

Impone la resiliencia de su modelo prime

Colonial cierra 2022 con unos ingresos de 354€m, los mayores de su historia

- Ingresos por rentas de 354€m, con un crecimiento del +13% vs. el año anterior
- Incremento de los ingresos like for like de un +7%, de los más altos del sector
- EBITDA Grupo de 283€m, +14% vs. el año anterior
- Resultado neto recurrente de 161€m, +26% vs. el año anterior
- Volumen contratado de 176.895m² de contratos firmados: 2º mayor volumen de la historia
- Ocupación de la cartera del 96% (~100% en París)
- Desinversiones por más de 500 €m confirmando valoración
- Valor de la cartera de activos de 13.005 €m, +5% vs. año anterior (+1% like for like)
- Valor Neto de activos (NTA) de 6.384€m correspondiente a 11,83€/acción
- Un balance fuerte después de desinversiones con un LTV de 36.9% y una liquidez de 2.645€m
- Colonial propone aumentar su dividendo en un +4%

Resultados Anuales 2022

Madrid, 28 de febrero de 2023

El Grupo Colonial ha cerrado el ejercicio 2022 con un fuerte incremento del +26% del resultado recurrente alcanzando los 161€m. Este **incremento** se basa en el crecimiento de los **ingresos de la cartera de activos** de Colonial que **gracias a su posicionamiento prime** es capaz de capturar los impactos de la indexación, así como crecimientos de rentas en contratos firmados. Adicionalmente la **exitosa entrega de proyectos** ha permitido obtener unos ingresos adicionales relevantes.

“En un entorno de incertidumbre macroeconómica y a la subida de tipos, Colonial ha demostrado la alta resiliencia de su modelo prime para seguir impulsando su crecimiento y generación de valor” explica Juan José Brugera, presidente de Colonial. “Nuestra capacidad para capturar incrementos de rentas por encima del mercado y el exitoso desarrollo de nuestra cartera de proyectos nos han llevado a alcanzar uno de los mayores ingresos de nuestra historia y a obtener crecimientos de doble dígito en los principales indicadores de nuestro negocio”, añade Pere Viñolas, CEO de Colonial “A su vez, la compañía se ha reforzado si cabe aún más en su balance, con una adecuada política de desinversiones que el mercado ha reconocido en su valor y que nos permite incrementar nuestra ya notable liquidez”, explica Viñolas.

1. Resultado neto recurrente de 161€m, +26% con respecto al año anterior

El Grupo Colonial ha cerrado el ejercicio 2022 con un fuerte incremento de los resultados recurrentes impulsados por el crecimiento doble dígito de sus rentas.

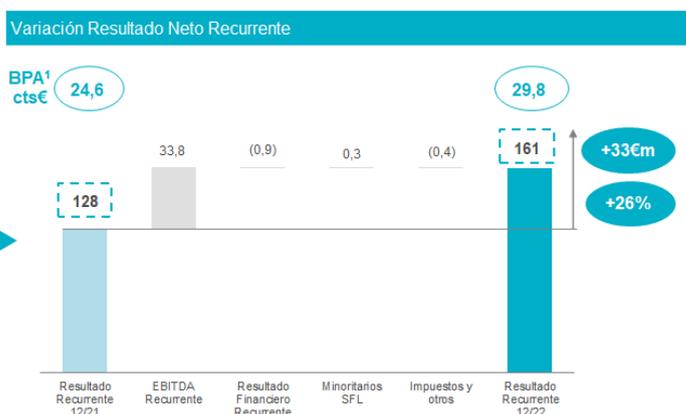
- Ingresos por rentas de 354€m, +13% respecto al año anterior.
- Resultado neto recurrente de 161€m, +26% respecto al año anterior
- Resultado neto recurrente por acción de 29,8€cts, +21% respecto al año anterior



El importante incremento de los resultados recurrentes se basa en el crecimiento de los ingresos de la cartera de activos de Colonial que gracias a su posicionamiento prime es capaz de capturar los impactos de la indexación, así como crecimientos de rentas en contratos firmados. Adicionalmente la exitosa entrega de proyectos ha permitido obtener unos ingresos adicionales relevantes.

