales 2 se sitúan en la ciudad de Madrid, en los edificios Francisco Silvela 42 y Castellana 163, y uno en la ciudad de Barcelona, en el edificio Torre Marenostrum, ubicado enfrente del mar en el barrio de la Barceloneta.

La apertura de nuevos centros junto a las restricciones de movilidad producidos por la pandemia del COVID han impactado negativamente en la ocupación global de los centros. Asimismo, el mayor porcentaje de clientes de pequeñas y medianas empresas respecto a las oficinas tradicionales ha impactado también negativamente en la evolución del negocio. De esta forma a 31 de diciembre de 2020 la ocupación de los centros en la ciudad de Madrid se situaba en un 44% y en la ciudad de Barcelona en un 58%.

7. Valoración de los activos

- El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2020 asciende a 12.020€m (12.631€m incluyendo "transfer costs") mostrando una ligera corrección de valor del (1%) respecto al año anterior, +1,2% en términos like for like. La variación en el segundo semestre asciende a un +1,3% like for like.
- 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-20	30-jun-20	31-dic-19	Dic 20 vs Jun 20		Dic 20 vs Dic 19	
				Total	LfL ⁽¹⁾	Total	LfL ⁽¹⁾
Barcelona	1.333	1.500	1.534	(11%)	(1%)	(13%)	(3%)
Madrid	2.441	2.568	2.543	(5%)	(1%)	(4%)	(3%)
París	6.616	6.455	6.502	2%	2%	2%	2%
Cartera en Explotación ⁽²⁾	10.390	10.523	10.578	(1%)	1%	(2%)	(0%)
Proyectos	1.556	1.379	1.338	13%	4%	16%	12%
Logístico & otros	75	262	280	(72%)	(6%)	(73%)	(13%)
Total Grupo Colonial	12.020	12.164	12.196	(1%)	1,3%	(1%)	1,2%
España	4.563	4.925	5.039	(7%)	(1%)	(9%)	(3%)
Francia	7.458	7.239	7.158	3%	3%	4%	4%

Valor activos - Incluyendo "transfer costs"

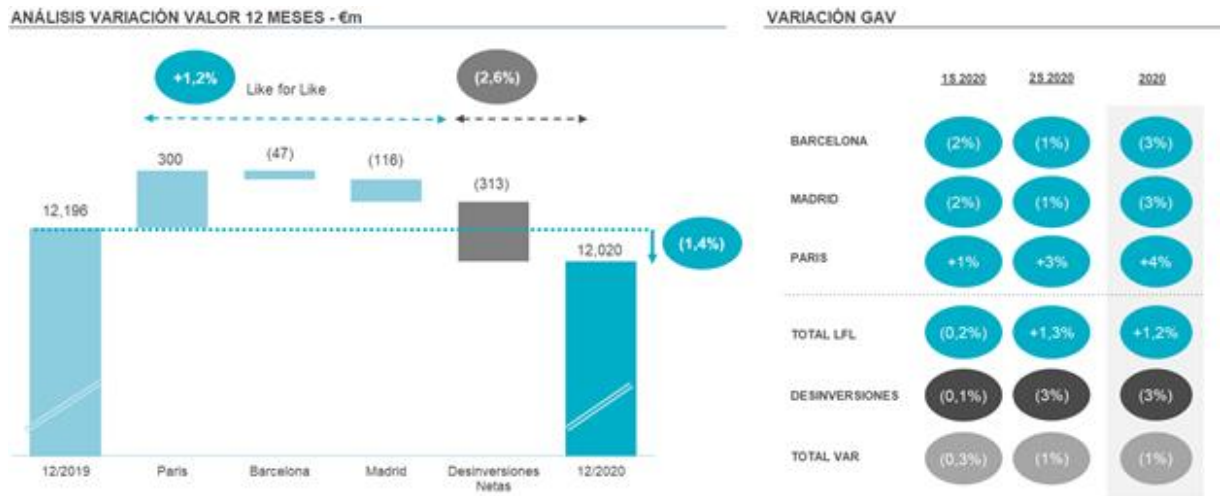
Total Grupo Colonial	12.631	12.773	12.807	(1%)	1,4%	(1%)	1,2%
España	4.685	5.058	5.175	(7%)	(1%)	(9%)	(3%)
Francia	7.946	7.715	7.632	3%	3%	4%	4%

(1) Cartera en términos comparables

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

- La cartera de activos de Barcelona y Madrid han corregido un (3%) su valor respecto al año anterior dado el entorno de la crisis Covid-19. En París el valor del portfolio ha aumentado un +4%, gracias a la robustez de la cartera prime de París, así como los progresos en la cartera de proyectos.

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

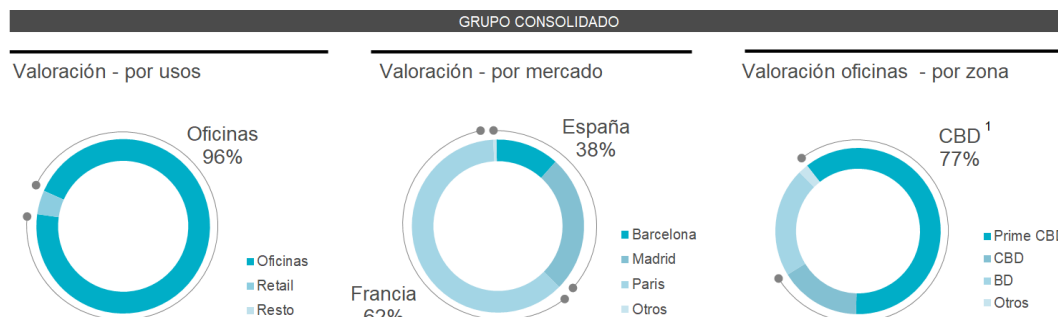


Por subsegmentos la evolución del valor de los activos ha sido la siguiente

- El valor portfolio de París ha aumentado un +4% like for like en términos interanuales y un +3% like for like en 6 meses.
- Los valores del portfolio de Barcelona y de Madrid han disminuido un (3%) like for like en términos interanuales y un (1%) like for like en 6 meses.

Cabe destacar que el aumento de valor del portfolio de París ha permitido absorber parte de la corrección de valor en España, resultando la variación del portfolio total del Grupo Colonial del 1,2% like for like. Este hecho demuestra la acertada estrategia de diversificación que permite optimizar el perfil de riesgo de la cartera.

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

Cartera en explotación	€m	m ² s/rasante (*)	€/m ² (*)	Yield de valoración
Barcelona	1.333	241.058	5.530	4,37%
Madrid	2.441	369.822	6.599	4,24%
París	5.778	312.918	18.466	2,93%

Yields brutas (Barcelona, Madrid)
Yield neta (París)

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

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

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

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

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

(*) 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 y todo el activo Diagonal 530, 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 Puerto Somport 10-18, Sagasta 27, Miguel Ángel 23, Velázquez 80, Cedro y Luca de Tena 7, así como la superficie de locales no estratégicos.

En Francia, los 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

 Madrid, 10th February 2021

Dear Sirs,

In accordance with your instruction, JLL Valoraciones, S.A. and CBRE, as valuers of the Colonial portfolio in Spain, and CBRE and Cushman & Wakefield, 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 2020 for internal use of the company.

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

12,020,024,000 EUROS

(Twelve Thousand and Twenty Million Twenty-Four Thousand Euros)

The breakdown is as follows:

Unit	Market Value (excl. Transfer costs)	Gross Value (incl. Transfer costs)
Madrid	3,085,760,000 €	3,162,993,185 €
Barcelona	1,440,253,000 €	1,484,040,763 €
Rest of Spain	36,496,000 €	37,799,185 €
Total Colonial (Spain)	4,562,509,000 €	4,684,833,133 €
Total SFL (París)	7,457,514,674 €	7,946,026,211 €
Total Colonial + SFL	12,020,023,674 €	12,630,859,343 €

For the avoidance of doubt, each valuer only accepts responsibility for the assets that they have valued within the portfolio. The portfolio value assumes 100% ownership for all the properties.

The valuation has been carried out in accordance with the Practice Statement and the relevant Guidance Notes in the RICS Appraisals and Valuations Manual prepared by the Royal Institution of Chartered Surveyors and with the General Principles adopted in the Preparation of Valuations and Reports.

The outbreak of the Novel Coronavirus (COVID-19), declared by the World Health Organisation as a "Global Pandemic" on the 11th March 2020, continues to impact many aspects of daily life and the global economy – with some real estate markets having experienced lower levels of transactional activity and liquidity. Travel restrictions have been implemented by many countries and "lockdowns" applied to varying degrees. While restrictions have now been lifted in some cases, local lockdowns may continue to be deployed as necessary – and the emergence of significant further outbreaks, or a "second wave", is possible.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI S.A.

Av. Diagonal 532, 08006 Barcelona

The pandemic and the measures taken to tackle COVID-19 continue to affect economies and real estate markets globally. Nevertheless, as at the valuation date, some property markets have started to function again, with transaction volumes and other relevant evidence returning to levels where enough market evidence exists upon which to base opinions of value. Accordingly – and for the avoidance of doubt – our valuation is not reported as being subject to ‘material valuation uncertainty’, as defined by VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Valuation – Global Standards, except as identified below.

In respect of hospitality, as at the valuation date we continue to be faced with an unprecedented set of circumstances caused by COVID-19 and an absence of relevant/sufficient market evidence on which to base our judgements. Our valuation is therefore reported as being subject to ‘material valuation uncertainty’ as set out in VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Valuation – Global Standards. Consequently, in respect of these valuations less certainty – and a higher degree of caution – should be attached to our valuation than would normally be the case.

For the avoidance of doubt; this explanatory note, including the ‘material valuation uncertainty’ declaration, does not mean that the valuation cannot be relied upon. This explanatory note has been included to ensure transparency and to provide further insight as to the market context under which the valuation opinion was prepared. In recognition of the potential for market conditions to move rapidly in response to changes in the control or future spread of COVID-19 we highlight the importance of the valuation date.

Currently we already have under paragraph 7.1 of Part B of the EMEA Valuation Standard Terms of Business (VSTOB) the following:

“Unless specifically requested, we do not make detailed enquiries into the covenant strength of occupational tenants but rely on our judgement of the market’s perception of them. Any comments on covenant strength should therefore be read in this context. Furthermore, we assume, unless otherwise advised, that the tenant is capable of meeting its financial obligations under the lease and that there are no arrears of rent or other payments or undisclosed breaches of covenant.”

