

Rentabilidad total para el accionista del 18% anual

Colonial incrementa el resultado neto en un +33% hasta 338€m

- Valor de los activos de 11.798€m, +9% like-for-like interanual
- Net Asset Value de 10,52 €/acción, +16% vs. año anterior
- Ingresos por rentas de 174€m, +4% like-for-like
- Resultado neto recurrente de 69€m, +66% vs. año anterior

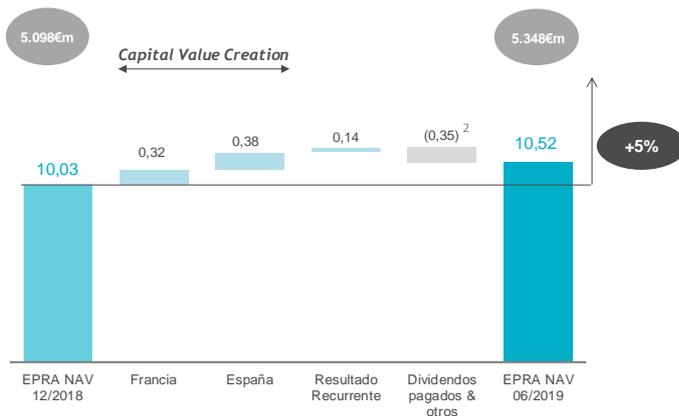
Madrid, 29 de julio de 2019

Resultados semestrales a 30 de junio de 2019

Colonial cierra el primer semestre del año 2019 con un valor neto de los activos (EPRA Net Asset Value) de 10,52 €/acción lo que supone un incremento de valor interanual del +16% que, junto con el dividendo pagado por acción de 0,20 €, ha supuesto una rentabilidad total para el accionista del +18%.

En términos absolutos, el EPRA Net Asset Value asciende a 5.348 €m (+29% interanual).

EPRA NAV €/acción



Retorno total para el accionista¹

	6 meses	12 meses
Crecimiento NAV por acción	+5%	+16%
Dividendo pagado por acción	+2%	+2%
Retorno Total por acción	+7%	+18%

(1) Retorno total entendido como crecimiento de NAV por acción + dividendos

(2) Dividendo de 0,2€/acción, fondo de comercio absorbido y otros efectos

La elevada creación de valor para el accionista se ha generado gracias a una estrategia inmobiliaria industrial con un importante componente de retornos “Alpha”. Los principales aspectos son los siguientes:

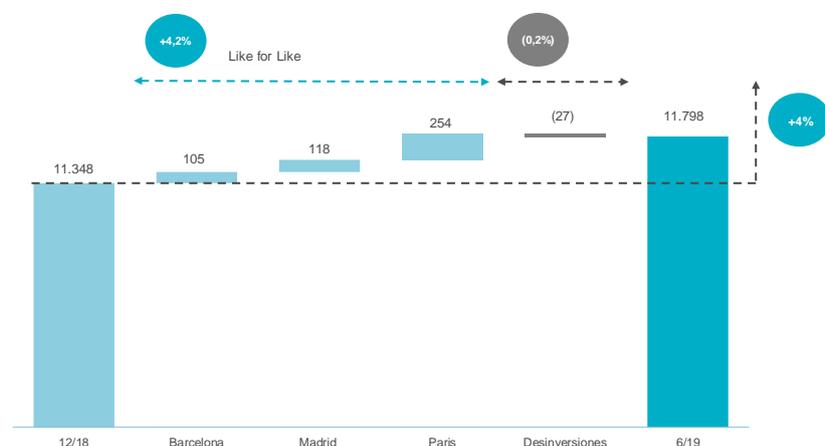
1. La exitosa gestión de la cartera de proyectos: Proyectos finalizados y alquilados, pre-alquileres importantes en la cartera de proyectos y en el programa de renovaciones.
2. La captura de importantes incrementos de precios de alquiler gracias a los excelentes fundamentales del CBD, donde Colonial tiene una exposición única del 76%.
3. Una compresión de yields para oficinas prime, debido a un incremento de demanda del mercado de inversión en un entorno de bajada de tipos y oferta escasa en CBD.

Como consecuencia de la creación de valor, Colonial ha absorbido el Fondo de Comercio de la adquisición de Axiare 12 meses después de culminar la fusión de ambas compañías.

