

## Resultado neto de 393 €m, +40% vs año anterior

### Se culmina la integración de Axiare con la venta de los activos logísticos

- Ingresos por rentas de 263€m, +4% like-for-like
- Beneficio neto recurrente por acción de 20,5cts€, +33% vs año anterior
- Mejora de la calidad del balance con la venta de activos no estratégicos
- Análisis de nuevas inversiones por valor de más de 1.000 millones de euros

Madrid, 5 de noviembre de 2019

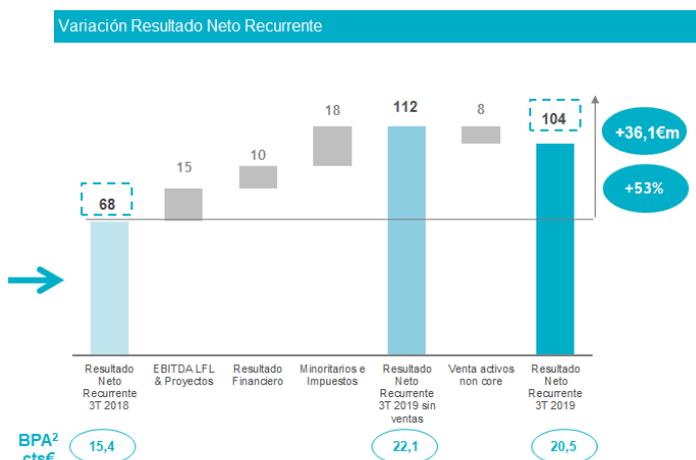
### Resultados tercer trimestre 2019

#### Incremento significativo del beneficio neto recurrente por acción

El Grupo Colonial ha cerrado el tercer trimestre de 2019 con un resultado neto recurrente de 104€m, un incremento de +53% respecto al mismo periodo del año anterior.

El beneficio neto recurrente por acción asciende a 20,5Cts€/acción, lo que supone un incremento del +33% versus el mismo periodo del año anterior.

Cuenta de Resultados		
Analisis del Resultado - €m	3T 2019	3T 2018
Ingresos por Rentas	263	258
EBITDA Recurrente	210 <sup>(1)</sup>	202
Resultado Financiero Recurrente	(67)	(77)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(9)	(10)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(29)	(47)
<b>Resultado Neto Recurrente</b>	<b>104</b>	<b>68</b>
Variación de valor de los activos & Provisiones	362	304
Gasto financiero no recurrente & MTM	(7)	(19)
Impuestos & otros no recurrente	(7)	(2)
Minoritarios no recurrente	(59)	(71)
<b>Resultado Neto Atribuible al Grupo</b>	<b>393</b>	<b>281</b>



<sup>(1)</sup> EBITDA recurrente = EBITDA ajustado anualizando el impacto anual del IBI registrado en el 3T 2019

<sup>(2)</sup> Beneficio por acción recurrente

El incremento del beneficio neto recurrente de +36€m (+53% vs año anterior) se ha impulsado por:

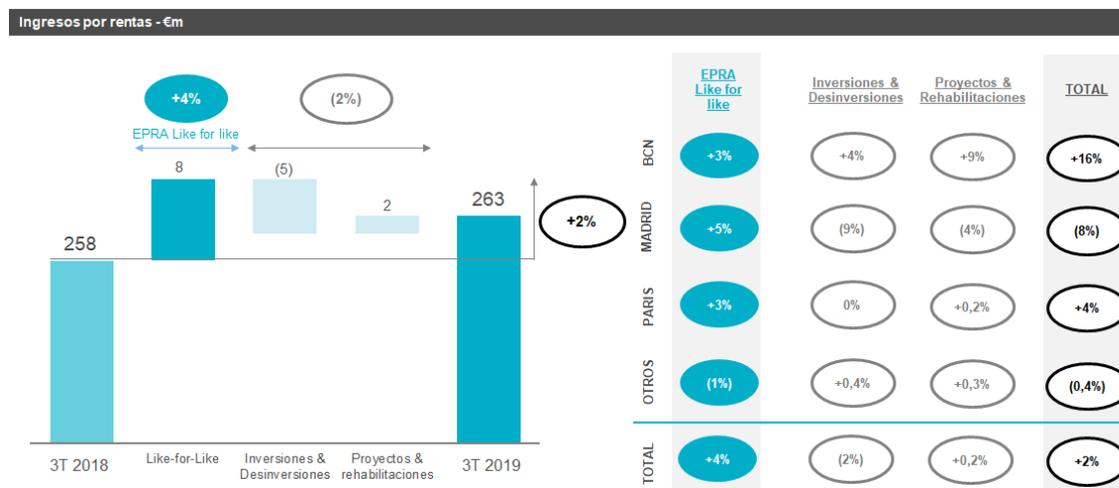
1. Un incremento del EBITDA de +15€m (+7€m una vez corregido el impacto de las desinversiones no estratégicas)
2. Una reducción del gasto financiero en 10€m y
3. Un mayor resultado atribuible por el incremento de la participación en SFL desde el 59% hasta el 82% que se refleja en la línea de minoritarios

