

Colonial



Junta General Ordinaria
de Accionistas **2021**

30 de junio de 2021





- 01 Impactos Covid 19
- 02 Colonial – Líder en oficinas prime
- 03 Mercado
- 04 Evolución del negocio 2020
- 05 Hitos ESG 2020
- 06 Resultados financieros 2020
- 07 Conclusiones

01 Impactos Covid 19



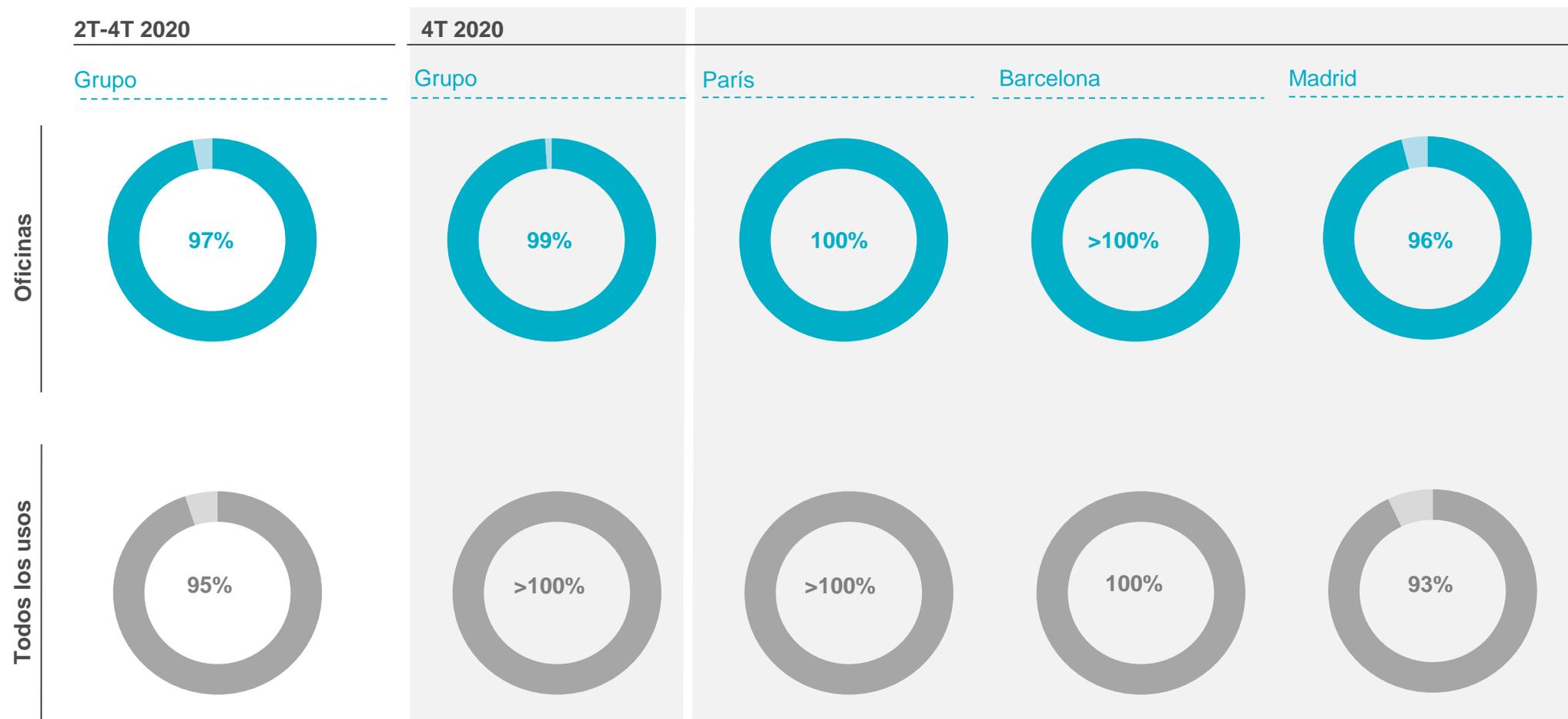
- > La epidemia del Covid-19 afecta significativamente los mercados nacionales y mundiales
- > Grupo Colonial listo para manejar la situación
- > Gestión proactiva en áreas clave de la empresa

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	

COVID 19 – Sólidos niveles de cobro para el 4T (“Collection rates”)

- > 99% Oficinas Grupo en el 4T
- > 100% Oficinas París y Barcelona en el 4T
- > 97% Oficinas Grupo en el 2T-4T

“COLLECTION RATES” DURANTE EL COVID-19



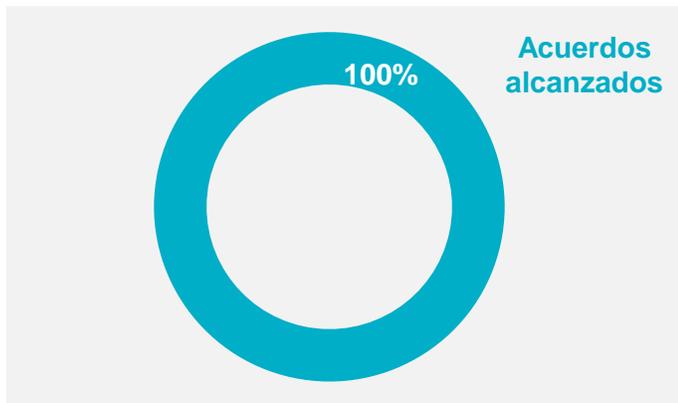
- > 100% de las negociaciones de la 1ª y 2ª ola en España y Francia cerradas
- > Descuentos en casos muy limitados: impacto del 4,5% de los “ingresos por rentas pasantes anuales”
- > Impacto de los acuerdos de 6€m en la cuenta de resultados 2020

ESTADO CONVERSACIONES CON CLIENTES

Estado de las negociaciones con clientes



Acuerdos alcanzados



RESULTADOS DE LAS NEGOCIACIONES YTD

Altos niveles de cobro de rentas

- > Incumplimiento de pagos por debajo el 0,5% del GRI
- > Base de clientes de Colonial principalmente de grandes compañías, con una exposición muy limitada a pequeños inquilinos

Impacto limitado en P/L

- > 100% de las negociaciones de la 1ª y 2ª ola en España y Francia finalizadas
- > Acuerdos alcanzados YTD con 15€m de descuento en rentas
- > Impacto YTD de 4,5% en el GRI anual del grupo
- > **Impacto en P/L 2020 de los acuerdos con clientes de 6€m**

02 Colonial – Líder en Oficinas Prime



PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA CARTERA DEL GRUPO

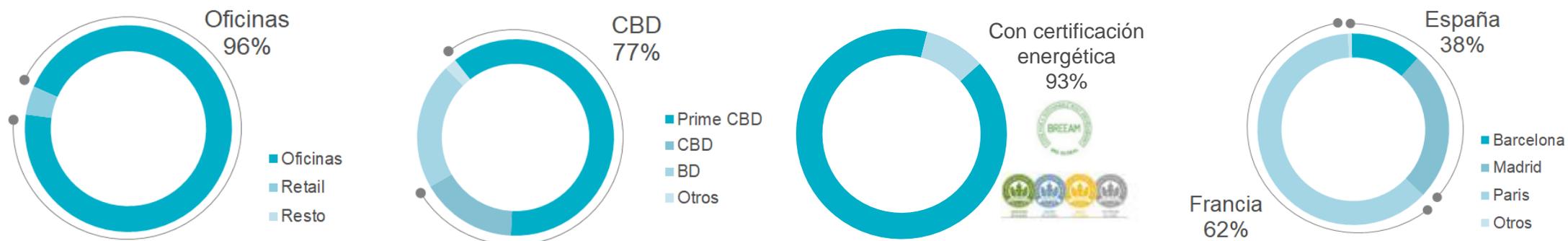
GAV Grupo 12/20	12.020 €m	+1.2% LFL ²
Nº Activos ³	64 España 20 Francia 3 Logístico	
Superficie sobre rasante ³	1.256.326 m ²	
Desocupación EPRA 12/20	4.8%	

PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA ESTRUCTURA DE CAPITAL

Capitalización bursátil ¹ / Beneficio Neto 12/20	4.652€m	2 €m
Retorno total para el accionista ⁴	+0.1%	
LTV Grupo 12/20	36%	
Rating Investment Grade	BBB+ Perspectiva estable	Baa2 Perspectiva estable

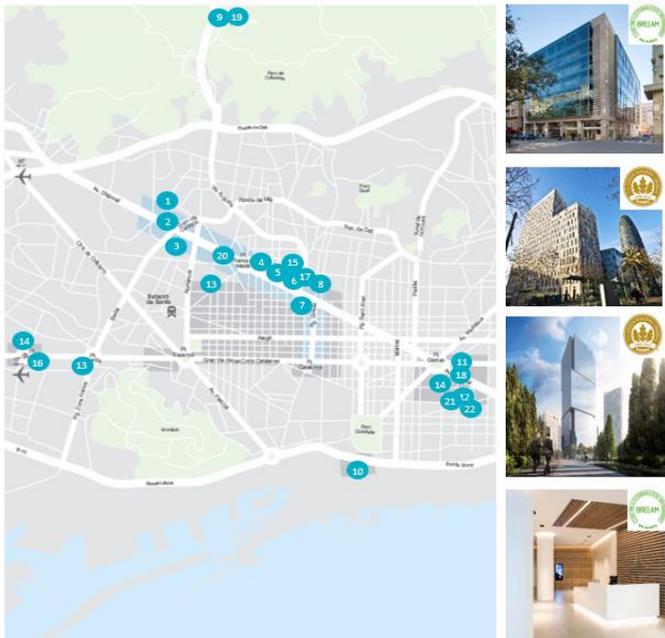
DISTRIBUCIÓN DEL NEGOCIO

GAV GRUPO 12/20



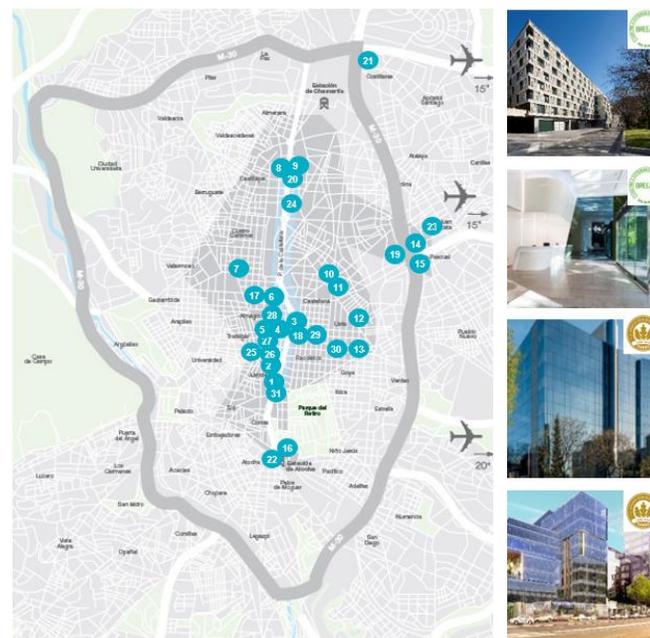
(1) A 17 de junio de 2021
 (2) Evolución anual
 (3) Número de activos y superficie a cierre 1T 2020
 (4) Retorno total para el accionista calculado como crecimiento de NAV por acción + dividendo por acción cobrado en el año

BARCELONA



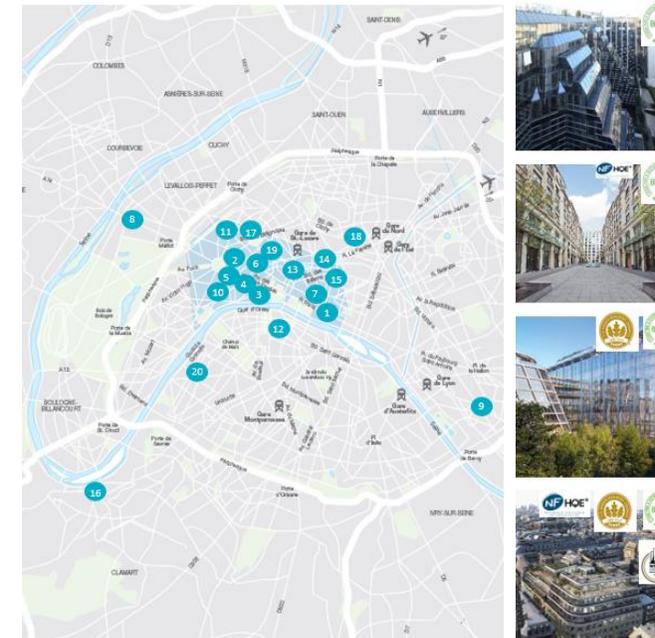
GAV 2020	1.440€m
# activos ¹	22
Superficie activos	412.608 m ²
% Desocupación EPRA	5%