“The valuation we have provided reflects the rental income as at the date of valuation, as set out within this report, which you have confirmed to be correct and comprehensive. It also reflects any issues concerning the anticipated cash-flow that you have advised us of, as set out within this report. Given the uncertainties relating to the Covid-19 virus and the current restrictions on business activities, it is likely that there will be significant rental defaults and/or insolvencies leading to voids and a resulting shortfall in rental income. Should this occur, there will be a negative impact on the value of the subject property.”



Cushman & Wakefield Valuation France SA
 Tour Opus 12 - 77 Esplanade du Général de Gaulle
 92081 Paris La Défense Cedex
 Tél. : +33 (0)1 53 78 92 92
 Société anonyme au capital de 5 815 304 €
 RC Siret 332 111 574 00019
 N° TVA Intracom. française FR10 332 111 574





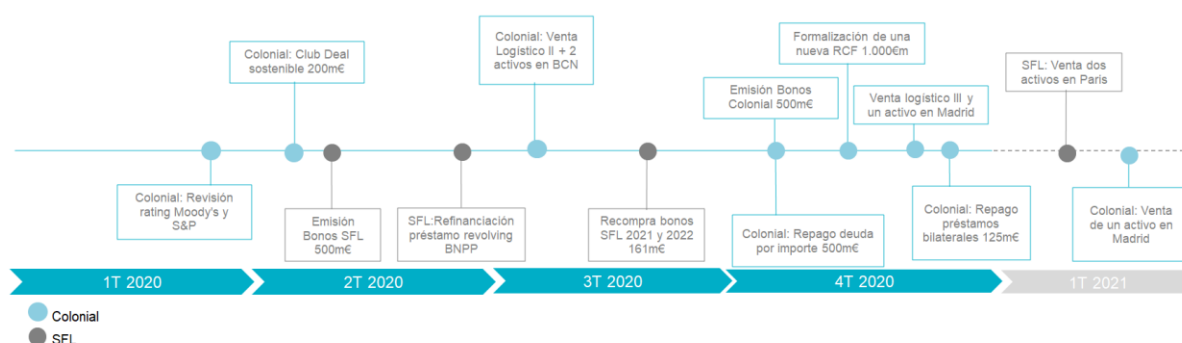
Signature électronique certifiée
 Anne DIGARD -FRICS-VR-REV
 Président -CEO
 CBRE Valuation & Advisory

8. Estructura financiera

En un ejercicio marcado por las excepcionales condiciones derivadas del COVID19, Colonial mantiene un sólido perfil financiero que le permite mantener una calificación crediticia de BBB+ por parte de Standard & Poor's, la más alta en el sector inmobiliario español.

Tanto Standard & Poor's como Moody's revisaron en los meses de abril y noviembre, en medio de la situación de pandemia mundial, la calificación crediticia de Colonial, manteniendo el mismo nivel previo a la crisis del COVID19.

Las principales operaciones realizadas por el Grupo durante el ejercicio 2020 y hasta la fecha han sido las siguientes:



El objetivo durante el ejercicio ha sido garantizar la liquidez del Grupo, alargar el vencimiento de su deuda y reducir el apalancamiento. En este sentido, el Grupo ha realizado las siguientes operaciones:

- En el mes de abril Colonial formalizó un nuevo préstamo, en formato Club Deal, por importe de 200 millones de euros y vencimiento en 2022. Dicho préstamo fue cancelado posteriormente, con los fondos procedentes de la emisión de bonos. El préstamo incluía a las siguientes instituciones de referencia tanto nacionales como internacionales: BNP Paribas, Natixis, BBVA y Caixabank, éste último actuando como Banco Agente y Agente de Sostenibilidad. Dicho préstamo tenía además la condición de sostenible por estar su margen referenciado a la calificación obtenida por la agencia GRESB.
- SFL refinanció el pasado mes de mayo la línea de crédito revolving con BNP Parísbas incrementando el nominal hasta 150m€ y extendiendo su vencimiento hasta mayo de 2025.
- Durante el mes de junio, SFL lanzó una emisión de Bonos por importe de 500 millones de euros a 7 años, con un cupón del 1,5% y con vencimiento junio de 2027. La demanda superó hasta cuatro veces el volumen de emisión, que se colocó a una amplia base de inversores europeos de calidad, principalmente en Francia, Reino Unido y Alemania, con perfiles muy estables como compañías de seguros y fondos de inversión.

- Durante el mes de septiembre, SFL recompró 100,3 millones de euros de sus bonos con vencimiento 2021 y 60,4 millones de euros de sus bonos con vencimiento 2022 que devengan un cupón anual de 1,875% y 2,25%, respectivamente.
- En el mes de octubre, Colonial formalizó una emisión de bonos, cotizada en el mercado español, por importe de 500 millones de euros. La emisión se estructura en 8 años con un cupón de 1.35% y vencimiento octubre de 2028. La demanda superó hasta tres veces el volumen de emisión y fue respaldada por los principales inversores internacionales de perfil institucional. Paralelamente, Colonial recompró 194 millones de euros de sus bonos con vencimiento en 2023 y 107 millones de euros de sus bonos con vencimiento en 2024 que devengan un cupón anual del 2,728% y 1,45%, respectivamente.
- Con fecha 10 de noviembre, Colonial firmó una nueva línea de crédito (Revolving Credit Facility – RCF) por importe de 1.000 millones de euros en sustitución de dos líneas de crédito (RCF) por importe de 875 millones de euros y que tenía disponibles en su totalidad. La nueva línea tiene dos vencimientos de 500 millones de euros a 5 y 5+1+1 años cada uno de ellos. Dicha línea tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado a la calificación obtenida por la agencia GRESB reforzando el mensaje del compromiso que el Grupo tiene en materia de ESG. Esta nueva línea de crédito ha sido respaldada por 14 entidades financieras, actuando Caixabank como Banco Agente y BBVA, BNPP, Caixabank y Natixis como Agentes Coordinadores de Sostenibilidad y que se suma a las firmadas anteriormente por la Compañía.
- Durante el mes de diciembre, Colonial canceló anticipadamente dos préstamos bilaterales por un importe total de 125 millones de euros que le han permitido alargar el vencimiento de la deuda bruta del grupo, reducir el gasto financiero y optimizar su tesorería.

Dichas operaciones han permitido mejorar el vencimiento medio de la deuda del Grupo incrementándolo hasta 5,2 años vs 3,8 años en caso de no haber formalizado las operaciones descritas anteriormente. En cuanto al apalancamiento, tras las desinversiones realizadas en los últimos 3 años por importe de 1.400€m, la ratio de endeudamiento (LTV) se sitúa en el 36,2%.

Tras las operaciones de desinversión formalizadas en 2021 con anterioridad a la emisión de este informe, el ratio LTV se sitúa en el 34,8%.

Al cierre del ejercicio el Grupo Colonial mantiene una liquidez de 2.309 millones de euros entre caja y líneas de crédito no dispuestas (2.645 millones de euros tras la formalización de las desinversiones).

Las principales magnitudes de la deuda del Grupo a 31 de diciembre de 2020 son las siguientes:

Grupo Colonial (€m)	dic-20	dic-19	Var.
Deuda financiera Bruta	4.851	4.826	1%
Deuda financiera Neta	4.582	4.609	(0,6%)
Liquidez total ⁽¹⁾	2.309	2.082	11%
% deuda tipo fijo o cubierta	96%	88%	9%
Vencimiento medio de la deuda (años) ⁽²⁾	5,2	4,9	0,3
Coste de la deuda actual ⁽³⁾	1,70%	1,63%	7 pb
Rating COL (S&P's)	BBB+ Stable	BBB+ Stable	-
Rating COL (Moody's)	Baa2 Stable	Baa2 Stable	-
Rating SFL (S&P's)	BBB+ Stable	BBB+ Stable	-
LtV Grupo (incluyendo transfer costs)	36,2%	36,1%	7 pb
Deuda con garantía hipotecaria	6%	6%	-

(1) Caja & saldos disponibles

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

(3) Coste de la deuda incluyendo los pagarés. Sin considerar las emisiones de pagarés el coste ascendería a 1,75%

La deuda financiera neta al cierre del 2020 se sitúa en 4.582€m, siendo su detalle el siguiente:

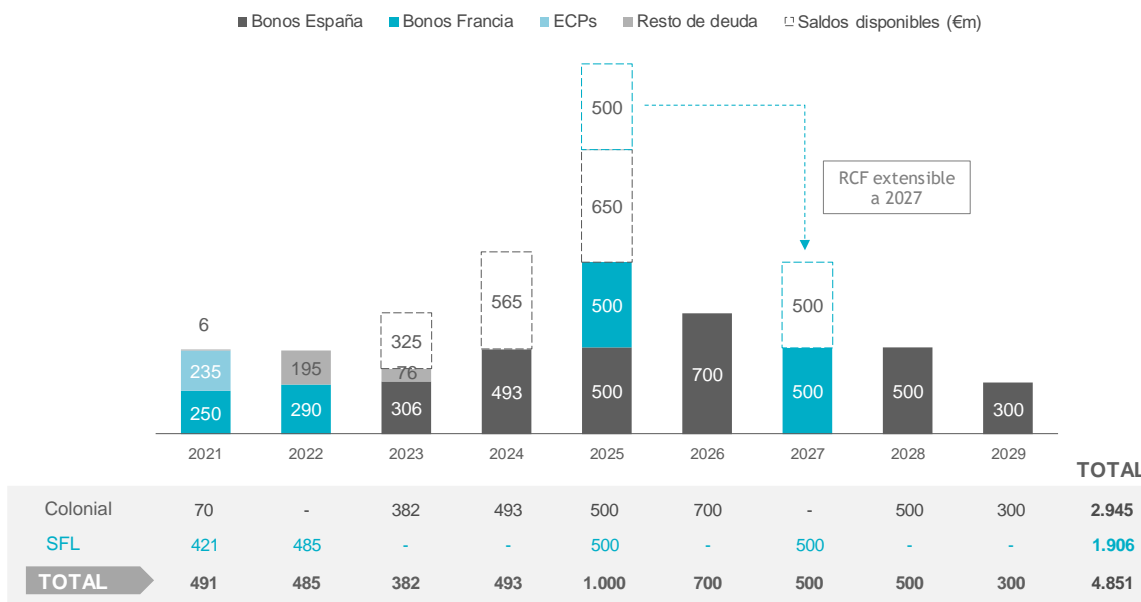
€m	Diciembre 2020			Diciembre 2019			Var	Vida media ⁽³⁾
	Colonial	SFL	TOTAL	Colonial	SFL	TOTAL	TOTAL	
Deuda sin garantía hipotecaria	0	4	4	125	-	125	(121)	0,1
Deuda con garantía hipotecaria	76	197	273	76	199	275	(2)	1,9
Bonos	2.800	1.539	4.339	2.600	1.200	3.800	539	5,7
Pagarés	70	165	235	240	387	626	(391)	0,3
Deuda Bruta	2.945	1.906	4.851	3.040	1.786	4.826	25	5,2
Efectivo	(253)	(15)	(269)	(163)	(54)	(217)	(52)	
Deuda neta	2.692	1.890	4.582	2.877	1.732	4.609	(26)	
Liquidez total ⁽¹⁾	1.253	1.055	2.309	1.038	1.044	2.082	227	
Coste financiero spot	1,82%	1,50%	1,70% ⁽²⁾	1,80%	1,34%	1,63%	7 p.b.	

