

Colonial incrementa el resultado recurrente un 8% hasta 112€m

Ingresos y EBITDA por rentas sólidos en la crisis del Covid-19

- Ingresos por rentas estables de 260€m, +0,4% like for like
- EBITDA Portfolio de Oficinas +6% y +4% like for like
- Nivel de cobros “collection rates” del 98% en oficinas (100% en París)
- Sólidos niveles de ocupación del 96% (97% en Madrid)
- Las renovaciones de contrato suponen un incremento de rentas del +25% vs las anteriores
- Resultado neto atribuible positivo de 5€m
- Desinversiones de más de 240€m de activos non-core
- Emisiones de bonos por importe de 1.000€m en España y Francia
- Liquidez de 2.487€m, con una caja de 447€m

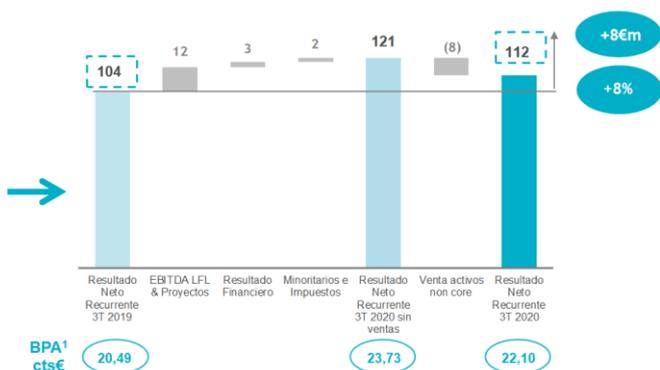
Madrid, 12 de noviembre de 2020

Resultados del tercer trimestre 2020

Según ha explicado Pere Viñolas, Consejero Delegado de Colonial, “La compañía mantiene fuertes niveles de ocupación, renovaciones de contratos con importantes incrementos y un sólido crecimiento de nuestro resultado neto recurrente”. “Nuestras actividades y el perfil de nuestros activos se han mantenido particularmente resistentes en este entorno tan complejo. El perfil prime de nuestra cartera de activos de oficinas nos permite afrontar el momento actual con mayor resiliencia, estabilidad y menor volatilidad que otros segmentos del inmobiliario”, ha añadido Viñolas.”

Cuenta de Resultados		
Analisis del Resultado - €m	3T 2020	3T 2019
Ingresos por Rentas	260	263
EBITDA Recurrente	213	210
Resultado Financiero Recurrente	(64)	(67)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(11)	(9)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(26)	(29)
Resultado Neto Recurrente	112	104
Variación de valor de los activos & Provisiones	(104)	362
Gasto financiero no recurrente & MTM	(9)	(7)
Impuestos & otros no recurrente	3	(7)
Minoritarios no recurrente	3	(59)
Resultado Neto Atribuible al Grupo	5	393

Variación Resultado Neto Recurrente



⁽¹⁾ Beneficio por acción recurrente

Resultados tercer trimestre 2020

Aumento del resultado recurrente del +8% hasta alcanzar 112 €m

Incremento del beneficio neto recurrente

El Grupo Colonial ha cerrado el **tercer trimestre del ejercicio 2020** con un **resultado neto recurrente de 112€m, un incremento del +8% respecto al mismo periodo del año anterior.**

El beneficio neto recurrente por acción asciende a 22,10cts€/acción, lo que supone un incremento del +8% versus el año anterior.

El incremento del beneficio neto recurrente de +8€m (+8% vs año anterior) se debe principalmente a:

1. Un incremento del EBITDA “like for like” & proyectos de +12€m (+4€m una vez corregido el impacto de las desinversiones no estratégicas realizadas durante 2019)
2. Adicionalmente se ha obtenido un ahorro de gasto financiero en 3€m

Las desinversiones de los activos no estratégicos, materializadas principalmente en el segundo semestre del ejercicio 2019, han supuesto un impacto por menos rentas en el resultado recurrente de 8€m. En consecuencia, el beneficio neto recurrente por acción, sin considerar las ventas de activos no estratégicos señaladas, se hubiera situado en 23,73cts€/acción, lo que supone un incremento del +16% en términos comparables.

El resultado neto del Grupo, incluyendo la variación de valor de los activos registrada a 30 de junio 2020 así como el impacto de las ventas de activos y otros impactos no recurrentes asciende a 5€m.