MADRID



GAV 2020	3.048€m
# activos ¹	42
Superficie activos	823.255 m ²
% Desocupación EPRA	3%

PARÍS



GAV 2020	7.458€m
# activos ¹	20
Superficie activos	442.166 m ²
% Desocupación EPRA	6%

⁽¹⁾ No incluye pequeños activos no estratégicos



miguel ángel 23

*Sabadell

*Sabadell

*Saba

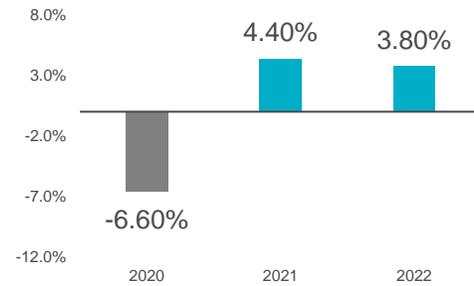
*Sabadell

*Saba

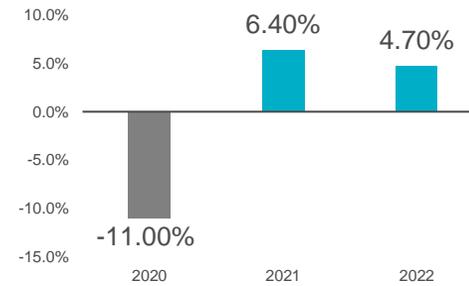
- > El FMI actualizó sus proyecciones del PIB por país en Abril 2021
- > España y Francia con el crecimiento del PIB más alto para 2021/22 entre los países de la OCDE
- > 2021 como buen punto de inicio para jugar el ciclo de recuperación en España y Francia

ESTIMACIONES FMI PIB GLOBAL (Estimaciones de Enero)

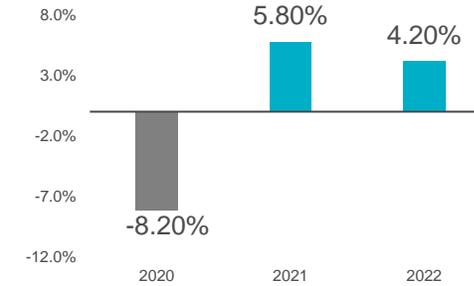
EURO AREA



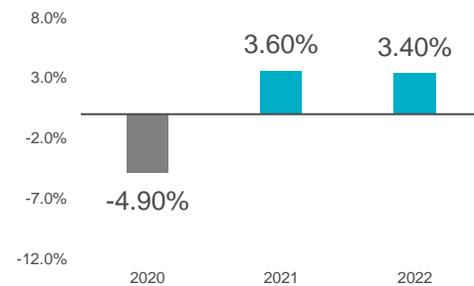
ESPAÑA



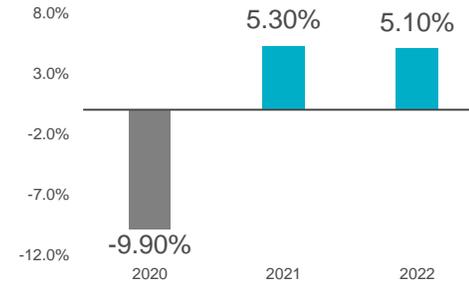
FRANCIA



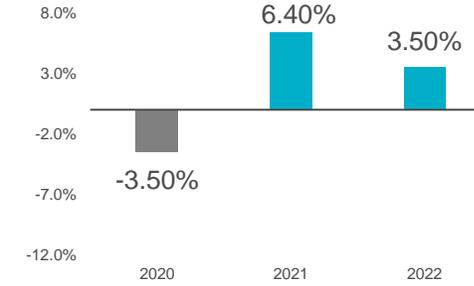
ALEMANIA



REINO UNIDO



ESTADOS UNIDOS



Mercados de Alquiler - Escasez de productos de alta calidad en CBD

- > Stock de Grado A en CBD se mantiene muy bajo en cada ciudad
- > Disponibilidad Grado A en París por debajo del 1%
- > Disponibilidad Grado A en Barcelona de 13.000 m², en París y Madrid de 65.000 m² respectivamente

STOCK CBD 4T 2020

DESOCUPACIÓN CBD 4T 2020



- > Nuevas olas del virus que impactan en la actividad económica del 4T
- > Contratación segunda mitad 2020 mejorando trimestre a trimestre
- > Paris CBD con una contratación trimestral cercana a 409.000 m²

ACTIVIDAD ALQUILER

RENTAS PRIME ESTABLES

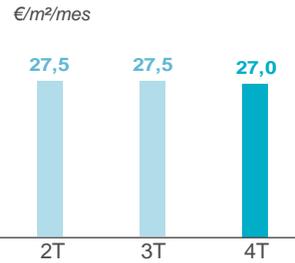
TRANSACCIONES

BARCELONA



Variación PIB España "QoQ"

Contratación en m²



ERV¹
28



ERV¹
25

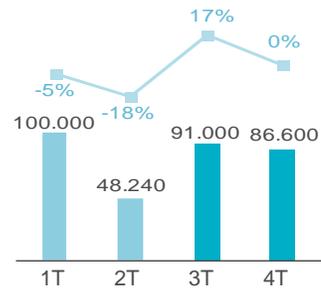


ERV¹
26



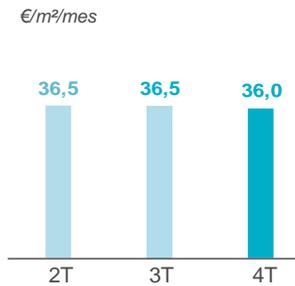
ERV¹
25

MADRID



Variación PIB España "QoQ"

Contratación en m²



ERV¹
37



ERV¹
37

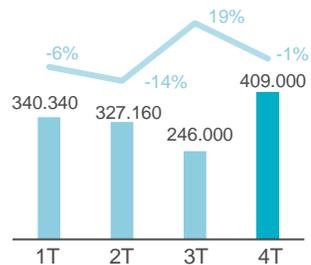


ERV¹
41,5



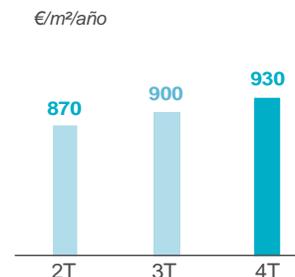
ERV¹
35

PARÍS



Variación PIB Francia "QoQ"

Contratación en m²



ERV²
+++



ERV²
820



ERV²
860



ERV²
760

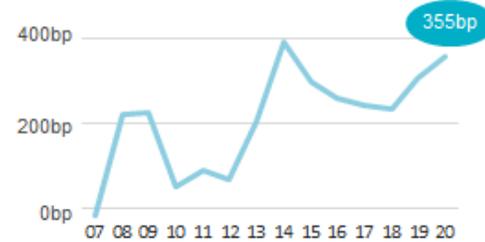
¹€/m²/mes ²€/m²/año

RENTABILIDADES PRIME ⁽¹⁾

BARCELONA



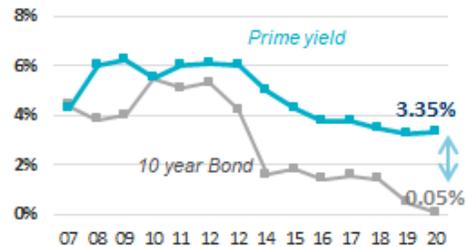
SPREAD VS BONO 10 años



PRINCIPALES ASPECTOS

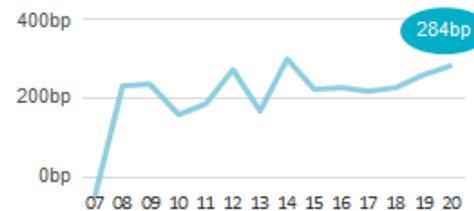
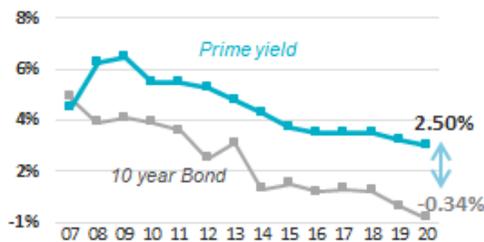
- > 22@ atrayendo inversiones concentradas en activos de Grado A
- > Inversores internacionales adquiriendo proyectos “turned-key”
- > Rentabilidades Prime del 3,60%, con spread muy sostenible de 355pb vs tasa de referencia

MADRID



- > Spread sostenible de 330pb por encima del promedio a 10 años de 200pb
- > Inversores con fuerte liquidez para activos con rentabilidades prime
- > Rentabilidades Prime del 3,35%

PARÍS



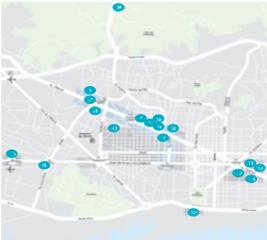
- > Spread con récord histórico, 284pb vs tasa de referencia
- > Rentabilidades Prime resilientes del 2,50%
- > Mayor polarización entre valores Prime y Secundario

(1) Consultores del Mercado Español reportan rentabilidades brutas y en Francia rentabilidades netas bonos a 10 años a 31 Diciembre 2020

04 Evolución del negocio 2020



La actividad de alquiler permanece sólida en 2020

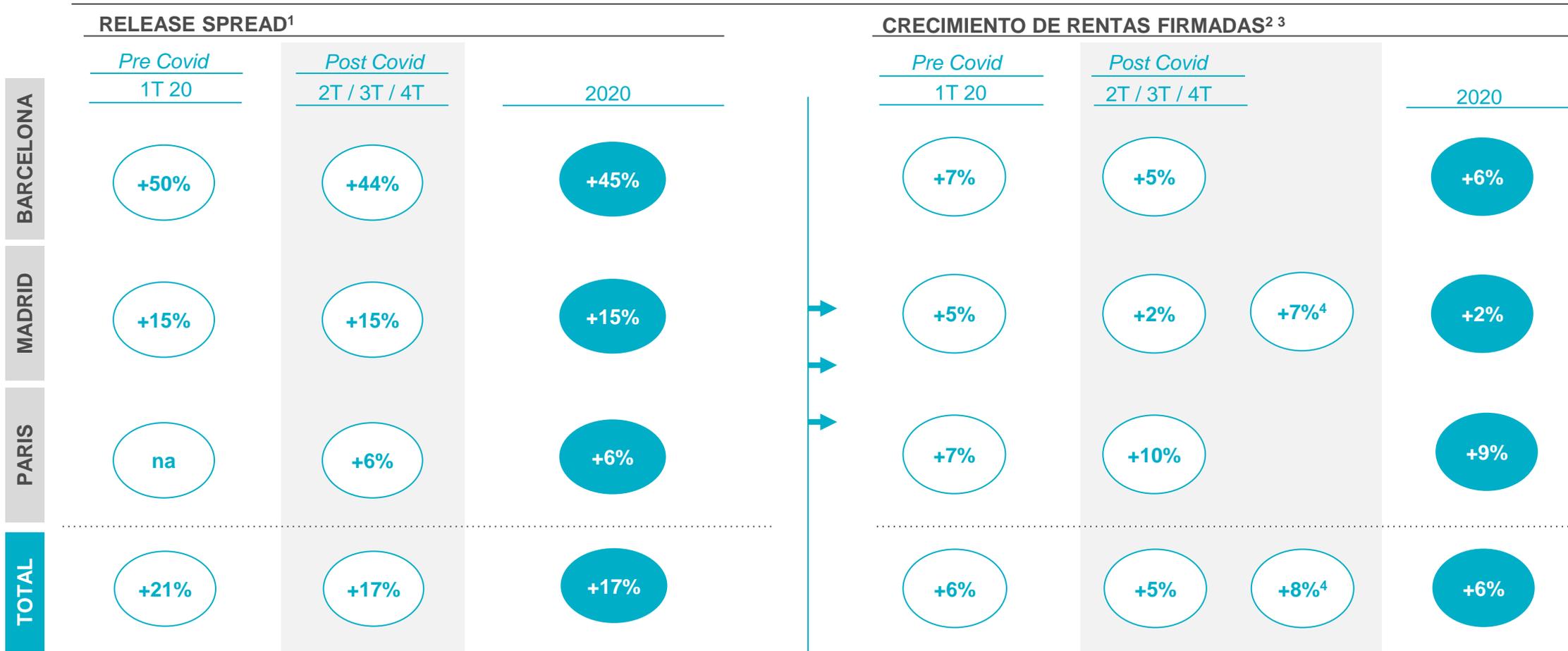
		VOLUMEN ALQUILERES m ²				KPS 2020			
		Pre Covid	Post Covid			RELEASE SPREAD ⁴	CRECIMIENTO ERV ⁵	VENCIMIENTO (años) ²	DESOCUPACIÓN EPRA ³
		1T 20	2T 20	3T 20	4T 20				
BARCELONA		7.024	13.720	4.124	4.043	+45%	+6%	5 años	4,6%
MADRID		5.374	466	20.450	18.303	+15%	+2%	6 años	3,1%
PARIS		1.141	14.523	2.026	6.170	+6%	+9%	10 años	5,6%
TOTAL		13.539	28.709	26.600	28.516	+17%	+6%	8 años	4,8%

