

## Colonial mantiene estable el negocio operativo

### El resultado del primer trimestre refleja el impacto de desinversiones no estratégicas

- BPA recurrente comparable de 7,2 €cts en línea con el año anterior
- Ingresos por rentas de 78€m, +0,6% like for like
- EBITDA rentas de 68€m, +4,0% like for like (+6,0% like for like en París)
- Alquiler de 29.759m<sup>2</sup>, +1,2x vs. el año anterior
- Niveles de ocupación de oficinas del 95% (97% en Madrid)
- Rentas firmadas con un incremento del +20% en renovaciones
- Estructura de capital reforzada, LTV del 34,9% con una liquidez de 2.406€m

*Madrid, 17 de mayo de 2021*

### Resultados primer trimestre de 2021

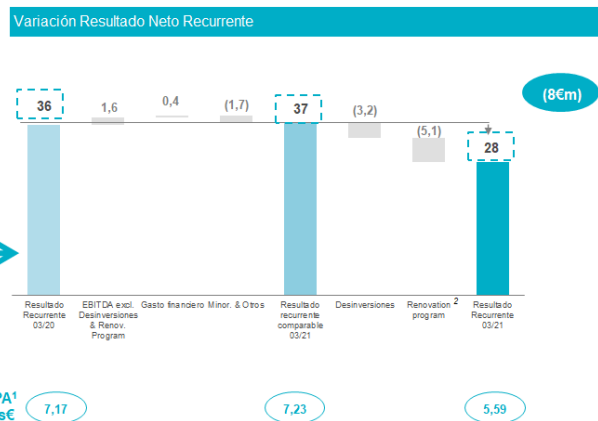
El Grupo Colonial ha cerrado el primer trimestre del ejercicio 2021 con un resultado neto recurrente de 28€m, que se sitúa 8€m por debajo del resultado del primer trimestre del año anterior debido principalmente a las desinversiones no estratégicas.

En particular la variación del resultado se explica por:

1. La **ejecución del programa de desinversiones de inmuebles no estratégicos** con primas sobre tasación que ha supuesto una reducción interanual de 3,2€m de resultado neto por menores rentas, a cambio de mejorar la calidad del cash flow del portafolio post ventas.
2. El inicio y **aceleración del programa de renovación de la cartera** con el fin de reposicionar inmuebles de la cartera con un importante potencial de creación de valor y flujo de caja futuro en base a una transformación inmobiliaria de los activos.  
Dicho programa supone la rotación temporal de inquilinos que ha supuesto un impacto negativo en EBITDA rentas de 5€m en el resultado del primer trimestre 2021.

Cuenta de Resultados		
Analisis del Resultado - €m	1T 2021	1T 2020
Ingresos por Rentas	78	86
EBITDA Recurrente	62	69
Resultado Financiero Recurrente	(21)	(22)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(4)	(2)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(8)	(9)
<b>Resultado Neto Recurrente</b>	<b>28</b>	<b>36</b>
Variación de valor de los activos & Provisiones	0	1
Gasto financiero no recurrente & MTM	(0)	(0)
Impuestos & otros no recurrente	(8)	(5)
Minoritarios no recurrente	1	0
<b>Resultado Neto Atribuible al Grupo</b>	<b>21</b>	<b>32</b>

<sup>(1)</sup> Beneficio por acción recurrente  
<sup>(2)</sup> Rotación de clientes en el programa de renovación



Excluyendo estos dos efectos de gestión activa de la cartera, el resultado neto recurrente comparable se situaría en 37€m, en línea con el resultado del año anterior (+1%).

El resultado recurrente por acción del primer trimestre 2021 asciende a 5,6 €cts por acción. El impacto de la pérdida de rentas por desinversiones no estratégicas ha sido de (0,64 €cts) por acción y el impacto por la rotación de clientes del programa de renovación ha sido de (1 €cts) por acción. En consecuencia, el resultado recurrente comparable<sup>3</sup> por acción se sitúa en 7,2 €cts por acción.

El resultado neto del Grupo a cierre del primer trimestre, incluyendo extraordinarios, asciende a 21€m, debido principalmente al registro de 6€m correspondientes al impuesto sobre bienes inmuebles no imputables al primer trimestre 2021 y registrados en el epígrafe del no recurrente.

