

Beneficio récord de 827€m, +58% vs año anterior

Colonial presenta los mejores resultados de su historia:

- Rentabilidad total para el accionista del +16%
- Net Asset Value de 11,5€ por acción, +14% respecto al año anterior
- Valor de los activos de 12.196€m, +9% like for like
- Ingresos por rentas de 352€m, +4% like-for-like
- Beneficio neto recurrente de 139€m, +38%

Madrid, 27 de febrero de 2020

Resultados anuales a cierre de 2019

Según ha explicado Juan José Brugera, presidente de Colonial: “2019 ha sido un año excepcional para Colonial, hemos conseguido los mejores resultados de los casi 75 años de historia de la compañía”. Asimismo, Pere Viñolas, Consejero Delegado de Colonial ha afirmado que: “los resultados de 2019 son el reflejo de la ejecución exitosa del plan de negocio de la compañía y los sólidos fundamentales del mercado de oficinas en Barcelona, Madrid y París”.

El **Grupo Colonial** ha cerrado el **ejercicio 2019 con un resultado neto de 827€m, un incremento de +302€m, +58% versus al año anterior** y con un **resultado neto recurrente de 139€m, un incremento de +39€m, +38% versus al año anterior**.

Results analysis - €m	2019	2018	Var.
Gross Rents	352	347	4% LFL
Recurring EBITDA	283	280	
Recurring financial result	(89)	(101)	
Income tax expense & others - recurring	(15)	(19)	
Minority interests - recurring	(39)	(59)	
Recurring Earnings	139	101	38%
Asset revaluation & Capital Gains	819	580	
Non-recurring financial result & MTM	(6)	(40)	
Income tax & others - non-recurring	1	(22)	
Minority interests - non-recurring	(126)	(94)	
Profit attributable to the Group	827	525	58%

Resultados anuales

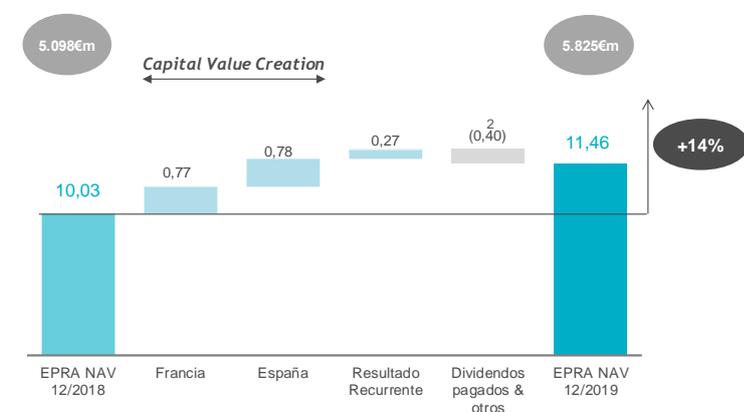
Retorno total para el accionista del +16% basado en la creación de valor inmobiliario

Creación de valor para el accionista de doble dígito

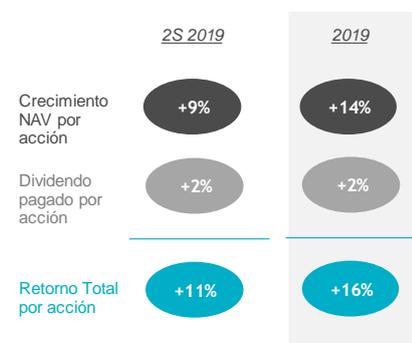
Colonial cierra el ejercicio 2019 con un valor neto de los activos (EPRA Net Asset Value) de 11,5 €/acción lo que supone un incremento de valor interanual del +14% que, junto con el dividendo pagado por acción de 0,20€/acción, ha supuesto una rentabilidad total para el accionista del +16%.

En términos absolutos, el EPRA Net Asset Value asciende a 5.825€m.

EPRA NAV €/acción



Retorno total para el accionista¹



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

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

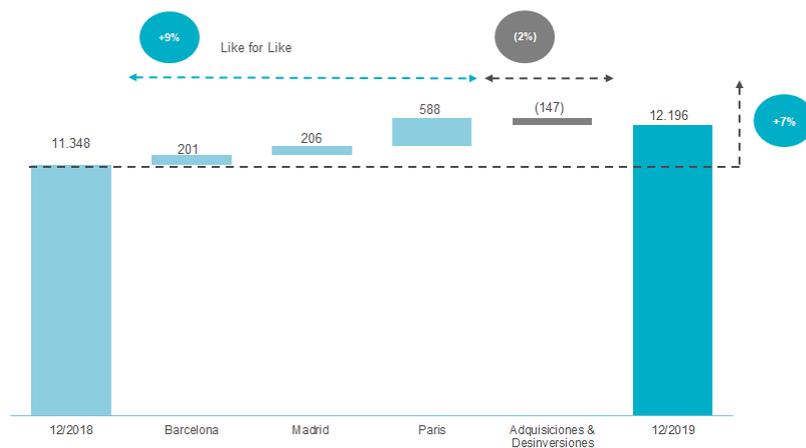
La elevada creación de valor para el accionista se ha generado gracias a una estrategia inmobiliaria industrial con un importante componente de retornos "Alpha". Los principales aspectos son los siguientes:

1. **La exitosa gestión de la cartera de proyectos:** Proyectos finalizados, así como la firma de importantes pre-alquileres 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.

Importante incremento de valor de la cartera de inmuebles

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2019 asciende a 12.196€m (12.807€m incluyendo "transfer costs"), un aumento like-for-like del +9% respecto al año anterior (+5% like-for-like en el segundo semestre).

ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 12 MESES - €m



VARIACIÓN GAV

	2S 2019	2019
BARCELONA	+7%	+16%
MADRID	+3%	+6%
PARIS	+5%	+9%
TOTAL LFL	+5%	+9%
DESINVERSIONES	(1%)	(2%)
TOTAL VAR	+3%	+7%

El portfolio de oficinas de **Barcelona** con un excelente posicionamiento en el CBD y 22@ ha alcanzado un crecimiento del **+16% “like for like” en el año 2019 (+7% en el segundo semestre)** con importantes crecimientos en todos los activos debido a una combinación de incrementos de precios de alquiler, la exitosa entrega de Pedralbes Centre y Gala Placidia, así como compresión de yields.