(1) Cifras anualizadas de contratos firmados
 (2) Vencimiento hasta la expiración del contrato
 (3) Desocupación financiera calculada acorde la metodología EPRA – Portfolio de oficinas
 (4) Precios rentas firmadas vs rentas anteriores
 (5) Rentas firmadas vs 12/19 ERV (nuevos arrendamientos y renovaciones)

Los niveles de precios de alquiler permanecen sólidos

- > Los niveles de precios permanecen sólidos en cada segmento durante el Covid
- > “Releases Spreads” se mantienen con doble dígito
- > Precios firmados por encima los ERVs durante todo el año

INCREMENTO SÓLIDO EN LOS PRECIOS DE RENTAS



(1) Rentas firmadas vs contratos anteriores (renovaciones)
 (2) Rentas firmadas vs 12/19 ERV (nuevos contratos y renovaciones)
 (3) Tenemos dos contratos con “cap” (1 en Barcelona i 1 en Madrid)
 (4) Excluyendo un contrato con un cliente monousuario con un “release spread” de +21%

BARCELONA – ESFUERZO COMERCIAL

Actividad comercial sólida

31.845m² alquilados

> Max. renta firmada

28
€/m²/mes

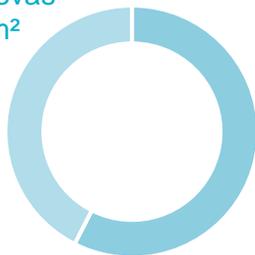
> Crecimiento ERV¹

+6%

> vs renta anterior²

+45%

Altas nuevas
13.537 m²



Renovaciones
18.308 m²

Fuerte crecimiento de las rentas – Aspectos principales

Sant Cugat



Torre BCN



Diagonal 609-615



Via Augusta



(1) Rentas firmadas vs 12/19 ERV (nuevos arrendamientos & renovaciones)

(2) Rentas firmadas vs contratos previos (renovaciones)

MADRID – ESFUERZO COMERCIAL

Actividad comercial sólida

44.592 m² alquilados

> Max. renta firmada



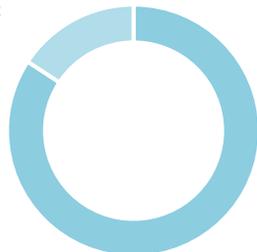
> Crecimiento ERV¹



> vs renta anterior²



Altas nuevas
7.036m²



Renovaciones
37.556m²

Fuerte crecimiento de las rentas – Aspectos principales

Santa Engracia



Sagasta 31-33



Lopez de Hoyos



José Abascal 45



(1) Rentas firmadas vs 12/19 ERV (nuevos arrendamientos & renovaciones)

(2) Rentas firmadas vs contratos previos (renovaciones)

PARIS – ESFUERZO COMERCIAL

Actividad comercial sólida

23.861 m² alquilados

> Max. renta firmada

>900
€/m²/año

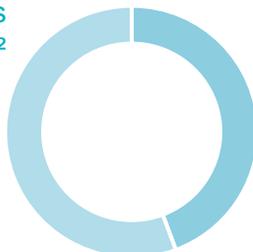
> Crecimiento ERV¹

+9%

> vs renta anterior²

+6%

Altas nuevas
13.284 m²



Renovaciones
10.576 m²

Fuerte crecimiento de las rentas – Aspectos principales

Marceau



Washington Plaza



Washington Plaza

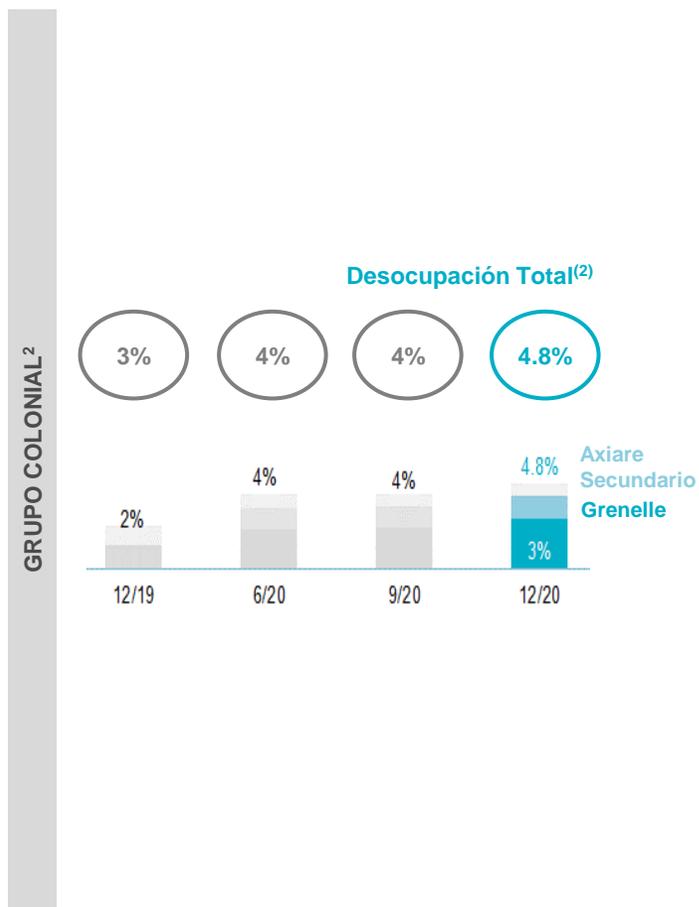
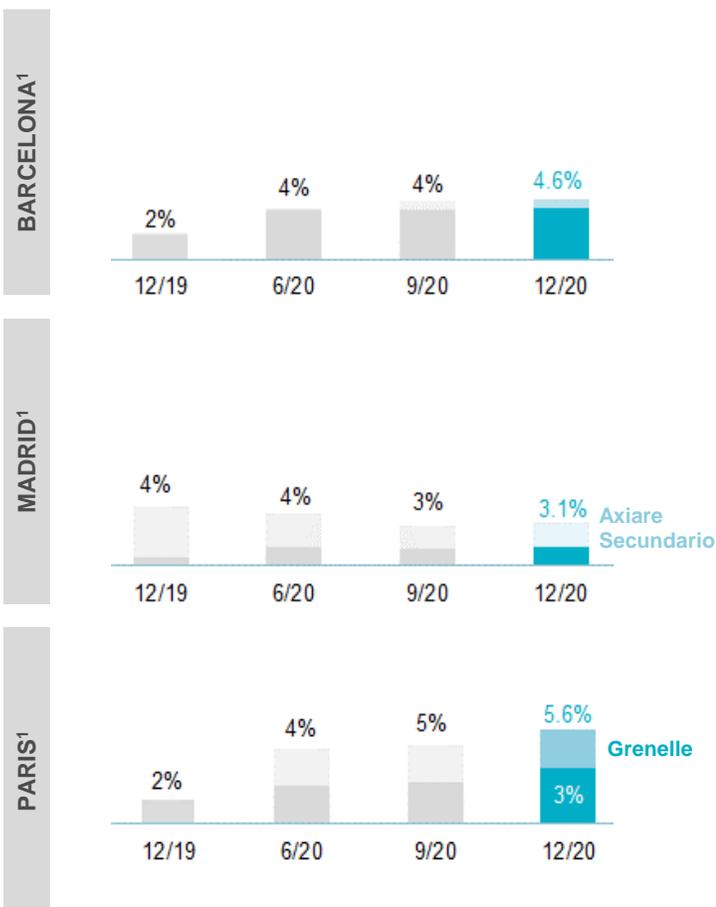


(1) Rentas firmadas vs 12/19 ERV (nuevos arrendamientos & renovaciones)
(2) Rentas firmadas vs contratos previos (renovaciones)

04 Evolución del negocio 2020
Desocupación a niveles muy sostenibles en cada segmento

- > Desocupación del portfolio del Grupo y de Oficinas en un sostenible 4,8%
- > Significante mejora trimestre a trimestre en Madrid con una desocupación del 3%
- > Paris al 3% excluyendo la entrada en explotación de 103 Grenelle

DESOCUPACIÓN EPRA



ENTRADA EN EXPLOTACIÓN DEL PROGRAMA DE RENOVACIÓN

103 Grenelle Torre Marenostrom

ESPACIO DISPONIBLE

Ribera de Loira 28 Puerto Somport Park Cugat Le Vaisseau

(1) Desocupación EPRA de la cartera de oficinas
(2) Desocupación EPRA incluyendo todos los usos

- > **Proyecto Marceau** 100% pre-alquilado durante el año de pandemia
- > Atractivos términos de alquiler, superando el objetivo
- > Precios fuertes que confirman la resiliencia Prime

83 Marceau - Paris Prime CBD



- > **Localización única, a 150 metros de Place de l'Étoile.**
- > **Propiedad de seis pisos que cuenta con patio interior y terrazas ofreciendo excepcionales vistas del "Arc de Triomphe"**
- > **Los mejores estándares medioambientales con las prestaciones técnicas más altas**

PRODUCTO RESILIENTE ATRAYENDO TOP TENANTS

Alquiler - 100% pre-alquilado a rentas históricas

1. **2T20: Más de 6.000 pre-alquilado a Goldman Sachs para su sede en Paris**



- Contrato de alquiler de 12 años con 9 años de obligado cumplimiento
- Renta récord firmada en Paris

2. **3T20: 1.200 m² adicionales firmados en la planta baja**

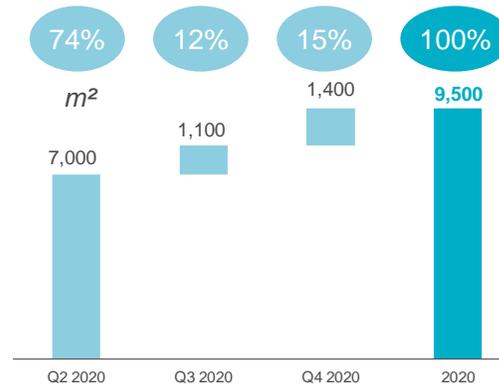


3. **4T20: Última planta pre-alquilada a un banco de Inversiones con 6 años de obligado cumplimiento**



