

Colonial eleva un 25% su resultado recurrente hasta 47€m

- Ingresos por rentas de 96€m, +6% impulsados por París con un +18%
- Incremento “like for like” de los ingresos del +6%, entre los más altos del sector
- EBITDA Grupo de €72m, +10% vs el año anterior
- Sólidos niveles de ocupación del 97% (100% ocupación en la cartera de París)
- Incremento de rentas en superficies realquiladas del +12% (+22% en París)
- Progreso en el programa de desinversiones con la venta de Sagasta 31-33
- S&P ha confirmado la calificación crediticia de BBB+ con perspectiva estable

Barcelona, 13 de mayo de 2024.-

El Grupo Colonial ha cerrado el primer trimestre de 2024 con un resultado neto recurrente de 47€m, un 25% más respecto al mismo periodo del año 2023, y con un avance del EBITDA del 10% hasta 72€m. Gracias a su posicionamiento prime, el Grupo ha incrementado un 6% interanual los ingresos por rentas, por encima de la media del sector, hasta 96€m, manteniendo niveles de casi plena ocupación del 97%.

Juan José Brugera, presidente de Colonial, ha señalado que “la compañía cierra un primer trimestre excelente, con un crecimiento del beneficio por acción recurrente del +25% y un beneficio neto consolidado de 54€m, prácticamente duplicando el resultado del año anterior.”

Por su parte, Pere Viñolas, consejero delegado de la compañía, asegura “nuestra apuesta por los mejores activos del mercado ha permitido firmar contratos con importantes crecimientos en las rentas que ha resultado en un incremento like-for-like de los ingresos por rentas del +6%, de los más altos del sector.”

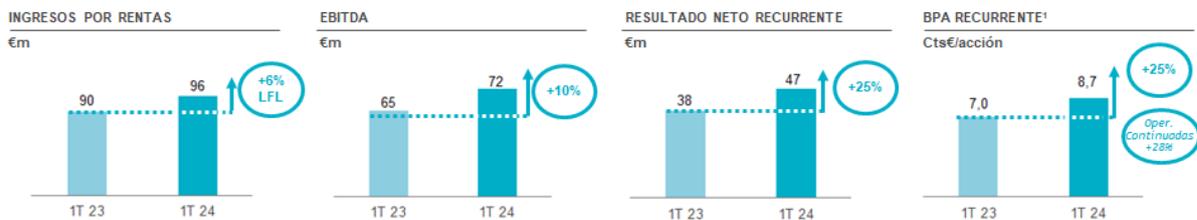
Asimismo asegura “a nivel de gestión activa del balance, y reciclaje de capital, la compañía ha cerrado en abril la venta de otro inmueble en Madrid con una prima significativa por encima del precio de mercado. Alcanzando hasta la fecha desinversiones por valor de €201m y S&P nos ha confirmado el rating de BBB+ con perspectiva estable.”

El Grupo inicia el año 2024 con un beneficio neto de 54€m, un aumento del +96%

1. Incremento del +25% del resultado neto recurrente impulsado por mayores ingresos

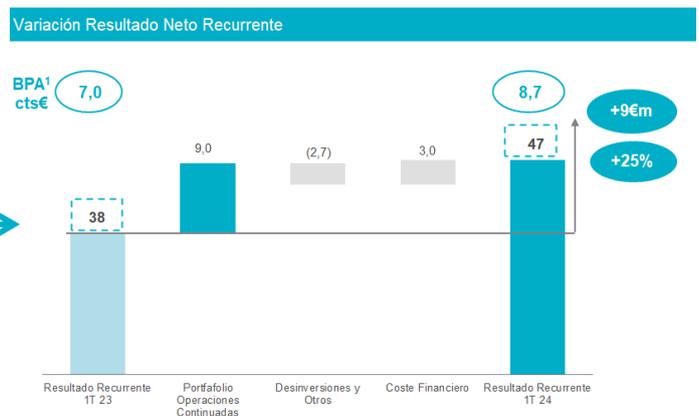
El Grupo Colonial ha cerrado el primer trimestre del ejercicio 2024 con un incremento de los resultados recurrentes impulsados por el elevado crecimiento de ingresos.

