

Beneficio Neto de 162€m, + 188€m vs el año anterior

Sólidos resultados con vuelta al crecimiento a través de su posicionamiento prime

- Beneficio Neto de 162€m, +188€m vs el año anterior
- Beneficio Por Acción recurrente de 11,14€cts
Beneficio Por Acción recurrente comparable de 16,37€cts en línea con el año anterior
- Valor de activos de 12.017€m, +3% like-for-like interanual (+5% like-for-like en París)
- Incremento del valor neto de los activos (EPRA NTA) hasta 5.774€m, 11,36 €/acción
- Ingresos por rentas de 155€m, +2% like-for-like vs el año anterior
- Más de 59.500m² firmados, +42% vs año anterior
- Fuerte crecimiento de rentas con +14% en renovaciones

Madrid, 29 de julio de 2021

Resultados primer semestre de 2021

El Grupo Colonial ha cerrado el primer semestre del ejercicio 2021 con un resultado neto de 162€m, +188€m respecto al mismo periodo del año anterior. El beneficio neto recurrente refleja el impacto de las desinversiones y de la aceleración del programa de renovaciones, situándose en 57€m, cifra inferior a la del primer semestre del año anterior.

Beneficio neto recurrente comparable estable con un BPA de 16,37Cts€/acción

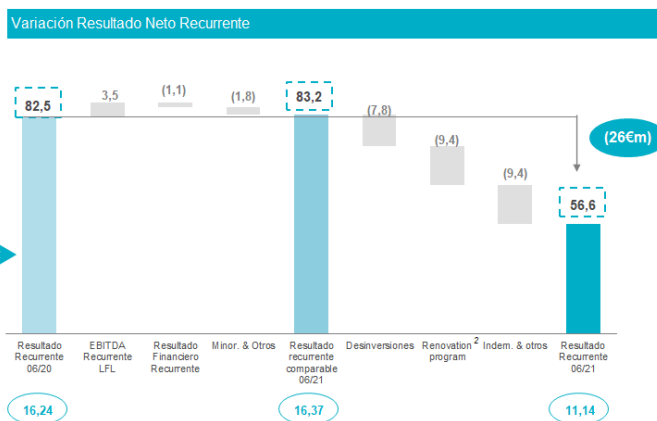
Excluyendo estos efectos de gestión activa de la cartera, el resultado neto recurrente comparable se sitúa en 83€m, en línea con el resultado del año anterior.

El resultado recurrente por acción del primer semestre 2021 asciende a 11,14€cts por acción. El impacto de la pérdida de rentas por desinversiones no estratégicas e indemnizaciones ha sido de (3,38€cts) por acción y el impacto por la rotación de clientes del programa de renovación ha sido de (1,84€cts) por acción. En consecuencia, **el resultado recurrente comparable¹ por acción se sitúa en 16,37€cts por acción, en línea con el mismo periodo del año anterior.**

(1) Resultado recurrente excluyendo desinversiones no estratégicas y el impacto de rotación de clientes del programa de renovación y otros elementos no like for like

Cuenta de Resultados		
Analisis del Resultado - €m	1S 2021	1S 2020
Ingresos por Rentas	155	177
EBITDA Recurrente	122	146
Resultado Financiero Recurrente	(43)	(42)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(7)	(5)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(16)	(17)
Resultado Neto Recurrente	57	83
Variación de valor de los activos & Provisiones	147	(105)
Gasto financiero no recurrente & MTM	(27)	(3)
Impuestos & otros no recurrente	(4)	(3)
Minoritarios no recurrente	(11)	2
Resultado Neto Atribuible al Grupo	162	(26)

⁽¹⁾ Beneficio por acción recurrente
⁽²⁾ Rotación de clientes en el programa de renovación



Ingresos & EBITDA por rentas

Colonial cierra el primer semestre del ejercicio 2021 con unos **ingresos por rentas de 155€m** y unas **rentas netas (EBITDA rentas) de €143m**.

Los ingresos por rentas del primer semestre del año 2021 han disminuido un (13%), 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 han aumentado un +2% respecto al mismo periodo del año anterior**.

Los ingresos netos de gastos (EBITDA rentas) han aumentado un **+2% en términos comparables “like for like”**.

El incremento de las rentas netas “like for like” se ha visto impulsada por un incremento en el portafolio de París de un +5,3%, que ha compensado la corrección temporal en el portafolio de Barcelona.

