

## Colonial supera el objetivo del año con un beneficio neto recurrente de 193€m, +12% versus año anterior

1. Beneficio neto recurrente por acción de 33 €cts, superando la banda alta del objetivo de 30-32 €cts
2. Ingresos por rentas de 391€m, +6% en términos comparables
3. Cartera de activos de €11.646m, vuelta al crecimiento: +3% vs año anterior
4. Resultado neto consolidado de 307€m, +1.326€m vs el año anterior
5. Sólidos niveles de ocupación del 95% (100% en París)
6. Más de 134.797 m<sup>2</sup> contratados con un incremento de rentas del +5%
7. Sólida estructura de capital: ampliación de capital de más de €600m y disminución de la deuda neta en 399€m
8. Excelencia en ESG: Líder en Sustainalytics (Rating 5,7) - 1ª compañía del IBEX 35

**Madrid, 27 de febrero de 2025. –**

El Grupo Colonial cierra el ejercicio 2024 con un beneficio neto recurrente récord de 193€m y que ha aumentado un +12% vs el año anterior. Este incremento se debe, principalmente, al crecimiento de las rentas de un +6%, en términos comprables, así como la exitosa entrega de nuevos proyectos y rehabilitaciones. Cabe destacar que el fuerte crecimiento de los ingresos se basa al posicionamiento en ubicaciones de los activos prime de Colonial en París, Madrid y Barcelona. El valor de su cartera de activos asciende a 11.646€m y retoma la senda de crecimiento revalorizándose un +3% en 2024 por lo que el beneficio neto del grupo Colonial asciende a 307€m, un incremento de 1.326€m respecto al año anterior

**“Colonial vuelve a superar el objetivo del año con un fuerte incremento tanto en ingresos como en beneficio. Asimismo, nuestra cartera de activos prime retoma la senda de crecimiento en valor en todos nuestros mercados y se encuentra bien posicionada para capturar el ciclo alcista y poder tener una posición netamente inversora”,** ha afirmado Juan José Brugera, presidente de Colonial.

**“Estamos muy satisfechos con la evolución de nuestro negocio y resultados.”,** explica Pere Viñolas, consejero delegado de Colonial. **“Estos resultados son fruto de la capacidad de Colonial de crecer en sus fundamentales operativos, gracias a nuestra estrategia “Prime Asset Class” que nos permite capturar crecimiento en rentas por encima de la media de nuestros mercados”,** añade Viñolas.

**“Hemos iniciado un nuevo ciclo de crecimiento a través de una cartera de proyectos de transformación urbana de más de 100.000m<sup>2</sup> y cerca de 70€m de rentas anuales. Seguiremos apostando en esta dirección aprovechando la recuperación del ciclo inmobiliario en Europa a través de oportunidades de regeneración urbana.”**

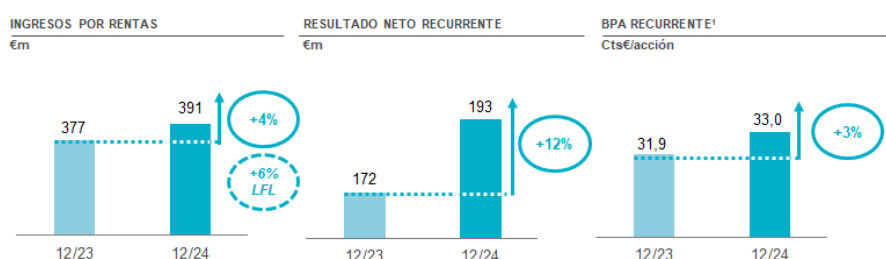
## Resultados anuales 2024

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

#### 1. El Grupo Colonial registra un beneficio neto de 307€m y retoma la senda del crecimiento en el valor de sus activos

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

- **Ingresos por rentas de 391€m, +6% like for like vs. año anterior**
- **Resultado neto recurrente de 193€m, +12% vs. año anterior**
- **Resultado neto recurrente por acción de 33,0€cts, +3% vs. año anterior**



El importante incremento de los resultados recurrentes se basa en el crecimiento de los ingresos generados por la cartera de activos del Grupo, que gracias a su posicionamiento en ubicaciones prime, es capaz de lograr captar los impactos de la indexación, así como registrar incrementos en las rentas de los contratos firmados.

