

*Colonial registra un resultado neto de 254€m*

## **Aceleración del crecimiento tras la integración de Axiare**

- Net Asset Value de 9,11€ por acción, +13% respecto al año anterior
- Ingresos por rentas de 170€m, +21% respecto al año anterior (+5% like for like)
- Resultado neto recurrente de 41€m, +12% respecto al año anterior
- Valor de los activos de 11.190€m, +29% respecto al año anterior (+10% like for like)
- Rentabilidad total para el accionista interanual del +15%

*Madrid, 30 de julio de 2018*

### **Resultados semestrales a 30 de junio de 2018**

El primer semestre del año 2018 ha sido excelente para el Grupo Colonial con un retorno total anual para el accionista del +15% debido a un incremento interanual del EPRA NAV por acción del +13% en combinación con una rentabilidad por dividendo del +2%.

Con fecha 2 de julio se ha materializado la fusión de Colonial con Axiare, operación que ha permitido consolidar el liderazgo en oficinas prime del Grupo Colonial ofreciendo a nuestros clientes más de 1,2 millones de m<sup>2</sup> sobre rasante de edificios de oficinas, a través de 73 activos en las mejores ubicaciones de Madrid, Barcelona y París.

Los resultados del primer semestre 2018 son un claro reflejo de la exitosa estrategia de crecimiento del nuevo Grupo, como muestran las siguientes cifras:

- > Valor de los activos de 11.190€m, +29% vs año anterior (+10% like for like)
- > Ingresos por rentas de 170€m, +21% vs año anterior (+5% like for like)
- > Beneficio neto recurrente de 41€m, +12% vs año anterior
- > EPRA NAV de 9,11€/acción, +13% vs año anterior
- > Retorno total para el accionista<sup>1</sup> del 15% en un año

El Grupo resultante de la fusión ha obtenido unos resultados operativos muy sólidos, capturando fuertes incrementos de rentas en todos los mercados

- > 55 contratos firmados correspondientes a más de 97.000m<sup>2</sup> y 19€m de rentas anuales
- > Desocupación EPRA en niveles del 5%
- > Captura de crecimientos en rentas: +8% vs renta de mercado diciembre 2017 y +26% de “release spread”<sup>2</sup>

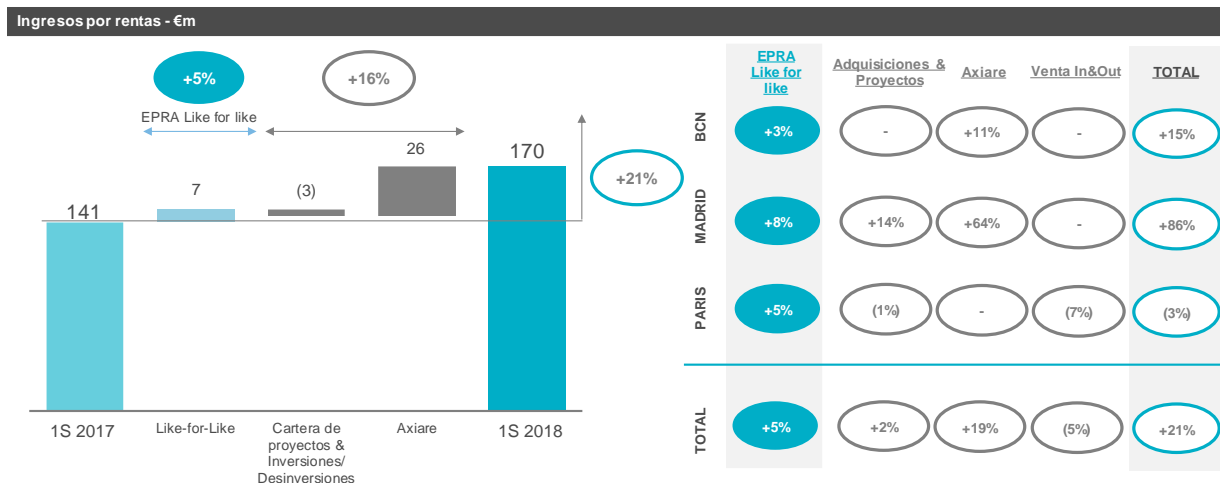
(1) Crecimiento del NAV por acción + dividendo pagado

(2) Renta firmada en renovaciones versus renta anterior

## Crecimiento de los ingresos por rentas

El Grupo Colonial ha logrado un fuerte incremento de los ingresos por rentas de +21% en base a (1) la incorporación del negocio de Axiare desde Febrero, (2) ingresos adicionales por adquisiciones y la entrega de proyectos y (3) un sólido aumento like for like del +5% de la cartera comparable.

