

Rentabilidad total para el accionista del 21%

Beneficio récord de 683 millones de euros, un 149% más

- Net Asset Value de 8,60€ por acción, +19% respecto al año anterior
- Desocupación EPRA del portfolio de Colonial de solo el 4% (1% en Barcelona)
- Ingresos por rentas de 283€m, +4% like for like impulsado por incremento de precios
- Resultado neto recurrente de 83€m, +14% en beneficio por acción
- Valor de los activos de 9.282€m, +15% respecto al año anterior
- Claro apoyo del mercado de capitales: +26% de revalorización anual bursátil

Madrid, 26 de febrero de 2018

Resultados anuales a cierre de 2017

2017 ha sido un año excelente para Colonial. La inmobiliaria que dirigen Juan José Brugera y Pere Viñolas ha obtenido un beneficio récord, encabezado por un retorno para el accionista del +21% debido a un incremento del EPRA NAV por acción del +19%. Según ha explicado Pere Viñolas, consejero delegado de Colonial, “este retorno es consecuencia de una estrategia de especialización en oficinas prime en los mercados de Barcelona, Madrid y París con un enfoque de creación de valor inmobiliario -“Prime Factory”- que prima la calidad del retorno manteniendo la máxima disciplina financiera”.

La acertada estrategia del Grupo se ve reflejada en todos los apartados de los resultados financieros y operativos del año 2017:

1. Aumento del +22% del **resultado recurrente** hasta los 83€m, lo que supone un +14% en beneficio por acción.
2. Incremento del +4% “like for like” de los **ingresos por rentas** impulsado por incrementos en precios.
3. Aumento del **valor de los activos** del +15% (+12% “like for like”) hasta alcanzar los 9.282 €m.
4. **Parámetros operativos** sólidos
 - > 99 contratos firmados que corresponden a más de 134.000 m2 y 48m€ de rentas anuales
 - > Desocupación EPRA en niveles de mínimos del 4%
5. Aumento del **resultado neto** de un +149% hasta alcanzar 683 €m.
6. **Estructura de capital** robusta con un LTV del 31%, 2.427€m de liquidez y un sólido rating de Investment Grade por parte de Standard & Poor’s y Moody’s.

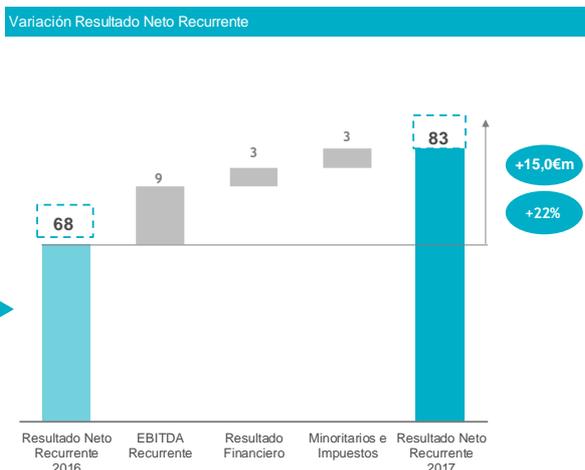
Aumento del resultado recurrente

El resultado recurrente asciende a 83€m, un aumento del 22%, respecto al año anterior, que se explica principalmente por tres elementos:

1. Un sólido incremento de los ingresos por rentas de un +4% interanual
2. Una mejora del resultado financiero.
3. Un menor gasto del impuesto sobre sociedades por la conversión a SOCIMI.

Cuenta de Resultados		
Analisis del Resultado - €m	2017	2016
Ingresos por Rentas	283	271
Gastos de explotación netos ^(*)	(16)	(15)
Gastos estructura	(37)	(36)
EBITDA Recurrente	229	220
Resultado Financiero Recurrente	(77)	(80)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(10)	(12)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(59)	(61)
Resultado Neto Recurrente	83	68
Variación de valor de los activos & Provisiones	921	554
Gasto financiero no recurrente & MTM	(2)	(25)
Impuestos & otros no recurrente	20	(98)
Minoritarios no recurrente	(338)	(225)
Resultado Neto Atribuible al Grupo	683	274