Fuerte impulso Alquiler – %

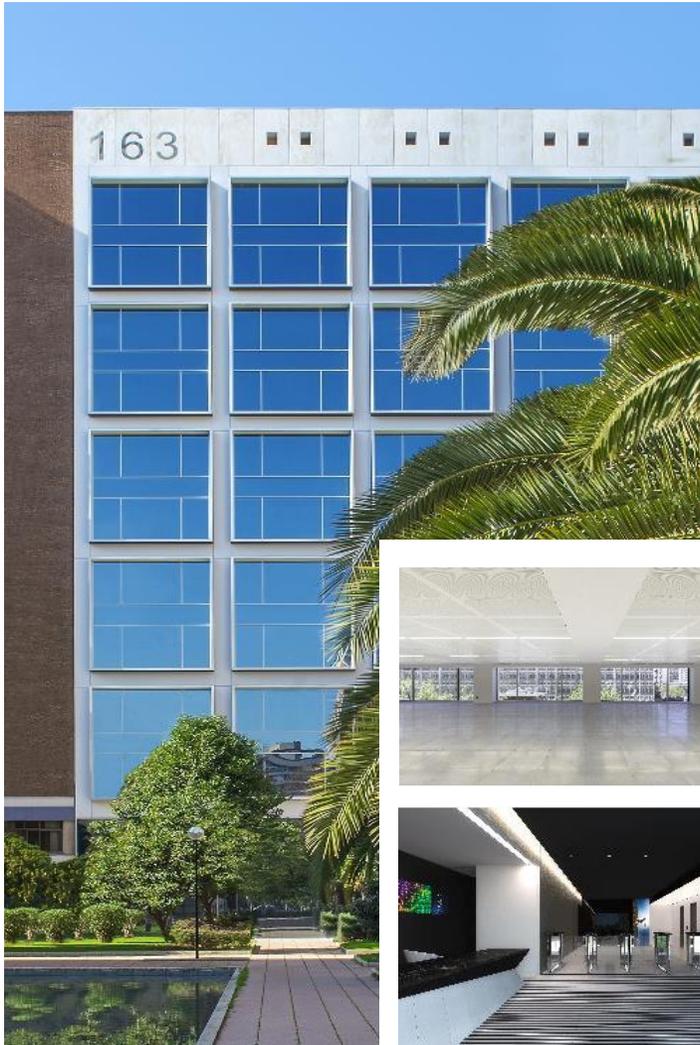
Pre-alquiler acumulado



- > Proyecto 100% pre-alquilado a pesar de la crisis del COVID-19
- > Precios fuertes confirman la resiliencia Prime

Proyectos resilientes atrayendo Top tenants – Castellana 163

- > **Proyecto Castellana 163** completado antes del plazo inicial
- > Nuevos contratos firmados con un “release spread” del 100% vs contratos iniciales
- > Creación de Valor de 1,8x veces sobre Coste Total (Precio Adquisición + Capex)



El Proyecto

- > Entrega antes del plazo inicial
- > Nuevas fachadas que incrementan la luz natural un 45%
- > Diseño de nueva entrada dirigida a clientes de lujo

Entrega Comercial

- > Rentas firmadas que duplican las “passing rents” iniciales
- > Inquilinos AAA de diferentes sectores
- > Mayor índice de rentabilidad con contratos triple net

-
- > Reforma completa que atrae a top tenants con rentas prime
 - > Elevada creación de valor para los accionistas de Colonial

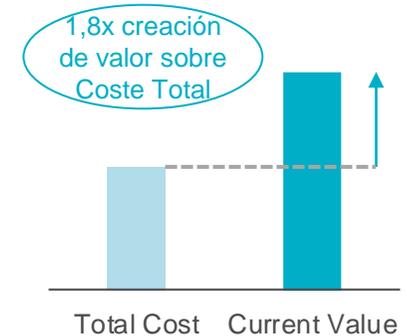
ERV - + 100% “Release Spread”

€/m²/mes



1,8x Creación de Valor

€/m²



04 Evolución del negocio 2020

Una cartera de proyectos defensiva

- > Nivel de Pre-alquiler significativo con clientes AAA
- > Yield on cost confirmada y mejorada
- > Gestión Táctica del calendario

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%

<12 meses

>12 meses

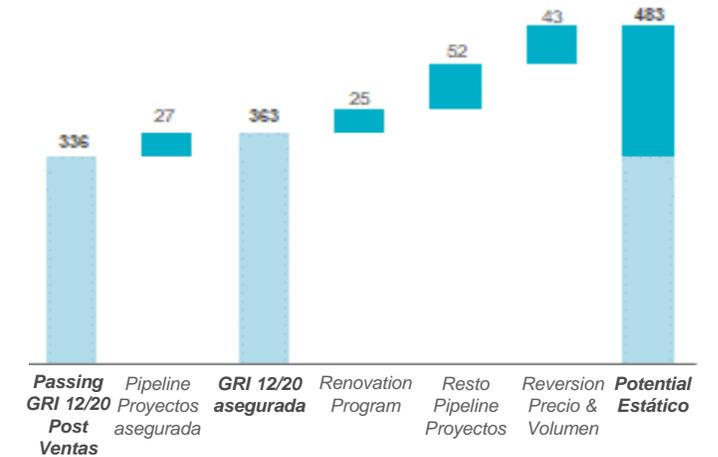
Prime Commercial

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

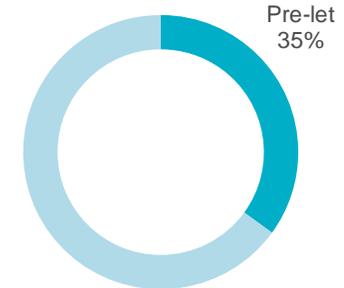


(1) Coste total producto acabado = Coste de adquisición/Valor Activo pre Proyecto + Capex futuro
 (2) Topped-up passing GRI

GRI² – Camino a la reversión



% Pre-alquilado en GRI





Fuerte compromiso en ESG y Descarbonización

- > Significante disminución de la huella de carbono del (51%) “like for like” interanual
- > Barcelona y Madrid comportamiento excepcional
- > Aceleración del camino a cero emisiones

REDUCCIÓN IMPORTANTE DE LA HUELLA DE CARBONO

VARIACIÓN TOTAL - (tCO₂e)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>Var.</u>	<u>Var %.</u>
BARCELONA	5.913	5.767	146	+3%
MADRID	10.174	9.198	976	+11%
PARIS	2.597	3.509	(912)	(26%)
TOTAL SCOPE 1, 2 & 3	18.684	18.474	210	+1%
TOTAL SCOPE 1 & 2	4.926	8.017	(3.091)	(39%)

VARIACIÓN LFL - (tCO₂e)

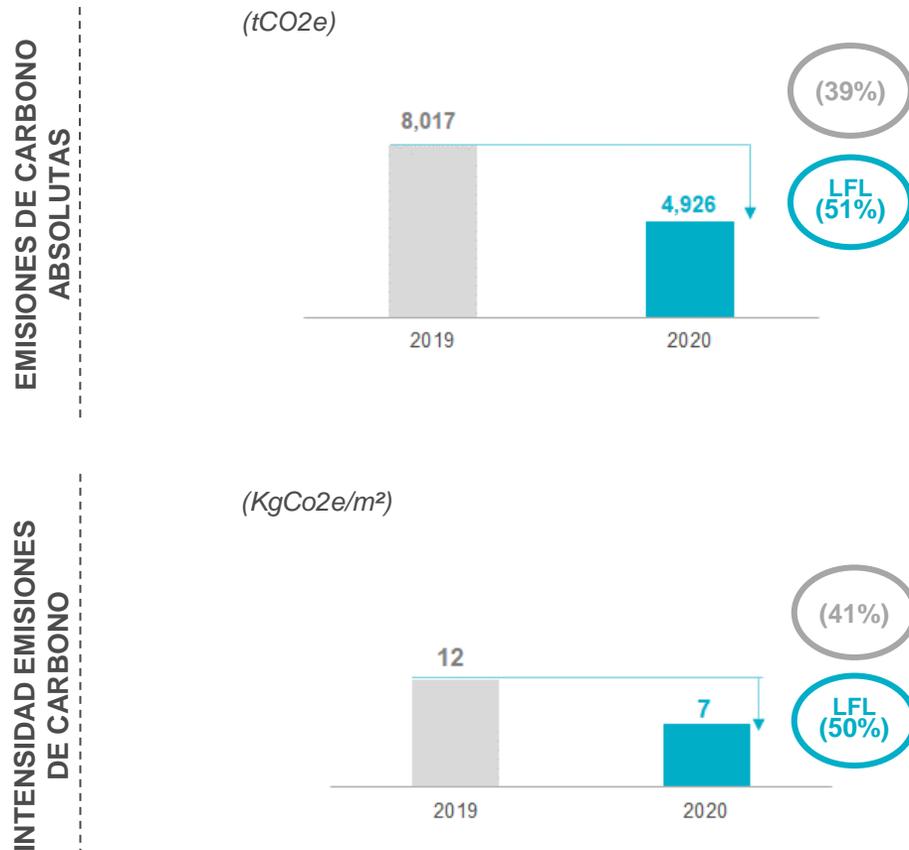
<u>Var.</u>	<u>Var %.</u>
(2.575)	(53%)
(4.086)	(58%)
(921)	(26%)
(7.582)	(49%)
(3.417)	(51%)

Fuerte compromiso en ESG y Descarbonización

- > Disminución de la huella de carbono del (77%) desde el año base 2015
- > Intensidad de carbono de alcance 1 y 2 de 7 KgCo2e/m², entre los niveles más bajos de Europa
- > Aceleración hacia cero emisiones

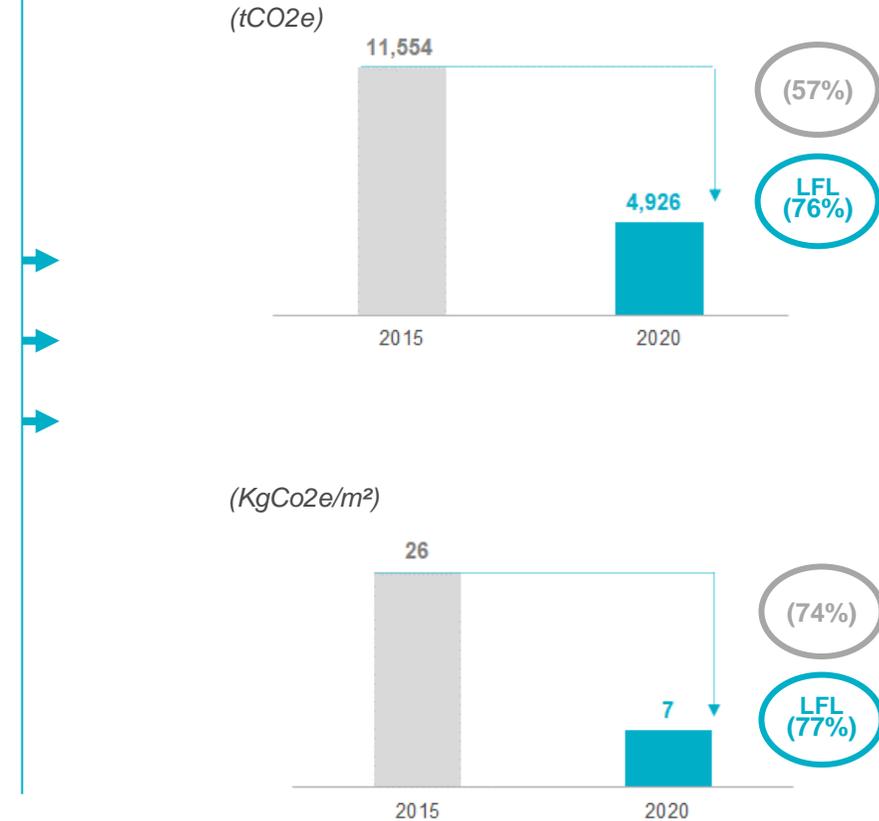
IMPORTANTE DISMINUCIÓN INTERANUAL DE LA HUELLA DE CARBONO

(Alcance 1 y 2)



ACELERACIÓN CUMPLIMIENTO OBJETIVO BUSINESS PLAN

(Alcance 1 y 2)



