



*La compañía espera superar la banda alta del objetivo del beneficio por acción en 2024*

## Colonial eleva un +15% el resultado recurrente hasta 147 millones

- Resultado neto consolidado de 156 €m, +455 €m vs año anterior
- Beneficio por Acción (BPA) recurrente de 25,9€cts, +9% vs. el año anterior
- Ingresos de 293€m, con un incremento like-for-like del +6%, de los más altos del sector
- Contratos firmados por 112.734 m<sup>2</sup> con incremento de rentas del +8%
- Sólidos niveles de ocupación del 96% - 100% ocupación en la cartera de París
- Disminución de la deuda neta en 478€m y aumento de la liquidez hasta 3.443€m
- Coste financiero de la deuda del 1,72%, con la deuda dispuesta cubierta a tipo fijo
- Excelencia en ESG: GRESB Rating en nivel 5-Star por 5º año consecutivo

### Resultados Tercer Trimestre 2024

**Madrid, 14 de noviembre de 2024. –**

El Grupo Colonial ha cerrado el tercer trimestre de 2024 con un resultado neto recurrente de 147€m, un 15% más respecto al mismo periodo del año 2023, impulsado por un crecimiento de sus rentas, de los más altos del sector, que se sitúa en un 6% en términos comparables, hasta los 293€m. Los resultados continúan con la senda alcista del crecimiento de sus ingresos y resultados gracias a una elevada ocupación 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.

**“El tercer trimestre muestra una aceleración en el crecimiento de ingresos y beneficios que nos permitirá superar el objetivo de beneficio por acción fijado para el 2024”,** explica Juan José Brugera, presidente de Colonial. **“Sobre la base de una estructura de capital reforzada y nuevos socios a largo plazo hemos lanzado una nueva cartera de proyectos y estamos preparados para aprovechar nuevas oportunidades de crecimiento”,** añade Brugera.

**“Estamos muy satisfechos con la evolución de nuestro negocio y resultados. Nuestra estrategia en el “Prime Asset class” nos permite altos crecimientos en renta resultando en un incremento del resultado recurrente del +15%”,** explica Pere Viñolas, consejero delegado de Colonial. **“Todo ello en el marco de una estructura de capital sólida tal y como muestra la reciente mejora de rating emitida por Moody’s”,** añade Viñolas.

## Fuerte crecimiento en el resultado neto y el resultado recurrente

### 1. El resultado neto recurrente crece un +15% con respecto al año anterior

El Grupo Colonial ha cerrado el tercer trimestre del ejercicio 2024 con un incremento de los resultados recurrentes impulsados, en parte, por el crecimiento de los ingresos.

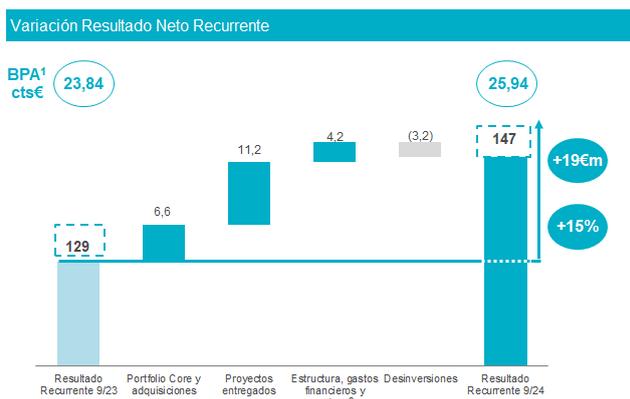
- **Ingresos por rentas de 293€m, + 6% like for like vs. año anterior**
- **Resultado neto recurrente de 147€m, +15% vs. año anterior**
- **Resultado neto recurrente por acción de 25,9€cts, +9% vs. año anterior**



El resultado neto 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**, destacando en particular el activo Louvre Saint-Honoré alquilado a **Cartier & Compagnie**, así como la nueva tienda emblemática de Adidas en Galeries des Champs-Élysées.

La gestión eficiente de los costes operativos ha resultado en un crecimiento del EBITDA que junto con unos gastos financieros bajo control han permitido **el incremento del +15% del resultado neto recurrente hasta alcanzar los 147€m.**

Cuenta de Resultados - €m	3T 2024	3T 2023
Ingresos por Rentas	292,8	278,7
EBITDA Recurrente	241,8	233,2
Resultado Financiero Recurrente	(58,0)	(70,6)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(7,5)	(8,1)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(28,9)	(25,8)
<b>Resultado Neto Recurrente</b>	<b>147,4</b>	<b>128,6</b>
Variación de valor de los activos & Provisiones	(12,9)	(525,0)
Gasto financiero no recurrente & MTM	(2,4)	(1,2)
Impuestos & otros no recurrente	63,1	10,5
Minoritarios no recurrente	(38,9)	88,6
<b>Resultado Neto Atribuible al Grupo</b>	<b>156,4</b>	<b>(298,5)</b>



(1) Beneficio por acción recurrente

(2) Incluye gastos de estructura, gastos financieros, impuestos y minoritarios

Dichos aumentos de rentas han permitido compensar el impacto de la pérdida de rentas de los inmuebles desinvertidos en los años 2023 y 2024.

