

Confirma el objetivo anual 2025 de beneficio por acción (BPA) de 32-35 €cts

Colonial eleva un 16% su resultado recurrente hasta 55€m

1. Ingresos por rentas brutos de 97€m, +4% vs. año anterior en términos comparables
2. EBITDA rentas de 84€m, +5% vs. año anterior en términos comparables
3. Sólidos niveles de ocupación del 95% (100% en París)
4. Más de 32.461 m² contratados (+61% vs año anterior) e incremento de rentas del +7% vs mercado
5. Colonial lanza, junto a Stoneshield Capital, una plataforma líder en activos de Ciencia e Innovación, con una ambición de crecimiento paneuropeo aprovechando capital de terceros
6. Sólida estructura de capital: S&P confirma de nuevo la calificación crediticia de BBB+

Madrid, 8 de mayo de 2025. –

El Grupo Colonial ha cerrado el primer trimestre de 2025 con un resultado neto recurrente de 55€m, un +16% más respecto al mismo periodo del año 2024, impulsado por un crecimiento de sus rentas, de los más altos del sector, que se sitúa en un +4% en términos comparables. 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.

Juan José Brugera, presidente de Colonial, ha señalado que **“la compañía cierra un primer trimestre excelente incrementando el resultado recurrente en un +16%. Nuestra estrategia en el “Prime Asset class” nos permite altos crecimientos en rentas y nos permite confirmar el objetivo anual de Beneficio Por Acción en 2025”**.

Pere Viñolas, consejero delegado de Colonial explica: **“Con vistas al futuro, continuamos con nuestro nuevo ciclo de crecimiento a través de una cartera de proyectos de transformación urbana de más de 100.000m² y la nueva inversión de 200€m en Deeplabs, la plataforma de líder en Ciencia & Innovación”**. Viñolas añade: **“seguimos apostando por nuevas inversiones ante la recuperación del ciclo inmobiliario en Europa a través de oportunidades de regeneración urbana, todo ello en el marco de una estructura de capital sólida tal y como muestra la calificación crediticia BBB+ por parte de S&P confirmada de nuevo en abril de este año.”**

Resultados 1T 2025

El Grupo inicia el año 2025 con sólidos crecimientos en el beneficio recurrente

1. Aumento del +16% del resultado neto recurrente

El Grupo Colonial ha cerrado el primer trimestre del ejercicio 2025 con un incremento del resultado recurrente impulsado, en parte, por el crecimiento de los ingresos.

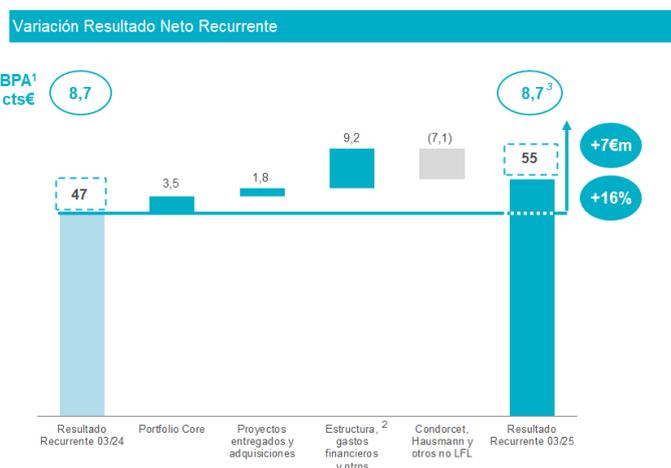
- Ingresos por rentas de 97€m, +4% like for like vs. año anterior
- Resultado neto recurrente de 55€m, +16% vs. año anterior
- Resultado neto recurrente por acción de 8,7€cts³ en línea con el año anterior



El Grupo Colonial ha registrado un incremento del resultado recurrente de doble dígito gracias a (1) un sólido crecimiento de rentas de su cartera prime, proyectos entregados y adquisiciones, (2) adicionalmente se ha registrado unas mejoras importantes en el resultado financiero y gastos de estructura.

Todos estos impactos positivos han permitido compensar la reducción de rentas temporal por la entrada en rehabilitación de dos activos en París: el programa de renovación en Haussmann de 12.000m² y el proyecto de transformación urbana Condorcet de más de 25.000m².

