

El EBITDA del Grupo aumenta un 12% respecto al año anterior

Colonial supera los objetivos para el 2023 y cierra el ejercicio con un resultado recurrente de 172€m, +7%

- Beneficio por acción de 32Cts€ superando la banda alta del objetivo anual comunicado
- Ingresos por rentas de 377€m, con un crecimiento del +8% en términos comparables
- Más de 158.000m² contratados con un incremento de rentas del +7%
- Ocupación del 97% (plena ocupación en la cartera de París)
- Desinversiones por un volumen de 723€m en línea con tasación
- Ajuste en la cartera de activos (9%), por debajo de la media del sector en Europa
- 100% de la deuda a un coste fijo del 1,75% y más de 2.900 €m de liquidez

Madrid, 29 de febrero de 2024

En un entorno de macroeconómico marcado aún en 2023 por la inestabilidad y la subida de tipos de interés con un claro efecto sobre la desactivación de la inversión, el modelo de negocio de la Colonial ha demostrado no sólo su resiliencia, sino la capacidad para crecer en sus fundamentales operativos por encima de la media del mercado. La ocupación de sus edificios roza el pleno con un 97%, cifra que en París se eleva hasta el 100%, unos porcentajes que derivan en un crecimiento de ingresos por rentas de 377€m, un +8% a perímetro comparable. Estos incrementos se han realizado además capturando las mayores rentas del mercado, por encima de la media del mercado en renovaciones y nuevos activos comercializados.

Soportada sobre estas palancas de crecimiento, Colonial ha sobrepasado las previsiones más optimistas para este año hasta llevar su beneficio recurrente por acción BPA a los 0,32 euros, lo que supone elevar el beneficio recurrente al mayor de la historia de la compañía hasta los 172€m, +7% vs el año anterior. A su vez, el EBITDA del Grupo ha experimentado un crecimiento de doble dígito, +12%, hasta los 316€m, un récord en la cifra absoluta pero también en porcentaje sobre ingresos. El extraordinario comportamiento del beneficio recurrente permitirá a su vez al Consejo de Colonial proponer a la Junta General de Accionistas un incremento del dividendo (+8%) hasta los 0,27€ por acción, lo que eleva la cifra hasta los 144€m de dividendo, a distribuir entre sus accionistas.

Los sólidos fundamentales operativos de la cartera de activos de Colonial se han convertido en un elemento clave para la contención del ajuste del valor de sus activos, en un entorno de caídas sobre una tendencia general iniciada en el segundo semestre de 2022 con la escalada de tipos de interés y el consecuente impacto en valor y en la inversión. 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. Así, Colonial ha realizado un ajuste del valor de sus activos de un 9% en todo 2023, un porcentaje

que se sitúa por debajo de la media de compañías cotizadas europeas comparables. El ajuste de valor de la cartera de activos lleva el resultado contable o resultado neto del Grupo a 1.019€m negativos. Cabe destacar que la variación de valor no supone una salida de caja.

A lo largo de 2023, la resiliencia del valor de los activos de Colonial y su atractivo para la inversión se ha puesto de manifiesto con la elevada capacidad de Colonial para reciclar capital a través de desinversiones todas ellas cerradas a precios en línea con la tasación. En total 723€m, que elevan la liquidez de la compañía hasta los 2.900€m, reforzando la extraordinaria solidez de su pasivo y su capacidad de inversión futura.

“De nuevo cerramos unos resultados financieros con un fuerte crecimiento del flujo de caja sobre la base de una cartera de activos con altos niveles de ocupación que permiten capturar incrementos de rentas en la banda alta de mercado”. explica Juan José Brugera, presidente de Colonial. “Nuestra apuesta por crear productos de alta gama en el centro urbano, nos ha permitido de nuevo obtener resultados operacionales significativamente superior a los de otras inmobiliarias europeas”, añade Juan José Brugera.

“El año 2023 ha sido un año de ajuste de valor para todo el sector, en este contexto Colonial ha mantenido una excelente performance operativo”, explica Pere Viñolas, consejero delegado de Colonial.