Madrid ha aumentado un **+6% “like for like” en el año 2019 (+3% en el segundo semestre)**, 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 **+9% “like for like” en el año 2019 (+5% like for like en el segundo semestre)** 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 y el programa de renovación Haussmann.

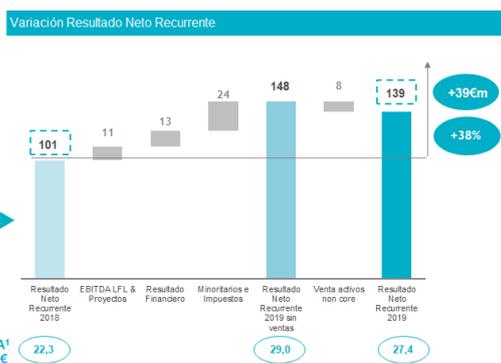


Incremento significativo del beneficio neto recurrente y beneficio neto por acción

El Grupo Colonial ha cerrado el ejercicio 2019 con un resultado neto de 827€m, un incremento de +302€m, +58% versus al año anterior y con un resultado neto recurrente de 139€m, un incremento de +39€m, +38% versus al año anterior.

El beneficio neto recurrente por acción asciende a 27,4cts€/acción, lo que supone un incremento del +23% versus el año anterior.

Cuenta de Resultados		
Analisis del Resultado - €m	2019	2018
Ingresos por Rentas	352	347
EBITDA Recurrente	283	280
Resultado Financiero Recurrente	(89)	(101)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(15)	(19)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(39)	(59)
Resultado Neto Recurrente	139	101
Variación de valor de los activos & Provisiones	819	580
Gasto financiero no recurrente & MTM	(6)	(40)
Impuestos & otros no recurrente	1	(22)
Minoritarios no recurrente	(126)	(94)
Resultado Neto Atribuible al Grupo	827	525



¹ Beneficio por acción recurrente

El incremento del beneficio neto recurrente de +39€m (+38% vs año anterior) se ha visto impulsado por:

1. Un incremento del EBITDA de +11€m (+3€m una vez corregido el impacto de las desinversiones no estratégicas)
2. Una reducción del gasto financiero en 13€m y
3. Un mayor resultado atribuible por el incremento de la participación en SFL desde el 59% hasta el 82% (adquirida a finales del 2018) que se refleja en la línea de minoritarios

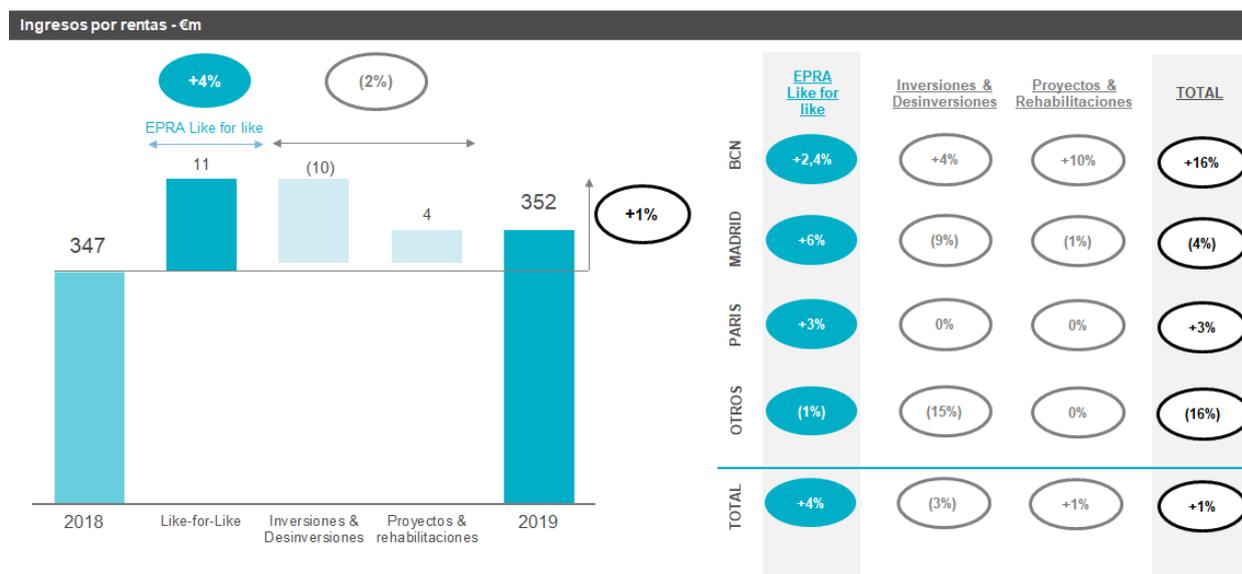
Las desinversiones de los activos no estratégicos, materializadas en este ejercicio, han supuesto un impacto por menos rentas en el resultado recurrente de 8€m. En consecuencia, el beneficio neto recurrente por acción, sin considerar las ventas de activos no estratégicos, se hubiera situado en 29cts€/acción, un incremento del +30% en términos comparables.

Considerando el importante crecimiento de valor del portfolio de este ejercicio, así como la plusvalía de las desinversiones y deduciendo todos los impactos no recurrentes, el resultado neto atribuible es de 827€m, +58% respecto al mismo periodo del año anterior, equivalente a un aumento de +302€m.

Sólido crecimiento en ingresos

Colonial cierra el ejercicio 2019 con unos **ingresos por rentas de 352€m, +1% versus el año anterior**. La venta de la cartera de logística y activos non core, refleja una reducción de ingresos por las desinversiones realizadas.

En términos comparables “like for like”, los ingresos por rentas del portfolio de Colonial han incrementado un +4% 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.

