

Colonial cierra el 1S22 con un resultado neto de 355 €m, +120%

- Valor de la cartera de activos de 13.334 €m, +8% like for like interanual
- Valor neto de los activos (NTA) de 12,49€/acción incrementando un +10% interanual
- Resultado neto recurrente de 76€m, +35% vs. el año anterior
- Beneficio por acción (BPA) recurrente de 14,13€cts, +27% vs. el año anterior
- Ingresos por rentas de 170€m, +9% vs. el año anterior, +6% like for like
- Volumen contratado de 104.000m² de contratos firmados, +75% vs. el año anterior
- Ocupación de la cartera del 96% (~100% en París)
- Desinversiones de 3 activos no estratégicos por 59€m con una prima del +11% sobre GAV
- Un balance fuerte para crecimiento futuro con una liquidez de 2.600€m y un LTV del 36,9%

Madrid, 28 de julio de 2022

Resultados primer semestre de 2022

El Grupo Colonial ha cerrado el primer semestre del ejercicio 2022 con un resultado neto de 355€m, +120% respecto al mismo periodo del año anterior. Estos resultados son el reflejo de la de la evolución positiva de todos sus fundamentales: una cifra comercial muy elevada (+100.000m² de nuevos contratos firmados en un semestre), capturas de rentas por encima de mercado (+5%), sólida ocupación de su portafolio (96%), un crecimiento de +4% like for like de sus activos y mejora de los costes de financiación.

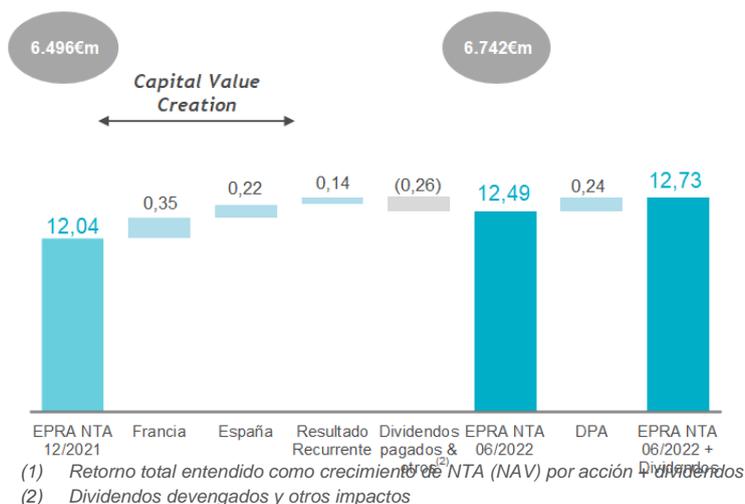
Juan José Brugera, presidente de Colonial, ha explicado que “el Grupo cierra el primer semestre de 2022 con unos incrementos récord que demuestran el éxito de nuestro modelo de negocio basado en generar valor para los accionistas”. Según Pere Viñolas, consejero delegado de la compañía, los resultados responden “a la solidez de los fundamentales de nuestra cartera de activos prime y la exitosa ejecución de nuestra estrategia de creación de valor “Alpha”. Asimismo, este acertado posicionamiento en activos y ubicaciones prime nos está permitiendo capturar las rentas más altas y crecer a doble dígito, con perspectivas de seguir creciendo a un ritmo alto en el futuro”.

Retorno total para el Accionista¹ del +12% interanual alcanzando un NTA de 12,49€/acción

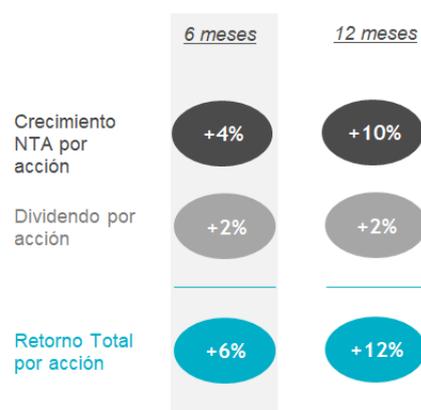
1. Crecimiento del valor neto de activos (NTA) hasta alcanzar 6.742€m, +17% interanual

Colonial cierra el primer semestre del ejercicio 2022 con un valor neto de los activos (Net Tangible Assets - NTA) de 12,49 €/acción lo que supone un incremento de valor interanual del +10% (+4% en 6 meses) que, junto con el dividendo pagado por acción de 0,24 €/acción, ha supuesto un Retorno Total para el Accionista¹ del +12% (+6% en 6 meses).