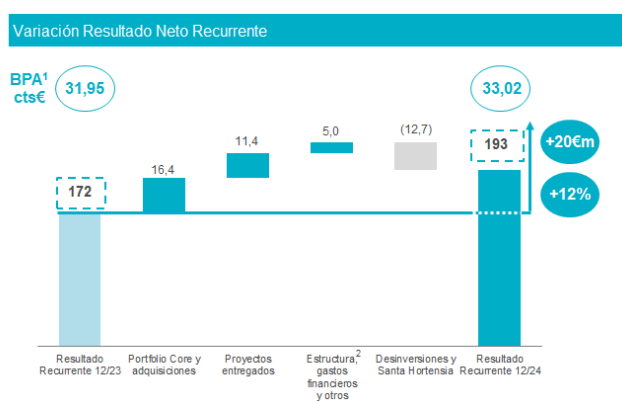
Además, la exitosa entrega de proyectos y rehabilitaciones en Francia, entre los que destacan el activo Louvre Saint-Honoré, alquilado a Cartier & Compagnie, y el activo Galeries des Champs-Élysées, alquilado a Adidas, han generado ingresos adicionales significativos.

El crecimiento de los ingresos en la cartera “like for like” así como la entrega de proyectos ha compensado la pérdida de ingresos debida a las desinversiones y la entrada en rehabilitación del activo Santa Hortensia.

Cuenta de Resultados - €m	2024	2023
Ingresos por Rentas	390,8	377,1
EBITDA Recurrente	321,5	315,6
Resultado Financiero Recurrente	(77,4)	(93,1)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(13,8)	(14,9)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(37,7)	(35,2)
<b>Resultado Neto Recurrente</b>	<b>192,6</b>	<b>172,4</b>
Variación de valor de los activos & Provisiones	101,1	(1426,5)
Gasto financiero no recurrente & MTM	(2,5)	(1,7)
Impuestos & otros no recurrente	61,6	43,0
Minoritarios no recurrente	(45,4)	193,8
<b>Resultado Neto Atribuible al Grupo</b>	<b>307,4</b>	<b>(1019,0)</b>

(1) Beneficio por acción recurrente

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



A cierre del ejercicio, el valor de los activos asciende a 11.646 €m, registrando un incremento del +3% respecto al año anterior, por lo que el resultado neto del Grupo Colonial asciende a 307€m, un incremento de 1.326€m respecto al año anterior.

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

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

Colonial cierra el ejercicio 2024 con unos **ingresos por rentas de 391€m** y unas **rentas netas (EBITDA rentas) de 368€m**.

Los ingresos del Grupo, en términos absolutos, han crecido un **+4%** 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.

Diciembre acumulado - €m	2024	2023	Var	LFL
Ingresos por rentas Paris	254 <sup>(1)</sup>	234	8%	7%
Ingresos por rentas Madrid <sup>(2)</sup>	89	96	(8%)	4%
Ingresos por rentas Barcelona	47	46	3%	6%
<b>Ingresos por rentas Grupo</b>	<b>391</b>	<b>377</b>	<b>+4%</b>	<b>+6%</b>
EBITDA rentas Paris	247	223	11%	7%
EBITDA rentas Madrid	81	90	(10%)	6%
EBITDA rentas Barcelona	40	40	0%	6%
<b>EBITDA rentas Grupo</b>	<b>368</b>	<b>353</b>	<b>+4%</b>	<b>+7%</b>