Este 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, el mercado de Madrid con un incremento del +6% 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 +2,4% like-for-like** debido al incremento de rentas en toda la cartera. Cabe mencionar en particular el incremento de rentas en los activos Avinguda Diagonal 609, Torre BCN, Amigó 11-17, Illacuna y Vía Augusta liderando el crecimiento en la ciudad condal.
2. **Madrid +6% like-for-like** impulsado por crecimiento en la actualización de rentas a mercado de los activos Martínez Villergas, Santa Engracia & Sagasta 31-33, así como una sustancial mejora de la ocupación, como en los activos Egeo y Jose Abascal 56.

-
3. **París +3% like-for-like.** El ingreso por rentas se ha incrementado en 5€m. Esto se debe a incrementos de precios y nuevos contratos firmados, principalmente en Cézanne Saint-Honoré, Edouard VII, Washington Plaza y Louvre St. Honoré oficinas.

Los ingresos por rentas del Grupo Colonial se han visto afectados por el efecto de las ventas de activos no estratégicos, que han mejorado la calidad del portfolio: 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.

Adicionalmente, 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 en Madrid, así como el inicio del programa de renovación, 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 y manteniendo niveles cercanos a plena ocupación. A cierre del ejercicio 2019, el Grupo Colonial ha formalizado 135 contratos de alquiler de oficinas, correspondientes a 263.301m² y a rentas anuales de 93€m.

Fuerte incremento de precios	nº contratos	Superficie m ²	Ingresos por rentas €m	2019	
				Release Spread ²	% Var. vs ERV 12/18 ^{1 3}
Barcelona	41	64.466	16€m	+31%	+9%
Madrid	53	142.781	33€m	+9%	+4%
Paris	41	56.054	43€m	+7%	+7%
TOTAL OFICINAS	135	263.301	93€m	+14%	+6%

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

(2) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior

(3) Existen cinco contratos con "un cap", tres en Madrid y dos en Barcelona

Renta de renovación con crecimiento de doble dígito:

Para los contratos renovados en 2019, el **"release spread"** (precio de alquiler firmado vs. renta anterior) **ha sido del +14%**. Destaca un elevado aumento en el portfolio de Barcelona +31%, así como un incremento sólido en Madrid +9% y París +7%.

Fuerte incremento de rentas:

En comparación con la renta de mercado (ERV) de diciembre 2018 los precios de alquiler firmados han **aumentado un +6% en el ejercicio 2019**.

En **Barcelona** se han firmado rentas un **+9% superiores a las rentas de mercado 12/18**, en la cartera de **París**, el **incremento respecto de la renta de mercado ha sido del +7%** y en la cartera del **Madrid un +4%**.

En el portfolio de Madrid, cabe resaltar, que el crecimiento de **las rentas del Madrid CBD ha sido del +6%**, porcentaje muy superior al +3% de los contratos firmados fuera de la M30.

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 207.247m² durante este ejercicio 2019, correspondiente a 94 contratos.

En el portfolio de oficinas de Madrid se han firmado 142.781m² en 53 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. Adicionalmente, se han renovado 6.000m² en Ramírez Arellano 37, 5.700m² en Josefa Valcárcel 24, José Abascal 56 y Tucumán, así como la renovación de 5.200m² en Alfonso XII.

En nuevos contratos, destaca la firma, en abril 2019, para el 100% del proyecto entregado en Avenida Bruselas 38 para la sede de MasMovil, empresa tecnológica del Ibex35, así como la firma de 8.700m² en el inmueble Josefa Valcárcel 40 con un grupo de comunicación líder en España, firma que implicará la ocupación del 100% del activo. Adicionalmente, destacamos la firma de casi 9.000m² en Francisca Delgado 11 con varios tenants, así como la firma de más de 7.600m² en el nuevo proyecto de Castellana 163 (superficie firmada con varios inquilinos)

En el portfolio de oficinas de Barcelona se han firmado 64.466m² en 41 operaciones. Destacamos el pre-alquiler para la totalidad del proyecto Diagonal 525, que acogerá la nueva sede mundial de una prestigiosa compañía del sector eléctrico y gasístico, la firma de más de 6.700m² en Torre Marenostrum, así como la firma de 4.300m² en el proyecto recién entregado Gala Placidia.

En cuanto a renovaciones, destacamos la renovación de 11.800m² en Diagonal 197 y de 5.200m² en Paseo de los Tilos, todos los contratos con clientes solventes y de prestigio. Respecto a la firma de nuevos contratos, destacamos 4.000m² en el inmueble de Sant Cugat, 2.400m² en Diagonal 682 y 2.400m² en el activo de Berlín/Numancia.

En el mercado de oficinas de París se han firmado 56.054m² correspondiente a 41 operaciones. Destaca la renovación de 2.700m² de oficinas en el inmueble de Louvre Saint Honoré. Como nuevas altas firmadas, destacamos la firma de 20.000m² en el proyecto de Louvre Saint Honoré con la fundación Cartier y con una duración de obligado cumplimiento de 20 años. Adicionalmente, se han firmado, entre otros, 3.500m² en Edouard VII, casi 12.000m² en el inmueble de 106 Haussmann, así como 4.800m² en el inmueble de 103 Grenelle.

