

Colonial consolida su apuesta patrimonialista y afronta como principal reto la reestructuración de su deuda

- El carácter prime de la cartera de oficinas de Colonial permite mantener la ocupación EPRA en un 87% y alcanzar una facturación de 225 millones de euros
- En el marco de la reestructuración de la deuda, la compañía valora todas las opciones estratégicas tales como la venta de activos o realizar aumentos de capital

Barcelona, 27 de junio de 2013_ El deterioro del clima macroeconómico internacional y la crisis de la Eurozona en particular han marcado el ejercicio de 2012 y han dejado su huella en la economía española. No obstante, los activos prime de oficinas en zonas céntricas, el núcleo del negocio de Colonial, han tenido un comportamiento más defensivo que el resto de mercados y han favorecido algunas de las principales magnitudes económicas del grupo.

El EBITDA recurrente fue de 175 millones de euros y el EPRA Net Profit Recurrente (resultado neto recurrente del negocio continuado) fue positivo en 9,5 millones de euros, gracias a su cartera de activos prime de gran categoría. Los ingresos por rentas alcanzaron los 225 millones de euros, lo que supone un aumento del 3,7% en términos comparables "like for like".

A lo largo del ejercicio 2012, el esfuerzo comercial de Grupo Colonial se ha concretado en la formalización de contratos de alquiler por 118.167m² de los cuales 80.563m² corresponden a España. Esta cifra sirve para plasmar la capacidad de atracción de los inmuebles de Colonial, cuyo portfolio de oficinas alcanza un ratio de ocupación EPRA del 87% y cuya demanda se mantiene durante 2013.

El potencial de crecimiento orgánico de las rentas de los inmuebles en explotación del Grupo a cierre del ejercicio 2012 se sitúa en el +20% en Barcelona, +13% en Madrid y +4% en París. Otro dato relevante es la valoración de los activos del negocio patrimonial, que han alcanzado los 5.535 millones de euros, un 4,3% más en términos homogéneos.

A pesar de que el comportamiento del negocio patrimonial de Colonial en el año 2012 se puede considerar satisfactorio, el resultado neto total atribuible del Grupo Colonial fue negativo y ascendió a (1.129) €m debido a los siguientes impactos no recurrentes:

1. Saneamientos extraordinarios, principalmente en relación con el registro del deterioro de los créditos fiscales activados en balance y del fondo de comercio.
2. Cancelación de excesos de coberturas (en particular respecto instrumentos derivados de tipos de interés de la financiación en Francia) y registro del deterioro de la cartera de FCC.
3. Impactos contables atribuibles a la consolidación del negocio no estratégico (Grupo Asentia).

Retos de 2013

El buen funcionamiento del negocio patrimonialista, en gran parte debido al éxito del foco en el alquiler de oficinas, sobre la base de una sólida cartera de activos prime, sitúa el gran reto de la compañía en la reducción del actual LTV (loan to value) del 67%, hacia un 50%, en el marco de una progresiva reducción y reestructuración de la deuda.

La deuda financiera neta a 31 de Diciembre de 2012 del Grupo Colonial asciende a 3.623 millones de euros, de los cuales 1.714 millones de euros corresponden a un préstamo sindicado en España. En el marco del proceso de negociación abierto por la compañía para renovar los acuerdos de la reestructuración de la deuda financiera sindicada, que vence en diciembre de 2014, se están barajando varias alternativas. Una de ellas es la venta total o parcial de activos, entre los que se encontrarían la total o parcial venta de su participación en SFL. Otra posibilidad pasa por el interés creciente de los mercados por Colonial, que podría permitir la entrada de capital, a través de nuevos accionistas.

Unido al objetivo de reducción y reestructuración de la deuda que sume una adecuada relación de ésta con del valor de los activos de Colonial a la consolidación del negocio recurrente, el grupo trabaja en la desconsolidación de Asentia. En los ejercicios anteriores, Colonial registró una provisión con la finalidad de valorar a cero su participación en el negocio de suelo y promociones (Grupo Asentia). Esta provisión ha sido aplicada íntegramente, y a partir del ejercicio 2012 las pérdidas tienen impacto contable en los estados consolidados del Grupo. A pesar de que cabe destacar que el resultado

Colonial

negativo del Grupo Asentia no supone una salida de caja para Colonial, los impactos negativos contables en relación con el negocio no estratégico continuarán afectando a los resultados consolidados, mientras el Grupo Asentia siga formando parte del perímetro de consolidación del Grupo Colonial.

El préstamo sindicado de Asentia proviene de la reestructuración del préstamo de Colonial formalizado el 19 de Febrero de 2010 y prevé un mecanismo mediante el cual se convertirá en préstamo participativo. Adicionalmente, el préstamo prevé que a partir de un determinado ratio de apalancamiento (LTV) dicho préstamo participativo pueda ser convertido, a voluntad de los bancos, en participaciones de la sociedad.

En caso de que los bancos ejerciten esta opción, Inmobiliaria Colonial, S.A. diluiría su participación en Asentia, que podría incluso llegar a no formar parte del perímetro de consolidación del Grupo Colonial. Este proceso permitiría aflorar el resultado del negocio recurrente en el final consolidado del grupo.

Para más información: Román y Asociados 93 414 23 40

Xavier Ribó – x.ribo@romanyasociados.es 93 414 23 40/ 669 486 003

Núria Martorell – n.martorell@romanyasociados.es 677 782 370

Marta Martínez – m.martinez@romanyasociados.es 934142340