Ingresos & EBITDA por rentas sólidos

Colonial cierra el tercer trimestre del ejercicio 2020 con unos **ingresos por rentas de 260€m estables** en términos comparables **(+0,4% like for like)**, si bien ligeramente inferiores al año anterior debido principalmente a las desinversiones realizadas de activos no estratégicos tanto en el 2019 como en el año en curso.

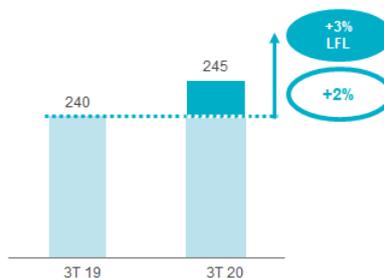
El EBITDA por rentas (rentas netas) asciende a 245€m, correspondiente a un incremento del +3% en términos comparables like for like.

LIKE-FOR-LIKE VARIACIÓN¹ – EBITDA RENTAS

LFL EN EBITDA RENTAS MÁS REFORZADO



NRI GROWTH

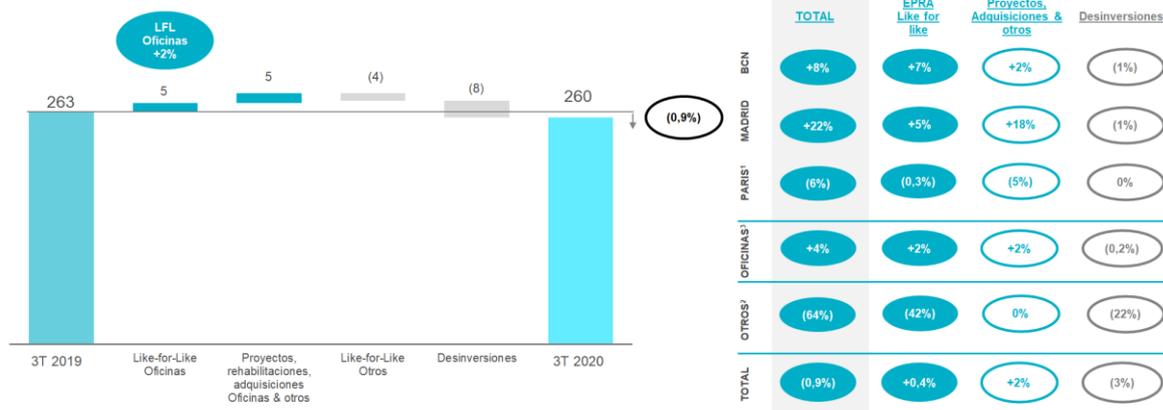


1. Variación Like-for-like calculada según la metodología EPRA best practice
2. Portfollio de oficinas + Prime retail de Galeries Champs Elysées & Dau Pedralbes

Los ingresos por rentas del portfollio de Oficinas aumentan un +4% interanual

El incremento de rentas del portfollio de oficinas se sustenta en (1) un incremento del +2% de los ingresos de la cartera like for like, completado por (2) un crecimiento adicional en base a la exitosa entrega de proyectos y la adquisición del inmueble Parc Glories II en el año anterior así como una indemnización por rotación de clientes en el portfollio de Madrid

Ingresos por rentas - €m



(1) Cartera de oficinas incluyendo retail Prime CBD de Galeries Champs Elysées y Pedralbes Centre
(2) Cartera residual logístico, retail secundario de Axiare y Hotel Índigo en París

Destacan los crecimientos en las rentas de los portfollios de oficinas de Madrid y Barcelona.

Los ingresos del portfollio de Oficinas de **Madrid aumentan +22%**, este incremento se basa en (1) un **incremento like for like del +5%** en combinación con (2) un incremento de rentas del +17% debido a una indemnización por la rotación anticipada de un cliente, así como la exitosa entrega de los activos de Avenida Bruselas 38, Castellana 163 y Ribera de Loira.



Av. De Bruselas, 38



Paseo Castellana, 163



José Abascal, 56

Los ingresos del portfolio de **Barcelona aumentan +8%**, este incremento se debe principalmente al **fuerte incremento like for like del +7%**. Para el resto de los ingresos, destacamos que la adquisición del inmueble de Parc Glories II ha compensado el impacto de rotación de clientes en el proyecto Diagonal 525 y los programas de renovación como Diagonal 530.