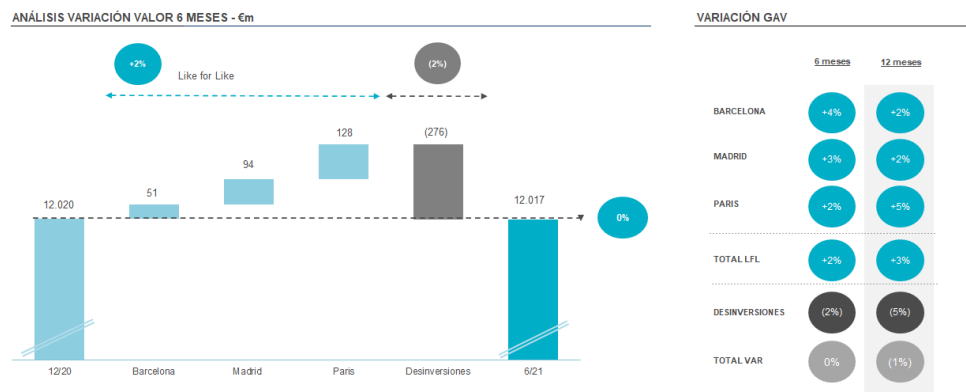
Junio acumulado - €m	1S 2021	1S 2020	Var	LFL
Ingresos por rentas Grupo	155	177	(13%)	2%
EBITDA rentas Grupo	143	165	(13%)	2%
<i>EBITDA rentas Paris</i>	<i>83</i>	<i>86</i>	<i>(4%)</i>	<i>5,3%</i>
<i>EBITDA rentas Madrid</i>	<i>38</i>	<i>51</i>	<i>(25%)</i>	<i>0,3%</i>
<i>EBITDA rentas Barcelona</i>	<i>20</i>	<i>24</i>	<i>(16%)</i>	<i>(4,8%)</i>

El portafolio de Madrid ha superado ligeramente el año anterior en un +0,3% like for like.

Valor de los activos de 12.017€m, +2% like for like en el 1S 2021 (+3% like for like interanual)

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2021 asciende a 12.017€m (12.655€m incluyendo “transfer costs”) mostrando un incremento del +3% like for like en términos interanuales. El crecimiento registrado durante el primer semestre 2021 corresponde a un +2% like for like.

Incluyendo el impacto de las desinversiones escrituradas en el primer semestre del año 2021, el valor de los activos se ha mantenido estable.



En París, el valor del portafolio ha aumentado un +5% like for like en términos interanuales (+2% en 6 meses), gracias a la robustez de la cartera prime de París, así como a los avances en la cartera de proyectos.

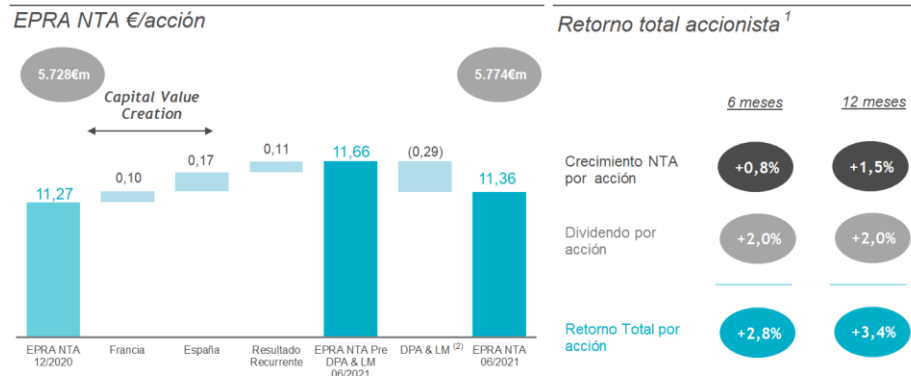
En España, el portafolio de oficinas ha aumentado un +2% en términos interanuales. Destaca el crecimiento del valor de la cartera en el primer semestre del 2021, con un +4% like for like en Barcelona y un +3% like for like en Madrid. Estos incrementos se basan en el fuerte posicionamiento de la cartera de activos en el centro de la ciudad y CBD en combinación con la exitosa entrega y gestión de proyectos.

Incremento del valor neto de los activos hasta 5.774 €m

Colonial cierra el primer semestre con un valor neto de los activos (Net Tangible Assets - NTA) de 5.774€m, correspondiente a 11,36€/acción. Dicha cifra marca la vuelta al crecimiento del Grupo Colonial y refleja la creciente polarización de los mercados de inversión & alquiler hacia activos prime de máxima calidad en detrimento de activos secundarios.