### Ingresos & EBITDA por rentas

Colonial cierra el primer trimestre del ejercicio 2021 con unos **ingresos por rentas de 78€m y unas rentas netas (EBITDA rentas) de €68m.**

**Los ingresos por rentas del primer trimestre del año 2021** han disminuido un (9%), principalmente debido a las desinversiones de activos no estratégicos ejecutadas en el 2020 y principios de 2021, y a la aceleración del programa de renovación para reposicionar activos. Esta gestión activa de la cartera tiene un impacto temporal a corto plazo, si bien asegura una mayor calidad del portafolio y una mayor potencialidad de creación de valor fruto del reposicionamiento de cada activo.

**En términos comparables**, es decir, ajustando inversiones, desinversiones y el efecto de los proyectos y activos en reposicionamiento, **los ingresos por rentas se han situado en línea con el año anterior, aumentando un 0,6%.**

**Los ingresos netos de gastos (EBITDA rentas)** han aumentado un **+4,0% en términos comparables “like for like”.**

(3) Resultado recurrente excluyendo desinversiones no estratégicas y el impacto de rotación de clientes del programa de renovación

Dicha mejora de rentas netas “like for like” se ha visto impulsada por (1) un incremento en el portafolio de París de un +6%, debido al crecimiento del +2% en el portafolio de oficinas y a una importante mejora adicional por la reapertura del Hotel Indigo en el activo Edouard VII y (2) un incremento like for like del +4% del portafolio de Madrid.

Marzo acumulado - €m	1T 2021	1T 2020	Var	LFL
Ingresos por rentas Grupo	78	86	(9%)	0.6%
<b>EBITDA rentas Grupo</b>	<b>68</b>	<b>75</b>	<b>(10%)</b>	<b>4.0%</b>
<i>EBITDA rentas Barcelona</i>	<i>9</i>	<i>11</i>	<i>(19%)</i>	<i>(3%)</i>
<i>EBITDA rentas Madrid</i>	<i>16</i>	<i>19</i>	<i>(12%)</i>	<i>4%</i>
<i>EBITDA rentas Paris</i>	<i>42</i>	<i>43</i>	<i>(4%)</i>	<i>6%</i>

## Fundamentales operativos resilientes

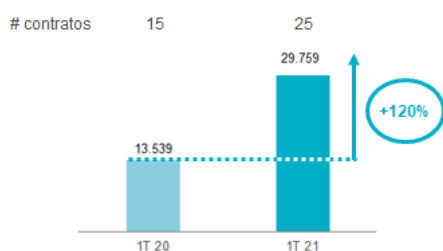
### 1. Incremento de niveles de contratación respecto al año anterior

El negocio del Grupo Colonial ha tenido un comportamiento resiliente durante el primer trimestre del año 2021, con un ritmo sólido en contrataciones y con niveles de ocupación elevados.

A **cierre del primer trimestre del ejercicio 2021**, el Grupo Colonial ha formalizado 25 contratos de alquiler de oficinas, correspondientes a **29.759m<sup>2</sup>** y a rentas anuales de 9€m. **Esta cifra es un +120% superior a la superficie firmada durante el primer trimestre del 2020**, periodo previo al inicio de la pandemia Covid19.

LA ACTIVIDAD COMERCIAL SE MANTIENE SÓLIDA EN EL 1T 2021

#### METROS CUADRADOS FIRMADOS



#### DESGLOSE ACTIVIDAD COMERCIAL



Del total del esfuerzo comercial de oficinas, un 67% (20.073m<sup>2</sup>) corresponde a renovaciones y revisiones de contratos, repartidos en los tres mercados donde opera la compañía. En cuanto a nuevos contratos, se han firmado un total de 9.686m<sup>2</sup> de altas de contratos, destacando 7.213m<sup>2</sup> en Madrid. El 93% de la contratación corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto se han firmado en París.

## 2. Sólidos incrementos de precios de alquiler

La contratación alcanzada durante el primer trimestre del ejercicio 2021, corresponde a unas rentas anualizadas de 9€m, cifra un +116% por encima a la alcanzada en las negociaciones del primer trimestre del ejercicio anterior.