Av. Diagonal, 530-532



Av. Diagonal, 525



Parc Glories II

Los ingresos del portfolio de **Paris se reducen un (6%)** debido principalmente a menores ingresos por la rotación de superficies en rehabilitación en los activos 103 Grenelle, Washington Plaza y Édouard VII. Excluyendo este efecto **los ingresos por rentas comparables se mantienen estable con un (0,3%) like for like.**



Édouard VII



Washington Plaza



103, Grenelle

Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos

1. El tercer trimestre se mantiene con fundamentales sólidos

Durante el **tercer trimestre, el Grupo Colonial ha firmado 26.600m² de contratos** entre nuevas altas y renovaciones. Dicho volumen de contratos es similar al firmado durante el segundo trimestre del 2020 y superior al del primer trimestre 2020 (periodo pre-Covid), periodo en el que se firmaron 13.539m².

Destaca durante el tercer trimestre **el elevado volumen firmado en el mercado de Madrid** que asciende a **más de 20.000m²**, de los cuales 16.134m² son renovaciones y 4.316m² corresponde a nuevos contratos **aumentando la ocupación del portfolio de Madrid hasta un 97% (+77pb vs junio 2020).**

En Barcelona se han firmado más de 4.000m², de los cuales 3.329m² (más de un 80%) corresponden

a nuevos contratos en superficies disponibles.

En **Paris se han firmado durante el tercer trimestre 2.026m²**, de los cuales **más de la mitad (1.170 m²)** corresponden a **plantas adicionales en el proyecto Marceau**, con lo que el nivel de pre-alquileres de este proyecto asciende hasta un 86% en términos económicos.

Los **precios de alquiler firmados** en este tercer trimestre se sitúan **en línea con los niveles pre-Covid19** mostrando la resiliencia de la cartera hasta la fecha.

Los **“release spreads” (precios de alquiler firmado vs. renta anterior)** se sitúan **por tercer trimestre consecutivo en un nivel de doble dígito alto alcanzando un +21%**, mismo nivel que en el primer trimestre (pre-covid). Dichas ratios destacan el carácter defensivo del portfolio de contratos de Colonial con importantes márgenes de mejoras en las rentas actuales.

Fuerte incremento de precios	m ² firmados			Release Spread ¹			Crecimiento Rentas vs ERV 12/19 ^{2,4}			
	Pre Covid 1T 2020	Post Covid		Pre Covid 1T 2020	Post Covid		Pre Covid 1T 2020	Post Covid		3T 20 ajustado ³
	2T 2020	3T 2020		2T 2020	3T 2020		2T 2020	3T 2020		
Barcelona	7.024	13.720	4.124	+50%	+54%	+18%	+7%	+9%	+1%	
Madrid	5.374	466	20.450	+15%	na	+22%	+5%	+13%	(3%)	+1,0%
Paris	1.141	14.523	2.026	na	+14%	+0%	+7%	+12%	+2%	
TOTAL OFICINAS	13.539	28.709	26.600	+21%	+32%	+21%	+6%	+11%	(2%)	+1,3%

(1) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior

(2) Renta firmada vs renta de mercado a 31/12/2019 (ERV 12/19)

(3) 3T excluyendo un contrato de un single tenant con un release spread del +21%

(4) Existen 2 contratos con cap (1 en Barcelona y 1 en Madrid)

En términos acumulados, el Grupo Colonial ha formalizado 49 contratos de alquiler de oficinas, correspondientes a 68.847m² y a rentas anuales de 24€m. Los **“release spreads” acumulados son del +25% (+51% Barcelona, +20% Madrid, +14% Paris)** y las rentas se han firmado un **+5% por encima de la renta de mercado (+7% Barcelona, -1,6% Madrid, +10% Paris)**.

2. Sólidos niveles de ocupación

La **desocupación total del Grupo Colonial** a cierre del tercer trimestre del ejercicio 2020 **se sitúa en niveles estables del 4%**, ratio de desocupación que se sitúa en línea con el ratio del primer semestre del ejercicio 2020 y en niveles de hace un año. Destaca la mejora en el portfolio de oficinas de Madrid.

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

DESOCUPACIÓN EPRA ⁽¹⁾

Desocupación Oficinas & Total - Evolución Portfolio Colonial



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

En el **portfolio de oficinas de Madrid** la desocupación se ha reducido hasta un **2,9%**, mejorando en **+447pbs** respecto al año anterior y en **+77pbs** en este último trimestre. La mejora trimestral se debe principalmente a las altas realizadas en el activo Francisca Delgado 11 y la mejora anual se debe principalmente a la ocupación del 100% del activo Josefa Valcárcel 40bis, entre otros.