Este incremento de NTA se ha generado en base a una importante creación de valor de los activos tanto en París y España que ha ascendido a 0,27€/acción y un resultado recurrente de 0,11€/acción, elevando el NTA antes del pago de dividendos y de la gestión activa del balance (“Liability Management”) hasta 11,66€/acción (+3,5% vs 12/20 y + 4,1% interanual). Una vez deducido el dividendo pagado y el impacto por la gestión activa del pasivo (“Liability Management”) el NTA a junio es de 11,36€/acción, +1,5% en términos interanuales.

Incluyendo el dividendo aprobado en la Junta General del 30 de junio de 2021, que asciende a 0,22€/acción (+10% vs el dividendo pagado en el año anterior), el retorno total para el accionista asciende a un +2,8% en 6 meses.



(1) Retorno total entendido como crecimiento de NTA (NAV) por acción + dividendos
 (2) Dividendos devengados, "Liability Management" & otros impactos

Entre los principales aspectos que explican el crecimiento del NTA, cabe destacar:

1. Un crecimiento like-for-like positivo en el 1S 2021 en toda la cartera del grupo
2. Una exitosa gestión de la cartera de proyectos con altos niveles de pre-alquiler
3. Una ejecución de la cartera de contratos superando ERVs del año anterior
4. Una favorable situación de los mercados de inversión para activos prime, permitiendo desinversiones con prima de doble dígito sobre GAV

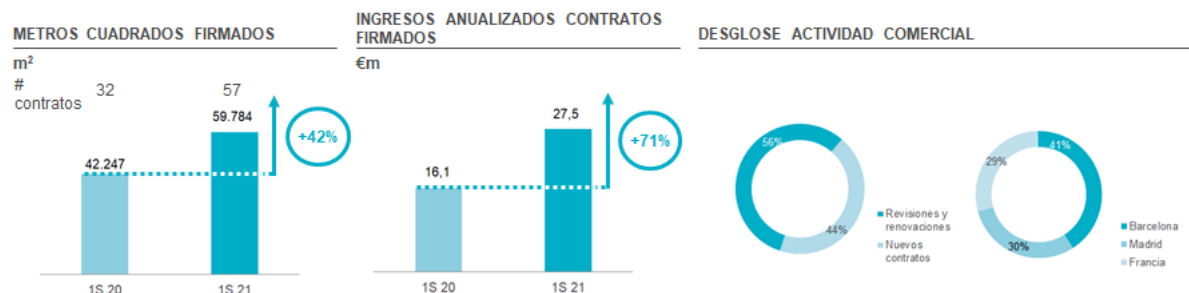
Fundamentales operativos resilientes

1. Incremento de niveles de contratación respecto al año anterior

A cierre del primer semestre del ejercicio 2021, el Grupo Colonial ha formalizado 57 contratos de alquiler de oficinas, correspondientes a **59.784m²**. Este nivel de actividad **supera en un +42% el volumen de contratación de hace un año**.

Si tenemos en cuenta los precios de alquiler firmados, **el volumen de ingresos anualizados de los contratos firmados en los primeros 6 meses del año asciende a 28 millones de euros, un incremento del +71%** respecto del volumen de rentas contratados durante el mismo periodo del año anterior.

LA ACTIVIDAD COMERCIAL SE MANTIENE SÓLIDA EN EL 1S 2021



2. Sólido crecimiento en precios de alquiler firmados

En el segundo trimestre el Grupo Colonial ha firmado precios de alquiler en niveles elevados, continuando con la sólida actividad reportada en el primer trimestre del año.

Las **rentas máximas firmadas** en el portafolio del Grupo han alcanzado los **930€/m²/año en París**, así como **35€/m²/mes en Madrid** y **28€/m²/mes en Barcelona**. Con estos niveles de precio, el portafolio de Colonial marca claramente la referencia “prime” en cada uno de los mercados donde opera.

Fuerte incremento de precios	m ² firmados	Intensidad ³ KgCO ₂ e/m ²	Renta máxima firmada	Release Spread ¹			Crecimiento Rentas vs ERV ²		
				1T 2021	2T 2021	TOTAL	1T 2021	2T 2021	TOTAL
Barcelona	24.646	3	28 €/m ² /mes	+21%	+33%	+25%	+0,5%	+4%	+2%
Madrid	17.825	4	35 €/m ² /mes	+18%	+2%	+9%	+3%	+10%	+6%
Paris	17.313	7	930 €/m ² /año	+7%	+1%	+1%	+11%	+7%	+8%
TOTAL OFICINAS	59.784	5		+20%	+8%	+14%	+3%	+7%	+6%

(1) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior

(2) Renta firmada vs renta de mercado a 31/12/2020

(3) GHG SCOPE 1+2 (Intensidad KgCO₂e/m²)

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 +6% en el primer semestre del ejercicio**.