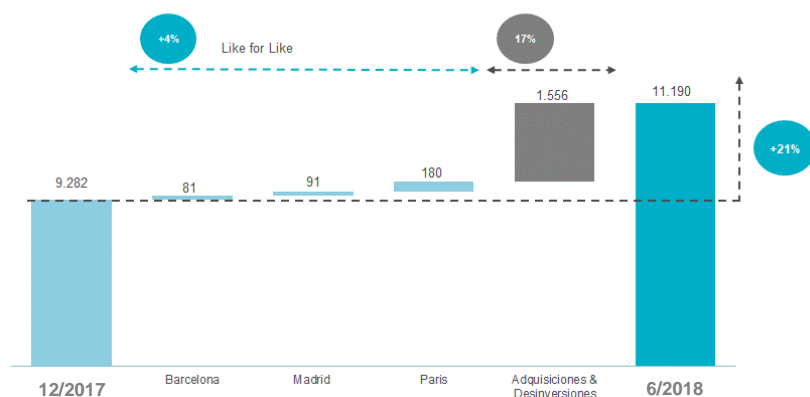
El crecimiento like for like de los ingresos por rentas se ha obtenido en todos los mercados donde opera el Grupo y se sitúan claramente por encima de la media de los datos comparables de los competidores en España y Europa.



## Creación de valor inmobiliaria

El valor de los activos a cierre del primer semestre 2018 asciende a 11.190€m (11.730€m incluyendo transfer costs), un aumento del +29% vs el año anterior (+21% en 6 meses).

### ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 6 MESES - €m



### VARIACIÓN GAV

	6 MESES	12 MESES
BARCELONA	+9%	+10%
MADRID	+5%	+10%
PARIS	+3%	+10%
<b>TOTAL LFL</b>	<b>+4%</b>	<b>+10%</b>
<b>AXIARE &amp; ADQUISICIONES</b>	<b>+17%</b>	<b>+19%</b>
<b>TOTAL VAR</b>	<b>+21%</b>	<b>+29%</b>

En términos comparables "like for like" el portfolio de Colonial se ha revalorizado un +10% versus el año anterior (un +4% correspondiente al primer semestre de 2018). Dicho aumento de valor es consecuencia de aumentos de los precios de alquiler en toda la cartera de activos complementado por incrementos de valor obtenidos a través de la exitosa ejecución de proyectos.

Los portfolios de Barcelona y Madrid han alcanzado un crecimiento like for like interanual del +10%. Cabe resaltar en particular la fuerte revalorización en los últimos 6 meses en Barcelona, de un +9%.

El portfolio de París ha aumentado un +10% like for like en términos interanuales (+3% like for like en los primeros seis meses del año 2018) estableciendo claramente un referente de crecimiento para el mercado de París.

## 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 el primer semestre de 2018 un total de 55 contratos de alquiler correspondientes a más de 97.000 m<sup>2</sup> y rentas anuales de 19€m.

Más de 51.600m<sup>2</sup> de contratos de alquiler se han firmado en el portfolio de oficinas capturando **importantes incrementos en precios de alquiler**: +8% versus la ERV a diciembre 2017 (Barcelona +14%, Madrid +7% y París +6%). Asimismo, el aumento en renovaciones (“Release Spread”) ha sido de doble dígito en España (Barcelona +14% y Madrid +28%), en Francia no se han producido renovaciones.

# transacciones	Superficie m <sup>2</sup>	GRI €m	Fuertes incrementos de precios		
			% Var. vs ERV 12/17 <sup>1</sup>	Release Spread <sup>2</sup>	
Barcelona	18	12.643	2€m	+14%	+14%
Madrid	23	30.492	8€m	+7%	+28%
Paris	11	8.511	6€m	+6%	na
<b>Total Oficinas</b>	<b>52</b>	<b>51.646</b>	<b>17€m</b>	<b>+8%</b>	<b>+26%</b>

(1) Renta firmada vs renta de mercado a 31/12/2017 (ERV 12/17)

(2) Renta firmada en renovaciones versus renta anterior

### Elevados niveles de ocupación

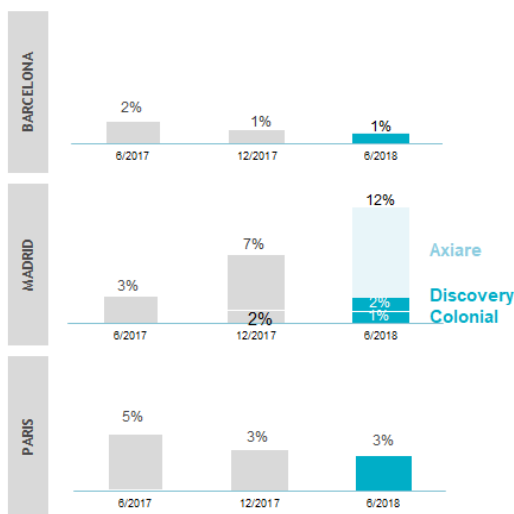
La desocupación total (incluyendo todos los usos: oficinas, retail y logístico) del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2018 se sitúa en niveles del 5%.

