

Colonial obtiene un resultado neto de 281€m

Aceleración del resultado impulsado por un fuerte incremento del 22% en los ingresos

- Ingresos por rentas de 258€m, +22% respecto al año anterior (+5% like for like)
- Resultado neto recurrente de 68€m, +15% respecto al año anterior
- Desinversiones por valor de 441€m con una prima del +12% sobre tasación
- Adquisición de un 22% de SFL en términos muy ventajosos, elevando la participación al 81%

Madrid, 15 de noviembre de 2018

Resultados trimestrales Enero – Septiembre 2018

Los resultados del tercer trimestre del ejercicio 2018 reflejan sólidos fundamentales en todos los segmentos de negocio y fuertes crecimientos de rentas.

A principio del mes de julio, se materializó la fusión de Colonial con Axiare, operación que ha permitido consolidar el liderazgo de oficinas prime del Grupo Colonial, obteniendo unos resultados operativos muy sólidos. Asimismo, Colonial cerró a principios del mes de octubre el proyecto Alpha IV, que incluye una serie de desinversiones de activos maduros, así como la adquisición del 22% de SFL en noviembre y del activo Diagonal 525 en Barcelona.

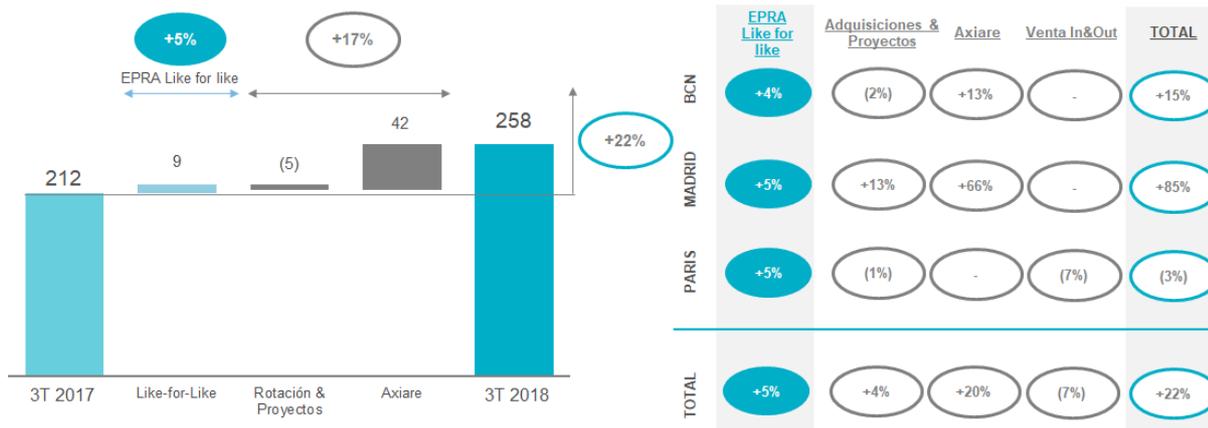
El resultado recurrente acumulado a 30 de septiembre asciende a 68€m (+15% vs año anterior), impulsado por un fuerte tercer trimestre de 27€m (+21% vs 3T 17). Esta aceleración se produce una vez materializada la fusión con Axiare a principios de julio 2018. El resultado neto total del grupo, incluyendo revalorizaciones de activos, a 30 de junio de 2018, asciende a 281€m.

Sólidos fundamentales en todos los segmentos

Importante crecimiento de los Ingresos por Rentas

Fuerte incremento de los ingresos por rentas de +22% gracias a la incorporación de Axiare y otras adquisiciones, así como un aumento del like for like del +5%. Dicho crecimiento like for like se sitúa entre los más altos en España y Europa.