Fuerte incremento de precios	nº contratos	Superficie m <sup>2</sup>	Ingresos por rentas €m	Release Spread <sup>1</sup>			Crecimiento Rentas vs ERV <sup>2</sup>		
				Pre Covid 1T 2020	Post Covid 2T-3T-4T 2020	1T 2021	Pre Covid 1T 2020	Post Covid 2T-3T-4T 2020	1T 2021
Barcelona	9	16.789	4	+50%	+44%	+21%	+7%	+5%	+0,5%
Madrid	11	10.890	3	+15%	+15%	+18%	+5%	+2%	+3%
Paris	5	2.080	1	na	+6%	+7%	+7%	+10%	+11%
<b>TOTAL OFICINAS</b>	<b>25</b>	<b>29.759</b>	<b>9</b>	<b>+21%</b>	<b>+17%</b>	<b>+20%</b>	<b>+6%</b>	<b>+5%</b>	<b>+3%</b>

(1) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior

(2) Renta firmada vs renta de mercado a 31/12/20 (ERV 12/19) para contratos firmados en 2020 y Renta firmada vs renta de mercado a 31/12/2020 (ERV 12/20) para contratos firmados en 2021

### Incrementos de rentas de doble dígito en renovaciones

Los “release spreads” (precios de alquiler firmado vs. renta anterior) firmados en el primer trimestre del ejercicio se sitúan en un nivel de doble dígito alto alcanzando un +20%. Dichas ratios destacan el carácter defensivo del portafolio de contratos de Colonial con importantes márgenes de mejoras en las rentas actuales. Destaca un elevado aumento en el portafolio de Barcelona +21%, así como un incremento sólido en Madrid +18% y París +7%.

### Captura de alquileres por encima de niveles de renta de mercado 12/20

En comparación con la renta de mercado (ERV) de diciembre 2020 los precios de alquiler firmados han aumentado un +3% en el primer trimestre del ejercicio. Destacamos el portafolio de París, dónde las rentas han aumentado en un +11% versus la renta de mercado.

En España, destaca el crecimiento de rentas en la cartera de Madrid, con un incremento respecto a la renta de mercado del +3% y en Barcelona, los precios se han firmado un +0,5% por encima de la renta de mercado.

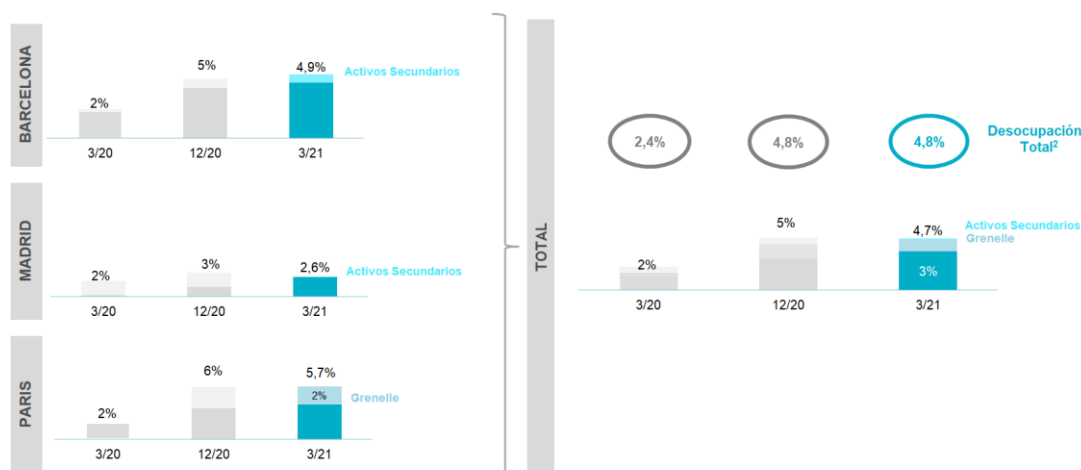
## 3. Estabilidad de ocupación del portafolio

La desocupación total del Grupo Colonial a cierre del primer trimestre del ejercicio 2021 se sitúa en un 4,8%, ratio en línea con el último trimestre reportado y ligeramente superior al ratio del primer trimestre del año anterior, debido principalmente a la entrada en explotación de superficie rehabilitada en el mercado de París y por rotación de clientes en Barcelona.