Destacamos el **mercado de París**, donde los precios se **han firmado un +8% por encima de la renta de mercado**. En España, en el portafolio **de Madrid**, las rentas han aumentado un **+6% versus la renta de mercado (+10% en el segundo trimestre)** y en **Barcelona**, los precios se han firmado un +2% por encima de la renta de mercado **(+4% en el segundo trimestre)**.

Incrementos de rentas de doble dígito en renovaciones

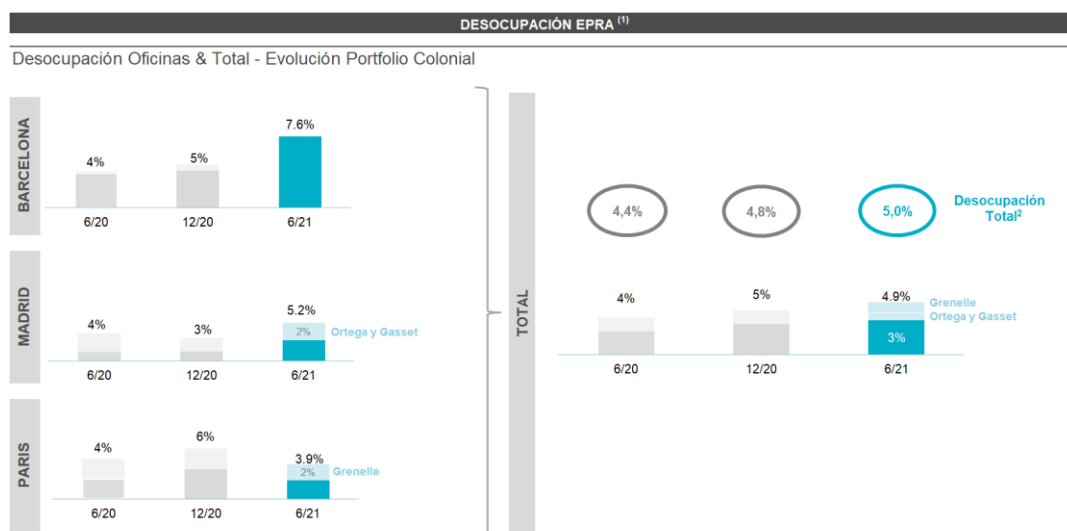
Los “**release spreads**” (precios de alquiler firmado vs. renta anterior) firmados en el **primer semestre del ejercicio** se sitúan en un nivel de **doble dígito alcanzando un +14%**. Dichas ratios destacan el potencial de reversión del portafolio de contratos de Colonial con importantes márgenes de mejoras en las rentas actuales. Destaca un elevado “**release spread**” en el **portafolio de Barcelona +25%**, así como un incremento sólido en **Madrid +9%**.

El portafolio de Colonial es capaz de atraer las máximas rentas dada su ubicación “prime”, altos niveles de calidad y eficiencia de los inmuebles y ratios de huella de carbono de los más bajos en el mercado. En particular la intensidad media de emisión de carbono de los inmuebles en los que se han firmado los contratos en los primeros meses del año alcanza los 5 kgCoe₂/m² (intensidad de carbón de los Alcances 1&2) uno de los niveles más ecoeficientes del sector en Europa.

3. Estabilidad de ocupación del portafolio

La **desocupación total del Grupo Colonial** a cierre del primer semestre del ejercicio 2021 **se sitúa en un 5,0%**, ratio en línea al último trimestre reportado y al cierre del ejercicio 2020. La mejora de la desocupación en el mercado de París ha compensado el incremento temporal de desocupación en Barcelona y Madrid por entradas en explotación de reposicionamientos, así como por rotación de clientes.

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



(1) Desocupación EPRA: Desocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (1 - [Superficies desocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado]).

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

En el **portafolio de oficinas de Barcelona** la desocupación se ha situado en un 7,6%, ratio superior al último trimestre reportado y al cierre del ejercicio 2020. Este incremento se debe principalmente a la rotación de clientes en distintos activos, entre ellos en el activo Sant Cugat, en Diagonal 609 y en Vía Augusta 21-23.

