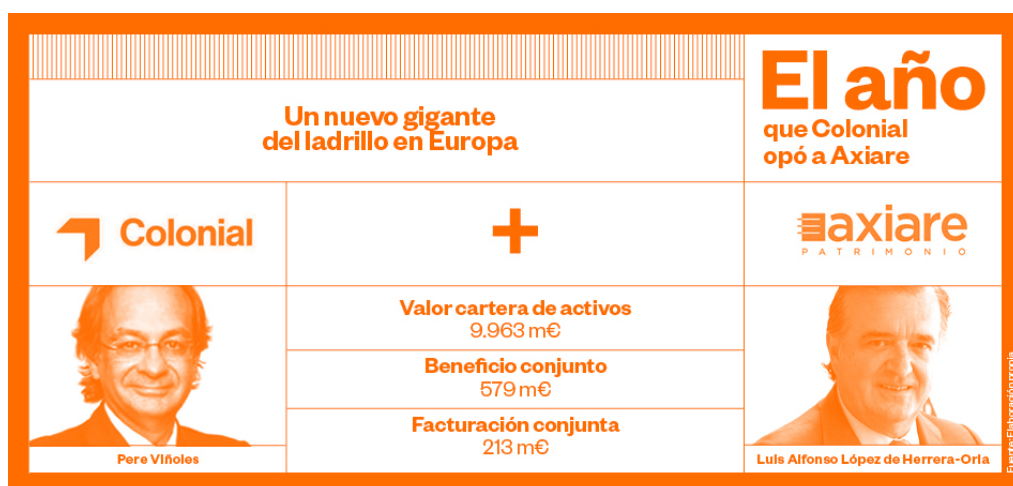


2017, el año que Colonial dio la vuelta a su negocio y amenazó al rey del 'real estate'

Pere Viñolas ha orquestado en 2017 una de las operaciones corporativas que protagonizarán el próximo ejercicio: la opa de Colonial a Axiare. Además, en doce meses también ha tenido tiempo de convertir el grupo en socimi y emprender un nuevo *macroproyecto*.

Custodio Pareja
29 dic 2017 - 04:57



Se podría decir que Colonial ha sido uno de los protagonistas absolutos de este ejercicio. La compañía inmobiliaria ha vivido a lo largo de estos doce meses grandes cambios en su estructura, como su conversión en socimi; la puesta en marcha de un nuevo *macroproyecto*, el Alpha II; la toma de control de una empresa especializada en *coworking* (Utopic_Us) o, quizá lo más relevante, el lanzamiento de una oferta pública de adquisición (opa) sobre la socimi Axiare, con la que crearía un gigante de cerca de 10.000 millones de euros en activos y amenazaría el trono del *real estate* en España, ocupado en la actualidad por Merlin.

Colonial consiguió llamar la atención de todo el negocio del *real estate* a principios de año con el anuncio de su nuevo proyecto, el Alpha II. **Una nueva torre de oficinas en Barcelona y la adquisición de otros tres activos en Madrid y París conforman uno de los proyectos más ambiciosos de Colonial**, para el que la inmobiliaria invertirá casi 400 millones de euros.

La capital catalana fue la principal protagonista de este nuevo proyecto, ya que es allí donde se llevarán a cabo dos de las operaciones. La más relevante de ellas se encuentra en el número 46 de Plaza Europa, una de las zonas de negocio de mayor desarrollo en los últimos años en la ciudad y para el que Colonial se ha aliado con la familia Puig.

La otra adquisición que llevó a cabo Colonial en Barcelona a principios del ejercicio se encuentra en los números 47-49 de Travessera de Gracia, histórica sede de Bertelsman, que compró por 41 millones de euros. Este edificio, de 8.939 metros cuadrados, está ubicado en el distrito central de negocios de Barcelona, con plantas de más de 1.000 metros cuadrados.

Colonial llevó a cabo su conversión a socimi antes de verano con carácter retroactivo a 1 de enero

En cuanto a su inversión en Madrid, **Colonial compró un inmueble de oficinas de 11.000 metros cuadrados ubicado en Castellana 136**, en pleno centro financiero de la capital, mientras que en el mercado francés, donde Colonial cuenta con gran presencia, adquirió el edificio 112-122 en Avenue Emile Zola, en el distrito 15 de París, por 250 millones de euros, a través de su filial francesa SFL.