Cuenta de Resultados - €m	1T 25	1T 24
Ingresos por Rentas	97,2	95,8
EBITDA Recurrente	79,3	76,8
Resultado Financiero Recurrente	(17,6)	(20,1)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	2,1	(0,5)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(9,3)	(9,1)
Resultado Neto Recurrente	54,6	47,1
Variación de valor de los activos & Provisiones	(0,5)	(0,0)
Gasto financiero no recurrente & MTM	(1,2)	0,0
Impuestos & otros no recurrente	(7,2)	7,1
Minoritarios no recurrente	0,2	0,2
Resultado Neto Atribuible antes de act. discontinuadas	45,8	54,5
Actividades discontinuadas		0,0
Resultado Neto Atribuible al Grupo	45,8	54,5



(1) Beneficio por acción recurrente
 (2) Incluye gastos de estructura, gastos financieros, impuestos y minoritarios
 (3) Teniendo en cuenta las nuevas acciones emitidas por la ampliación de capital de Alpha X

El resultado neto del Grupo Colonial asciende a 46€m e incluye gastos extraordinarios en relación con el proyecto de fusión SFL y Colonial, así como otros impactos no recurrentes.

2. Ingresos & EBITDA por rentas con crecimientos elevados

Crecimiento de ingresos: Polarización & Posicionamiento Prime Pan-European

Colonial cierra el primer trimestre del ejercicio 2025 con unos **ingresos por rentas de 97€m** y unas **rentas netas (EBITDA rentas) de 84€m**.

Los ingresos por rentas del Grupo han crecido un **+1%** respecto al mismo periodo del ejercicio anterior y un **+4%** en términos comparables “like for like”, demostrando la fortaleza del posicionamiento prime del Grupo Colonial.

En cuanto a los ingresos netos de gastos (EBITDA rentas) el crecimiento ha sido del **+5%** “like for like” combinando el incremento de rentas con mejoras de eficiencia en los activos.

Marzo acumulado - €m	2025	2024	Var	LFL
Ingresos por rentas Paris	61 ⁽¹⁾	64	(5%)	4%
Ingresos por rentas Madrid ⁽²⁾	25	21	21%	5%
Ingresos por rentas Barcelona	12	11	2%	0%
Ingresos por rentas Grupo	97	96	+1%	+4%
EBITDA rentas Paris	56	60	(8%)	4%
EBITDA rentas Madrid	19	17	13%	7%
EBITDA rentas Barcelona	9	8	5%	2%
EBITDA rentas Grupo	84	86	(3%)	+5%

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

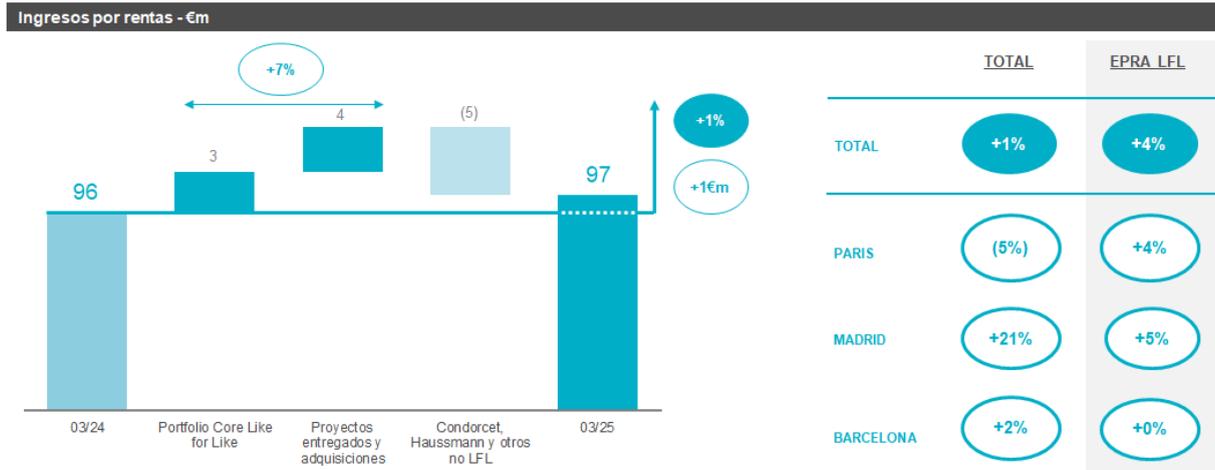
(2) Incluye los ingresos de la parte residencial de España

El incremento de los ingresos “like for like” es un claro reflejo de la **polarización del mercado hacia el mejor producto** de oficinas.

- En el portafolio de Madrid, los ingresos por rentas han aumentado un +21% respecto al mismo periodo del año anterior**, debido principalmente a los ingresos generados por las nuevas adquisiciones realizadas durante el ejercicio anterior. En términos comparables “like for like”, los ingresos han aumentado un +5%, debido a ingresos superiores en los activos de Recoletos 37, Discovery Building, Martínez Villergas, Miguel Ángel 23, entre otros, en base a una combinación de mayores rentas y mejores niveles de ocupación.
- En el portafolio de Barcelona, los ingresos por rentas han aumentado un +2% respecto al mismo periodo del año anterior** debido principalmente a las adquisiciones realizadas durante el año anterior, manteniéndose estables en términos “like for like”.
- Los ingresos por rentas en la cartera de París han disminuido un 5% respecto al año anterior**, debido principalmente a las bajas y posteriores rehabilitaciones de los inmuebles Condorcet y Haussmann – Saint Augustin. **En términos comparables “like for like”, los ingresos por rentas han aumentado un +4%**, debido a mayores rentas en los activos de Edouard VII, #Cloud, Cézanne Saint Honoré y Washington Plaza, entre otros.

