



El valor de los activos vuelve a crecer

Colonial eleva un 6% el resultado recurrente hasta 92 millones

- Ingresos de 192€m, con un incremento like for like del +6%, de los más altos del sector
- Beneficio por Acción (BPA) recurrente de 17,0€cts, +6% vs. el año anterior
- Contratos firmados por 65.972m² con una ocupación del 97%
- Valor de la cartera de activos (GAV) de 11.267€m, +1% like for like en 6 meses
- Resultado neto de 86€m, +125% vs. el año anterior
- 201€M en desinversiones con un 11% sobre valor de tasación
- Recorta deuda neta en 350€m y eleva la liquidez a 3.345€m tras la ampliación de capital
- Coste financiero de la deuda del 1,74% y vencimientos cubiertos hasta 2028

Resultados Segundo Trimestre 2024

Madrid, 30 de julio de 2024.- Colonial muestra la solidez de su modelo de negocio y continua la senda alcista del crecimiento de sus ingresos y resultados. El aumento de sus rentas es de un 6% like for like, de los mayores del sector, hasta los 192 €m, gracias a una ocupación casi plena (97%) y a la capacidad de su oferta prime para capturar las máximas rentas del mercado tanto en renovaciones como en los nuevos proyectos entregados y rehabilitaciones.

Todos estos elementos llevan, además, a Colonial a revertir el ajuste de valor de activos, aún presente en un mercado polarizado, y a retomar la senda alcista, con un crecimiento del 1% en valor comparable, gracias a la fortaleza de su cartera de activos.

El éxito de los nuevos proyectos y la captura de las mayores rentas han permitido compensar las rentas vinculadas al programa de desinversiones que en este semestre se ha elevado a 201 €m, con una prima sobre tasación del 11%. El resultado neto recurrente se eleva un 6% hasta 92 €m, mientras que el atribuible al grupo una vez integrado el crecimiento de valor de los activos es de 86€M, un 125% más que el primer semestre de 2023.

A cierre de este semestre, Colonial ha acelerado las bases de su crecimiento futuro con el lanzamiento del programa Alpha X a través de una ampliación de capital de 622€M. Con esta operación, Colonial refuerza su estructura de capital y lanza nuevas inversiones para capturar la recuperación del ciclo inmobiliario europeo. La ampliación ha mejorado el Loan to Value hasta el 36,7%, tras reducir el endeudamiento neto en 350 €M.

“La solidez de nuestro modelo de negocio no sólo nos permite volver a capturar rentas por encima del mercado, sino revertir una etapa de ajuste e iniciar una nueva etapa de crecimiento que se plasma en la revalorización de los activos”, explica Pere Viñolas, consejero delegado de Colonial.

“A unos resultados que continúan en crecimiento con casi una plena ocupación, hemos unido en este semestre nuevos socios que refuerzan nuestra estructura a través de una ampliación de capital de más de 600 €M que mejora nuestra financiación, a la vez que reducimos endeudamiento, y nos permite lanzar nuevos proyectos para capturar la recuperación del mercado inmobiliario”, añade Juan José Brugera, presidente de Colonial.

El Grupo Colonial cierra el primer semestre del 2024 con un beneficio neto de 86€m

El resultado neto recurrente de operaciones continuadas² por acción crece un +10%

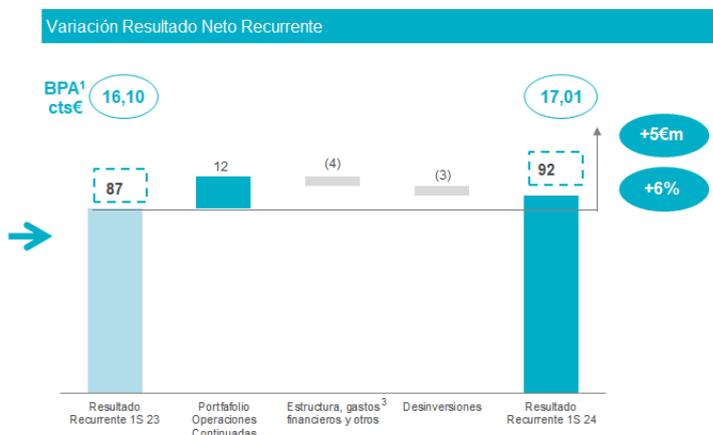
El Grupo Colonial ha cerrado el primer semestre del ejercicio 2024 con un incremento de los resultados recurrentes impulsados por el crecimiento de los ingresos.