(1) Caja y saldos disponibles

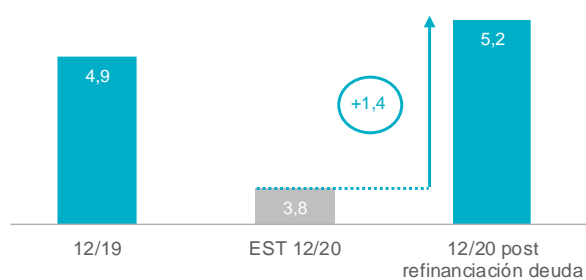
(2) Margen + tipo de referencia, sin incorporar comisiones

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

Sin tener en cuenta el programa de pagarés, cabe mencionar que el 90% de la deuda del Grupo tiene vencimiento a partir de 2023 y un 65% a partir de 2025. El 94% de la deuda dispuesta del Grupo está compuesta por emisiones en el mercado de bonos mientras que el resto está formalizada con entidades financieras y tan solo el 6% tiene garantía hipotecaria.



La evolución del vencimiento medio de la deuda del Grupo (en años) se muestra en el siguiente gráfico, siendo EST 12/20 la vida media de la deuda estimada a cierre de ejercicio previa a la formalización de las operaciones descritas anteriormente:



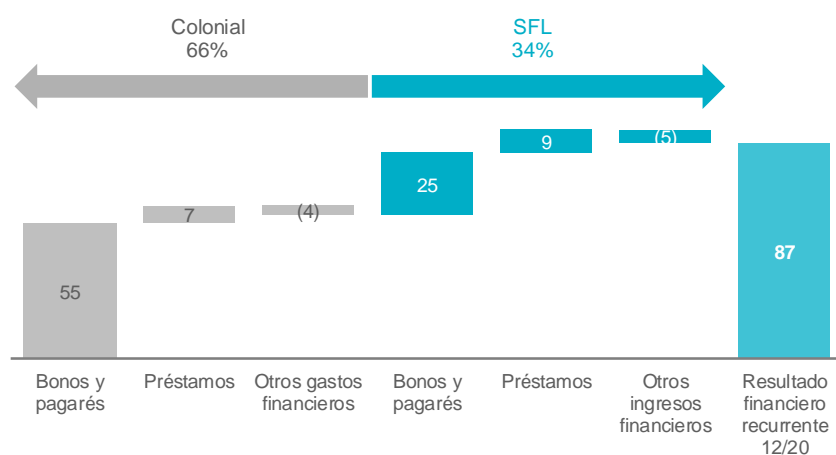
Resultados financieros

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

Diciembre acumulado -€m	COL	SFL	2020	2019	Var. %
Gasto financiero recurrente - España	(63)	0	(63)	(64)	1%
Gasto financiero recurrente - Francia	0	(35)	(35)	(31)	(11%)
Total Gasto financiero recurrente	(63)	(35)	(98)	(95)	(3%)
Ingreso financiero recurrente	0	0	0	1	(15%)
Gastos financieros activados	5	5	11	5	107%
Resultado financiero recurrente	(58)	(29)	(87)	(90)	3%
Gasto financiero no recurrente	(27)	(5)	(32)	(4)	802%
Variaciones de valor instrumentos financieros	(2)	(0)	(2)	(3)	40%
Resultado financiero	(86)	(34)	(121)	(96)	(25%)

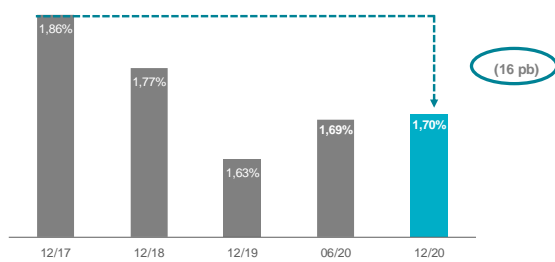
El objetivo de garantizar la liquidez durante el ejercicio ha supuesto un incremento de la deuda media bruta durante el ejercicio (si bien la deuda neta ha sido inferior). Este objetivo ha tenido una incidencia sobre el gasto financiero recurrente del ejercicio 2020 que se ha visto incrementado en un 3% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Ha incidido también sobre un mayor coste de la financiación el cambio de deuda a corto plazo (programa de pagarés) versus deuda a largo plazo (nuevas emisiones de bonos).

El detalle del Resultado financiero recurrente por producto al cierre del ejercicio 2020 se muestra a continuación:

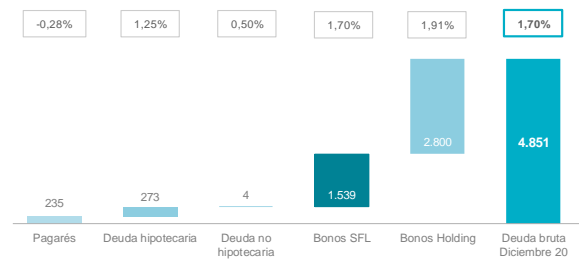


- El coste financiero spot de la deuda dispuesta es del 1,70%. Incorporando comisiones de formalización periodificadas durante la vida de la deuda el coste financiero asciende al 1,82%. El coste financiero spot sin tener en cuenta el programa de pagarés asciende al 1,75% (1,87% incorporando las comisiones de financiación). El incremento en el coste financiero viene derivado principalmente de la reducción de emisiones a corto plazo (pagarés) substituidos por deuda a largo plazo.

Evolución coste de la deuda spot



Composición de la deuda dispuesta del Grupo y coste spot



- Durante el primer trimestre del 2020, aprovechando curvas de tipos de interés en mínimos históricos, el Grupo formalizó diversos instrumentos de precobertura por importe de 400 millones de euros con la finalidad de cubrir los tipos de interés de futuras emisiones de deuda. El saldo acumulado por este tipo de instrumentos asciende a 1.100 millones de euros, con distintas fechas de ejecución, adecuadas al perfil de vencimiento de la deuda del Grupo. Todos ellos cumplen con lo previsto en las normas de contabilidad de coberturas.

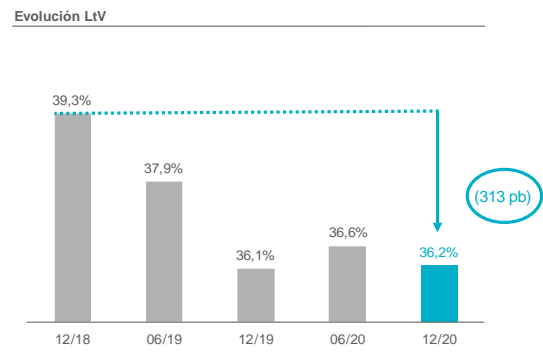
Principales ratios de endeudamiento y liquidez

Los saldos disponibles del Grupo ascienden a 2.309 millones de euros, un incremento de más de 200 millones de euros respecto a diciembre de 2019. Dicha liquidez permite al Grupo asegurar sus necesidades de financiación en los próximos años.

El Loan to Value (LtV) del Grupo, calculado como la ratio de deuda neta total entre GAV total del Grupo, asciende al 36,2% en comparación al 36,1% al 31 de diciembre de 2019.

La distribución de los saldos y la evolución del LtV se muestran en los gráficos siguientes:

Saldos disponibles (€m)	Colonial	SFL	Grupo
Cuentas corrientes	254	15	269
Líneas de crédito disponibles	1.000	1.040	2.040
Total	1.254	1.055	2.309



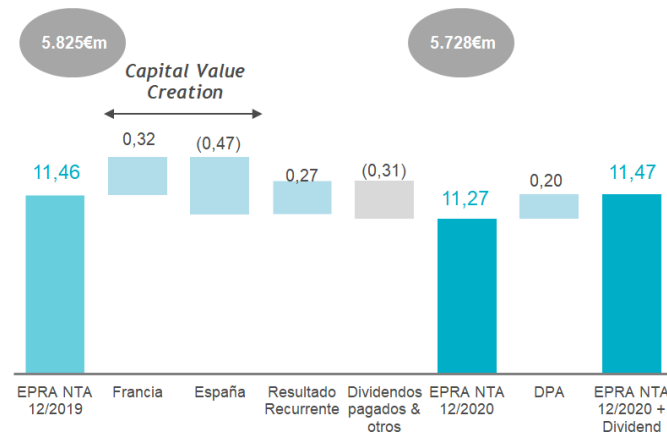
9. Net Tangible Assets

EPRA Net Tangible Assets (NTA)

Colonial cierra el ejercicio 2020 con un **valor neto de los activos (EPRA Net Tangible Assets – NTA) de 11,27 €/acción**, que incluyendo el dividendo pagado de 20Cts€/acción asciende a 11,47 €/acción, estable respecto al NTA (NAV) de 11,46€/acción del ejercicio anterior (+0,1%).

La evolución estable del NTA (NAV) se sustenta en el comportamiento defensivo del valor de los activos. Destaca el crecimiento de valor del portfolio de París que ha compensado la ligera corrección del portfolio Madrid y Barcelona.

EPRA NTA €/acción



Retorno total accionista ¹

	1S 2020	2S 2020	2020
Crecimiento NTA por acción	(2,2%)	+0,5%	(1,7%)
Dividendo por acción	+1,7%	na	+1,7%
Retorno Total por acción	(0,5%)	+0,5%	+0,1%

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

Entre los principales aspectos que explican la evolución del NTA (NAV), cabe destacar:

1. Un crecimiento +4% like-for-like en 2020 de la cartera de activos en París
2. Una exitosa gestión de la cartera de proyectos con altos niveles de pre-alquileres
3. Una ejecución resiliente de la cartera de contratos superando ERVs del año anterior
4. Una generación de cash flow estable manteniendo un resultado recurrente de 27Cts€/acción
5. Una favorable situación de los mercados de inversión para activos prime, especialmente en el segundo semestre 2021, permitiendo desinversiones con prima de doble dígito sobre GAV

El elevado interés del mercado de inversión por activos Core-CBD, con un incremento de transacciones y precios durante el segundo semestre del año ha permitido una favorable evolución de valor en el segundo semestre compensando la ligera corrección del NTA en el primer semestre cerrando el año con un valor neto de activos estable, incluyendo el dividendo pagado.

