

A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

De conformidad con lo establecido en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (la “Ley del Mercado de Valores”), Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (“Colonial” o la “Sociedad”) comunica la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Madrid, 24 de marzo de 2020

Colonial y Covid-19

La epidemia del Coronavirus 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. Sin embargo, la cartera de Colonial y su actual liquidez y solvencia permiten al grupo Colonial afrontar y gestionar de forma óptima esta situación.

Nuestros empleados y equipo directivo

Desde el principio, 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 el equipo directivo está preparado para gestionar crecientes niveles de complejidad.

Nuestros clientes y activos

Hasta la fecha, hemos sido informados de una propagación limitada del Coronavirus entre nuestros clientes y activos. Colonial ha afrontado la situación de manera proactiva, y todos nuestros activos permanecen disponibles para nuestros clientes.

Nuestras actividades y el perfil de nuestros activos se mantienen particularmente resistentes en este entorno complejo.

Sólida gestión de la cartera de contratos

- La tasa de desocupación se ha reducido desde el 2,7% a finales del ejercicio 2019 hasta el 2,4%
- En particular, la cartera de Madrid ha mejorado su desocupación desde el 4% a finales del ejercicio 2019 hasta alcanzar el 2,3%
- En los primeros meses del año, los precios de alquiler firmados respecto las rentas anteriores crecen a niveles superiores al 20% para las renovaciones de contratos. Los precios de alquileres de oficinas firmados comparados con la renta de mercado (ERV a 12/19) han alcanzado niveles de +6%.

Nuestros edificios son grado A (edificios de máxima eficiencia energética) y se ubican en Central Business District (76%) y están diversificados en 3 ciudades, Paris, Madrid y Barcelona. Nuestro foco ha sido y continúa siendo el sector de oficinas prime.

Nuestros clientes tienen un perfil fuerte en términos de solvencia y más del 80% de nuestros principales clientes tienen una calificación de "Investment Grade". Nuestros clientes en el sector "retail" representan menos del 6% de los ingresos 2019 de nuestra cartera, siendo todos clientes de grado A (clientes de máxima calidad) en localizaciones prime.

Nuestra cartera de clientes está altamente diversificada entre muchos sectores diferentes e incluye inquilinos de primer nivel como McKinsey, Freshfields, Netflix, Facebook, Naturgy, Exane y GRDF entre otros, y cuentan con un alto grado de fidelidad: el 78% de nuestros clientes permanecen en activos de Colonial entre 5 y 10 años.



Como consecuencia de la alta calidad de nuestros clientes, hasta el momento, ninguna contingencia significativa ha sido planteada por nuestros inquilinos. Podríamos esperar solamente algún impacto en el segmento de pequeñas empresas del sector "retail" y ocio, segmento que representa menos del 2% de nuestras rentas de alquiler. En estos casos, nuestra política es diferir cualquier pago inmediato para aquellas pequeñas compañías que puedan tener dificultades financieras.

Nuestra cartera de proyectos e inversiones

Actualmente, la crisis del Coronavirus está impactando en nuestra cartera de proyectos y se esperan retrasos puntuales en algunos de ellos. Hemos decidido retrasar nuestro programa de capex en 60€m, en particular en Méndez Álvaro, con sólo 90€m pendientes para el año 2020. Sin embargo, no se prevén penalizaciones relevantes o pasivos vinculados a los retrasos.

La cartera de proyectos de Colonial está 100% 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 hemos firmado pre-alquileres por el 25% de la cartera de proyectos en términos favorables, 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 hay ninguna entrega de proyecto adicional para el año 2020.

En los primeros meses de 2020 continúan las conversaciones sobre pre-alquileres adicionales con potenciales futuros inquilinos y con posible “momentum” positivo a corto plazo en París.

Hemos revisado nuestros criterios y políticas de inversión de acuerdo con un contexto más prudente. No ha habido cambios significativos en nuestras desinversiones previstas, y no se esperan adquisiciones o inversiones de nuestro “pipeline” de inversiones. Actualmente, no se ha identificado ningún compromiso ni pasivo relevante en nuestras inversiones y desinversiones.

A fecha de 23 de marzo de 2020, Colonial ha vendido un activo non-core, Hotel Mojácar, a un precio de 8,4€m, lo que corresponde a una prima del +22% sobre la tasación de diciembre de 2019. Adicionalmente, se han recibido 13€m correspondientes a pagos aplazados de la venta del Hotel Centro Norte realizada en 2019.

Nuestra estructura financiera

El perfil financiero de Colonial continúa siendo sólido.

Tras las desinversiones llevadas a cabo en los últimos 3 años por importe de 1.400€m, la ratio de endeudamiento, LTV, se sitúa en el 36%, con una calificación a largo plazo de BBB+ por parte de Standard & Poor's, la calificación más alta en el sector inmobiliario español y uno de los mejores ratings crediticios del índice Ibex35.

Nuestra financiación es mayoritariamente a través del mercado de bonos, sin exposición relevante a la financiación bancaria.

Colonial tiene un perfil de financiación a largo plazo, con el 79% del vencimiento de la deuda del Grupo a partir de 2023 mayoritariamente con un coste fijo de la deuda.

Las líneas de crédito disponibles y caja superaban los 2.000€m a 31 de diciembre de 2019.

La actual liquidez neta de Colonial (descontando el programa ECP de 140€m en España y 370€m en Francia, a través de Société Foncière Lyonnaise), cubre en más de 4 veces los vencimientos de los

próximos 24 meses y que corresponden al vencimiento de 350€m en bonos de Francia (Société Foncière Lyonnaise).

Finalmente, nuestro sólido perfil de solvencia se basa en la naturaleza prime de nuestros activos “core” (76% en CBD) que han demostrado una mayor resiliencia y menor volatilidad que otros activos con mayor riesgo y “yield”.

La estrategia de Colonial continúa comprometida con la creación de valor a largo plazo en el sector de oficinas prime, con el foco en la calidad y retornos ajustados al riesgo, y con un fuerte calificación crediticia y posición de liquidez.

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.



IBEX₃₅



European Property
Investment Awards
WINNER 2019

“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: Colonial Investor Relations +34 934 047 898 inversores@inmocolonial.com



Edouard VII, Paris, France