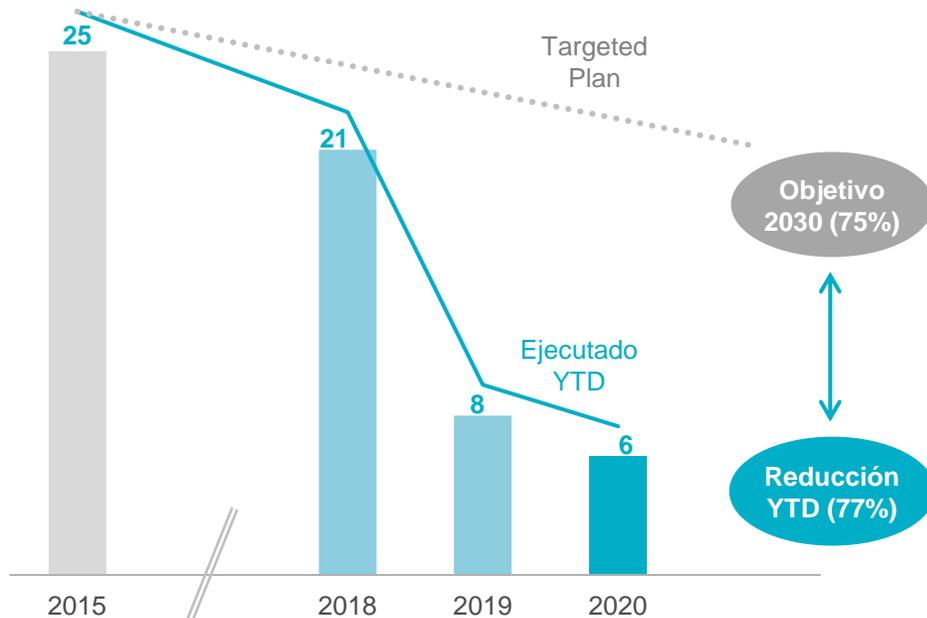
Fuerte compromiso en ESG y Descarbonización

- > Disminución de la huella de carbono del (77%) desde el año base 2015
- > Cumplimiento del objetivo marcado para 2030 antes del plazo
- > Aceleración del camino hacia cero emisiones

ACELERACIÓN EN DESCARBONIZACIÓN

(Intensidad de carbono de alcance 1 y 2 - 2015-20 "like for like" portfolio de Oficinas en explotación)

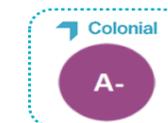
(KgCo2e/sqm)



Reducción Alcance Scope 1 y 2 like for like desde el año base 2015
Portfolio de Oficinas En operación – cálculo market based

COLONIAL TOTALMENTE ALINEADO CON EL ACUERDO DE PARIS

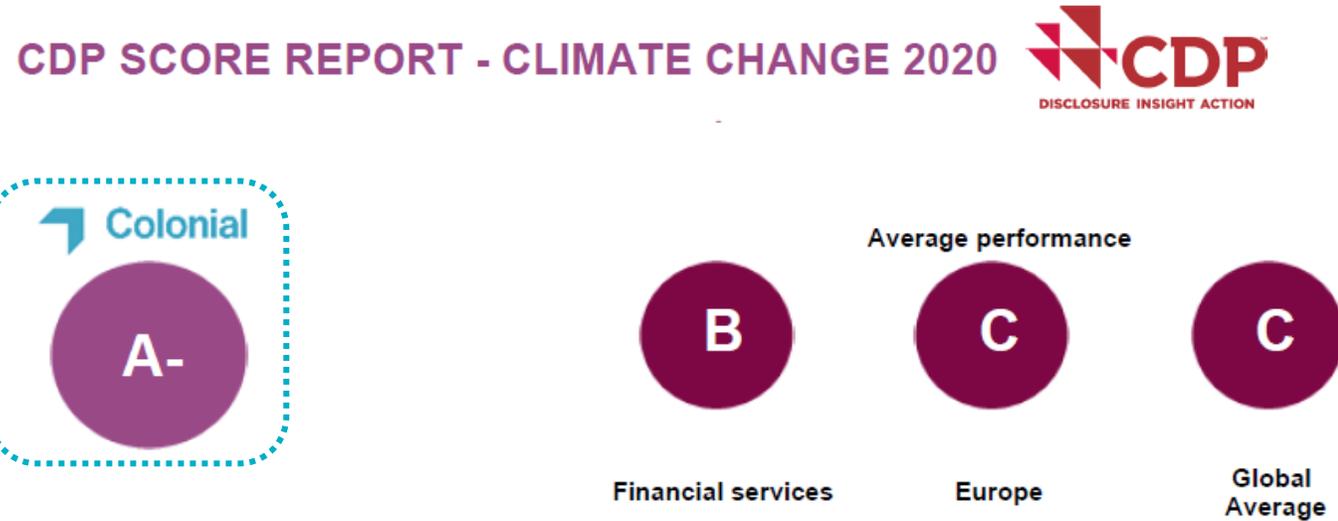
- > Objetivo marcado para 2030 de reducción de carbono alcanzado antes del plazo
- > Aceleración hacia cero emisiones
- > Objetivo de neutralidad de carbono para el año 2050
- > Adhesión al Science Based Target Initiative (SBTi)
 -  SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION
- > Puntuación en CDP de A- confirmando el liderazgo en descarbonización.
 - > Puntuación muy por encima de la media regional de Europa y del sector de servicios financieros
 - > Fuerte impulso interanual (incremento hasta A- partiendo de C)



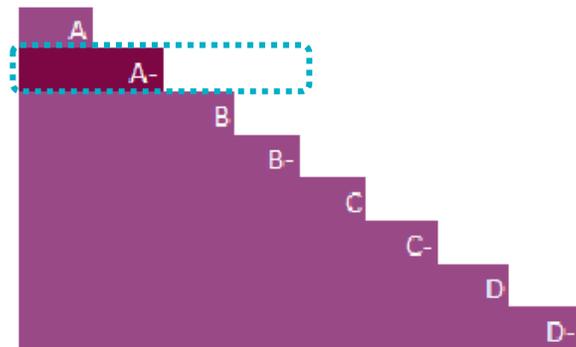
Medio ambiente: Excelencia en ESG y Descarbonización

Puntuación CDP A- confirmando el liderazgo en descarbonización

- > Puntuación A- : muy por encima de la media regional de Europa y del sector de servicios financieros
- > Fuerte impulso interanual: incremento hasta A- partiendo de C



UNDERSTANDING YOUR SCORE REPORT



Inmobiliaria Colonial received a A- which is in the Leadership band. This is higher than the Europe regional average of C, and higher than the Financial services sector average of B.

- Leadership (A/A-): Implementing current best practices*
- Management (B/B-): Taking coordinated action on climate issues*
- Awareness (C/C-): Knowledge of impacts on, and of, climate issues*
- Disclosure (D/D-): Transparent about climate issues*

Medio ambiente: Excelencia en ESG y Descarbonización

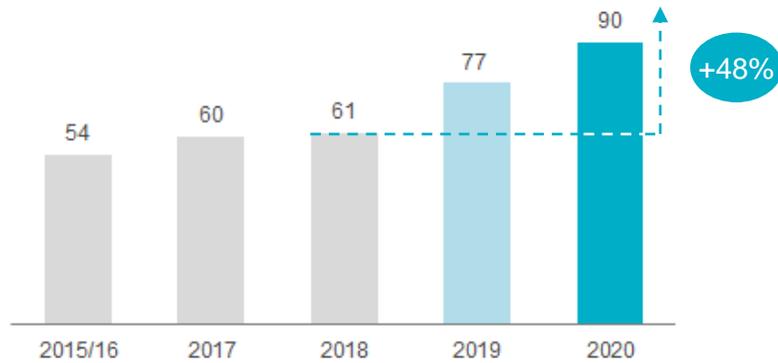
GRESB Rating de Colonial en la banda alta del sector

- > Calificación de 90 sobre 100 – Puntuación GRESB 5 estrellas por encima del promedio y de sus comparables
- > Fuerte incremento: +48% en 2 años y +17% interanual (+13 pts)

GRESB RATING SOSTENIBLE RESULTADOS 2020



CALIFICACIÓN GRESB



REAL ESTATE BENCHMARK

DEVELOPMENT BENCHMARK



ESG DIMENSION – REAL ESTATE BENCHMARK



Medio ambiente: Excelencia en ESG y Descarbonización

Rating Vigeo 2020 de Colonial en la banda alta del sector

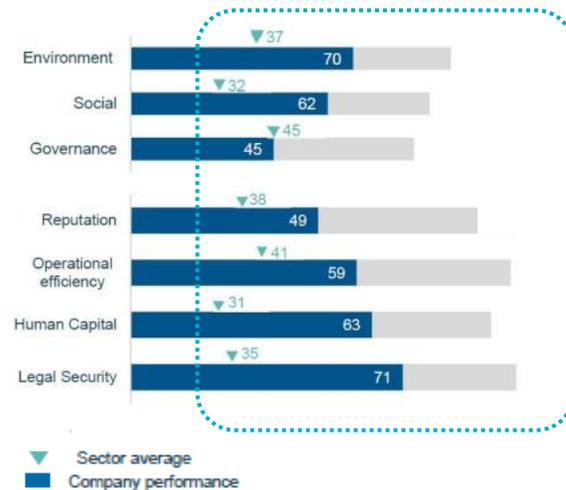
- > Colonial ha obtenido una puntuación A1 - Top 5% de las 4.835 empresas calificadas por Vigeo (novena de 86 dentro de los servicios financieros)
- > Superando la media del sector en todos los KPIs de desempeño de gestión y riesgo con un fuerte impulso interanual

VIGEO RATING SOSTENIBLE RESULTADOS 2020

Excepcional calificación de Vigeo 2020



Rank in Sector	9/86
Rank in Region	154/1601
Rank in Universe	169/4835



Aspectos clave destacados en la valoración de Vigeo

- > Colonial muestra una robusta voluntad y capacidad de integrar factores de ESG en su estrategia, operaciones y riesgo
- > Puntuaciones medias avanzadas en los pilares medioambientales, sociales y gubernamentales.
 - Colonial muestra una avanzada calificación en transición energética
 - Los KPIs que manifiestan su huella social revelan tendencias estables o positivas.
- > Gestión y Riesgos ESG
 - Colonial ha estructurado de forma eficiente su capacidad para integrar factores ESG en sus estrategias y operaciones en estos últimos años.
 - Los objetivos cuantificados refuerzan sus compromisos frente a los desafíos más concretos, los cuales son apoyados por amplios medios y procesos.
 - Avanzada capacidad de salvaguardar y mejorar la cohesión de su capital humano y seguridad legal, una gestión robusta de su eficiencia operacional.

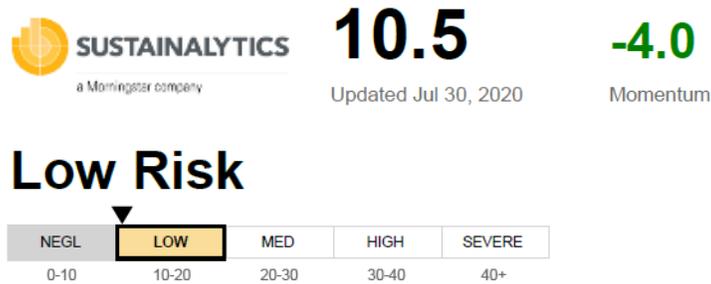
Medio ambiente: Excelencia en ESG y Descarbonización

Rating Sustainalytics 2020 de Colonial en la banda alta del sector

- > Colonial se sitúa en el top de los comparables internacionales
- > Colonial con una fuerte gestión de las políticas en ESG

RATING SUSTAINALYTICS RESULTADOS 2020

Aspectos clave destacados en la valoración de Sustainalytics



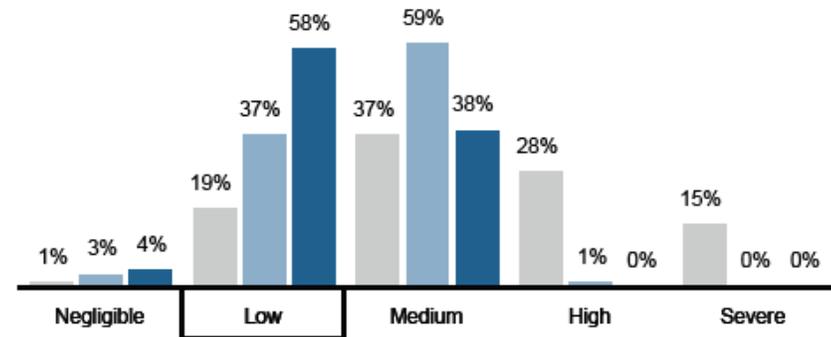
“El éxito de Colonial se basa en atraer y retener una fuerza laboral con un conjunto de habilidades capaz de respaldar el crecimiento estratégico y generar confianza tanto para los inquilinos como para los inversores”

“El Informe Anual Integrado 2019 de Colonial es elaborado de acuerdo con los estándares de GRI, que están en línea con las mejores prácticas, y muestra una fuerte responsabilidad ante los inversores y el público”

Calificación Colonial vs comparables

ESG Risk Rating Ranking

UNIVERSE	RANK (1 st = lowest risk)	PERCENTILE (1 st = lowest risk)
Global Universe	119/12844	2nd
Real Estate INDUSTRY	29/954	4th
REITs SUBINDUSTRY	19/420	5th



Medio ambiente: Excelencia en ESG y Descarbonización

Rating MSCI 2020 para Colonial de A

- > Colonial continúa en las calificaciones internacionales más altas de REITs
- > Alta calificación especialmente en materia de Gobierno Corporativo

Rating MSCI 2020 para Colonial

Aspectos clave destacados en la valoración de MSCI



- > La compañía se encuentra en el rango de puntuación más alto en relación con sus comparables globales, mostrando prácticas de gobierno que parecen estar generalmente bien alineadas con los intereses de los inversores
- > 100% de los ingresos de propiedades intensivas en energía y/o agua
- > La cartera presenta una proporción relativamente alta de edificios con certificaciones verdes en relación a sus comparables
- > Proporción relativamente alta de operaciones que dependen de trabajadores altamente calificados.