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)	12/2020	12/2019
Fondos Propios Consolidados	5.401	5.559
Incluye:		
(i) Instrumentos híbridos	-	-
NAV Diluido	5.401	5.559
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	64	45
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	10	3
NAV Diluido a Valor de Mercado	5.475	5.607
Excluye:		
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	233	239
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	19	(21)
(vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	-	-
(viii.b) Inmovilizado Intangible para el balance de situación IFRS	-	-
Incluye:		
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	n.a.	n.a.
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	n.a.	n.a.
(xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	-	-
EPRA NTA (NAV) - €m	5.728	5.824
Nº de acciones (m)	508,1	508,1
EPRA NTA (NAV) - Euros por acción	11,27	11,46

Cálculo del EPRA NTA (NAV): Siguiendo las recomendaciones EPRA y partiendo de los fondos propios consolidados de 5.401€m, se han realizado los siguientes ajustes:

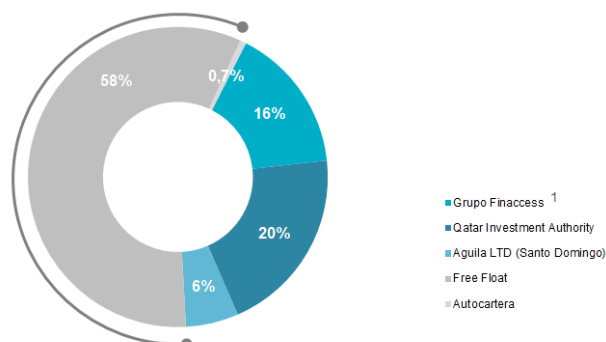
1. Revalorización de otras inversiones: registro a valor de mercado de determinadas inversiones realizadas por el Grupo registradas en el balance a coste de adquisición, principalmente autocartera y activos destinados al uso propio.
2. Revalorizaciones de activos mantenidos para la venta. Registro de 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.

Estructura accionarial de la compañía

La estructura accionarial de Colonial es la siguiente:

Estructura accionarial a 31/12/2020 (*)

Free Float ²









(*) Datos según comunicaciones a la CNMV y comunicaciones recibidas por la sociedad

(1) A través de Hofinac BV, Finaccess Capital, S.A. de C.V. y Finaccess Capital Inversores, S.L.

(2) Free Float: accionistas con participaciones minoritarias y sin representación en el Consejo de Administración

Consejo de Administración

Nombre	Título		Comisión Ejecutiva	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoría y Control	Comisión de Sostenibilidad
Juan José Brugera Clavero	Presidente		Presidente			
Pere Viñolas Serra	Consejero Delegado y Vicepresidente		Vocal			
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero Dominical					
Adnane Moussanif	Consejero Dominical		Vocal	Vocal		Vocal
Juan Carlos García Cañizares	Consejero Dominical	Aguilá LTD (Santo Domingo)	Vocal	Vocal		
Carlos Fernández González	Consejero Dominical		Vocal			
Javier López Casado	Consejero Dominical				Vocal	
Silvia M Alonso-Castrillo Allain	Consejero Independiente			Vocal		Presidenta
Luis Maluquer Trepal	Consejero Coordinador Independiente		Vocal	Vocal	Vocal	Vocal
Ana Bolado Valle	Consejero Independiente			Presidenta		Vocal
Ana Peralta Moreno	Consejero Independiente				Presidenta	Vocal
Francisco Palá Laguna	Secretario - No Consejero		Secretario	Secretario	Secretario	Secretario
Nuria Oferil Coll	Vicesecretaria - No Consejera		Vicesecretaria	Vicesecretaria	Vicesecretaria	Vicesecretaria

10. Ratios EPRA & Balance consolidado

Ratios EPRA

1) EPRA Earnings

Resultado EPRA - €m	2020	2019
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	2	827
<i>Resultado neto atribuible al Grupo - Cts€/acción</i>	<i>0,47</i>	<i>162,72</i>
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	78	(875)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(2)	(20)
(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	62
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	31	6
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures	0	3
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	(4)	12
(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	27	126
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	133	142
Ajustes específicos compañía:		
(a) Gastos y provisiones extraordinarios	3	(2)
(b) Resultado Financiero no recurrente	2	0
(c) Tax credits	0	0
(d) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	(0)	0
Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)	138	139
<i>Nº promedio de acciones (m)</i>	<i>508,1</i>	<i>508,1</i>
<i>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) - Cts€/acción</i>	<i>27,06</i>	<i>27,40</i>

2) EPRA Net Asset Value – nueva metodología

EPRA Net Asset value - Diciembre 2020

EPRA Net Asset value - €m	NAV previous methodology	Net Reinstatement Value	Net Tangible Assets	Net Disposal Value
Fondos Propios Consolidados	5.401	5.401	5.401	5.401
Incluye:				
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-	-
NAV Diluido	5.401	5.401	5.401	5.401
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	64	64	64	64
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-	-	-
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	10	10	10	10
NAV Diluido a Valor de Mercado	5.475	5.475	5.475	5.475
Excluye:				
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	233	233	233	n.a.
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	19	19	19	n.a.
(vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-	-	-
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	-	n.a.	-	-
(viii.b) Inmovilizado Intangible para el balance de situación IFRS	-	n.a.	-	n.a.
Incluye:				
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	-	n.a.	n.a.	(280)
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	-	-	n.a.	n.a.
(xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	n.a.	471	-	n.a.
EPRA NAV - €m	5.728	6.198	5.728	5.195
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>508,1</i>	<i>508,1</i>	<i>508,1</i>	<i>508,1</i>
<i>EPRA NAV - Euros por acción</i>	<i>11,27</i>	<i>12,20</i>	<i>11,27</i>	<i>10,22</i>

EPRA Net Asset value - Diciembre 2019

EPRA Net Asset value - €m	NAV previous methodology	Net Reinstatement Value	Net Tangible Assets	Net Disposal Value
Fondos Propios Consolidados	5.559	5.559	5.559	5.559
Incluye:				
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-	-
NAV Diluido	5.559	5.559	5.559	5.559
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	45	45	45	45
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-	-	-
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	3	3	3	3
NAV Diluido a Valor de Mercado	5.607	5.607	5.607	5.607
Excluye:				
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	240	240	239	n.a.
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(21)	(21)	(21)	n.a.
(vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-	-	-
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	n.a.	n.a.	-	-
(viii.b) Inmovilizado Intangible para el balance de situación IFRS	n.a.	n.a.	-	n.a.
Incluye:				
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	n.a.	n.a.	n.a.	(258)
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	-	-	n.a.	n.a.
(xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	n.a.	474	-	n.a.
EPRA NAV - €m	5.825	6.299	5.824	5.348
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>508,1</i>	<i>508,1</i>	<i>508,1</i>	<i>508,1</i>
<i>EPRA NAV - Euros por acción</i>	<i>11,46</i>	<i>12,40</i>	<i>11,46</i>	<i>10,53</i>

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

D. EPRA Net Initial Yield y "Topped-Up" Net Initial Yield		Barcelona	Madrid	Paris	Otros	Total 2020	Total 2019
<i>Cifras en €m</i>							
Cartera de Activos - en propiedad		1.416	3.051	7.458	71	11.996	12.179
Cartera de Activos - con JVs/Fondos		24	na	na	na	24	17
Títulos negociados (incl. con JVs)		na	na	na	na	na	na
- Proyectos & grandes rehabilitaciones		(186)	(659)	(1.146)	na	(1.992)	(1.768)
Total Cartera	E	1.254	2.392	6.312	71	10.028	10.428
Asignación estimada de los costes de compra		38	59	433	2	533	541
Estimación Valor Bruto Cartera (excl. proyectos)	B	1.292	2.451	6.745	73	10.561	10.969
Passing Rent anualizada		45	92	184	5	326	333
Gastos Cartera		(4)	(8)	(4)	(0)	(16)	(21)
Rentas Netas Anualizadas	A	42	84	180	5	310	312
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento		2	2	13	1	19	34
"Topped-up" Rentas Netas Anualizadas	C	44	86	193	6	329	346
EPRA Net Initial Yield	A/B	3,2%	3,4%	2,7%	6,7%	2,9%	2,8%
EPRA "Topped-Up" Net Initial Yield (Yield neta)	C/B	3,4%	3,5%	2,9%	7,7%	3,1%	3,2%
Gross Rents 100% Ocup	F	52	100	211	6	370	383
Gastos Cartera 100% Ocup		(3)	(7)	(4)	(0)	(14)	(19)
Rentas Netas Anualizadas 100% Ocup	D	49	93	207	6	355	363
Net Initial Yield 100% Ocupado	D/B	3,8%	3,8%	3,1%	7,8%	3,4%	3,3%
Gross Initial Yield 100% Ocupado	F/E	4,2%	4,2%	3,3%	8,5%	3,7%	3,7%

4) EPRA Vacancy Rate

Ratio Desocupación EPRA - Portfolio de Oficinas				Ratio Desocupación EPRA - Portfolio Total			
€m	2020	2019	Var. %	€m	2020	2019	Var. %
BARCELONA				BARCELONA			
Superficie vacía ERV	2	1		Superficie vacía ERV	3	1	
Portfolio ERV	53	63		Portfolio ERV	56	64	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	5%	2%	3 pp	EPRA Ratio Desocupación Barcelona	5%	2%	3 pp
MADRID				MADRID			
Superficie vacía ERV	3	4		Superficie vacía ERV	3	4	
Portfolio ERV	94	100		Portfolio ERV	94	101	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	3%	4%	(1 pp)	EPRA Ratio Desocupación Madrid	3%	4%	(1 pp)
PARIS				PARIS			
Superficie vacía ERV	10	3		Superficie vacía ERV	12	3	
Portfolio ERV	182	182		Portfolio ERV	218	222	
EPRA Ratio Desocupación Paris	6%	2%	4 pp	EPRA Ratio Desocupación Paris	6%	1%	4 pp
TOTAL PORTFOLIO				LOGISTICO & OTROS			
Superficie vacía ERV	16	8		Superficie vacía ERV	-	2	
Portfolio ERV	329	345		Portfolio ERV	6	11	
EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio Oficinas	5%	2%	2 pp	EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	0%	16%	(16 pp)
TOTAL PORTFOLIO				TOTAL PORTFOLIO			
Superficie vacía ERV	18	11		Superficie vacía ERV	18	11	
Portfolio ERV	373	398		Portfolio ERV	373	398	
EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	5%	3%	2 pp	EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	5%	3%	2 pp

