
Colonial

El resultado neto asciende a 415 millones de euros

El Grupo Colonial obtiene unos resultados históricos

Los activos de Colonial se valoran en casi 7.000 millones de euros y el valor de las acciones (EPRA NAV) aumenta un 29% en 12 meses

- Ingresos por rentas de 231 millones de euros, +9%
- EBITDA recurrente de 178 millones de euros, +11%
- Ocupación financiera EPRA del 94%, +698 puntos básicos
- Valor de los activos de 6.913 millones de euros, +20%
- EPRA NAV de 62 céntimos de euro por acción, +29%

Barcelona, 22 de febrero de 2016. En un contexto de fuerte interés inversor que dificulta el acceso a activos de calidad y comprime los márgenes de las nuevas inversiones en el mercado de oficinas prime, Colonial ha demostrado el acierto de su política industrial de reposicionamiento de activos centrada en una cartera prime de máxima calidad, para generar ingresos e incrementar el valor de la compañía por encima de la media del mercado, cerrando 2015 como un ejercicio de récord. Récord en superficie alquilada y crecimiento de la ocupación que lleva el aumento de los ingresos por rentas a un 9% y récord en crecimiento del valor de sus activos que incrementan hasta un 16%, like-for-like, de media en los tres mercados de Barcelona, Madrid y París en los que opera la compañía, situándose en casi 7.000 millones de euros.

El crecimiento del negocio y del valor del portafolio de activos, junto a la importante reducción de los costes financieros, en un año en el que Colonial se ha convertido en la primera y única inmobiliaria española que cuenta con una calificación crediticia “Investment Grade”, otorgan al grupo patrimonialista español un resultado neto atribuible de 415€m. Las diferentes variables que impulsan estos resultados se traducen a su vez en un importante incremento de valor de las acciones (EPRA NAV) de un 29%, que se sitúa en 62 céntimos por acción.

Incremento significativo de la ocupación y de los ingresos

Los ingresos por rentas del Grupo Colonial al cierre del ejercicio 2015 ascienden a 231€m, cifra un 9% superior al mismo periodo del año anterior, debido a un incremento del 6% de los ingresos por rentas en términos comparables, así como a las rentas aportadas por las nuevas adquisiciones realizadas durante los ejercicios 2014 y 2015.

Durante el ejercicio 2015, el Grupo Colonial ha formalizado contratos de alquiler por más de 163.000m², cifra récord que a su vez supera en un 52% el volumen de contratos firmados en el año 2014. En España, se han firmado casi 75.000m² durante el año 2015, de los cuales destacan casi 40.000m² firmados en Barcelona y más de 35.000 m² firmados en Madrid. En Francia, se han firmado más de 88.000m² durante el ejercicio 2015, cifra récord en comparación con años anteriores. Destaca, en particular, las tres firmas realizadas en el inmueble de #Cloud antes de la entrega del proyecto (10.800m² con la empresa Exane, 9.700m² con la empresa BlaBlaCar y 3.600m² con Facebook) que llevan su ocupación al 90%, antes de su apertura. También destaca el contrato de alquiler del edificio In/Out con la Organización de Cooperación y Desarrollo Económico (OCDE). Dicha transacción, ha sido la mayor operación de alquiler en todo el mercado de París durante el primer semestre del 2015.

Colonial

El volumen de nueva contratación durante este ejercicio 2015, ha conllevado un importante incremento de la ocupación. La ocupación financiera EPRA del portfolio de oficinas del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2015 es del 94%, +845 puntos básicos. En Barcelona, la ocupación financiera EPRA del portfolio de oficinas ha aumentado +1.169 puntos básicos respecto al año anterior, alcanzando un ratio del 89%. En Madrid la ocupación financiera del portfolio de oficinas es del 96%, +600 puntos básicos por encima del año anterior. En París, la ocupación financiera del portfolio de oficinas ha aumentado +828 puntos básicos respecto al año anterior, alcanzando un ratio del 94%

Nuevas Adquisiciones y Cartera de proyectos

La política de adquisiciones y de inversión en reposicionamiento de activos configura la esencia del modelo industrial con el que Colonial afronta el exceso de liquidez del mercado y la falta de oportunidades para adquirir edificios de oficinas prime con buena rentabilidad. Durante el año 2015, el Grupo Colonial ha adquirido inmuebles de oficinas por un volumen de 234€m y ha invertido más de 128€m en estrategias de reposicionamiento “Prime Factory” que apuesta por la transformación y rehabilitación de los activos para dotarlos de prestaciones que asegure su ocupación en el arco de rentas mayor del mercado.