Importante incremento de valor de la cartera de inmuebles

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del 2019 asciende a 11.798€m (12.390€m incluyendo “transfer costs”), un aumento interanual del +9% like-for-like (+4% en 6 meses).

ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 6 MESES - €m



VARIACIÓN GAV

	6 meses	12 meses
BARCELONA	+8%	+19%
MADRID	+4%	+9%
PARIS	+4%	+6%
TOTAL LFL	+4%	+9%
DESINVERSIONES	(0.2%)	(3%)
TOTAL VAR	+4%	+5%

El portfolio de oficinas de Barcelona con un excelente posicionamiento en el CBD y 22@ ha alcanzado un crecimiento interanual del +19% “like for like” (+8% en 6 meses) con importantes crecimientos en todos los activos debido a una combinación de incrementos de precios de alquiler y compresión de yields.

Madrid ha aumentado con +9% “like for like” (+4% en 6 meses), debido a su fuerte posicionamiento en el centro de la ciudad y CBD en combinación con la exitosa entrega y gestión de los proyectos Discovery, Window y Avenida Bruselas en los últimos meses, que ha permitido cerrar contratos de alquiler a precios en la banda alta de mercado con clientes de primer nivel.

El portfolio de París ha aumentado un +6% “like for like” en términos interanuales (+4% like for like en los primeros 6 meses del año 2019) que se sustenta en el elevado atractivo global del mercado CBD de París en combinación con el exitoso pre-alquiler en el proyecto Louvre St. Honoré así como en el programa de renovación Hausmann.

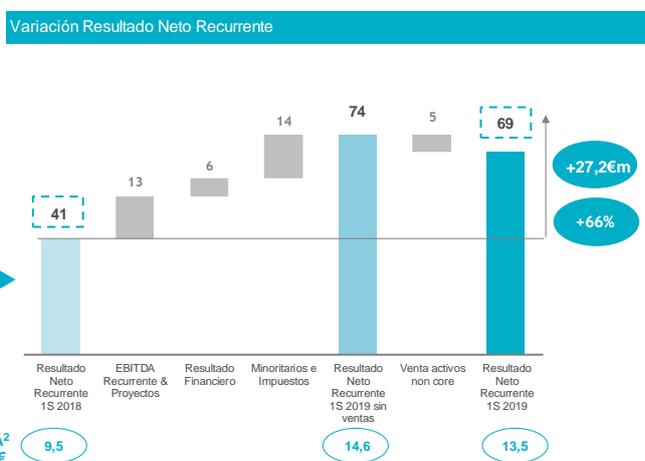
Incremento significativo del beneficio neto recurrente por acción

El Grupo Colonial ha cerrado el primer semestre con un resultado neto recurrente de 69€m, un incremento de +66% respecto al mismo periodo del año anterior.

El beneficio neto recurrente por acción asciende a 13,5 Cts€/ acción, lo que supone un incremento del +42% versus el mismo periodo del año anterior.

Este crecimiento se sustenta en un portfolio de activos CBD reforzado después de la ejecución de la fusión con Axiare, la compra de un 22% adicional de SFL y las ultimas desinversiones realizadas en activos secundarios.

Cuenta de Resultados		
Analisis del Resultado - €m	1S 2019	1S 2018
Ingresos por Rentas	174	170
EBITDA Recurrente	138 ⁽¹⁾	131
Resultado Financiero Recurrente	(45)	(51)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(6)	(7)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(19)	(31)
Resultado Neto Recurrente	69	41
Variación de valor de los activos & Provisiones	361	304
Gasto financiero no recurrente & MTM	(8)	(6)
Impuestos y otros no recurrente	(25)	(14)
Minoritarios no recurrente	(59)	(71)
Resultado Neto Atribuible al Grupo	338	254



