

*El valor de los activos se muestra resiliente*

## Colonial incrementa su beneficio por acción recurrente en un +14%

- Resultado neto recurrente de 87€m, +14% vs. el año anterior
- Ingresos por rentas de 183€m, con un crecimiento del +8% vs. el año anterior
- Incremento like for like de los ingresos netos del +13%, de los más altos del sector
- EBITDA de Grupo de 152€m, +18% vs año anterior
- Más de 97.000m<sup>2</sup> de contratos firmados, repitiendo niveles históricamente altos
- Ocupación de la cartera de 97%, con plena ocupación en la cartera de Paris
- Valor de la cartera de activos (GAV) de 12.209€m, -3% “like for like” en 6 meses
- Valor Neto de los Activos (NTA) previo al pago de dividendos de 11,12€/acción
- Desinversiones totales hasta la fecha de cerca de 550€m, en línea con tasación
- Liquidez financiera de 2.857€m con el 100% de la deuda a un tipo fijo del 1,69%

### Resultados Segundo Trimestre 2023

*Madrid, 27 de julio de 2023*

El Grupo Colonial ha cerrado el primer semestre de 2023 con un resultado neto recurrente de €87m, un +14% respecto al mismo periodo del año anterior y un +25% aislando el impacto de desinversión de activos. El **importante incremento de los resultados recurrentes** se basa en el crecimiento de los **ingresos por rentas de la cartera de activos** del Grupo Colonial. Gracias **a su posicionamiento prime**, el Grupo es **capaz de capturar los impactos de la indexación**, así como **crecimientos de rentas en contratos firmados**. Adicionalmente, la **exitosa entrega de proyectos, así como las adquisiciones realizadas**, ha permitido obtener unos ingresos adicionales.

“En un entorno de incertidumbre en el mercado de inversión, Colonial está mostrando la fortaleza de su modelo de negocio y consiguiendo resultados operativos récord a través de crecimiento de rentas y aumento de la ocupación, capturando el efecto de la indexación, y cumpliendo con la exitosa entrega de proyectos, hecho que provoca que la corrección de activos tenga en la cartera de Colonial un comportamiento resiliente” ha afirmado Pere Viñolas, consejero delegado de la compañía.

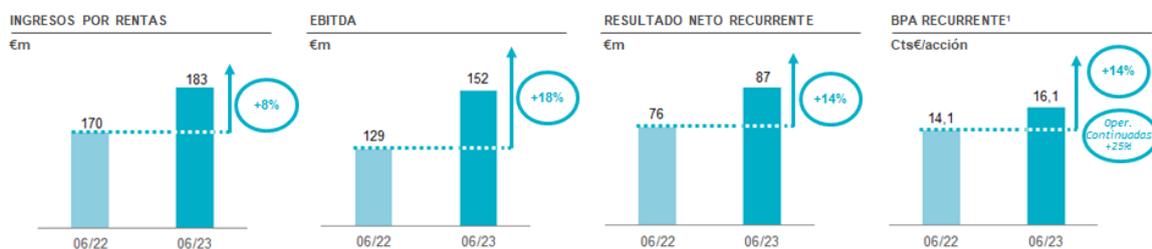
Juan José Brugera, presidente de Colonial, ha afirmado que “con independencia de la evolución del mercado de inversión, los buenos resultados de Colonial nos están permitiendo incrementar a doble dígito nuestro resultado neto recurrente por acción.”

