

Vuelta al crecimiento – 2021 con sólidos resultados en todos los parámetros

El Grupo Colonial registra un beneficio neto de 474€m (+471€m)

- Valor de la cartera de activos de 12.436 €m, +6% like for like
- Valor neto de activos (NTA) de 6.496 €m, +13%
- Incremento de los Ingresos Netos del +3% like for like (París +6% like for like)
- Resultado recurrente de 128€m, equivalentes a 24,6cts€/acc., +12% en términos comparables
- Más de 170.000m² firmados, segunda mayor cifra en la historia
- Ocupación del 96% (98% París)
- Nuevas adquisiciones por más de 500€m de inversión
- Consolidación del liderazgo en ESG

Madrid, 28 de febrero de 2022

Colonial crece en 2021 a través de la consolidación de la evolución positiva de todos sus fundamentales: la segunda mayor cifra comercial de su historia (+ 170.000m² de nuevos contratos firmados en un año), capturas de rentas por encima de mercado (+5%), sólida ocupación de su portafolio (96%), crecimiento del valor de sus activos y mejora de la financiación con alargamiento de los plazos y reducción de los costes. El resultado de este avance se traduce en unos ingresos que en términos comparables crecen un 2% hasta los 314€m, un resultado recurrente de 128 €m y un beneficio neto final del Grupo de 474€m, +471€m sobre el año anterior.

“La solidez de nuestros fundamentales y la exitosa ejecución del negocio nos permiten ofrecer un importante crecimiento a nuestros accionistas a través de una mejora de todas las métricas de captura de crecimiento del mercado”, explica Pere Viñolas, CEO y vicepresidente de Colonial. Nos situamos en la banda alta de crecimiento de nuestras previsiones, a la vez que ejecutamos un porfolio de proyectos que elevará aún más la generación de ingresos y valor de la compañía”, añade Viñolas.

2022 se inicia con nuevas adquisiciones, manteniendo el carácter inversor que la compañía mostró en 2021. A la OPA realizada por Colonial en 2021 para elevar la participación en su filial francesa SFL hasta el 98,3%, e incorporar 1.000 millones de valor de activos a su perímetro, se une ahora una nueva inversión de 500€m. Su destino es la adquisición del edificio 91 Pasteur de cerca de 40.000m² en el centro de París y la compra, ya cerrada en 2021, de la sede del Grupo Danone en Barcelona.

“Tras la compra de la práctica totalidad de nuestra participada francesa en 2021, insistimos en nuestra voluntad inversora en activos prime en el inicio de este año conscientes de la bondad de esta estrategia en la creación de una compañía con sólidos fundamentales de presente y futuro”, explica Juan José Brugera, presidente de Colonial”.

1. Resultado neto de 474€m y resultado recurrente de 128€m

El Grupo Colonial ha cerrado el ejercicio 2021 con un resultado neto de 474€m, +471€m respecto al cierre del año anterior.

El importante incremento del resultado neto se debe a:

1. Un fuerte incremento de valor de las carteras de activos prime en los tres mercados impulsados por una fuerte demanda por edificios Prime de Grado A.
2. Los importantes grados de avance en la cartera proyectos y la aceleración del programa de renovaciones mejorando sustancialmente los niveles de rentas, así como el valor de los activos
3. La exitosa ejecución de la adquisición de una participación del 16,6% en Société Foncière Lyonnaise en términos muy atractivos para los accionistas de Colonial.
4. Un sólido resultado recurrente de más de 128€m en base una cartera de activos con altos niveles de ocupación y sólidos incrementos en rentas, en particular en el portafolio de París

Resultado neto recurrente de 24,6Cts  por acción, alcanzando la banda alta de la previsión

Colonial cierra el año con un resultado neto recurrente de 128€m, correspondiente a 24,6Cts /acción alcanzando la banda alta del rango de previsión que la compa a comunicó al mercado de capitales de 23-25 Cts /acción.

Cabe destacar la fuerte aceleración del resultado en el cuarto trimestre por los incrementos de la inflación capturados por las cláusulas de indexación de la cartera de contratos del Grupo Colonial. Asimismo, el resultado recurrente refleja una estricta gestión de costes operativos y de costes estructura.

En comparación con el año anterior, el resultado recurrente ha disminuido dado que refleja el impacto de las desinversiones de activos no estratégicos, así como a la aceleración del programa de renovaciones.