EPRA NTA €/acción



Retorno total accionista¹



En términos absolutos, el valor neto de los activos asciende a 6.742€m, un incremento interanual del +17%, más de 968€m de incremento de valor en un año (+4% en 6 meses).

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:

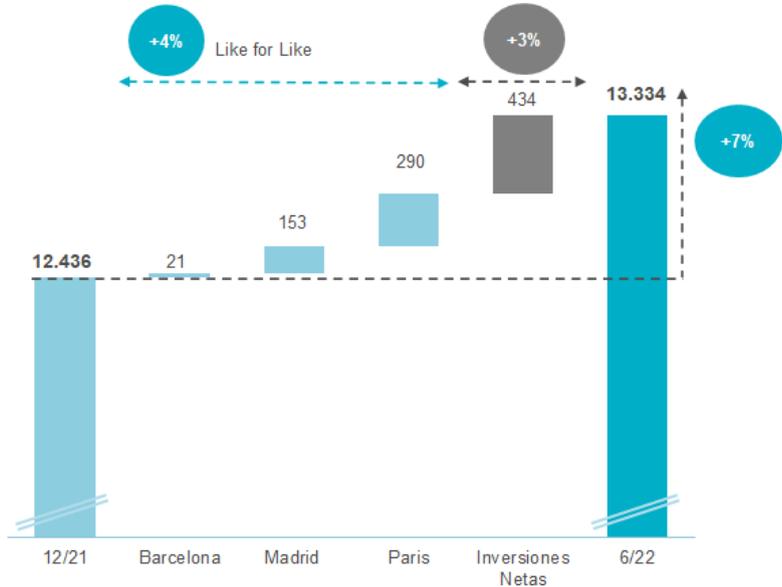
1. Un fuerte incremento de valor de las carteras de activos prime en los tres mercados impulsados por una fuerte demanda por edificios Prime de Grado A
2. Sólidos fundamentales de los activos de Colonial con altos niveles de ocupación y sólidos incrementos en rentas
3. La exitosa gestión de la cartera de proyectos: Proyectos finalizados y alquilados, así como la firma de pre alquileres importantes en la cartera de proyectos y renovaciones.
4. La finalización del programa de renovaciones mejorando sustancialmente los niveles de rentas, así como el valor de los activos

2. Incremento de valor de la cartera de inmuebles del +8% like for like interanual

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2022 asciende a 13.334€m (14.064€m incluyendo “transfer costs”) mostrando **un incremento del +11% vs el año anterior (+7% en el primer semestre del 2022).**

En términos comparables “like for like”, el portafolio de Colonial se ha revalorizado un +8% versus el año anterior (un +4% correspondiente al primer semestre de 2022).

ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 6 MESES - €m



VARIACIÓN GAV

	6 meses	12 meses
BARCELONA	+1%	+4%
MADRID	+5%	+9%
PARIS	+4%	+8%
TOTAL LFL	+4%	+8%
INVERSIONES NETAS	+3%	+3%
TOTAL VAR	+7%	+11%

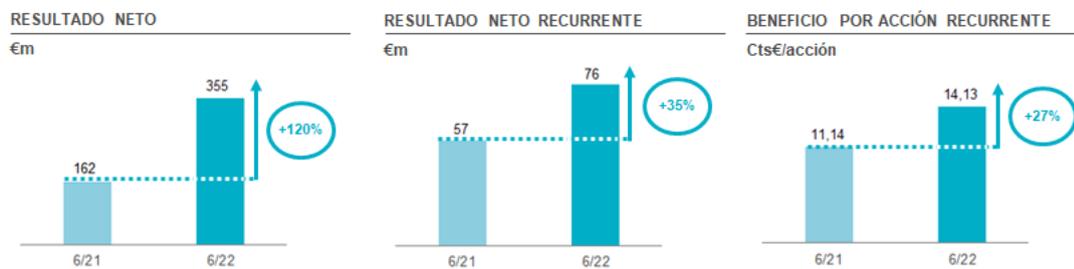
Los portafolios en las tres ciudades muestran crecimientos muy sólidos, destacando el mercado de Madrid, donde los activos se han revalorizado un +9% like for like versus el año anterior (+5% en 6 meses). En París, los activos han alcanzado un crecimiento like for like interanual del +8% (+4% en 6 meses).

Fuerte crecimiento en el resultado neto y el resultado recurrente

1. Resultado neto de 355€m, +120% con respecto al año anterior

El Grupo Colonial ha cerrado el primer semestre del 2022 con un fuerte incremento de los resultados en todas las métricas:

- Aumento del **resultado neto de 355€m, +120% respecto al mismo periodo del año anterior.**
- **El resultado neto recurrente incrementa un +35% respecto al año anterior,** situándose en 76€m en el primer semestre del año 2022.
- **El beneficio neto recurrente por acción aumenta un +27% respecto el año anterior** alcanzando un nivel de 14,13€cts por acción.