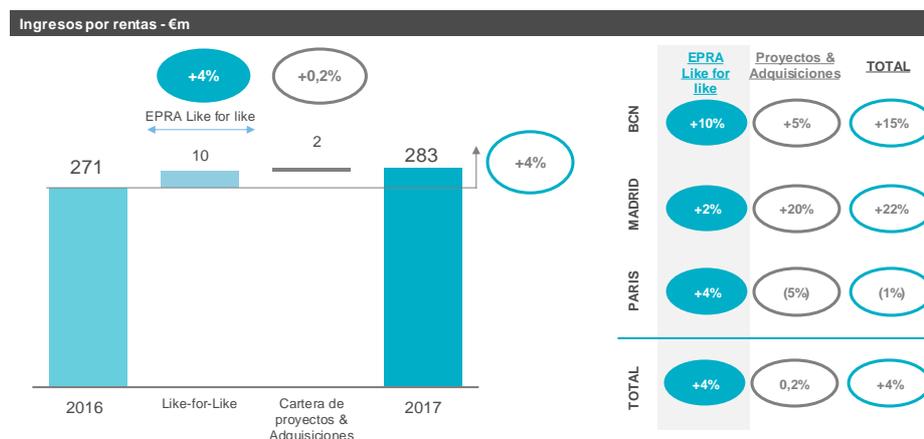
(*) Incluye otros ingresos



Crecimiento de los ingresos por rentas

El Grupo Colonial ha logrado un crecimiento de los ingresos por rentas del +4% “like for like” respecto al cierre del año anterior, situándose entre los incrementos más altos del sector. Los ingresos por rentas ascienden a 283 millones de euros.

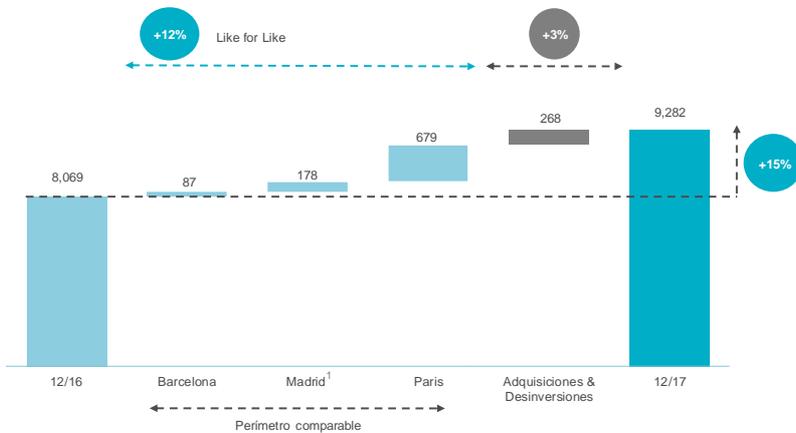
Los ingresos por rentas han aumentado en España un +5% like for like, gracias al fuerte resultado del portfolio de Barcelona con un aumento del +10% like for like. El portfolio de París ha aumentado un 4% like for like apoyado en contratos firmados en los edificios de Edouard VII, #Cloud y Percier.



Creación de valor inmobiliaria

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre dl ejercicio 2017 asciende a 9.282€m (9.741€m incluyendo transfer costs), un aumento del +12% like-for-like. Incluyendo el impacto de las nuevas adquisiciones neto de la venta de IN/OUT, el aumento ha sido del 15% interanual.

Análisis variación valor 12 meses - €m



VARIACIÓN GAV

	Variación total	Precio y otros	Yield
BARCELONA	+11%	+8%	+3%
MADRID ²	+11%	+7%	+4%
PARIS	+13%	+2%	+10%
TOTAL LFL	+12%	+4%	+8%

El valor de los activos en España, ha aumentado un +11% like-for-like en los últimos 12 meses. Tanto el Portfolio de Barcelona como el de Madrid, han experimentado crecimientos del 11% interanuales.

El valor de la tasación del portfolio en París ha aumentado un +13% like-for-like en los últimos 12 meses.

En términos generales el aumento de valor de los activos es consecuencia de tres factores:

1. Un creciente interés de inversores por activos prime presionado las rentabilidades a la baja, especialmente en el mercado de París CBD, siendo uno de los mercados core que más inversores atrae a nivel global
2. El incremento de precios de alquiler capturado en los últimos trimestres por los activos del portfolio del Grupo Colonial en los tres mercados
3. Un enfoque industrial del Grupo que permite crear valor adicional a través del reposicionamiento de inmuebles y proyectos "Prime Factory".

Hechos relevantes de la cartera de inmuebles

Contrataciones con importantes crecimientos en rentas

En un mercado de alquiler con clientes cada vez más exigentes, el Grupo Colonial ha formalizado en 2017 un total de 99 contratos de alquiler correspondientes a 134.831 me y rentas anuales de 48€m. Más de 59.000 m2 corresponden a nuevos contratos, y más de 75.000 m2 corresponden a renovaciones. **El portfolio del Grupo Colonial** ha capturado **importantes incrementos en precios de alquiler**: +9% versus la ERV a diciembre 2016 (Barcelona +10%, Madrid +8% y París +8%). Asimismo, el aumento en renovaciones ("Release Spread") ha sido de doble dígito en España (Barcelona +19% y Madrid +11%).