- Ingresos por rentas de 192€m, + 6% like for like versus año anterior
- Resultado neto recurrente de 92€m, +6% versus año anterior
- Resultado neto recurrente por acción de 17,0€cts, +6% vs año anterior
- Resultado neto recurrente de operaciones continuadas² por acción, +10% 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 crecimiento de las rentas** en todos los segmentos gracias al posicionamiento prime de la cartera y (2) **la exitosa entrega de proyectos y rehabilitaciones**, 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	1S 2024	1S 2023
Ingresos por Rentas	192,1	183,4
EBITDA Recurrente	157,1	155,5
Resultado Financiero Recurrente	(40,6)	(46,3)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(5,7)	(4,7)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(19,0)	(17,6)
Resultado Neto Recurrente	91,8	86,9
Variación de valor de los activos & Provisiones	(12,9)	(524,9)
Gasto financiero no recurrente & MTM	(2,9)	(1,4)
Impuestos & otros no recurrente	48,8	3,5
Minoritarios no recurrente	(38,8)	88,6
Resultado Neto Atribuible al Grupo	85,9	(347,2)



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 +10% respecto al año anterior.**

(1) Beneficio por acción recurrente
 (2) Aislado el impacto en las rentas por la desinversión de activos
 (3) Incluye gastos de estructura, gastos financieros, impuestos y minoritarios

Ingresos & EBITDA por rentas con crecimiento elevados

Crecimiento de ingresos: Polarización & Posicionamiento Prime Pan-Europeo

Colonial cierra el primer semestre del ejercicio 2024 con unos **ingresos por rentas de 192€m** y unas **rentas netas (EBITDA rentas) de 178€m**.

Los ingresos del Grupo, en términos absolutos, han crecido un **+5%** 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.

Junio acumulado - €m	2024	2023	Var	LFL
Ingresos por rentas Paris	127 ⁽¹⁾	111	14%	7%
Ingresos por rentas Madrid	42	50	(16%)	3%
Ingresos por rentas Barcelona	23	22	5%	9%
Ingresos por rentas Grupo	192	183	+5%	+6%
EBITDA rentas Grupo	178	170	+5%	+4%

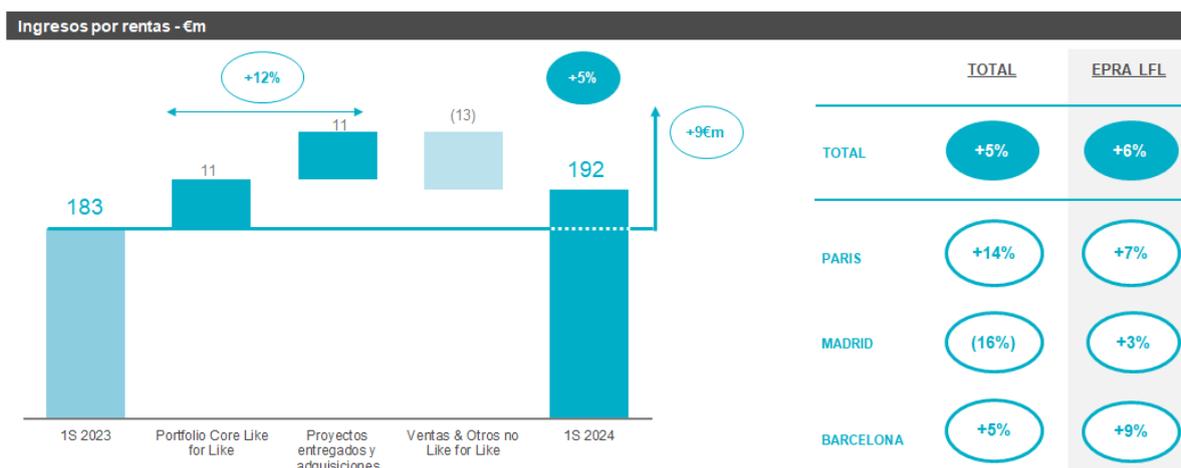
(1) Ingresos por rentas incluyendo el impacto de la reversión de las provisiones en relación con la baja anticipada de un contrato

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.

