

El incremento del EBITDA del +13% impulsa el BPA recurrente

Colonial aumenta su beneficio neto recurrente un +8%, hasta los 129€m

- Resultado neto recurrente de 129€m, +8% vs. el año anterior
- Ingresos por rentas de 279€m, +7% vs. el año anterior (+8% "like for like")
- Ingresos por rentas netos de +10% vs. el año anterior, de los más altos del sector
- EBITDA Grupo de 232€m, +13% vs. el año anterior
- 113.285m² de contratos firmados, continuando con los niveles históricamente altos
- Ocupación de la cartera del 97% mejorando en 168 puntos básicos en 2023
- Desinversiones totales hasta la fecha de 574€m en línea con tasación
- Liquidez financiera de 2.733€m con el 100% de la deuda a un tipo fijo del 1,72%
- Excelencia en ESG: GRESB Rating en nivel 5-Star por 4º año consecutivo

Madrid, 9 de noviembre de 2023

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

Juan José Brugera, presidente de Colonial, ha explicado que “las cifras del tercer trimestre muestran un incremento elevado del beneficio recurrente por acción continuando con la senda positiva de años anteriores”. Asimismo, **Brugera** ha apuntado que “el incremento de doble dígito del EBITDA en combinación con unos costes financieros fijos nos permite ofrecer una de las mejores respuestas del sector inmobiliario europeo al entorno actual”.

Según Pere Viñolas, consejero delegado de Colonial, “nuestra apuesta por los mejores activos del mercado ha permitido de nuevo firmar un volumen de contratos muy elevado, capturando las rentas máximas en el mercado y consolidando una de las ratios de ocupación más altas del sector”.

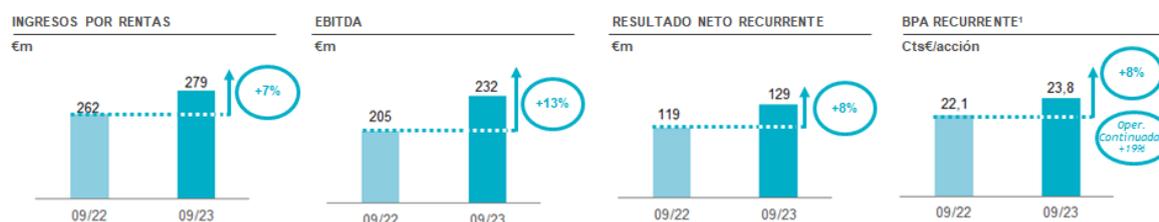
“En el marco de una apuesta por edificios de máxima calidad y de la generación de valor a través de proyectos de transformación urbana, el Grupo Colonial continúa reciclando capital desinvirtiendo activos no estratégicos y/o secundarios a precios de mercado que nos permite maximizar la creación de valor para nuestros accionistas”, asegura **Viñolas**.

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

1. El resultado neto recurrente de operaciones continuadas² por acción crece un +19%

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

- Ingresos por rentas de 279€m, +7% vs año anterior
- EBITDA Grupo de 232€m, +13% vs año anterior
- Resultado neto recurrente de 129€m, +8% vs año anterior
- Resultado neto recurrente por acción de 23,8€cts, +8% vs año anterior
- Resultado neto recurrente de operaciones continuadas² por acción, +19% vs año anterior



El resultado recurrente ha aumentado sobre la base de un sólido crecimiento de los ingresos. El **crecimiento de ingresos** se ha obtenido por una combinación de varios factores: (1) la capacidad de **capturar el efecto de indexación**, (2) **crecimientos de rentas y aumentos de ocupación** complementados por (3) ingresos adicionales por la **entrega de proyectos**.

La gestión eficiente de los costes ha resultado en un **crecimiento del EBITDA del +13% interanual** que ha permitido el incremento del +8% del resultado neto recurrente hasta alcanzar los 129€m.

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 continuadas² ha crecido un +19% respecto al año anterior**.

Cuenta de Resultados - €m	3T 2023	3T 2022
Ingresos por Rentas	279	262
EBITDA Recurrente	233	207
Resultado Financiero Recurrente	(71)	(58)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(8)	(9)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(26)	(21)
Resultado Neto Recurrente	129	119
Variación de valor de los activos & Provisiones	(525)	315
Gasto financiero no recurrente & MTM	(1)	(3)
Impuestos & otros no recurrente	10	2
Minoritarios no recurrente	89	(35)
Resultado Neto Atribuible al Grupo	(299)	398



La valoración de la cartera de activos ha tenido un comportamiento resiliente con una corrección del valor "like- for-like", por lo que resultado neto del Grupo es de (299€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 tercer trimestre del ejercicio 2023 con unos **ingresos por rentas de 279€m** y unas **rentas netas (EBITDA rentas) de 261€m**.

El crecimiento de los ingresos del Grupo es sólido tanto en términos absolutos con un **+7%**, así como en términos comparables con un incremento del **+8%** “like for like”, demostrando la fortaleza del posicionamiento prime de Colonial.