Cifras anualizadas

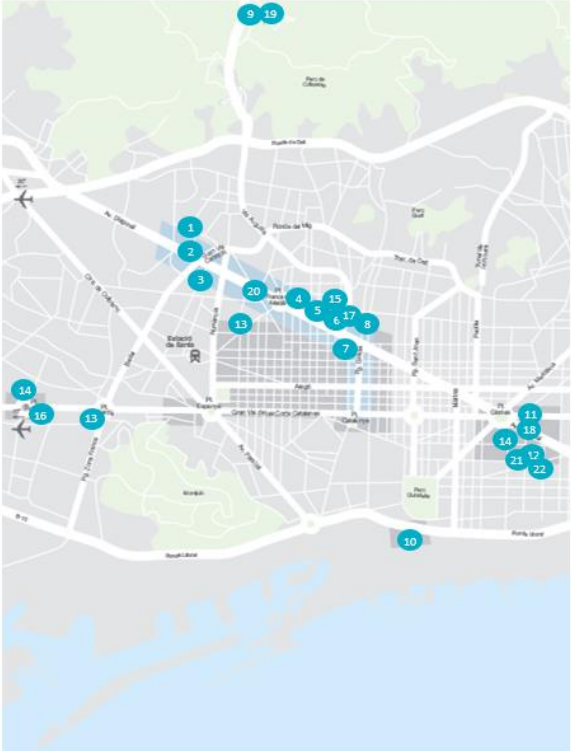
Balance consolidado

Balance consolidado		
€m	2020	2019
ACTIVO		
Fondo de comercio de Consolidación	0	0
Inversiones Inmobiliarias	11.516	11.797
Resto activos no corrientes	188	203
Activos no corrientes	11.704	12.000
Existencias	52	48
Deudores y otras cuentas a cobrar	30	117
Otros activos corrientes	286	160
Activos Disponibles para la Venta	282	176
Activos corrientes	651	502
TOTAL ACTIVO	12.355	12.502
PASIVO		
Fondos propios	5.401	5.559
Minoritarios	1.433	1.402
Patrimonio Neto	6.833	6.960
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	4.069	3.781
Deuda financiera no corriente	294	457
Pasivos por impuestos diferidos	367	377
Otros pasivos no corrientes	88	87
Pasivos no corrientes	4.818	4.702
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	508	648
Deuda financiera corriente	62	6
Acreedores y otras cuentas a pagar	103	137
Otros pasivos corrientes	32	48
Pasivos corrientes	704	839
TOTAL PASIVO	12.355	12.502

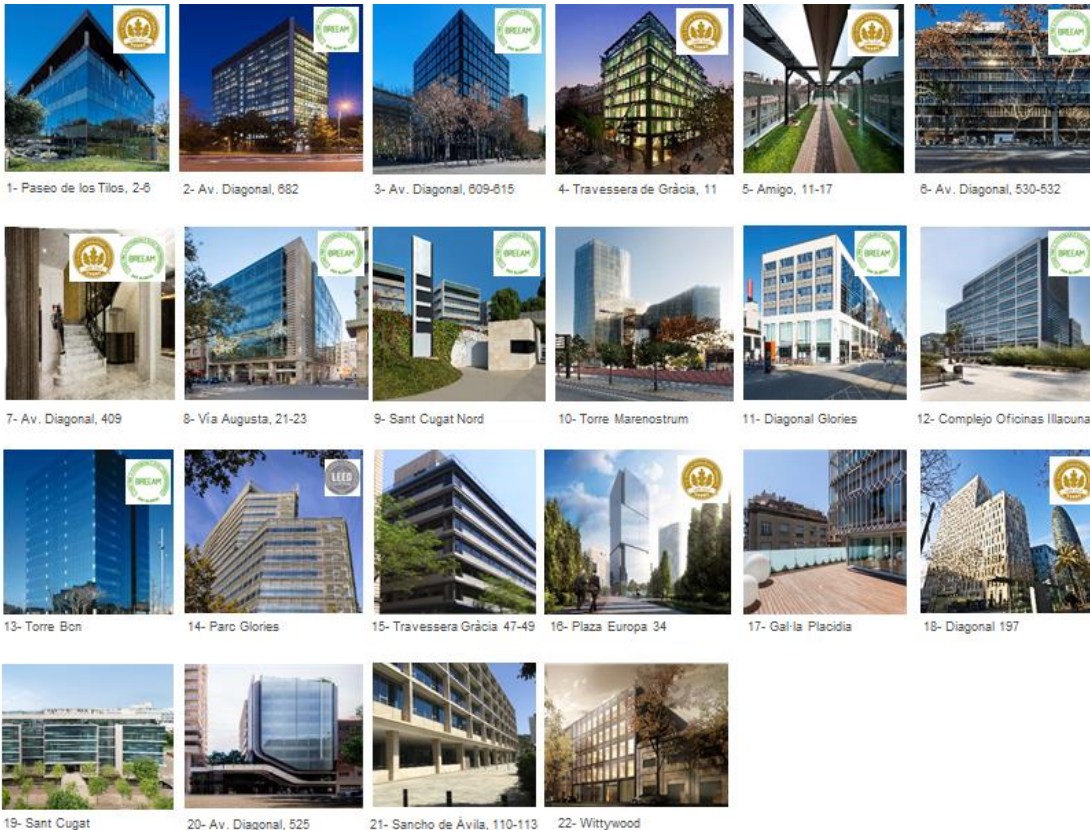
11. Cartera de activos – Ubicación y detalles

Ubicación Activos

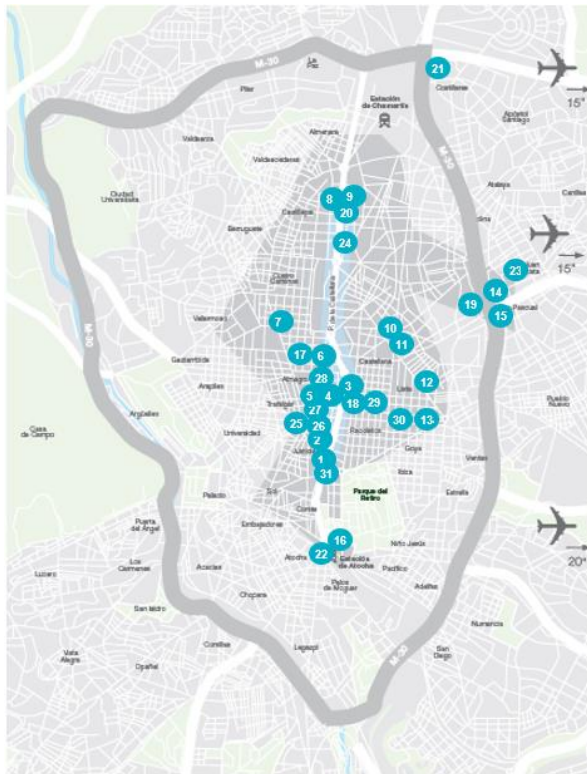
Barcelona



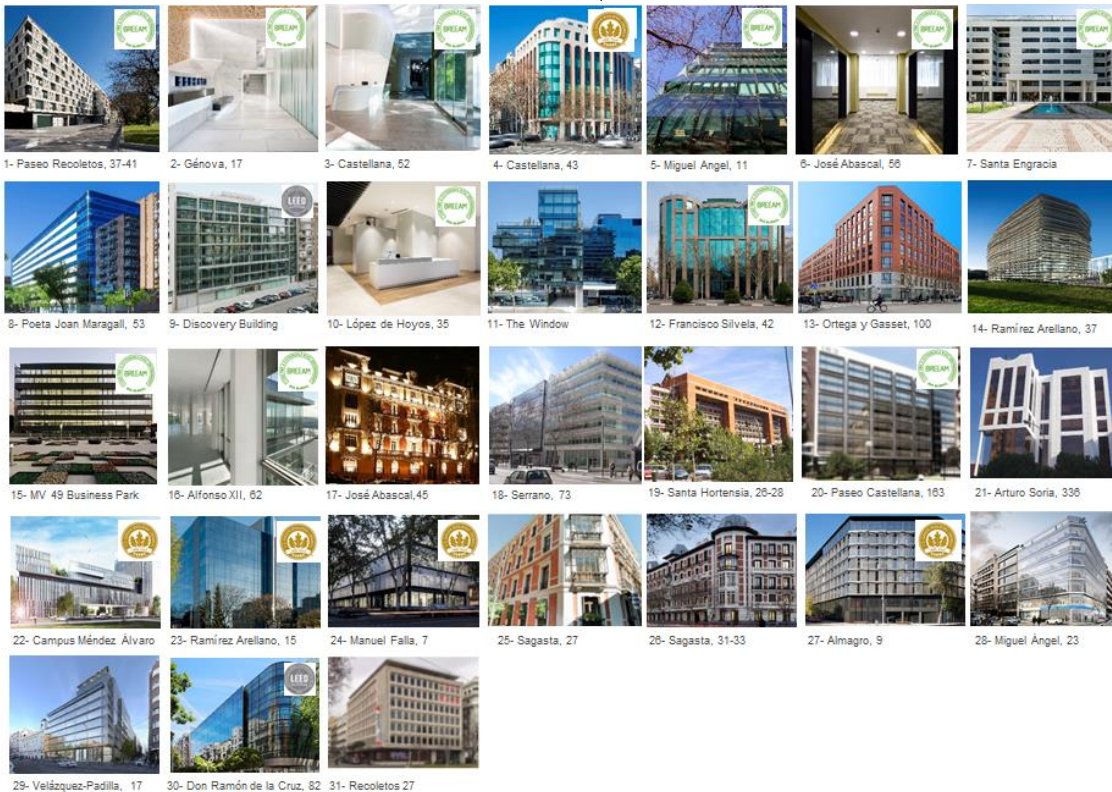
1. Paseo de los Tilos, 2-6
2. Av. Diagonal, 682
3. Av. Diagonal, 609-615
4. Travessera de Gràcia, 11
5. Amigó, 11-17
6. Av. Diagonal, 530-532
7. Av. Diagonal, 409
8. Via Augusta, 21-23
9. Complejo de oficinas Sant Cugat Nord
10. Torre Marenostrom
11. Diagonal Glories
12. Complejo de oficinas Illacuna
13. Torre BCN
14. Parc Glories
15. Travessera de Gràcia, 47-49
16. Plaza Europa, 34
17. Gal·la Placidia
18. Diagonal, 197
19. Park Cugat
20. Av. Diagonal, 523-525
21. Sancho Àvila, 110-113
22. Wittywood (Llacuna, 42)



