



2024

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

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

Hitos Financieros	2024	2023	Var	LFL	Portfolio Grado A Prime	Hitos Operacionales
Net Tangible Assets (NTA) - €/acc.	9,62	9,95	(3%)		GAV 12/24 11.646€m 	Ocupación EPRA 95%
BPA recurrente - Cts€/acc.	33,0	31,9	+3%			Release Spread ¹ +8% Paris +20% Madrid +1% Barcelona (0,7%)
Net Tangible Assets (NTA) - €m	6.036	5.372	12%			Crecimiento rentas ² +5% Paris +6% Madrid +4% Barcelona +4%
GAV Grupo - €m	11.646	11.336	+3%	+3%		
Ingresos por rentas €m	390,8	377,1	+4%	+6%		
EBITDA Rentas €m	368,0	353,1	+4%	+7%		
EBITDA Grupo €m	321,9	315,6	+2%			
Resultado neto recurrente €m	192,6	172,4	+12%			
Resultado neto €m	307,4	(1.019)	-			

Sólido crecimiento del beneficio neto

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

Ingresos con fuerte incremento interanual

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

Sólidos fundamentales operativos

- Se han firmado 134.797m² de contratos con elevados incrementos en rentas
 - > Incremento de rentas en superficies realquiladas¹ del +8%, destacando París con un +20%
 - > Crecimiento de rentas² del +5% en los contratos firmados, destacando París con un +6%
- Sólidos niveles de ocupación del 95% (100% ocupación en la cartera de París)

Vuelta al crecimiento en el valor de los activos

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

Gestión Activa & Estructura de Capital

- Ventas de activos por 201€m⁴ con una prima del +11% sobre tasación
- Ampliación de capital por valor de 622€m, con prima sobre cotización
- Lanzamiento de proyectos Alpha X de más 110.000m² con una TIR desapalancada de +9%
- La liquidez del Grupo asciende a 3.113€m⁵, cubriendo los vencimientos de deuda hasta el 2028
- Emisión de bonos de 500 €m en enero 2025 con una sobresuscripción de 8x y un interés fijo del 3,25%

Liderazgo en ESG & Descarbonización

- Líder en Sustainalytics (Rating 5.7): 1ª compañía IBEX 35 y Top 21 de 15.101 compañías en el mundo
- CDP Rating A por 4º año consecutivo consolidando el liderazgo internacional
- GRESB 2024 Rating en nivel "5-Star" por 5º año consecutivo
- Portfolio³ con 99% de Certificaciones Breeam & Leed: líder en Europa

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

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

(3) Portafolio en explotación

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

(5) Caja y saldos disponibles

Aspectos clave

Resultados anuales 2024

Fuerte crecimiento en el resultado neto y en el resultado recurrente

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

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

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



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

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

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

Cuenta de Resultados - €m	2024	2023
Ingresos por Rentas	390,8	377,1
EBITDA Recurrente	321,5	315,6
Resultado Financiero Recurrente	(77,4)	(93,1)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(13,8)	(14,9)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(37,7)	(35,2)
Resultado Neto Recurrente	192,6	172,4
Variación de valor de los activos & Provisiones	101,1	(1426,5)
Gasto financiero no recurrente & MTM	(2,5)	(1,7)
Impuestos & otros no recurrente	61,6	43,0
Minoritarios no recurrente	(45,4)	193,8
Resultado Neto Atribuible al Grupo	307,4	(1019,0)

(1) Beneficio por acción recurrente

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



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

2. Ingresos & EBITDA por rentas con crecimientos elevados

Crecimiento de ingresos: Polarización & Posicionamiento Prime Pan-Europeo

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

Los ingresos del Grupo, en términos absolutos, han crecido un **+4%** respecto al ejercicio anterior y en términos comparables “like for like”, un **+6%** respecto al ejercicio anterior, demostrando la fortaleza del posicionamiento prime del Grupo Colonial.

Diciembre acumulado - €m	2024	2023	Var	LFL
Ingresos por rentas Paris	254 ⁽¹⁾	234	8%	7%
Ingresos por rentas Madrid ⁽²⁾	89	96	(8%)	4%
Ingresos por rentas Barcelona	47	46	3%	6%
Ingresos por rentas Grupo	391	377	+4%	+6%
EBITDA rentas Paris	247	223	11%	7%
EBITDA rentas Madrid	81	90	(10%)	6%
EBITDA rentas Barcelona	40	40	0%	6%
EBITDA rentas Grupo	368	353	+4%	+7%

(1) Ingresos por rentas incluyendo el impacto de la reversión de las provisiones en relación con la baja anticipada de un contrato
 (2) Incluye los ingresos de la parte residencial de España

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

1. **Los ingresos por rentas en la cartera de París han aumentado un +8% en términos totales**, impulsado por 1) **el fuerte incremento del +7% en términos comparables “like for like”**, debido a altas e incrementos de renta en los activos de Washington Plaza, #Cloud, Cézanne Saint Honoré y Edouard VII, entre otros, así como a 2) **los ingresos provenientes de proyectos y programas de renovación** en los activos de **Louvre Saint Honoré**, alquilado a **Cartier & Compagnie** para albergar la Fundación Cartier, y en el espacio comercial de **Galleries Champs-Élysées**, alquilado a **Adidas**.
2. **En el portafolio de Madrid, los ingresos por rentas han disminuido respecto al año anterior**, debido principalmente a las desinversiones realizadas durante los años 2023 y 2024, así como a la entrada en rehabilitación del activo de Santa Hortensia, tras la baja de IBM.

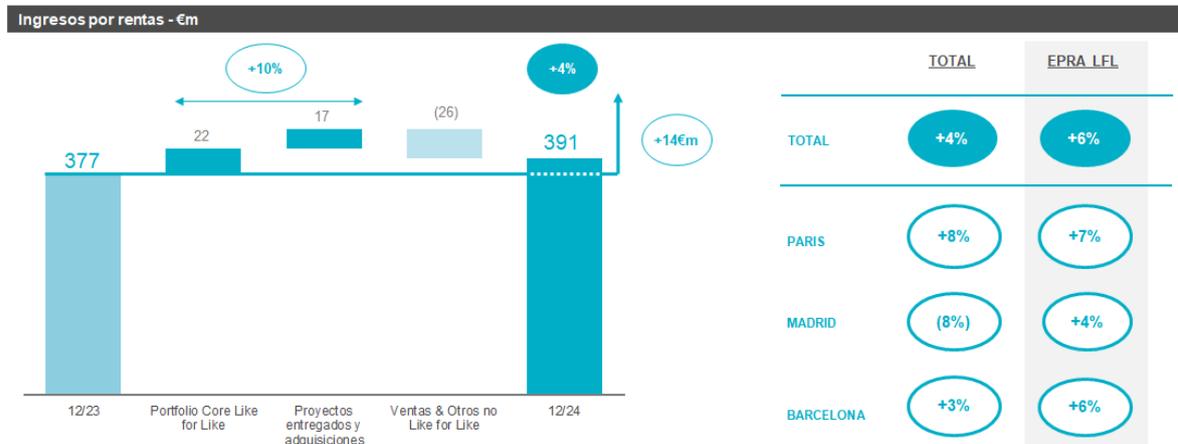
En términos comparables “like for like”, los ingresos han aumentado un +4%, debido a ingresos superiores en los activos de Velázquez 86d, The Window, Martínez Villergas, Don Ramón de la Cruz y Alfonso XII, entre otros, en base a una combinación de mayores rentas y mejores niveles de ocupación.

3. **En el portafolio de Barcelona, los ingresos por rentas han aumentado un +3% en términos totales, impulsados por un fuerte incremento del +6% “like for like”**, debido principalmente a ingresos superiores en el activo de Diagonal 530 por mejores niveles de ocupación en el inmueble, así como a mayores rentas en los activos de Diagonal 609-615, Vía Augusta 21-23 y Parc Glories, entre otros.

Crecimiento de ingresos en base a un fuerte posicionamiento prime

El aumento de ingresos de +14€m se basa en un modelo de negocio apoyado en:

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



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

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



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

La **entrega de proyectos** y el programa de renovaciones, así como las adquisiciones realizadas durante este ejercicio, han **aportado +17€m de crecimiento** de ingresos. Destaca la contribución de ingresos de **Louvre Saint Honoré en París** y de la **tienda buque insignia de Adidas en Champs-Elysées**.



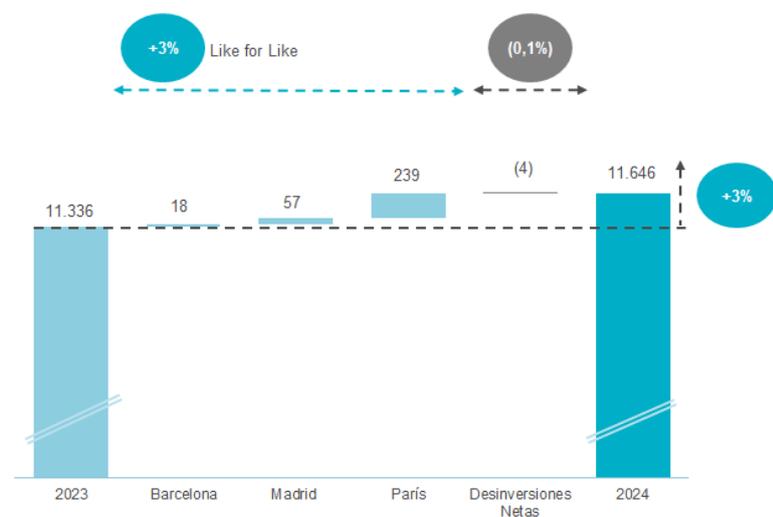
La **desinversión de activos no estratégicos** y el resto de los impactos “no like for like”, **principalmente la baja de IBM en Santa Hortensia en Madrid**, han supuesto **una reducción del (7%) interanual** de los ingresos.