1. La **ejecución del programa de desinversiones de inmuebles no estratégicos** con primas sobre tasación que ha supuesto una reducción interanual de 13€m de resultado neto por menores rentas, a cambio de mejorar la calidad del cash flow del portafolio post ventas.
2. El inicio **y aceleración del programa de renovación de la cartera** con el fin de reposicionar inmuebles del portafolio con un importante potencial de creación de valor y flujo de caja futuro en base a una transformación inmobiliaria de los activos. Dicho programa supone la rotación temporal de inquilinos, con un impacto negativo en EBITDA rentas de 16€m en el resultado del 2021.

La gestión activa en estos edificios tiene un impacto temporal en los ingresos, a cambio de incrementar el nivel de rentas de dicho portafolio una vez realquilado, así como la potencialidad de creación de valor en cada activo.

Resultado neto recurrente comparable superior al año anterior

Excluyendo los impactos de gestión activa de la cartera, el **resultado neto recurrente comparable se sitúa en 158€m**, cifra **un +15% superior al resultado del año anterior**.

El **resultado recurrente comparable³ por acción (BPA recurrente)** se sitúa en **30,43Cts **, cifra **un +12% superior** a la del mismo periodo del año anterior.

Cuenta de Resultados		
Analisis del Resultado - €m	2021	2020
Ingresos por Rentas	314	340
EBITDA Recurrente	249	272
Resultado Financiero Recurrente	(80)	(87)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(12)	(14)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(29)	(34)
Resultado Neto Recurrente	128	138
Variación de valor de los activos & Provisiones	444	(75)
Gasto financiero no recurrente & MTM	(30)	(33)
Impuestos & otros no recurrente	(3)	(0)
Minoritarios no recurrente	(65)	(26)
Resultado Neto Atribuible al Grupo	474	2



(1) Beneficio por acción recurrente
(2) Rotación de clientes en el programa de renovación
(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 314€m, +2% like for like

Colonial cierra el ejercicio 2021 con unos **ingresos por rentas de 314€m**, cifra un 8% inferior al año anterior debido a 1) las desinversiones de activos no estratégicos ejecutadas en el 2020 y principios de 2021; y 2) la aceleración del programa de renovación del Grupo.

En términos comparables, los ingresos por rentas han aumentado un +2% respecto al mismo periodo del año anterior.

EBITDA rentas de 293€m, +3,3% like for like

Los ingresos netos de gastos (EBITDA rentas) han aumentado un **+3,3% en términos comparables “like for like”**, impulsados por un incremento del **+6,4% en el portafolio de París**.

Diciembre acumulado - €m	2021	2020	Var	Var LFL
Ingresos por rentas Grupo	314	340	(8%)	+2%
EBITDA rentas Grupo	293	318	(8%)	+3,3%
<i>EBITDA rentas París</i>	<i>168</i>	<i>172</i>	<i>(2%)</i>	<i>+6,4%</i>
<i>EBITDA rentas Madrid & Barcelona</i>	<i>125</i>	<i>146</i>	<i>(14%)</i>	<i>en línea</i>

2. Incremento de valor de la cartera de inmuebles del +6% like for like

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2021 asciende a 12.436€m (13.091€m incluyendo “transfer costs”) mostrando **un incremento del +6% like-for-like respecto al año anterior**.

Los portafolios en las tres ciudades muestran crecimientos muy sólidos, las carteras en **París y Barcelona han aumentado un +6% like for like** y los inmuebles en **Madrid un +7% like for like**.

Globalmente se ha producido una aceleración del crecimiento de valor en el segundo semestre del año con incremento del +4% like for like para la totalidad de inmuebles.

Los crecimientos del valor de los activos se sustentan en (1) la creciente demanda del mercado por inmuebles prime en el centro de la ciudad, (2) los sólidos fundamentales de la cartera de Colonial con una ocupación del 96% y rentas firmadas en la banda alta de mercado y (3) la exitosa generación de valor inmobiliario “Alpha” a través de la Cartera de Proyectos y el Programa de Renovaciones.