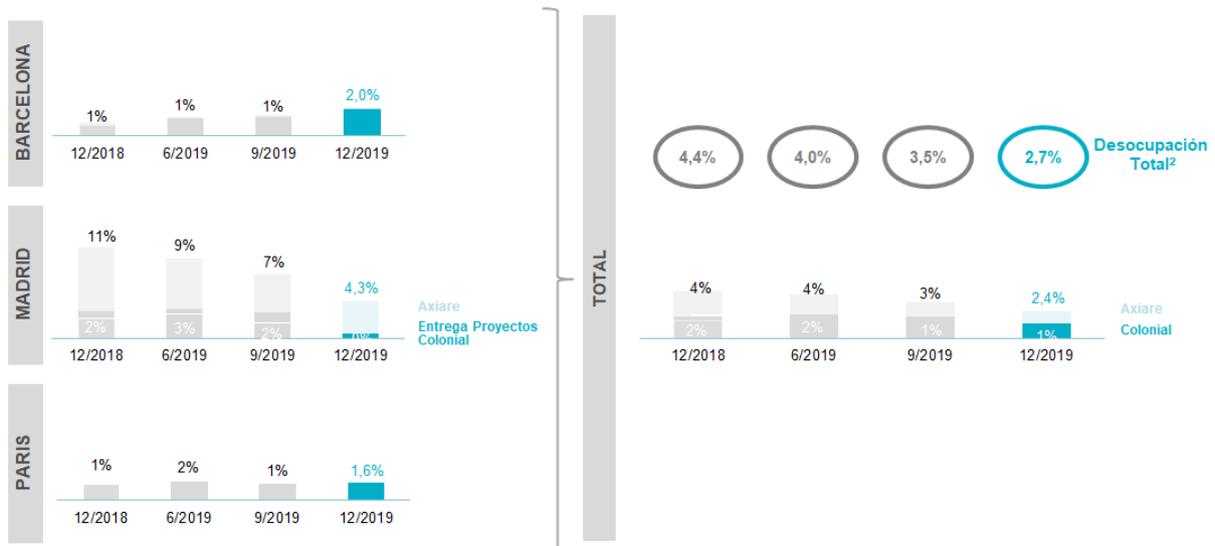
Sólidos niveles de ocupación

La **desocupación total del Grupo Colonial** (incluyendo todos los usos: oficinas, comercial y logístico) a cierre del ejercicio 2019 **se sitúa en niveles del 2,7%**.

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

DESOCUPACIÓN EPRA ⁽¹⁾

Desocupación Oficinas & Total - Evolución Portfolio Colonial



(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 París** que presenta un **ratio de desocupación del 1,6%**.

El **portfolio de oficinas de Barcelona** tiene una **desocupación del 2%**, ratio que se mantiene en niveles muy bajos, en línea con la elevada calidad del portfolio. La variación respecto al trimestre anterior se debe principalmente a la rotación de inquilinos dentro de la cartera, liberando espacios de máxima calidad y favoreciendo la reversión futura en ingresos.

El **portfolio de oficinas de Madrid** tiene una **desocupación del 4,3%**, mejorando en **+619pbs** respecto a diciembre de 2018 y en **+307pbs** respecto al tercer trimestre del ejercicio 2019. Las principales altas realizadas se han producido en activos como José Abascal 56, Ramírez Arellano 15, Alfonso XII, Avenida Bruselas 38 & Francisca Delgado 11, entre otros. La desocupación del 4% se concentra principalmente en activos de la cartera proveniente de Axiare, en particular, destaca el proyecto entregado recientemente de Ribera de Loira, así como los activos de Francisca Delgado 11 y Josefa Valcárcel 40bis.

Exitosa entrega de proyectos – “transformación inmobiliaria”

“Pipeline” de proyectos

Durante el ejercicio 2019, el Grupo Colonial ha entregado exitosamente 3 grandes proyectos, Gala Placidia y Pedralbes Centre en Barcelona y Avenida de Bruselas 38 en Madrid, constituyendo los tres edificios un referente en su zona.



Gala Placidia es un activo ubicado en el CBD de Barcelona, adquirido en el marco del proyecto Alpha III a inicios de 2018, el cual se ha reformado completamente con el objetivo de potenciar iniciativas de coworking. El activo, que está gestionado por Utopicus – compañía del grupo Colonial dedicada a la gestión de espacio flexible – ha captado diferentes empresas internacionales que buscaban flexibilidad en espacio en una ubicación CBD, así como la oferta de comunidad y servicios de Utopicus.

Pedralbes Centre, ha sido el otro gran proyecto entregado en Barcelona durante este ejercicio. Dicho proyecto ha permitido 1) reorganizar el espacio del activo, aumentando la superficie disponible en un +27%, 2) optimizar costes de gestión y 3) apostar por grandes unidades comerciales. Este nuevo planteamiento atrajo el interés de diferentes inquilinos de primer nivel hasta que UNIQLO, empresa global de moda, decidió pre-alquilar el espacio principal a unas rentas atractivas.

En Madrid, se ha entregado el activo de **Avenida Bruselas 38**, proyecto iniciado por Axiare y ejecutado por Colonial. Es un inmueble de oficinas singular, de máxima calidad, con una de las mejores micro-ubicaciones en el submercado de Arroyo de la Vega, hecho que permitió la firma de un contrato de 7 años de obligado cumplimiento para la sede de una compañía tecnológica de primer nivel, resultando en el 100% de ocupación.

La entrega de estos proyectos ha aportado una importante creación de valor al accionista de Colonial.

En cuanto a la evolución de los proyectos Louvre Saint Honoré donde se está desarrollando un espacio comercial de 16.000m². En 2019 se han cumplido dos hitos muy relevantes para el proyecto: 1) se ha firmado un contrato de pre-alquiler con el Grupo Richeмонт con unos términos muy favorables y 2) ya se ha recibido la licencia de obras y el proyecto ya está en fase ejecutiva, por los que los trabajos comenzarán durante el primer semestre de 2020.

Programa de Renovaciones

El Grupo Colonial, cuenta con un programa de renovación acelerando la rotación de clientes en los espacios para reposicionarlos en el mercado y poder capturar las rentas máximas. El programa actual contempla 3 activos en España y 2 en Francia, el cual destaca la siguiente entrega en Francia:



El inmueble de Haussmann 106 con 12.000m² de oficinas en el centro de París ya está alquilado con un contrato llaves en mano a WeWork bajo por un periodo de 12 años, cuya fecha de vigencia ha sido el 6 de enero de 2020. Esta renovación ha permitido aumentar la densidad de la ocupación y mejorar la imagen del edificio, factores claves que han permitido captar la renta máxima de mercado.