Crecimiento de ingresos en base a un fuerte posicionamiento prime

El aumento de ingresos de **+9€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 +11€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 - contribución del +6% al crecimiento global

La **entrega de proyectos** y el programa de renovaciones han **aportado +11€m de crecimiento** de ingresos (contribución del +6% al crecimiento global). 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 St. Hortensia en Madrid**, han supuesto **una reducción del (7%) interanual** de los ingresos.

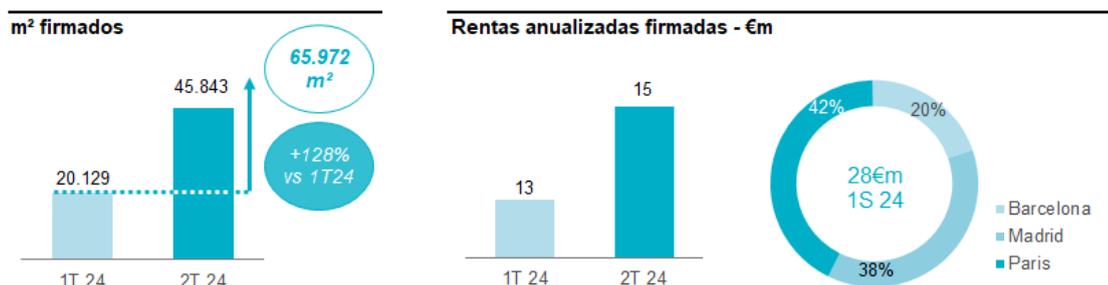
Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos

Importante incremento de rentas en los contratos firmados en 2024

Colonial cierra el primer semestre del año 2024 con una **sólida actividad de contratación, capturando importantes incrementos de rentas en los contratos firmados**.

En particular se han firmado contratos por 65.972m² correspondientes a 28€m de ingresos anualizados, de los cuales un 58% corresponde al mercado de Madrid y Barcelona y un 42% al mercado de París.

Destaca el elevado volumen de actividad del segundo trimestre del año con más de 45.000m² firmados, superando en más de 2 veces el primer trimestre del año.



A cierre del primer semestre del ejercicio, las **rentas firmadas** se han realizado con un incremento del **+9% 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.

Fuerte incremento de precios	Renta Máxima firmada	Rentas anualizadas firmadas €m	Vencimiento medio BO (años)	Release Spread ¹			Crecimiento Rentas vs ERV ²		
				1T 2024	2T 2024	2024	1T 2024	2T 2024	2024
				Paris	1.100 €/m ² /año	12€m	9	+22%	+21%
Barcelona	28 €/m ² /mes	6€m	5	(1%)	+2%	+2%	+7%	+2%	+2%
Madrid	40 €/m ² /mes	10€m	5	(1%)	(0,8%)	(1%)	+3%	+5%	+4%
TOTAL ESFUERZO COMERCIAL		28€m	6	+12%	+6%	+9%	+6%	+6%	+6%

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

Destaca el **mercado de París** con un **incremento en las superficies realquiladas del +22%** y un **crecimiento respecto las rentas de mercado del +10% (+14% durante el segundo trimestre del ejercicio)**. Cabe resaltar que, en este mercado 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 incremento en las superficies realquiladas y un crecimiento respecto las rentas de mercado del +2%**. En **Madrid** el aumento respecto la renta de mercado ha sido del **+4%**.

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 **28 €/m²/mes para Barcelona**.



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%**.