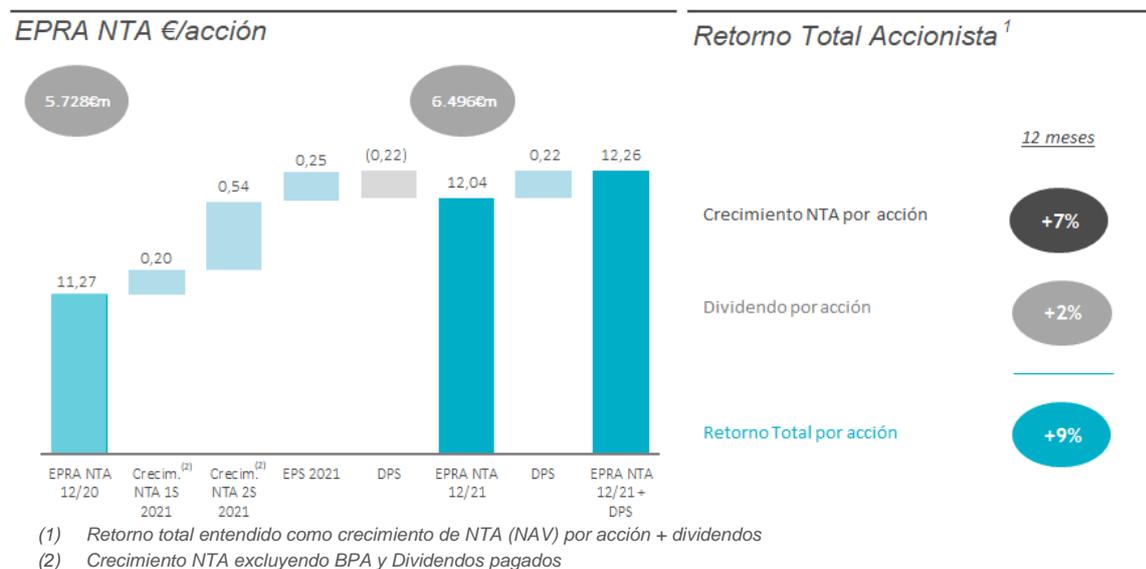
Durante el 2021 se han desinvertido 349€m de activos Non-Core con una prima sobre tasación del 11%. Más de 263€m corresponden a la escrituración de dos ventas en París, que formaban parte del programa Alpha V del año anterior. Adicionalmente, Colonial ha desinvertido dos activos no estratégicos en España en el segundo semestre del año 2021 optimizando el perfil “prime” de la cartera del Grupo.

A 31 de diciembre de 2021 la exposición de la cartera de inmuebles de Colonial a zonas CBD es del 80%, +266pb respecto al año anterior y el 95% de la cartera en explotación ostenta certificación de eficiencia energética, una mejora de 252pb respecto al año anterior.

Incluyendo el impacto de las desinversiones netas, el valor de los activos se ha incrementado en un +3% respecto al año anterior.

3. Crecimiento del valor neto de activos (NTA) hasta alcanzar 6.495 €m, +13%

Colonial cierra el ejercicio 2021 con un valor neto de los activos (Net Tangible Assets - NTA) de 12,04 €/acción lo que supone un incremento de valor interanual del +7% que, junto con el dividendo pagado por acción de 0,22 €/acción, ha supuesto un Retorno Total para el Accionista del +9%.



En términos absolutos, el valor neto de los activos asciende 6.496€m, un incremento anual del +13%, más de 768€m de incremento de valor en un año.

Este importante crecimiento del NTA, se ha generado gracias a una estrategia inmobiliaria industrial con un importante componente de retornos “Alpha” y se ha debido principalmente a:

1. Un fuerte incremento de valor de las carteras de activos prime en los tres mercados impulsados por una fuerte demanda por edificios Prime de Grado A
2. Sólidos fundamentales de los activos de Colonial con altos niveles de ocupación y sólidos incrementos en rentas, destaca sobre todo la fortaleza de la cartera de París

3. Los importantes grados de avance en la cartera proyectos, en particular la entrega y alquiler de los proyectos Prime Marceau en París y Diagonal 525 en Barcelona
4. La aceleración del programa de renovaciones mejorando sustancialmente los niveles de rentas, así como el valor de los activos
5. La exitosa ejecución de la OPA sobre Société Foncière Lyonnaise en términos atractivos para los accionistas de Colonial

Importante aceleración de los fundamentales operativos

1. Más de 170.000m² de contratos firmados: segunda mayor cifra en la historia de Colonial

El Grupo Colonial cierra el ejercicio 2021 formalizando **118 contratos** de alquiler de oficinas, correspondientes a **170.344m²** superando en un **+75%** el año anterior.

Este volumen de contratos firmado es el segundo más alto de la historia de Colonial, solo superado por el del año 2019, año de resultados “récord” en todas las métricas.