La desocupación financiera del portafolio del Grupo Colonial se muestra a continuación:

## DESOCUPACIÓN EPRA <sup>(1)</sup>

Desocupación Oficinas & Total - Evolución Portfolio Colonial



(1) Desocupación EPRA: Desocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA ( $1 - \frac{\text{Superficies desocupadas} \times \text{renta de mercado}}{\text{superficies en explotación} \times \text{renta de mercado}}$ ).

(2) Portfolio total incluyendo todos los usos: oficinas, retail y logístico

## Gestión activa del portafolio – “reactivando” el crecimiento futuro

### 1. Finalización del programa de desinversiones 2020

Durante el ejercicio 2020, el Grupo Colonial ha finalizado el programa de desinversiones por un total de 617€m de activos maduros y no estratégicos con una prima de doble dígito sobre tasación. Estas desinversiones incluyen 5 activos de oficinas maduros y/o secundarios en París, Madrid y Barcelona, así como activos no estratégicos de uso logístico y comercial.

Una parte de este programa de desinversiones se ha escriturado a principios del primer trimestre 2021. En particular, se han formalizado en París dos desinversiones de activos core maduros, el activo 112 Wagram y el activo 9 Percier, con una prima del +16% sobre valoración y con una repercusión de más de 20.000 €/m<sup>2</sup>. Dichas operaciones muestran el apetito de los inversores en el mercado de París. Adicionalmente, Colonial ha firmado la venta del activo comercial Les Gavarres en Tarragona, proveniente de la compra de Axiare.

### 2. Entrega de Diagonal 525 y alquiler de 103 Grenelle

Durante el primer trimestre de 2021, Colonial ha finalizado los trabajos de rehabilitación integral del edificio situado en **Diagonal 525 (5.706m<sup>2</sup>)**, en el centro del CBD de Barcelona. El activo fue pre-alquilado en su totalidad por Naturgy para ubicar su nueva sede corporativa, firmando un contrato a 10 años a una renta récord del mercado prime CBD de Barcelona y firmando la renta prime máxima en ese momento.



A finales del ejercicio 2020 se terminaron los trabajos de renovación en más de 5.000m<sup>2</sup> del activo **103 Grenelle (16.854m<sup>2</sup>)** en París. Durante el primer trimestre de 2021, se han firmado nuevos contratos para el 23% de esta superficie con una prima de +15% sobre la renta antes del programa de renovación. Situado en el *7<sup>ème</sup> Arrondissement*, en el Centro de la Ciudad de París, es un sub-mercado dónde existe una escasa oferta de espacios de alta gama permitiendo captar rentas elevadas en su localización.



### 3. Aceleración del programa de renovaciones para crecimiento futuro

El Grupo Colonial continua con su programa de renovaciones en diferentes activos de su cartera, con la proyección de capturar las máximas rentas posibles, en este sentido destacan los siguientes nuevos programas puestos en marcha:

En el activo de **Cézanne Saint-Honoré (26.287m<sup>2</sup>)** con certificación BREEAM in Use Very Good, ha comenzado su nueva fase de reforma para 10.000 m<sup>2</sup>. El proyecto de reforma diseñado por el estudio de arquitectos SKA sociés Architectes incluye un diseño de oficinas cuidado, con acabados similares a los de hoteles de alta gama y enfocadas al bienestar de sus usuarios. Con esta reforma que terminará en el segundo trimestre de 2022, y que incluye también la reforma de entrada y zonas comunes, la compañía asegura el crecimiento a futuro del valor del edificio.



En septiembre de 2021 terminarán los trabajos de reforma de **Diagonal 532 (12.877m<sup>2</sup>)** que han permitido aumentar un +9% la superficie alquilable del activo. Será uno de los mejores activos del prime CBD de Barcelona con un amplio tamaño de planta y ubicación central en la avenida Diagonal. Una vez terminado a finales de 2021, estos nuevos espacios tendrán como objetivo captar las rentas prime del mercado prime CBD de Barcelona.



Durante el 2021 finalizarán los trabajos de renovación del edificio **Torre Mareostrum (22.394 m<sup>2</sup>)** en los que se ha transformado el edificio de mono usuario a multi inquilino. El activo contará con un producto híbrido, una parte con oferta flexible/coworking y otra con alquiler tradicional.



