

NOTAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS.

Nombre de la entidad: INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.

Estados financieros: ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Fecha del Informe de Revisión limitada: 31/03/2020

Área: Resultados primer trimestre 2020

Descripción:

Situación del Covid-19 en Colonial a 13 de mayo 2020

La pandemia denominada COVID-19 está afectando de forma significativa tanto a nuestros mercados domésticos como a nivel mundial. Asimismo, su impacto en la actividad inmobiliaria de Colonial, así como en la economía en general continua incierto y, con difícil predicción.

A fecha actual todos los organismos internacionales estiman una importante contracción de la economía global durante el año 2020 y una importante caída de PIB en Europa y en particular en los mercados en los que opera Colonial: España y Francia, cuyos gobiernos han tomado y están tomando decisiones sin precedentes como el establecimiento de restricciones a la libertad de movimientos.

Hay una opinión mayoritaria de que a medio plazo se producirá una recuperación de dicho impacto económico, posiblemente a partir del segundo semestre del 2020, si bien existe una pluralidad de opiniones sobre la velocidad de la recuperación en cada país y región, que dependerá principalmente de la evolución de la crisis sanitaria.

Los mercados de capitales a su vez reaccionaron a mitad del mes de marzo con una fuerte corrección, con una alta volatilidad derivada, principalmente, por la reducida visibilidad actual sobre la terminación a corto y medio plazo de esta crisis.

En este contexto, la prioridad de Colonial ha sido asegurar la salud y la seguridad de nuestros equipos, así como la continuidad de nuestra actividad y servicios para nuestros clientes. Hasta la fecha, la propagación del Coronavirus no ha tenido un impacto significativo en nuestros empleados ni equipo directivo. Todo nuestro personal trabaja en remoto, en línea con nuestras prioridades y las recomendaciones de las autoridades.

Nuestra actividad permanece estable y los resultados del primer trimestre reflejan la fortaleza de la cartera de Colonial y la resistencia de su modelo de negocio. No obstante, estos resultados aún no reflejan el potencial impacto de la crisis producida por los efectos del Covid 19 iniciada a mediados de marzo.

A fecha actual de esta publicación, el Grupo Colonial ha emitido todas las facturas del mes de Abril 2020 sin, por el momento, ninguna incidencia significativa de impago, que no alcanza al 1% de las rentas de abril. No obstante, este es un dato provisional que podría variar en las próximas semanas en función de la evolución de la crisis.

Sensible a la situación de sus clientes y especialmente en el de aquellos que están en sectores más afectados por la prohibición de sus actividades, Colonial está teniendo conversaciones individualizadas para atender todas sus necesidades. En este sentido, el equipo comercial del Grupo está analizando y negociando sistemas de diferimiento o, con carácter excepcional, bonificación en el pago de rentas con un foco especial en todas aquellas empresas que se encuentren en dificultades financieras, como resultado

y en el marco de la prohibición del desarrollo de sus actividades en el sector del comercio o del ocio. A la fecha actual, el impacto de estas negociaciones en la cuenta de resultados es inferior al 2%, si bien podría situarse en un máximo aproximadamente del 6% de las rentas del 2020 del Grupo Colonial. Esta estimación podría ser revisada en función de la duración del estado de alarma y la evolución de la pandemia. Dicha estimación es el resultado de la composición de los activos y clientes de Colonial, donde el sector retail supone una proporción minoritaria, siendo grandes compañías los principales clientes del Grupo.


La situación financiera del Grupo Colonial es sólida, con el rating de Investment Grade confirmado a finales del mes de abril teniendo en cuenta las circunstancias actuales tanto del Grupo como del entorno en general.

La situación financiera del Grupo Colonial presenta un balance sólido que se refleja en las siguientes magnitudes:

- 1) Un LTV del 36%, una mejora de 300 pb en un año.
- 2) Una liquidez de más de 2.000€m.
 - > Una liquidez de 1.900€m a primer trimestre del 2020 que junto con el nuevo préstamo sindicado firmado en abril de 2020 se sitúa por encima de los 2.000€m.
 - > Dicha liquidez supera en más de 4 veces los vencimientos de deuda de 2020 y 2021 y cubre todos los vencimientos de deuda hasta el año 2023. (considerando la no renovación de pagarés a corto plazo)
 - > De la liquidez actual, más de 500€m son de caja en efectivo.

Por último, la ubicación de los activos del Grupo, la diversificación de la cartera de clientes y su posición financiera permiten a Colonial afrontar esta crisis desde una posición sólida, siendo aún prematuro estimar el impacto final que la pandemia COVID-19 podría tener en los resultados futuros del Grupo.