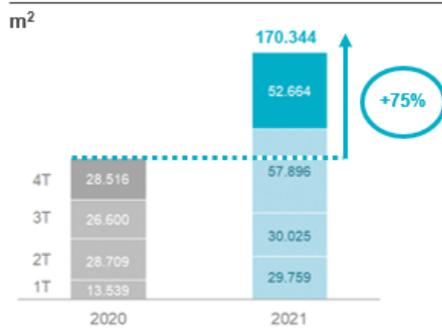
En términos económicos (m² cuadrados formalizados multiplicados por rentas firmadas), **se ha doblado el volumen de contratación del año anterior (+114% vs 2020)**, formalizando contratos por un importe anualizado de rentas de más de 77 €m.

2. Aceleración de la contratación en el 2º semestre incrementado la ocupación hasta un 96%

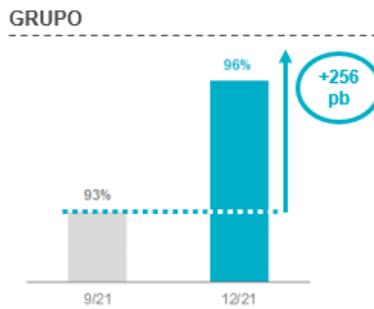
Durante el **segundo semestre se ha producido una aceleración con la firma de más 110.000m²** (cifra superior al esfuerzo comercial de 12 meses del año anterior). Tanto el tercer como el cuarto trimestre han superado más de 50.000m² de contratos firmados, con elevados volúmenes en los portafolios de Madrid & Paris.

Cabe destacar que 2/3 de los contratos firmados en el cuarto trimestre corresponden a superficies de entradas en explotación, principalmente del programa de renovación, mejorando la tasación de ocupación del Grupo en más de 250 pb en un trimestre hasta un 96% (destaca la elevada tasa de ocupación del portafolio de París superando el 98,4%).

METROS CUADRADOS FIRMADOS



OCUPACIÓN EPRA



POR SEGMENTOS



3. Aceleración del crecimiento de rentas mercado en el cuarto trimestre

Crecimientos en las rentas de mercado del portafolio, con aceleración en el cuarto trimestre

El **Grupo Colonial** cierra el año con un **crecimiento del +5%** los precios de alquiler en comparación con la renta de mercado (ERV) de diciembre 2020. El **mayor crecimiento se ha registrado en el portafolio de París**, donde los precios se han firmado un **+8%** por encima de la renta de mercado a diciembre de 2020.

Destaca en particular la **aceleración del crecimiento en el último trimestre del año** con un incremento **del +8% respecto a la renta de mercado**. El portafolio de **Barcelona** ha registrado un aumento **del +10%** respecto a la renta de mercado a 12/20, **seguido de París y Madrid con un +9% y +5% respectivamente**.

Sólidos incrementos de rentas en renovaciones, de doble dígito en Barcelona

Los “**release spreads**” (precios de alquiler firmados vs. renta anterior) a cierre 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%**.

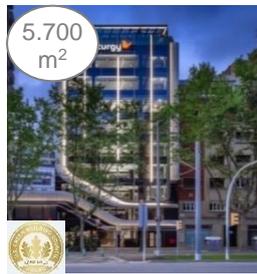
4. Un portafolio bien posicionado para capturar crecimiento adicional a través de indexación

El portafolio de contratos de Colonial está bien posicionado para capturar todo el impacto de los elevados niveles de indexación actuales. La práctica totalidad de los contratos tienen cláusulas de indexación.

El portafolio de Colonial ha sido capaz de capturar los altos niveles de indexación en todos sus contratos del cuarto trimestre. Este hecho ha supuesto registrar un incremento adicional en ingresos por rentas que ha permitido al Grupo Colonial cerrar con un beneficio neto recurrente por acción en el rango alto de la previsión.

Cartera de Proyectos y Renovaciones

1. Entrega de Diagonal 525 en el CBD de Barcelona y 83 Marceau en el CBD de París



Diagonal 525 – CBD Barcelona

- > Sede de Naturgy con contrato a 10 años de obligado cumplimiento
- > Renta firmada a 28€/m²/mes – renta de referencia en el prime de Barcelona y el doble de la renta del contrato anterior

Creación de valor vs coste total

+40%

Nueva renta vs renta anterior

+100%



83 Marceau – Prime CBD París

- > 100% alquilado a rentas máximas del mercado
- > Goldman Sachs es el principal tenant ocupando 6.500m² con un contrato a 12 años
- > 2022 el primer año con el impacto total de rentas (entrada en explotación en el último trimestre del 2021)

Creación de valor vs coste total

+108%

Nueva renta vs renta anterior

+70%

2. Avances en los proyectos a entregar en 2022 con importante enteres en el mercado

En 2022 entrarán en explotación más de 49.000m² en Madrid y París con un impacto significativo tanto en creación de valor como en los ingresos del Grupo Colonial.