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

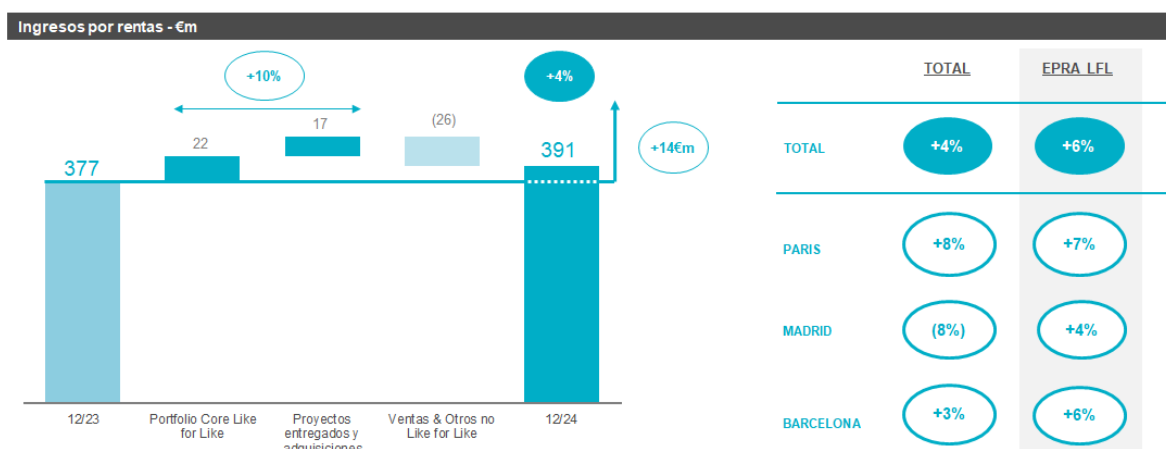
(2) Incluye los ingresos de la parte residencial de España

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 +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

La **cartera Core ha aportado +22€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 y adquisiciones - contribución del +5% al crecimiento global

La **entrega de proyectos** y el programa de renovaciones, así como las adquisiciones realizadas durante este ejercicio, han **aportado +17€m de crecimiento** de ingresos. Destaca la contribución de ingresos de **Louvre Saint Honoré en París** y de la **tienda buque insignia de Adidas en Champs-Elysées**.



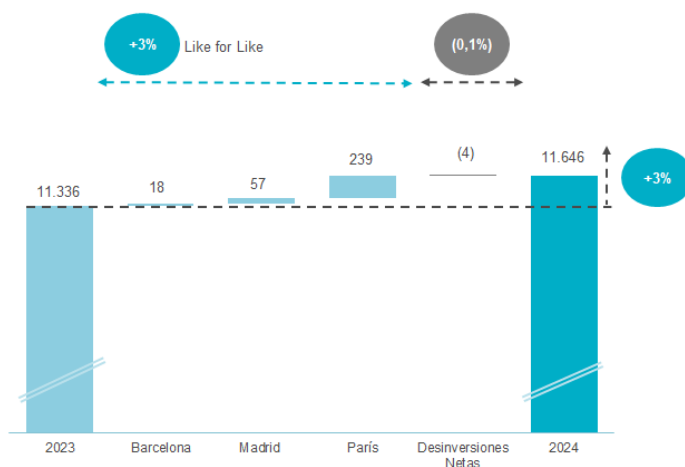
La **desinversión de activos no estratégicos** y el resto de los impactos “no like for like”, **principalmente la baja de IBM en Sana Hortensia en Madrid**, han supuesto **una reducción del (7%) interanual** de los ingresos.

## 3. Vuelta a la senda de crecimiento en el valor de los activos

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2024 asciende a **11.646€m (12.276€m incluyendo “transfer costs”)**, registrando un incremento del **+2,7%** respecto al año anterior.