OCUPACIÓN EPRA OFICINAS



Cabe destacar que la disponibilidad actual de la cartera de Barcelona está concentrada en la superficie que se rehabilitó en los edificios de Torre Marenstrum 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 99%.**

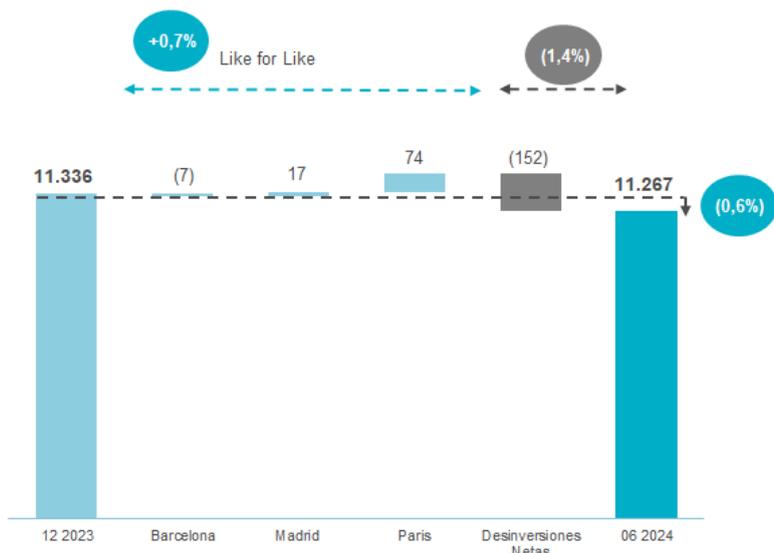
Valoración de Activos

Valores de activos - Polarización & Posicionamiento Prime

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2024 asciende a 11.267€m (11.894€m incluyendo “transfer costs”), mostrando un incremento del +1% “like for like” durante el primer semestre del 2024.

Incluyendo el impacto de las desinversiones de activos no estratégicos, escrituradas en el primer semestre del año, el valor de los activos ha disminuido un (0,6%).

ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 6 MESES - €m



VARIACIÓN GAV

	6 MESES	12 MESES
BARCELONA	(0,5%)	(8,0%)
MADRID	+0,6%	(2,8%)
PARIS	+1,0%	(6,4%)
TOTAL LFL	+0,7%	(5,8%)
DESINVERSIONES NETAS	(1,4%)	(1,9%)
TOTAL VAR	(0,6%)	(7,7%)

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 el primer semestre del año. 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.

Gestión activa de la cartera – Impulsando activamente el crecimiento futuro

Pipeline histórico de proyectos completado y pre-alquilado

El Grupo Colonial está finalizando el ciclo de su antiguo pipeline **de proyectos de 154.228m², distribuidos en 8 activos**, con **7 activos completamente entregados y alquilados**, superando ampliamente los niveles de rentabilidad exigidos con una yield on cost superior al 7%.

Durante el año 2024 se entregará el último proyecto en curso disponible, el **Campus Urbano de Méndez Álvaro, 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.



Complejo Méndez Álvaro

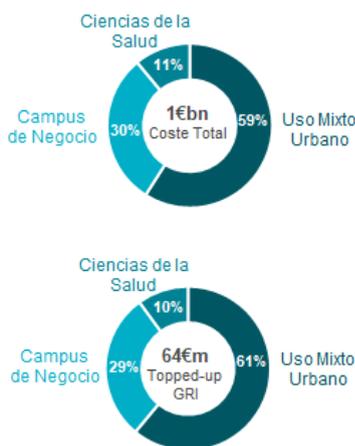
Adicionalmente, durante este ejercicio 2024, finalizará el programa de renovación del inmueble Diagonal 197, emblemática torre de oficinas ubicada en Barcelona con una superficie de 15.000m² sobre rasante, distribuidos en 16 plantas, y que generará unas rentas adicionales de 5€m anuales una vez alquilado.



Lanzamiento Proyecto Alpha X – 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 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 <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



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%.