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

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

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

ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 2024 - €m



VARIACIÓN GAV LFL

	2024	2S 24	1S 24
BARCELONA	+1,3%	+1,9%	(0,5%)
MADRID	+2,4%	+1,9%	+0,6%
PARIS	+3,3%	+2,2%	+1,0%
TOTAL LFL	+2,8%	+2,1%	+0,7%
DESINVERSIONES NETAS	(0,1%)	1,3%	(1,4%)
TOTAL VAR	+2,7%	+3,4%	(0,6%)

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

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

Valor Neto de activos resiliente (NTA)

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

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

Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos

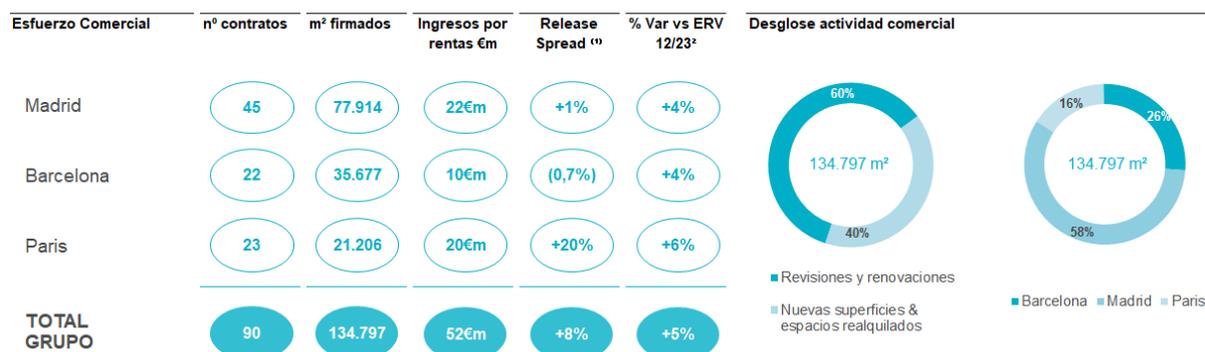
1. Altos volúmenes de contratación con importantes incrementos de rentas

Colonial cierra el ejercicio 2024 con una **sólida actividad de contratación, capturando importantes incrementos de rentas en los contratos firmados**. En particular se han firmado 90 contratos por un total de 134.797m², generando 52€m de ingresos anualizados, de los cuales un 61% proviene del mercado de Madrid y Barcelona y un 39% del mercado de París.

Del total del esfuerzo comercial, destacamos el elevado volumen firmado en el mercado de Madrid que asciende a 77.914m², de los cuales un 61% (47.906m²) son renovaciones y el resto (30.008m²) corresponde a nuevos contratos firmados. **En el mercado de Barcelona se han firmado 35.677m²**, de los cuales un 81% (28.919m²) corresponden a renovaciones de contratos.

En París se han firmado un total de 21.206m², correspondientes principalmente a espacios realquilados.

LA ACTIVIDAD COMERCIAL SE MANTIENE SÓLIDA A CIERRE DEL EJERCICIO



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

Destaca el **mercado de París** con un **incremento en las superficies realquiladas del +20%** y un **crecimiento respecto las rentas de mercado del +6%**. Cabe resaltar que, en este mercado se ha firmado una operación significativa con un “release spread” del +30% y un incremento respecto de la renta del mercado del +15%.

En la **cartera de activos de España**, el portafolio de **Madrid y de Barcelona** ha **capturado un crecimiento respecto las rentas de mercado del +4%**.

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

Las rentas firmadas se sitúan en niveles máximos de rentas, estableciendo claramente la referencia para producto prime. **En París**, se han registrado dos operaciones **con rentas por encima de los 1.000 €/m²/año**. Las **rentas máximas firmadas** en España se sitúan en **40 €/m²/mes** para Madrid y **29 €/m²/mes** para Barcelona.



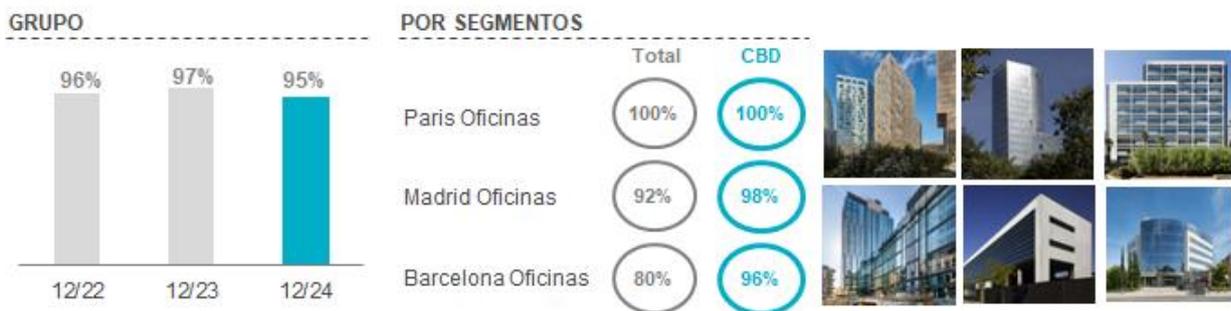
Los sólidos resultados son un claro reflejo de la tendencia de polarización de mercado, caracterizado por una demanda que prioriza producto Grado A de máxima calidad en las mejores ubicaciones.

2. Sólidos niveles de ocupación

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

Destaca en particular **la cartera de inmuebles de París** que ha alcanzado **la plena ocupación** con una ratio **del 100%**, seguida del portafolio de **Madrid con un 92% (98% en el mercado CBD)**.

OCUPACIÓN EPRA OFICINAS



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

Cartera de proyectos y renovaciones – Impulsando el crecimiento futuro

1. Entrega del Proyecto Madnum en el centro de Madrid

A finales del ejercicio 2024 se ha entregado el **Campus Urbano Madnum, complejo ubicado en el sur del Paseo de la Castellana en Madrid con más de 60.000m² de Oficinas y Retail.**

Este proyecto está generando mucho interés en el mercado y se espera **una rentabilidad (Yield on Cost) en entornos del 8%** así como una importante creación de valor en la finalización del activo.

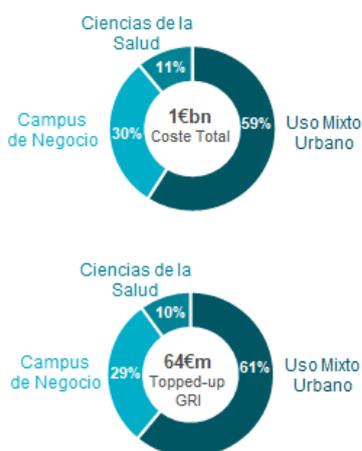
En este caso, Colonial no solo ha apostado por crear un producto pionero en Madrid de Campus Urbano, sino que también actúa como catalizador en la transformación urbana de uno de los barrios de Madrid con mayor perspectiva de crecimiento de negocio y residencial.



2. Project X - Lanzamiento de un nuevo pipeline de proyectos

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

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



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

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

La nueva cartera de proyectos de más de 100.000m² de regeneración urbana engloba dos activos en el centro de París, un Campus de Negocios en Madrid y un proyecto de LifeScience/ Healthcare en Barcelona



En particular se actuará sobre los siguientes 4 grandes inmuebles:

- 1) Scope: Campus de negocio de 22.000m² en el centro de París
- 2) Condorcet: Complejo de uso mixto urbano de 24.000m² en el centro de París
- 3) Santa Hortensia: Complejo de uso mixto de 47.000m² en el centro de Madrid
- 4) Sancho de Ávila: Proyecto de 18.000m² en el centro del distrito 22@ de Barcelona

3. Programa de Renovaciones en marcha

Durante este ejercicio 2024, **el Grupo Colonial ha finalizado el programa de renovación del inmueble Diagonal 197**, emblemática torre de oficinas ubicada en **Barcelona** con una superficie de 15.000m² sobre rasante, distribuidos en 16 plantas, y que generará unas rentas adicionales de 4,4€m anuales una vez alquilado.



Adicionalmente, **se está llevando a cabo un programa de renovación en el activo de Hausmann - Saint Augustin**, inmueble de primer nivel ubicado en una de las mejores zonas de **París**. Este inmueble, con una superficie de 12.000m² sobre rasante, está siendo sometido a un programa de renovación eficiente a corto plazo que busca optimizar su atractivo en el mercado y maximizar las rentas futuras. El objetivo principal de la rehabilitación es reposicionar la propiedad, manteniendo su estatus de inmueble de alta demanda y atrayendo inquilinos de primer nivel que busquen ubicaciones exclusivas en el mercado de París. La finalización de las obras está prevista para mediados de 2025, momento en el cual la propiedad reposicionada será lanzada nuevamente al mercado



Gestión Activa & Estructura de Capital

1. Programa de desinversiones con prima sobre valoración

Durante el año 2024 el Grupo Colonial ha realizado **desinversiones de activos por un volumen de 201€m¹**, alcanzando **una prima del +11% sobre la última tasación**, confirmando la liquidez y el valor de su cartera de activos.