Especial atención en Gobierno Corporativo

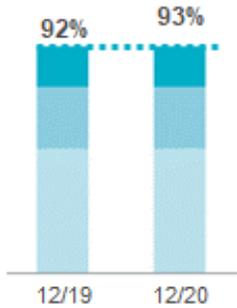
“Inmobiliaria Colonial, SOCIMI se encuentra en el rango de puntuación más alto de todas las compañías que evaluamos en relación con sus comparables globales, lo que indica que las prácticas de gobierno corporativo de la compañía están generalmente bien alineadas con los intereses de los accionistas”

Comentario de MSCI sobre Gobierno Corporativo de Colonial:

- > Las políticas y prácticas de la junta se encuentran dentro del rango de puntuación promedio en relación con sus comparables globales
- > Las prácticas de pago de ejecutivos de la junta parecen estar generalmente bien alineadas con los intereses sostenibles de los accionistas
- > La estructura de propiedad no incluye ningún indicador de riesgo de gobernanza probable, y los derechos de los accionistas son generalmente sólidos y bien alineados en relación con sus comparables globales.

MEJORA CONTINUA EN LA BANDA ALTA DE LOS ESTÁNDARES EN SOSTENIBILIDAD

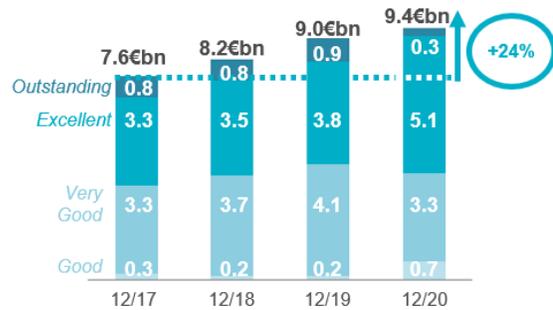
Portfolio con Leed/Breeam¹ – valor



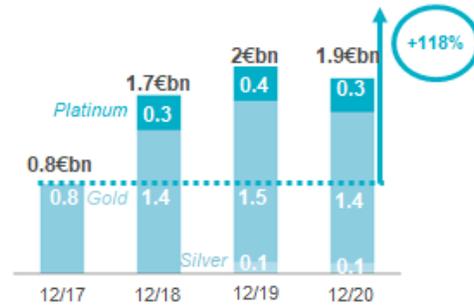
Portfolio con Leed / Breeam¹ 2020



Certificados Breeam – Valor



Certificados Leed – Valor



FINANCIACIÓN SOSTENIBLE

Nueva línea de crédito sostenible de 1€bn

- > La naturaleza sostenible del préstamo reconoce el impacto positivo de la estrategia ESG de Colonial.
- > Sustituye préstamos anteriores y extiende vencimientos hasta 2025 y 2027
- > La nueva línea de crédito es sostenible dado que el margen está vinculado al rating obtenido por la agencia GRESB

1,2€bn en líneas de crédito sostenibles

- > Este préstamo se suma al préstamo sostenible que formalizó Colonial en 2019 por 151€m
- > Prácticamente la totalidad de la financiación bancaria de Colonial está clasificada con un rating sostenible



¹ Reducción de los alcances 1 y 2 like for like desde el año base 2015

Primer edificio de oficinas totalmente construido de madera en España – ubicado en el Barcelona 22@

WittyWood - Barcelona 22@

- > Primer edificio de oficinas totalmente construido de madera en España
- > Ubicado en el 22@, distrito tecnológico de Barcelona en expansión, donde se encuentran unas 8.800 compañías
 - > Terreno situado en una de las áreas más dinámicas del Barcelona 22@: Rambla de Poblenou
 - > Rodeado de compañías multinacionales (por ejemplo; Glovo, General Electric) y edificios flexibles
- > Excelentes servicios de transporte público e instalaciones en los alrededores

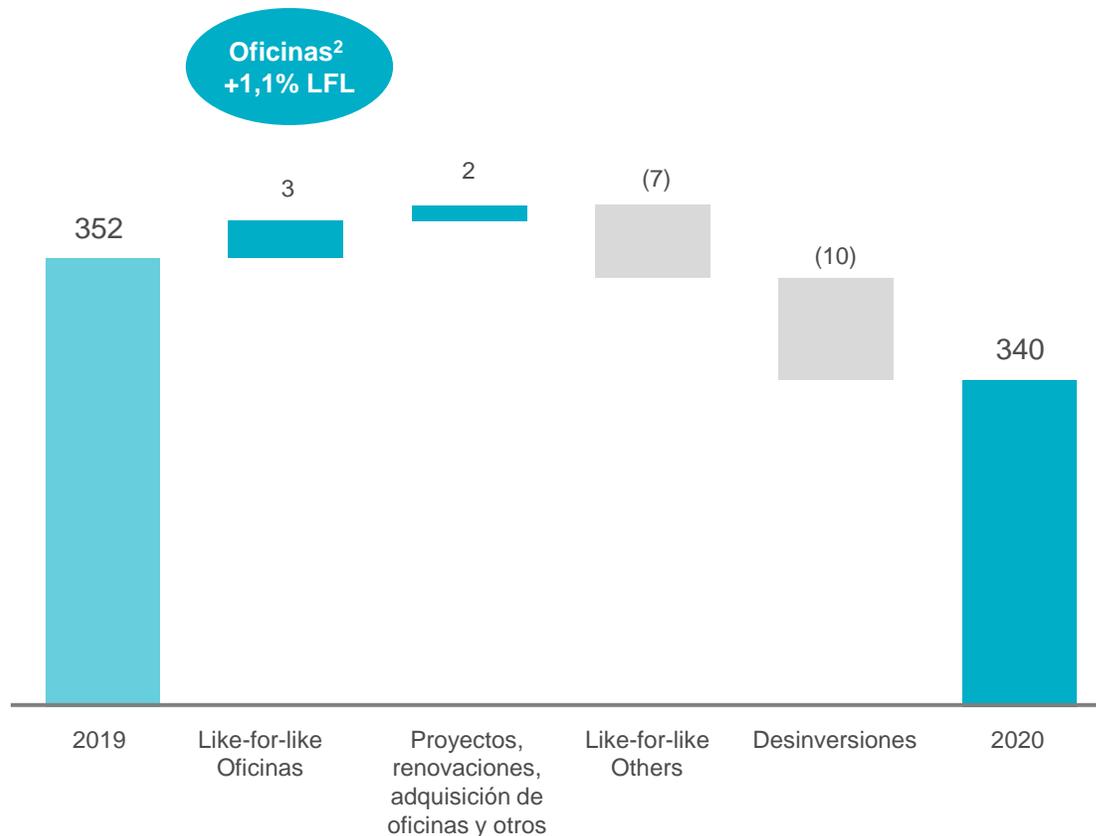




Fuerte crecimiento de los ingresos por rentas

- > Crecimiento de los ingresos like-for-like impulsado en gran medida por los aumentos de los precios de alquiler
- > Crecimiento en Barcelona totalmente impulsado por el precio y en Madrid impulsado por una combinación de precio y volumen
- > Paris con una leve corrección debido a los Business Centers & Retail

INGRESOS POR RENTAS - €m



SÓLIDA VARIACIÓN EPRA LIKE-FOR-LIKE

	EPRA like-for-like ¹	Precio	Volumen
OFICINAS ² TOTAL	(1%)	+0,8%	(1,9%)
OFICINAS ²	+1,1%	+1,2%	(0,1%)
BCN	+5%	+5,7%	(0,9%)
MADRID	+3%	+1,9%	+1,5%
PARIS	(0,7%)	(0,1%)	(0,6%)
Paris excl. Retail Champs Elysées	+0,4%	+1,0%	(0,6%)

(1) Like-for-like calculado siguiendo las recomendaciones EPRA BPR

(2) Portfolio de oficinas incluyendo Retail Prime CBD de Galeries des Champs Elysées y Pedralbes Centre

Programa de Desinversiones del año 2020

- > Desinversiones por más de 617€m en 2020 con prima sobre GAV
- > Las desinversiones representan un 5% de AUM
- > Descarga de producto non-core, secundario y maduro

POTENCIAL DE CREACIÓN DE VALOR PARA LOS ACCIONISTAS

	€m	Sq m
Ventas 2T y 3T	204	131.039
Alpha V – 4T	413	127.173
Ventas año total	617	258.212



- > +11% prima sobre GAV¹ Pre-Covid
- > +13% prima sobre GAV² oficinas Pre-Covid
- > Aceleración del interés del inversor en el 2S 2020

(1) GAV Pre-Covid 19 desde diciembre de 2019 excluyendo el acuerdo Logístico final

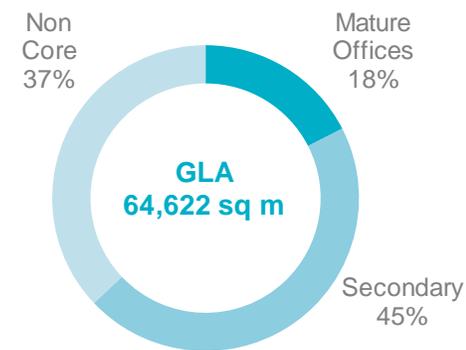
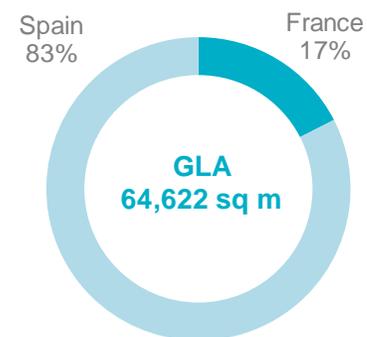
(2) GAV Pre-Covid 19 desde diciembre de 2019

Una parte de los activos del programa Alpha V se ha escriturado a inicios del primer trimestre de 2021.