Velázquez 86D – CBD Madrid

- > 1.900m² alquilados de superficies comerciales hasta la fecha
- > Conversaciones avanzadas para la mitad del edificio
- > Entrega prevista en el primer semestre 2022



Miguel Ángel 23 – CBD Madrid

- > Edificio net zero, uno de los edificios más ecoeficientes de Madrid
- > Conversaciones avanzadas con potenciales clientes para la totalidad.
- > Entrega prevista en el primer semestre 2022



Biome – Paris City Centre (15^{eme} Arrond.)

- > 12 potenciales clientes ya han visitado el activo
- > Potencial interés de grandes demandas del sector audiovisual y tecnológico
- > Entrega prevista en el segundo semestre 2022

3. Programa de Renovaciones

El Grupo Colonial continua con su programa de renovación de 108.000m² en 9 activos de su cartera. Durante el segundo semestre de 2021 **se han firmado 35.000m² en contratos de alquiler que corresponden a unas rentas anuales de €22m.**

En París el programa de renovación incluye 32.000m². Durante el segundo semestre de 2021, se ha acelerado la comercialización de estas superficies firmando contratos de más de 27.800m², lo que supone el 88% del total del programa de renovaciones en París, firmando rentas en la banda alta del mercado.

En España, la actividad comercial se ha reactivado durante el último trimestre del año, firmando los primeros pre-alquileres en diciembre de 2021.

Adquisiciones

1. Colonial alcanza una participación del 98,3% en SFL

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 y finalmente tras el cierre de estas operaciones la participación de Colonial en SFL aumenta del 81,7% hasta el 98,3%.



La transacción supone para Colonial consolidar su liderazgo en el sector de oficinas prime en Europa reforzando su posicionamiento en el mercado francés, primer mercado europeo de oficinas y le permite en particular:

1. **Incrementar su exposición en oficinas de calidad en inmuebles prime en París** y en particular una mayor exposición a grandes proyectos en París con elevado potencial de creación de valor
2. **Simplificación de la estructura accionarial del Grupo Colonial y aumento del “free float” de la compañía en aproximadamente €400m** (en términos de NTA)
3. **Crear valor para el accionista de Colonial con impacto positivo en el beneficio por acción y mejorando la estructura de capital**

2. Nuevo programa de adquisiciones

El Grupo Colonial refuerza su actividad inversora adquiriendo 2 activos por un valor total de adquisición de más de 500€m e ingresos por rentas anuales de más de 20€m. Asimismo se ha reciclado capital desinvirtiendo los activos secundarios de Parc Cugat y las Mercedes Open Parc por un precio de venta total de 66€m y una prima sobre tasación del 6%.

En febrero de 2022 se ha alcanzado un acuerdo “promesse d’achat” para la compra del edificio 91 Pasteur de cerca de 40.000m² situado en el centro de París (distrito 15). Con esta transacción Colonial adquiere un activo “Trophy” con excelentes fundamentales inmobiliarios. El activo es la sede de Amundi - uno de los mayores gestores de activos financieros de Europa - con un contrato garantizado a 12 años. Se trata del séptimo edificio más grande de París con plantas muy eficientes de más de 2.000m². El edificio tiene certificaciones de ecoeficiencia HQE y Breeam.

A finales de 2021 se adquirió, de forma oportunista, el edificio situado en Buenos Aires 21 de Barcelona. Este activo es la sede española de Danone con un contrato de obligado cumplimiento de 8 años. El activo, situado en la zona prime de la Diagonal, tiene un proyecto para renovar la fachada y alcanzar la certificación Leed Gold.

Liderazgo en ESG & Descarbonización

En el índice de líder en descarbonización CDP, el Grupo Colonial ha alcanzado la máxima puntuación - puntuación “A”. Esto hace que Colonial sea la única inmobiliaria de oficinas en Europa con rating A y tan solo 12 inmobiliarias a nivel mundial han recibido esta calificación. De entre las 13.000 empresas evaluadas, Colonial forma parte del selecto grupo de 200 empresas con rating “A”.