En particular, el Grupo Colonial ha materializado la venta de tres activos no estratégicos ubicados en el mercado de Madrid: Sagasta 31-33, Recoletos 27 y la parte residencial del proyecto del Campus Urbano Madnum. Del total de ventas, dos plantas del inmueble de Recoletos 27 se han vendido a finales del ejercicio 2023. El resto se ha vendido durante el ejercicio 2024.

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

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

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

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

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

- (1) Acelerar el lanzamiento de una nueva cartera de proyectos prime de 110.000m² con una inversión de 380€m y unas TIRs superiores al 9%.
- (2) Reforzar la estructura de capital del Grupo y mejorar su flexibilidad para nuevas adquisiciones en un contexto de recuperación del ciclo inmobiliario europeo.
- (3) Incorporar a un accionista de reconocido prestigio y con vocación a largo plazo para fortalecer el crecimiento estratégico del Grupo Colonial en los próximos años

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

3. Estructura de capital sólida

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

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

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

Nueva emisión de bonos verdes con demanda "record"

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

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

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

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

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

Anexos

1. Análisis de la cuenta de resultados
2. Mercado de oficinas
3. Evolución del negocio
4. Cartera de proyectos y programa de renovaciones
5. Coworking y Espacios Flexibles
6. Estrategia ESG & Descarbonización
7. Valoración de los activos
8. Estructura financiera
9. Net Tangible Assets
10. Ratios EPRA & Balance consolidado
11. Glosario & medidas alternativas de rendimiento
12. Datos de contacto & disclaimer

1. Análisis de la Cuenta de Resultados

Cuenta de Resultados Analítica Consolidada

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

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

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

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

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

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

(4) Capex refacturado & EBITDA centros cow orking

(5) Incluye resultado por puesta en equivalencia

(6) Promedio de acciones sin considerar ajustes de autocartera

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

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

2. Mercado de oficinas



Mercado de Alquiler

La contratación en París ascendió a 1.737.770 m² durante el año 2024. **El CBD y el Centro Ciudad concentraron aproximadamente el 48% de la demanda, alcanzando 832.000 m². La desocupación en el CBD se sitúa en 4,3%, con una disponibilidad de edificios Grado A del 1,0%. La renta prime, correspondiente a los mejores edificios en el CBD, continua en 1.200€/m²/año (1.070€/m²/año a dic23).**

En Madrid, durante 2024, la demanda de espacios de oficinas alcanzó los 523.456 m², lo que representa un incremento interanual del +35%. Estas operaciones muestran una clara polarización de renta y ocupación entre los edificios grado A y los desactualizados. La desocupación total del Mercado se encuentra alrededor del 11,0%, mientras que en el CBD continua en entornos del 3,6%. Esta escasez de espacio disponible mantiene la renta prime en los 42,25€/m²/mes (40€/m²/mes a diciembre de 2023).

En Barcelona, la demanda del mercado creció un +21% respecto al mismo período del año anterior, superando los 279.000 m² contratados, con el distrito de 22@ acumulando más del 30% de la contratación. La disponibilidad de oficinas en el centro de la ciudad es del 7,1% y un 3,0% en oficinas de grado A. La renta prime incrementó en el año 2024 hasta los 30€/m²/mes (28,5€/m²/mes a diciembre de 2023).

Mercado de Inversión

El volumen de inversión en oficinas en la región metropolitana de París alcanzó los 3.387 millones de euros en 2024. **La rentabilidad prime es del 4,20% y la repercusión por metro cuadrado asciende a 28.571€/m².**

En España, la inversión ascendió a 1.565 millones de euros, representando un incremento del 26% con respecto a 2023. **En Madrid la rentabilidad prime se encuentra en 4,85%, mientras que la repercusión por metro cuadrado es de 10.454€/m², y en Barcelona la rentabilidad prime es del 4,95% y la repercusión alcanza los 7.273€/m².**

Fuente: ImmoStat y CBRE

3. Evolución del negocio

Ingresos por rentas y EBITDA de la cartera

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

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

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

En Barcelona, el incremento de los ingresos “like for like” se ha situado en un +6%, debido principalmente a los ingresos superiores en el activo de Diagonal 530 por mejores niveles de ocupación en el inmueble, así como a mayores rentas en los activos de Diagonal 609-615, Vía Augusta 21-23 y Parc Glories, entre otros. En Madrid, los ingresos “like for like” han aumentado un +4%.

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

	Barcelona	Madrid ⁽³⁾	Paris	TOTAL
Ingresos Rentas 2023R	46	96	234	377
EPRA like-for-like ¹	3	3	16	22
Proyectos / Altas	(0)	(11)	3	(8)
Inversiones & Desinversiones	1	0	0	1
Otros e Indemnizaciones	(2)	(0)	1	(1)
Ingresos Rentas 2024R	47	89	254 ⁽²⁾	391
Variación Total (%)	3%	(8%)	8%	4%
Variación Like for Like (%)	6%	4%	7%	6%

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

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

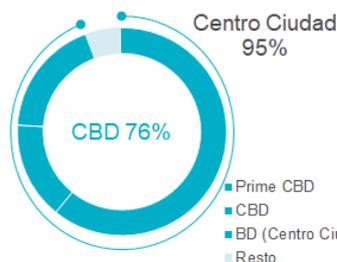
(3) Incluye los ingresos de la parte residencial de España

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

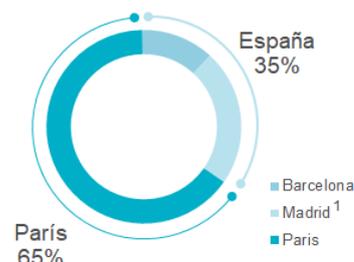
- **Distribución – Ingresos por Rentas:** La mayor parte de los ingresos del Grupo, un **95%**, se concentra en el centro ciudad.

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

Ingresos - por zona



Ingresos - por mercados



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

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

Cartera de Inmuebles

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

Pp: puntos porcentuales

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

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

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

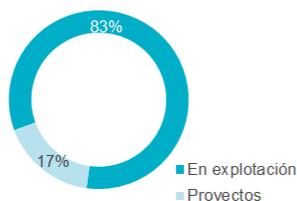
Gestión de la cartera de contratos

Desglose de la cartera actual por superficie:

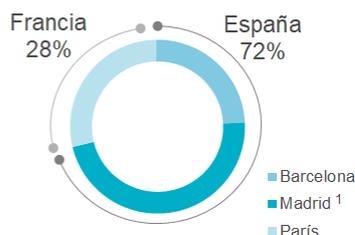
Al cierre del ejercicio 2024, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.627.972m², concentrada principalmente en activos de oficinas, a los cuales corresponden 1.452.055m².

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

Superficie - por estado



Superficie - por mercados



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

- Contratos firmados:** A cierre del ejercicio 2024, el Grupo Colonial ha formalizado contratos por un total de 134.797m². Un 84% (113.591m²) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto (21.206m²) se han firmado en París.

Revisiones y renovaciones: Del total del esfuerzo comercial, un 60% (80.752m²) corresponde a superficies renovadas, destacando los 47.906m² firmados en Madrid y los 28.919m² firmados en Barcelona. En París se han firmado 3.927m².

Nuevos contratos y espacios realquilados: Se han incorporado 54.045m² de nuevas superficies y espacios realquilados, concentrándose principalmente en Madrid con 30.008m², seguido del mercado de París con 17.279m².



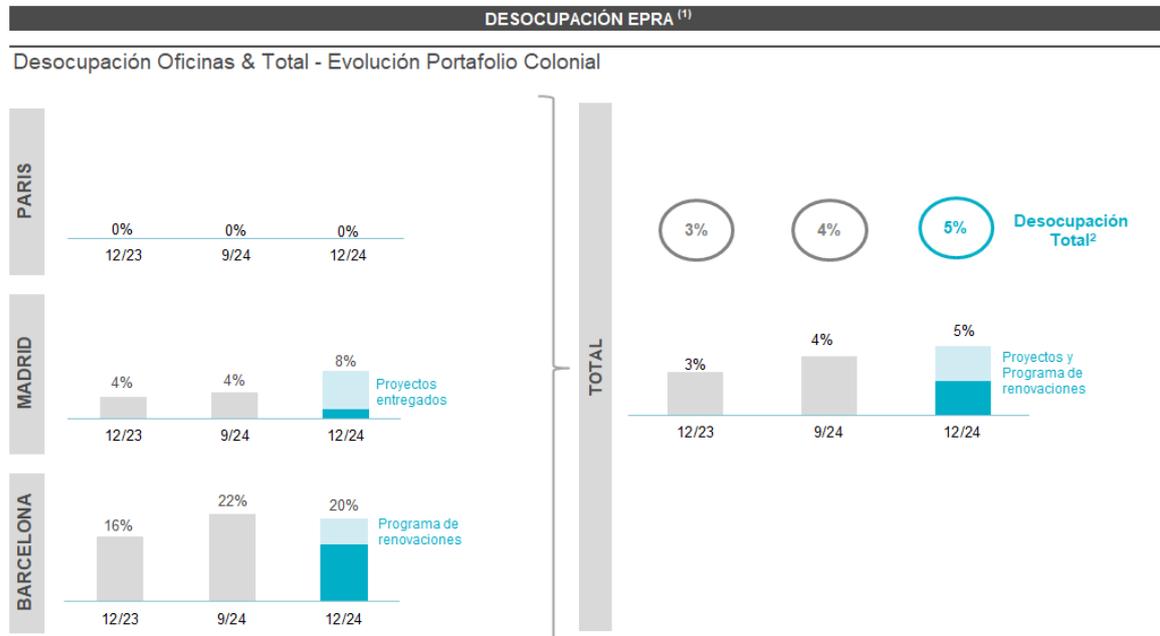
Gestión de Contratos

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

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

Estabilidad de la ocupación del portafolio

- La desocupación total del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2024 se sitúa en un 5%, ratio ligeramente superior al del mismo periodo del año anterior y al del último trimestre reportado, debido principalmente a las entradas en explotación de la superficie rehabilitada.