Ingresos por rentas - €m



El fuerte incremento like for like de los ingresos por rentas se ha obtenido en todos los mercados donde opera el Grupo Colonial:

1. Madrid +5% impulsado por crecimientos de precios de alquiler y nuevas contrataciones en los inmuebles Alfonso XII, Génova & José Abascal 45
2. París +5% debido a incrementos de precios y nuevas contrataciones en Washington Plaza, Cézanne Saint Honoré, 103 Grenelle & Percier.
3. Barcelona +4% debido a incremento de precios de alquiler en toda la cartera

Contrataciones con importantes crecimientos en rentas

Durante los primeros nueve meses del ejercicio 2018, el Grupo Colonial ha formalizado 82 contratos de alquiler correspondiente a más de 154.000m² y a rentas anuales de 37€m. Más de 97.000m² de contratos de alquiler se han firmado en la cartera de oficinas, capturando importantes incrementos en precios.

Fuerte incremento de precios	3T 2018		2018	
	% Var. vs ERV 12/17 ¹	Release Spread ²	% Var. vs ERV 12/17 ¹	Release Spread ²
Barcelona	+18%	+32%	+15%	+18%
Madrid	+12%	+32%	+9%	+30%
Paris	+4%	+13%	+5%	+13%
TOTAL OFICINAS	+10%	+26%	+9%	+26%

(1) Renta firmada vs renta de mercado a 31/12/2017 (ERV 12/17)
 (2) Renta firmada en renovaciones versus renta anterior

En comparación con la renta de mercado (ERV) a diciembre 2017 los precios de alquiler firmados han aumentado un +10% en el tercer trimestre 2018. En Barcelona se han firmado rentas un +18% superiores a las rentas de mercado, en la cartera de Madrid un +12% y en la cartera de París un +4%.

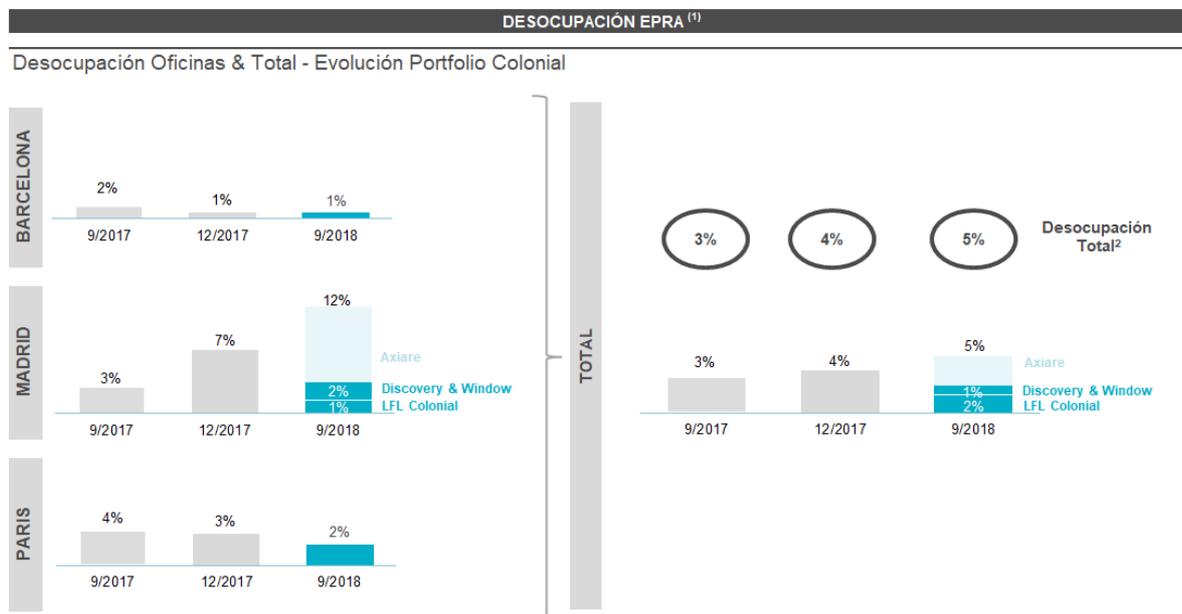
Asimismo, el aumento de los precios de alquiler en las renovaciones (“Release Spread”) en el tercer trimestre ha sido de doble dígito: Barcelona +32%, Madrid +32% y en París un +13%.