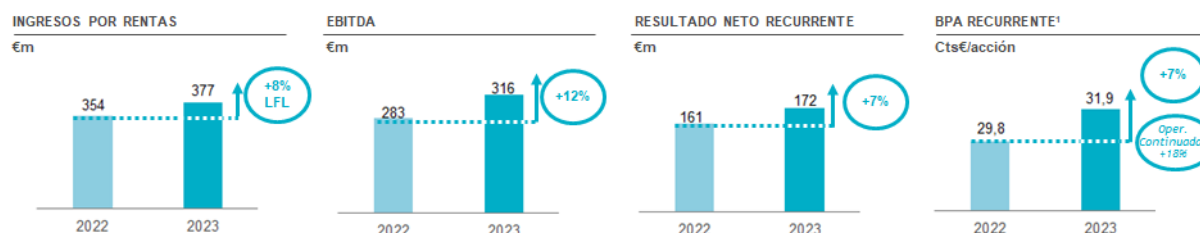
Resultados anuales 2023

El incremento de doble dígito del EBITDA impulsa el beneficio neto recurrente por acción

Récord de ingresos por rentas y beneficio de 172 €m

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

- Ingresos por rentas de 377€m, +8% like for like vs año anterior
- EBITDA Grupo de 316€m, +12% vs año anterior
- Resultado neto recurrente de 172€m, +7% vs año anterior
- Resultado neto recurrente por acción de 32€cts, +7% vs año anterior
- Resultado neto recurrente de operaciones continuadas² por acción, +18% 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 la 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 +12% interanual** que ha permitido el incremento del +7% del resultado neto recurrente hasta alcanzar los 172€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 +18% respecto al año anterior**.

Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos por encima de mercado

1. Altos volúmenes de contratación

La **cartera de activos prime** ha capturado un **alto volumen de contratos en niveles de máximos** históricos, alcanzado los **105 contratos de alquiler correspondientes a 158.225m²**, dicha cifra se sitúa un 7% por encima de la cifra media alcanzada en la contratación de los últimos tres años.

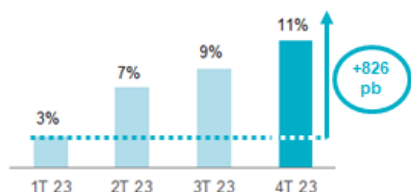
2. Incremento de Rentas - Polarización & "Pricing Power"

"Pricing Power" – Aceleración del crecimiento de rentas mercado¹

El **Grupo Colonial** cierra el año 2023 con un **crecimiento del +7% de los precios de alquileres en los contratos de oficinas en comparación con la renta de mercado a 31/12/22**.

CRECIMIENTO DE RENTAS VS ERV

OFICINAS



Durante el año 2023 el crecimiento de rentas de la cartera de oficinas se ha acelerado iniciando con un **+3% a principio de año hasta alcanzar niveles del +11%, en Q4 2023**. Los crecimientos de rentas alcanzados son un claro reflejo de la tendencia de polarización de mercado, caracterizado por una demanda que prioriza producto de Grado A de máxima calidad en el CBD.

3. Sólidos niveles de ocupación

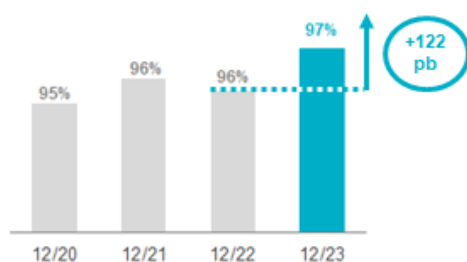
La **ocupación del Grupo Colonial** se sitúa en niveles del **97%**, alcanzando **una de las ratios más altas del sector**. Destaca en particular la **cartera de inmuebles de París** que ha alcanzado la **plena ocupación** con una ratio del 100%, seguida del portafolio de **Madrid con un 96%**.