Las desinversiones de los activos no estratégicos materializadas hasta la fecha han supuesto un impacto en resultado recurrente de 8€m. En consecuencia, el beneficio por acción recurrente, sin considerar ventas de activos, se hubiera situado en 22,1Cts€/acción, un incremento interanual del +43% en términos comparables.

Considerando el importante crecimiento de valor del portfolio de los primeros 6 meses del año y deduciendo todos los impactos no recurrentes, el resultado neto atribuible es de 393€m, +40% respecto al mismo periodo del año anterior, equivalente a un aumento de +112€m.

### Fuerte crecimiento en ingresos

Colonial cierra el tercer trimestre del año 2019 con unos **ingresos por rentas de 263€m, un incremento del +4% en términos comparables “like for like”, respecto al año anterior.**



El incremento de los ingresos por rentas se basa en el importante crecimiento de la cartera comparable “like for like” en los tres mercados en los que opera el Grupo Colonial.

El elevado nivel de crecimiento “like for like” se sitúa entre los más altos en Europa y proviene principalmente de la capacidad del grupo Colonial de capturar incrementos en precios de alquiler, gracias a su fuerte posicionamiento en el centro ciudad (CBD). Destaca, durante el tercer trimestre el mercado de Madrid con un incremento del +5% like for like.

En cuanto al análisis de la aportación de cada uno de los tres mercados del portfolio del Grupo, los principales factores a destacar son los siguientes:

1. **Barcelona +3% like-for-like** debido al incremento de rentas en toda la cartera. Cabe mencionar en particular los activos de Amigó 11-17, Vía Augusta & Avinguda Diagonal 609, activos que lideran el crecimiento en la ciudad Condal.
2. **Madrid +5% like-for-like** impulsado por crecimiento en la actualización de rentas a mercado de los activos. Destacan en particular los crecimientos importantes en los activos de Discovery, José Abascal 45 & Sagasta 31, todos ellos ubicados en el centro de Madrid.
3. **París +3% like-for-like.** El ingreso por rentas se ha incrementado en 5€m. Esto se debe a los contratos firmados en 2018, principalmente en Cézanne Saint-Honoré, Washington Plaza, #Cloud y Grenelle 103 con incrementos de rentas.

Cabe mencionar, la reducción de los ingresos por rentas por 1) la desinversión del portfolio de oficinas secundario a finales del ejercicio 2018, 2) la venta del hotel Centro Norte y 3) la venta de la cartera logística en 2019. La rotación de la cartera de proyectos, en particular el inicio del proyecto del activo 83 Marceau en París y los activos de Velázquez y Miguel Ángel 23, así como el inicio del programa de renovaciones en Madrid, han supuesto una disminución temporal de los ingresos.

## Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos

### Captura de crecimientos en rentas

El negocio del Grupo Colonial ha tenido un comportamiento excelente con un ritmo fuerte en contrataciones, manteniendo niveles cercanos a plena ocupación. A cierre del tercer trimestre del ejercicio 2019, el Grupo Colonial ha formalizado 97 contratos de alquiler de oficinas, correspondientes a más de 197.000m<sup>2</sup> y a rentas anuales de 63€m.