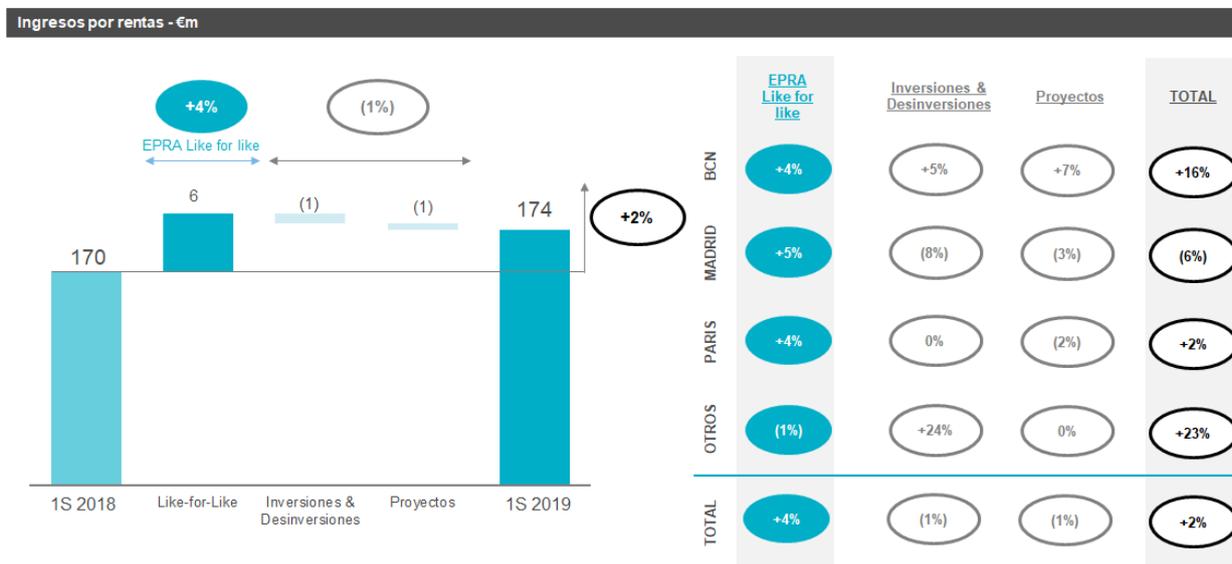
⁽¹⁾ EBITDA recurrente = EBITDA ajustado anualizando el impacto anual del IBI registrado en el 1S 2019
⁽²⁾ Beneficio por acción recurrente

El incremento del beneficio neto recurrente de +27€m (+66% vs año anterior) se ha impulsado por (1) un incremento del EBITDA de 8€m (2) una reducción del gasto financiero en 6€m (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.

Considerando el importante crecimiento de valor del portfolio y deduciendo todos los impactos no recurrentes, el resultado neto atribuible es de 338€m. +33% respecto al mismo periodo del año anterior equivalente a un aumento de +84€m.

Fuerte crecimiento en ingresos

Colonial cierra el primer semestre del año 2019 con unos ingresos por rentas de 174€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 CBD. Destaca en particular durante el primer semestre 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 +4% like-for-like** debido al incremento de rentas en toda la cartera, destacando el activo Diagonal, 609, así como un incremento de ocupación en activos como Park Cugat y Torre BCN
2. **Madrid +5% like-for-like** impulsado por crecimiento en la actualización de rentas a mercado de activos como Sagasta 31 y Egeo. También suponen un impacto positivo significativo las nuevas contrataciones en el activo Discovery Building.
3. **París +4% like-for-like.** El ingreso por rentas se ha incrementado en 3,3 millones de euros. Esto se debe a los contratos firmados en 2018, principalmente en Washington Plaza y Cézanne Saint-Honoré con incrementos de rentas.

En Madrid cabe mencionar, la reducción de los ingresos por rentas por las ventas realizadas a finales del ejercicio 2018 y la venta del hotel Centro Norte en 2019 en Madrid. La rotación de la cartera de proyectos, en particular el inicio del reposicionamiento del activo 83 Marceau, Neuilly y Edouard VII en París y los activos de Velázquez, Miguel Ángel 23 y Cedro en Madrid han supuesto una disminución temporal de los ingresos.

Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos

Captura de crecimientos en rentas firmadas

El negocio del Grupo Colonial ha tenido un comportamiento excelente con un ritmo fuerte en contrataciones, manteniendo niveles cercanos a plena ocupación. Durante el primer semestre del ejercicio 2019, el Grupo Colonial ha formalizado 60 contratos de alquiler correspondientes a más de 129.000m² y a rentas anuales de 43€m.

Fuerte incremento de precios	nº contratos	Superficie m ²	Ingresos por rentas €m	% Var. vs ERV 12/18 ^{1,3}	Release Spread ²
Barcelona	19	27.188	7€m	+13%	+52%
Madrid	19	78.021	17€m	+4%	+6%
París	22	24.136	19€m	+11%	+7%
TOTAL OFICINAS	60	129.345	43€m	+9%	+11%

(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 +9% en el primer semestre del ejercicio 2019** y el **incremento medio de las renovaciones ("release spread") ha sido del +11%**.