## Aceleración de la descarbonización del portafolio

### 1. Reducción de la huella de carbono total “market based” - Alcance 1, 2 & 3

El Grupo Colonial ha continuado con su esfuerzo de descarbonización. Para el año 2020, el consumo absoluto de huella de carbono (Alcance 1, 2 y 3), calculada bajo un enfoque “market-based”, se ha mantenido estable, debido principalmente al aumento de la cobertura de activos en los que se ha realizado monitorización de los consumos. No obstante, en términos “like for like” el Grupo Colonial ha reducido sus emisiones de carbono del alcance 1, 2 y 3 en 7.582 tCO<sub>2</sub>e, una disminución del (49%) “like for like”.

#### REDUCCIÓN IMPORTANTE DE LA HUELLA DE CARBONO – ALCANCE 1, 2 Y 3

	VARIACIÓN TOTAL - (tCO <sub>2</sub> e)				VARIACIÓN LFL - (tCO <sub>2</sub> e)	
	2020	2019	Var.	Var %.	Var.	Var %.
BARCELONA	5.913	5.767	146	+3%	(2.575)	(53%)
MADRID	10.174	9.198	976	+11%	(4.086)	(58%)
PARIS	2.597	3.509	(912)	(26%)	(921)	(26%)
TOTAL	18.684	18.474	210	+1%	(7.582)	(49%)

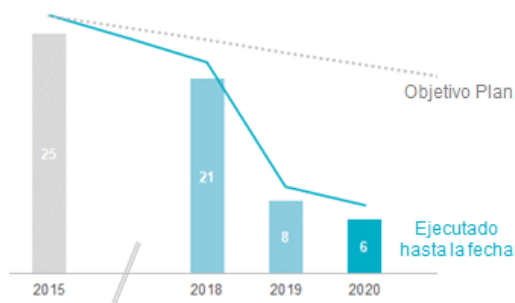
Portafolio oficinas en explotación

### 2. Reducción de la intensidad de emisiones “market-based” del 77% like for like en 2020 desde el año base

El plan estratégico del Grupo Colonial establece un objetivo de reducción de un (75%) desde el año base 2015 de la intensidad de carbono de los alcances 1 y 2 de su portafolio.

A fecha 31 de diciembre de 2020, la reducción desde el año base ha superado dicho objetivo, situándose en un (77%) la reducción de emisiones de carbono de alcance 1 y 2. Este hito ha permitido adelantar el cumplimiento del objetivo marcado para el año 2030 en 10 años y supone acelerar el camino hacia la neutralidad de carbono del portafolio fijada para el año 2050.

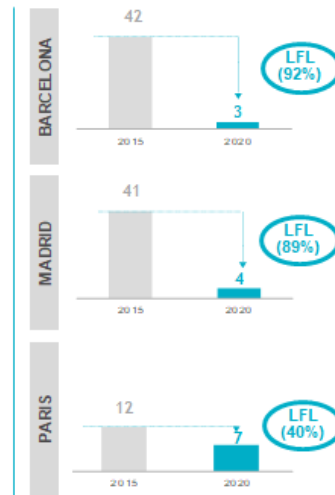
#### INTENSIDAD LFL 2020 VS 2015 – Alcance 1 y 2 (KgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)



Objetivo Plan 2030 (75%)

Reducción hasta la fecha (77%)

Objetivo neutralidad año 2050



## Un posicionamiento estratégico Prime para maximizar la creación de valor

La fortaleza de Colonial se basa en su posicionamiento estratégico prime con oficinas en CBD y clientes de reconocida solvencia, así como en un balance sólido.

Las principales fortalezas del Grupo Colonial son las siguientes:

### A. Liderazgo paneuropeo en oficinas de Grado A en el centro ciudad (CBD)

Principal propietario de productos de alta calidad, en **ubicaciones céntricas con un 77% de su portfolio en zonas CBD** en cada uno de los mercados en los que opera.

Una adecuada diversificación internacional con un **62% de exposición en París**, uno de los mercados de oficinas más defensivos a nivel global.

### B. Un fuerte posicionamiento prime con una cartera de clientes de máxima calidad que permite obtener un binomio atractivo de 1) rentas en la banda alta con 2) altos índices de lealtad y perfiles de vencimiento sólidos.

La cartera de contratos del Grupo Colonial dispone de un “margen de reversión” positivo en este ejercicio, dado que las rentas actuales de la cartera se sitúan aún por debajo de las rentas de mercado actuales. Asimismo, hasta la fecha, el Grupo ha capturado altos índices de reversión con un “release spread<sup>1</sup>” de +20% al cierre del primer trimestre del ejercicio 2021.

