

Lanzamiento de Alpha-III con una inversión prevista de 480€m

## Colonial desarrollará en Madrid el mayor complejo de oficinas dentro de la M30

- Colonial apuesta por el mercado de Méndez Alvaro, justo al sur del CBD de Madrid
- Adquisición de suelo finalista de oficinas de 110.000m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante
- El coste total del producto final se situará en 3.200€/m<sup>2</sup>
- En total, Alpha-III incluye la adquisición de 4 activos en Madrid y 1 en Barcelona
- Las adquisiciones generarán más de 30 millones de euros en rentas de alquiler
- Todas las operaciones han sido operaciones “off-market”

Madrid, 18 de enero de 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 millones de euros. La inversión en Madrid consiste en el desarrollo de más de 110.000m<sup>2</sup> 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.

Location	Asset Name	Address	Value Added	GLA	Total Investment <sup>1</sup>	Yield on Cost <sup>2</sup>
MADRID – City Center	1	Méndez Álvaro Campus	Value Added – Prime factory	89,871 sq m	€272m - €287m	7%-8%
	2	Méndez Álvaro office Scheme	Value Added – Prime factory	20,275 sq m	€68m	7%-8%
MADRID	3	EGEO	Core with value added potential	18,254 sq m	€79m	5%
	4	Arturo Soria	Core with value added potential	8,663 sq m	€33m	6%
BARCELONA	5	Gala Placidia	Value Added – Prime factory	4,312 sq m	€17m	≥7%

<sup>1</sup> Acquisition price + total estimated project capex <sup>2</sup> Potential running yields on cost for the next years

## Méndez Álvaro

Colonial apuesta por el sur de Madrid con la adquisición de más de 110.000m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante de oficinas. Los dos solares adquiridos se encuentran situados en el mercado de Méndez Álvaro, justo al sur del CBD de Madrid, muy cerca de la estación de Atocha.

La zona cuenta con unas comunicaciones excelentes tanto en transporte público como privado, con fácil acceso andando desde el centro de Madrid, así como varias líneas de tren, autobús y accesos rápidos desde la M-30. El mercado de Méndez Álvaro ha experimentado un crecimiento exponencial en los últimos años, con el establecimiento de varias multinacionales como Repsol, Amazon, Ericsson, Mahou, entre otras.

Colonial prevé el desarrollo de dos complejos de oficinas en Méndez Álvaro:

### 1. Mendez Álvaro Campus

Solar de 90.000m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante para uso oficinas y/o residencial que permitirá el desarrollo de un nuevo campus único en el centro de la capital, incorporando las últimas tendencias del sector inmobiliario en el ámbito de la eficiencia energética, distribución de espacios, combinación de usos e iniciativas de Proptech. El inicio de la construcción se prevé para finales de 2019 y el coste final del proyecto una vez finalizado se situará en torno a un rango entre 3.000 y 3.200€/m<sup>2</sup> (incluyendo coste de adquisición del suelo).

### 2. Méndez Álvaro - 2

Solar de 20.000m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante para uso de oficinas que permitirá el desarrollo de un edificio único de oficinas de alta calidad a escasos metros de la estación de Atocha. El inicio de las obras se prevé en los próximos meses y el coste final del proyecto una vez finalizado se situará en torno a los 3.375€/m<sup>2</sup> (incluyendo coste de adquisición del suelo).