En **Barcelona** se han firmado rentas un **+13% superiores a las rentas de mercado**, impulsado por el pre alquiler registrado en el proyecto Pedralbes. En la cartera de **París**, el **incremento respecto a la renta de mercado ha sido del +11%** y en la cartera del **Madrid un +4%**.

Asimismo, el aumento de los precios de alquiler en las renovaciones ("**Release Spread**") en el primer semestre ha sido elevado: **Barcelona +52%, Madrid +6% y París +7%**.

La totalidad del esfuerzo comercial de Colonial se encuentra repartido entre los tres mercados en los que opera la compañía.

En España se han firmado 105.209m² durante este primer semestre del ejercicio 2019, correspondiente a 38 contratos.

En el portfolio de **Madrid** se han firmado 78.021m² en 19 operaciones. La mayor operación corresponde a la renovación de toda la superficie del activo de Santa Hortensia (más de 40.000m²) con una empresa multinacional de tecnología, asimismo se han renovado 5.100m² en Alfonso XII con una consultora de ingeniería y cerca de 6.000m² con una empresa de consultoría en el activo de Tucumán.

En nuevos contratos, destaca la firma en abril 2019 para el 100% del proyecto entregado en de Avenida Bruselas 38 para la sede de MasMovil, empresa tecnológica del Ibex35. La compañía ocupará el inmueble durante el mes de julio por lo que aún no computa en el ratio de ocupación de junio.

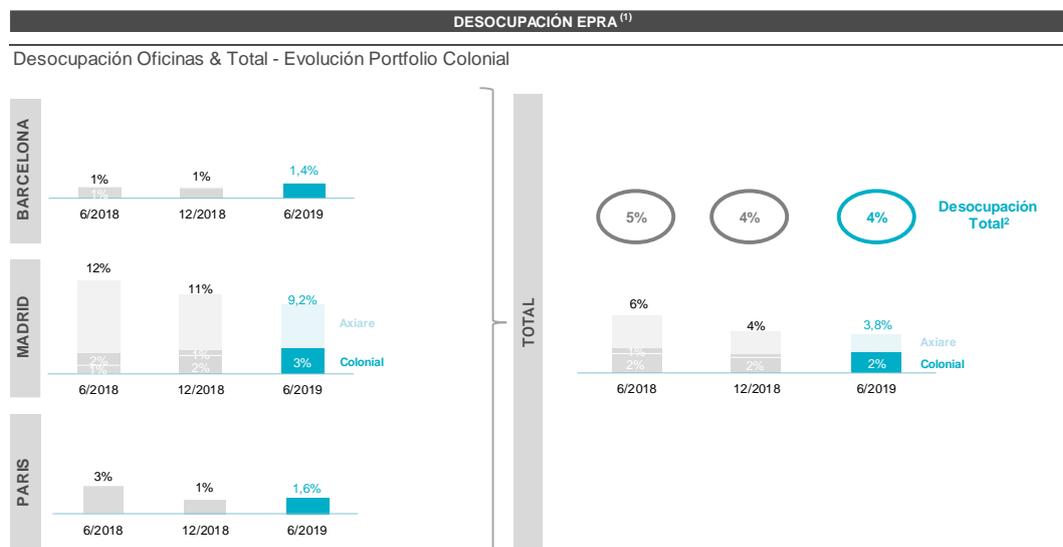
En el portfolio de oficinas de **Barcelona** se han firmado más de 27.000m² en 19 operaciones. Destacan el pre-alquiler para la totalidad del proyecto Diagonal 525 que acogerá la nueva sede mundial de Naturgy y la firma del pre-alquiler con Uniqlo en el proyecto de Pedralbes.

En la cartera de **París** se han firmado más de 24.000m² en 22 operaciones. En renovaciones cabe mencionar los 2.700m² de oficinas en el inmueble de Louvre Saint Honoré. En cuanto a altas, destaca la firma de 2.500m² en Edouard VII, así como la firma de casi 12.000m² en el inmueble de 106 Haussmann, entre otros.

Asimismo es importante recordar, el acuerdo de pre-alquiler de obligado cumplimiento mínimo de 20 años firmado en el proyecto del Louvre Saint Honoré en París con la fundación Cartier.