El resultado neto del Grupo Colonial asciende a 156€m a cierre del tercer trimestre del ejercicio.

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

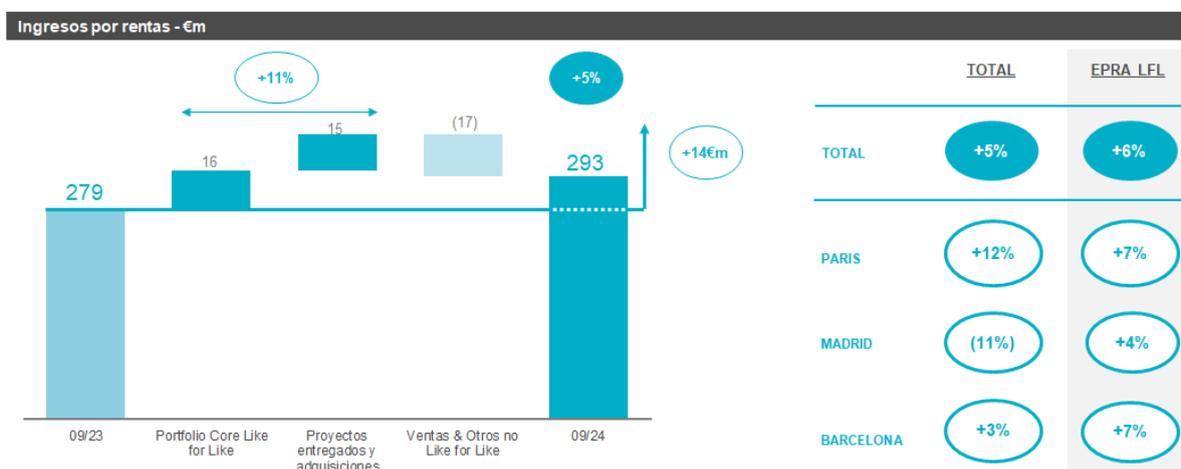
*Crecimiento de ingresos: Polarización & Posicionamiento Prime Pan-Europeo*

Colonial cierra el tercer trimestre del ejercicio 2024 con unos **ingresos por rentas de 293€m** y **unas rentas netas (EBITDA rentas) de 275€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.

El **aumento de ingresos de +14€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
2. **Proyectos entregados y adquisiciones** - contribución del **+5%** al crecimiento global

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 (6%) interanual** de los ingresos.

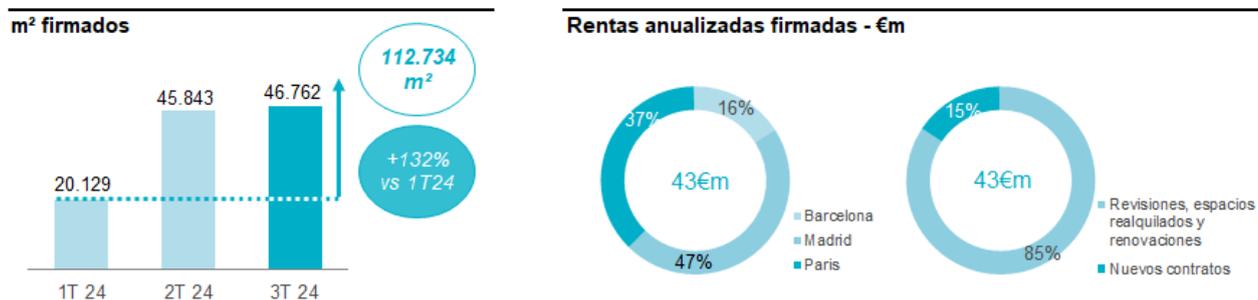
### Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos

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

Colonial cierra el tercer trimestre 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 112.734m<sup>2</sup> correspondientes a 43€m de ingresos anualizados, de los cuales un 63% corresponde al mercado de Madrid y Barcelona y un 37% al mercado de París.

Destaca el elevado volumen de actividad del segundo y tercer trimestre del año con más de 45.000m<sup>2</sup> firmados respectivamente, superando en más de 2 veces el primer trimestre del año.