## El fuerte incremento del EBITDA impulsa el beneficio neto por acción

### 1. El resultado neto recurrente de operaciones continuadas<sup>2</sup> por acción crece un +25%

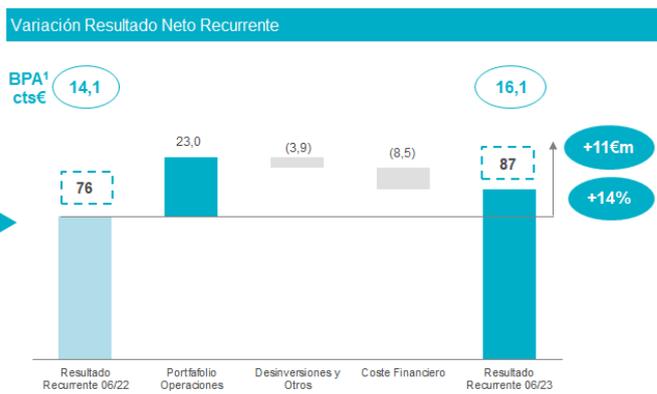
El Grupo Colonial ha cerrado el primer semestre del ejercicio 2023 con un incremento de los resultados recurrentes impulsados por el elevado crecimiento de ingresos.

- Ingresos por rentas de 183€m, +8% vs año anterior
- EBITDA Grupo de 152€m, +18% vs año anterior
- Resultado neto recurrente de 87€m, +14% vs año anterior
- Resultado neto recurrente por acción de 16,1€cts, +14% vs año anterior
- Resultado neto recurrente de operaciones continuadas<sup>2</sup> por acción, +25% vs año anterior



La ejecución del programa de desinversiones ha supuesto que el incremento del resultado neto sea inferior, excluyendo este impacto de gestión activa de la cartera, **el resultado neto recurrente de operaciones continuadas<sup>2</sup> ha crecido un +25% respecto al año anterior.**

Cuenta de Resultados - €m	1S 2023	1S 2022
Ingresos por Rentas	183	170
EBITDA Recurrente	156	134
Resultado Financiero Recurrente	(46)	(38)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(5)	(7)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(18)	(13)
<b>Resultado Neto Recurrente</b>	<b>87</b>	<b>76</b>
Variación de valor de los activos & Provisiones	(525)	315
Gasto financiero no recurrente & MTM	(1)	(1)
Impuestos & otros no recurrente	4	0
Minoritarios no recurrente	89	(35)
<b>Resultado Neto Atribuible al Grupo</b>	<b>(347)</b>	<b>355</b>



La valoración de la cartera de activos ha tenido un comportamiento resiliente con una corrección del (3%) “like- for-like”, por lo que resultado neto del Grupo es de (347€m) negativo. Cabe destacar que la variación de valor no supone una salida de caja.

(1) Beneficio por acción recurrente

(2) Aislado el impacto por la desinversión de activos

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

### Crecimiento de ingresos: Polarización & Posicionamiento Prime Pan-Europeo

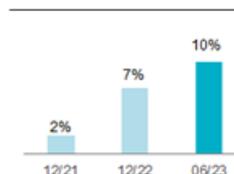
Colonial cierra el primer semestre del ejercicio 2023 con unos **ingresos por rentas de 183€m** y unas **rentas netas (EBITDA rentas) de 170€m**.

El crecimiento de los ingresos del Grupo es sólido tanto en términos absolutos con un **+8%**, así como en términos comparables con un incremento del **+10%** “like for like”, demostrando la fortaleza del posicionamiento prime de Colonial.

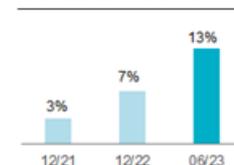
El incremento de los ingresos “like for like” del **+10%** se sitúa entre los más altos del sector y es un claro reflejo de la **polarización del mercado hacia el mejor producto** de oficinas. Resaltan en particular las carteras de **Madrid (+13% “like for like”)** y **París (+10% “like for like”)**

Junio acumulado - €m	2023	2022	Var	LFL
<b>Ingresos por rentas Grupo</b>	<b>183</b>	170	<b>8%</b>	<b>10%</b>
<i>Ingresos por rentas Paris</i>	111	98	14%	10%
<i>Ingresos por rentas Madrid</i>	50	48	4%	13%
<i>Ingresos por rentas Barcelona</i>	22	24	(6%)	2%
<b>EBITDA rentas Grupo</b>	<b>170</b>	153	<b>11%</b>	<b>13%</b>
<i>EBITDA rentas Paris</i>	105	92	14%	10%
<i>EBITDA rentas Madrid</i>	45	40	15%	23%
<i>EBITDA rentas Barcelona</i>	20	21	(6%)	4%

LFL - INGRESOS POR RENTAS



LFL - EBITDA RENTAS



Los ingresos netos de gastos (EBITDA rentas) han aumentado un **+11%** y en términos comparables “like for like” un **+13%**.

