

Beneficio Neto de 184€m, +179€m vs el año anterior

Firmas de contratos de alquiler por más de 117.000m², +71% vs el año anterior

- Resultado neto de 184€m, +179€m vs. el año anterior
- BPA recurrente comparable de 23,99€cts, un +9% superior al del año anterior
- Ingresos por rentas de 234€m, +2% like for like
- EBITDA rentas de 219€m, +2,5% like for like (+5% like for like en París)
- Aumento significativo en el esfuerzo comercial +71% vs. el año anterior
- Nivel de ocupación resiliente de 93,4%
- Fuerte incremento en rentas, +7% vs contratos anteriores
- “Liability Management” por más de 1.000€m situando el coste de la deuda por debajo de 1,5%
- Loan to Value del 36,6% con una liquidez de €2.020m

Madrid, 17 de noviembre de 2021

Resultados tercer trimestre de 2021

El Grupo Colonial ha cerrado el tercer trimestre del ejercicio 2021 con un resultado neto de 184€m, +179€m respecto al mismo periodo del año anterior.



¹⁾ Beneficio por acción recurrente

²⁾ Rotación de clientes en el programa de renovación

Beneficio neto recurrente comparable superior al del año anterior impulsado por París

El beneficio neto recurrente refleja el impacto de las desinversiones y de la aceleración del programa de renovaciones, situándose en 92€m, cifra inferior a la del tercer trimestre del año anterior. Excluyendo dichos efectos, el **resultado neto recurrente comparable se sitúa en 123€m, cifra un +10% superior al resultado del año anterior**. El **resultado recurrente comparable³ por acción (BPA recurrente) se sitúa en 24€cts, cifra un +9% superior** a la del mismo periodo del año anterior.

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

Ingresos por rentas de 234 €m, un incremento del +2% like for like

Colonial cierra el tercer trimestre del ejercicio 2021 con unos **ingresos por rentas de 234€m**, cifra un 10% inferior al año anterior.

En términos comparables, es decir, ajustando desinversiones, indemnizaciones 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**.

EBITDA rentas de 219 €m, +2,5% like for like (impulsado por Paris con +5% like for like)

Los ingresos netos de gastos (EBITDA rentas) han aumentado un **+2,5% en términos comparables “like for like”**, impulsados por un incremento del **+5% en el portafolio de Paris** que ha compensado la corrección temporal en el portafolio de Barcelona por las bajas de inquilinos en activos secundarios, que aún no han sido compensadas por las nuevas altas de clientes que se han producido recientemente.

Septiembre acumulado - €m	2021	2020	Var	LFL
Ingresos por rentas Grupo	234	260	(10%)	2%
EBITDA rentas Grupo	219	245	(10%)	2,5%
<i>EBITDA rentas Paris</i>	<i>126</i>	<i>131</i>	<i>(4%)</i>	<i>5,1%</i>
<i>EBITDA rentas Madrid</i>	<i>60</i>	<i>73</i>	<i>(18%)</i>	<i>0,4%</i>
<i>EBITDA rentas Barcelona</i>	<i>30</i>	<i>36</i>	<i>(16%)</i>	<i>(3,7%)</i>