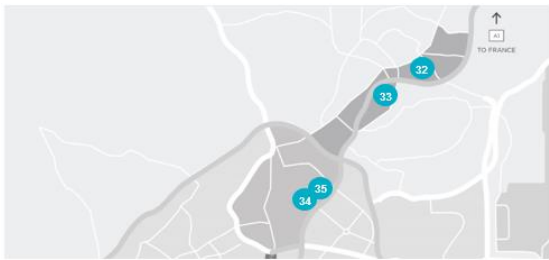
Madrid – Centro & CBD



1. Paseo de Recoletos, 37-41
2. Génova, 17
3. Paseo de la Castellana, 52
4. Paseo de la Castellana, 43
5. Miguel Angel, 11
6. José Abascal, 56
7. Santa Engracia
8. Poeta Joan Maragall, 53
9. Discovery Building
10. López de Hoyos, 35
11. The Window
12. Francisco Silvela, 42
13. Ortega y Gasset, 100
14. Ramírez de Arellano, 37
15. MV 49 Business Park
16. Alfonso XII, 62
17. José Abascal, 45
18. Serrano, 73
19. Santa Hortensia, 26-28
20. Paseo de la Castellana, 163
21. Arturo Soria, 336
22. Campus Méndez Álvaro
23. Ramírez de Arellano, 15
24. Manuel Falla, 7
25. Sagasta, 27
26. Sagasta, 31-33
27. Almagro, 9
28. Miguel Angel, 23
29. Velázquez-Padilla, 17
30. Don Ramón de la Cruz, 82
31. Paseo de Recoletos, 27



Madrid Norte – Arroyo de la Vega & Las Tablas



- 32. Francisca Delgado, 11
- 33. Cedro – Anabel Segura 14
- 34. Puerto de Somport, 8
- 35. Puerto de Somport, 10-18



32- Francisca Delgado, 11



33- Cedro-Anabel Segura, 14



34- Puerto Somport, 8



35- Puerto Somport, 10-18

Madrid Este – Campo de las Naciones & A2



- 36. Ribera de Loira, 28
- 37. Tucumán
- 38. EGEO - Campo de las Naciones
- 39. Josefa Valcárcel, 40
- 40. Josefa Valcárcel, 24
- 41. Luca de Tena, 7
- 42. Alcalá, 506



36- Ribera de Loira, 28



37- Tucumán



38- EGEO



39- Josefa Valcárcel, 40



40- Josefa Valcárcel, 24

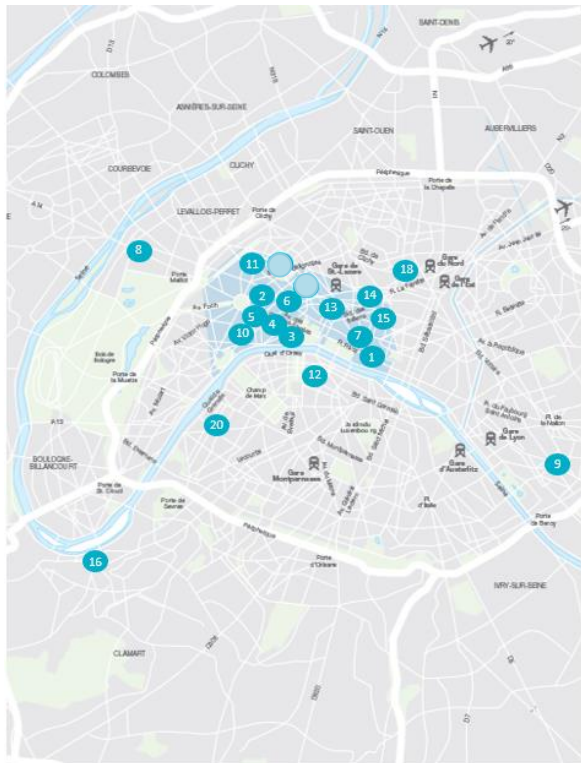


41- Luca de Tena, 7

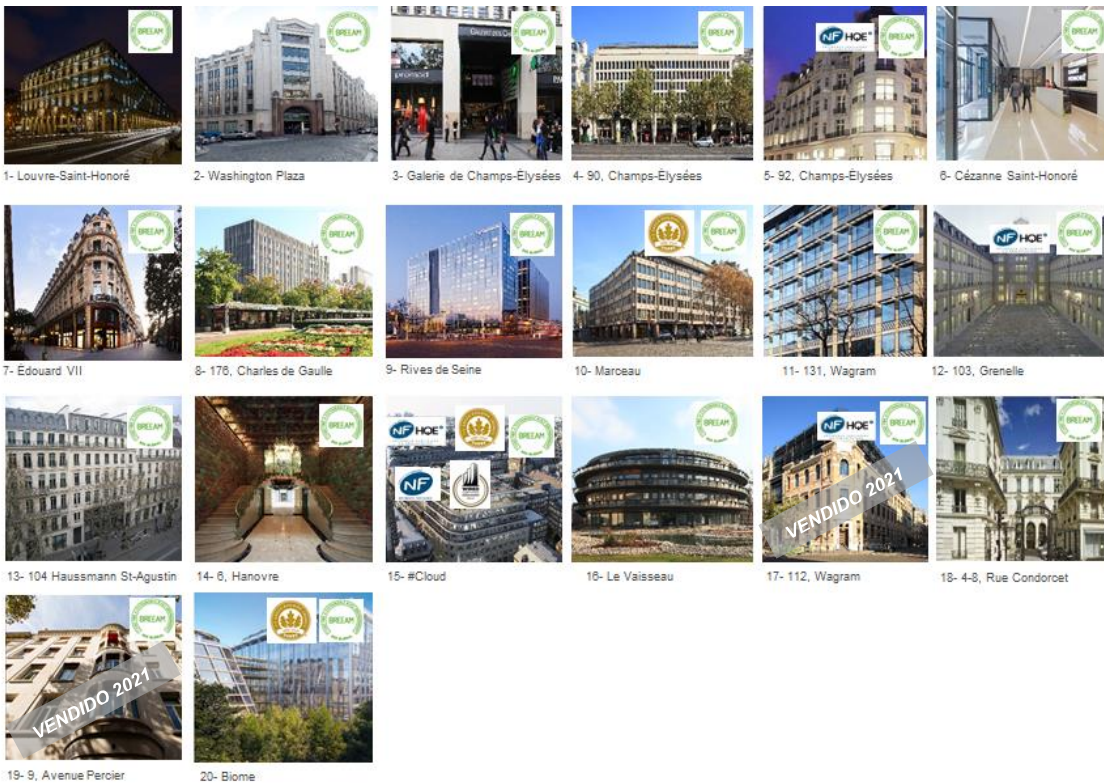


42- Alcalá, 506

París



1. Louvre Saint-Honoré
2. Washington Plaza
3. Galerie des Champs-Élysées
4. 90 Champs-Élysées
5. 92 Champs-Élysées Ozone
6. Cézanne Saint-Honoré
7. Édouard VII
8. 176 Charles de-Gaulle
9. Rives de Seine
10. Marceau
11. 131 Wagram
12. 103 Grenelle
13. 104-110 Haussmann Saint-Augustin
14. 6 Hanovre
15. #Cloud
16. Le Vaisseau
17. 112 Wagram *VENDIDO 2021*
18. 4-8 Rue Condorcet
19. 9 Avenue Percier *VENDIDO 2021*
20. Biome



Otros



- 1. Las Mercedes Open Park
- 2. Les Gavarres *VENDIDO 2021*
- 3. Viapark



1- Mercedes Open Park



2- Les Gavarres



3- Viapark

Detalle superficie Activos

Barcelona

CARTERA DE ALQUILER BARCELONA	Año compra	Superficie sobre rasante				Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Hotel				
DIAGONAL 409	2001	3.680	851			4.531	0	4.531	
DIAGONAL 530	1992	2.168	2.555			4.723	4.590	9.313	99
DIAGONAL 609-615 - DAU/PRISMA	1997	21.872				21.872	18.839	40.711	438
AV. DIAGONAL 682	1997	8.372	250			8.622	1.795	10.417	50
PEDRALBES CENTRE	1997	36	7.705			7.741	151	7.892	
DIAGONAL 220-240, GLORIES	2000	11.672				11.672	536	12.208	40
ILLACUNA	2006	19.639	812			20.451	13.606	34.057	481
Pº TILOS, 2-6	2000	5.143				5.143	3.081	8.224	69
TRAVESSERA, 47-49	2016	8.939				8.939	1.620	10.559	36
VIA AUGUSTA, 21-23	1999	4.620				4.620	0	4.620	
TRAVESSERA, 11	1994	4.105	410			4.515	1.994	6.509	61
AMIGÓ, 11-17	1994	2.960	608			3.568	1.778	5.346	88
TORRE BCN	2000	9.600	235			9.835	3.325	13.160	88
TORRE MARENOSTRUM	2003	14.572				14.572	19.370	33.942	610
PARC GLORIES	2016	24.450				24.450	5.444	29.894	162
SANT CUGAT	1999	27.217				27.217	20.602	47.819	690
GALA PLACÍDIA	2018	4.285				4.285	1.555	5.840	28
DIAGONAL 197	2014	14.772	385			15.157	9.281	24.438	251
PARK CUGAT	2017	11.999				11.999	21.192	33.191	442
SANCHO DE ÁVILA, 110-130	2019	17.860				17.860	4.776	22.636	202
RESTO LOCALES			103			103	0	103	
CARTERA EN EXPLOTACIÓN		217.961	13.914	0	0	231.875	133.537	365.412	3.835
PLAZA EUROPA, 34	2017	14.306				14.306	4.500	18.806	151
TORRE MARENOSTRUM	2003	7.822				7.822	0	7.822	
DIAGONAL, 530	1992	7.058				7.058	685	7.743	
AV. DIAGONAL, 523-525	2018	5.706				5.706	1.179	6.885	10
WITTYWOOD	2020	2.240				2.240	1.572	3.812	63
RESTO ACTIVOS		811	218			1.029	1.100	2.129	
PROYECTOS & REHABILITACIONES		37.943	218	0	0	38.161	9.036	47.196	224
TOTAL BARCELONA		255.903	14.132	0	0	270.036	142.573	412.608	4.059

Nota: De cara a facilitar el análisis de la cartera, se ha especificado que parte de los edificios de oficinas se destinan a uso retail/comercial (generalmente las plantas bajas).