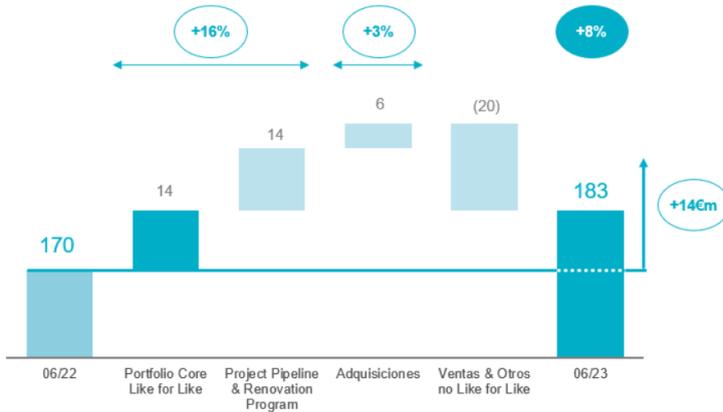
### Crecimiento de ingresos en base a múltiples palancas

El aumento de ingresos de +14€m se basa en un modelo de negocio con múltiples palancas de crecimiento.

#### 1. “Pricing Power”: Crecimiento en rentas firmadas + captura de la indexación - contribución del +8% al crecimiento global

La **cartera Core ha aportado +14€m de crecimiento de ingresos** basado en un sólido crecimiento “like for like” del +10% por el fuerte “pricing power” que permite capturar plenamente el impacto de **indexación**, así como **firmar las máximas rentas** de mercado.

Ingresos por rentas - €m



	TOTAL	EPRA LFL
TOTAL	+8%	+10%
PARIS	+14%	+10%
MADRID	+4%	+13%
BARCELONA	(6%)	+2%

2. **Proyectos entregados** - contribución del +8% al crecimiento global

La **entrega de proyectos** y el programa de renovaciones han **aportado +14€m de crecimiento** de ingresos (contribución del +8% al crecimiento global). Destaca la contribución de ingresos de Biome, Cézanne Saint-Honoré y Washington Plaza en París, Velázquez 86D y Miguel Ángel 23 en Madrid, así como Diagonal 530 y Wittywood en Barcelona.



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

La adquisición de la **sede de Amundi en París** en abril 2022 ha **aportado +6€m de crecimiento** de ingresos en el primer semestre 2023.

4. **Programa de desinversiones** – “Flight to Quality”

La **desinversión de activos no estratégicos y el resto de los impactos “no like for like”** han supuesto **una reducción del (12%) interanual** de los ingresos.

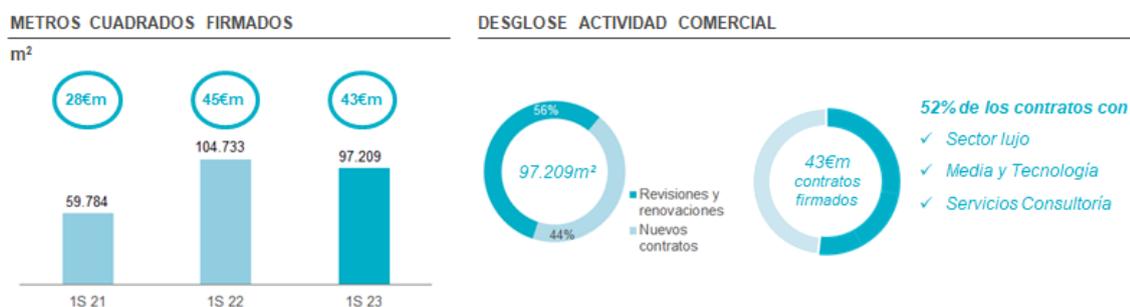
## Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos

### 1. Altos volúmenes de contratación

La cartera de activos prime ha capturado de nuevo un volumen de contratos en niveles de máximos históricos: **54 contratos de alquiler correspondientes a 97.209m<sup>2</sup>**.