Destaca el portfolio de oficinas de Barcelona y París con unos ratios de desocupación del 1% y 3%, respectivamente.

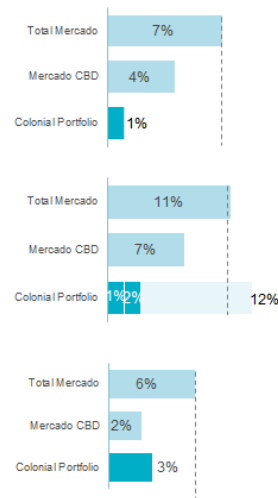
El portfolio de oficinas de Madrid tiene un desocupación del 12%: 9,6% corresponden al portfolio de Axiare, 1,6% al recién entregado proyecto Discovery Building en el CBD que está generando un fuerte interés en el mercado de alquiler. El resto de la cartera de Madrid tiene una desocupación del 1%.

Tanto los metros disponibles en el portfolio de Axiare como en Discovery, 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.

DESOCUPACIÓN OFICINAS EPRA<sup>1</sup>



DESOCUPACIÓN COLONIAL 1S 2018 VS. MERCADO



- (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

El portfolio logístico del Grupo Colonial, a cierre del primer semestre del ejercicio 2018, presenta una desocupación del 3%.

## Vectores de crecimiento

El Grupo Colonial dispone de un atractivo perfil de crecimiento que se basa en los siguientes vectores:

**A. Fusión & integración de Colonial-Axiare:** Colonial está avanzando satisfactoriamente en todos los objetivos comunicados en el lanzamiento de la transacción:

- Consolidación del liderazgo de oficinas prime en España y Europa  
Incremento inmediato de las rentas passing desde 302€m a diciembre 2017 hasta 367€m en junio 2018 con un portfolio de oficinas de máxima calidad.
- Reforzada posición competitiva en el mercado de Madrid  
Colonial está cerrando negociaciones de alquiler que aprovechan la complementariedad de la cartera de la nueva Colonial para optimizar precios y maximizar la creación de valor inmobiliaria.
- Integración de Axiare en el modelo de negocio de Colonial  
Se ha iniciado la integración de todos los procesos del negocio de Axiare con el fin de optimizar cada fase de la cadena de valor inmobiliaria a través del modelo interno de Colonial.
- Sinergias de costes confirmadas  
Se confirma el objetivo inicial de sinergias, así como potenciales ahorros de costes adicionales con un plan de implementación acelerado para su materialización en los próximos 12 meses.

5. Optimización de la cartera de activos del Grupo resultante

- Elevado grado de avance en el análisis de creación de valor de cada una de los activos para determinar la cartera de activos óptima del grupo resultante de la fusión
- Confirmación del Business Plan de los activos con más información de detalle
- Revisión y optimización del enfoque de los proyectos de desarrollo y maximización de sinergias con el portfolio de Colonial pre-transacción
- Análisis de activos no estratégicos que se finalizará en los próximos meses

6. Potenciales de mejora en la estructura financiera

Avance satisfactorio en la identificación de potenciales de mejora y su posterior implementación, 177€m de deuda de Axiare cancelados hasta la fecha.