Gestión activa del portfolio

Culminación de la integración de Axiare

Durante el año 2018 se ejecutó un rápido y eficiente proceso de Oferta Pública de Adquisición (OPA) sobre Axiare, S.A. que finalizó con su fusión en junio de 2018.

Durante el ejercicio 2019, Colonial finalizó la integración de esta compañía: (i) en junio de 2019 el Fondo de Comercio registrado fue absorbido (1 año tras la fusión) y (ii) en agosto de 2019, Colonial firmó un acuerdo para la cesión de 18 activos logísticos, logrando desinvertir exitosamente los activos no estratégicos.

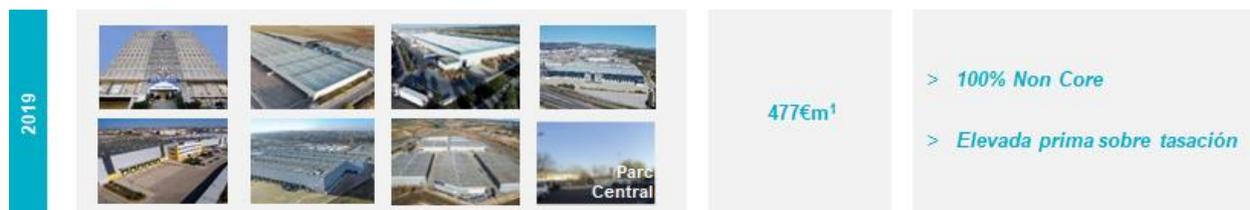
Con la venta del paquete logístico, Colonial ha completado la integración de Axiare, consolidando su liderazgo en oficinas prime en España y Europa a través de la creación de una plataforma de crecimiento fuerte con una exposición única a CBD en Europa.

Desinversiones de activos no estratégicos

Durante este ejercicio 2019, Colonial ha firmado un acuerdo para la cesión de 18 activos logísticos con una superficie total de 473.000m². A cierre del ejercicio, se ha materializado la desinversión inmediata de 11 instalaciones, que suman 314.000m². 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.

Junto a estas ventas, se realizó a principios del ejercicio, la venta del Hotel de Centro Norte con una superficie de más de 8.000m², así como la venta del solar de Parc Central durante el último trimestre del ejercicio.

En consecuencia, Colonial ha cerrado el año con desinversiones por un volumen de 477€m¹ que han permitido 1) optimizar el mix de negocio aumentando aún más el foco en oficinas, que pasa a ser un 94% en términos de valor de los activos, así como 2) mejorar la calidad del retorno con una concentración en oficinas prime.



(1) Volumen de desinversión incluyendo la venta de la cartera logística de 2019, el Hotel Centro Norte, el solar de Parc Central, así como el posible ejercicio de la opción sobre el resto del portfolio logístico en 2020

Programa de Adquisiciones

En octubre de 2019, Colonial anunció que estaba estudiando un pipeline de inversiones de 1.000€m, de los cuales, a fecha de este informe ha adquirido 115€m. Estas inversiones junto a la adquisición del 45% de Torre Marenostrom en el primer semestre de 2019, muestran que el Grupo Colonial ha continuado con la ejecución de su programa de adquisiciones invirtiendo más de 160€m en activos prime durante 2019.

BARCELONA		MADRID	
	1 45% de Torre Marenostrom Barcelona – 22@		“Value Add” – Prime factory SBA: 22.394m ² Precio Adquisición: 45€m Repercusión: 4.500€/m ² TIR: 7-8% Descuento s/ NAV: 13%
	2 Parc Glories II Barcelona – 22@		“Value Add” SBA: 17.860 m ² Precio Adquisición: 101€m Repercusión: 5.655€/m ² TIR: 6-7%
	3 Recoletos 27 Madrid – Prime CBD		“Value Add” SBA: 2.085 m ² Precio Adquisición : 14€m Repercusión: 7.194€/m ² TIR: >6%

(1) Valor implícito del activo adquiriendo el NAV de la participación del 45%

- 1 Torre Marenostrom – Barcelona 22@:** A principios del ejercicio 2019, se ejecutó la adquisición del 45% restante de **Torre Marenostrom** por 45€m⁽¹⁾, (representado un descuento sobre NAV del 13%). La propiedad completa de este inmueble singular, ubicado en el mercado 22@ de Barcelona y a escasos metros de la playa, ha permitido implementar un programa de renovación creando un complejo “híbrido” que integra una oferta de oficinas prime tradicional con más de 3.000m² de espacios flexible operados por Utopicus. Esta renovación y redistribución del espacio está permitiendo a Colonial captar un importante potencial de reversión para los espacios reformados y ya alquilados (> 7.000m²).
- 2 Parc Glories II – Barcelona 22@:** En el cuarto trimestre de 2019, el Grupo Colonial ha adquirido el activo de **Parc Glories II**, comprometiéndose a una inversión total de 101€m. El inmueble está ubicado en Glories, la mejor zona del distrito del 22@ de Barcelona, considerado el nuevo CBD tecnológico de la ciudad.

El activo cuenta con una superficie de 17.860m² de oficinas y arquitectónicamente destaca por un diseño de planta muy eficiente con un tamaño de más de 2.500m², característica muy demandada por el mercado. Parc Glories II se encuentra ocupado al 100% por una multinacional alemana con un contrato con vencimiento a corto plazo y rentas actuales inferiores en un 40% a las del mercado. Esto hace resaltar el elevado potencial de creación de valor, incluyendo una inversión reducida en capex, una vez se revierta la renta actual a precios de mercado.
- 3 Recoletos 27 – CBD Madrid:** Durante el cuarto trimestre de 2019, e inicio del 2020, se han adquirido 2.000m² de oficinas en **Recoletos 27**, zona prime del CBD de Madrid. Esta inversión consta de tres plantas de 700m² en un inmueble esquinero cerca de plaza Colón y gran luminosidad. La inversión incluye una reforma parcial para luego su posterior alquiler a rentas máximas del Prime de Madrid.