DESINVERSIÓN DE PRODUCTO MADURO Y NO ESTRATÉGICO

Más de 258.212 m² desinvertidos

- > 258.212 m² desinvertidos, 64.622 m² excluyendo logístico
- > 17 activos vendidos
- > Combinación de producto Non-Core con producto maduro



- > Desinversiones por más de 617€m en 2020 con prima sobre GAV
- > Las desinversiones representan un 5% de AUM
- > Descarga de producto non-core, secundario y maduro

NON-CORE

Desinversiones Logísticas Fase II



Otros Non-Core



OFICINAS SECUNDARIAS

Av. Bruselas 38



Berlin / Numancia



Plaza Europa



OFICINAS MADURAS

112 Wagram



9 Av. Percier



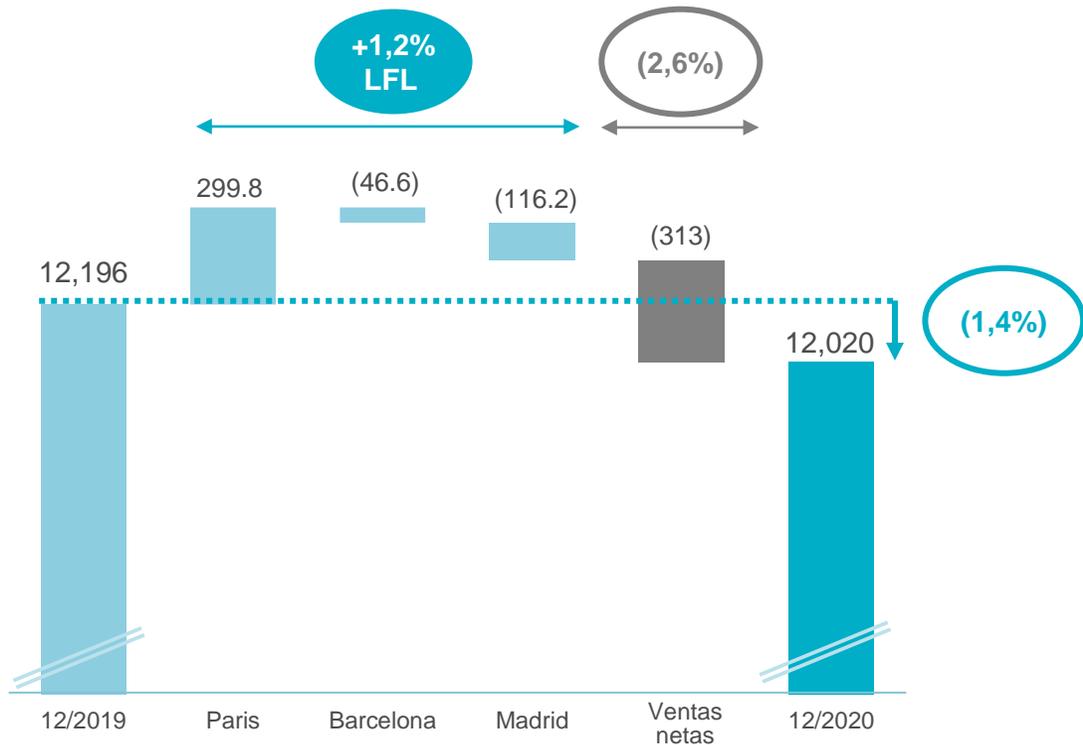
(1) Una parte de los activos del programa de Alpha V se ha escriturado a inicios del primer trimestre de 2021.

Fuerte crecimiento del valor de los activos

Valor bruto de los activos de 12.020€m

- > Crecimiento +1,2% like for like en 2020, +4,2% en París
- > Posicionamiento en el París CBD compensa el leve descenso en España
- > Fuerte componente Alpha de +2,2% (Entrega de proyectos)

VALOR DE LOS ACTIVOS 2020 – €m



ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR LIKE FOR LIKE YoY

	2020	Entrega proyectos	Yield	ERV	Perfil de crecimiento
PARIS	+4,2%	+3,3%	+3,0%	(0,6%)	(1,5%)
BARCELONA	(3,1%)	+0,3%	(0,5%)	(0,1%)	(2,8%)
MADRID	(3,3%)	0,5%	(0,3%)	(0,4%)	(3,1%)
GRUPO LFL	+1,2%	+2,2%	+1,7%	(0,5%)	(2,1%)
DESINVERSIONES NETAS	(3%)				
TOTAL GRUPO	(1,4%)				

Mejora del perfil crediticio de la compañía a través de la gestión activa de pasivos

- > Máxima Calificación Crediticia en una inmobiliaria española
- > Reducción de LTV a 36% en línea con la política financiera
- > Atractivo coste de la deuda de 1,6% y más de 2.000€m de liquidez²

DESINVERSIONES CON PRIMA DE DOBLE DÍGITO SOBRE GAV PRE COVID ...

Detalle ingresos de las desinversiones

Total Ingresos por desinversiones	€617m
De los cuales en 2020	€334m
De los cuales en 1T21	€283m

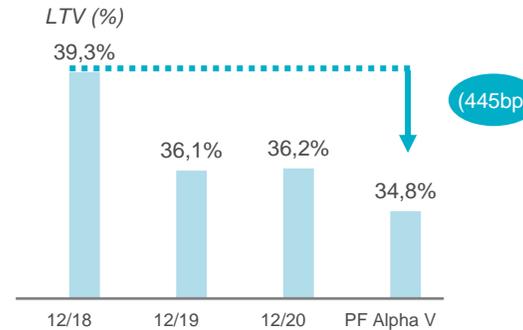


Uso de los ingresos por desinversiones:

- > Capex proyectos
- > Reducir el apalancamiento y fortalecer el balance de situación

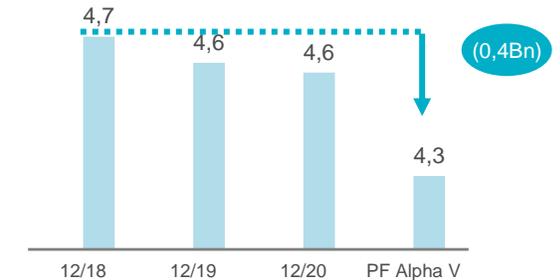
... MEJORANDO EL BALANCE DE LA COMPAÑÍA

Sólida estructura de capital



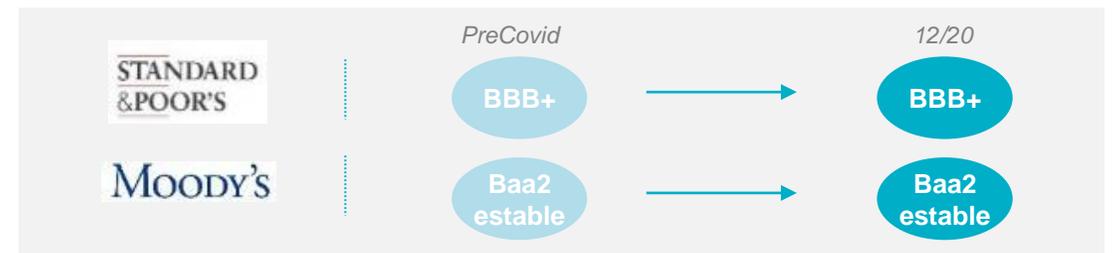
Política Financiera	
<i>Investment Grade Rating</i>	
LTV rango	36-40%
ICR	> 2,5x

Reducción de Deuda



Liquidez ²	
Caja	€269m
Saldos disponibles	€2.040m
Total	€2.309m

Altos Ratings confirmados

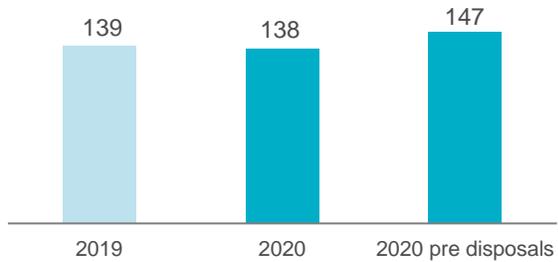


- > BPA recurrente estable a altos niveles de años anteriores
- > Desinversiones Non-Core mejorando la calidad de los retornos
- > BPA excluyendo el impacto de desinversiones +5% YoY

CRECIMIENTO BPA

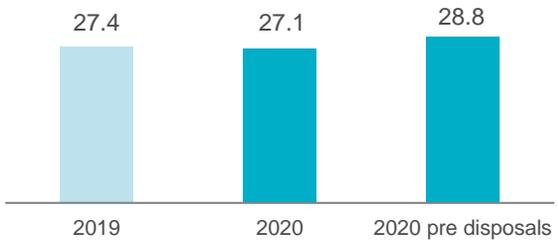
RESULTADO RECURRENTE

€m

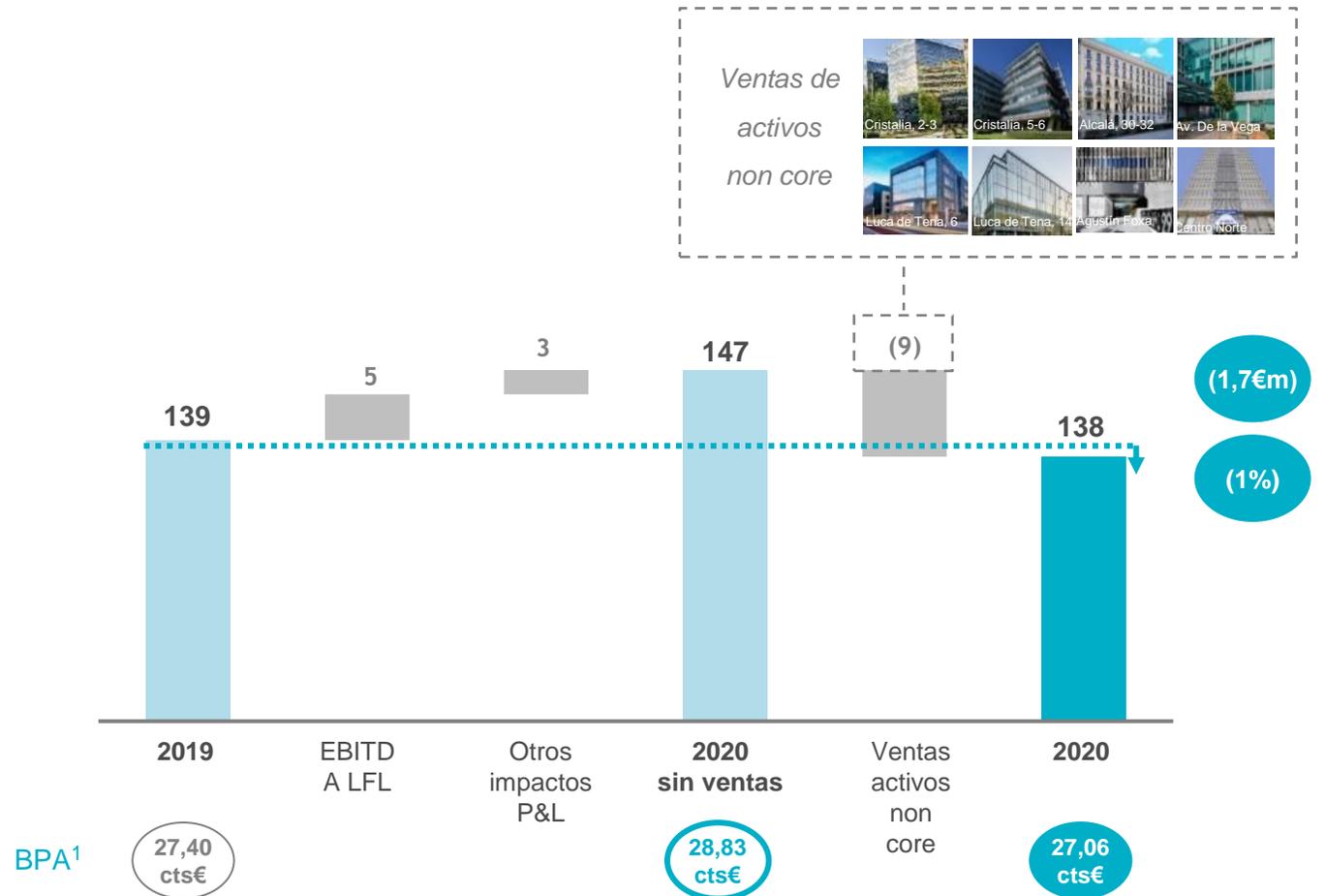


BPA RECURRENTE

Cts€/acción



RESULTADO NETO RECURRENTE – ANALISIS DE LA VARIACIÓN



(1) Beneficio por acción recurrente

- > NTA Resiliente a través del posicionamiento prime y la sólida creación de cash flow
- > EPRA Net Tangible Assets (NAV) de 11,27 €/acción
- > EPRA Net Tangible Assets (NAV) incluyendo dividendos pagados se mantiene en 11,47€/acción