Sólidos niveles de ocupación

La **desocupación total del Grupo Colonial** (incluyendo todos los usos: oficinas, comercial y logístico) a cierre del primer semestre del ejercicio 2019 **se sitúa en niveles del 4%**.



(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 con un ratio de desocupación del 1,4% y de París con un 1,6%.

El portfolio de oficinas de Madrid tiene una desocupación del 9%, mejorando +311pbs respecto al año anterior y +129pbs en 6 meses.

Un 6% de desocupación se concentra principalmente en activos de la cartera proveniente de Axiare ubicados en Arroyo de la Vega y Campo de las Naciones. En particular destacan los dos proyectos entregados recientemente de Avenida Bruselas (100% alquilado, si bien con efecto en ocupación a lo largo del mes de julio) y Ribera de Loira (ocupación a Junio del 20%). Adicionalmente el activo Virto tiene una ocupación del 40% a Junio.

El resto de la cartera de Madrid tiene unos niveles de ocupación sólidos, manteniendo una desocupación del 3%. 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. Asimismo, indicar la entrada de explotación de 1.900m² en el activo de Castellana 163, activo ubicado en el CBD de Madrid, que se está reposicionando progresivamente por plantas.

Considerando el alta del alquiler del 100% del Inmueble Avenida de Bruselas 38, que se producirá durante el mes de julio, la desocupación de la cartera de Madrid sería del 6,9%

La cartera logística del Grupo Colonial, a cierre del primer semestre del ejercicio 2019, presenta una desocupación del 10%, debido principalmente a la entrada en explotación de la primera fase del proyecto situado en San Fernando de Henares.

Una estructura de capital sólida

Un balance fuerte

A 30 de junio 2019 el Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV del 37,9% (135 pb mejor que a inicios del año) y un Rating por parte de Standard & Poors de BBB+, mayor rating en el sector inmobiliario español.

El Grupo dispone de 2.195€m entre efectivo y líneas de financiación disponibles con un vencimiento de la deuda de 5,3 años. En particular cabe destacar que el 64% de la deuda del Grupo tiene vencimiento a partir de 2023.

En el primer semestre de 2019 Colonial ha finalizado 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.

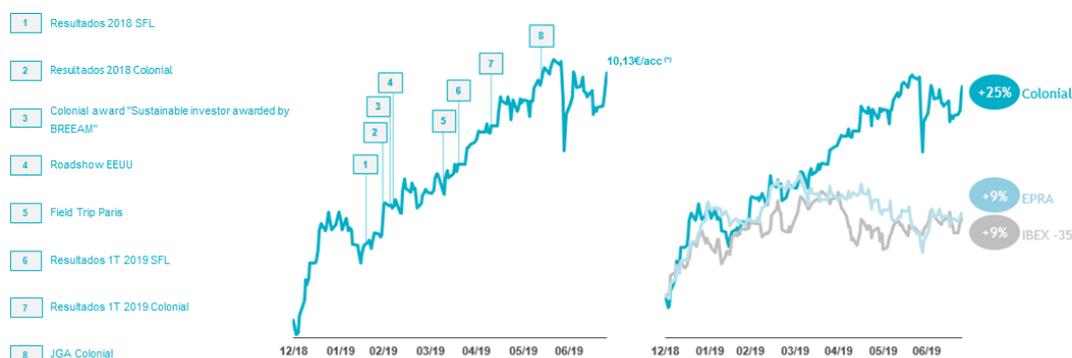
Se han iniciado las emisiones de pagarés a corto plazo bajo el programa ECP registrado en diciembre de 2018, siendo las emisiones vigentes a 30 de junio de 424 millones de euros.

SFL, por su parte, ha reestructurado un préstamo sindicado mejorando tanto márgenes como vencimientos. Durante el primer semestre del ejercicio se han realizado también emisiones de pagarés a corto plazo siendo las emisiones al cierre del semestre de 354 millones de euros.

Sólida evolución en bolsa

Las acciones de Colonial han cerrado a cierre del primer semestre del ejercicio con una revalorización del +25%, batiendo los índices de referencia EPRA & IBEX35.

COTIZACIÓN DE COLONIAL 2019



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 al valor por fundamentales.