La totalidad del esfuerzo comercial de Colonial se encuentra repartido entre los tres mercados en los que opera la compañía. Durante el tercer trimestre del ejercicio se han firmado casi 34.000m², equivalente a 16 contratos, en la cartera de España. En Madrid destacamos la renovación de 16.000m² con Iberia en el activo de Martínez Villergas, así como la firma de más de 9.000m² en el proyecto entregado recientemente de Príncipe de Vergara (The Window) con varios inquilinos (Utopic_us, Novo Banco, TMF Group & Fibonad) y la firma de más de 2.500m² en el inmueble de Discovery Building. En Barcelona destacamos la renovación de 2.000m² con Accenture en el activo de Sant Cugat.

En la cartera de París se han firmado más de 11.000m² en 11 operaciones, destacando las renovaciones en Washington Plaza de 1.400m² y en Percier de más de 800m². En cuanto a nuevos contratos, cabe mencionar la firma de más de 4.700m² en Washington Plaza y de 3.300m² en Cézanne Saint Honore.

Sólidos niveles de ocupación

La desocupación total (incluyendo todos los usos: oficinas, comercial y logístico) del Grupo Colonial a cierre del tercer trimestre del ejercicio 2018 se sitúa en niveles del 5%. Destaca la cartera de oficinas de Barcelona y París con unos ratios de desocupación del 1% y 2%, respectivamente. La cartera de oficinas de Madrid tiene una desocupación del 12% de los cuales: 8,6% corresponden a la cartera de Axiare, 2% a los recién entregados proyectos de Discovery Building y The Window, proyectos que están generando un fuerte interés en el mercado de alquiler. El resto de la cartera de Madrid tiene una desocupación del 1%.



(1) **Desocupación EPRA:** Desocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (1-[Superficies desocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado]).

(2) Cartera total incluyendo todos los usos: oficinas, comercial y logístico

La cartera de logístico del Grupo Colonial, a cierre del tercer trimestre del ejercicio 2018, presenta una desocupación del 5%.

Actualmente el Grupo Colonial cuenta con más de 55.000m² de superficie disponible de oficinas, correspondiente a un 5% de desocupación EPRA sobre la cartera total de oficinas. Tanto los metros disponibles en la cartera de Axiare como en Discovery y The Window representan una oferta de máxima calidad en el mercado de Madrid, donde claramente existe escasez de producto "Grade A". En consecuencia, ofrecen un importante potencial de ingresos por rentas adicionales a capturar en los próximos trimestres.

Superficie desocupada oficinas

Superficie sobre rasante (m ²)	Entradas en explotación ⁽¹⁾	Zona BD y otros	Zona CBD	2018	Desocupación oficinas EPRA
Barcelona	0	333	1.544	1.877	1%
Madrid	20.688	11.143	13.499	45.330	12%
París	0	6.026	2.250	8.275	2%
TOTAL	20.688	17.501	17.293	55.482	5%

(1) Proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación



"Discovery Building"



Alfonso XII



"Window Building"



Ribera de Loira 28



Cézanne Saint Honoré



Travessera Gracia/Amigó

Ejecución Alpha IV

A mediados del mes de noviembre 2018 el Grupo Colonial finalizó la ejecución del proyecto Alpha IV que ha supuesto la desinversión de activos non-core y producto maduro fuera del CBD por un importe de 441€m y la adquisición de producto prime por un total del 756€m.



1. Desinversiones: Colonial ha firmado durante el tercer trimestre la venta de 7 edificios de oficinas y de un proyecto llaves en mano en Madrid por un precio total de 441 millones de euros.

Las ventas se han realizado en condiciones muy favorables para la compañía, con un prima del 12% sobre la última valoración¹. Los activos vendidos son activos no estratégicos, maduros y/o fuera de la zona CBD, que cuentan con una superficie bruta alquilable de más de 106.000m².