El **portfolio de oficinas de Barcelona** tiene una **desocupación del 4%**, ratio en línea con el último trimestre presentado pero que se **ha visto incrementado en 296 puntos básicos respecto el ratio de hace un año**, debido principalmente a la rotación de clientes en este portfolio.

La cartera de **oficinas de París** presenta un **ratio de desocupación del 4,8%**, ratio en línea con el último trimestre pero que se ha visto incrementado respecto al resto de trimestres, por la entrada en explotación del activo 103 Grenelle. **Sin tener en cuenta Grenelle, la desocupación de París se sitúa en el 2,5%.**

La superficie desocupada de oficinas a cierre del tercer trimestre de 2020 es la siguiente:

Superficie desocupada oficinas					Desocupación oficinas EPRA
Superficie sobre rasante (m²)	Entradas en explotación ⁽¹⁾	Zona BD y otros	Zona CBD	2020	
Barcelona	0	5.593	4.977	10.570	4,4%
Madrid	5.022	6.115	2.519	13.656	2,9%
Paris	5.865	6.677	1.235	13.578	4,8%
TOTAL	10.687	18.386	8.731	37.804	4,2%

(1) Proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación



3. Cartera de Clientes y Negociaciones Covid19

El Grupo Colonial dispone de una cartera de clientes diversificada por sectores y con elevados niveles de lealtad, permanencia y solvencia.



En consecuencia, **los niveles de cobro (collection rates) durante el tercer trimestre se han mantenido altos** situándose en un **98% para el portfolio de oficinas (100% en Paris)** y en un 96% incluyendo todos los usos (99% en Paris).

Debido a la crisis del COVID-19, el equipo comercial del Grupo Colonial ha analizado y negociado sistemas de diferimiento o, con carácter excepcional, bonificación en el pago de rentas con un foco especial en todas aquellas empresas que se encuentren en dificultades financieras, como resultado y en el marco de la prohibición del desarrollo de sus actividades en el sector del comercio o del ocio.

El 41% de los clientes del Grupo Colonial han mantenido conversaciones con el equipo comercial, habiéndose cerrado a fecha actual la totalidad de las negociaciones en la cartera de clientes de España y con un cliente pendiente en Francia. El impacto de las negociaciones cerradas se sitúa en un 3% de los ingresos por rentas anuales para la cuenta de resultados del ejercicio 2020, cifra que podría verse modificada por posibles impactos adicionales que pudieren resultar de la segunda ola de contagios.

Asimismo, cabe destacar que se han acordado con los clientes más afectados por la crisis, diferimientos del pago de rentas en el corto plazo a cambio de extender la duración de los contratos actuales. La media de meses en que se han extendido los contratos se sitúa entre 24 y 36 meses, que ha resultado en 800 meses de duración adicional en la cartera de contratos correspondiente a aproximadamente 40 €m de rentas futuras aseguradas.

Gestión activa de la cartera

Durante el segundo y tercer trimestre del 2020 (en pleno periodo Covid19) el Grupo Colonial ha desinvertido más de 240 €m de activos no estratégicos correspondiente a 11 inmuebles con una superficie total de 223.543 m² sobre rasante.

En particular se ha desinvertido el Hotel Mojácar, se ha ejecutado la opción de compra sobre el portfolio logístico (8 activos con una superficie de 193.590 m²) y se ha firmado la venta de dos edificios de oficinas secundarios en Barcelona, el inmueble de Berlín-Numancia y el de Plaza Europa, 40-42. Los dos edificios suman un total de 18.150m² de superficie.

NON CORE – HOTEL & LOGISTICA



NON CORE – OFICINAS



>240€m
desinvertidos hasta
la fecha

> 100€m cobrados
a 3T 2020

> 64€m previstos
para el 4T 2020

Las operaciones se enmarcan en una estrategia de rotación recurrente del portfolio (“capital allocation”) desinvirtiendo producto maduro y/o no estratégico para:

- 1) Optimizar la calidad y el retorno del portfolio incrementando aún más el peso de oficinas prime con interesantes rentabilidades ajustadas al riesgo
- 2) Liberar capital para reforzar la estructura de capital y maximizar la rentabilidad para el accionista de Colonial

En este sentido el Grupo Colonial seguirá en los próximos trimestres con una política de rotación de producto maduro en los tres mercados en los que opera.

Se estima un volumen de desinversiones adicional en el entorno de los 300€m para continuar la rotación en los próximos trimestres.