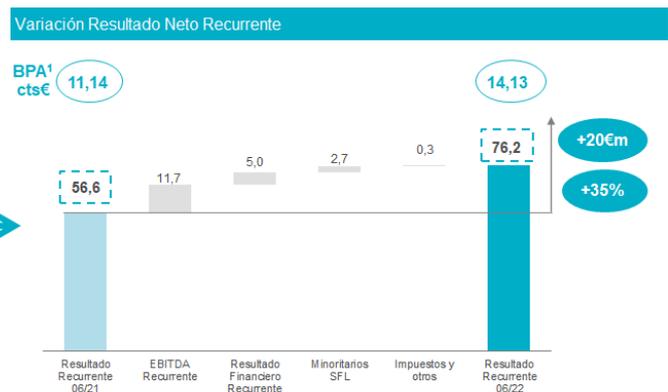


El elevado incremento del **resultado neto recurrente** se debe **principalmente a:**

1. Los **importantes grados de avance en la cartera de proyectos** y la aceleración del programa de renovaciones, mejorando sustancialmente los niveles de rentas. Destacan los ingresos adicionales de los proyectos entregados en 2021: el activo Diagonal 525, sede de Naturgy en el CBD de Barcelona y el activo Marceau, sede de Goldman Sachs en el CBD de París.
2. Un **sólido incremento de rentas de la cartera** core impulsado por **sólidos crecimientos “like for like”** y la captura del efecto de la **indexación en los contratos**.
3. Una **reducción de los gastos financieros** gracias al **“Liability Management”** realizado en 2020 y 2021, que ha supuesto un ahorro en el coste financiero medio de la deuda del Grupo.
4. La **exitosa ejecución de la adquisición** de una **participación del 16,6%** en Société Foncière Lyonnaise en 2021, en términos muy atractivos para los accionistas de Colonial.

Cuenta de Resultados - €m	1S 22	1S 21
Ingresos por Rentas	170	155
EBITDA Recurrente	134	122
Resultado Financiero Recurrente	(38)	(43)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(7)	(7)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(13)	(16)
Resultado Neto Recurrente	76	57
Variación de valor de los activos & Provisiones	315	147
Gasto financiero no recurrente & MTM	(1)	(27)
Impuestos & otros no recurrente	0	(4)
Minoritarios no recurrente	(35)	(11)
Resultado Neto Atribuible al Grupo	355	162

(1) Beneficio por acción recurrente



El aumento adicional en el Beneficio Neto del Grupo se sustenta en las plusvalías de las desinversiones, así como el crecimiento de valor de la cartera del Grupo gracias a su posicionamiento Prime.

2. Ingresos por rentas de 170€m, +9% vs año anterior

Colonial cierra el primer semestre del ejercicio 2022 con **unos ingresos por rentas de 170€m y unas rentas netas (EBITDA rentas) de 153€m.**

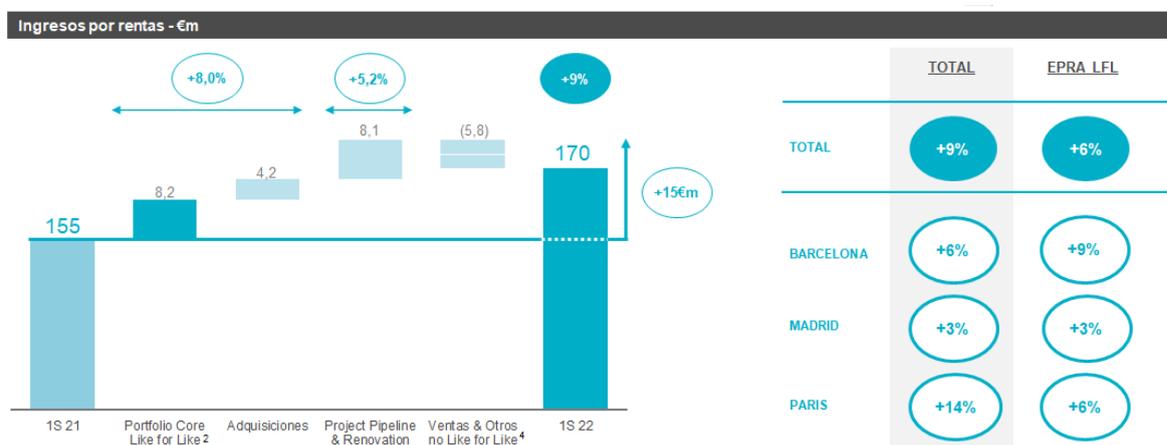
Los ingresos por rentas a cierre del primer semestre del ejercicio han aumentado un +9% respecto al mismo periodo del año anterior (+6% en términos comparables like for like)