Los contratos firmados corresponden a **unas rentas anuales de 43€m** de las cuales **más de un 50%** se han realizado con **clientes de los sectores de lujo, media y tecnología, así como consultoría y asesoría**.

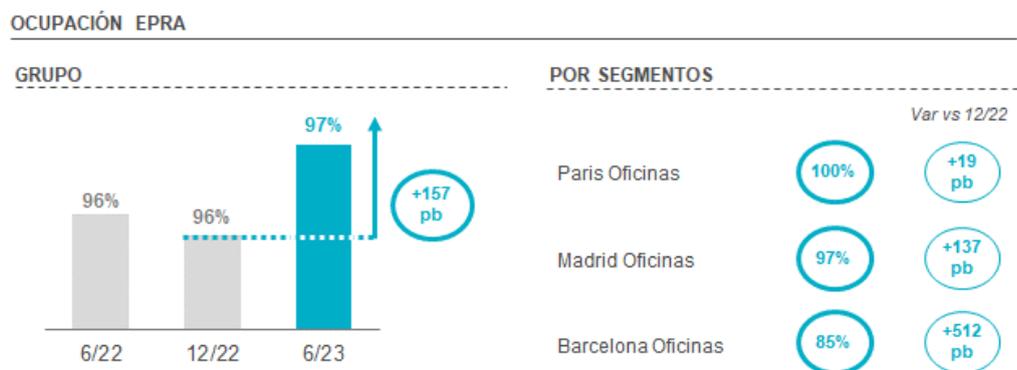
Estos sólidos resultados comerciales son un claro reflejo de la **tendencia de polarización de mercado**, caracterizado por una demanda que prioriza producto Grado A de máxima calidad en el CBD.



### 2. Sólidos niveles de ocupación

La **ocupación del Grupo Colonial se sitúa en niveles del 97%**, alcanzando **una de las ratios más altos del sector**. Destaca en particular la **cartera de inmuebles de París** que ha alcanzado **plena ocupación** con un 100% seguida del portafolio de **Madrid con un 97%**.

En lo que va de año la **ocupación de la cartera ha aumentado en más de 150 pb** impulsado por mejoras de ocupación en todos los segmentos. El mayor avance semestral se ha producido en Barcelona con una mejora de la ocupación de más de 500 pb en 6 meses.



Cabe destacar que la disponibilidad actual de la cartera de Barcelona está concentrada en las recientes entradas de explotación de los programas de renovación de Diagonal 530 y Torre Marenostrum, así como el inmueble secundario de Sant Cugat. Excluyendo estos tres activos, la ocupación del resto del portafolio de Barcelona es del 95%.

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

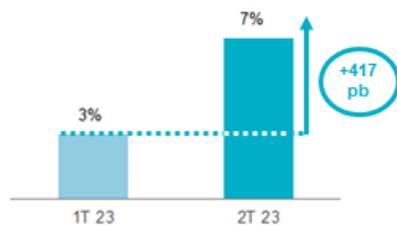
“Pricing Power” – Aceleración del crecimiento de rentas mercado<sup>2</sup>

El Grupo Colonial ha registrado en el segundo trimestre del año un **crecimiento del +7% respecto de la renta de mercado a 31/12/22 en las rentas firmadas en los contratos de oficinas**. El mayor incremento de rentas se ha producido en la **cartera de París con un +11% vs la renta de mercado de oficinas a 31/12/22**.

Cabe destacar que el **crecimiento de rentas se ha acelerado en los contratos de oficinas firmados durante el segundo trimestre en más de 400 puntos básicos**. En particular ha pasado de un +3% en el primer trimestre hasta un +7% en el segundo trimestre.

**Destaca el avance del mercado de París con un crecimiento del +11%**, impulsado por la firma de un contrato de más de 9.000 m<sup>2</sup> con una empresa de lujo en niveles de renta por encima de 940 €/m<sup>2</sup>/año.