La gestión eficiente de los costes operativos ha resultado en un crecimiento del EBITDA del +14% interanual que junto con unos gastos financieros bajo control han permitido el incremento del +26% del resultado neto recurrente hasta alcanzar los 161€m para el año 2022.

Cuenta de Resultados - €m	2022	2021
Ingresos por Rentas	354	314
EBITDA Recurrente	283	249
Resultado Financiero Recurrente	(81)	(80)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(13)	(12)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(28)	(29)
Resultado Neto Recurrente	161	128
Variación de valor de los activos & Provisiones	(148)	444
Gasto financiero no recurrente & MTM	(4)	(30)
Impuestos & otros no recurrente	13	(3)
Minoritarios no recurrente	(13)	(65)
Resultado Neto Atribuible al Grupo	8	474



(1) Beneficio por acción recurrente

El valor de los activos asciende a 13.005 €m a 31/12/2022 y se ha mantenido estable en términos comparables (1+% like for like), por lo que el resultado neto del Grupo Colonial asciende a 8€m.

2. Ingresos por rentas de 354€m, +13% vs año anterior

Colonial cierra el ejercicio 2022 con unos ingresos de 354 €m, +13% vs 2021 gracias al elevado “Pricing Power” del Porfolio de Colonial y la exitosa entrega de proyectos en combinación con una clara apuesta Prime de calidad en París, Madrid y Barcelona.

Crecimiento de ingresos: “Pricing Power” & Proyectos

Tres palancas que aportan +56€m de rentas adicionales respecto al 2021, contribuyendo con un +18% de crecimiento ingresos:

1. “Pricing Power” - contribución del +6% al crecimiento global

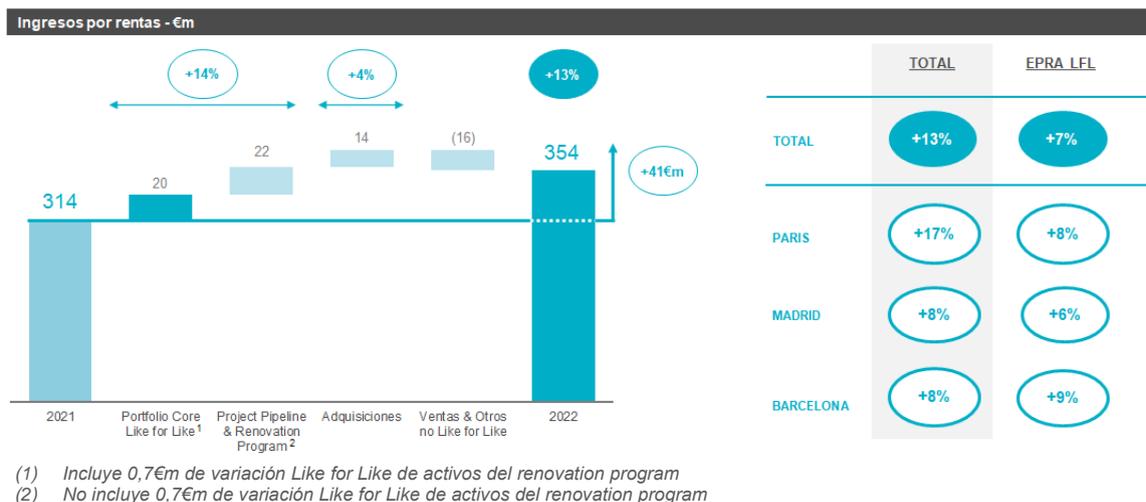
La **cartera Core ha aportado +20€m de crecimiento de ingresos** basado en un sólido crecimiento “like for like” del +7% por el fuerte “pricing power” que permite capturar plenamente el impacto de **indexación**, así como **firmar las máximas rentas** de mercado.