Liderazgo en ESG

Colonial aspira a un claro liderazgo en ESG, siendo un elemento fundamental en la estrategia de Colonial, priorizando un retorno sostenible a largo plazo apoyándose en un modelo donde prima la calidad.

En este sentido, la estrategia corporativa tiene como eje central, la máxima excelencia en los ámbitos de gobernanza, social y de inversión sostenible. Estrategia “ESG” es el término que suelen utilizar en los mercados de capitales anglosajones.

1. El Grupo Colonial ha aumentado en un +26% su scoring en GRESB con puntuaciones muy altas en las dimensiones de Monitoring-EMS, Management & Risk-Opportunities.  Asimismo, hay que mencionar que la filial francesa del Grupo Colonial ha obtenido el segundo mejor rating de GRESB en el sector de oficinas de toda Europa.
2. MSCI, empresa referencia en rating de desempeño compañías cotizadas, a través de  su rating de ESG ha calificado Colonial con un nivel de “AA”, unas de las calificaciones más altas a nivel internacional, especialmente debido a unos estándares muy elevados en materia de gobierno Corporativo.
3. Colonial ha obtenido por 4º año consecutivo la clasificación de EPRA Gold sBPR que certifica los más altos estándares de reporting en materia de ESG. 
4. Destacamos, que Colonial ha entrado a formar parte del índice de ESG Ethibel Sustainability Excellence Europe, índice gestionado por Vigeo Eiris al que se hace referencia con frecuencia en toda la industria financiera. Dicho índice está compuesto por un grupo de compañías europeas que muestran el mejor desempeño en el campo de la responsabilidad social corporativa. 
5. En cuanto a la eficiencia energética, a Colonial se le fue otorgado el reconocimiento de “Inversor responsable número 1 en Europa” por BREEAM/GRESB, al tener, en esa fecha, un portfolio operativo con un 91% de los activos con máximas calificaciones energéticas. 

En la actualidad, el 92% de la cartera de oficinas en explotación tiene certificación energética Leed o Breeam. En particular, 2.011€m de activos tienen calificaciones Leed y 9.008€m de activos tienen calificaciones Breeam. Este nivel de certificaciones energéticas se sitúa por encima de la media en el sector.



(1) Portfolio Oficinas en explotación

El Grupo Colonial tiene un claro compromiso con el cambio climático y muestra de ello destacamos las dos nuevas certificaciones que recibirá el inmueble BIOME en París:

1. El inmueble recibirá el sello Biodiversity Excellent, sello que resalta el esfuerzo significativo que se ha realizado en la revegetación del lugar.
2. El activo será uno de los primeros edificios en Francia en obtener la etiqueta de renovación BBKA (Low Carbon Building) como resultado de los esfuerzos realizados en términos de emisiones de gases de efecto invernadero.



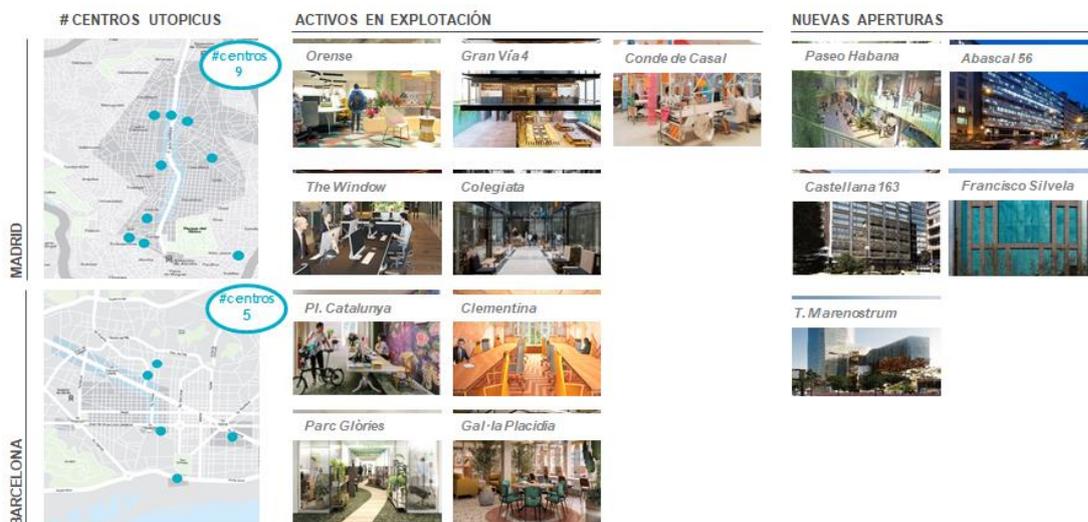
El liderazgo de Colonial en materia ESG, ha permitido que Colonial sea la primera compañía inmobiliaria en firmar préstamos sostenibles en España, formalizando dos préstamos sostenibles por un volumen total de 151€m con ING y CaixaBank.



Estrategia Digital y Co-working

A finales de 2017, Colonial adquirió Utopicus, una startup fundada en 2010, pionera del sector de coworking en España. Desde entonces, Colonial ha impulsado el crecimiento y ha lanzado distintas iniciativas para convertir Utopicus en uno de los operadores líderes del sector, con 14 centros bajo gestión y aproximadamente 40.000m² de superficie.

Durante el ejercicio 2019, Utopicus ha centrado sus esfuerzos en dos grandes ámbitos. Primero en ofrecer contenidos y servicios innovadores a los usuarios del grupo Colonial. Segundo, en expandir su presencia en España a través de los inmuebles del grupo Colonial, ofreciendo un servicio complementario a través de espacios accesibles a todos los clientes corporativos.



En este sentido, durante 2018, se lanzó un nuevo concepto de edificios de oficinas aprovechando la entrega del nuevo proyecto de oficinas desarrollado por Colonial "The Window". El inmueble combina un centro de Utopicus de 4.000m² junto a la superficie de oficinas tradicionales. El resultado obtenido fue un éxito, aumentando la ocupación del edificio con unas rentas superiores a las previstas y posicionando The Window como un referente para compañías del sector Fintech en la ciudad de Madrid.