CRECIMIENTO DE RENTAS OFICINAS VS ERV



Fuerte incremento de precios	Crecimiento Rentas vs ERV <sup>2</sup>		
	1T 2023	2T 2023	TOTAL
Paris Oficinas	+1%	+11%	+5%
Madrid Oficinas	+8%	+4%	+6%
Barcelona Oficinas	+2%	+8%	+4%
<b>TOTAL OFICINAS</b>	<b>+3%</b>	<b>+7%</b>	<b>+5%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>+2%</b>	<b>+6%</b>	<b>+4%</b>

“Pricing Power” - Incremento de las rentas de oficinas en renovaciones “release spreads<sup>1</sup>” del +7%

Durante el segundo trimestre del ejercicio 2023, **el Grupo Colonial ha incrementado con clientes actuales las rentas de oficinas un +7% respecto a las rentas anteriores (“release spreads”)**.

Dichas ratios resaltan el potencial de reversión del portafolio de contratos de Colonial con importantes márgenes de mejora en las rentas actuales.

**Destaca la cartera de activos de oficinas de París con un incremento del +13% en el segundo trimestre de 2023.**

Fuerte incremento de precios	Release Spread <sup>1</sup>		
	1T 2023	2T 2023	TOTAL
Paris Oficinas	+10%	+13%	+11%
Madrid Oficinas	+0%	+2%	+1%
Barcelona Oficinas	+3%	(0,5%)	flat
<b>TOTAL OFICINAS</b>	<b>+6%</b>	<b>+7%</b>	<b>+7%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>+6%</b>	<b>+5%</b>	<b>+5%</b>

(1) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior

(2) Renta firmada vs renta de mercado a 31/12/2022 (ERV 12/22)

## Cartera de Proyectos

### 1. Pipeline de proyectos prácticamente entregado y pre-alquilado

El Grupo Colonial cuenta con una **cartera de proyectos de 183.885m<sup>2</sup>**, distribuidos en **8 activos**.

Durante **el mes de julio**, se ha realizado la entrega del proyecto **Louvre Saint Honoré**. La entrega se ha producido antes de la fecha prevista y con niveles de rentabilidad máximos gracias a la disciplina en los costes de construcción y a un elevado precio de alquiler. El ambicioso proyecto ha sido encargado al multipremiado arquitecto Jean Nouvel junto con el prestigioso estudio de arquitectura B. Architecture. Este histórico e icónico edificio, con excepcionales vistas al museo del Louvre, se encuentra alquilado a la Fundación Cartier, del grupo Cartier, con una duración de 40 años de los cuales 20 años de obligado cumplimiento y a máximos precios de mercado.

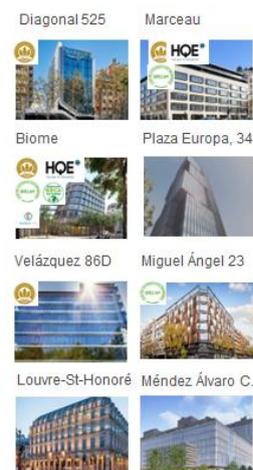


Durante este semestre se ha realizado la entrega del proyecto **Plaza Europa 34**, completamente alquilado al **Grupo Puig**, con un contrato de obligado cumplimiento de 10 años. El activo contará con la certificación medioambiental **Leed Gold**, y se considera un edificio **Nearly Zero Emissions Building (NZEB)**.

De este modo, y a fecha de publicación de resultados, ya **se han entregado completamente 7 proyectos de los 8 activos de la cartera**. El único proyecto en curso es Méndez Álvaro Campus (activo situado en el sur de la Castellana de Madrid) del que se prevé su entrega a principios del 2024.