2. Proyectos entregados - contribución del +7% al crecimiento global

La **entrega de proyectos** y el programa de renovaciones han **aportado +22€m de crecimiento** de ingresos (contribución del +7% al crecimiento global). Destaca la contribución de ingresos de Marceau & Biome en París, así como Velázquez 86D, Miguel Ángel 23 y Ortega & Gasset en Madrid.

3. Adquisición de Activos Prime - contribución del +4% al crecimiento global

Las adquisiciones de la **sede de Amundi en París** y la **sede de Danone en el CBD de Barcelona** han **aportado +14€m de crecimiento** de ingresos.



4. Programa de desinversiones – “Flight to Quality”

La **desinversión de activos no estratégicos y el resto de los impactos “no like for like”** han supuesto en el año 2022 **una reducción del (5%) interanual** de los ingresos.

Los crecimientos de ingresos anuales del Grupo son sólidos tanto en términos totales con un +13%, así como en términos comparables con un incremento del +7% “like for like” demostrando la fortaleza del posicionamiento de Colonial.

Diciembre acumulado - €m	2022	2021	Var	LFL
Ingresos por rentas Grupo	354	314	13%	7%
<i>Ingresos por rentas Paris</i>	205	175	17%	8%
<i>Ingresos por rentas Madrid</i>	102	95	8%	6%
<i>Ingresos por rentas Barcelona</i>	48	44	8%	9%

El incremento de ingresos “like for like” del +7% se sitúa entre los más altos del sector y es un claro reflejo de la polarización del mercado hacia el mejor producto de oficinas.

1. El mayor incremento de ingresos lo ha aportado la cartera de París con un aumento del +17% en términos totales y un +8% “like for like”.
2. En el porfolio de Madrid, los ingresos han aumentado un +8% en términos totales. Los activos del perímetro comparable han registrado un aumento del +6% “like for like”.
3. Los ingresos en Barcelona han aumentado un +8% para la cartera total, impulsados por un fuerte incremento del +9% “like for like”,

Importante aceleración de los fundamentales operativos

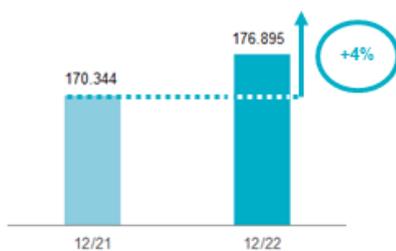
1. Volúmenes de contratación récord – Polarización & Mayor Cuota de Mercado

El Grupo cierra el ejercicio 2022 con más de 176.000m², alcanzado el **segundo mayor volumen de contratación de su historia** y superando en un +4% la cifra del año anterior que ya fue un ejercicio de niveles de actividad récord.

Los sólidos resultados son un claro reflejo de la tendencia de polarización de mercado, caracterizado por una demanda que prioriza producto Grado A de máxima calidad en las mejores ubicaciones. La cartera prime de **Colonial sale claramente beneficiada en este contexto y está capturando cuota de mercado** adicional en los mercados de alquiler en los que opera.

METROS CUADRADOS FIRMADOS

m²



DESGLOSE ACTIVIDAD COMERCIAL

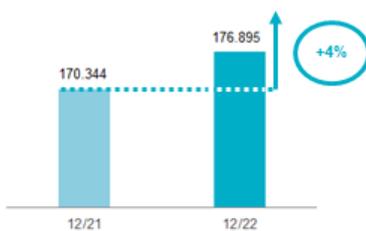


2. Sólidos niveles de ocupación

La **ocupación del Grupo Colonial se sitúa en niveles del 96%**, destacando el mercado de París con niveles de **casi plena ocupación (99,8%)**.