Estrategia ESG

1. Estrategia Corporativa & Excelencia 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.

2. Plan Estratégico de Sostenibilidad & Descarbonización.

El plan estratégico de descarbonización supone el compromiso del Grupo Colonial para que en el año 2050 todo su portfolio de oficinas sea neutro en emisiones de carbono, y estar totalmente alineado con el acuerdo de París, celebrado en diciembre de 2015.

Para el Grupo Colonial ello implica (i) ser neutrales en emisiones de carbono para 2050 y (ii) reducción de los alcances 1 y 2 en un (75%) hasta 2030 desde el año base 2015.

Con este objetivo, durante el ejercicio 2019 ha continuado con su trabajo en esta materia consiguiendo que la Huella de carbono del Grupo Colonial (Alcance 1 & 2) se haya reducido un (59%) en términos like for like, alcanzando una ratio de intensidad de 8 kgCo2e/m2 para el Alcance 1 y 2 situándose en los niveles más bajos de huella carbono en el sector europeo.

3. Inversión ESG – “Laboratorio de Descarbonización”

Colonial construirá el primer edificio de oficinas totalmente en madera de España

4. Eficiencia Energética de la cartera de activos del Grupo Colonial:

El 93% de la cartera en explotación de oficinas tiene sellos de certificación energética Leed o Breeam, esto supone un aumento del 56 pb respecto del nivel de certificados a diciembre 2019. Este elevado nivel de certificaciones sitúa a Colonial en una posición de liderazgo europeo en eficiencia energética.

5. Financiación sostenible de 1.151€m

Con posterioridad al cierre del tercer trimestre, Colonial ha firmado la refinanciación de las dos líneas Revolving Credit Facility, que tenía disponibles en su totalidad por importe de 875€m. La nueva línea de crédito se estructurará en dos tramos con vencimientos a 5 y 5+1+1 años. La nueva línea de crédito tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado a la calificación obtenida por la agencia GRESB.

Una estructura de capital sólida

I. Acceso al mercado de deuda en base a un rating sólido

El Grupo Colonial ha accedido al mercado de bonos y deuda obteniendo nueva financiación por 2.000 €m en términos muy favorables gracias al elevado rating de Standard & Poor's y Moody's que subraya el carácter defensivo del modelo de negocio de Colonial

- 1) En junio 2020 el Grupo Colonial, ha cerrado con éxito **una emisión de bonos por un importe de 500€m** a través de su filial francesa SFL. Los bonos con **vencimiento a 7 años devengan un cupón del 1,5% de interés**. La **demanda ha superado hasta cuatro veces el volumen de emisión** y se han colocado a inversores europeos de calidad.
- 2) Adicionalmente, con cierre posterior al tercer trimestre, Colonial ha formalizado **una emisión de bonos por importe de 500 €m**, cotizados en el mercado español. La emisión se estructura en **8 años con un cupón de 1,35%** y vencimiento octubre de 2028. La **demanda ha superado tres veces el volumen de emisión** y ha sido respaldada por inversores internacionales de perfil institucional.
- 3) Con fecha 10 de noviembre, Colonial ha formalizado una nueva línea de crédito (Revolving Credit Facility – RCF) por importe de €1.000m en sustitución de dos líneas Revolving Credit Facility (RCF) que tenía disponibles en su totalidad por importe de 875 millones de euros.

II. Gestión activa del balance – “Liability Management”

Durante el 3T 2020 el Grupo Colonial ha ejecutado dos operaciones de “Liability Management”

- 1) Durante el mes de septiembre, SFL recompró 100,3 millones de euros de los bonos con vencimiento 2021 y 60,4 millones de euros de los bonos con vencimiento 2022 que devengan un cupón anual de 1,875% y 2,25%, respectivamente.
- 2) En octubre Colonial recompró 194 millones de euros de los bonos con vencimiento en 2023 y 107 millones de euros de los bonos con vencimiento en 2024 que devengan un cupón anual del 2,728% y 1,45%, respectivamente.

Dichas operaciones han permitido mejorar el vencimiento medio de la deuda del Grupo de 4,7 años a 5,2 años y reducir el coste medio de la deuda.

A 30 de septiembre el Grupo Colonial mantiene una liquidez de 2.362 millones de euros entre caja y líneas de crédito no dispuestas (2.487 millones de euros tras la firma de la nueva RCF).

El LTV del Grupo se sitúa en un nivel estable 36,5%, 60 pb inferior al LTV del mismo periodo del año anterior.

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.



IBEX₃₅

MSCI 

European Property
Investment Awards
WINNER 2019

“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