Proyecto	Ciudad	Alquilado / Pre alquilado	Entrega	GLA (m <sup>2</sup> )	Total <sup>1</sup> Coste €m	Yield on Cost
1 Diagonal 525	Barcelona CBD	100%	✓	5.706	41	≈ 5%
2 83 Marceau	París CBD	100%	✓	9.600	154	≈ 6%
3 Velazquez 86D	Madrid CBD	93%	✓	16.318	116	> 6%
4 Miguel Angel 23	Madrid CBD	100%	✓	8.155	66	> 5%
5 Biome	París City Center	100%	✓	24.500	283	≈ 5%
6 Plaza Europa 34	Barcelona	100%	✓	13.735	42	≈ 7%
7 Louvre SaintHonoré	París CBD	100%	✓	16.000	215	7- 8%
8 Méndez Alvaro Campus	Madrid CBD South	On track	1S 24	89.871	323	7- 8%
<b>PIPELINE ACTUAL</b>				<b>183.885</b>	<b>1.241</b>	<b>6- 7%</b>

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



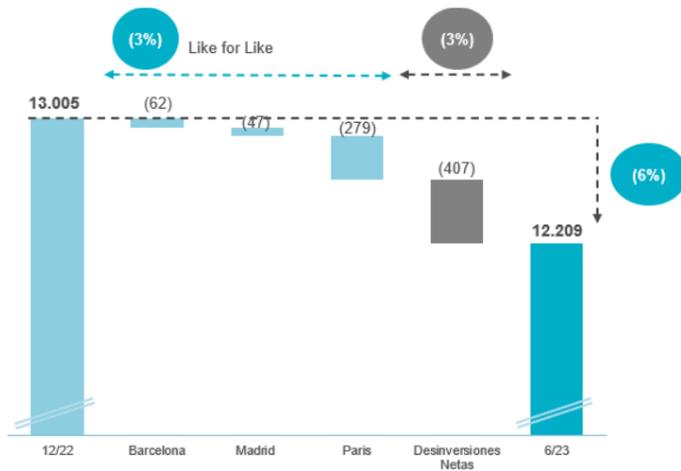
# Valoración de Activos y Estructura de capital

## 1. Valores de activos - Polarización & Posicionamiento Prime

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2023 asciende a **12.209€m (12.880€m incluyendo “transfer costs”)**, un 6% inferior al valor del 12/22 debido en particular a las ventas de activos no estratégicos realizadas durante el primer semestre 2023 y a la corrección de las valoraciones del 3%.

En términos “like for like”, el portafolio de Colonial ha corregido un 3% en 6 meses.

ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 6 MESES - €m



VARIACIÓN GAV

	6 MESES	12 MESES
BARCELONA	(4%)	(8%)
MADRID	(2%)	(5%)
PARIS	(3%)	(5%)
TOTAL LFL	(3%)	(5%)
DESINVERSIONES NETAS	(3%)	(3%)
TOTAL VAR	(6%)	(8%)

### Polarización & Posicionamiento Prime Pan-Europeo

En un entorno de elevada volatilidad y subidas de tipos de interés, la valoración de los activos de Colonial se ha visto impactada por el aumento de las “yields” de valoración<sup>1</sup> (+30 pb en 6 meses).

Los mayores flujos de caja alcanzados gracias a la indexación y al crecimiento de rentas, junto con la exitosa entrega de proyectos, han supuesto una creación de valor Alpha que ha permitido compensar parcialmente la corrección de valores debida a la expansión de yields.

Asimismo, las ubicaciones CBD y centro Ciudad han mostrado un comportamiento mucho más defensivo que las zonas secundarias, hecho que ha supuesto que las correcciones hayan sido de las más moderadas del sector.

### Valor Neto de activos resiliente (NTA)

El Valor Neto de activos a cierre del primer semestre del ejercicio 2023 asciende a 5.870€m, correspondiente a 10,88€/acción. Incluyendo el dividendo pagado de 0,25 €/acción, el Valor Neto de Activos total para el accionista de Colonial ha sido de 11,12€/acción registrando una corrección del (6%) en 6 meses. En un entorno de aumento de tipos el posicionamiento de calidad junto con la gestión activa de creación de valor Alpha han permitido mantener resiliente el valor neto de activos de Colonial.