Septiembre acumulado - €m	2023	2022	Var	LFL
Ingresos por rentas Grupo	279	262	7%	8%
Ingresos por rentas Paris	172	152	13%	8%
Ingresos por rentas Madrid	73	74	(2%)	11%
Ingresos por rentas Barcelona	34	36	(4%)	3%
EBITDA rentas Grupo	261	237	10%	11%
EBITDA rentas Paris	163	143	14%	8%
EBITDA rentas Madrid	68	62	8%	20%
EBITDA rentas Barcelona	30	31	(0,8%)	10%

El incremento de los ingresos “like for like” del **+8%** 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 (+11% “like for like”)** y **París (+8% “like for like”)**

Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos

1. Altos volúmenes de contratación

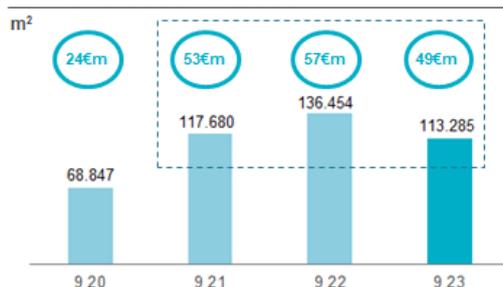
La cartera de activos prime ha capturado un alto volumen de contratos en niveles de máximos históricos, alcanzado los **74 contratos de alquiler correspondientes a 113.285m²**. En términos económicos se han firmado contratos por un valor anualizado de 49€m.

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.

El volumen de contratos firmado en 2023 ha sido menor respecto al mismo periodo del año anterior, debido principalmente a los 23.000m² alquilados en el activo de Biome en el año 2022. Excluyendo el prealquiler de Biome la contratación del ejercicio 2023 se sitúa en línea a la del año anterior.

LA ACTIVIDAD COMERCIAL SE MANTIENE SÓLIDA A CIERRE DEL TERCER TRIMESTRE

METROS CUADRADOS FIRMADOS



DESGLOSE ACTIVIDAD COMERCIAL

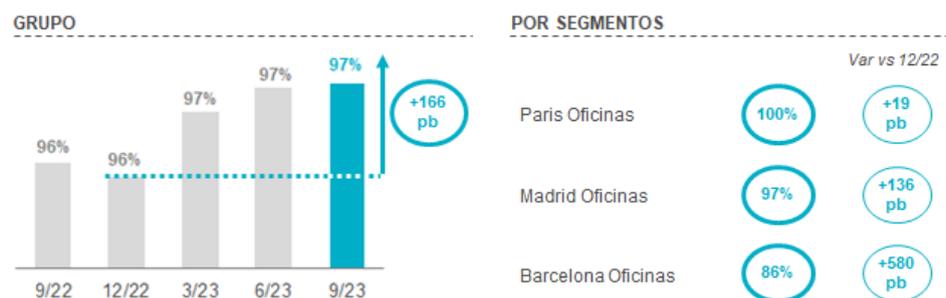


En términos acumulados, destacamos el elevado volumen firmado en el mercado de Madrid que asciende a 53.761m², de los cuales un 78% (41.896m²) son renovaciones y el resto (11.865m²)

2. Sólidos niveles de ocupación

La ocupación del Grupo Colonial se sitúa en niveles del 97%, alcanzando una de las ratios más altas 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%.

OCUPACIÓN EPRA OFICINAS



Cabe destacar que la disponibilidad actual de la cartera de Barcelona está concentrada en la entrada en explotación del programa de renovación de Torre Marenostrum, así como al activo de Illacuna y al inmueble secundario de Sant Cugat. Excluyendo estos tres activos, la ocupación del resto del portafolio de Barcelona es del 98%.

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

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

Gracias a una cartera de clientes prime, el portafolio de activos del **Grupo Colonial ha capturado el impacto de la indexación en los alquileres**, aplicando en todos los contratos la correspondiente actualización de la renta.

Como consecuencia de la ejecución de la indexación en la cartera de contratos a cierre del tercer trimestre de 2023, las rentas anualizadas de los contratos correspondientes se han incrementado un +5% (+3% en España y +6% en París).

“Pricing Power” – Aceleración del crecimiento de rentas mercado¹

El **Grupo Colonial** ha registrado en el tercer trimestre del ejercicio, un **crecimiento del +11% respecto a la renta de mercado a 31/12/22 en las rentas firmadas (un +9% en los contratos de oficinas)**.

El mayor incremento de rentas se ha producido en **la cartera de París con un incremento del +16% vs la renta de mercado a 31/12/22 (+12% vs la renta de mercado de oficinas)**.

“Pricing Power” - Incremento de las rentas de oficinas en renovaciones “release spreads²” del +6%

A cierre del tercer trimestre del ejercicio 2023, el Grupo Colonial ha incrementado con clientes actuales las rentas de oficinas un +6% respecto a las rentas anteriores (“release spreads”).