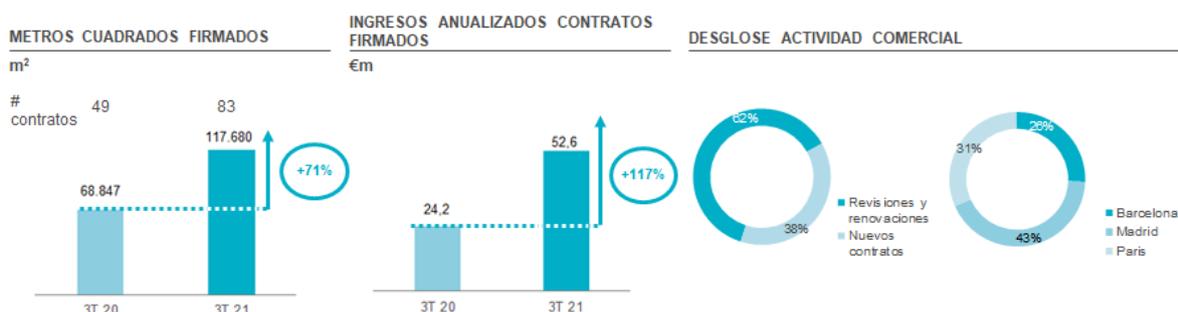
Sólidos fundamentales operativos

1. Elevados niveles de contratación con más de 117.000m²

El Grupo Colonial **cierra los primeros nueve meses del año formalizando 83 contratos** de alquiler de oficinas, correspondientes a **117.680m²** superando en un **+71%** el mismo período del año anterior.

En términos económicos se han firmado contratos por un valor de a **53 €m de rentas anualizadas**, **doblando la cifra del mismo período del año anterior, +117%**.

LA ACTIVIDAD COMERCIAL SE MANTIENE SÓLIDA A CIERRE DEL 3T 2021



Cabe destacar que en el **tercer trimestre se ha producido una aceleración del volumen de contratación** en el portafolio de Colonial con la firma de 58.000m², prácticamente duplicando el volumen trimestral del primer y segundo trimestre del año en curso, cada uno con 30.000m² firmados.

2. Sólidos incrementos de precios de alquiler

En el tercer trimestre del ejercicio el Grupo Colonial ha firmado contratos con precios de alquiler en la banda alta del mercado.

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.

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 +4% al cierre del tercer trimestre del ejercicio**.

Destacamos el **crecimiento en el portafolio de París**, donde los precios se **han firmado un +7% por encima de la renta de mercado a diciembre de 2020**.

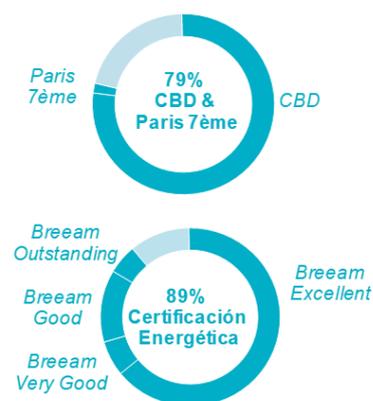
En el portafolio **de Barcelona**, las **rentas** han aumentado un **+2% versus la renta de mercado (+4% en el tercer trimestre)**. **Madrid se sitúa en un (1%)**, debido a una renovación de un contrato con un organismo público realizado. Excluyendo dicho contrato el resto del portafolio en **Madrid ha crecido un +2% respecto a la renta de mercado a diciembre 2020**.

Incrementos de rentas de doble dígito en renovaciones

Los “**release spreads**” (**precios de alquiler firmados vs. renta anterior**) **a cierre del tercer trimestre del ejercicio** se sitúan **en un +7% para 2021**. Dichas ratios resaltan el potencial de reversión del portafolio de contratos de Colonial con importantes márgenes de mejoras en las rentas actuales. Destaca el elevado “**release spread**” en el portafolio de **Barcelona +24%**.

3. Efecto Polarización: el portafolio Grado A de Colonial captura la demanda prime

El portafolio de Colonial permite atraer demanda de calidad a máximos precios, dada su ubicación “prime”, sus altos niveles de calidad y eficiencia de los inmuebles y ratios de huella de carbono entre los más bajos del mercado. Del esfuerzo comercial del grupo a cierre del tercer trimestre del ejercicio 2021, se ha firmado un 79% en edificios ubicados en zonas CBD de Madrid y Barcelona, así como en el CBD y el céntrico distrito 7ème de París, con foco en edificios con máxima ecoeficiencia energética, tal y como muestran sus certificaciones BREEAM o LEED.



4. Ocupación – Nuevas entradas en explotación y portafolio like for like en niveles del 97%

La **desocupación total del Grupo Colonial** a cierre del tercer trimestre del ejercicio 2021 **se sitúa en un 6,6%**. El incremento intertrimestral se debe principalmente a entradas en explotación del programa de renovaciones en los tres mercados y rotación de inquilinos en un activo en Sant Cugat (zona secundaria de Barcelona).