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

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

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

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

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

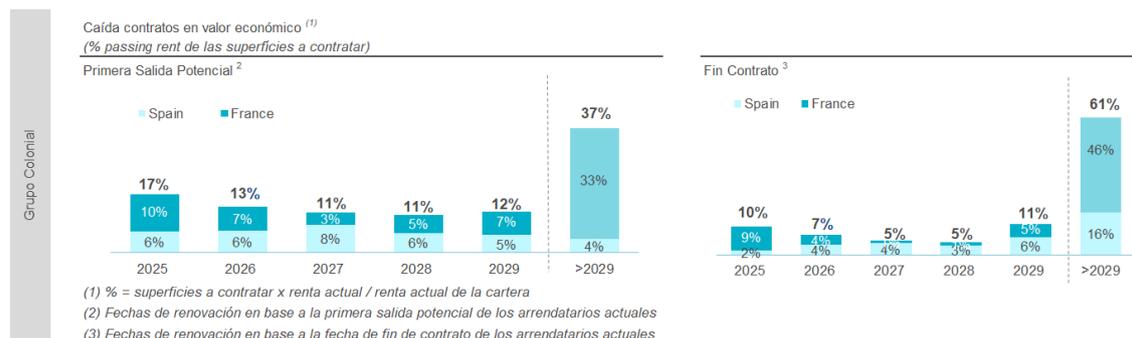
En el portafolio de oficinas de Barcelona la tasa de desocupación se ha situado en el 20%, un incremento respecto al año anterior, debido a la entrada en explotación del programa de renovaciones de Diagonal 197. Esta superficie desocupada se debe principalmente a la incorporación de espacios rehabilitados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

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

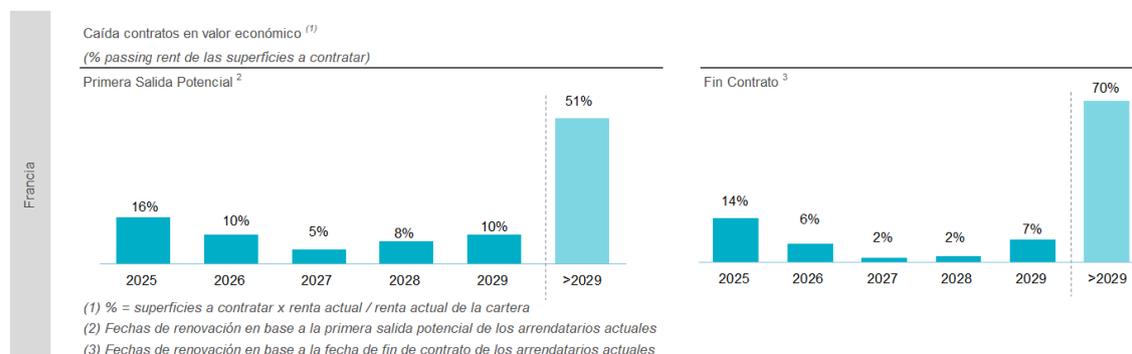
Cartera de contratos y potencial de reversión

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

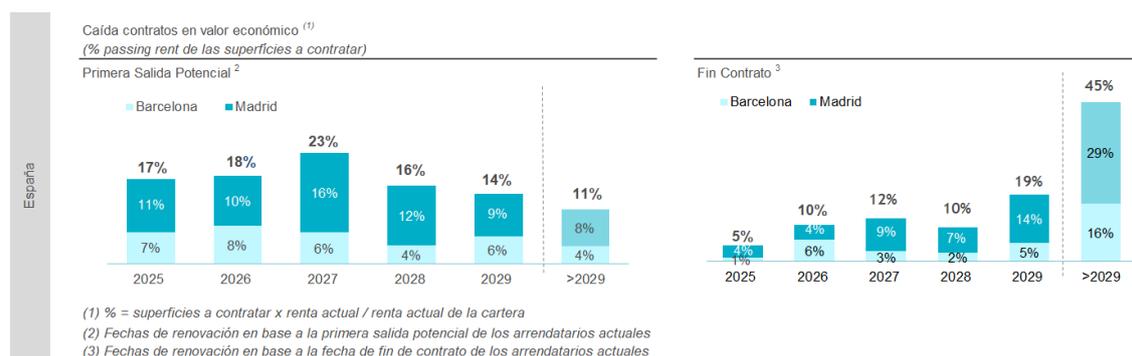
El **primer gráfico** muestra la **caída de contratos** para el total de la **cartera del Grupo Colonial**. En el supuesto de que los inquilinos rescindan en el año 2025 el contrato en la primera fecha posible (ya sea break-option o fin de contrato) correspondería a un 17% de la cartera contratos. El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



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



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



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

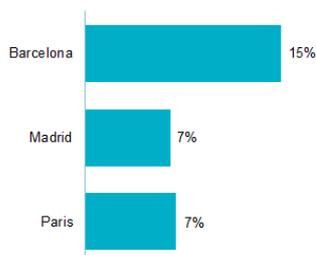
La cartera de contratos del Grupo Colonial tiene un importante potencial de reversión. El potencial de reversión es el resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes a cierre del ejercicio 2024 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos, ni rehabilitaciones sustanciales en curso).

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

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

Cifras Diciembre 2024

"Reversionary potential"

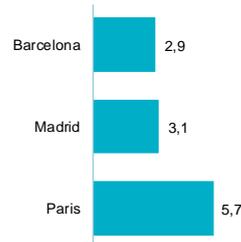


Passing rent actual ⁽¹⁾

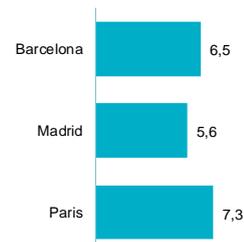


Vencimiento medio de los contratos (años)

Primera Salida Potencial



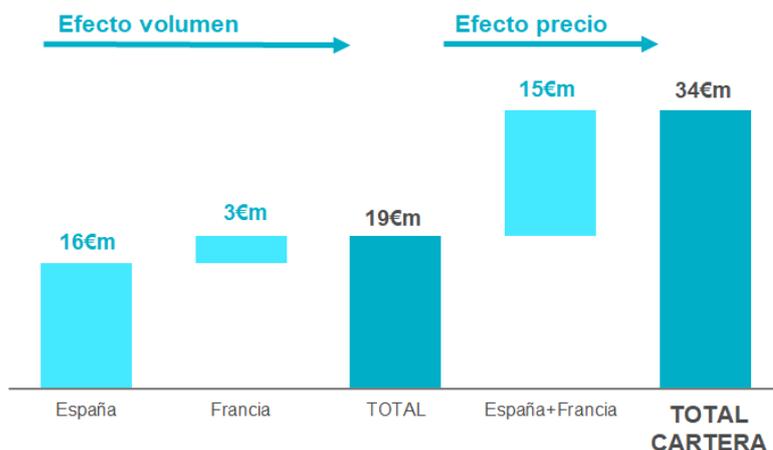
Fecha fin



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

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

Potencial de reversión de ingresos por rentas

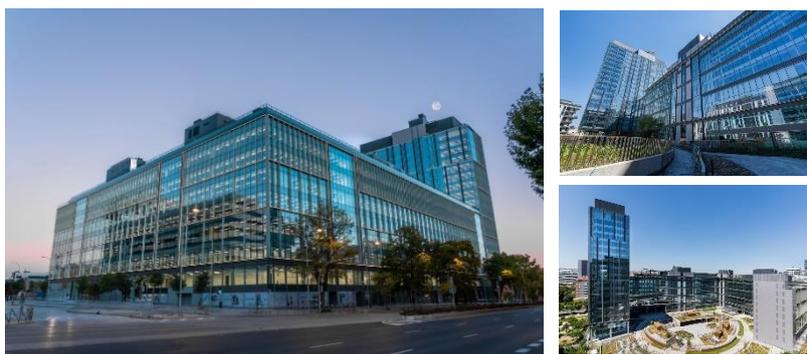


4. Cartera de proyectos

A finales del ejercicio 2024 se ha entregado el **Campus Urbano Madnum, complejo ubicado en el sur del Paseo de la Castellana en Madrid con más de 60.000m² de Oficinas y Retail.**

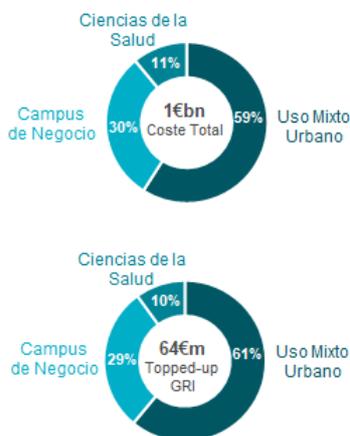
Este proyecto está generando mucho interés en el mercado y se espera una **rentabilidad (Yield on Cost) en entornos del 8%** así como una importante creación de valor en la finalización del activo.