Destaca **la cartera de activos de oficinas de París con un incremento del +11%**.

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

(2) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior

Cartera de Proyectos

Pipeline de proyectos prácticamente entregado y pre-alquilado

El Grupo Colonial cuenta con una **cartera de proyectos de 183.885m², distribuidos en 8 activos.**

Durante **el tercer trimestre del ejercicio, 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



De este modo, a cierre del tercer trimestre del ejercicio, 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.

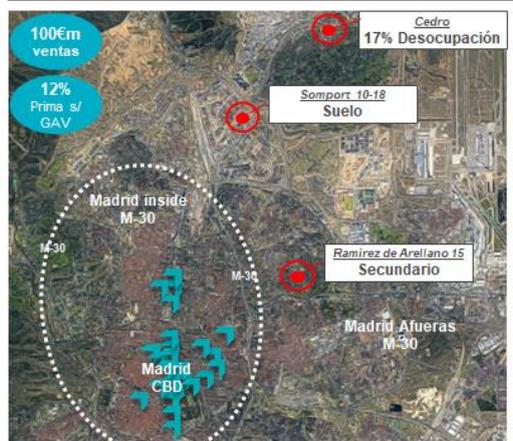
- Elevado Grado de avance en la entrega / entrada en explotación: 7 de 8 proyectos entregados confirmando la yield on cost del 6-7%**
- Elevado nivel de pre-alquiler de los proyectos: 7 de 8 proyectos:** De los 8 proyectos de la cartera, 7 ya están pre-alquilados. Con posterioridad a cierre del 3T, se ha firmado la superficie que quedaba disponible del activo Velázquez 86D (1.100m² firmados a una renta de mercado récord). Actualmente solo queda disponible el Campus Méndez Álvaro, cuya comercialización se inició a finales de 2022.

Programa de Desinversiones

Durante el tercer trimestre y el mes de octubre del ejercicio, el Grupo Colonial **ha escriturado ventas de activos por un importe superior a los 100€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%, así como la venta del activo Ramírez de Arellano 15, edificio secundario, de reducido tamaño en la zona de la A2 en Madrid.**

VENTA DE CEDRO, PTO SOMPORT 10-18 Y RAMIREZ DE ARELLANO 15



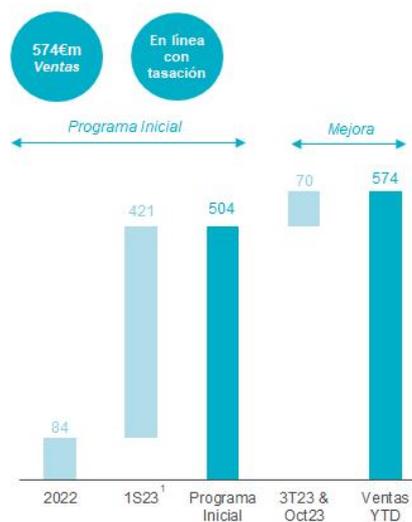
Venta de Activos

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

Compradores

- ▶ Inversores institucionales
- ▶ Multinacional para uso propio
- ▶ Family Office

MEJORA DEL PROGRAMA DE VENTAS



¹ Se incluye la venta de Puerto Somport realizada en Julio 2023

Estrategia ESG

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.

Este hecho se refleja en una puntuación de 94 sobre 100 por parte del índice Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) para la cartera de inmuebles, mejorando la nota del año anterior en 4 puntos y ascendiendo a la tercera posición entre las 100 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 98/100 mejorando en 2 puntos el rating del año anterior.

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

Desde el año 2017, Colonial ha aumentado de manera continuada sus calificaciones, escalando 34 puntos en el indicador “Standing Investments Benchmark”.



Estructura de capital

A septiembre de 2023, Colonial tiene un balance sólido con un LTV del 39% y liquidez de 2.733€m

Durante el ejercicio 2023, el Grupo ha ejecutado gran parte de su programa de desinversiones, así como otras medidas de protección financiera que le han permitido reducir la deuda neta en 240€m, ampliar el vencimiento medio de la misma, incrementar la liquidez en c.300€m, eliminar la deuda con garantía hipotecaria en su totalidad, alcanzar una ratio de deuda a tipo fijo/cubierta del 100% y mantener el coste financiero en un entorno de subida de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo.

La liquidez del Grupo Colonial asciende a 2.733€m entre caja y líneas de crédito no dispuestas y le permite cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el 2027.

El Grupo Colonial ha mantenido su coste financiero en niveles muy estables (1,72% vs 1,71% en diciembre del 2022) gracias a su política de gestión de riesgos de tipos de interés:

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

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* que suma más de 1,6 millones de m² y cuenta con valor de mercado de más de 12.000 €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.”

Para más información:

Roman

Xavier Ribó – x.ribo@romanrm.com | Víctor Palacio – v.palacio@romanrm.com |

Eva Soler – e.soler@romanrm.com