Vectores de crecimiento

El Grupo Colonial dispone de un atractivo perfil de crecimiento con una estrategia industrial con elevado componente "Alpha" en el retorno. Dicha estrategia de crecimiento se basa en las siguientes palancas de valor:

A. Un pipeline atractivo de proyectos: Una cartera de 12 proyectos de más correspondiente a más de 211.000m² para crear productos de primera calidad que ofrecen una alta rentabilidad y, por tanto, un crecimiento de valor futuro con sólidos fundamentales.

Proyecto	Ciudad	% Grupo	Entrega	GLA (m ²)	Total Coste €m ¹	Total Coste €/sqm ¹	Yield on Cost
1 Pedralbes Center 	Barcelona CBD	100%	1H 19	6.917	38	5.502	6,3%
2 Gala Placidia / Utopic_us	Barcelona CBD	100%	1H 19	4.312	17	3.922	7,0%
3 Miguel Angel 23	Madrid CBD	100%	1H 21	8.036	66	8.244	5,6%
4 Castellana, 163	Madrid CBD	100%	2020/ 21	10.910	52	4.803	6,6%
5 Diagonal 525	Barcelona CBD	100%	1H 21	5.710	37	6.460	6,0%
6 Biome	Paris City Center	82%	2H 21	24.500	283	11.551	5,0%
7 83 Marceau	Paris CBD	82%	1H 21	9.600	151	15.755	5,2%
8 Velazquez Padilla 17	Madrid CBD	100%	1H 21	17.239	113	6.532	6,8%
9 Plaza Europa 34	Barcelona	50%	2H 21	14.306	38	2.676	7,0%
10 Mendez Alvaro Campus	Madrid CBD South	100%	2H 22	89.871	287 ²	3.188	7,4%
11 Sagasta 27	Madrid CBD	100%	2H 22	4.481	23	5.044	6,4%
12 Louvré SaintHonoré 	Paris CBD	82%	2023	16.000	208	13.029	7,3%
TOTAL OFFICE PIPELINE				211.882	1.313	6.198	6,3%

¹ Total Coste producto acabado = Coste de adquisición/ Asset Value pre proyecto + capex futuro
² Datos de proyecto a fecha de publicación de este informe

A fecha actual 4 de los 12 proyectos (en concreto Pedralbes Center, Gala Placidia, Diagonal 525, y Louvré SaintHonoré) ya cuentan con acuerdos de pre-alquiler en muy buenos términos, elevando de manera significativa la visibilidad sobre flujos de caja futuros y creación de valor. Los otros proyectos de la cartera siguen avanzando y ya cuentan con muy buenas perspectivas de mercado, en ubicaciones excelentes y con poca oferta nueva estas zonas.

B. Un fuerte posicionamiento prime con una cartera de activos para capturar el ciclo

De nuevo el primer semestre ha mostrado la capacidad de la cartera de contratos del Grupo Colonial para capturar las rentas máximas de mercado obteniendo importantes incrementos de precios de alquiler con “release spreads” de doble dígito.

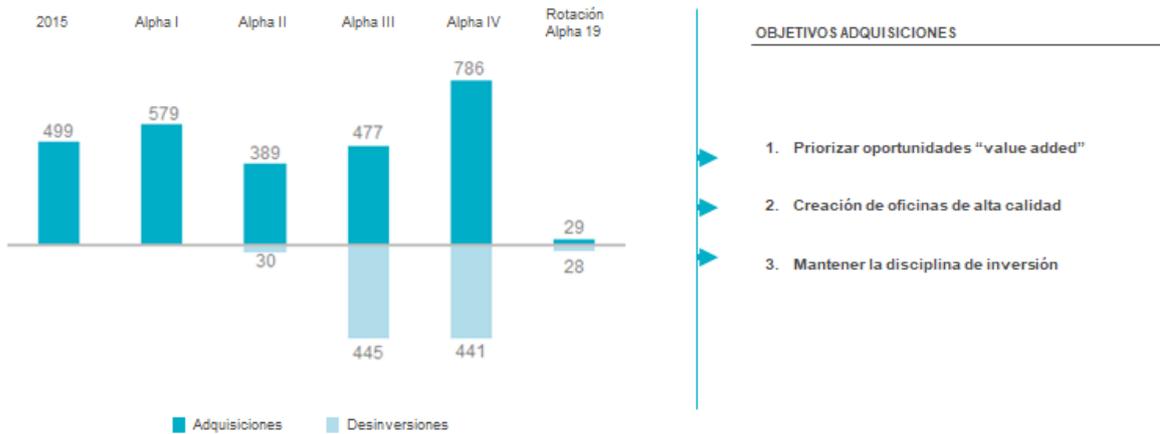
Adicionalmente se han identificado nuevos programas de renovación, acelerando la rotación de clientes en los espacios correspondientes. Destacamos dos inmuebles en el Prime CBD, en particular 106 Haussmann en París, Ortega y Gasset en Madrid y el activo Torre Marenostrum en el distrito tecnológico 22@ de Barcelona.