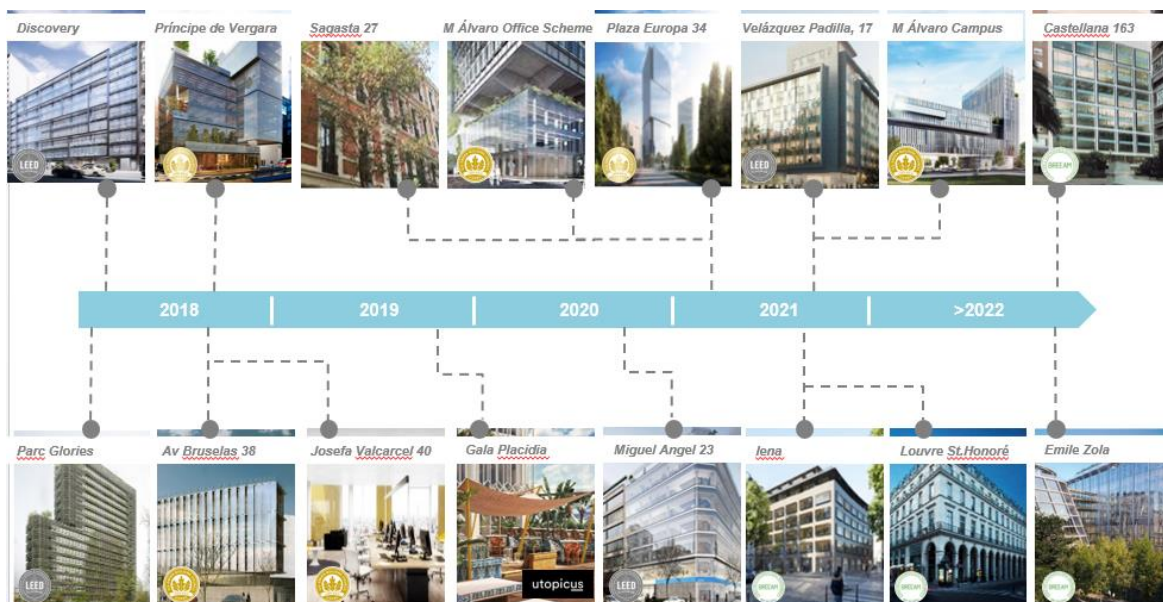
7. Mayor visibilidad y liquidez de la compañía resultante en el mercado de capitales

La nueva Colonial ha alcanzado en Julio una capitalización en bolsa de más de 4.400 millones con un elevado tamaño de “free float” que alcanza los 2.884 millones de euros.

En consecuencia Colonial ha sido incluida en el índice bursátil EuroStoxx 600, uno de los índices más relevantes en Europa para inversores institucionales internacionales.

**B. Una cartera de contratos para capturar el ciclo:** Un perfil de vencimiento de contratos atractivo para continuar capturando importantes incrementos de precios de alquiler, tal y como muestran los resultados del primer y segundo trimestre 2018.

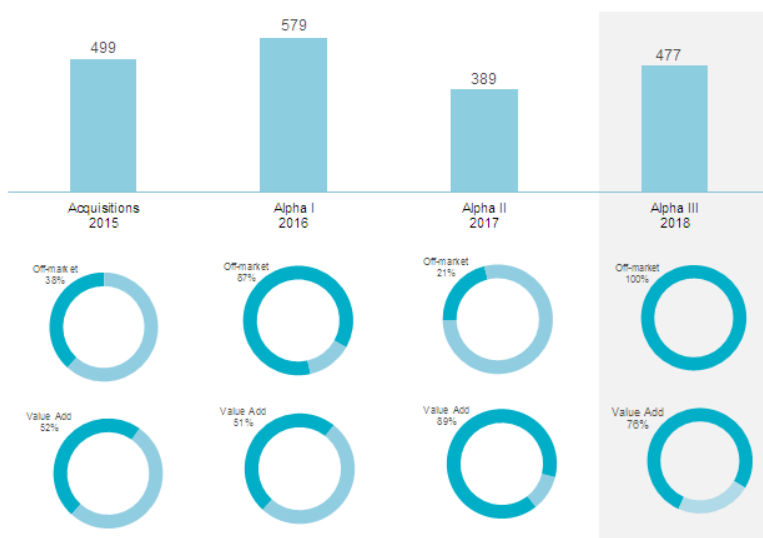
**C. Un pipeline atractivo de proyectos:** Una cartera de proyectos de más de 340.000m<sup>2</sup> para crear productos de primera calidad que ofrecen una alta rentabilidad y por tanto, un crecimiento de valor futuro con sólidos fundamentales.



**D. Programa de adquisiciones:** Colonial ha implementado en los últimos años el objetivo de inversión orgánica anunciado al mercado de capitales: adquisiciones de activos priorizando operaciones “off-market”, identificando inmuebles con potencial de value-added en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

## Proyecto Alpha III

Con la ejecución del Proyecto Alpha III a principios del año 2018, que incluye la adquisición de cinco activos, cuatro en Madrid y uno en Barcelona, con una inversión total prevista de 480€m se ha anticipado el cumplimiento objetivo del año en curso.