Los activos de la cartera de alquiler de Barcelona son todos 100% propiedad de Colonial, a excepción del solar Plaza Europa 34 que se ostenta a través de una JV con Inmo, S.L.

Los activos de la cartera de alquiler de Madrid y resto de España son todos 100% propiedad de Colonial.

Madrid

CARTERA DE ALQUILER MADRID	Año compra	Superficie sobre rasante				Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Hotel				
CASTELLANA, 52	1998	6.496	1.027			7.523	2.615	10.138	49
P. CASTELLANA, 163	2016	10.493	280			10.773	1.855	12.628	52
RECOLETOS, 37-41	2005	13.642	3.560			17.202	5.340	22.542	175
RECOLETOS, 27	2019	1.391				1.391	0	1.391	
CASTELLANA, 43	2005	5.455	543			5.998	2.441	8.439	81
MIGUEL ANGEL, 11	2005	5.370	930			6.300	2.200	8.500	81
JOSE ABASCAL, 56	2005	10.061	1.468			11.529	6.408	17.937	219
GÉNOVA, 17	2015	3.638	1.038			4.676	2.601	7.277	70
JOSE ABASCAL, 45	2016	3.819				3.819	1.929	5.748	54
SERRANO, 73	2016	4.242				4.242	3.176	7.418	104
ALFONSO XII, 62	2002	13.135				13.135	2.287	15.422	78
SANTA ENGRACIA	2015	13.444	220			13.664	5.562	19.226	180
FRANCISCO SILVELA, 42	1999	4.893	500			5.393	3.926	9.319	105
JOSÉ ORTEGA Y GASSET 100	2000	0				0	2.563	2.563	96
POETA JOAN MARAGALL, 53	2001	13.685	2.330			16.015	9.668	25.683	295
DISCOVERY BUILDING	2015	9.496	656			10.152	4.751	14.903	100
LÓPEZ DE HOYOS, 35	2005	7.140				7.140	4.105	11.245	111
AGUSTÍN DE FOXÁ, 29	2003	0	227			227	0	227	
ARTURO SORIA, 336	2017	8.363	300			8.663	5.598	14.261	191
MARTÍNEZ VILLEGAS, 49	2006	24.135				24.135	16.194	40.329	496
RAMÍREZ DE ARELLANO, 37	1999	5.988				5.988	4.923	10.911	160
SANTA HORTENSIA, 26-28	2016	40.029				40.029	32.567	72.596	946
EGEO	2018	18.255				18.255	9.553	27.808	350
PRÍNCIPE DE VERGARA, 112-114	2015	11.367				11.367	4.524	15.892	115
MANUEL FALLA 27	2015	6.252				6.252	1.640	7.892	41
SAGASTA 27	nd	0	300			300	0	300	
SAGASTA31-33	2016	7.097				7.097	3.720	10.817	93
ALMAGRO 9	2016	15.094				15.094	8.075	23.169	208
MIGUEL ANGEL 23	2017	0	835			835	200	1.035	113
DON RAMÓN DE LA CRUZ 82	2015	9.339				9.339	3.664	13.003	91
FRANCISCA DELGADO 11	2014	14.969	245			15.215	18.094	33.308	395
CEDRO - ANABEL SEGURA 14	2017	0				0	3.200	3.200	387
PUERTO DE SOMPORT 8	2017	6.866				6.866	17.214	24.080	370
RIBERA DE LOIRA 28	2014	9.924	629			10.553	16.948	27.501	370
TUCUMÁN	2015	5.086	1.321			6.407	6.960	13.367	174
RAMÍREZ DE ARELLANO 15	2015	6.670				6.670	4.680	11.350	113
JOSEFA VALCÁRCEL 40	2017	8.718				8.718	7.566	16.284	259
JOSEFA VALCÁRCEL 24	2016	5.652				5.652	3.600	9.252	90
ALCALÁ 506	2015	5.664	595			6.259	8.200	14.459	205
LAGASCA, 88	nd	590				590	0	590	
LOCALES RESTO			575			575	0	575	
CARTERA EN EXPLOTACIÓN		336.459	17.581	0	0	354.040	238.548	592.588	7.017
MÉNDEZ ÁLVARO I - Campus	2017	60.214				60.214	0	60.214	
MÉNDEZ ÁLVARO I - Residencial	2017	0		29.658		29.658	0	29.658	
MÉNDEZ ÁLVARO II	2017	20.276				20.276	0	20.276	203
PUERTO DE SOMPORT 10-18	2015	22.000				22.000	0	22.000	520
VELÁZQUEZ-PADILLA 17	2015	13.820	2.344			16.164	758	16.923	163
CEDRO - ANABEL SEGURA 14	2017	17.203				17.203	12.280	29.483	
LÚCA DE TENA 7	2016	10.145				10.145	13.400	23.545	335
JOSÉ ORTEGA Y GASSET 100	2000	6.870	922			7.792	0	7.792	
MIGUEL ANGEL, 23	2017	7.369				7.369	4.320	11.689	
SAGASTA 27	nd	4.481	115			4.596	0	4.596	
RESTO ACTIVOS		2.802	0			2.802	1.691	4.493	
PROYECTOS & REHABILITACIONES		165.179	3.381	29.658	0	198.218	32.449	230.667	1.221
TOTAL MADRID		501.638	20.962	29.658	0	552.258	270.997	823.255	8.238

Nota: De cara a facilitar el análisis de la cartera, se ha especificado que parte de los edificios de oficinas se destinan a uso retail/comercial (generalmente las plantas bajas).

Los activos de la cartera de alquiler de Barcelona son todos 100% propiedad de Colonial, a excepción del solar Plaza Europa 34 que se ostenta a través de una JV con Inmo, S.L.

Los activos de la cartera de alquiler de Madrid y resto de España son todos 100% propiedad de Colonial.

Resto

CARTERA DE ALQUILER RESTO ESPAÑA	Año compra	Superficie sobre rasante					Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Logístico	Hotel				
LES GAVARRES	2014		12.413				12.413	14.080	26.493	352
LAS MERCEDES OPEN PARK	2015		24.649				24.649	21.600	46.249	
VÍAPARK	2016		16.325				16.325		16.325	
CARTERA EN EXPLOTACIÓN		0	53.387	0	0	0	53.387	35.680	89.067	352
SAN FERNANDO (PHASE I)	2016						0		0	
SAN FERNANDO (PHASE II)	2017						0		0	
AUTOVIA DE TOLEDO	2017				23.557		23.557		23.557	
PROYECTOS & REHABILITACIONES		0	0	0	23.557	0	23.557	0	23.557	0
TOTAL LOGISTICO & OTROS		0	53.387	0	23.557	0	76.944	35.680	112.624	352
TOTAL ESPAÑA		757.542	88.481	29.658	23.557	0	899.238	449.250	1.348.488	12.649

Nota: De cara a facilitar el análisis de la cartera, se ha especificado que parte de los edificios de oficinas se destinan a uso retail/comercial (generalmente las plantas bajas).

Los activos de la cartera de alquiler de Barcelona son todos 100% propiedad de Colonial, a excepción del solar Plaza Europa 34 que se ostenta a través de una JV con Inmo, S.L.

Los activos de la cartera de alquiler de Madrid y resto de España son todos 100% propiedad de Colonial.

Francia

CARTERA DE ALQUILER FRANCIA	Año compra	Superficie sobre rasante					Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Logístico	Hotel & otros				
LOUVRE SAINT-HONORE	1995	23.313				753	24.065	4.110	28.176	236
EDOUARD VII	1999	28.412	14.848	4.509		4.202	51.971	10.145	62.116	523
6 HANOVRE	1958	3.325					3.325	1.246	4.571	0
#CLOUD.PARIS	2004	28.192				1.860	30.051	3.164	33.216	99
CONDORCET	2014	20.376		1.562		1.301	23.239	2.457	25.696	50
GALERIE CHAMPS-ELYSEES	2002	0	4.097				4.097	3.828	7.925	125
90 CHAMPS-ELYSEES	2002 / 2009	7.912	932				8.844	0	8.844	
92 CHAMPS-ELYSEES	2000	4.110	3.089				7.199	0	7.199	
CEZANNE SAINT-HONORE	2001 / 2007	23.160	1.663	0			24.824	3.337	28.161	128
131 WAGRAM	1999	7.100				449	7.549	3.651	11.200	124
112 WAGRAM	2008	4.470	892				5.362	546	5.908	29
WASHINGTON PLAZA	2000	32.900	406			2.557	35.863	13.575	49.439	662
HAUSSMANN SAINT-AUGUSTIN	2002 / 2004	11.797	677				12.474	2.650	15.124	104
9 PERCIER	2015	5.500					5.500	427	5.926	14
176 CHARLES DE GAULLE	1997	4.592					4.592	2.282	6.874	145
LE VAISSEAU	2006	6.026					6.026	2.321	8.347	124
RIVES DE SEINE	2004	20.270				1.760	22.030	6.589	28.619	366
103 GRENELLE	2006	15.585	258				16.854	1.932	18.786	100
CARTERA EN EXPLOTACIÓN		247.040	26.861	6.072		13.892	293.865	62.260	356.125	2.829
BIOME	2017	21.762		719		1.569	24.050	1.703	25.753	79
LOUVRE SAINT-HONORE	1995	1.912	16.000			0	17.912	5.422	23.334	
MARCEAU	2001 / 2007	8.662	697				9.360	1.797	11.156	90
WASHINGTON PLAZA	2000	7.323					7.323	2.177	9.500	
RESTO ACTIVOS		2.879	1.699				4.578	11.720	16.298	
PROYECTOS & REHABILITACIONES		42.538	18.397	719	0	1.570	63.223	22.818	86.041	169
TOTAL FRANCIA		289.578	45.258	6.791	0	15.461	357.088	85.078	442.166	2.998
TOTAL GRUPO COLONIAL		1.047.120	133.739	36.448	23.557	15.461	1.256.326	534.328	1.790.654	15.647

Colonial ostenta el 81,7% de las acciones del capital de SFL. SFL posee el 100% de la propiedad de la totalidad de su cartera en alquiler a excepción de Washington Plaza del que posee el 66%, así como los activos Champs Élysées 90, Galerie Champs Élysées 82-88 y Haussmann 104-110 de los que posee el 50%.