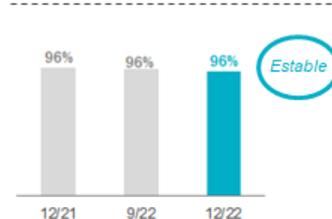
METROS CUADRADOS FIRMADOS

m²



OCUPACIÓN EPRA

GRUPO



POR SEGMENTOS



3. Incremento de Rentas - Polarización & “Pricing Power”

“Pricing Power” - Captura de las máximas rentas del mercado

En un entorno de polarización de la demanda de alquiler y dada la escasez de producto Grado A en el mercado, el **portafolio prime de Colonial atrae clientes que firman precios máximos de alquiler**.

Las **rentas máximas firmadas** en el portafolio del Grupo han alcanzado los **1.000€/m²/año en París**, así como **40€/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.

“Pricing Power” - Captura de indexación en todos los contratos con un crecimiento medio del +5%

La cartera de activos del **Grupo Colonial captura el impacto de la indexación en los alquileres**: el Grupo Colonial ha aplicado en todos los contratos la correspondiente actualización de la renta.

Como consecuencia de la ejecución de la indexación en la cartera de contratos en 2022, las rentas pasantes anualizadas de los contratos correspondientes se han incrementado un +5% (+7% en España y +3% en París).

“Pricing Power” - Crecimiento de rentas mercado¹

El **Grupo Colonial** cierra el año con un **crecimiento del +5% de los precios de alquiler en comparación con la renta de mercado** (ERV) de diciembre 2021.

Los mayores incrementos de rentas se han producido en **la cartera de París con un +5% (+6% para la cartera de contratos de oficinas)** y **Madrid +5% vs la renta de mercado a 31/12/21**.

“Pricing Power” - Incremento de rentas en renovaciones “release spreads¹” del +6%

Incremento de rentas en renovaciones: Colonial ha incrementado con clientes actuales las rentas un +6% respecto a las rentas anteriores (“release spreads”). Dichas ratios resaltan el potencial de reversión del portafolio de contratos de Colonial con importantes márgenes de mejora en las rentas actuales.

Valores de Activos Resilientes

1. Programa de desinversiones de más de 500€m - “Flight to Quality”

A fecha de cierre de este documento, el Grupo Colonial está finalizando un programa de desinversiones de más de 500€m con precios en línea con la valoración.

Del total del programa de desinversiones, 84€m se han realizado durante el ejercicio 2022. Adicionalmente, durante el primer semestre de 2023, se está finalizando la desinversión de 6 activos por un volumen de 420€m. Cabe destacar que en 3 activos se ha materializado la venta en 2023 y que el resto de las desinversiones se esperan materializar durante el primer semestre del 2023.

El programa de desinversiones incluye 10 activos con una superficie total de 98.215m² sin recorrido en valor. Del programa de desinversiones de casi 100.000m², un 27% corresponde a suelos y/o activos no estratégicos con elevados niveles de desocupación, otro 35% a inmuebles en ubicaciones secundarias y el resto a activos maduros sin potencial de creación de valor a largo plazo.

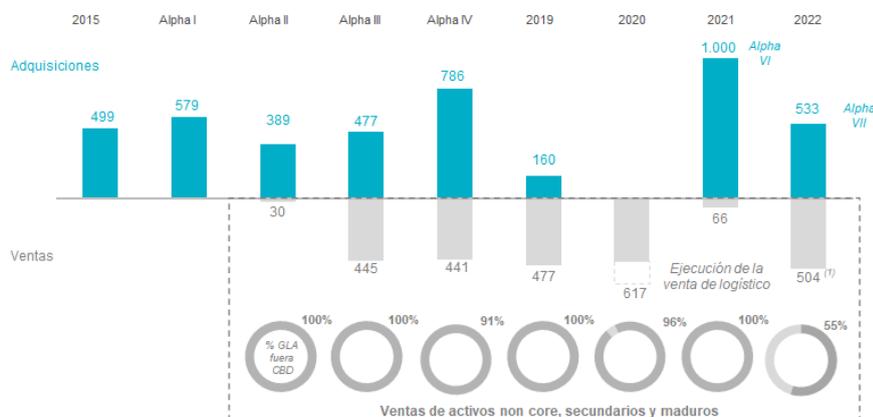
El precio de venta del programa implica una rentabilidad inicial (“EPRA Net Initial Yield”) por debajo del 2,6% y los activos desinvertidos en el CBD de Madrid se han transaccionado a una repercusión por encima de los 9.000€/m².