## Adquisición de un activo Prime en Barcelona - Diagonal 525

Posteriormente al cierre del primer semestre, Colonial ha adquirido en el mes de julio, un activo de oficinas de 5.710m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante en el eje prime de la Avenida Diagonal de Barcelona.



El edificio está ubicado en el número 525 de Avenida Diagonal, en la confluencia con la Avenida de Sarriá. La zona está considerada como el Prime CBD de la ciudad y tradicionalmente ha estado ocupado por entidades financieras, bufetes de abogados y otras empresas de servicios. El edificio cuenta asimismo con numerosos servicios alrededor y transporte público con todas las zonas de la ciudad.

Actualmente, el edificio está alquilado al 100% a un único inquilino, si bien está previsto realizar durante el año 2019, una rehabilitación integral que permitirá crear un edificio de oficinas emblemático en el eje central de negocios de Barcelona. El coste total del proyecto, incluyendo el capex previsto, será de 37€m correspondiente a una repercusión de 6.460€/m<sup>2</sup>, cifra sustancialmente inferior a recientes transacciones comparables en esta zona de la Diagonal.

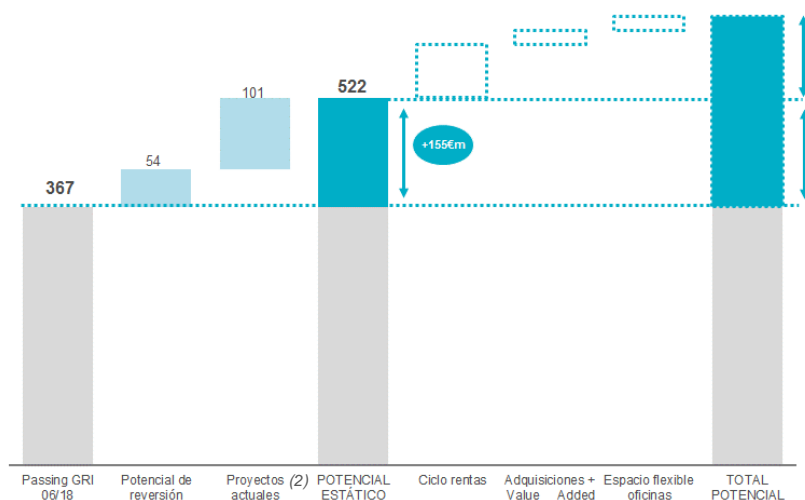
Cabe destacar que en la actualidad no existe ningún proyecto de oficinas nuevo en el CBD de Barcelona y que la desocupación de edificios de Grado A en la zona se encuentra en mínimos históricos, en niveles del 1%.

Con esta adquisición, Colonial, demuestra de nuevo su capacidad de crear valor para sus accionistas, mediante la ejecución de operaciones “off-market” con potencial de transformación inmobiliario.



## Potencial de ingresos futuros de la cartera actual

La cartera de activos del Grupo Colonial tiene el potencial de alcanzar unos ingresos anuales (passing rents) de 522€m, lo que supone un incremento del +42% respecto de las rentas actuales de 367€m anuales (Rentas “topped-up<sup>1</sup>” a 06/2018).



(1) Topped-up passing rental income: cash GRI anualizado ajustado por los periodos de carencia, siguiendo EPRA BPR

(2) Incluye adquisición de Diagonal 525

## Gestión activa de la estructura de capital

Durante el primer semestre 2018 el Grupo Colonial ha cerrado con éxito dos operaciones de emisión de deuda por un importe total de 1.050€m que han permitido aumentar la liquidez del grupo, mejorando el perfil de vencimiento de la deuda con costes financieros muy competitivos.

Adicionalmente, Colonial ha materializado durante el mes de julio la recompra anticipada de la totalidad de la emisión de bonos con vencimiento en 2019, por importe nominal de 375€m. Dicha operación ha permitido alargar el vencimiento medio de su deuda en un entorno de tipos de interés en mínimos históricos y reducir el coste financiero, mejorando sustancialmente el beneficio neto recurrente.

El Grupo Colonial dispone a cierre del primer semestre del ejercicio 2018 de una robusta estructura de capital con un sólido rating de “Investment Grade”. El LTV de la compañía se sitúa en un 39% a junio 2018.

Las acciones de Colonial han cerrado el primer semestre del ejercicio 2018 con una revalorización del 14%, a fecha de publicación de este informe un +17%, 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 de Business Plan, reflejando el respaldo del mercado de capitales a la estrategia de crecimiento del Grupo Colonial.



## 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 11.000 millones de euros.



IBEX<sub>35</sub>



European Property  
Investment Awards  
**WINNER 2017**



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