El crecimiento de los ingresos se ha visto impulsado por:

1. **Un crecimiento del +8,0%** en base a los sólidos **crecimientos de rentas “like for like”** en la cartera de contratos y a la captura del efecto de la **indexación en los contratos**, así como la **adquisición de Buenos Aires 41 y Pasteur.**
2. **Incremento del +5,2% de los ingresos** en base a la entrada explotación de los **proyectos** y el **programa de renovaciones.**

Todos los contratos están indexados al IPC¹ en España e ILAT en Francia.

3. La desinversión de activos no estratégicos y el resto de los impactos no like for like han supuesto una reducción del (3,7%) interanual de los ingresos.



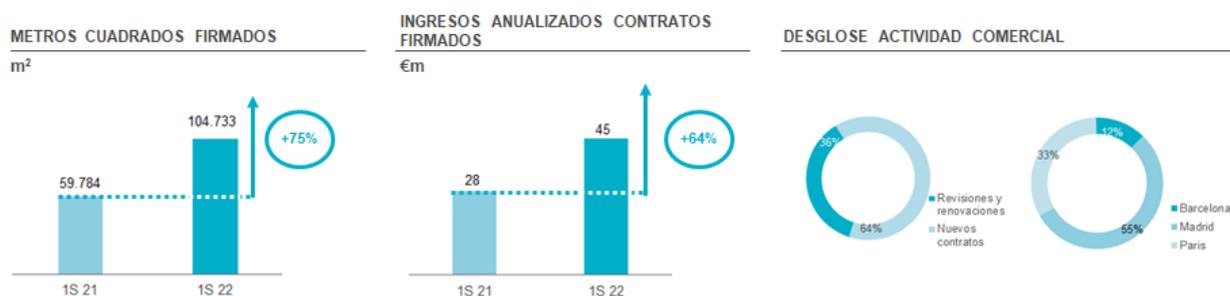
- (1) Con excepción de contratos con 2 clientes de la administración pública donde por regulación española no se aplica la indexación al IPC
 (2) Incluye 1,6€m de variación Like for Like activos de renovation program
 (3) No incluye 1,6€m de variación Like for Like activos de renovation program
 (4) 2,5€m de impacto debido a desinversiones

Importante aceleración de los fundamentales operativos

1. Incremento de niveles de contratación respecto al año anterior

El Grupo cierra el primer semestre del ejercicio 2022 formalizando **58 contratos** de alquiler de oficinas, correspondientes a **104.733m²**.

Este volumen supone un incremento del +75% respecto el primer semestre del año anterior, que a su vez fue un año récord en contratación (2021 fue el año con el segundo mayor volumen de contratación de la historia de Colonial).



En términos económicos (m² cuadrados formalizados multiplicados por rentas firmadas), **se han formalizado contratos por un importe anualizado de rentas de 45€m**, lo que supone un incremento del +64% respecto el volumen de contratación del primer semestre del año anterior.

2. Avance significativo en la comercialización de los proyectos

A fecha actual, el Grupo Colonial ya tiene 7 de los 9 activos de la cartera de proyectos con altos niveles de pre-alquiler. **Dichos acuerdos corresponden a más de 77.000m², 52€m de rentas anualizadas.**

En París, durante el segundo trimestre de 2022, **se ha pre-alquilado el 100% del activo Biome.**

Se han firmado acuerdos con la **Banque Postale y SFIL Paris**, ambos con una duración de 10 años. Los niveles de rentas contratados son muy elevados, constituyendo con este inmueble singular, la referencia prime en el submercado del distrito 15 de París. La transacción cubre todo el espacio de oficinas, así como todos los espacios adyacentes, que representan más de 24.000m².



Biome
Paris City Centre

El Grupo Colonial está finalizando los trabajos de rehabilitación del inmueble, cuya entrega está prevista para finales del ejercicio 2022.