### C. Excelencia en ESG

El Grupo Colonial aspira a un claro liderazgo en ESG, siendo un elemento fundamental en la estrategia del Grupo, priorizando un retorno sostenible a largo plazo apoyándose en un modelo donde prima la calidad. En este sentido, la estrategia corporativa tiene como eje central, la máxima excelencia en los ámbitos de gobernanza, social y de inversión sostenible.

(1) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior



**D. Un pipeline de proyectos atractivos** ubicados en las mejores zonas de París, Madrid y Barcelona, con importantes pre-alquileres.

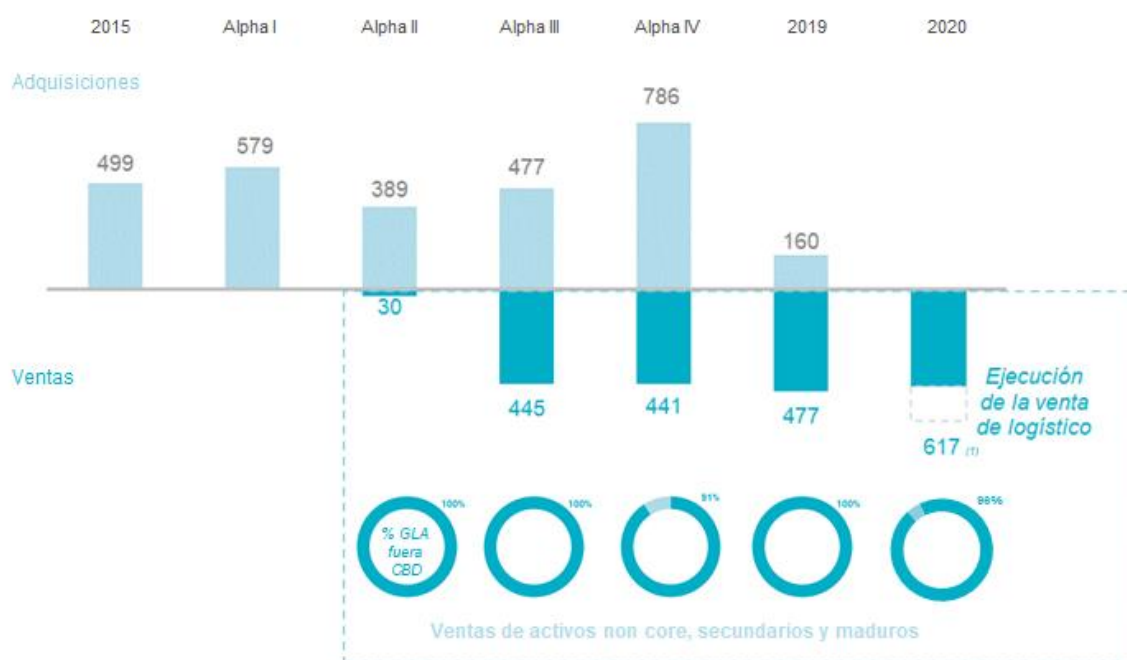
Proyecto	Ciudad	% Grupo	Entrega	GLA (m <sup>2</sup> )	Total <sup>1</sup> Coste €m	Yield on Cost
1 Diagonal 525	Barcelona CBD	100%	Entregado	5.706	41	≈ 5%
2 Miguel Angel 23	Madrid CBD	100%	2S 21	8.204	66	5- 6%
3 83 Marceau	Paris CBD	82%	2S 21	9.600	154	5.5- 6.0%
4 Velazquez 88	Madrid CBD	100%	2S 21	16.164	116	6- 7%
<hr/>						
5 Biome	Paris City Center	82%	2S 22	24.500	283	≈ 5%
6 Plaza Europa 34	Barcelona	50%	2S 22	14.306	42	≈ 7%
7 Sagasta 27	Madrid CBD	100%	2S 22	4.896	23	6- 7%
8 Mendez Alvaro Campus	Madrid CBD South	100%	2023	89.872	323	7- 8%
9 Louvré SaintHonoré 	Paris CBD	82%	2024	16.000	215	7- 8%
<b>TOTAL PIPELINE</b>				<b>189.248</b>	<b>1.264</b>	<b>6- 7%</b>

<sup>1</sup> Total Coste producto acabado = Coste de adquisición/ Asset Value pre proyecto + capex futuro

**E. Rotación activa del portafolio**, a través de desinversiones non-core mejorando el posicionamiento prime y liberando capital para oportunidades de creación de valor para el accionista.