Todas las inversiones se han realizado en ubicaciones prime, con una estrategia selectiva, cumpliendo completamente los objetivos del Grupo para 2015, tanto en volumen de inversión como en rentabilidades exigidas. Durante el ejercicio 2015, el Grupo ha adquirido 4 inmuebles en el centro de Madrid (Estébanez Calderón 3-5, Príncipe de Vergara 112, Génova 17 y Santa Engracia) por un importe total de 166€m y el inmueble 9, Av. Percier en el centro de París por 68€m. Estébanez Calderón 3-5 y Príncipe de Vergara 112 corresponden a adquisiciones “Prime Factory” que implican el desarrollo de proyectos totalmente nuevos, mientras que Génova 17, Santa Engracia y 9 Av. Percier son inversiones “Core” que ya generan rentas desde la compra.

INVERSIONES “PRIME FACTORY”		INVERSIONES “CORE”		
ESTÉBANEZ CALDERÓN 3-5	PRÍNCIPE DE VERGARA 112	GÉNOVA, 17	9 AVENUE PERCIER	SANTA ENGRACIA
Madrid Prime CBD	Madrid CBD	Madrid Prime CBD	París Prime CBD	Madrid CBD
				

En cuanto a la cartera de proyectos, durante el año 2015, el Grupo Colonial ha entregado dos grandes proyectos en París (el edificio #Cloud y 90 Champs Elysées), así como varios reposicionamientos en los inmuebles rehabilitados de José Abascal en Madrid y del edificio de Tilos y el complejo de Travessera de Gracia/Amigó en Barcelona.

Colonial



Todos los activos entregados han reportado altos ratios de prealquiler, con tenants de primer nivel y aumentos significativos en las rentas de mercado, ofreciendo unas rentabilidades muy atractivas.

Resultado e incremento de valor

El EBITDA recurrente del grupo asciende a 178€m, un 11% superior al del mismo periodo del año anterior. El resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses es de 175€m, cifra un 9% superior a la alcanzada el mismo periodo del año anterior.

El Resultado Neto Recurrente del Grupo Colonial asciende a 37 millones de euros a cierre del ejercicio 2015, 20 millones de euros superior al alcanzado el año anterior, un aumento del 121%. Este incremento se debe principalmente a dos aspectos como son el incremento de los ingresos por rentas y la importante reducción de los gastos financieros, gracias a la optimización de la estructura financiera realizada en 2015.

Colonial ha obtenido durante el año 2015, como primera y hasta la fecha, única inmobiliaria española, una calificación crediticia “Investment Grade” por parte de Standard & Poors. La elevada calificación crediticia del Grupo, BBB- para Colonial y BBB para la filial SFL, han permitido al Grupo Colonial captar nueva financiación a costes muy atractivos y optimizar la estructura financiera en términos de vencimientos y de fuentes de financiación.

La deuda financiera neta del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2015 asciende a 2.992€m, con un LTV Grupo del 41,8% (230pb por debajo de 2014) y un coste financiero spot del 2,27% (2,14% en España y 2,36% en Francia).

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2015 asciende a 6.913 millones de euros, lo que supone un aumento del +16% Like-for-like respecto al año anterior. El valor de los activos en España, ha aumentado un 16% Like-for-like en 12 meses, debido principalmente a una compresión de yields dado el elevado interés en activos prime en Madrid y Barcelona. El portfolio de Madrid ha incrementado un 17% like for like y el de Barcelona ha incrementado un 16% like for like.