En este caso, Colonial no solo ha apostado por crear un producto pionero en Madrid de Campus Urbano, sino que también actúa como catalizador en la transformación urbana de uno de los barrios de Madrid con mayor perspectiva de crecimiento de negocio y residencial.



Durante el ejercicio 2024 y en el marco del Proyecto Alpha X, el Grupo Colonial ha lanzado un nuevo pipeline de proyectos con una inversión en capex de 380€m y una TIR desapalancada de más del 9%, transformando más de 110.000m² de activos en París, Madrid y Barcelona, generando unas rentas anuales adicionales de 64€m.

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



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

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

La nueva cartera de proyectos de más de 100.000m² de regeneración urbana engloba dos activos en el centro de París un Campus de Negocios en Madrid y un proyecto de LifeScience/ Healthcare en Barcelona



En particular se actuará sobre los siguientes 4 grandes inmuebles:

- ✓ **Scope – Campus de negocio de más de 22.000m² en el centro de París**
 Campus de negocio situado en el distrito Bercy/Gare de Lyon en París con una superficie de 22.000m², el cual se transformará en un edificio de referencia con altos estándares de sostenibilidad, infraestructuras de calidad con los mejores avances tecnológicos y una arquitectura y diseño de excelencia.
- ✓ **Condorcet – Complejo de uso mixto urbano en el centro de París**
 Edificio ubicado en el distrito 9 de la ciudad de París, el cual se transformará en un complejo de uso mixto urbano de más de 24.000m² con uso de oficinas y residencial incluyendo también residencias de estudiantes y espacios de equipamiento público de deportes. Dicha transformación se hará con los más altos estándares de sostenibilidad.
- ✓ **Santa Hortensia – Complejo de uso mixto de 47.000m² en el centro de Madrid**
 Edificio ubicado en el centro de Madrid, el cual se transformará en un complejo de uso mixto de 47.000m². Este inmueble es considerado uno de los edificios con una de las superficies de plantas más grandes en el centro de Madrid y ofrecerá los más altos estándares de sostenibilidad.
- ✓ **Sancho de Ávila – Edificio de “LifeScience/Healthcare” de 18.000m² en el centro del distrito 22@ de Barcelona**
 Inmueble en una de las mejores ubicaciones del 22@ de Barcelona, el cual se transformará en un complejo de uso mixto de 18.000m² de LifeScience/Healthcare y que se encuentra actualmente pre-alquilado a uno de los operadores más fuertes del país. El proyecto de Colonial supondrá un impulso transformador para la zona en la que se espera una fuerte aceleración de equipamientos vinculados a las Ciencias de la Salud.

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

En cuanto al programa de renovaciones, durante este ejercicio 2024, **el Grupo Colonial ha finalizado la renovación del inmueble Diagonal 197**, emblemática torre de oficinas ubicada en **Barcelona** con una superficie de 15.000m² sobre rasante, distribuidos en 16 plantas, y que generará unas rentas adicionales de 4,4€m anuales una vez alquilado.



Adicionalmente en París, **se está llevando a cabo un programa de renovación en el activo de Haussmann - Saint Augustin**, inmueble de primer nivel ubicado en una de las mejores zonas de **París**. Este inmueble, con una superficie de 12.000m² sobre rasante, está siendo sometido a un programa de renovación eficiente a corto plazo que busca optimizar su atractivo en el mercado y maximizar las rentas futuras. El objetivo principal de la rehabilitación es reposicionar la propiedad, manteniendo su estatus de inmueble de alta demanda y atrayendo inquilinos de primer nivel que busquen ubicaciones exclusivas en el mercado Parisino.

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



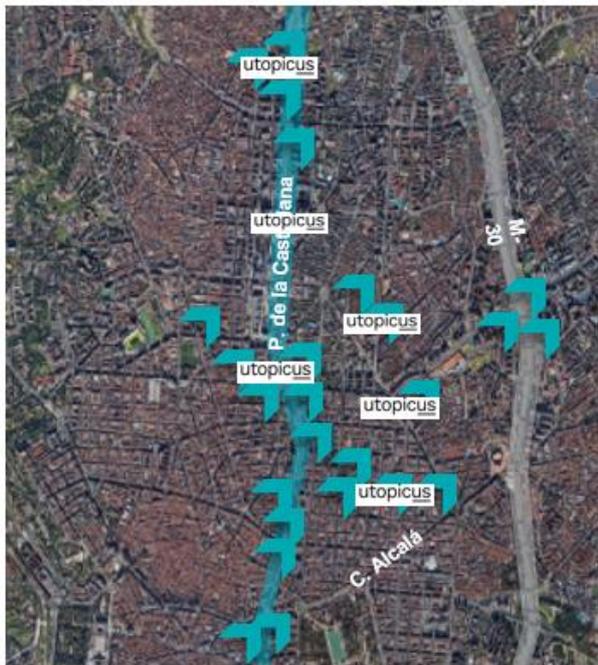
5. Coworking y Espacios Flexibles

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

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

En este sentido, **se está registrando un incremento de la demanda de clientes corporativos para espacios flex, con identidad propia**. Existe un elevado interés de mercado por activos híbridos que ofrecen ambas posibilidades, flex y tradicional, como en Diagonal 530, D. Ramón de la Cruz 84, P. de Vergara 112, Castellana 163 o F. Silvela, 42.

Madrid



Barcelona



A cierre del ejercicio 2024, **Utopicus cuenta con 11 centros en explotación, correspondientes a 35.592m²**. La **ocupación de los centros se consolida por encima del 85%**.

6. Estrategia ESG & Descarbonización

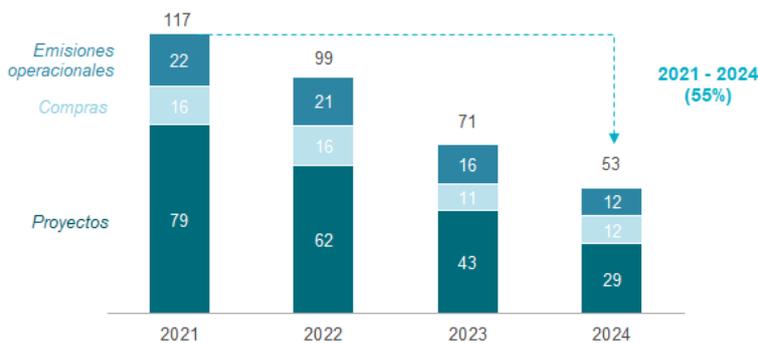
Estrategia de Descarbonización – transición hacia la neutralidad

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

A cierre del año 2024 las emisiones totales del Grupo Colonial se sitúan en 53.000 tCo2e. Este resultado equivale a una disminución del 55% desde el año base 2021, un logro que muestra el compromiso del Grupo con la sostenibilidad y la transición hacia una economía baja en carbono.

Emisiones Alcances 1, 2 y 3 - kTnCO2e¹

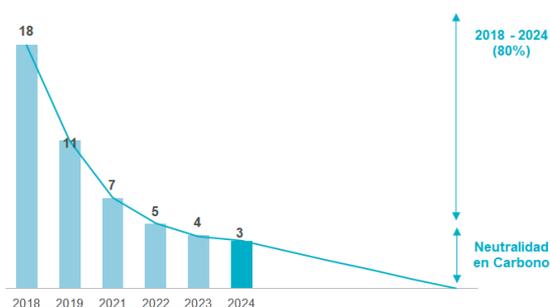
Datos en miles de toneladas (kTn)



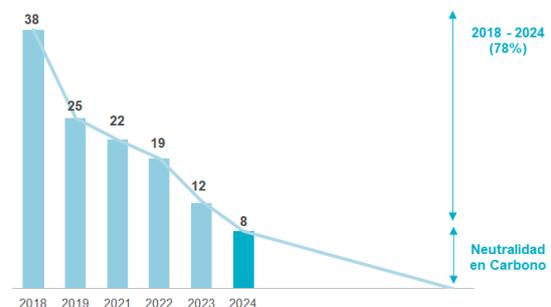
¹ Cifras reportadas en Location-Based y Market-Based en el caso de las emisiones operacionales, teniendo en cuenta la compra de energía renovable de la compañía

En cuanto a emisiones operacionales (alcances 1 y 2) y en términos de **intensidad de carbono por metro cuadrado**, el Grupo ha logrado una disminución del 80% desde el año base 2018, **alcanzando un nivel de 3 kgCO2e/m²**, una de las ratios más bajas del sector.

Intensidad Alcances 1 & 2 (kgCO₂e/m²)



Intensidad Alcances 1, 2 & 3 (kgCO₂e/m²)



Ampliando el análisis a las **emisiones del alcance 3**, que incluyen las áreas privadas de los clientes, la intensidad total de emisiones se sitúa en **8 kgCO₂e/m²**, lo que representa una reducción del **78%**.

Eficiencia Energética de la cartera de activos del Grupo

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

En términos de renta y superficie, la ratio muestra una clara mayoría del portafolio.