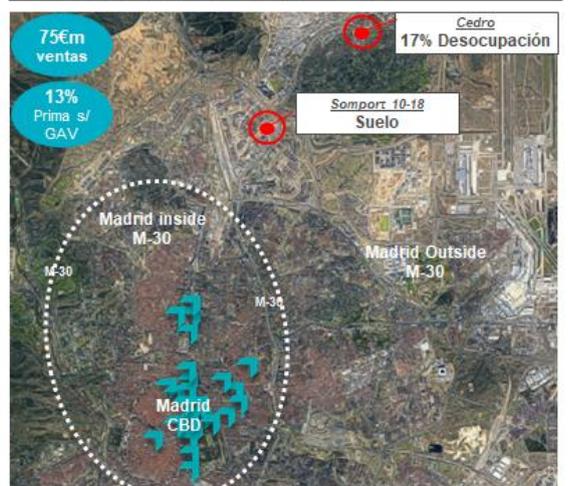
<sup>1</sup> Variación “like for like” de la yield de valoración de la cartera en explotación.

## 2. Desinversiones adicionales fortaleciendo la estructura de capital

Con posterioridad al cierre del primer semestre, el Grupo Colonial ha escriturado ventas de activos por un importe de 75€m.

En particular se han cerrado las ventas de dos activos no estratégicos en ubicaciones periféricas en el norte de Madrid: el solar Puerto Somport en el submercado de Las Tablas y el inmueble Cedro, ubicado en la zona secundaria de Madrid de Alcobendas y que presenta una desocupación del 17%.

VENTA DE CEDRO Y PUERTO SOMPORT 10-18<sup>1</sup>



Venta de Activos

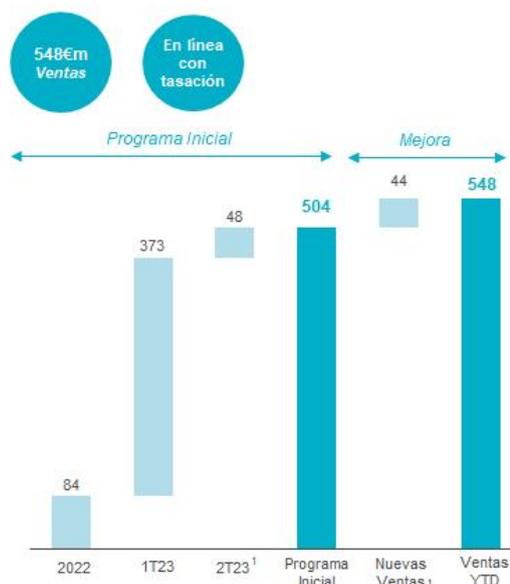
- ▶ Suelo en la periferia de Madrid
- ▶ Activo con un 17% de desocupación en la zona secundaria de Madrid

Compradores

- ▶ Inversores institucionales
- ▶ Multinacional para uso propio

<sup>1</sup> Venta de Puerto Somport & Cedro en Julio 2023

MEJORA DEL PROGRAMA DE VENTAS



Estas dos desinversiones suponen completar el programa de desinversiones de 500€m anunciado a principios del ejercicio y ampliar el volumen de desinversión en más de 40€m, alcanzando un nivel de ventas totales de 548€m. Colonial se mantendrá en una posición neta vendedora durante los próximos meses, siempre que surjan oportunidades de desinversión interesantes.

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

### Sobre Colonial

Grupo Colonial es una SOCIMI cotizada en la bolsa española líder en el Mercado de oficinas prime en Europa, presente en las principales zonas de negocio de Barcelona, Madrid y París con una cartera de oficinas prime de más de un millón de m<sup>2</sup> y un valor de activos bajo gestión de más de 12.200€m.



“La información incluida en este documento debe leerse junto con toda la información pública disponible, en particular la información disponible en la página web de Colonial [www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com).”

Para más información:

Román  
93 414 23 40

Xavier Ribó – [x.ribo@romanrm.com](mailto:x.ribo@romanrm.com) / Víctor Palacio – [v.palacio@romanrm.com](mailto:v.palacio@romanrm.com)