3. Un balance sólido – S&P y Moody's confirman el Rating de Colonial

		<u>Rating confirmado post Covid-19</u>	<u>Acceso al mercado bancario</u>
LTV	36%		Préstamo sindicado de 200€m firmado en abril 2020
Liquidez ⁴	2.100€m ⁴		
Caja ⁵	535€m ⁵		
Cobertura vencimiento deuda 2020 & 2021	4x ⁶		
		Rating BBB+ <i>Perspectiva Estable</i>	
		Rating Baa2 <i>Perspectiva Estable</i>	

II. Rating Investment Grade confirmado en la crisis del Covid-19

Standard & Poor's y Moody's han confirmado el rating de Colonial en abril de 2020 ante los efectos de la crisis del Covid-19 en las actuales circunstancias conocidas.

En particular han tenido en cuenta:

- > La agencia S&P mantiene la calificación de BBB+. La perspectiva estable, que ha sido confirmada, refleja la opinión de S&P de que Colonial soportará los efectos del COVID-19, respaldada por la alta calidad de su cartera, su robusta base de inquilinos y la buena liquidez de la compañía.
- > Moody's también mantiene la calificación de Baa2 con perspectiva estable que ya le otorgó en 2019. La calificación se fundamenta principalmente en la posición de liderazgo de Colonial en el mercado de oficinas prime de Francia y España, la sólida base de inquilinos y la alta tasa de ocupación de su cartera, la reducción del apalancamiento a 31 de diciembre de 2019 y la fuerte liquidez de Colonial.

Colonial es una de las pocas inmobiliarias europeas que han mantenido su rating, consolidando su posicionamiento como la inmobiliaria con el mejor rating del sector español y entre los mejores valorados en Europa.

IV. Consenso favorable de los analistas

En el marco de los efectos de la crisis del Covid-19, los analistas van revisando progresivamente sus hipótesis y perspectivas sobre el mercado cotizado europeo.

En el caso del grupo Colonial, el consenso de los analistas mantiene recomendaciones de compra y resalta en sus análisis la fortaleza de la compañía, gracias a su estrategia de posicionamiento en oficinas prime. La tabla a continuación muestra los principales analistas que han revisado sus recomendaciones hasta la fecha:

C. Un balance sólido con el mejor rating del sector inmobiliario español, confirmado tanto por S&P como por Moody's durante el mes de abril de 2020, momento álgido de la crisis del Covid-19.

Un perfil de LTV prudente con uno de los niveles más altos de liquidez del sector, cubriendo más de 4 veces los vencimientos de la deuda de los años 2020 y 2021 (considerando la no renovación de pagarés a corto plazo).

D. Un pipeline de proyectos atractivos ubicados en una de las mejores zonas de París, Madrid y Barcelona, con importantes pre-alquileres.

Proyecto	Ciudad	% Grupo	Entrega	SBA (m ²)	Total Coste €m ¹	Total Coste €/sgm	Yield on Cost
1 Castellana, 163	Madrid CBD	100%	2020	10.910	52	4.803	7,5%
2 Diagonal 525	Barcelona CBD	100%	1S 21	5.710	39	6.778	5,1%
3 Miguel Angel 23	Madrid CBD	100%	2S 21	8.036	66	8.244	5,9%
4 83 Marceau	Paris CBD	82%	2S 21	9.600	151	15.755	5,2%
5 Velazquez Padilla 17	Madrid CBD	100%	2S 21	17.239	113	6.535	7,7%
6 Biome	Paris City Center	82%	2S 21	24.500	283	11.551	5,0%
7 Plaza Europa 34	Barcelona	50%	2S 22	14.306	42	2.909	7,0%
8 Mendez Alvaro Campus	Madrid CBD South	100%	1S 23	89.871	300	3.343	7,9%
9 Sagasta 27	Madrid CBD	100%	1S 23	4.481	23	5.044	7,0%
10 Louvré SaintHonoré	Paris CBD	82%	2023	16.000	208	13.029	7,7%
TOTAL PIPELINE OFICINAS				200.653	1.277	6.366	6,6%

¹ Total Coste producto acabado = Coste de adquisición/ Asset Value pre proyecto + capex futuro

La cartera de proyectos de Colonial está íntegramente situada en el centro de las ciudades de Barcelona, Madrid y París, con un 50% de su valor en 3 proyectos en París. A finales del ejercicio 2019, ya se habían firmado pre-alquileres por el 25% de la cartera de proyectos, en concreto en los proyectos de Castellana 163, Diagonal 525 y Louvre St. Honoré. Excepto en el caso de Castellana 163, (donde las obras ya han sido finalizadas), no se prevé ninguna entrega de proyecto adicional para el año 2020.

Durante el primer trimestre del ejercicio 2020 han continuado las conversaciones sobre pre-alquileres adicionales con potenciales futuros inquilinos.

No obstante, actualmente la crisis del Covid-19 está afectando a la cartera de proyectos del Grupo Colonial y no se descartan retrasos puntuales en algunos de ellos. La compañía ha decidido retrasar el programa de capex en 60€m, en particular en Méndez Álvaro, con 90€m para todo el año 2020. Sin embargo, no se prevén penalizaciones relevantes o pasivos vinculados a los retrasos.