Durante 2019, Colonial ha ido replicando este concepto de edificio "híbrido" en otros inmuebles del grupo y a cierre del ejercicio, 6 edificios cuentan ya con espacios de oficinas flexibles. En particular, cabe destacar el centro abierto en el edificio Parc Glories, situado en la mejor zona del 22@ de Barcelona. El espacio permitirá ofrecer la combinación de usos flexibles con usos de oficinas tradicionales y cuenta con 2.000m² de superficie para 195 puestos.

Asimismo, Colonial ha desarrollado una aplicación, que junto a la previa sensorización del inmueble, permite mejorar la eficiencia y el consumo energético de los espacios. La aplicación mide diferentes aspectos de un inmueble, como la calefacción, la calidad del aire, la intensidad lumínica o el consumo energético, entre otros, buscando siempre incrementar el confort y el bienestar de los clientes del grupo Colonial. A cierre de 2019, el sistema estaba implementado ya en 6 edificios de Colonial en Madrid, con el objetivo de incorporarlo en el resto de la cartera en el futuro.

PropNet
by Colonial



Una estructura de capital sólida

Un balance fuerte

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV del 36% (315 pb mejor que a finales del año pasado) y un rating por parte de Standard & Poors de BBB+, mayor rating en el sector inmobiliario español.

Los saldos disponibles del Grupo a cierre del ejercicio ascienden a 2.082€m y respecto al calendario de vencimientos, cabe destacar que el 79% de la deuda del Grupo tiene vencimiento a partir de 2023.

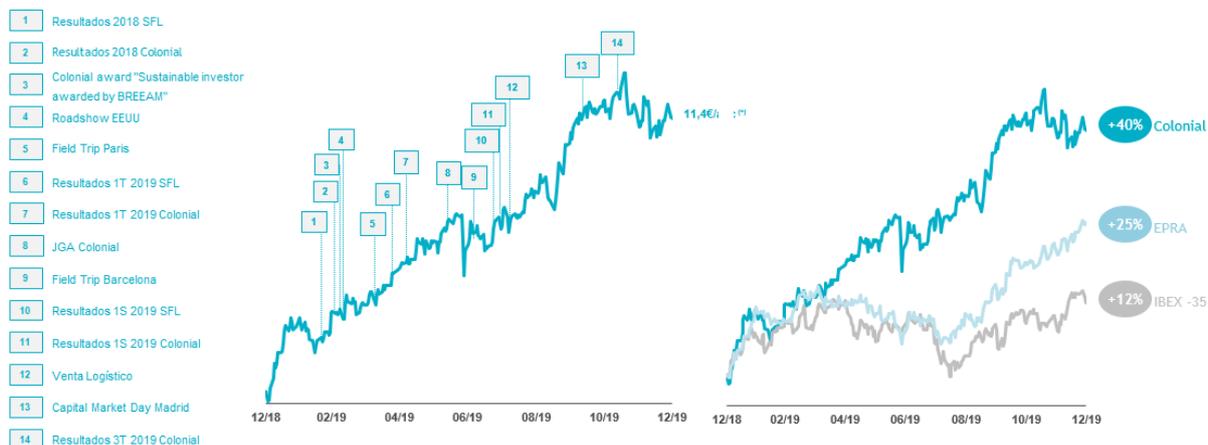
El ejercicio 2019 ha venido marcado por la finalización de la reestructuración de la deuda de Axiare, cancelando diversos préstamos bilaterales por importe de 162€m y refinanciando dos préstamos bilaterales por importe de 151€m, mejorando márgenes y cancelando garantías hipotecarias. Los préstamos refinanciados tienen la condición de “préstamos sostenibles” ya que su margen varía según el rating que Colonial obtenga en materia de ESG por parte de la agencia de sostenibilidad GRESB.

SFL, por su parte, ha reestructurado un préstamo sindicado de 390€m, que le ha permitido una mejora tanto en márgenes, como en vencimientos. Durante el ejercicio, ha realizado también emisiones de pagarés a corto plazo siendo las emisiones vivas al cierre del ejercicio de 387 millones de euros.

Sólida evolución en bolsa

Las acciones de Colonial han cerrado, a cierre del ejercicio 2019, con una revalorización del +40%, batiendo los índices de referencia EPRA & IBEX35.

COTIZACION 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 y con más correlación a su valor por fundamentales.

A inicio de 2020, analistas de entidades de influencia en el sector como Goldman Sachs, Morgan Stanley Bank of America y JP Morgan han actualizado su precio objetivo sobre la acción de Colonial, situándolo entre 13€ y 13,5€ por acción.

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. Claro liderazgo en oficinas Prime

Colonial dispone del producto de mayor calidad con una exposición a ubicaciones céntricas sin comparación en Europa con un 76% de su portfolio en zonas CBD.

B. Un pipeline de proyectos atractivo: Una cartera de 10 proyectos correspondiente a más de 200.000m² 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 Castellana, 163	Madrid CBD	100%	2020	10.910	52	4.803	7,5%
2 Diagonal 525	Barcelona CBD	100%	1S 21	5.710	39	6.778	5,1%
3 Miguel Angel 23	Madrid CBD	100%	1S 21	8.036	66	8.244	5,9%
4 83 Marceau	Paris CBD	82%	1S 21	9.600	151	15.755	5,2%
5 Velazquez Padilla 17	Madrid CBD	100%	1S 21	17.239	113	6.535	7,7%
6 Biome	Paris City Center	82%	2S 21	24.500	283	11.551	5,0%
7 Plaza Europa 34	Barcelona	50%	2S 22	14.306	42	2.909	7,0%
8 Mendez Alvaro Campus	Madrid CBD South	100%	2S 22	89.871	300	3.343	7,9%
9 Sagasta 27	Madrid CBD	100%	2S 22	4.481	23	5.044	7,0%
10 Louvré SaintHonoré	Paris CBD	82%	2023	16.000	208	13.029	7,7%
TOTAL OFFICE PIPELINE				200.653	1.277	6.366	6,6%

¹ Total Coste producto acabado = Coste de adquisición/ Asset Value pre proyecto + capex futuro

A fecha actual, varios proyectos (en concreto Castellana 163, Diagonal 525, y Louvré SaintHonoré) 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.