- Resultado neto recurrente de 47€m, +25% vs año anterior
- Resultado neto recurrente por acción de 8,7€cts, +25% vs año anterior
- Resultado neto recurrente de operaciones continuadas² por acción, +28% vs año anterior



El resultado recurrente ha aumentado sobre la base de un aumento de los ingresos que se ha registrado debido principalmente por dos factores: (1) un sólido crecimiento de la rentas en todos los segmentos gracias al posicionamiento prime de la cartera que ha contribuido con 5€m y (2) la exitosa entrega de proyectos y rehabilitaciones que ha contribuido con 6€m: destaca en particular el activo Louvre Saint-Honoré alquilado a Cartier, así como la nueva tienda emblemática de Adidas en Galeries des Champs-Élysées.

Cuenta de Resultados - €m	1T 2024	1T 2023
Ingresos por Rentas	95,8	90,3
EBITDA Recurrente	76,8	71,3
Resultado Financiero Recurrente	(20,1)	(23,1)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(0,5)	(2,7)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(9,1)	(7,6)
Resultado Neto Recurrente	47,1	37,8
Variación de valor de los activos & Provisiones	(0,0)	(0,3)
Gasto financiero no recurrente & MTM	0,0	(0,9)
Impuestos & otros no recurrente	7,1	(8,9)
Minoritarios no recurrente	0,2	0,1
Resultado Neto Atribuible al Grupo	54,5	27,8



Dichos aumentos de rentas han permitido compensar el impacto de la pérdida de rentas de los inmuebles desinvertidos en los años 2023 y 2024. 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 +28% respecto al año anterior.

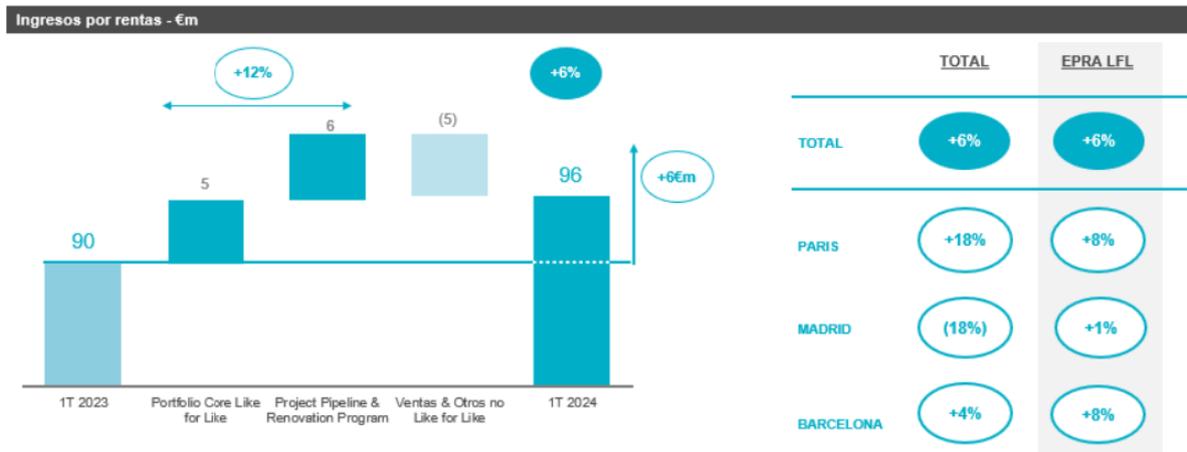
(1) Beneficio por acción recurrente
 (2) Aislado el impacto en las rentas por la desinversión de activos

2. Ingresos & EBITDA por rentas con crecimiento elevados

Crecimiento de ingresos en base a un fuerte posicionamiento prime

El aumento de ingresos de +6€m se basa en un modelo de negocio que se basa 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**.
- Destaca la contribución de ingresos de **Louvre Saint Honoré en París** y de la **tienda buque insignia de Adidas en Champs-Élysées**.



Crecimiento de ingresos: Polarización & Posicionamiento Prime Pan-Europeo

Colonial cierra el primer trimestre del ejercicio 2024 con unos **ingresos por rentas de 96€m** y **unas rentas netas (EBITDA rentas) de 86€m**.

El crecimiento de los ingresos del Grupo es sólido tanto en términos absolutos como en términos comparables “like for like”, con un incremento del +6% respecto al ejercicio anterior, demostrando la fortaleza del posicionamiento prime de Colonial.