El **portafolio de oficinas de Madrid** tiene una desocupación del 5,2%, ratio que se ha visto incrementado este semestre principalmente por la entrada en explotación del activo Ortega y Gasset 100. Sin tener en cuenta este activo, la desocupación del portafolio de Madrid se sitúa en un 2,8%.

La cartera de **oficinas de París** presenta un **nivel de desocupación del 3,9%**, ratio que ha disminuido este semestre, debido principalmente a las altas producidas en los activos de Édouard VII y Washington Plaza. Gran parte de la desocupación del portafolio de París se debe a la entrada en explotación de rehabilitaciones finalizadas en el activo de 103 Grenelle.

Las nuevas superficies entregadas ofrecen un potencial de cash flow por rentas adicional, dado que representan una oferta de máxima calidad en el centro de París, que actualmente es escasa en el mercado. **Sin tener en cuenta el activo de 103 Grenelle, la desocupación de París se sitúa en el 2%.**

Gestión activa del portafolio – “reactivando” el crecimiento futuro

1. Proyecto Alpha VI – Incremento en 1.000€m de exposición en París CBD

Durante el primer semestre del ejercicio 2021, el Grupo Colonial ha aprobado reforzar su participación en su filial de París SFL cotizada en Euronext París, mediante la adquisición conjunta¹ de Colonial & SFL, del 12,9% de SFL perteneciente a Predica y el lanzamiento de una OPA voluntaria mixta sobre el 5% restante en manos de accionistas minoritarios de SFL.

Esta transacción permite a Colonial incrementar su participación en el capital social de SFL desde el 81,7% hasta un mínimo del 94%, incluyendo la posibilidad de adquirir la totalidad del capital de SFL a través de la OPA mixta. Colonial no hará uso del procedimiento de venta forzosa tras la finalización de la OPA y las acciones de SFL consecuentemente continuarán cotizando en Euronext París.

La transacción supone para Colonial consolidar su liderazgo en el sector de oficinas prime en Europa reforzando su posicionamiento en el mercado francés, primer mercado europeo de oficinas.

2. Finalización del programa de desinversiones 2020

Durante el ejercicio 2021, el Grupo Colonial ha finalizado el programa de desinversiones por un total de 617€m de activos no estratégicos y maduros (sin más recorrido a través de transformación inmobiliaria) y 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 por importe de 284€m. 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 €/m². 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.

3. Aceleración del programa de renovaciones para crecimiento futuro

El Grupo Colonial dispone en la actualidad de un **programa de renovaciones del Grupo Colonial en 9 activos a reposicionar, 4 en París, 3 en Barcelona y 2 en Madrid.**

El programa de renovación que supone actuar sobre más de 105.000m² en diferentes activos de su cartera repartidos en Barcelona (53.000m²), Madrid (25.000m²) y París (28.000m²) con una inversión aproximada de 60 €m de capex en un periodo aproximado de 36 meses, de los cuales ya se han ejecutado 22€m hasta la fecha.

Una estructura de capital sólida

I. Un balance fuerte

A cierre del primer semestre del ejercicio 2021, el **Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV de 34,6%, 198pb inferior al del mismo periodo del ejercicio anterior.**

Los saldos disponibles del Grupo ascienden a 2.438€m, entre caja y líneas de crédito no dispuestas, dicha liquidez permite al Grupo asegurar sus necesidades de financiación en los próximos años.

Tras un año marcado por las excepcionales condiciones derivadas del Covid19, Colonial continúa manteniendo un sólido perfil financiero que le permite mantener una calificación crediticia de BBB+ por parte de Standard & Poor's, la más alta en el sector inmobiliario español.

En abril de 2021 Standard & Poor's ha revisado la calificación crediticia de Colonial, manteniendo el mismo nivel previo a la crisis del Covid19.

II. Gestión activa del balance – “Liability Management”

Durante el primer semestre del ejercicio 2021, el Grupo Colonial ha formalizado una emisión de bonos, cotizada en el mercado español, por importe de 500 millones de euros y ampliada posteriormente a 625m€. **La emisión tiene un vencimiento a 8 años con un cupón de 0,75%, el más bajo en la historia del Grupo.** Los mercados han respaldado ampliamente la emisión de Colonial, hasta el punto, que la demanda ha superado en casi tres veces el volumen de la emisión. 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.