Colonial ha recibido una puntuación de 94/100 en el índice de sostenibilidad GRESB situándole como el líder entre las cotizadas de oficinas de Europa Occidental. El Grupo ha mejorado su puntuación en este índice en más de 30 puntos en los últimos 4 años.

El Grupo Colonial sigue liderando el sector inmobiliario de oficinas en los principales índices de ESG. En Vigeo se ha alcanzado la calificación A1+ situando a Colonial dentro del TOP 3% de las más de 4.800 empresas cualificadas. En Sustainabilitycs se ha recibido el premio de la mejor calificación de la industria 2022 así como la mejor calificación regional. En el índice de MSCI, especializado en empresas cotizadas, se ha recibido la puntuación A, una las más altas a nivel internacional con un puntuación fuerte en Gobierno Corporativo.

Una estructura de capital sólida

Durante el ejercicio 2021, dentro de política de gestión del pasivo del Grupo, la compañía ha ejecutado exitosamente una gestión activa de su deuda (“Liability Management”), por más de 1.000€m. Esto ha hecho que a cierre del ejercicio el coste financiero spot del Grupo se sitúe en 1,4%, 30p.b. inferior al coste del año anterior.

A cierre del ejercicio 2021, el Grupo Colonial presenta un **balance sólido con un LTV de 35,8%**.

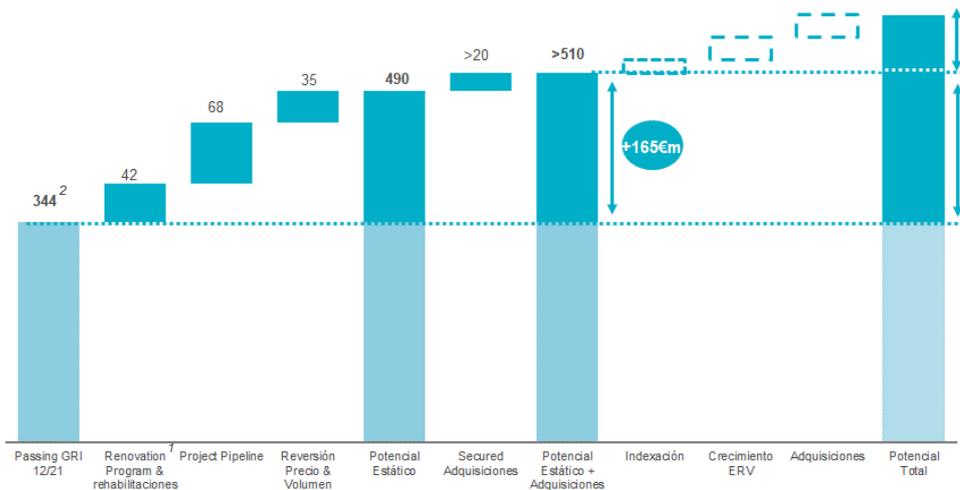
Los saldos disponibles del Grupo ascienden a 2.359€m de entre caja y líneas de crédito no dispuestas. Esta liquidez permite al Grupo asegurar sus necesidades de financiación de los próximos años cubriendo los vencimientos de deuda hasta 2024.

En febrero de 2022, **Colonial y su filial francesa SFL han convertido todos su bonos por importe 4.602€m en bonos verdes**. Esta financiación verde está basada en un portfolio grado A con uno de los mayores niveles de ecoeficiencia. Esta conversión de los bonos en bonos verdes se enmarca en la estrategia de descarbonización de Colonial.

Sólidas bases para crecimiento futuro a partir de los resultados 2021

Colonial ha cerrado el año 2021 con una vuelta al crecimiento y solidos resultados en todas las métricas. Adicionalmente el Grupo Colonial tiene varias palancas de crecimiento que le permiten incrementar sus ingresos hasta los 510€m.

En particular se pueden identificar 7 palancas de crecimiento: el incremento de la participación de Colonial en SFL, el potencial de reversión en la cartera de contratos, la cartera de proyectos y el programa de renovaciones, el programa de adquisiciones, la captura de altos niveles de indexación y por último la aceleración de crecimiento de rentas para activos Grado A en zonas CBD.



1. Incluye passing rents del project pipeline de 11€m
2. Excluyendo la adquisición de la sede de Danone a finales del año 2021

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