En términos comparables, es decir excluyendo las entradas en explotación del programa de renovaciones, la desocupación se mantiene en niveles del 3% (París 2%, Madrid 3% y Barcelona 8%)

En el **portafolio de oficinas de Barcelona la desocupación se ha situado en un 8%**, ratio en línea con respecto al último trimestre. En este tercer trimestre, destacamos la entrada en explotación de superficie rehabilitada en el activo de Sant Cugat. Sin tener en cuenta dicha entrada en explotación, **el portafolio de Barcelona tiene una desocupación del 5%**.

El portafolio de oficinas de Madrid tiene una desocupación del 8%, ratio que se ha visto incrementado respecto los últimos trimestres reportados. Este incremento se debe principalmente a las entradas en explotación de los activos rehabilitados de Cedro y Ortega y Gasset 100. Ambos activos reposicionados están generando interés en el mercado. **Sin tener en cuenta estos activos, la desocupación del resto del portafolio de Madrid es del 3%**.

La cartera de **oficinas de París** presenta un **nivel de desocupación del 5%**, ratio que ha incrementado este último trimestre, debido principalmente a la entrada en explotación de superficie renovada del activo Washington Plaza. Gran parte de la desocupación del portafolio de París se debe a las entradas en explotación de rehabilitaciones finalizadas en los activos de 103 Grenelle y Washington Plaza. **Sin tener en cuenta los activos 103 Grenelle y Washington Plaza, la desocupación de París se sitúa en el 2%**.

Las nuevas superficies entregadas ofrecen un potencial de cash flow por rentas adicionales, dado que representan una oferta de máxima calidad en el centro de París, que actualmente es escasa en el mercado.

Cartera de Proyectos & Programa de Renovaciones

El Grupo Colonial continua con el desarrollo de su **cartera de proyectos y programa de renovaciones** reposicionando 300.000 m² de sus activos ubicados en las mejores zonas de París, Madrid y Barcelona.

Cartera de Proyectos – Adelanto de entrega en Paris y primeros pre-lets en Madrid

- **Paris:** Durante el **tercer trimestre de 2021 se ha realizado la entrega del proyecto de 83 Marceau**, ubicado a los pies del Arco del Triunfo, y con una superficie de 9.000m². **La entrega y entrada en explotación se ha realizado un mes antes de la fecha prevista.** El edificio se encuentra alquilado al 100% con unas rentas anuales en niveles máximos de mercado. Entre los inquilinos destaca el banco de inversión Goldman Sachs ocupando 6.500 m² y con un contrato de 12 años (9 años de obligado cumplimiento) en términos muy favorables.



El proyecto ha transformado el edificio, dotándolo de plantas de oficinas de 1.200m² muy flexibles y eficientes, con un atrio central que da a un patio bañado de luz natural, y nuevas áreas de servicio. Dispondrá de amplias terrazas que ofrecerán una vista excepcional de París.

- **Velázquez 86D**, en el **mercado prime de Madrid** con más de 16.000m², constituye un activo singular de gran tamaño con plantas de más de 2.200 m² distribuidos en 7 alturas.



Hasta el mes de septiembre, se han pre-alquilado 1.883 m² de superficies retail, equivalentes a un 11% de la renta total del edificio en términos económicos. El proceso de comercialización sigue avanzando con un incremento en el número de visitas.

Programa de Renovaciones – aceleración de “momentum” en Paris CBD

- **Paris - Cézanne Saint Honoré, programa de renovación para 9.700m²**

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 enfocados 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 se asegura el crecimiento a futuro del valor del edificio.

Solo 4 meses después del inicio de los trabajos, ya se han pre-alquilado 7.033m², el 72% de la superficie del programa de renovación, a rentas máximas del mercado.