C. Un fuerte posicionamiento prime con una cartera de contratos para capturar el ciclo

De nuevo, el ejercicio 2019 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. En los próximos 24 meses vence un 66% de los contratos en Madrid y Barcelona y un 25% de los contratos de París, generando un atractivo potencial de reversión para capturar crecimientos de rentas

Programa de Renovación

El Grupo Colonial, cuenta con un programa de renovación que va acelerando la rotación de clientes en los espacios correspondientes, para maximizar el crecimiento de rentas. Dicho programa de renovación, se centra en la adecuación de espacios comunes y actualización de instalaciones, requiriendo una inversión ajustada.

Actualmente están incluidos en este plan, los inmuebles de Cedro y Ortega & Gasset en Madrid, el activo Torre Marenosturm en el distrito tecnológico 22@ de Barcelona y 176 Charles de Gaulle, ubicado en el mercado en crecimiento de Neuilly en Paris.

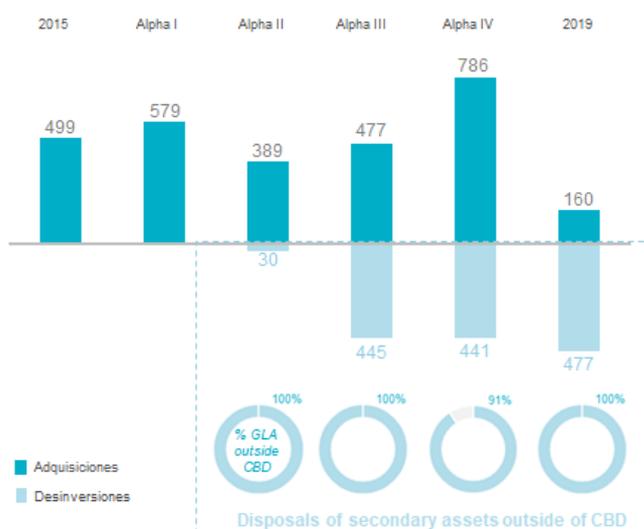


D. Sólidos mercados de inversión: los mercados de inversión directos mantienen un elevado interés por producto prime. En este sentido, el portfolio de Colonial ofrece spreads interesantes respecto a las tasas de referencia de renta fija.

E. Disciplina financiera 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. En el año 2019, el programa de adquisiciones ha identificado y ejecutado inversiones por 160€m. Al mismo tiempo, se han desinvertido 477€m de producto no estratégico con primas sobre valoración para optimizar la calidad del retorno del portfolio.

INVERSIONES NETAS DESDE 2015 - €m



OBJETIVOS ADQUISICIONES

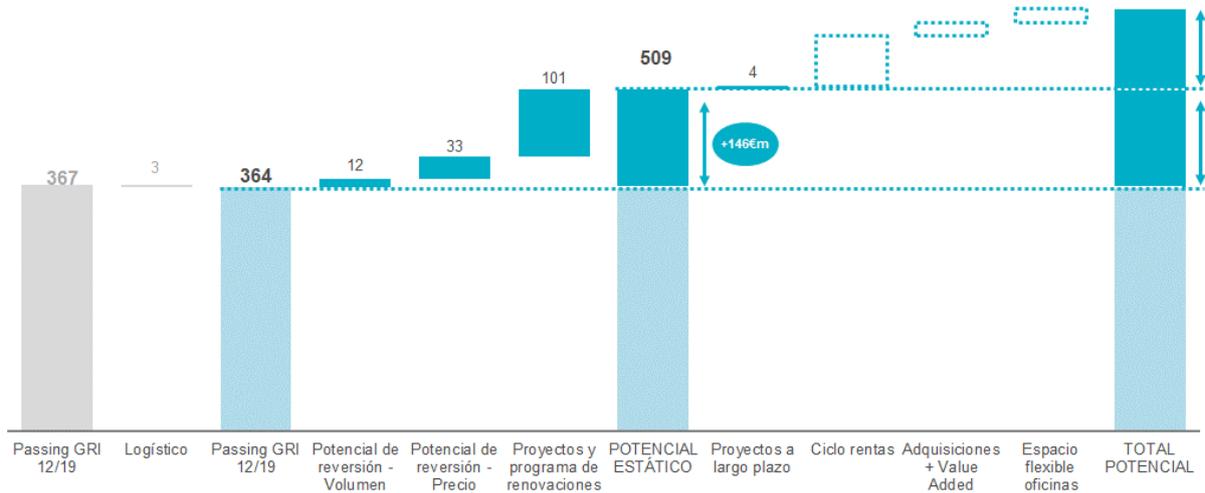
1. Priorizar oportunidades en Prime
2. Fortalecer la exposición en oficinas de alta calidad directa o indirectamente
3. Mantener la disciplina de inversión

Potenciales adquisiciones de más de €1.000m
 bajo análisis
 12% materializado a fecha actual

Colonial prevé continuar en el año 2020 con una selectiva rotación de activos no-estratégicos o maduros y al mismo tiempo realizar nuevas adquisiciones.

Potencial de flujo de caja & valor futuro

La cartera de contratos de activos del Grupo (excluyendo la cartera de logístico de ejecución de la opción de venta) tiene el potencial de alcanzar unos ingresos anuales (passing rents) de 509€m, lo que supone un incremento del +40% (+146€m) respecto al flujo de caja actual.



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

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 12.000€m.



“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:

Roman

93 414 23 40

Xavier Ribó – x.ribo@romanrm.com

Víctor Palacio – v.palacio@romanrm.com

Carolina Pérez – c.perez@romanrm.com