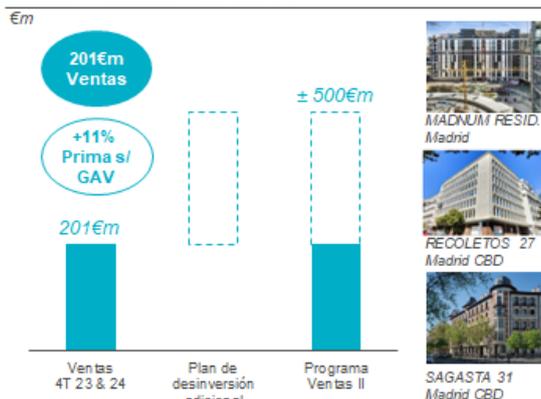
Programa de desinversiones

El Grupo Colonial sigue avanzando con su programa de desinversiones y ha realizado ventas de activos por importe de 201€m, con una prima del +11% sobre la tasación.

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 “Madnum” en el Campus Méndez Álvaro.

Del total de ventas, dos plantas del inmueble de Recoletos 37 se han vendido a finales del ejercicio 2023. El resto se ha vendido durante el primer semestre de 2024, si bien la parte residencial del proyecto “Madnum” se ha escriturado a principios del mes de julio.

NUEVO PROGRAMA DE VENTAS



Además, el Grupo Colonial ha finalizado la entrega de la nueva sede de Catalana Occidente en Méndez Álvaro y por tanto la escrituración final de la venta llaves en

mano acordada en 2018, hecho que ha supuesto una entrada de caja de 79€m en el primer semestre del ejercicio.

El programa de desinversiones de Colonial continuará con el objetivo de reciclar capital y maximizar la creación de valor para los accionistas. Estas operaciones permiten a Colonial mantener una posición competitiva y aprovechar las oportunidades en el mercado inmobiliario europeo.

Nueva estrategia Alpha y mejora de estructura de capital

Proyecto Alpha X – Ampliación de capital y aceleración de nuevas inversiones

Durante el primer semestre de 2024, el Grupo Colonial anunció el proyecto Alpha X que ha permitido relanzar la estrategia de crecimiento, así como reforzar la estructura de capital y que ha supuesto principalmente:

- Reforzar su estructura de capital con Criteria Caixa como nuevo accionista de referencia
- Relanzar el perfil de crecimiento de Colonial con una sólida estructura de capital
- Un retorno total para el accionista atractivo gracias a nuevos proyectos de crecimiento y mayor flexibilidad financiera

Colonial ha realizado una **ampliación de capital por valor de 622€m, reforzando su estructura de capital** y acelerando de esta manera los planes de crecimiento del Grupo. Esta operación ha sido ejecutada con posterioridad al cierre del primer semestre del ejercicio.

A nivel financiero, **con esta operación Colonial reduce su endeudamiento en €350m**, mejorando significativamente su flexibilidad financiera para captar oportunidades de nuevas adquisiciones y aprovechar la recuperación del ciclo inmobiliario en Europa. Asimismo, la compañía verá incrementado su valor de capitalización bursátil en más de 600€m y mantiene su previsión de beneficio por acción (BPA) entre 30-32 cts€/acción para 2024.

El cierre del proyecto Alpha X a 3 de julio de 2024 ha permitido reforzar de manera significativa la estructura de capital de Colonial preparando a la compañía para el crecimiento futuro.

Esta transacción ha reducido el Loan to Value del Grupo hasta el 36,7% (39,9% a 31 de diciembre de 2023). Asimismo, la deuda neta del Grupo se ha reducido en 350€m situándose en 4.542€m (4.892€m a 30 de junio de 2024).

Asimismo, la liquidez del Grupo Colonial que al cierre del primer semestre de 2024 asciende a 2.995€m entre caja y líneas de crédito no dispuestas, alcanza los 3.345€m tras la ampliación de capital. Esto le permite cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el 2028.

Con relación **al coste de su financiación, el tipo de interés spot al cierre del primer semestre 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. Cabe destacar que ningún activo aportado en la operación Alpha X tenía deuda asociada.

Al cierre del semestre, 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 254€m.

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 que, gracias a la estrategia de pre-coberturas del Grupo, le han permitido fijar un tipo de interés medio efectivo del 1,9% frente al 4,2% del coste medio de las emisiones.

Asimismo, previo a la ampliación de capital y 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.

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

Xavier Ribó – 669486003 – x.ribo@romanrm.com

Estela López - 654741683– e.lopez@romanrm.com