# transacciones	Superficie m ²	GRI €m	Fuertes incrementos de precios		
			% Var. vs ERV 12/16	Release Spread ¹	
Barcelona	32	51.614	11€m	+10%	+19%
Madrid	39	62.175	18€m	+8%	+11%
París	28	21.042	18€m	+8%	flat
Total	99	134.831	48€m	+9%	+13%

(1) Renta firmada en renovaciones versus renta anterior

En el **portafolio de Barcelona** se han firmado más de 51.000m². Destaca la firma de más de 10.000m² en el cuarto trimestre correspondiente a operaciones de “pre-let” por parte de compañías tecnológicas internacionales. La renta máxima firmada es de 23,5€/m²/mes estableciendo la referencia prime.

En el **portafolio de Madrid** se han firmado más de 62.000m². La renta máxima firmada ha sido de 32€/m²/mes, alcanzada en una operación de más de 5.000m² en el inmueble Castellana 43.

En el **portafolio de París** se han firmado más de 21.000m² en 28 operaciones. La renta máxima de oficinas firmada durante este ejercicio 2017 ha sido de 850€/m²/año.

Elevados niveles de ocupación

Los excelentes resultados en las contrataciones han permitido alcanzar ratios de plena ocupación sólidos y claramente por encima de la media de mercado en las tres ciudades donde opera el Grupo.

A cierre del ejercicio 2017, la desocupación EPRA del portafolio del Grupo Colonial se sitúa en un 4%. Destaca el portafolio Barcelona con únicamente un 1% de desocupación. La cartera de inmuebles de París se sitúa en un 3% de desocupación.

La desocupación del portafolio Madrid alcanza un 7%, debido principalmente a nuevos metros disponibles por la entrega del proyecto Discovery. Excluyendo este nuevo producto, el resto del portafolio de Madrid tendría una desocupación del 2%.

Gestión activa del portafolio

La estrategia de crecimiento del grupo Colonial pasa por invertir cada año de forma orgánica en torno a 400€m en adquisición de nuevos activos priorizando operaciones “off-market”, identificando activos con potencial de value-added en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

Adquisiciones Alpha II – cumplimiento del objetivo de inversión 2017

Durante el primer trimestre 2017, el Grupo Colonial ejecutó el programa de adquisiciones Alpha II correspondiente a la compra de 4 activos por un volumen de inversión cercano a 400€m (precio de adquisición + capex futuro) y cumpliendo con el objetivo de inversión de todo el año. En particular, se han adquirido tres proyectos de desarrollo: Plaza Europa 34 en Barcelona, Paseo de la Castellana 163 en Madrid y 112-122 Av. Emile Zola en París, así como la sede española del Grupo Bertelsmann, en Travessera de Gracia 47-49, ubicada en el Distrito Central de Negocios (CBD) de Barcelona.

Adquisiciones Alpha III – aceleración del objetivo de inversión 2018

Colonial ha iniciado el año 2018 con la ejecución del Proyecto Alpha III, que incluye la adquisición de cinco activos, cuatro en Madrid y uno en Barcelona, con una inversión total prevista de 480€m. La inversión en Madrid consiste en el desarrollo de más de 110.000m² de oficinas en el sur del Distrito Central de Negocios (CBD) y en la adquisición de dos activos de alta calidad en nuevas áreas de negocio de la capital. Adicionalmente, Colonial ha adquirido un activo ubicado en el CBD de Barcelona, dónde realizará una reforma completa con el objetivo de potenciar iniciativas de coworking.

Las principales características de las adquisiciones **Alpha III** son las siguientes:

Localización	Mapa	Actividad	Imagen	Value Added – Prime factory GLA: [m ²]	Total Inversión ¹ : Yield on Cost ² :
MADRID – City Center		1 Méndez Álvaro Campus Madrid - Inside M-30		Value Added – Prime factory GLA: 89.871m ²	Total Inversión ¹ : 272€m – 287€m Yield on Cost ² : 7%-8%
		2 Méndez Álvaro office Scheme Madrid - Inside M-30		Value Added – Prime factory GLA: 20.275m ²	Total Inversión ¹ : 68€m Yield on Cost ² : 7%-8%
MADRID		3 EGEO Madrid - Campo de las Naciones		Core with value added potential GLA: 18.254m ²	Total Inversión ¹ : 79€m Yield on Cost ² : 5%
		4 Arturo Soria Madrid - New Business Area		Core with value added potential GLA: 8.663m ²	Total Inversión ¹ : 33€m Yield on Cost ² : 6%
BARCELONA		5 Gala Placidia Barcelona CBD		Value Added – Prime factory GLA: 4.312m ²	Total Inversión ¹ : 17€m Yield on Cost ² : ≥7%