PROGRAMA DE DESINVERSIONES



El programa de desinversiones se enmarca en la estrategia de “flight to quality” que en base a una gestión activa de la cartera desinvierte producto maduro y/o no estratégico con el fin de reciclar capital para nuevas oportunidades de creación de valor y mejorar de manera continua el perfil riesgo-rentabilidad del Grupo.

INVERSIONES NETAS DESDE 2015 -€m



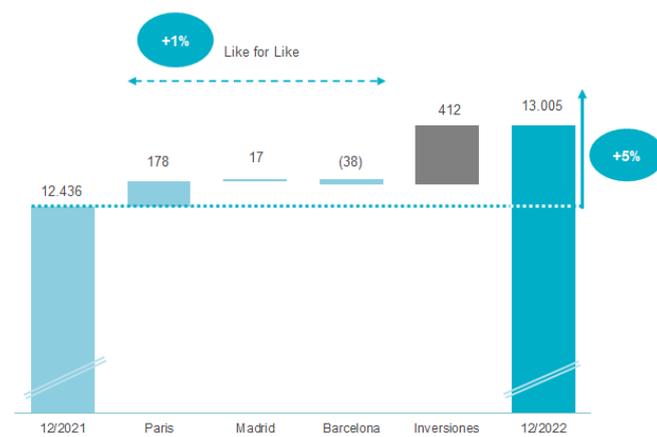
1) De los 500€m, 84€m corresponden a desinversiones ya escrituradas en el 2022. El resto corresponde a la desinversión de 6 activos adicionales, de los cuales 3 ya se han escriturado en enero 2023 y el resto se espera materializar en el 1S 2023.

2. Valores de activos resilientes - Polarización & Posicionamiento Prime

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del del ejercicio 2022 asciende a 13.005€m (13.727€m incluyendo “transfer costs”), mostrando **un incremento del +5% respecto al año anterior**.

En términos “like for like”, **el portfolio de Colonial se ha revalorizado un +1% versus el año anterior**.

ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 12 MESES - €m



VARIACIÓN GAV LFL

	2022	2S 22	1S 22
TOTAL	+5%	(2%)	+7%
TOTAL LFL	+1%	(2%)	+4%
PARIS	+2%	(1%)	+4%
MADRID	+1%	(4%)	+5%
BARCELONA	(2%)	(4%)	+1%

Polarización & Posicionamiento Prime Pan-Europeo

En un entorno de elevada volatilidad y subidas de tipos de interés, el valor de la cartera de activos ha mostrado un comportamiento defensivo, gracias a su posicionamiento Prime Pan-Europeo. La acertada apuesta del Grupo Colonial por París se refleja en los sólidos resultados. **La cartera de París ha registrado el mejor crecimiento** dentro del portfolio del Grupo con un **crecimiento interanual del +2% “like for like”**. Madrid y Barcelona se han mantenido **estables gracias a la concentración en ubicaciones CBD y centro Ciudad**, que han mostrado un comportamiento mucho más defensivo que las zonas secundarias.

Creación de Valor Alpha: “Pricing Power” & Proyectos

En un entorno de mercados de subidas de tipos de interés, la valoración de los activos de Colonial se ha visto impactado por el aumento de las “yields” de valoración¹ (25pb¹ en 12 meses). No obstante, cabe destacar que dichos impactos han sido compensados por dos palancas de creación de valor Alpha: (1) Pricing Power: la mejora de los flujos de caja por la captura tanto del impacto de la indexación, así como de mayores rentas de mercado (“ERVs”) y (2) la exitosa entrega y el avance en proyectos que ha permitido cristalizar márgenes de creación de valor en niveles de doble dígito.