En términos “like for like”, el **portafolio de Colonial se ha revalorizado un +2,8% versus el año anterior**, destacando el incremento de los activos en el mercado de París con un +3,3%, seguido de los activos ubicados en el mercado de Madrid con un +2,4% y finalmente, el mercado de Barcelona con un +1,3% de revalorización.

ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 2024 - €m



VARIACIÓN GAV LFL

	2024	2S 24	1S 24
BARCELONA	+1,3%	+1,9%	(0,5%)
MADRID	+2,4%	+1,9%	+0,6%
PARIS	+3,3%	+2,2%	+1,0%
TOTAL LFL	+2,8%	+2,1%	+0,7%
DESINVERSIONES NETAS	(0,1%)	1,3%	(1,4%)
TOTAL VAR	+2,7%	+3,4%	(0,6%)

El Valor Neto de activos (NTA) a 31 de diciembre de 2024 asciende a 6.036€m, con un incremento de más de 664€m respecto al año anterior. El NTA por acción asciende a 9,62€/acción.

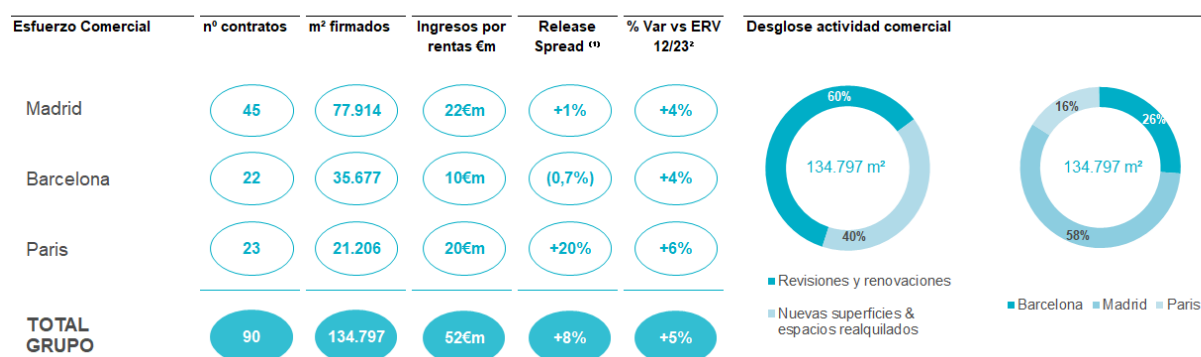
El Valor Neto de activos ha incrementado respecto al cierre de 2023, impulsado por una combinación de factores: el sólido resultado recurrente, el crecimiento de las rentas, la exitosa entrega de proyectos, así como la inyección de capital derivada de la operación con Criteria.

## Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos

### 1. Altos volúmenes de contratación con importantes incrementos de rentas

Colonial cierra el ejercicio 2024 con una **sólida actividad de contratación, capturando importantes incrementos de rentas en los contratos firmados**. En particular se han firmado 90 contratos por un total de 134.797m<sup>2</sup>, generando 52€m de ingresos anualizados, de los cuales un 61% proviene del mercado de Madrid y Barcelona y un 39% del mercado de París.

#### LA ACTIVIDAD COMERCIAL SE MANTIENE SÓLIDA A CIERRE DEL EJERCICIO



A cierre del ejercicio 2024, las **rentas firmadas del Grupo Colonial** 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.

Destaca el **mercado de París** con un **incremento en las superficies realquiladas del +20%** y un **crecimiento respecto las rentas de mercado del +6%**. Cabe resaltar que, en este mercado se ha firmado una operación significativa 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 **Madrid y de Barcelona** ha **capturado un crecimiento respecto las rentas de mercado del +4%**.

1 Renta firmada versus la renta anterior en espacios realquilados

2 Renta firmada versus renta de mercado a 31/12/2023 (ERV 12/23)



## 2. Sólidos niveles de ocupación

La **ocupación de oficinas del Grupo Colonial se sitúa en niveles del 95%**, 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 92% (98% en el mercado CBD)**.