- **Paris - Washington Plaza**

Otro programa de renovación importante en París que se realiza en un activo “Trophy” situado entre los Campos Elíseos y a la céntrica avenida Haussmann. **A septiembre de 2021 se han pre-alquilado 7.000 m².**



Gestión activa del portafolio – “reactivando” el crecimiento futuro

Proyecto Alpha VI – Colonial culmina con éxito la transacción de SFL alcanzando una participación del 98,3%

Durante el tercer trimestre de 2021 Colonial y su filial SFL han culminado con éxito el proceso de compra del resto de acciones de SFL anunciado en el marco de la operación Alpha VI.

El 8 de septiembre de 2021 finalizó el proceso de opa voluntaria mixta sobre el 5% de las acciones en manos de los accionistas minoritarios de SFL. La oferta pública lanzada por Colonial tuvo una gran aceptación entre los accionistas minoritarios y finalmente tras el cierre de estas operaciones la participación de Colonial en SFL aumenta del 81,7% hasta el 98,3%.

La exitosa ejecución de la transacción ha permitido al Grupo Colonial aumentar en cerca de 1.000€m su exposición a los mejores activos prime de oficinas de París, incluyendo su cartera de proyectos con gran capacidad de generación de valor.

Asimismo, la estructura accionarial del Grupo se simplifica, a la vez que se refuerza su estructura de capital con cerca de 400€m adicionales en términos de valor neto de activos que incrementan el free float de la compañía.

Una estructura de capital sólida

I. Gestión activa del balance – “Liability Management”

En lo que va de año, el **Grupo Colonial ha ejecutado exitosamente una gestión activa de su deuda (“Liability Management”), por más de 1.000€m**, optimizando el coste financiero medio de la deuda y mejorando el mix y los plazos de vencimiento de su financiación.

En particular, se han realizado las siguientes operaciones:

1. En **junio y julio Colonial** realizó una emisión de bonos, por **importe de 500 millones de euros y ampliada posteriormente a 625€m**. La emisión tenía un vencimiento a 8 años con un cupón de 0,75%, el más bajo en la historia del Grupo hasta esa fecha.
Paralelamente, Colonial anunció 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%. Adicionalmente, anunció la **recompra de 306 millones de euros de sus bonos con vencimiento en 2024**.
2. Asimismo, en agosto y septiembre de este año, **SFL ha recomprado la totalidad de sus bonos con vencimiento en noviembre del 2021, con un nominal pendiente de 250 millones de euros** y que devengaban un cupón del 1,88%. Adicionalmente canceló anticipadamente un

préstamo con garantía hipotecaria **con vencimiento en julio del 2022 por un total de 196 millones** de euros.

3. En octubre de 2021, SFL **ha formalizado una emisión de bonos en el mercado francés por un total de 500 millones de euros** y vencimiento en abril de 2028. **La emisión ha alcanzado un cupón del 0,5%, el nivel más bajo en la historia del grupo.**

A fecha actual, el **coste financiero spot del Grupo se sitúa por debajo del 1,5%, 24 p.b. inferior al coste del año anterior.**

II. Un balance fuerte

A cierre del ejercicio 2021, el Grupo Colonial presenta un **balance sólido con un LTV de 36,6%**. Los **saldos disponibles del Grupo ascienden a 2.020€m de entre caja y líneas de crédito no dispuestas**. Esta liquidez permite al Grupo asegurar sus necesidades de financiación de los próximos años cubriendo los vencimientos de deuda hasta 2024.

Asimismo, el **sólido perfil financiero de Colonial le permite mantener una calificación crediticia de BBB+ por parte de Standard & Poor's**, la más alta en el sector inmobiliario español.

Según ha explicado Juan José Brugera, presidente de Colonial: “El resultado del tercer trimestre muestra una fuerte actividad comercial, superando ya el total de los contratos firmados en 2020”. Asimismo, Pere Viñolas, consejero delegado de Colonial ha afirmado que: “Una vez ejecutada la OPA sobre nuestra filial francesa, la compañía está posicionada para el crecimiento futuro a través de su cartera de proyectos y programa de renovaciones y una cartera de contratos 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.



“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