ESG & Covid-19

En atención a la gravedad de la situación social causada por el Covid-19 y dando continuidad al espíritu contributivo de políticas de responsabilidad corporativa en el ámbito social que la compañía lleva regularmente a cabo, Colonial ha puesto en marcha un programa de iniciativas destinadas a colaborar en la detención de la pandemia y en la atenuación de sus consecuencias.

El programa contiene diferentes líneas de acción entre las que destacan:

- 1) Aportaciones Económicas: Colonial aportará 1€m a través de distintos programas de financiación a instituciones sanitarias ubicados en Barcelona, Madrid y París, y a diferentes programas de investigación llevadas a cabo en centros de España y Francia en el ámbito de la contención y curación de la pandemia por el CoVid-19. En la actualidad ya están en marcha proyectos específicos de dotación de recursos a la Fundación de Investigación del Hospital U. La Paz en Madrid, al Hospital Sant Joan de Deu y al Hospital Clínico de Barcelona y a la Fondation de France.
- 2) Puesta a disposición de espacios: Colonial ha ofrecido sus espacios disponibles para cualquier actividad relacionada con el tratamiento de la pandemia, en sus ubicaciones en Madrid, Barcelona y París.
- 3) Ayudas a autónomos, startups y pequeñas y medianas empresas:
 - > Sistemas de diferimiento o, en casos excepcionales, bonificación en el pago de rentas a todas aquellas empresas de pequeño tamaño que se encuentren en dificultades financieras.
 - > Creación a través de Utopicus de un Fondo Solidario compuesto por una bolsa de servicios gratuitos y aportaciones económicas, para ayudar nuestros autónomos, pymes y startups que se encuentran en situación de real necesidad dentro de nuestra comunidad.
- 4) Voluntariado y otras ayudas: Colonial ha promovido distintas iniciativas de voluntariado y de promoción de iniciativas sociales que han involucrado a colectivos de su entorno (clientes, proveedores, empleados, etc.).
- 5) Soporte a los empleados: Se ha puesto en marcha las distintas iniciativas de apoyo a todo el colectivo de empleados de Colonial para facilitar la normalidad de sus actividades en el marco de la actual pandemia.

Mercados de Alquiler

La contratación en el mercado de oficinas de Barcelona ha sido baja, situándose en los 30.000m² contratados en el primer trimestre del ejercicio, cifra que refleja la escasez de producto en el mercado así como el cese temporal de la demanda por la crisis del Covid-19. La tasa de desocupación se sitúa en el 2,3% en el CBD. Las rentas se han mantenido estables, debido a la falta de espacios de calidad, situando la renta prime en los 27,5€/m²/mes.

En el mercado de oficinas de Madrid, se firmaron unos 100.000m² durante el primer trimestre del ejercicio, cifra inferior a la del primer trimestre del año anterior, aunque cabe indicar que la cifra contratada el año pasado fue récord y que el mes de marzo ha sido débil por la crisis del Covid-19. En consecuencia, la desocupación se sitúa en el 8,1% en Madrid, siendo la desocupación en el CBD del 4,2%. A cierre del primer trimestre, la renta prime en Madrid se ha mantenido estable, situándose en los 36,5€/m²/mes.

En el mercado de oficinas de París, el nivel de contratación del primer trimestre ha sido de 340.000m². La crisis del Covid-19 y la consecuente ralentización de la actividad, han tenido un impacto considerable en estas cifras, si bien la actividad en el CBD se ha mantenido entorno a los 100.000m², niveles similares al primer trimestre del año anterior. En la zona CBD la tasa de desocupación se sitúa en el 1,6%, niveles históricamente bajos, ejerciendo presión sobre las rentas prime, las cuales se sitúan en niveles de 860€/m²/año.

Cartera de proyectos y rehabilitaciones:

- Actualmente, la crisis del Covid-19 está impactando en la cartera de proyectos del Grupo Colonial y se esperan retrasos puntuales en algunos de ellos. La compañía ha decidido retrasar el programa de capex en 60€m, en particular en Méndez Álvaro, con 90€m para todo el año 2020. Sin embargo, no se prevén penalizaciones relevantes o pasivos vinculados a los retrasos.

Enlace a las cuentas de la entidad:

<https://www.cnmv.es/Portal/verDoc.axd?t={2d98f02a-8866-4c93-bc3b-a41009eb0677}>

Nota:

La información que se recoge en este documento ha sido obtenida de páginas web de carácter público donde se incluyen las cuentas anuales e informe de auditoría sobre las mismas que deben ser leídos conjuntamente. La redacción de estos párrafos se incluye a efectos ilustrativos y no debe entenderse, en ningún caso, que sea la sugerida por el REA Auditores.