### OCUPACIÓN EPRA OFICINAS



En cuanto a la superficie disponible de la cartera de **Barcelona**, **gran parte corresponde a la entrada en explotación de la superficie rehabilitada en el activo Diagonal 197**. El resto corresponde principalmente a los edificios de Torre Marenostrum e Illacuna, ambos edificios están generando actualmente un elevado interés en el mercado de alquiler. **La ocupación del portafolio CBD en Barcelona, alcanza el 96%**.

## Cartera de proyectos y renovaciones – Impulsando el crecimiento futuro

### 1. Entrega del Proyecto Madnum en el centro de Madrid

A finales del ejercicio 2024 se ha entregado 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.

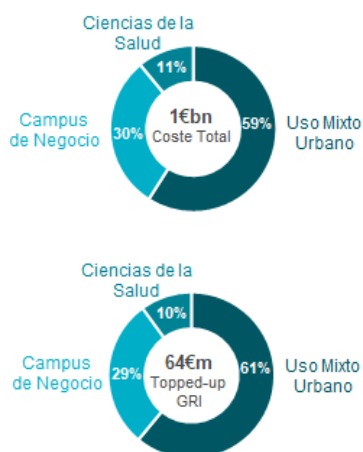
En este caso, Colonial no solo ha apostado por crear un producto pionero en Madrid de Campus Urbano, sino que también actúa como catalizador en la transformación urbana de uno de los barrios de Madrid con mayor perspectiva de crecimiento de negocio y residencial.



## 2. Project X - Lanzamiento de un 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, 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 <sup>2</sup> )	Coste Total €m <sup>1</sup>	Ungeared IRR
1 <b>Scope</b> <i>Paris City Center</i>	Campus de Negocio	2026	22.000	309	> 9%
2 <b>Sancho de Ávila</b> <i>Barcelona 22@</i>	Ciencias de la Salud	2027	17.860	114	> 7%
3 <b>Condorcet</b> <i>Paris City Center</i>	Uso Mixto Urbano	2027	24.000	366	>9%
4 <b>Santa Hortensia</b> <i>Madrid City Center</i>	Uso Mixto Urbano	2028	46.928	237	>9%
<b>NUEVO PIPELINE DE PROYECTOS</b>			<b>110.788</b>	<b>1.026</b>	<b>&gt;9%</b>

<sup>1</sup> Coste Total Producto Finalizado = Coste de Adquisición/ Valor Activo pre Proyecto + cape futuro

La nueva cartera de proyectos de más de 100.000m<sup>2</sup> de regeneración urbana engloba dos activos en el centro de París, un Campus de Negocios en Madrid y un proyecto de LifeScience/ Healthcare en Barcelona



En particular se actuará sobre los siguientes 4 grandes inmuebles:

- 1) Scope: Campus de negocio de 22.000m<sup>2</sup> en el centro de París
- 2) Condorcet: Complejo de uso mixto urbano de 24.000m<sup>2</sup> en el centro de París
- 3) Santa Hortensia: Complejo de uso mixto de 47.000m<sup>2</sup> en el centro de Madrid
- 4) Sancho de Ávila: Proyecto de 18.000m<sup>2</sup> en el centro del distrito 22@ de Barcelona

---

## Gestión Activa & Estructura de Capital

### 1. Programa de desinversiones con prima sobre valoración

---

Durante el año 2024 el Grupo Colonial ha realizado **desinversiones de activos por un volumen de 201€m<sup>1</sup>**, alcanzando **una prima del +11% sobre la última tasación**, confirmando la liquidez y el valor de su cartera de activos. 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 del Campus Urbano Madnum. Del total de ventas, dos plantas del inmueble de Recoletos 27 se han vendido a finales del ejercicio 2023. El resto se ha vendido durante el ejercicio 2024. Dichas desinversiones han permitido reciclar capital, maximizar la creación de valor y obtener liquidez adicional para aprovechar las oportunidades del inicio de cambio de ciclo en el mercado inmobiliario europeo.