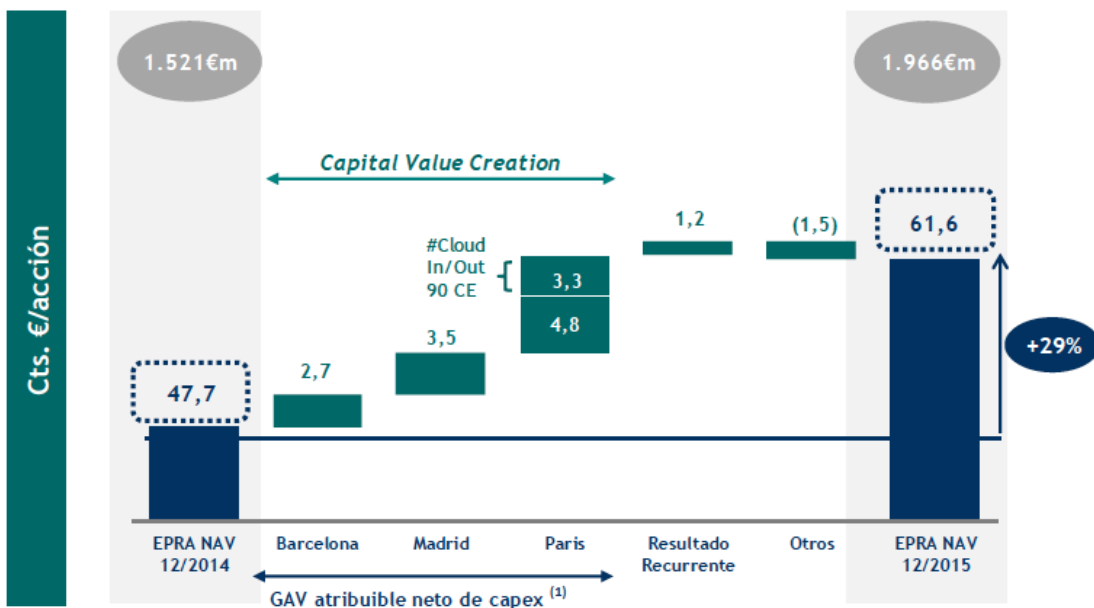
El valor del portfolio en Francia ha aumentado un 16% Like-for-like respecto al año anterior. Dicho aumento de valor, es consecuencia de la exitosa ejecución de proyectos prime, así como debido a impactos positivos en rentas y yields en toda la cartera, en un contexto de mercado de inversión con mucho interés en oficinas Prime en París.

Finalmente, computado el impacto del incremento del valor de los activos de Colonial el resultado neto atribuible al grupo es de 415 millones de euros, un aumento de 624 millones de euros respecto al año anterior, si excluimos el efecto positivo contable de la desconsolidación de Asentia que se contabilizó de manera extraordinaria en 2014.

Colonial

El incremento del valor de los activos ha permitido, a su vez, un aumento del EPRA NAV de Colonial hasta los 62 céntimos de €/acción, un crecimiento del +29% en 12 meses.

EPRA NAV Colonial



(1) En Francia incluye el impacto neto del incremento de impuestos asociados a "transfer costs" efectivos a partir del 1 de enero de 2016 (49€m)

Del crecimiento del 29% del NAV, un 13% se debe a aumentos de valor de la cartera de Madrid y Barcelona, principalmente por una compresión de yields. Los activos en Francia contribuyen con un 17% al incremento del NAV, basándose una parte de éste en la exitosa ejecución de proyectos de reposicionamiento.

“Nuestro modelo industrial de creación de activos prime sobre la base del extraordinario valor de nuestra cartera de edificios de oficinas prime del mix Barcelona, París, Madrid nos ha permitido afrontar la presión inversora y crecer de manera única, cerrando un año récord para la compañía”, explica Juan José Brugera, presidente de Colonial. “Lideramos el crecimiento del segmento en Europa, ofreciendo el mejor producto a nuestros clientes y maximizando el valor para nuestros accionistas”, añade Brugera.

“La información incluida en este documento no ha sido verificada ni revisada por los auditores externos de Colonial. En este sentido, la información está sujeta y debe leerse junto con toda la información pública disponible, incluyendo, en todo caso, la declaración correspondiente al cierre del 2015 registrada por la Sociedad y disponible en su página web www.inmocolonial.com.”

Para más información: Román y Asociados 93 414 23 40
 Xavier Ribó - x.ribo@romanyasociados.es 93 414 23 40/ 669 486 003
 María Martínez -maria.martínez@romanyasociados.es 93 414 23 40