Marzo acumulado - €m	2024	2023	Var	LFL
Ingresos por rentas Grupo	96	90	6%	6%
Ingresos por rentas Paris	64	54	18%	8%
Ingresos por rentas Madrid	21	25	(18%)	1%
Ingresos por rentas Barcelona	11	11	4%	8%
EBITDA rentas Grupo	86	77	12%	7%
EBITDA rentas Paris	60	50	20%	7%
EBITDA rentas Madrid	17	19	(9%)	6%
EBITDA rentas Barcelona	8	8	9%	15%

El incremento de los ingresos 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 las carteras de París con un incremento de ingresos del +18%.

Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos

1. Importante incremento de rentas en los contratos firmados en 2024

Colonial inicia el año con una **sólida actividad de contratación, capturando importantes incrementos de rentas en los contratos firmados.**

En particular se han firmado contratos³ por más de 20.000m² correspondientes a 13€m de ingresos anualizados, de los cuales un 59% corresponde al mercado de París y un 41% al mercado de Madrid & Barcelona.

Las **rentas firmadas** se han realizado con un incremento **del +12% en superficies realquiladas** (“release spread”) y **superan en un 6% 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 +22%** y un **crecimiento respecto las rentas de mercado del +9%**. Cabe resaltar que se ha firmado una operación grande 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 **Barcelona ha capturado un crecimiento del +7% respecto a la renta de mercado.** En **Madrid el aumento** respecto la renta de mercado ha sido del **+3%**.

Las rentas firmadas se sitúan en niveles máximos de rentas, estableciendo claramente la referencia para producto prime. **En París**, se han registrado dos grandes 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 28 €/m²/mes para Barcelona.**

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 **la plena ocupación** con una ratio del 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 de la superficie rehabilitada en los edificios de Torre Marenostum e Illacuna, así como a la

rotación de clientes en un activo secundario situado en Sant Cugat. **Excluyendo estos tres activos, la ocupación del resto del portafolio de Barcelona es del 98%.**

Gestión Activa de la Cartera & Estructura de Capital

1. Programa de desinversiones

Con posterioridad al cierre del primer trimestre del ejercicio 2024, el Grupo Colonial ha cerrado un acuerdo para la venta del activo Sagasta 31-33 por un precio por encima de la última tasación.



Esta desinversión supone avanzar en el nuevo programa de desinversiones anunciado por el Grupo a cierre del año 2023, que incluía dos desinversiones realizadas en Madrid correspondientes a la parte residencial del Campus Méndez Álvaro (“Madnum” Residencial – acuerdo vinculante pendiente de ejecutar) y a tres plantas de un edificio en el Paseo de Recoletos, de las cuales dos plantas se formalizaron en el 4T 2023 y la tercera en el 1T 2024.

2. Estructura de Capital

A cierre del primer trimestre del ejercicio 2024, el Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV de 39,1%¹ y una liquidez de 2.944€m.

La liquidez del Grupo Colonial a cierre del primer trimestre asciende a 2.944€m entre caja y líneas de crédito no dispuestas y le permite cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el 2027.

Con relación **al coste de su financiación, el tipo de interés spot al cierre del primer trimestre de 2024 se mantiene en 1,74%** (1,75% a cierre del 2023) gracias a su política de gestión de riesgos de tipos de interés.

Al cierre del trimestre, el 100% de la deuda está a tipo fijo y/o cubierta y el valor razonable de los instrumentos financieros derivados, registrados en patrimonio neto, es positivo en 228€m.

Colonial ha emitido con éxito dos bonos, con fechas de ejecución noviembre 2023 y abril 2024, **por un total de 200€m** adicionales sobre su bono con vencimiento en noviembre de 2029 que, gracias a la estrategia de pre-coberturas del Grupo, le han permitido **fijar un tipo de interés medio efectivo del 1,9%².**

Como prueba de la solidez financiera de Colonial, Standard & Poor’s ha confirmado en el mes de abril de 2024 su calificación de BBB+ para Colonial y SFL en su revisión anual.

(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%)

(2) Sin tener en cuenta el efecto de las pre-coberturas del grupo, el tipo de interés medio es del 4,2%

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 millón de m² y cuenta con valor de mercado 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:

Roman

93 414 23 40

Xavier Ribó – x.ribo@romanrm.com

Víctor Palacio – v.palacio@romanrm.com

Estela López – e.lopez@romanrm.com