Fuerte incremento de precios	nº contratos	Superficie m <sup>2</sup>	Ingresos por rentas €m	2019		3T 2019	
				% Var. vs ERV 12/18 <sup>1 3</sup>	Release Spread <sup>2</sup>	% Var. vs ERV 12/18 <sup>1 3</sup>	Release Spread <sup>2</sup>
Barcelona	30	54.871	14€m	+10%	+34%	+7%	+24%
Madrid	37	111.075	25€m	+4%	+8%	+6%	+36%
Paris	30	31.081	24€m	+12%	+7%	+12%	-
<b>TOTAL OFICINAS</b>	<b>97</b>	<b>197.027</b>	<b>63€m</b>	<b>+8%</b>	<b>+14%</b>	<b>+8%</b>	<b>+28%</b>

(1) Renta firmada vs renta de mercado a 31/12/2018 (ERV 12/18)

(2) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior

(3) Existen dos contratos con "cap", uno en Madrid y otro en Barcelona

En comparación con la renta de mercado (ERV) a diciembre 2018 los precios de alquiler firmados han aumentado un +8% durante el tercer trimestre del 2019.

En Barcelona se han firmado rentas un +7% superiores a las rentas de mercado, en la cartera de Madrid un 6% y en la cartera de París un +12%. Asimismo, el aumento de los precios de alquiler en las renovaciones (“Release Spread”) durante el tercer trimestre ha sido de doble dígito: Barcelona +24% y Madrid +36%.

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 2019 se han firmado casi 59.000m<sup>2</sup>, equivalente a 28 contratos, en la cartera de España. En Madrid destacamos la renovación de 5.600m<sup>2</sup> en el activo de Josefa Valcárcel 24, así como la firma de más de 7.600m<sup>2</sup> en el nuevo proyecto de Castellana 163 (superficie que se ha firmado con varios inquilinos) y la firma de más de 4.500m<sup>2</sup> en el activo de Virto, entre otros.

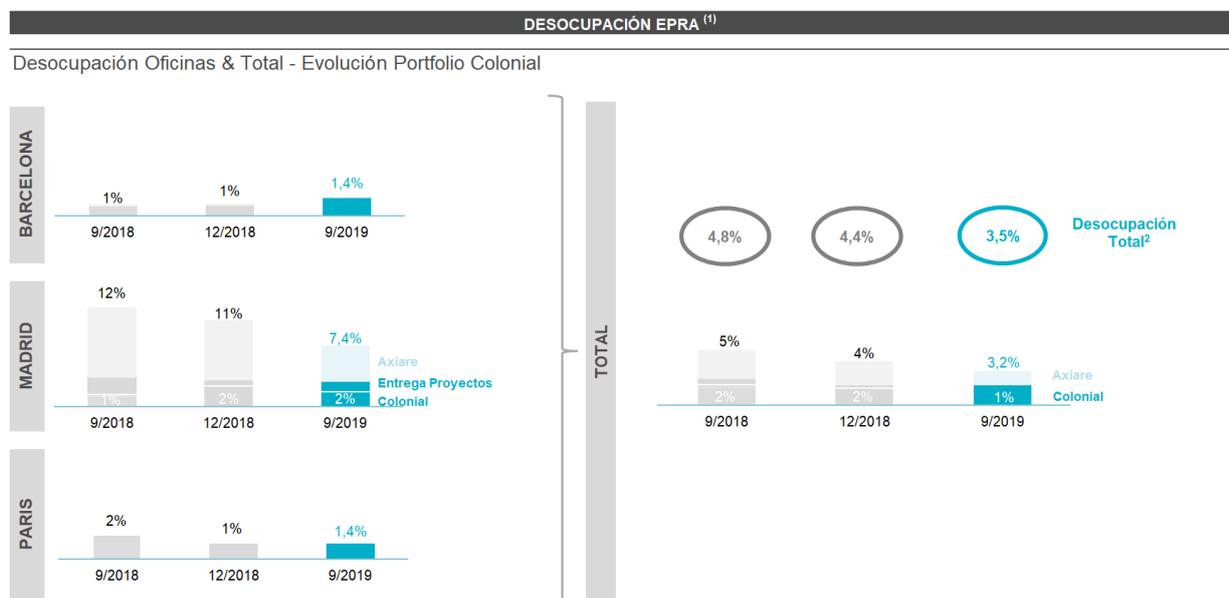
En Barcelona destacamos la renovación de casi 10.500m<sup>2</sup> en el activo de Diagonal 197 y de más de 3.700m<sup>2</sup> en el activo Berlín/Numància. Adicionalmente, se han firmado más de 6.700m<sup>2</sup> en el activo Torre Marenostrum, 3.000m<sup>2</sup> en el activo de Sant Cugat y 2.400m<sup>2</sup> en el activo de Berlín/Numància.