*Mendez Álvaro Campus - borrador inicial, proyecto en fase de análisis*

### 3. EGEO

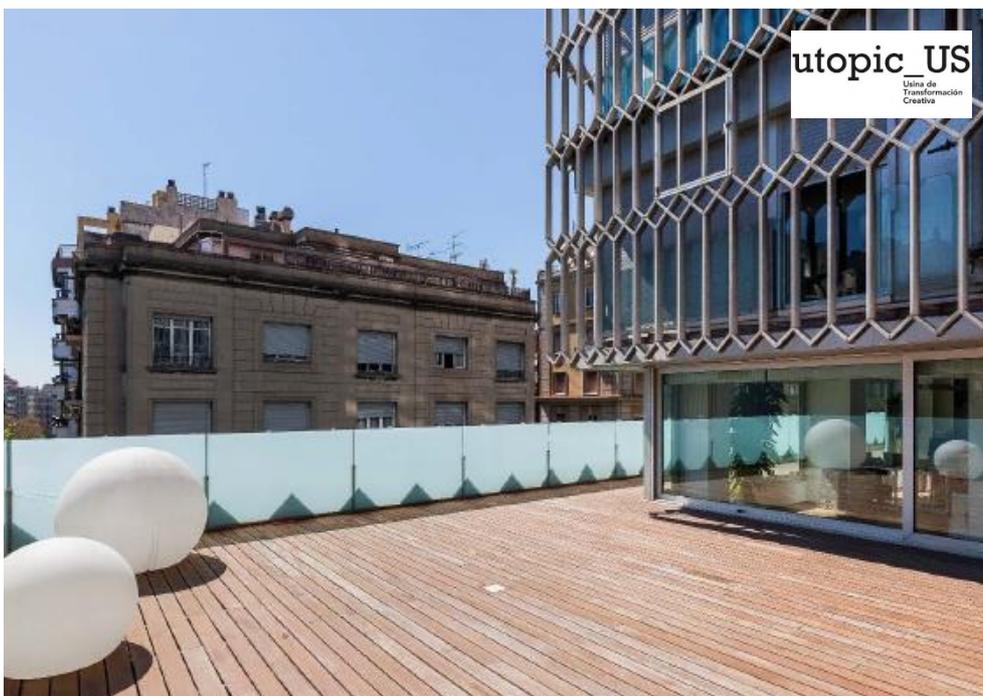
Inmueble de 18.254 m<sup>2</sup> sobre rasante ubicado en la fase 1 de Campo de las Naciones, Madrid. El activo cuenta con una ubicación inmejorable, con fáciles accesos en transporte público al CBD y aeropuerto. La adquisición permite incorporar al portfolio de Colonial un edificio de alta calidad, con plantas de 3.000m<sup>2</sup> divisibles en hasta 8 módulos, que permiten una elevada flexibilidad para el alquiler. Actualmente está ocupado al 97% a varios inquilinos y tiene un alto potencial de incremento de rentas. El coste de adquisición se sitúa en 4.300€/m<sup>2</sup>.

### 4. Arturo Soria

Colonial incorpora en su cartera de inmuebles de Madrid un activo de 8.663m<sup>2</sup> de alta calidad situado en la zona de Arturo Soria, en el norte de Madrid. El activo destaca por situarse en una localización con excelentes comunicaciones, posicionando al edificio en una óptima situación para capturar inquilinos que deseen ubicarse en el norte de Madrid y contar con accesos fáciles en transporte público al centro de la ciudad y Aeropuerto. Actualmente está ocupado al 98% a varios inquilinos y tiene un alto potencial de incremento de rentas. El coste de adquisición se sitúa en 3.300€/m<sup>2</sup>, repercusión muy atractiva que permite un alto potencial de generación de valor para los accionistas de la compañía.

### 5. Gala Placidia

Inmueble adquirido en una ubicación inmejorable en el CBD de Barcelona, justo en frente de la estación de metro de Gracia y a escasos metros de la sede de Colonial. El activo cuenta con 4.312m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante en plantas de hasta 1.600m<sup>2</sup> y amplias terrazas, característica única en el centro de la ciudad de Barcelona. Colonial realizará una reforma completa del inmueble con el objetivo de potenciar iniciativas de coworking y aumentar el potencial de generación de caja del activo y su potencial de creación de valor. En este sentido, el inmueble se alquilará en su totalidad a Utopic\_US, referente en la gestión de espacios flexibles y contenidos de Co-working en España, adquirido recientemente por Colonial. El coste final del proyecto una vez finalizado se situará por debajo de los 4.000€/m<sup>2</sup>.



*Edificio de Gala Placidia en el centro de Barcelona*

---

El proyecto Alpha III se enmarca dentro del programa de adquisiciones orgánicas del Grupo Colonial con un volumen anual de 300-400 millones de euros en compras de inmuebles. Todos los activos adquiridos ofrecen un recorrido sustancial de creación de valor inmobiliaria en base a (1) la transformación inmobiliaria de los inmuebles en productos de primera calidad y (2) la ubicación en segmentos de mercado con sólidos fundamentales que permitan capturar el rango alto de las rentas.

*“Todas las adquisiciones se han realizado fuera de mercado, y en consecuencia, en términos muy atractivos, demostrando la capacidad del Grupo Colonial de identificar y capturar oportunidades de creación de valor inmobiliario”.* Comenta Pere Viñolas, Consejero Delegado de Colonial.

El comprador ha sido asesorado por Jones Lang Lasalle (JLL) en las operaciones de Méndez Álvaro y Cushman & Wakefield para la adquisición de Gala Placidia en Barcelona. Asimismo, Colonial ha contado en estas adquisiciones con el asesoramiento legal por parte de Roca Junyent y Ramón y Cajal.

---

### Sobre Colonial

Grupo Colonial es una SOCIMI especializada en oficinas prime que cotiza en el índice de referencia de la bolsa española, Ibx 35. Está presente en las principales zonas de negocio de Barcelona, Madrid y París con una cartera de oficinas prime de más de un millón de m<sup>2</sup> y un valor de activos bajo gestión de más de 8.600 millones de euros.



IBEX<sub>35</sub>

## Colonial

Para más información: Román y Asociados 93 4142340  
Xavier Ribó - x.ribo@romanyasociados.es +34 669 486 003  
Víctor Palacio – v.palacio@romanyasociados.es +34 677 782 370  
María Martínez –maria.martínez@romanyasociados.es