3. Éxito comercial y de entregas en el programa de renovaciones

Durante el primer semestre, **se han contratado 15.565m² del programa de renovaciones.**

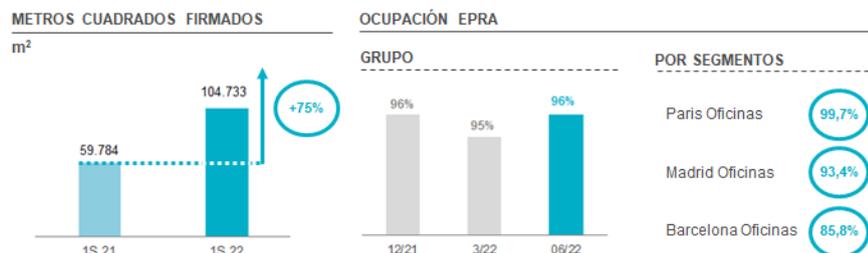
En Madrid se han firmado 9.699m² en los dos activos del programa de renovaciones. En **Ortega y Gasset**, activo reposicionado en el CBD de Madrid se han **firmado más de 4.400m²**, entre los que **destacan los casi 3.000m² firmados con una importante empresa tecnológica de primer nivel.** En Cedro **se han firmado 5.285m²** en el 1S22, alcanzando niveles cercanos a plena ocupación, que se añaden a los 6.054m² firmados en 2021.

En París se han firmado 4.567m² en los activos de **Grenelle y Charles de Gaulle.** Con ello, el

programa de renovaciones en París alcanza los 31.633m² pre-alquilados en París, representado un 96% de todo el ámbito de actuación que corresponde a 4 activos.

4. 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 (99,7%)**.



Gran parte de la desocupación de oficinas corresponde a superficies disponibles por las entradas en explotación de activos rehabilitados.

5. Captura de rentas en la banda alta de mercado: efecto polarización del portafolio Grado A

Durante el primer semestre del ejercicio 2022, 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 940€/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.

Crecimiento de rentas: Captura de alquileres por encima de rentas de mercado 12/21

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

En París y Madrid, los precios se han firmado un +6% por encima de la renta de mercado a diciembre 2021.

Fuerte incremento de precios	Renta máxima firmada	Release Spread ¹			Crecimiento Rentas vs ERV ²		
		1T 2022	2T 2022	TOTAL	1T 2022	2T 2022	TOTAL
París	940 €/m ² /año	+6%	+9%	+8%	+4%	+6%	+6%
Barcelona	28 €/m ² /mes	+21%	+6%	+8%	+3%	(-2,5%)/+3,3% ³	+0,1%
Madrid	40 €/m ² /mes	+9%	+3%	+9%	+4%	+7%	+6%
TOTAL OFICINAS		+9%	+6%	+8%	+4%	+6%	+5%

Incremento de rentas (“release spreads¹”) del +8% en renovaciones

Los “release spreads” (precios de alquiler firmados vs. renta anterior) a cierre del primer semestre del ejercicio se sitúan en un **+8%**. En Madrid, el “release spread” se ha situado en **+9%** y en Barcelona y París se ha situado en **+8%**. Dichas ratios resaltan el potencial de reversión del portafolio de contratos de Colonial con importantes márgenes de mejoras en las rentas actuales.

(1) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior

(2) Renta firmada vs renta de mercado a 31/12/2021 (ERV 12/21)

(3) Excluyendo la renovación con un inquilino en un inmueble en el 22@ con revisión de la renta de mercado, incrementando el vencimiento del contrato

Gestión activa del portafolio

1. Desinversiones por 59€m con prima de doble dígito sobre GAV

Durante el primer semestre del ejercicio 2022, el Grupo Colonial ha desinvertido un total de 3 activos no estratégicos (2 activos en Madrid y 1 activo en París) por importe de 59€m y con una prima de doble dígito sobre la última valoración. En Madrid se han desinvertido los activos de Josefa Valcárcel 24 y Alcalá 506 y en París el activo non-core Le Vaisseau.

Josefa Valcárcel, 24
MADRID – 5.652m²



Alcalá, 506
MADRID – 6.259m²



Le Vaisseau
PARIS – 6.332m²



Total Superficies	18.243m ²
Precio de Venta	59€m
Prima s/ GAV	+11%

2. Formalización de la compra de la sede de Amundi en el centro de París – 15^{eme} Arrond.

A finales de abril de 2022, el Grupo Colonial ha formalizado antes de lo previsto, la compra del edificio 91 Pasteur de casi de 40.000m² situado en el centro de París (distrito 15), anunciada en febrero de este año.

La compra del activo se ha cerrado por un precio de 484€m equivalente a 12.250€/m², un 26% por debajo de la repercusión media de la zona según datos de mercado.



Una estructura de capital sólida

A cierre del primer semestre del ejercicio 2022, el Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV de 36,9% y una liquidez de 2.557€m.

El 84% de la deuda bruta del Grupo está compuesta por emisiones en el mercado de bonos, 100% verdes, con un tipo de interés fijo, protegiendo la posición financiera de la compañía a subidas potenciales de tipos de interés.

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 13.300€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