Los ingresos por rentas a cierre del primer trimestre del ejercicio han aumentado un +1€m respecto al mismo periodo del año anterior, este aumento 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 +3% al crecimiento global

La **cartera Core ha aportado +3€m de incremento de ingresos** basado en un sólido crecimiento “like for like” del +4% 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 +4% al crecimiento global

La **entrega de proyectos** y el programa de renovaciones, así como las adquisiciones realizadas durante este ejercicio, han **aportado +4€m de crecimiento** de ingresos.

La entrada en rehabilitación de dos activos en París: el programa de renovación en Haussmann y el proyecto de transformación urbana Condorcet han resultado un en **una disminución de rentas del (5%)¹**.

Cabe destacar que las iniciativas en estos activos forman parte de la estrategia del crecimiento del Grupo a través de proyectos de regeneración urbana. **Una vez finalizados los proyectos, se espera obtener más de 28€m de ingresos anuales adicionales** (un incremento del +17% de rentas respecto a los activos alquilados inicialmente).



Condorcet



Haussmann - Saint Augustin

¹ Incluye las entradas en rehabilitación de los inmuebles Condorcet y Haussmann – Saint Augustin y otros efectos no like for like

Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos

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

Colonial inicia el año con un **incremento sustancial de contratación**, capturando **sólidos incrementos de rentas** en los contratos firmados.

A cierre del **primer trimestre del ejercicio 2025**, el Grupo Colonial ha formalizado 22 contratos de alquiler correspondientes a **32.461m²**, cifra un **+61% superior a la superficie firmada durante el primer trimestre del ejercicio anterior**. De estos, 17 contratos corresponden a alquileres de oficinas, con una superficie total de 31.928m².



Del total del esfuerzo comercial, el 54% (17.565m²) corresponde a renovaciones y revisiones de contratos, destacando los 10.011m² firmados en Barcelona, mientras que en nuevas contrataciones se han formalizado 14.896m² en altas. Destaca especialmente el elevado volumen registrado en el **mercado de Barcelona, que alcanzó los 18.792m² (58% del total)**, incluyendo tanto renovaciones como nuevas contrataciones.

La contratación alcanzada durante el primer trimestre del ejercicio corresponde a unas **rentas anualizadas de 13€m**, de los cuales un 51% corresponde a Madrid & Barcelona y un 49% a la cartera de París.

2. Sólidos incrementos de rentas en los contratos firmados en 2025

Durante los primeros tres meses del año el **Grupo Colonial ha firmado contratos con un crecimiento del +7% respecto a las rentas de mercado a 31/12/24**. Esta cifra es muy destacable, dado que solo corresponde a tres meses: destaca la cartera de **Madrid con un crecimiento del +9%**, seguida de París con +7% y Barcelona con +6%. Los resultados contratación ponen de nuevo de manifiesto la fuerte capacidad de los activos prime de Colonial en capturas las mayores rentas con los mejores inquilinos.

Fuente incremento de precios	Renta Máxima firmada	m ² firmados	Rentas anualizadas firmadas €m	Vencimiento medio BO (años)	% Var vs ERV 12/24 ¹	Release Spread ²	Rentas anualizadas firmadas - €m
París Oficinas	1.050 €/m ² /año	6.226	6€m	7	+7%	+20%	
Madrid Oficinas	36 €/m ² /mes	6.909	2€m	4	+9%	flat	
Barcelona Oficinas	28 €/m ² /mes	18.792	5€m	3	+6%	+0,2%	
TOTAL OFICINAS		31.928	13€m	5	+7%	+11%	
GRUPO		32.461	13€m	5	+7%	+9%	

¹ Renta firmada versus renta de mercado a 31/12/2024 (ERV 12/24)
² Renta firmada versus la renta anterior en espacios realquilados

En cuanto a las **rentas obtenidas en superficies realquiladas de oficinas (“release spread”)** el Grupo Colonial ha obtenido **un crecimiento del +11%** (una de las cifras más altas en el sector) impulsado por un crecimiento del **+20% de “release spread” en la cartera de activos en París.**

Las rentas firmadas se sitúan en niveles máximos de rentas, estableciendo claramente la referencia para producto prime.