En los últimos 3 años, el Grupo Colonial ha materializado importantes desinversiones de activos non-core por valor de casi 2.000€m, con primas de doble dígito sobre la valoración en curso.

**INVERSIONES NETAS DESDE 2015 - €m**



<sup>1</sup> Una parte del volumen de desinversiones del programa Alpha V, 282€m, se ha escriturado a inicios del primer trimestre 2021

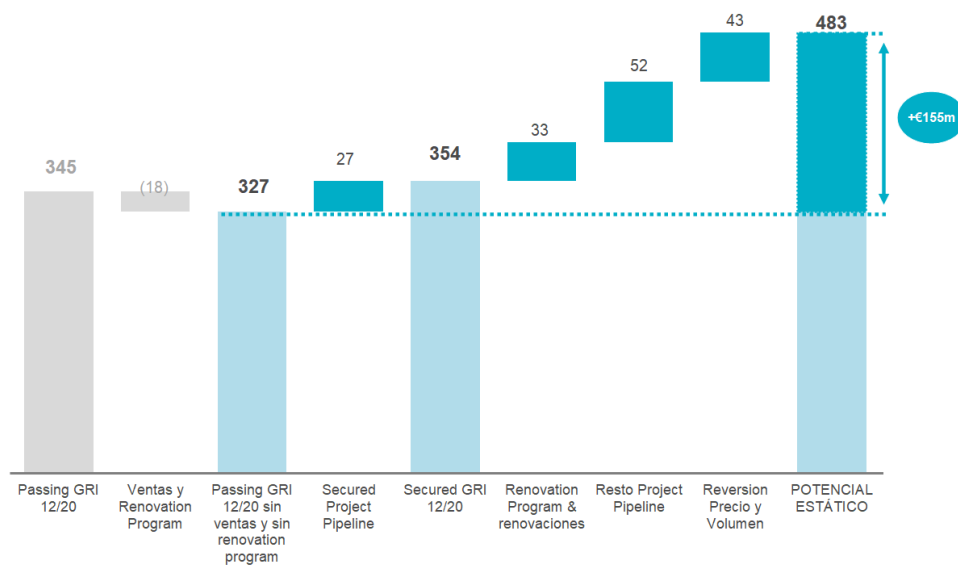
**F. Un balance sólido con el mejor rating del sector inmobiliario español**, confirmado tanto por S&P como por Moody's en plena crisis del Covid19. El grupo cuenta con uno de los niveles más altos de liquidez del sector, así como un LTV que se sitúa en el 34,9%, con un colateral de activos Core de máxima calidad.

**G. Elevado potencial de crecimiento y creación de valor**

El portafolio ofrece un importante potencial de crecimiento de cash flow a través de su posicionamiento prime, de las rentas futuras de la cartera de proyectos y del programa de renovación.

La cartera de activos tiene el potencial de alcanzar unos ingresos anuales (passing rents) de 483€m, lo que supone un incremento del +47% (+155€m) respecto al flujo de caja anualizado de las rentas a 31/12/20.

“Rentas pasantes” y Potencial de Reversión a 31/12/20 - €m



(\*) Rentas pasantes – “Topped-up” a 31/12/20 sin incluir crecimiento a futuro, ni indexación

Según ha explicado Pere Viñolas, Consejero Delegado de Colonial, “Colonial ha desinvertido de forma muy acertada en el último año. Ahora nos preparamos para un cambio de ciclo a partir de una estructura financiera sólida, un programa de desarrollo de nuevos activos y de la tradicional apuesta de Colonial por oficinas prime”.

---

## 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 12.000€m.



European Property  
Investment Awards  
WINNER 2020

IBEX<sub>35</sub>



“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

93 414 23 40

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

Víctor Palacio – [v.palacio@romanrm.com](mailto:v.palacio@romanrm.com)

Carolina Pérez – [c.perez@romanrm.com](mailto:c.perez@romanrm.com)