Durante el ejercicio 2023, la **ocupación de la cartera de oficinas ha aumentado en 122 pb** impulsado por mejoras de ocupación en todos los segmentos.

El mayor avance anual se ha producido en Barcelona con una mejora de la ocupación de 390 pb en estos 12 meses.

OCUPACIÓN EPRA OFICINAS

GRUPO



POR SEGMENTOS

		Var vs 12/22
Paris Oficinas	100%	+17 pb
Madrid Oficinas	96%	+71 pb
Barcelona Oficinas	84%	+390 pb

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

Valoración de Activos y Estructura de capital

1. Resiliencia del valor de los activos de Colonial - Polarización & Posicionamiento Prime

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2023 asciende a **11.336€m (11.944€m incluyendo “transfer costs”)**, un 13% inferior respecto al valor del 12/22 debido en particular a las ventas de activos no estratégicos realizadas durante el año 2023 y a la corrección de las valoraciones del 9%.

En términos “like for like”, **el portafolio de Colonial ha corregido un 9% versus el año anterior (corrección del 6% en el segundo semestre del año)**. El Valor Neto de activos (NTA) se sitúa en 5.372€m correspondiente a 9,95€/acción

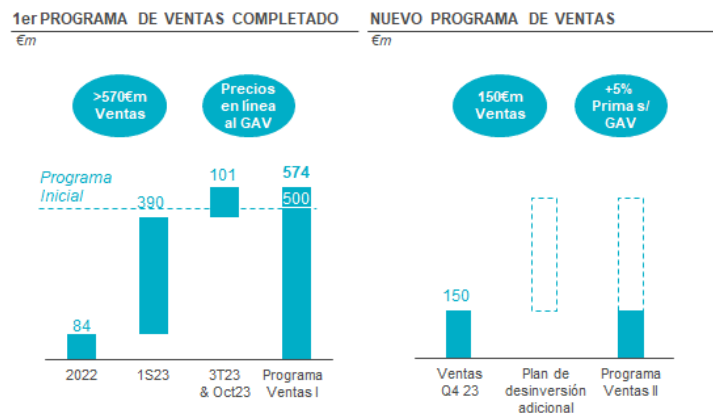
La valoración de la cartera de activos ha registrado una corrección del valor “like-for-like”, por lo que el resultado contable o resultado neto del Grupo es de (1.019€m) negativo. Cabe destacar que la variación de valor no supone una salida de caja.

2. Programa de desinversiones - Gestión activa de la Cartera

Durante el último trimestre del año 2023 y principios de 2024, el Grupo Colonial ha cerrado desinversiones por un volumen de 150 €m con una prima del +5% sobre la última tasación.

Las desinversiones se han realizado en Madrid y corresponden a la parte de residencial del Campus Méndez Álvaro (“Madnum” Residencial) correspondiente a casi 30.000m² (acuerdo vinculante pendiente de ejecutar) y a tres plantas de un edificio en el Paseo de Recoletos, activo adquirido por Colonial en el año 2019 (desinversión ya ejecutada).

Estas operaciones forman parte de un nuevo programa de desinversiones del Grupo Colonial que continuará durante el año 2024 con ventas de activos adicionales con el fin de reciclar capital y maximizar la creación de valor para el accionista.



3. Estructura de Capital

A fecha actual, el Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV Proforma de 39,5%¹ y una liquidez de 2.903€m.

Durante el ejercicio 2023, el Grupo ha ejecutado gran parte de sus programas de desinversiones, así como otras medidas de protección financiera que le han permitido reducir la deuda neta en 491€m, ampliar el vencimiento medio de la misma, incrementar la liquidez en c.500€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 2.903 €m entre caja y líneas de crédito no dispuestas y le permite cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el 2027.

(1) LTV incluyendo los compromisos de venta vinculantes pendientes de escriturar en el 1T 24, así como el compromiso de venta de Méndez Álvaro residencial (excluyendo los compromisos de venta del 2024, el LTV se sitúa en el 39,9%)



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 m² y un valor de activos bajo gestión de más de 11.000€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:

Román

93 414 23 40

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