### 2. Ampliación de capital de más de 600 millones de euros

---

Durante el primer semestre de 2024, **Colonial anunció el proyecto Alpha X**, una operación estratégica diseñada para **relanzar su crecimiento, reforzar su estructura de capital y acelerar su plan de inversiones**.

Dicha operación fue ejecutada durante el mes de julio a través de una **ampliación de capital de 622€m**, estructurada en: 272€m de aportación activos inmobiliarios y 350€m en efectivo, suscritos en su totalidad por Critería Caixa, que se ha convertido en un accionista de referencia del Grupo.

### 3. Estructura de capital sólida

---

A cierre del ejercicio 2024, el Grupo Colonial presenta un **balance sólido con un LTV de 36,0%** y una **liquidez de 3.113€m**. **La liquidez del Grupo se ha incrementado en 210€m, alcanzando los 3.113€m entre caja y líneas de crédito no dispuestas** y le permite cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el 2028.

**La deuda financiera neta del Grupo se ha reducido en 399€m (alcanzando los 4.465€m)**. En cuanto al coste de financiación, el tipo de interés spot al cierre del ejercicio 2024 se mantiene en 1,70%.

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.

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2024, Colonial **ha realizado en el mes de enero 2025 una emisión de bonos verdes por importe de 500€m**, con vencimiento en 2030. **El éxito de esta emisión, con una sobresuscripción de 8,1 veces, pone de manifiesto la elevada confianza de los inversores en la disciplina y estrategia financiera, la calidad de la cartera**, la trayectoria y el sólido perfil crediticio de Colonial. **El cupón de esta nueva emisión es del 3,25% (equivalente a una yield de 3,41%)**, pero gracias a la acertada estrategia de pre-cobertura de Colonial, el tipo medio efectivo de esta emisión es del 2,75%.

(1) Del total de ventas, dos plantas del inmueble de Recoletos 27 se han vendido a finales del ejercicio 2023. El resto se ha vendido durante el ejercicio 2024



---

### **Sobre Colonial**

**Inmobiliaria Colonial** es la plataforma líder en el mercado inmobiliario comercial prime de Europa, con presencia en las principales zonas de negocio de Barcelona, Madrid y París. Posee una cartera única de propiedades comerciales que suman más de 1 millón de m<sup>2</sup>, con un valor de mercado que supera los 11.600 millones de euros. El Grupo sigue una estrategia dedicada a largo plazo centrada en la creación de valor a través de una cartera de clientes de alta calidad y la apreciación de activos. De cara al futuro, el Grupo Colonial seguirá liderando la transformación urbana de los centros de las ciudades en el mercado europeo, reconocido por su experiencia y profesionalidad, solidez financiera y rentabilidad, al tiempo que aporta excelentes soluciones inmobiliarias sostenibles y adaptadas a las necesidades de sus clientes.

### **Sobre SFL**

Referencia en el segmento prime del mercado inmobiliario comercial parisino, **Société Foncière Lyonnaise (SFL)** destaca por la calidad de su cartera inmobiliaria, valorada en 7.600 millones de euros y centrada en el distrito central de negocios de París (**#cloud.paris, Edouard VII, Washington Plaza**, etc.), así como por el prestigio de su base de clientes, compuesta por empresas de renombre. Como empresa inmobiliaria más antigua de Francia, SFL demuestra año tras año un firme compromiso con su estrategia, centrada en crear un alto valor para el usuario para los inquilinos y, en última instancia, importantes ganancias de valoración de sus propiedades. De cara al futuro, SFL sigue dedicada al desarrollo inmobiliario sostenible, con el objetivo de construir la ciudad del mañana y contribuir a reducir las emisiones de carbono en su sector.