Paralelamente Colonial ha anunciado la recompra de la totalidad de sus bonos con vencimiento en 2023 cuyo importe asciende a 306 millones de euros y devenga un cupón anual de 2,728%, de cuales 69 millones de euros ya se habían formalizado al cierre de junio quedando pendiente 237 millones de euros que a la fecha de publicación de resultados habían sido totalmente adquiridos. Adicionalmente, anunció la recompra de 306 millones de euros de sus bonos con vencimiento en 2024, que devengan un cupón anual de 1,45% y que al cierre de junio ya se había formalizado.

Estas operaciones de refinanciación de la deuda han permitido mejorar el vencimiento medio la misma incrementándolo hasta 5,3 años, así como optimizar su coste financiero.

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 **61% 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 spread¹” de +14% al cierre del primer semestre 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.

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 ²)	Total ¹ 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%
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%
TOTAL PIPELINE				189.248	1.264	6- 7%

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

(1) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior

La cartera de proyectos está íntegramente situada en el centro de las ciudades de Barcelona, Madrid y París. Más del 50% del valor de los proyectos se concentra en 3 grandes proyectos en París y el Campus Méndez Álvaro, de uso mixto oficinas/residencial situado en el sur del CBD de Madrid.

E. Un programa de renovación de más de 105.000m² con importante potencial de reversión en rentas y valor

El Grupo Colonial dispone en la actualidad de un programa de renovaciones del Grupo Colonial en 9 activos a reposicionar, 4 en París, 3 en Barcelona y 2 en Madrid.

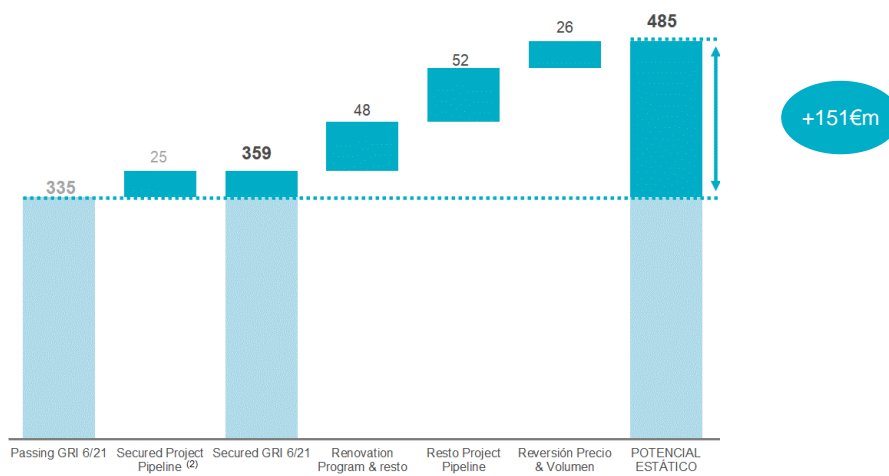
El potencial de reversión se sitúa en más de 30 millones de ingresos por rentas adicionales. Asimismo, se espera una importante creación de valor una vez estén reposicionados todos los activos.

F. Elevado potencial de crecimiento de rentas 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 485€m, lo que supone un incremento del +45% (+151€m) respecto al flujo de caja anualizado de las rentas a 30/6/21.

“Rentas pasantes”⁽¹⁾ y Potencial de Reversión a 30/6/21 - €m



(1) Rentas pasantes – “Topped-up” a 30/6/21 sin incluir crecimiento a futuro, ni indexación

(2) No incluye los ingresos del inmueble Diagonal 525, proyecto entregado durante el 1S 2021 y completamente operativo. Considerando las rentas de Diagonal 525 de los alquileres ya firmados (incluidas en las passing rents a 6/21) del Project pipeline de proyectos, ascienden a 27€m

Según ha explicado Juan José Brugera, presidente de Colonial, “El resultado del primer semestre marca la vuelta al crecimiento del Grupo Colonial con una sólida revalorización de sus activos prime y crecimientos like for like en rentas”.

Asimismo, Pere Viñolas, Consejero Delegado de Colonial ha afirmado que “El Grupo Colonial ofrece un atractivo potencial de crecimiento que se basa en 1) su cartera de proyectos, 2) el programa de renovaciones, 3) una cartera de contratos CBD con potencial de reversión y 4) la adquisición adicional de activos prime como por ejemplo la transacción de Alpha VI”.

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.



“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

93 414 23 40

Xavier Ribó – x.ribo@romanrm.com

Víctor Palacio – v.palacio@romanrm.com

Carolina Pérez – c.perez@romanrm.com