Este elevado nivel de certificaciones sitúa a Colonial en una posición de liderazgo europeo en eficiencia energética.

Portafolio con Leed / Breeam¹ - Valor



(1) Portafolio Oficinas en explotación

Portafolio con Leed / Breeam¹ - Rentas

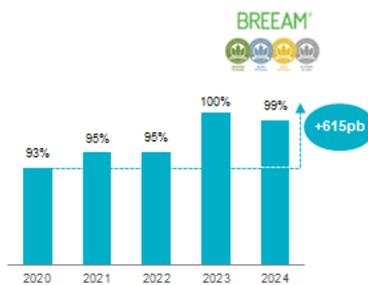


Portafolio con Leed / Breeam¹ - Superficie

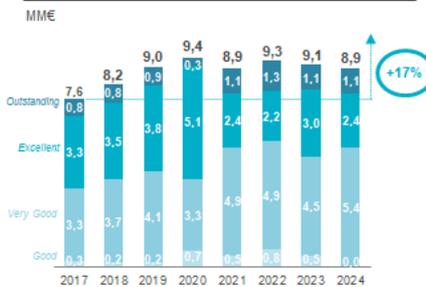


En particular, el valor de los activos con certificaciones Breeam asciende a 8.902€m y con certificación Leed asciende a 1.966€m.

Portafolio con Leed / Breeam¹ - Valor



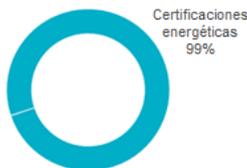
Certificaciones Breeam – Valor



Certificaciones Leed – Valor



Portafolio con Leed / Breeam¹ - Valor

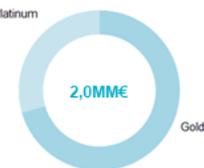


(1) Portafolio Oficinas en explotación

Certificaciones Breeam – Valor



Certificaciones Leed – Valor



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

Consolidación del liderazgo en Ratings ESG

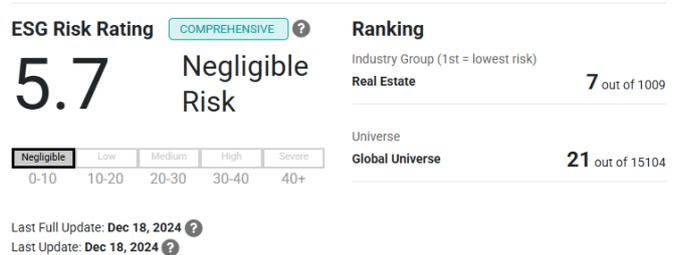
Como resultado, el Grupo Colonial continúa consolidando su liderazgo en materia de sostenibilidad, obteniendo las mejores puntuaciones en los principales ratings ESG, lo que refleja su firme compromiso con los más altos estándares ambientales.

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

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



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



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

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

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



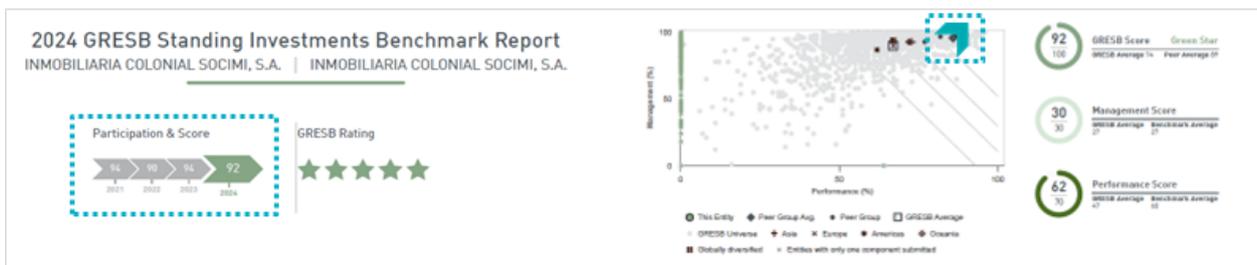
Consolidación de liderazgo en el rating GRESB

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

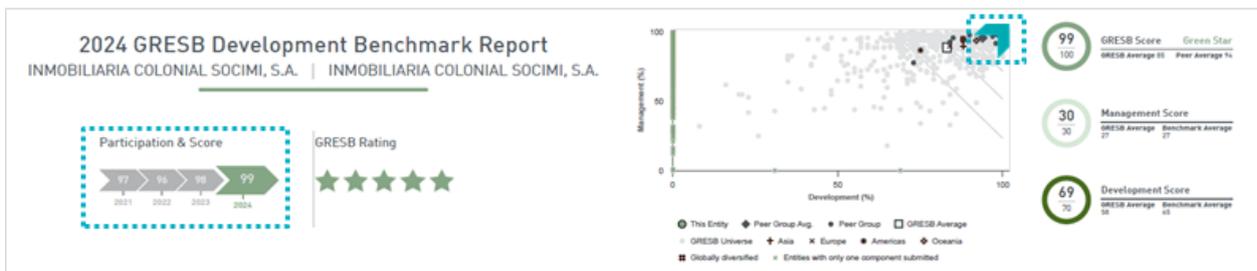


Colonial recibe un rating de ‘5 Star’, hecho que muestra el liderazgo junto con las mejores compañías del índice, con puntuación igual o superior a 90/100.

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



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



EPRA Best Practices - EPRA Gold sBPR & EPRA BPR

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



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

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

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



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



7. Valoración de los activos

- El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del 2024 asciende a 11.646€m (12.276€m incluyendo “transfer costs”) mostrando un incremento del +3% respecto al año anterior. En términos comparables “like for like”, el portafolio de Colonial se ha revalorizado un +3% versus el año anterior.
- Los activos en España y Francia han sido valorados por Cushman & Wakefield y CB Richard Ellis. Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas de mercado, de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) comprendidas en el llamado “Red Book” – Manual de Valoraciones.
- Las valoraciones de mercado definidas por la RICS están reconocidas internacionalmente por asesores y contables de inversores y corporaciones propietarias de activos inmobiliarios, así como por The European Group of Valuers (TEGoVA) y The International Valuation Standards Committee (IVSC). Los honorarios de los tasadores se determinan por el volumen para el desarrollo específico de cada trabajo.

Valor activos - Excluyendo "transfer costs"

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

Valor activos - Incluyendo "transfer costs"

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

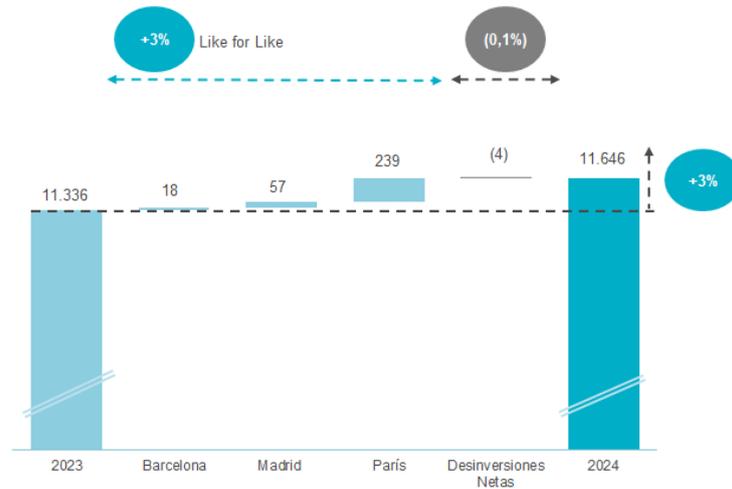
(1) Cartera en términos comparables

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

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

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

ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 2024 - €m



VARIACIÓN GAV LFL

	2024	2S 24	1S 24
BARCELONA	+1,3%	+1,9%	(0,5%)
MADRID	+2,4%	+1,9%	+0,6%
PARIS	+3,3%	+2,2%	+1,0%
TOTAL LFL	+2,8%	+2,1%	+0,7%
DESINVERSIONES NETAS	(0,1%)	1,3%	(1,4%)
TOTAL VAR	+2,7%	+3,4%	(0,6%)

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

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

- 1) La elevada concentración en ubicaciones Prime CBD con fundamentales fuertes que permiten una mayor protección en ciclos recesivos y un mejor perfil de crecimiento en ciclos alcistas.
- 2) La elevada calidad de los inmuebles que permite atraer clientes de máxima solvencia que permanecen con altos índices de lealtad.
- 3) Una acertada estrategia de diversificación que permite optimizar el perfil de riesgo de la cartera.
- 4) Un enfoque industrial de creación de valor a través del reposicionamiento de inmuebles pudiendo crear valor inmobiliario “Alpha” que permite crear un diferencial respecto al mercado y por tanto una rentabilidad superior a la media.

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



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

Principales parámetros de valoración

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

} Yields brutas
} Yield neta

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

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

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

- A continuación, se adjunta el certificado de valoración:

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

Barcelona, 31st December 2024

Dear Sirs,

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

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

€ 11,646,424,364

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

The breakdown is as follows:

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

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

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

The portfolio value assumes 100% ownership for all properties.