EPRA NET TANGIBLE ASSET (EPRA NAV)



RETORNO TOTAL ACCIONISTA

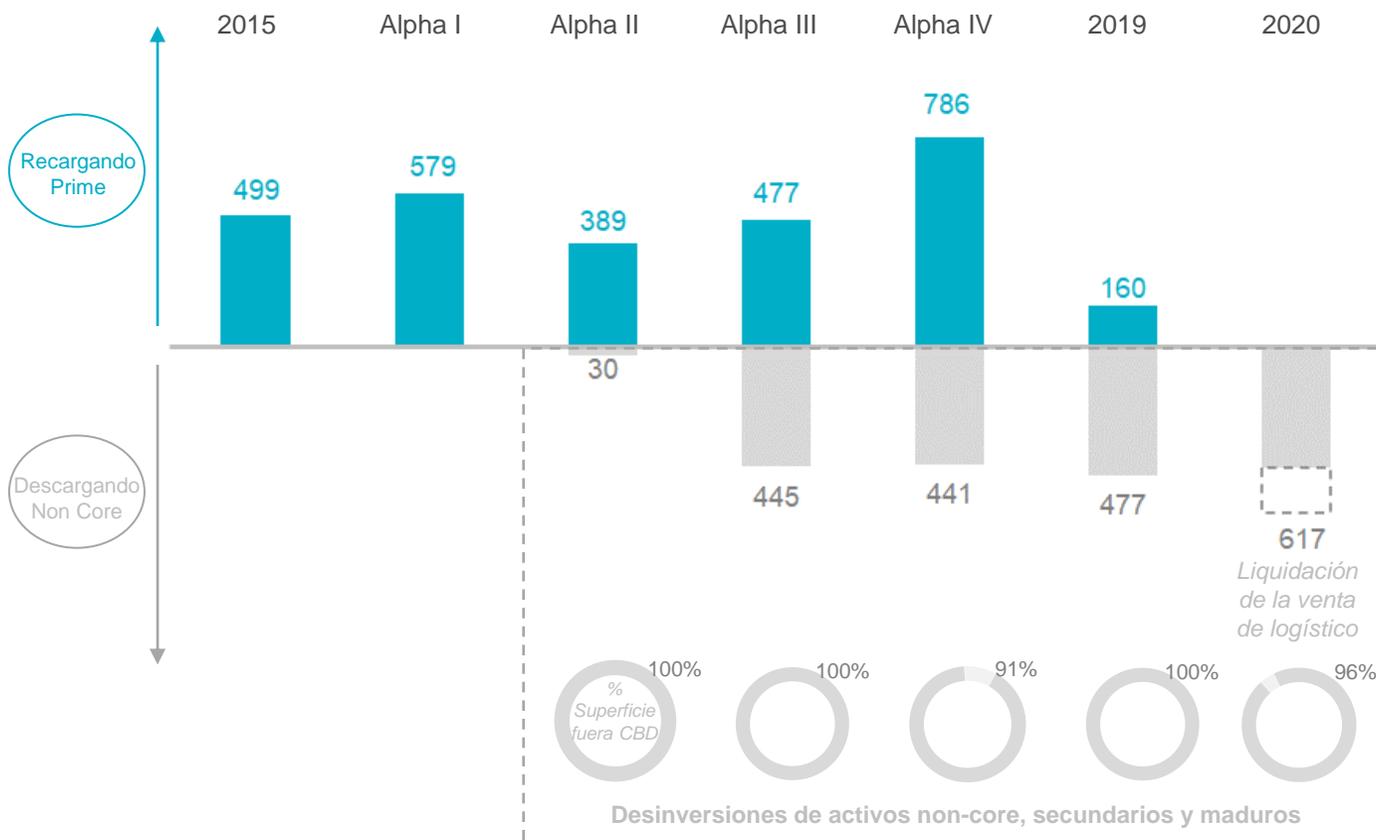
	1S 2020	2S 2020	2020 FY
Crecimiento NTA por acción	(2,2%)	+0,5%	(1,7%)
Dividendo por acción	+1,7%	n.a.	+1,7%
Retorno Total por acción	(0,5%)	+0,5%	+0,1%

Retorno Total Accionista = crecimiento NAV por acción + dividendos

Desinversiones de más de 1.800€m de activos no estratégicos en los últimos años

- > Identificación de adquisiciones a través de operaciones fuera de mercado
- > Inversiones con alto componente de “Value Added”
- > Localizaciones centro ciudad con fuertes fundamentales

ROTACIÓN DE LA CARTERA INCREMENTANDO LA CALIDAD DEL PORTFOLIO - €m



ADQUISICIONES DE 2.900€m DE ACTIVOS PRIME

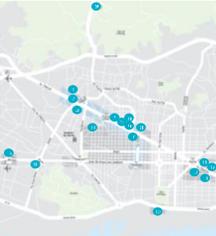
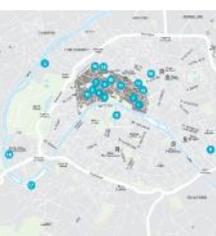
1. Priorizar oportunidades en prime
2. Mejorar la exposición a oficinas de alta calidad de forma directa o indirecta
3. Mantener la disciplina de asignación de capital

DESINVERSIONES DE 1.800€m DE ACTIVOS NO-CORE

1. Producto No-Core
2. Oficinas Secundarias y Maduras
3. Precios con prima sobre GAV

RESULTADOS 1T 2021

Destacada actividad de arrendamiento en el primer trimestre de 2021

	M ² FIRMADOS			KPIS 1T 2021			
	1T 2020	1T 2021	Var	RELEASE SPREAD ¹	CRECIMIENTO ERV ²	MATURITY (años) ³	DESOCUPACIÓN EPRA ⁴
BARCELONA 	7.024	16.789	+139%	+21%	+0.5%	5 años	4,9%
MADRID 	5.374	10.890	+103%	+18%	+3%	6 años	2,6%
PARIS 	1.141	2.080	+82%	+7%	+11%	9 años	5,7%
TOTAL 	13.539	29.759	+120%	+20%	+3%	6 años	4,7%

(1) Precios firmados versus rentas anteriores

(2) Precios firmados vs ERV 12/20 (nuevas altas y renovaciones)

(3) Vencimiento contrato

(4) Desocupación financiera calculada acorde metodología de desocupación EPRA

07 Conclusiones





SÓLIDOS RESULTADOS ANUALES

- > NTA (Epra NAV) de 11,27€ por acción, estable incl. dividendos pagados
- > Portfolio prime CBD con valor defensivo
 - ✓ GAV Total Grupo +1,2% like-for-like interanual
 - ✓ Paris GAV +4% like-for-like interanual
- > Sólido resultado recurrente con dividendos estables
 - ✓ BPA recurrente de €27,1cts (1%), cercano a niveles del año anterior
 - ✓ BPA recurrente excl. impacto de las desinversiones de €28,8cts. +5%
 - ✓ EBITDA rentas de 318€m, +2% like-for-like (Oficinas +3% lfl)
- > Un Balance de Situación reforzado: LTV post desinversiones por debajo del 35%

SÓLIDOS FUNDAMENTOS A TRAVÉS DE POSICIONAMIENTO PRIME

- > Escasa oferta de producto Grado A en CBD
- > Actividad de alquiler 2020 en buenos términos
 - ✓ Rentas firmadas +6% vs ERV 12/19
 - ✓ +17% Release Spread
 - ✓ Ocupación en un sostenible 95%
- > Desinversiones de activos Non-Core por 617€m con prima sobre GAV
- > Precios de desinversiones confirmando el valor fundamental de Colonial
- > Mercados de inversión de producto prime se mantienen activos

Colonial



Junta General Ordinaria
de Accionistas **2021**

30 de junio de 2021



I. Puntos relativos a las cuentas anuales, a la aplicación de resultados, a la gestión social y a la reelección del auditor de cuentas.

Primero.- Examen y aprobación de las cuentas anuales individuales y consolidadas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2020.

1.1 Aprobación de las cuentas anuales individuales de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2020.

1.2 Aprobación de las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2020.

Segundo.- Examen y aprobación de la propuesta de aplicación de resultados correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2020. Distribución de dividendos.

2.1 Examen y aprobación de la propuesta de aplicación de resultados correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2020.

2.2 Distribución de dividendos.

Tercero.- Examen y aprobación de los informes de gestión, individual y consolidado, de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., y aprobación de la gestión social del Consejo de Administración durante el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2020.

Cuarto.- Reelección del auditor de cuentas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y de su grupo consolidado para el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2022.

II. Punto relativo a autorizaciones al Consejo de Administración

Quinto.- Autorización al Consejo de Administración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, para aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias hasta la mitad de la cifra del capital social, dentro del plazo máximo de 5 años, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas. Dentro de la cuantía máxima indicada, se atribuye al Consejo de Administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta un máximo del 20% del capital social.

Sexto.- Autorización al Consejo de Administración para emitir, en nombre de la Sociedad y en una o varias ocasiones, y por un plazo máximo de 5 años, obligaciones convertibles en nuevas acciones de la Sociedad u otros valores análogos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción de acciones de la Sociedad, con expresa atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas hasta un máximo del 20% del capital social, así como de aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender la conversión. Fijación de los criterios para determinar las bases y modalidades de la conversión.

Séptimo.- Autorización para la reducción del plazo de la convocatoria de las juntas generales extraordinarias de accionistas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., de conformidad con lo dispuesto en el artículo 515 de la Ley de Sociedades de Capital.

III. Puntos relativos a la retribución de los Consejeros

Octavo.- Política de remuneraciones de los Consejeros de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. para los ejercicios 2021, 2022 y 2023.

Noveno.- Aprobación de un plan de incentivo a largo plazo consistente en la entrega de acciones de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Décimo.- Votación, con carácter consultivo, del informe anual sobre remuneraciones de los Consejeros de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio 2020.

IV. Puntos relativos a la modificación de los Estatutos Sociales y del Reglamento de la Junta General

Undécimo.- Modificación de los siguientes artículos de los Estatutos Sociales de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. para la adaptación de los mismos a las modificaciones introducidas por la Ley 5/2021, de 12 de abril, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y otras normas financieras, en lo que respecta al fomento de la implicación a largo plazo de los accionistas en las sociedades cotizadas:

11.1. Modificación del artículo 5 (“Capital social”) de los Estatutos Sociales.

11.2. Modificación del artículo 29 (“Composición, constitución, adopción de acuerdos, régimen interno y delegación de facultades”) de los Estatutos Sociales.

11.3. Modificación del artículo 30 (“Retribución”) de los Estatutos Sociales.

11.4. Modificación del artículo 32 (“Comité de Auditoría y Control”) de los Estatutos Sociales. 3

11.5. Inclusión de un nuevo artículo 19 bis (“Junta General exclusivamente telemática”) en los Estatutos Sociales.

Duodécimo.- Modificación de los siguientes artículos del Reglamento de la Junta General de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. para la adaptación de los mismos a las modificaciones introducidas por la Ley 5/2021, de 12 de abril, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y otras normas financieras, en lo que respecta al fomento de la implicación a largo plazo de los accionistas en las sociedades cotizadas:

12.1. Modificación del artículo 5 (“Competencias”) del Reglamento de la Junta General.

12.2. Modificación del artículo 10 (“Derecho de información del accionista”) del Reglamento de la Junta General.

12.3. Modificación del artículo 12 (“Derecho de asistencia y voto”) del Reglamento de la Junta General.

12.4. Modificación del artículo 12 bis (“Asistencia telemática”) del Reglamento de la Junta General.

12.5. Modificación del artículo 20 (“Desarrollo de la Junta. Intervención de los accionistas en la Junta”) del Reglamento de la Junta General.

12.6. Modificación del artículo 22 (“Adopción de los acuerdos”) del Reglamento de la Junta General.

V. Punto informativo

Decimotercero.- Información a la Junta General sobre la modificación del Reglamento del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

V. Punto relativo a la delegación de facultades

Decimocuarto.- Delegación de facultades.



Colonial



Junta General Ordinaria
de Accionistas **2021**

30 de junio de 2021