El inmueble Haussmann 106 ofrece casi 15.000m² en el centro de París que se renovarán durante el año 2020 pudiendo ofrecer un producto de máxima calidad. Dichas características han permitido pre-alquilar durante el segundo semestre la totalidad del inmueble con un contrato de obligado cumplimiento a 12 años a una renta por encima de 800 €/m²/año, referencia prime en Paris.

C. Disciplina en el programa de adquisiciones & desinversiones: Colonial ha implementado exitosamente 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 valor añadido en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

Desde el año 2015, el Grupo Colonial ha materializado importantes inversiones y desinversiones:

INVERSIONES NETAS DESDE 2015 - €m



OBJETIVOS ADQUISICIONES

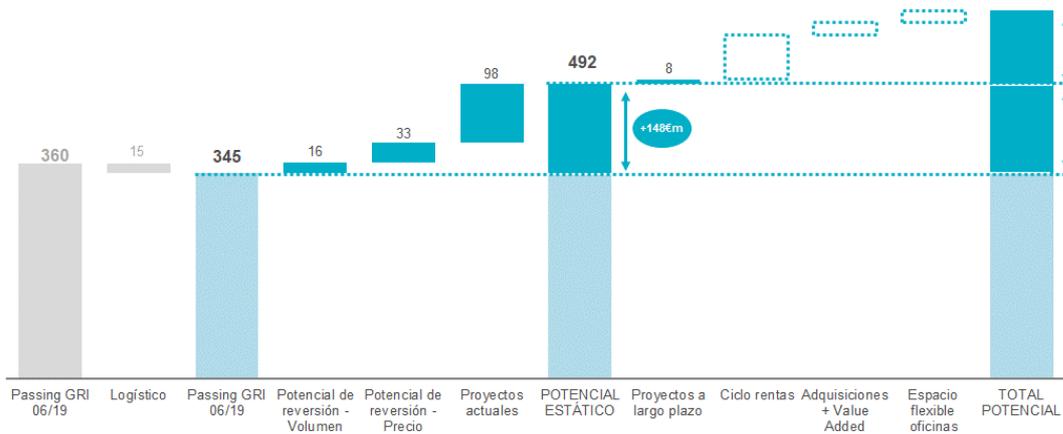
1. Priorizar oportunidades "value added"
2. Creación de oficinas de alta calidad
3. Mantener la disciplina de inversión

En este sentido, el Grupo Colonial realizó a principios del ejercicio 2019, la Rotación Alpha 2019, consistente en las siguientes operaciones:

- > Venta del Hotel Centro Norte, activo no estratégico en una ubicación secundaria en el noreste de Madrid, con una prima del +11% sobre la última tasación.
- > Adquisición del 45% restante del inmueble Torre Marenostrum a Naturgy, accediendo al 100% de propiedad de este inmueble singular ubicado en el mercado 22@ de Barcelona en frente del mar.

Potencial de flujo de caja & valor futuro

La cartera de contratos de activos del Grupo (excluyendo la cartera de logístico disponible para la venta) tiene el potencial de alcanzar unos ingresos anuales (passing rents) de 492€m, lo que supone un incremento del +43% (+148€m) respecto al flujo de caja actual.



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

Cumplimiento del plan de negocio

Según ha explicado Pere Viñolas, Consejero Delegado de Colonial, “Durante estos primeros 6 meses del año 2019 hemos sido capaces de generar un retorno total del +7% para nuestros accionistas y firmar, a los niveles de renta más altos del mercado, más de 150.000 metros cuadrados entre edificios en explotación y nuevos proyectos. Sin lugar a duda, estos resultados refuerzan la bondad del modelo de negocio de Colonial, centrado en el liderazgo de oficinas prime en las mejores ubicaciones de los centros de negocios de Barcelona, Madrid y París.”.

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 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