En términos acumulados, destacamos el elevado volumen firmado en el mercado de Madrid que asciende a 69.920m<sup>2</sup>, de los cuales un 76% (52.958m<sup>2</sup>) son renovaciones y el resto (16.962m<sup>2</sup>) corresponde a nuevos contratos firmados. En el mercado de Barcelona se han firmado 26.227m<sup>2</sup>, de los cuales un 80% (20.890 m<sup>2</sup>) corresponden a renovaciones de contratos. En París se han firmado un total de 16.587m<sup>2</sup>.

A cierre del tercer trimestre del ejercicio, las rentas firmadas se han realizado con un incremento del +8% en superficies realquiladas (“release spread”) y superan en un 5% las rentas de mercado a 31/12/23 mostrando claramente el crecimiento de rentas de los inmuebles prime de Colonial.

## 2. Sólidos niveles de ocupación

La ocupación de oficinas del Grupo Colonial se sitúa en niveles del 96%, 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% (98% en el mercado CBD).

### OCUPACIÓN EPRA OFICINAS



Cabe destacar que gran parte de la superficie disponible de la cartera de Barcelona corresponde a la entrada en explotación, durante el tercer trimestre del ejercicio, de la superficie rehabilitada en el activo Diagonal 197. El resto corresponde a 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. La ocupación del portafolio CBD en Barcelona, alcanza el 96%.

## Gestión activa de la cartera – Impulsando activamente el crecimiento futuro

### 1. Pipeline histórico de proyectos completado y pre-alquilado

El Grupo Colonial está finalizando el ciclo de su antiguo pipeline **de proyectos de 154.228m<sup>2</sup>, 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 Madnum, complejo ubicado en el sur del Paseo de la Castellana en Madrid con más de 60.000m<sup>2</sup> 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.



### 2. 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 110.000m<sup>2</sup> 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.

En particular, se incluyen los siguientes activos:

- ✓ Scope: Campus de negocio de 22.000m<sup>2</sup> en el centro de París
- ✓ Condorcet: Complejo de uso mixto urbano de 24.000m<sup>2</sup> en el centro de París
- ✓ Santa Hortensia: Complejo de uso mixto de 47.000m<sup>2</sup> en el centro de Madrid
- ✓ Sancho de Ávila: Edificio de “LifeScience/Healthcare” de 18.000m<sup>2</sup> en el centro del distrito 22@ de Barcelona

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%.

### 3. Programa de Renovaciones en marcha

Durante el tercer trimestre del ejercicio 2024, **el Grupo Colonial ha finalizado el programa de renovación del inmueble Diagonal 197**, emblemática torre de oficinas ubicada en **Barcelona** con una superficie de 15.000m<sup>2</sup> sobre rasante, distribuidos en 16 plantas, y que generará unas rentas adicionales de 5€m anuales una vez alquilado.

Adicionalmente, **se está llevando a cabo un programa de renovación en el activo de Haussmann - Saint Augustin**, inmueble de primer nivel ubicado en una de las mejores zonas de **París**. Este inmueble, con una superficie de 12.000m<sup>2</sup> sobre rasante, está siendo sometido a un programa de renovación eficiente a corto plazo que busca optimizar su atractivo en el mercado y maximizar las rentas futuras.

## Estructura de capital sólida

A cierre del tercer trimestre del ejercicio 2024, el Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV de 36,5% y una liquidez de 3.443€m.

A cierre del tercer trimestre del ejercicio, y fruto de la transacción CriteríaCaixa, de la venta de activos en línea con la política de reciclaje de capital y de la buena evolución del negocio, la estructura de capital y financiera del Grupo Colonial se ha visto reforzada de forma muy significativa.

La liquidez del Grupo se ha incrementado en 541€m, alcanzando los 3.443€m entre caja y líneas de crédito no puestas y le permite cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el 2028.

La deuda financiera neta del Grupo se ha reducido en 450€m (alcanzando los 4.414€m), situando el LTV hasta un 36,5%. Con relación al coste de su financiación, el tipo de interés spot al cierre del tercer trimestre de 2024 se mantiene en 1,72% (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 197€m.

Como prueba de la solidez financiera de Colonial, durante el mes de septiembre, la agencia de calificación Moody's ha elevado el rating de Colonial a Baa1 con perspectiva estable. Asimismo, el Grupo colonial mantiene una calificación crediticia de BBB+ por parte de Standard & Poor's con perspectiva estable.

## 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 m<sup>2</sup> 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](http://www.inmocolonial.com).”

Para más información:

### Roman

Xavier Ribó – 669486003 – [x.ribo@romanrm.com](mailto:x.ribo@romanrm.com)

Estela López - 654741683– [e.lopez@romanrm.com](mailto:e.lopez@romanrm.com)