Valor Neto de activos resiliente (NTA)

El Valor Neto de activos a 31 de diciembre de 2022 asciende a 6.384€m correspondiente a 11,83€/acción. Incluyendo el dividendo pagado de 0,24 €/acción, el Valor Neto de Activos total para el accionista de Colonial ha sido de 12,07€/acción situándose en línea con el NTA de 2021 de 12,04€/acción.

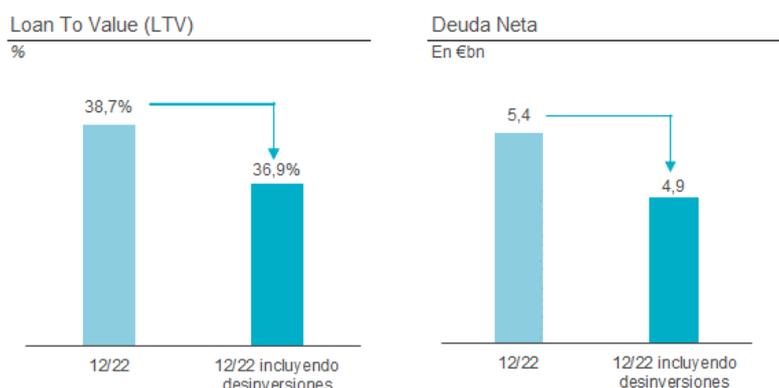
En un entorno de elevada volatilidad y crisis energética el posicionamiento de calidad junto con la gestión activa de creación de valor Alpha han permitido mantener estable el valor neto de activos de Colonial.

1. Variación like for like de la yield de valoración de la cartera en explotación

Estructura de capital

1. Un balance fuerte para crecimiento futuro

A cierre del ejercicio 2022, el Grupo Colonial presenta un balance sólido, tanto en términos de LTV como en términos de liquidez, en particular teniendo en cuenta el programa desinversiones



Incluyendo el impacto del programa de desinversiones por más de 500€m, el perfil de deuda del grupo Colonial mejora sensiblemente en todas las métricas:

- La deuda neta se reduce en 421€m¹ hasta los 4.934€m y la liquidez aumenta hasta los 2.645€m
- El LTV se reduce en (180pb) hasta niveles del 36,9%

Los niveles de liquidez actuales, entre caja y líneas de crédito, permiten cubrir todos los vencimientos de deuda del grupo Colonial hasta el año 2027.

Asimismo, el Grupo Colonial tiene un elevado nivel de cobertura respecto a la subida de tipos de interés a través de un volumen elevado de bonos a tipo fijo en combinación con instrumentos de cobertura contratados para los vencimientos a largo plazo:

- El 100% de la deuda neta del Grupo tiene un tipo de interés fijo – post desinversiones.
- El 70% de la deuda del Grupo Colonial tiene vencimientos a partir del 2025.
- El 53% de las futuras emisiones de deuda del grupo tienen contratadas pre-coberturas de tipos de interés a un tipo strike de 0,6% limitando significativamente el impacto de la subida de los tipos de interés tras el vencimiento de los bonos.
- A cierre del ejercicio 2022 el valor de mercado (Mark-to-Market) de las coberturas de interés contratadas por el grupo Colonial asciende a 293€m

Gracias a la exitosa estrategia de cobertura el Grupo Colonial ha cerrado el año con un Net Disposal Value (NDV) de 6.862€m correspondiente a 12,72€/acción, un incremento del +15% vs el año anterior impulsado por el impacto positivo “Mark-to-Market” de la deuda.

El sólido perfil financiero del Grupo se refleja en una calificación crediticia de BBB+ por parte de Standard & Poor's, la más alta en el sector inmobiliario español.

1- Ventas de activos firmadas y pendientes de ser escrituradas durante el 1S23 por importe de 421€m, de los cuales 0,2€m se han destinado a cancelar deuda hipotecaria a febrero 2023

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 13.000€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:

Román

93 414 23 40

Xavier Ribó – x.ribo@romanrm.com / Víctor Palacio – v.palacio@romanrm.com