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



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



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



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



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

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



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

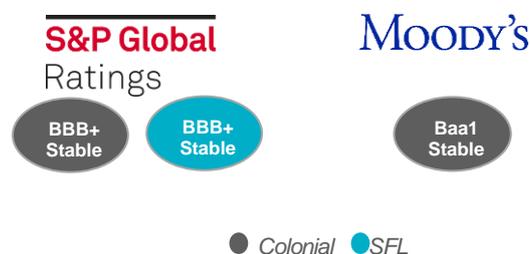
8. Estructura financiera

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

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

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

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



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

- i. Deuda a tipo fijo y cubierta del 100%.
- ii. Cartera de coberturas de tipos de interés para la deuda a tipo variable.
- iii. Cartera de pre-coberturas que permite al Grupo asegurar, para el volumen de deuda actual, un tipo spot inferior al 2,5% en los próximos 3 años.
- iv. Gestión activa y de optimización en la remuneración de la caja disponible.

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

- i. Una cartera de pre-coberturas vivas y liquidadas por importe de 2.507 millones con un calendario de ejecución alineado al vencimiento de su deuda, que le permite cubrir el 56% del nominal de la deuda neta actual con valor positivo acumulado de 207 millones de euros y vencimiento medio de 5 años a partir de la fecha de su ejecución.
- ii. Una cartera de coberturas (IRS) para la deuda de tipo variable por importe de 500 millones de euros, con valor negativo acumulado de 7 millones de euros, strike del 2,5% y vencimiento medio de 4,5 años.

El Grupo Colonial ha colocado con éxito, dos emisiones de deuda de 70 y 130 millones de euros con fechas de ejecución noviembre de 2023 y abril de 2024, respectivamente, sobre su bono con vencimiento en noviembre de 2029. Estas nuevas emisiones, gracias a la estrategia de pre-coberturas del Grupo, están fijadas a un tipo de interés medio efectivo del 1,9% frente al 4,2% del coste medio de las emisiones sin cobertura. Los fondos procedentes de estas emisiones se han utilizado para la amortización del bono de 187 millones de euros con vencimiento en octubre de 2024.

Durante el mes de noviembre, el Grupo ha definido un nuevo marco de actuación “Green Financing Framework” alineándolo a las mejores prácticas de mercado y con KPIs más ambiciosos ligados a Taxonomía Europea, certificaciones energéticas y emisiones de CO₂ en cumplimiento con la trayectoria Carbon Risk Real Estate Monitor “CRREM” del portafolio de activos del Grupo. El marco se ha desarrollado de forma alienada con los principios “Green Bond” de la International Capital Markets Association (ICMA Green Bond Principles), que promueven la transparencia, exactitud e integridad de la información divulgada y reportada por los emisores y ha sido validado mediante la opinión de un tercero independiente, Morningstar Sustainalytics, actuando como “Second Party Opinion”.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, en el mes de enero de 2025, Colonial ha formalizado la primera emisión de un bono verde bajo el nuevo “Green Financing Framework”. La emisión por importe de 500€m, que cotiza en la Bolsa de Irlanda, tiene un vencimiento a 5 años y un cupón del 3,25% que gracias a la buena estrategia de pre-coberturas permite fijar el tipo efectivo 66 puntos básicos por debajo de su yield. La demanda superó hasta 8 veces el volumen de emisión y fue respaldada por los principales inversores internacionales de perfil institucional.

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

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

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

(1) Caja & saldos disponibles

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

(3) Incorporando las coberturas de tipo de interés

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

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

(1) Caja y saldos disponibles.

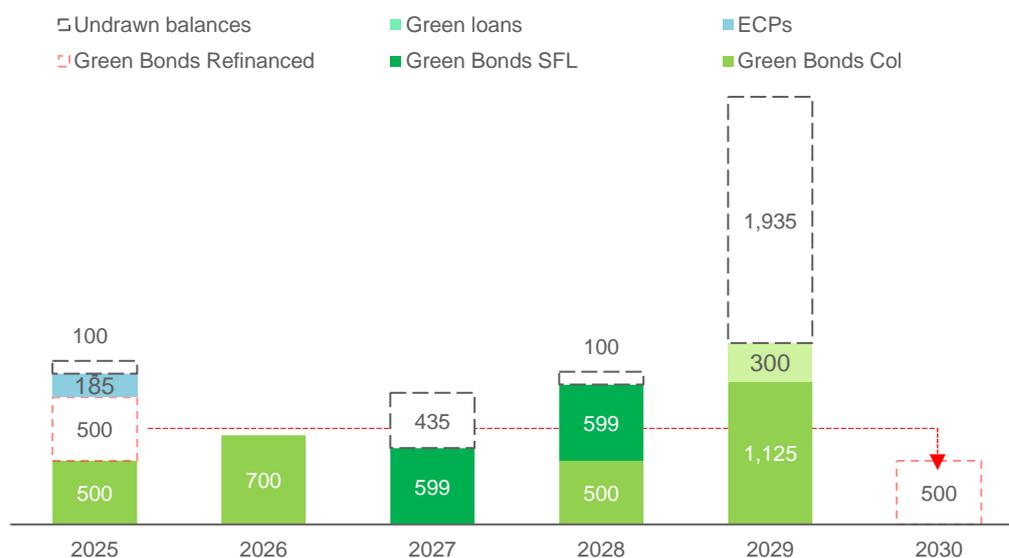
(2) Margen + tipo de referencia con coberturas y sin incorporar comisiones.

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

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

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

Vencimiento de la deuda por años¹ (€m)



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

Resultados financieros

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

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

- El Resultado financiero recurrente ha mejorado en un 17%, equivalente a una reducción de 16 millones de euros, lo cual ha permitido situar el coste financiero recurrente sobre la deuda neta promedio durante el ejercicio 2024 en el 1,67% (1,84% durante el ejercicio 2023), principalmente por:
 - La gestión y remuneración de la caja disponible, que ha supuesto una mejora de 17 puntos básicos.
 - Un menor volumen de deuda neta (4.465 millones de euros a diciembre de 2024 vs 4.865 millones de euros a diciembre de 2023).

Principales ratios de endeudamiento y liquidez

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

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



9. Net Tangible Assets

EPRA Net Tangible Assets (NTA)

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

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

EPRA Net Tangible Assets - €m (Net Asset Value)	12/2024	12/2023
Fondos Propios Consolidados	5.677	4.936
Incluye:		
(i) Instrumentos híbridos	-	-
NAV Diluido	5.677	4.936
Incluye:		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	-	-
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	-	-
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	137	124
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	-	13
NAV Diluido a Valor de Mercado	5.814	5.073
Excluye:		
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	210	289
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	12	10
(vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	-	-
(viii.b) Inmovilizado Intangible para el balance de situación IFRS	-	-
Incluye:		
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	-	n.a.
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	-	n.a.
(xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	-	-
EPRA NTA (NAV) - €m	6.036	5.372
Nº de acciones (m)	627,3	539,6
EPRA NTA (NAV) - Euros por acción	9,62	9,95

Cálculo del EPRA NTA (NAV): Siguiendo las recomendaciones EPRA y partiendo de los fondos propios consolidados de 5.677€m, se han realizado los siguientes ajustes:

1. Revalorización de otras inversiones: registro a valor de mercado de determinadas inversiones realizadas por el Grupo registradas en el balance a coste de adquisición, principalmente autocartera y activos destinados al uso propio.
2. Revalorizaciones de activos mantenidos para la venta. Registro de la plusvalía latente de los inmuebles contabilizados bajo este epígrafe
3. Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios registrados en el balance
4. Valor de mercado de instrumentos financieros: ajuste del valor de mercado (Mark to Market) de los instrumentos derivados

10. Ratios EPRA

1) EPRA Earnings

Resultado EPRA - €m	2024	2023
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	307	(1.019)
<i>Resultado neto atribuible al Grupo - Cts€/acción</i>	<i>52,70</i>	<i>(188,83)</i>
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(101)	1.427
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(30)	(4)
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	0	0
(iv) Impuestos en por venta de activos	(11)	(9)
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	0	0
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	3	2
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares joint ventures	0	0
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	(26)	(32)
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	(1)	0
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	45	(194)
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	188	171
Ajustes específicos compañía:		
(a) Gastos y provisiones extraordinarios	6	1
(b) Resultado Financiero no recurrente	(1)	(0)
(c) Tax credits	0	0
(d) Otros	0	0
(e) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	(0)	(0)
Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)	193	172
<i>Nº promedio de acciones (m)</i>	<i>583,2</i>	<i>539,6</i>
<i>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) - Cts€/acción</i>	<i>33,02</i>	<i>31,95</i>

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

2) EPRA Net Asset Value – nueva metodología

EPRA Net Asset value - Diciembre 2024

EPRA Net Asset value - €m	NAV previous methodology	Net Reinstatement Value	Net Tangible Assets	Net Disposal Value
Fondos Propios Consolidados	5.677	5.677	5.677	5.677
Incluye:				
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-	-
NAV Diluido	5.677	5.677	5.677	5.677
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	137	137	137	137
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-	-	-
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	-	-	-	-
NAV Diluido a Valor de Mercado	5.814	5.814	5.814	5.814
Excluye:				
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	210	210	210	-
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	12	12	12	-
(vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-	-	-
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	-	-	-	-
(viii.b) Inmovilizado Intangible para el balance de situación IFRS	-	-	-	-
Incluye:				
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interes fijo	-	-	-	113
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	-	-	-	-
(xi) Imuesto de transferencia de activos inmobiliarios	-	549	-	-
EPRA NAV - €m	6.036	6.585	6.036	5.927
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>627,3</i>	<i>627,3</i>	<i>627</i>	<i>627</i>
<i>EPRA NAV - Euros por acción</i>	<i>9,62</i>	<i>10,50</i>	<i>9,62</i>	<i>9,45</i>