1 Precio de adquisición + capex total estimado del proyecto 2 Potential running yields on cost para los próximos años

Las compras del inmueble de Arturo Soria y de los dos solares de Méndez Álvaro se escrituraron durante el ejercicio 2017, mientras que los inmuebles de EGEO y de Gala Placidia en Barcelona en enero 2018.

Rotación de activos maduros

El Grupo Colonial revisa de manera recurrente el potencial de creación de valor futuro de cada uno de sus inmuebles en cartera. Como consecuencia de dicho análisis, se formalizó durante el mes de Septiembre la desinversión del complejo de oficinas IN/OUT en París por un precio de 445€m, con una prima del +27% sobre el valor de tasación previo al compromiso de desinversión.

Los ingresos de la venta de este activo maduro se reinvertirán en nuevos proyectos del Grupo, como por ejemplo, la creación del complejo inmobiliario de oficinas Emile Zola en el céntrico distrito 15 de París que supondrá una inversión aproximada de 265€m (precio adquisición + capex futuro).

Cartera de proyectos – importante fuente de creación de valor futuro

A fecha actual Colonial dispone de una cartera de proyectos de más de 240.000m² para crear productos de primera calidad que ofrecen una alta rentabilidad y por tanto un crecimiento de valor futuro con sólidos fundamentales.

En Madrid, destacamos los dos proyectos que se realizarán en los solares adquiridos en Méndez Álvaro en el sur del CBD Madrid, así como los dos proyectos: Príncipe de Vergara 112 y Castellana 163 en el CBD. En Barcelona, destacan los proyectos de Parc Glories y de Plaza Europa 34. Estas actuaciones supondrán la creación de más de 171.000m² de espacios de oficinas con los más altos estándares de mercado.

Durante el mes de diciembre de 2017 se entregó el proyecto Discovery con más de 10.000m². En este activo ubicado en el CBD está actualmente en fase de comercialización.

En el portfolio de París cabe mencionar tres grandes proyectos: Emile Zola, Louvre St. Honoré y Léna. Todos ellos están ubicados en las mejores zonas de la Capital francesa y constituyen juntos más de 44.000m² de nuevos espacios con un enorme potencial de creación de valor en los próximos años.

Iniciativas en el ámbito de “PropTech”

La estrategia del Grupo Colonial pasa por aprovechar iniciativas en el ámbito de “PropTech”, que permitan maximizar el servicio a sus clientes y liderar nuevas tendencias en el sector de oficinas.

- (1) Durante el mes de octubre, Colonial formalizó la adquisición de una participación de control en la plataforma de coworking Utopic_US, marca de referencia en el segmento de gestión de espacios flexibles y contenidos de coworking en España.
- (2) En agosto, Colonial incorporó a Aleix Valls, ex Director General de Mobile World Capital Barcelona, como Digital Senior Advisor para impulsar iniciativas y estrategias en el ámbito del ‘PropTech’ de la compañía.
- (3) Colonial forma parte de un “think-tank” creado por 6 compañías Europeas especializadas en el negocio de oficinas con el fin de desarrollar e impulsar mejoras prácticas en los ámbitos de PropTech, Flexible Office Space, Digitalización y Sostenibilidad.

Gestión activa del portfolio

El año 2017 se ha visto caracterizado por una gestión anticipativa de la estructura de capital para garantizar en todo momento un balance sólido y con suficiente flexibilidad. En este sentido, destacan los siguientes hitos:

- > **Abril:** Mejora del Rating de Colonial a BBB con perspectiva estable y de su filial francesa a BBB+ en meses posteriores.
- > **Mayo:** Ampliación de capital por un volumen de 253€m a un precio de 7,1€/acción, con un descuento mínimo sobre cotización y con impacto neutro respecto al último NAV reportado.
- > **Mayo:** Conversión de Colonial a SOCIMI (REIT) con impacto positivo en resultados recurrentes y ampliando el acceso de Colonial a inversores “REIT-only” mejorando la liquidez de la acción en bolsa.
- > **Junio:** Inclusión de Colonial en el IBEX35, índice de referencia del mercado español, aumentando la liquidez del título en bolsa.
- > **Octubre:** Recompra de acciones propias por un volumen de 18€m a un precio medio de 7,86€/acción (descuento del 3% sobre el NAV a Junio).
- > **Noviembre:** anuncio de la oferta pública de adquisición (OPA) sobre Axiare previa adquisición de acciones hasta ostentar un 28,8% de participación antes de la OPA.