En **París**, la **renta máxima se sitúa en 1.050 €/m²/año.**

En **España**, las **rentas máximas firmadas se sitúan en 36 €/m²/mes para Madrid y 28 €/m²/mes para Barcelona.**



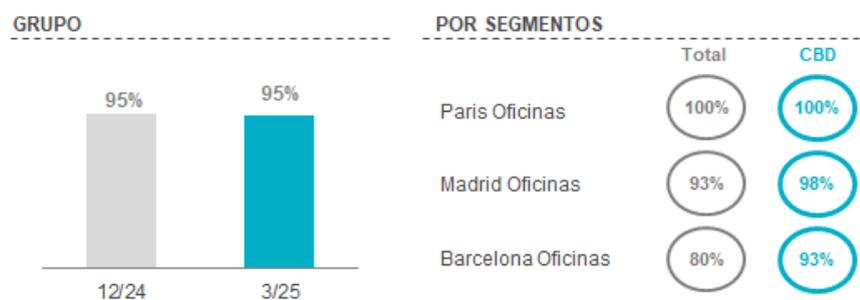
Los sólidos resultados son un claro reflejo de la de polarización de mercado, caracterizado por una demanda que prioriza producto Grado A de máxima calidad en las mejores ubicaciones.

3. 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 93% (98% en los activos 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** así como los edificios de Torre Marenostrum y Sant Cugat. La cartera excluyendo estos 3 inmuebles tiene una ocupación del 95%.

Gestión Activa de la Cartera & Estructura de Capital

1. Transformación urbana: Creación de una nueva *Joint Venture* en Ciencia e Innovación

Con posterioridad al cierre del primer trimestre del ejercicio 2025, Colonial ha llevado a cabo una operación estratégica de gran relevancia en línea con su plan de transformación urbana y diversificación hacia sectores de alto crecimiento.

Con fecha 22 de abril de 2025, el Grupo ha anunciado la creación de una *Joint Venture* junto a Stoneshield Capital con el objetivo de desarrollar una plataforma inmobiliaria paneuropea especializada en activos de Ciencia e Innovación (S&I).

Como primer paso en esta alianza, Colonial ha invertido 200€m en Deeplabs, operador líder en el segmento de S&I en España, que cuenta con una cartera consolidada de activos por un valor de aproximadamente 400€m localizados en Barcelona y Madrid y con un equipo especializado en la gestión de infraestructuras de ciencia & innovación. Deeplabs opera más de 138.000m² de espacios diseñados específicamente para actividades científicas y tecnológicas, y dispone de una base diversificada de inquilinos de alta calidad.

La nueva plataforma nace con la ambición de expandirse rápidamente en ubicaciones estratégicas como París, Berlín, Ámsterdam, Múnich, Lisboa y Cambridge, entre otras. Ya se ha identificado una cartera de proyectos a corto plazo valorada en 700€m, con el objetivo de alcanzar los 2.400€m bajo gestión a medio plazo mediante la incorporación de capital de terceros.



Esta operación fortalece la estrategia de transformación urbana de Colonial y consolida su papel como referente en el desarrollo de ecosistemas científicos de alto valor añadido a nivel europeo. La alianza permite al Grupo acceder a activos altamente especializados, con un atractivo yield del 7-8% y una TIR apalancada superior al 15%, generando valor inmediato para el accionista y ampliando su exposición a sectores clave vinculados a la innovación, la tecnología y el conocimiento.

2. Estructura de capital sólida

A cierre del primer trimestre del ejercicio 2025, el Grupo Colonial presenta un **balance sólido con un LTV de 36,0%** y una **liquidez de 3.041€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 al cierre del primer trimestre de 2025 se sitúa en 4.442€m. En cuanto al coste de financiación, el Grupo Colonial mantiene el coste financiero spot de su deuda financiera bruta y deuda financiera neta en el 1,77% y 1,54%, respectivamente, todo ello gracias a la política de gestión de riesgos de tipos de interés.

El Grupo Colonial mantiene una sólida calificación crediticia por parte de Standard & Poor's que ha confirmado en abril de 2025 su calificación crediticia de BBB+ con perspectiva estable para Colonial y SFL. Por su parte, Moody's revisó en septiembre del 2024 y elevó a Baa1 con perspectiva estable su calificación para Colonial.



Nueva emisión de bonos verdes con demanda "record"

Durante el mes de enero de 2025, Colonial **ha realizado 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.

La emisión ha sido respaldada por los principales inversores internacionales de perfil institucional, presentes en anteriores emisiones y que han mostrado nuevamente su apoyo a la Compañía.

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%.

Los fondos procedentes de esta emisión se utilizarán en el repago de deuda con vencimiento en los próximos meses, por lo tanto, Colonial cambia deuda a corto plazo por un nuevo vencimiento a cinco años.

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 m², 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.

Para más información:

Roman

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

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