En la cartera de París, durante este tercer trimestre se han firmado casi 7.000m<sup>2</sup> en 8 operaciones, destacando la firma de 2.600m<sup>2</sup> en el activo de 112 Wagram, de 2.000m<sup>2</sup> en 103 Grenelle y de otros casi 2.000m<sup>2</sup> en Charles de Gaulle.

### Sólidos niveles de ocupación

La **desocupación total del Grupo Colonial** (incluyendo todos los usos: oficinas, comercial y logístico) a cierre del tercer trimestre del ejercicio 2019 **se sitúa en niveles del 3,5%**.

La desocupación financiera del portfolio del Grupo Colonial se muestra a continuación:



(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) Portfolio total incluyendo todos los usos: oficinas, retail y logístico

Destaca la cartera de oficinas de Barcelona y de París con un ratio de desocupación del 1,4%.

El portfolio de oficinas de Madrid tiene una desocupación del 7%, mejorando en +472pbs respecto al mismo periodo del año anterior y en +311pbs respecto a diciembre de 2018.

- Un 4% de desocupación se concentra principalmente en activos de la cartera proveniente de Axiare. En particular, destaca el proyecto entregado recientemente de Ribera de Loira, así como el activo Virto que presenta una ocupación del 19% a cierre de septiembre 2019. Cabe mencionar los importantes avances en Avenida Bruselas (100% ocupado) y Ribera del Loira (62% ocupado a fecha de emisión de este informe).
- Asimismo, destacamos la entrada en explotación del activo de Castellana 163, ubicado en el CBD de Madrid, que se está repositando progresivamente por plantas.
- El resto de la cartera de Madrid tiene unos niveles de ocupación sólidos, manteniendo una desocupación del 2%. Los metros disponibles actualmente suponen una oferta de máxima calidad en segmentos de mercados atractivos, donde claramente existe escasez de producto "Grado A". En consecuencia, ofrecen un importante potencial de ingresos por rentas adicionales a capturar en los próximos trimestres.

### **Colonial culmina la integración de Axiare con la venta de los activos logísticos**

Durante el tercer trimestre del ejercicio 2019, Colonial ha firmado un acuerdo para la cesión de 18 activos logísticos con una superficie total de 473.000m<sup>2</sup>.

Hasta la fecha se ha materializado la desinversión inmediata de 11 instalaciones, que suman 314.000m<sup>2</sup>. Junto a estas ventas, tenemos la venta del Hotel de Centro Norte con una superficie de más de 8.000m<sup>2</sup>, venta ya materializada durante el primer trimestre del ejercicio.

En cuanto al resto de activos logísticos, Colonial prevé que el comprador ejecute la opción de compra sobre ellos durante el primer semestre del ejercicio 2020.



Colonial espera cerrar el año con desinversiones por un volumen de 475€m<sup>1</sup> que permiten 1) optimizar el mix de negocio aumentando aún más el foco en oficinas, que pasa a ser un 95% en términos de valor de los activos, así como 2) mejorar la calidad del retorno con una concentración en oficinas prime.



(1) Volumen estimado de desinversión incluyendo la venta de la cartera logística de 2019 y el Hotel Centro Norte, así como la potencial ejecución de la opción sobre el resto del portfolio logístico en 2020 y otro activo no estratégico actualmente en avanzadas negociaciones

## Una estructura de capital sólida

### Un balance fuerte

A 30 de setiembre de 2019, el Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV del 37% (211 pb mejor que a inicios del año) y un rating por parte de Standard & Poors de BBB+, mayor rating en el sector inmobiliario español.

