

## Beneficio neto recurrente de 33€m

# Colonial incrementa el beneficio neto recurrente un +65%

- Ingresos por rentas de 87€m, +4% like-for-like
- Crecimientos en rentas firmadas: +11% vs renta de mercado y +14% vs renegociaciones
- Beneficio neto recurrente por acción de 6,5 Cts.€ +41% vs año anterior
- Pre-alquiler de más de 27.000 m<sup>2</sup> en 4 proyectos
- Alquiler de 17.000m<sup>2</sup> de Av. Bruselas y Ribera del Loira
- Rotación de capital: venta del Hotel Centro Norte y adquisición de Torre Marenostrium

Madrid, 9 de mayo de 2019

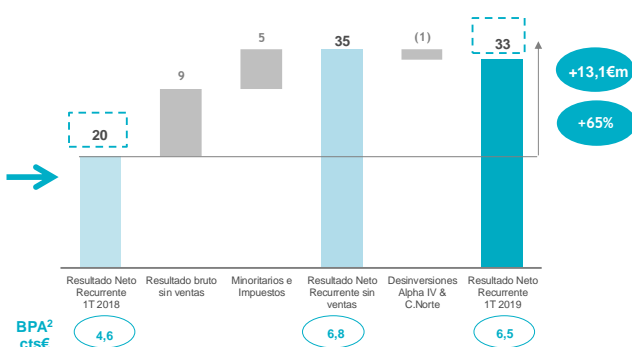
## Resultados trimestrales Enero-Marzo 2019

El Grupo Colonial ha iniciado el año 2019 con un incremento del +65% del resultado neto recurrente. 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 la desinversión de más de 440 €m de activos secundarios en el noreste de Madrid. Todas estas operaciones se finalizaron en el año 2018.

El beneficio neto recurrente por acción asciende a 6,5 Cts€/ acción, lo que supone un incremento del 41% versus el mismo periodo del año anterior. Una vez deducidos los gastos relacionados con la cancelación de la deuda de Axiare así como otros no recurrentes, el resultado neto atribuible es de 23 €m, +3% vs el año anterior.

Cuenta de Resultados		
Analisis del Resultado - €m	1T 2019	1T 2018
Ingresos por Rentas	87	82
EBITDA Recurrente	69 <sup>(1)</sup>	62
Resultado Financiero Recurrente	(23)	(23)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(4)	(3)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(9)	(16)
<b>Resultado Neto Recurrente</b>	<b>33</b>	<b>20</b>
Variación de valor de los activos & Provisiones	3	6
Gasto financiero no recurrente & MTM	(5)	(1)
Impuestos & otros no recurrente	(9)	(3)
Minoritarios no recurrente	1	0
<b>Resultado Neto Atribuible al Grupo</b>	<b>23</b>	<b>22</b>

### Variación Resultado Neto Recurrente



<sup>(1)</sup> EBITDA recurrente = EBITDA ajustado anualizando el impacto anual del IBI registrado en el 1T2019

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

---

## **Fuerte crecimiento en ingresos**

Colonial cierra el primer trimestre del año 2019 con unos ingresos por rentas de 87€m, un incremento del +5% en comparación con el mismo periodo del año anterior, +4% en términos comparables “like for like”.

El fuerte incremento de los ingresos se basa en el importante incremento de los ingresos por rentas 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 CBD, destaca en particular durante el primer trimestre el mercado de Madrid con un incremento del +7% 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, principalmente en Diagonal, 609, así como de un incremento de ocupación en activos como Park Cugat y Torre BCN
2. Madrid +7% like-for-like impulsado por crecimiento en la actualización de rentas a mercado de activos como Castellana 43, Sagasta 31, Martínez Villergas y Egeo. También suponen un impacto positivo significativo las nuevas contrataciones en activos CBD, como José Abascal,45.
3. París +3% like-for-like el ingreso por rentas se ha incrementado en 1,4 millones de euros. Esto se debe a los contratos firmados en 2018, principalmente en Washington Plaza y Cézanne Saint-Honoré, y a incrementos de IPC.

## **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 trimestre del ejercicio 2019, el Grupo Colonial ha formalizado 25 contratos de alquiler correspondientes a más de 32.000m<sup>2</sup> y a rentas anuales de 13€m.

Este importante volumen de contratos firmados se ha realizado capturando incrementos de doble dígito en los precios de alquiler en todos los segmentos del portfolio, demostrando de nuevo la importante ventaja competitiva del posicionamiento prime del Grupo Colonial.

En comparación con la renta de mercado (ERV) a diciembre 2018 los precios de alquiler firmados han aumentado un +11% en el ejercicio 2019 y el incremento medio de las renovaciones (“release spread”) ha sido del +14%.

---

En Barcelona se han firmado rentas un +21% superiores a las rentas de mercado, impulsado por el pre alquiler registrado en el proyecto Pedralbes. Excluyendo los pre-alquileres de Pedrables, el incremento de las rentas de mercado del portfolio de Barcelona ha sido del +7%. En la cartera de París, el incremento respecto a la renta de mercado ha sido del +10% y en la cartera del Madrid un +5%.

Asimismo, el aumento de los precios de alquiler en las renovaciones (“Release Spread”) en el primer trimestre ha sido muy elevado: Barcelona +23%, Madrid +22% y París +7%.

### Importantes acuerdos de pre-alquiler en la cartera de proyectos

Por una parte, se ha llegado a un acuerdo sujeto a condiciones con la fundación Cartier para el alquiler del proyecto Louvre Saint Honoré en París. El acuerdo contempla un alquiler de obligado cumplimiento mínimo de 20 años.

Por otra parte, se ha firmado un contrato de alquiler de 17 años de duración en el proyecto Pedralbes en Prime CBD Barcelona con Uniqlo para crear un “flagship store” constituyendo una de las principales tiendas de referencia en Europa de la firma de moda japonesa.

En ambos proyectos se han obtenido términos contractuales que se sitúan en la banda alta de mercado creando uno nuevo referente para producto “Premium” en París y Barcelona



Con posterioridad al cierre del primer trimestre del ejercicio 2019, el Grupo Colonial ha firmado más de 17.000m<sup>2</sup> en los activos Avenida Bruselas y Ribera del Loira en el noreste de Madrid. Ambos inmuebles corresponden a proyectos que se han entregado durante el ejercicio 2018.



---

## Sólidos niveles de ocupación

La desocupación total del Grupo Colonial (incluyendo todos los usos: oficinas, comercial y logístico) a cierre del primer trimestre del ejercicio 2019 se sitúa en niveles del 4%. Destaca la cartera de oficinas de Barcelona y París con unos ratios de desocupación del 1%.

## Rotación Alpha 2019

El Grupo Colonial continúa con su estrategia de desinvertir producto no estratégico secundario con el fin de reforzar su posicionamiento CBD y reinvertir los fondos obtenidos en nuevas oportunidades de creación de valor.

En este contexto se enmarca la *Rotación Alpha 2019* que ha consistido en las siguientes operaciones:

1. 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.
2. 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, con posterioridad al cierre del primer trimestre.

Las dos operaciones en su conjunto ofrecen una atractiva rentabilidad para el accionista de Colonial y permiten al mismo tiempo reforzar el focus de su cartera en oficinas prime.

## Cumplimiento del plan de negocio

Según ha explicado Pere Viñolas, Consejero Delegado de Colonial, “estos magníficos resultados ponen de manifiesto el cumplimiento del plan de negocio, generando atractivos retornos a nuestros accionistas gracias a un posicionamiento en 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 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 2018

“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)