- > Noviembre: Emisión de obligaciones por un volumen de 800€m en dos tramos: 500€m a 8 años con un cupón del 1,625% y 300€m a 12 años con un cupón del 2,5%.
- > Noviembre: Colocación de acciones por un volumen de 416€m a un precio de 7,89€/acción, prima del 2% sobre la cotización: 338€m a través de la emisión de nuevas acciones y 78€m venta de autocartera.
- > Diciembre: Aprobación del folleto de OPA sobre Axiare e inicio del periodo de aceptación.

El mercado de capitales ha apoyado claramente la exitosa ejecución del cumplimiento de todos los hitos del Business Plan anunciado. La creación de valor en términos de NAV por acción y retorno por dividendo se ve claramente reflejado en la evolución de la cotización con una revalorización anual del +26% alcanzando a finales de 2017 un precio de 8,3€acción y superando los índices de referencia.

Exitosa Oferta Pública de Adquisición sobre Axiare

Colonial ha ejecutado con éxito la OPA sobre Axiare alcanzando una participación del 87%.

Cabe señalar los siguientes hitos del proceso:

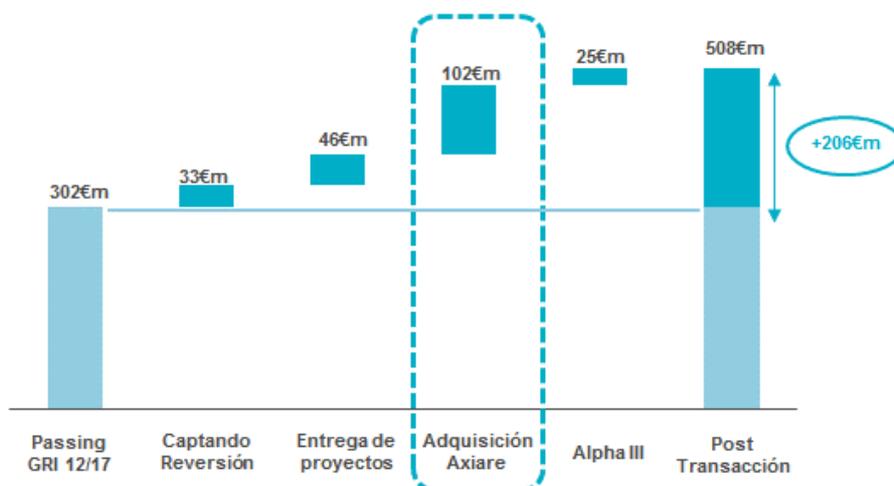
- > 13/11/2017: Anuncio de la OPA sobre Axiare previa adquisición de acciones hasta obtener un 28,8% pre-OPA.
- > 28/12/2017: Aprobación del folleto de OPA por parte de la CNMV.
- > 29/12/2017: Inicio del periodo de aceptación.
- > 08/01/2018: Opinión del consejo de administración de Axiare sobre la OPA.
- > 29/01/2018: Fin del periodo de aceptación de la OPA.

La adquisición posiciona a Colonial, como referente Europeo de oficinas, con más de 10.000€m de valor de activos, un portfolio de 1,7 millones de m² de superficie en explotación y 330.000m² en proyectos.

Asimismo, Colonial refuerza la apuesta por el mercado de oficinas de España, consolidando su posicionamiento en Madrid.

Los ingresos potenciales del Grupo ascienden a más de 500€m una vez entregado todos los proyectos.

RENTAS POTENCIALES 100% INCLUYENDO PROYECTOS 12/2017



Con el control del 87% de Axiare, el Grupo Colonial refuerza la estrategia de crecimiento para los próximos años, ofreciendo un atractivo recorrido en valor para los accionistas sobre la base de la combinación de ambas compañías.



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 9.000 millones de euros.



IBEX₃₅



European Property
Investment Awards
WINNER 2017

Colonial

“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 y Asociados 93 4142340
Xavier Ribó x.ribo@romanyasociados.es +34 669 486 003
Víctor Palacio – v.palacio@romanyasociados.es +34 677 782370
María Martínez – maria.martinez@romanyasociados.es