2. Adquisición del 22% de SFL: Durante el mes de noviembre, Colonial y Qatar Investmet Authority (QIA) han firmado un acuerdo por el cual Colonial pasa a controlar hasta el 81% de su filial francesa SFL. La operación se realiza a través del traspaso del 22,2% de las acciones de SFL en poder de QIA (13,6% en propiedad de Qatar Holding LLC y 8,6% en propiedad de DIC Holding LLC) a Colonial.

La transacción se realiza en términos muy ventajosos para Colonial, a un precio medio de 69,6€ por acción, lo que significa un descuento medio sobre el último NAV reportado de un 19%.

La adquisición tiene un impacto acrecentador del +10% en el beneficio recurrente por acción y en un aumento del +4% del EPRA NAV hasta alcanzar 9,44 €/acción (estimación proforma en base a los NAV y beneficio recurrente reportados a junio 2018).

Con esta operación, la compañía española da un significativo paso adelante en la estrategia de mayor simplificación accionarial del Grupo reforzando su accionariado con inversores a largo plazo.

3. Adquisición de un activo Prime en Barcelona – Diagonal 525: Colonial ha adquirido un activo de oficinas de 5.710m² de superficie sobre rasante en el eje prime de la Diagonal de Barcelona. Actualmente, el edificio está alquilado al 100% a un único inquilino, si bien está previsto realizar durante el año 2019, una rehabilitación integral creando un edificio de oficinas emblemático en la zona. El coste total del proyecto, incluyendo el capex previsto, será de 37€m correspondiente a una repercusión de 6.460€/m², cifra sustancialmente inferior a recientes transacciones comparables en esta zona de la Diagonal.

El proyecto Alpha IV ha permitido aprovechar el buen momento del mercado de inversión para desinvertir producto no estratégico y maduro a precios atractivos y reinvertir los fondos obtenidos en adquisiciones “offmarket” de producto prime con buen recorrido en valor en términos muy ventajosos para Colonial.

La ejecución del proyecto Alpha IV ha permitido a su vez acelerar la mejora de la calidad crediticia de Colonial que se ha traducido en una revisión al alza del rating por parte de la agencia Standard & Poor’s desde BBB hasta BBB+. Esta calificación crediticia es la mayor alcanzada jamás por una inmobiliaria española y supone una mejora de las condiciones de los bonos del Grupo Colonial.

Gestión activa de la estructura de capital

En el ejercicio 2018 el Grupo Colonial ha realizado una gestión activa de su deuda, que ha permitido optimizar la estructura financiera del Grupo, tanto en Loan to Value (LtV), en coste financiero así como en vida media de su deuda.

Cabe destacar que la adquisición del 22% de SFL junto a la gran calidad de los activos del Grupo Colonial ha llevado a Standard & Poor’s a elevar su calidad crediticia a BBB+ con perspectiva estable.

Las acciones de Colonial han cerrado a fecha de publicación de este informe con una revalorización del +7%, superando a sus comparables en España y Francia, así como batiendo los índices de referencia EPRA & IBEX35. La evolución de la cotización muestra una elevada correlación con el cumplimiento de hitos del Business Plan, reflejando el respaldo del mercado de capitales a la estrategia de crecimiento del Grupo Colonial.

Guidance 2018 confirmado

Según ha explicado Pere Viñolas, Consejero Delegado de Colonial “estos resultados trimestrales muestran sólidos fundamentales en todos los segmentos del negocio y prueban la capacidad del grupo Colonial de obtener retornos por encima del mercado gracias a su estrategia de especialización en oficinas prime en Barcelona, Madrid y París.

Asimismo, se confirman las estimaciones que Colonial comunicó al mercado en su investor day celebrado durante el mes de octubre en Madrid, donde estimaba un beneficio neto recurrente por acción de 0,22€.



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 11.000 millones de euros.



“La información incluida en este documento no ha sido verificada ni revisada por los auditores externos de Colonial. En este sentido, la información está sujeta y debe leerse junto con toda la información pública disponible, tanto en la CNMV como en la página web de la compañía 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