EPRA Net Asset value - Diciembre 2023

EPRA Net Asset value - €m	NAV previous methodology	Net Reinstatement Value	Net Tangible Assets	Net Disposal Value
Fondos Propios Consolidados	4.936	4.936	4.936	4.936
Incluye:				
(i) Instrumentos híbridos	-	-	-	-
NAV Diluido	4.936	4.936	4.936	4.936
Incluye:				
(ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	-	-	-	-
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	-	-	-	-
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	124	124	124	124
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	-	-	-	-
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	13	13	13	13
NAV Diluido a Valor de Mercado	5.073	5.073	5.073	5.073
Excluye:				
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	298	298	289	-
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	10	10	10	-
(vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-	-	-
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	-	-	-	-
(viii.b) Inmovilizado Intangible para el balance de situación IFRS	-	-	-	-
Incluye:				
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interes fijo	-	-	-	219
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	-	-	-	-
(xi) Imuesto de transferencia de activos inmobiliarios	-	531	-	-
EPRA NAV - €m	5.381	5.912	5.372	5.292
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>539,6</i>	<i>539,6</i>	<i>539,6</i>	<i>539,6</i>
<i>EPRA NAV - Euros por acción</i>	<i>9,97</i>	<i>10,96</i>	<i>9,95</i>	<i>9,81</i>

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

D. EPRA Net Initial Yield y "Topped-Up" Net Initial Yield		Barcelona	Madrid	Paris	2024	2023
Cifras en €m						
Cartera de Activos - en propiedad		1.332	2.691	7.571	11.594	11.283
Cartera de Activos - con JVs/Fondos		52	na	na	52	50
Títulos negociados (incl. con JVs)		na	na	na	na	na
- Proyectos & grandes rehabilitaciones		(160)	(544)	(870)	(1.574)	(1.154)
Total Cartera	E	1.224	2.148	6.701	10.073	10.179
Asignación estimada de los costes de compra		44	63	451	557	569
Estimación Valor Bruto Cartera (excl. proyectos)	B	1.267	2.211	7.152	10.630	10.748
Passing Rent anualizada		53	98	215	366	348
Gastos Cartera		(6)	(7)	(5)	(18)	(20)
Rentas Netas Anualizadas	A	46	91	210	348	328
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento		2	2	63	67	89
"Topped-up" Rentas Netas Anualizadas	C	49	93	273	416	417
EPRA Net Initial Yield	A/B	3,66%	4,13%	2,94%	3,28%	3,05%
EPRA "Topped-Up" Net Initial Yield (Yield neta)	C/B	3,85%	4,22%	3,82%	3,91%	3,88%
Gross Rents Reversión Total	F	65	108	299	472	479
Gastos Cartera Reversión Total		(3)	(6)	(5)	(13)	(15)
Rentas Netas Anualizadas Reversión Total	D	62	102	294	459	465
Net Initial Yield Reversión Total ⁽¹⁾	D/B	4,91%	4,63%	4,11%	4,31%	4,32%
Gross Initial Yield Reversión Total ⁽¹⁾	F/E	5,31%	5,02%	4,46%	4,68%	4,71%

(1) 100% ocupado a rentas de mercado

4) EPRA Vacancy Rate

Ratio Desocupación EPRA - Portfolio de Oficinas				Ratio Desocupación EPRA - Portfolio Total			
€m	2024	2023	Var. %	€m	2024	2023	Var. %
BARCELONA				BARCELONA			
Superficie vacía ERV	12	9		Superficie vacía ERV	12	9	
Portfolio ERV	61	55		Portfolio ERV	63	57	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	20%	16%	4 pp	EPRA Ratio Desocupación Barcelona	20%	16%	4 pp
MADRID				MADRID			
Superficie vacía ERV	8	4		Superficie vacía ERV	9	4	
Portfolio ERV	98	93		Portfolio ERV	104	93	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	8%	4%	5 pp	EPRA Ratio Desocupación Madrid	8%	4%	5 pp
PARIS				PARIS			
Superficie vacía ERV	0	0		Superficie vacía ERV	1	1	
Portfolio ERV	245	242		Portfolio ERV	287	300	
EPRA Ratio Desocupación Paris	0%	0%	0 pp	EPRA Ratio Desocupación Paris	0%	0%	0 pp
TOTAL PORTFOLIO				TOTAL PORTFOLIO			
Superficie vacía ERV	21	12		Superficie vacía ERV	22	13	
Portfolio ERV	404	391		Portfolio ERV	455	450	
EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio Oficinas	5%	3%	2 pp	EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	5%	3%	2 pp

Cifras anualizadas

5) EPRA Cost Ratios

E. EPRA Cost Ratios		12/2024	12/2023
<i>Cifras en €m</i>			
(i) Gastos administrativos y de estructura operativos		62	51
(ii) Gastos Explotación netos		23	24
(iii) Fees de gestión		0	0
(iv) Otros ingresos / refacturaciones destinados a cubrir gastos de estructura neto de cualquier beneficio relacionado		0	0
(v) Gastos atribuibles de Joint Ventures		0	0
<i>Excluir (si es parte de lo anterior):</i>			
(vi) Depreciación de inversiones inmobiliarias		na	na
(vii) Coste de alquiler por concesiones ("ground rent costs")		na	na
(viii) Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		(6)	(6)
Costes EPRA (incluyendo los costes directos de desocupación)	A	79	69
(ix) Costes directos de desocupación		(7)	(6)
Costes EPRA (excluyendo los costes directos de desocupación)	B	72	63
(x) Ingresos por rentas (Gross Rents) - según IFRS		391	377
(xi) Resta: comisiones de servicio (ingresos y/o costes incluidos en Ingresos por Rentas)		(5)	(5)
(xii) Suma: ingresos atribuibles de Joint Ventures		1	0
Ingresos por Rentas	C	387	372
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de desocupación)	A/C	20,5%	18,5%
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de desocupación)	B/C	18,6%	17,0%

6) EPRA Capex disclosure

€m				
Property-related CAPEX	Spain	France	12/2024	12/2023
Adquisiciones ⁽¹⁾	0	0	0	0
Desarrollos / proyectos (ground-up/green field/brown field)	36	59	95	148
Like-for-like portfolio	23	33	56	38
Otros ⁽²⁾	8	5	13	18
Capital Expenditure	68	97	165	204

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

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

7) EPRA LTV

Diciembre 2024

Millones de euros	Grupo reportado 2024	Consolidación proporcional			Combinado 2024
		Participación de empresa conjunta	Participación de asociados materiales	Interés no controlado	
Incluye:					
Préstamos de Instituciones Financieras	300	-	12	(5)	307
Papel comercial	185	-	-	(3)	182
Híbridos	-	-	-	-	-
Préstamos de bonos	4.523	-	-	(30)	4.493
Derivados de moneda extranjera	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar netas	168	-	0	(9)	160
Propiedad ocupada por el dueño (deuda)	-	-	-	-	-
Cuentas corrientes (patrimonio)	-	-	-	-	-
Excluye:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	543	-	2	(29)	515
Deuda Neta (a)	4.633	-	11	(18)	4.626
Incluye:					
Propiedad ocupada por el dueño	85	-	-	(1)	84
Propiedades de inversión a valor razonabl	11.492	-	26	(1.087)	10.431
Propiedades mantenidas para la venta	17	-	-	-	17
Propiedades en desarrollo	-	-	-	-	-
Intangibles	6	-	-	(0)	6
Créditos Netos	-	-	-	-	-
Activos Financieros	-	-	-	-	-
Valor Total de la Propiedad (b)	11.600	-	26	(1.088)	10.539
LTV (a/b)	39,9%				43,9%
Proforma LTV (a/b) ¹	39,8%				43,7%
LTV Droits Inclus (DI)	37,9%				41,4%
Proforma LTV Droits Inclus (DI) ¹	37,7%				41,2%

(1) Proforma incluyendo desinversiones ya formalizadas

Balance consolidado

Balance consolidado

€m	2024	2023
ACTIVO		
Activos Intangibles	6	5
Inversiones Inmobiliarias	11.315	10.869
Inmovilizado material	59	71
Inversiones método de participación	15	0
Resto activos no corrientes	181	178
Activos no corrientes	11.575	11.123
Existencias	0	95
Deudores y otras cuentas a cobrar	69	36
Otros activos corrientes	575	459
Activos Disponibles para la Venta	17	122
Activos corrientes	661	711
TOTAL ACTIVO	12.237	11.835
PASIVO		
Fondos propios	5.677	4.936
Minoritarios	1.049	1.012
Patrimonio Neto	6.726	5.947
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	3.495	4.362
Deuda financiera no corriente	314	443
Pasivos por impuestos diferidos	215	306
Otros pasivos no corrientes	107	84
Pasivos no corrientes	4.131	5.194
Emisión de obligaciones y valores similares corriente	1.200	496
Deuda Financiera corriente	4	9
Acreedores y otras cuentas a pagar	134	151
Otros pasivos corrientes	42	38
Pasivos corrientes	1.380	693
TOTAL PASIVO	12.237	11.835

11. Glosario & medidas alternativas de rendimiento

Glosario

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

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

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

Medidas alternativas de rendimiento

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

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

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

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

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

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 casi 1,5 millones de m² y un valor de activos bajo gestión de más de 11.000 €m.

Disclaimer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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