12. Series históricas

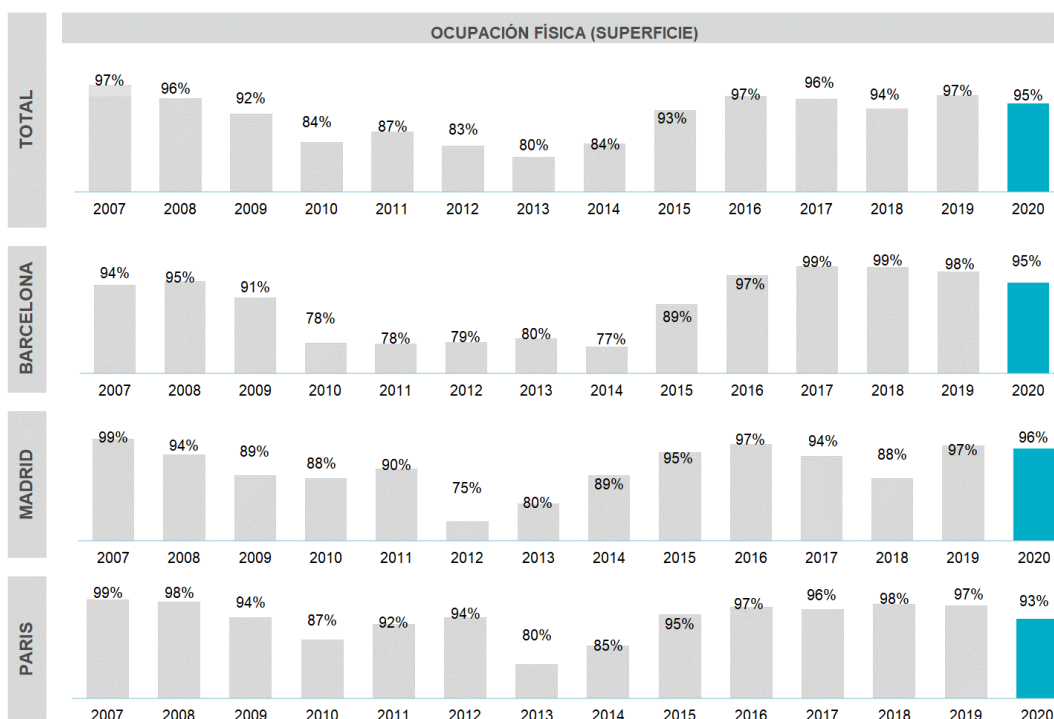
Detalle Series Históricas oficinas¹

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Barcelona																	
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	100%	99%	94%	95%	91%	78%	78%	79%	80%	77%	89%	97%	99%	99%	98%	95%
Ingresos por Rentas (€m)	55	53	56	60	51	49	39	32	31	28	28	27	30	35	41	13	49
EBITDA rentas (€m)	53	51	55	58	49	47	37	28	27	25	23	23	28	34	39	11	47
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	95%	96%	97%	97%	96%	97%	93%	88%	89%	89%	85%	85%	92%	96%	94%	88%	95%
Madrid																	
Ocupación Física Oficinas (%)	93%	98%	99%	99%	94%	89%	88%	90%	75%	80%	89%	95%	97%	94%	87%	97%	96%
Ingresos por Rentas (€m)	37	44	68	70	56	50	47	45	44	35	32	35	43	52	94	25	103
EBITDA rentas (€m)	34	42	66	66	52	46	42	41	40	30	28	31	38	46	83	19	93
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	93%	94%	96%	95%	92%	92%	90%	90%	90%	86%	85%	88%	88%	88%	88%	76%	91%
París																	
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	96%	98%	99%	98%	94%	87%	92%	94%	80%	85%	95%	97%	96%	98%	97%	93%
Ingresos por Rentas (€m)	157	153	162	170	182	183	175	152	150	149	152	169	198	196	194	47	180
EBITDA rentas (€m)	147	145	153	162	171	173	162	141	138	137	139	155	188	185	183	43	172
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	94%	95%	95%	95%	94%	94%	93%	93%	92%	92%	92%	92%	95%	94%	94%	92%	95%

(1) No incluye Logístico y Otros

Evolución Ocupación Física Oficinas

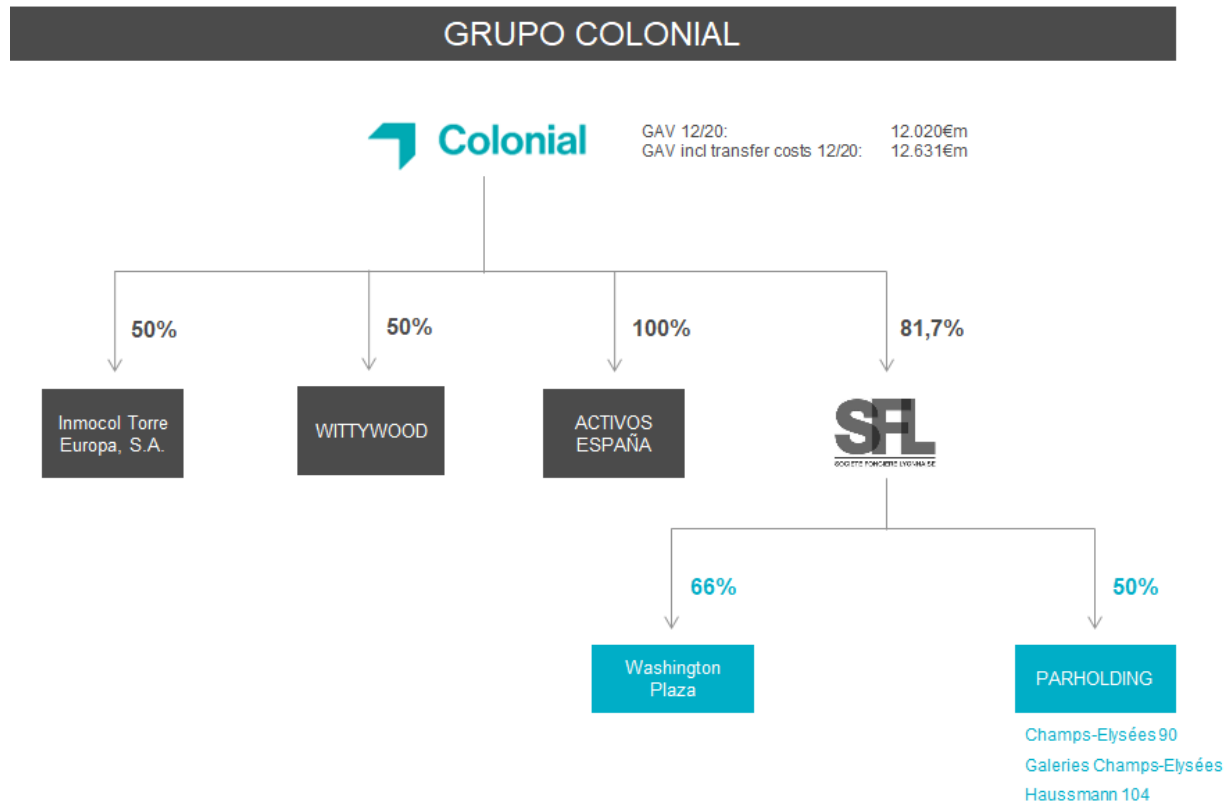
Ocupación Oficinas⁽¹⁾ - Evolución Portfolio Colonial



(1) Superficies ocupadas /Superficies en explotación

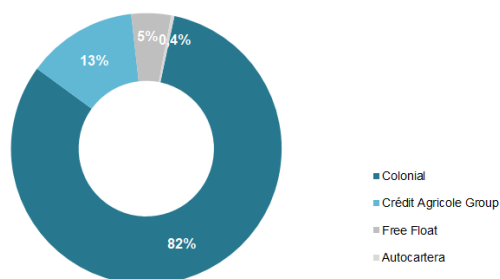
13. Organización del Grupo

Organización Grupo Colonial













Accionariado y Gobierno Corporativo SFL

SFL - Estructura accionarial a 31/12/2020



Consejo de Administración SFL

Nombre	Título		Comisión Ejecutiva	Comisión Nombramientos y Retribuciones	Comité de Auditoria y Control	Comisión de Consejeros independientes
Juan José Brugera Clavero	Presidente		Presidente			
Pere Viñolas Serra	Vicepresidente - Consejero Dominical		Vocal	Vocal		
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Dominical				Presidente	
Carmina Ganyet Cirera	Consejero Dominical		Vocal		Vocal	
Angels Arderiu Ibars	Consejero Dominical					
Carlos Krohmer	Consejero Dominical					
Luis Maluquer Trep�t	Consejero Dominical					
Nuria Oferill Coll	Consejero Dominical					
Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero Dominical					
Jean-Jacques Duchamp	Consejero Dominical		Vocal		Vocal	
Najat Aasqui	Consejero Dominical					
Arielle Malard de Rothschild	Consejero Independiente			Vocal	Vocal	Vocal
Anthony Wyand	Consejero Independiente			Presidente		Vocal
Alexandra Rocca	Consejero Independiente					Vocal

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 81,7% 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).
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 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>
EBIT <i>(Earnings before interest and taxes)</i>	Calculado como el "Beneficio de explotación" más "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" y "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro".	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva minorada por el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
EBITDA <i>(Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)</i>	Calculado como el "Beneficio de explotación" ajustado por las "Amortizaciones" y la "Variación neta de provisiones".	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.
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.
EPRA¹ NTA <i>(EPRA Net Tangible Asset)</i>	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 <i>(EPRA Net Disposal Value)</i>	Calculado ajustando en el EPRA NTA las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda financiera, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando los créditos fiscales disponibles por el Grupo considerando el criterio de empresa en funcionamiento.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o transfer costs.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o transfer costs.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.

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
Like-for-like Rentas

Importe de las rentas por alquileres incluidas en la partida "Importe neto de la cifra de negocio" comparables entre dos periodos. Para obtenerlas se excluyen de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, las procedentes de activos incluidos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, así como otros ajustes atípicos (por ejemplo, indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler).

Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o grupo de ellos.

Like-for-like Valoración

Importe de la Valoración de Mercado excluyendo costes de transacción o de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción comparable entre dos periodos. Para obtenerlo se excluyen de ambos periodos las rentas por alquileres procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos.

Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de la Valoración de Mercado de la cartera

Loan to Value Grupo o LtV Grupo

Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida "Efectivo y medios equivalentes" entre la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo más las acciones en autocartera de la Sociedad Dominante valoradas a EPRA NAV.

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

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 NAV 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.

12. 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 más de dos millones de m² y un valor de activos bajo gestión de más de 11.000 millones de euros.

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.