Los saldos disponibles del Grupo a cierre de tercer trimestre ascienden a 2.429€m y respecto al calendario de vencimientos, cabe destacar que el 73% de la deuda del Grupo tiene vencimiento a partir de 2023.

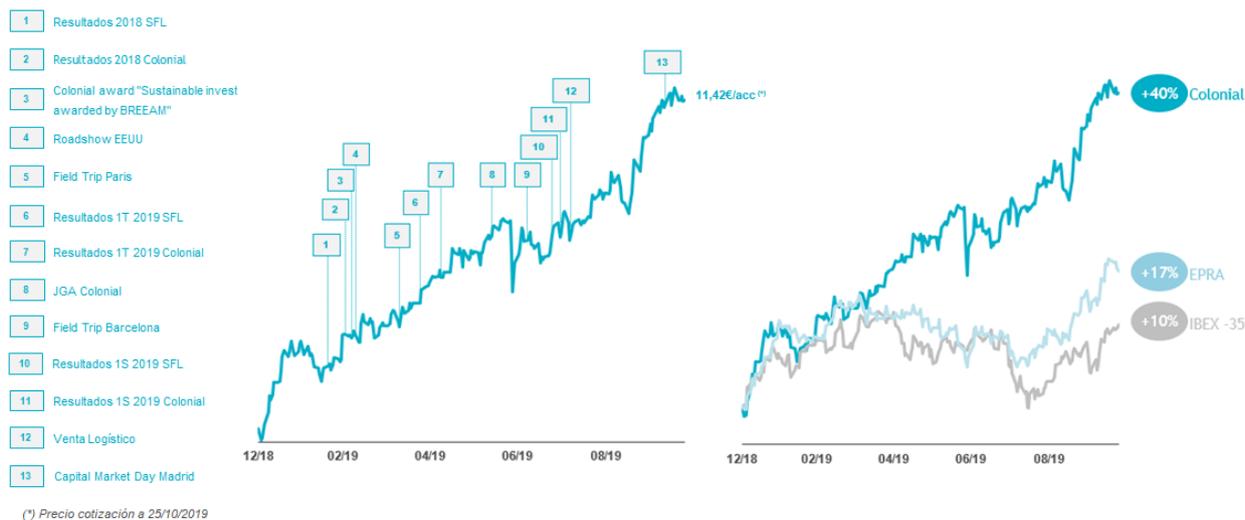
En el primer semestre de 2019, Colonial finalizó la reestructuración de la deuda pendiente de Axiare, cancelando diversos préstamos bilaterales por importe de 162€m y refinanciando dos préstamos bilaterales por importe de 151€m, mejorando márgenes y cancelando garantías hipotecarias.

SFL, por su parte, ha reestructurado un préstamo sindicado de 390€m, que le ha permitido una mejora tanto en márgenes, como en vencimientos.

### Sólida evolución en bolsa

Las acciones de Colonial han cerrado, a fecha de la publicación de este informe, con una revalorización del +40%, batiendo los índices de referencia EPRA & IBEX35.

## COTIZACIÓN DE COLONIAL 2019 YTD



La evolución de la cotización refleja el respaldo del mercado de capitales a la exitosa ejecución de la estrategia de crecimiento del Grupo Colonial. La cotización de la acción de Colonial destaca frente a sus competidores como uno de los títulos más próximos y con más correlación a su valor por fundamentales.

## Perspectivas

Según ha explicado Pere Viñolas, Consejero Delegado de Colonial, “Los resultados de los primeros 9 meses del año 2019 muestran sólidos fundamentales del mercado de oficinas en Barcelona, París y Madrid. Las perspectivas son muy favorables y por ello estamos analizando nuevas oportunidades de inversión por valor de más de 1.000 millones de euros”.

## 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 m<sup>2</sup> y un valor de activos bajo gestión de más de 11.000M€.



IBEX<sub>35</sub>

MSCI

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](http://www.inmocolonial.com).”

Para más información:

Roman

93 414 23 40

Xavier Ribó – [x.ribo@romanrm.com](mailto:x.ribo@romanrm.com)

Víctor Palacio – [v.palacio@romanrm.com](mailto:v.palacio@romanrm.com)

Carolina Pérez – [c.perez@romanrm.com](mailto:c.perez@romanrm.com)