Conversión a socimi

Uno de los hitos de la compañía este año ha sido su conversión a socimi. La empresa, liderada por Pere Viñolas, aprobó su conversión a socimi el pasado 29 de junio en junta general de accionistas. Esta decisión se hizo efectiva con carácter retroactivo a partir del 1 de enero de 2017 y no ha supuesto ningún cambio en la estrategia corporativa de la sociedad ni en su plan de negocio a lo largo del ejercicio.

A raíz de su cambio a socimi, Colonial logró un beneficio neto de 454 millones de euros entre enero y septiembre, lo que supuso un aumento del 82%, en comparación con el mismo periodo del año anterior, cuando registró unas ganancias de 249

millones de euros.

Colonial compró un inmueble de oficinas de 11.000 metros cuadrados ubicado en Castellana 136

Colonial atribuyó el aumento de sus ganancias “al aumento del resultado recurrente, la creación de valor en el portfolio de activos y el impacto positivo de la conversión a socimi”. A cierre de septiembre, Colonial obtuvo unos ingresos por rentas de 212 millones de euros, un 3% más que un año antes, y el resultado bruto de explotación (Ebitda) se incrementó un 2%, hasta 169 millones.

Según los últimos datos disponibles, hasta septiembre Colonial formalizó 76 transacciones de alquiler correspondientes a 110.050 metros cuadrados alquilados y rentas anuales de 38 millones de euros.

A por Axiare

Pero si algo le ha hecho poder despedirse por la puerta grande del ejercicio a Colonial, eso ha sido la oferta pública de adquisición (opa) emitida sobre la socimi Axiare. El pasado noviembre, el grupo catalán anunció su interés en hacerse con el control de la socimi, de la que controla cerca de un 29%. Aquel día, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (Cnmv) suspendía de cotización las acciones de ambas entidades a la espera de que se difundiera "información relevante" y a principios de diciembre, recibía luz verde para seguir adelante con la opa (“hostil”, según Axiare).

Axiare consideró “hostil” la opa lanzada por la socimi liderada por Pere Viñolas

La oferta final de la socimi será de 18,36 euros por acción, algo más baja de la que realizó inicialmente (18,50 euros por acción), después de que Axiare repartiera el dividendo a 0,14 euros por acción. Colonial amenazó a la empresa de Luis López de Herreria-Oria con reducir su oferta si eso sucedía y finalmente cumplió con su advertencia.

Además, al hilo de la opa, Colonial llevó a cabo una ampliación de capital que cerró con 338 millones de euros, con la que poder llevar a cabo su operación corporativa y

colocar 78 millones de euros de su autocartera.

De cerrarse finalmente durante el próximo año, la adquisición de Axiare permitirá a Colonial sumar 1.710 millones de euros a su cartera, que está valorada en la actualidad en 8.253 millones de euros. La operación dará como resultado un grupo de 9.963 millones de euros. La cartera de activos, en metros cuadrados, ascenderá a 1.114 millones de metros cuadrados (852 millones de metros cuadrados de Colonial y 295,8 millones de metros cuadrados de Axiare), mientras que los proyectos en cartera del futuro grupo sumarán 197.4825 metros cuadrados (139.072 metros cuadrados por parte de Colonial y 58.410 metros cuadrados por parte de Axiare).

Compras y proptech

Pero no todo se ha centrado en el negocio puro de Colonial, sino que también ha habido tiempo para la innovación. La compañía fichó el pasado agosto a Aleix Valls como digital senior advisor. Tras desvincularse de la dirección de la fundación Mobile World Capital de Barcelona, entidad nacida de la colaboración entre Mobile World Congress y las instituciones público privadas que lo impulsan, el directivo se unió a Colonial para evaluar el impacto y facilitar la implementación de los avances que la transformación digital genera sobre el negocio inmobiliario.

La compañía se hizo con una participación mayoritaria del coworking Utopic_Us

El fichaje de Valls se enmarcó en la apuesta de Colonial por el desarrollo de políticas proptech, un segmento que estudia el impacto de la tecnología y la digitalización en el desarrollo de servicios y nuevos modelos de negocio en el sector inmobiliario.

En este orden, la compañía también ha incorporado a su estructura una nueva área de negocio que en los últimos meses ha sido una de las protagonistas del sector: el *coworking*. La socimi tomó el pasado octubre una participación mayoritaria en la empresa madrileña de *coworking* Utopic_Us, tal y como adelantó EjePrime.

Utopic_US cuenta con tres centros en Madrid, ubicados en las calles Duque de Rivas, Colegiata y Doctor Esquerdo. Con esta inversión, la socimi ayudará a que la compañía, que tiene una oferta total de 3.500 metros cuadrados, impulse su negocio con la apertura de nuevos espacios en Madrid y en el resto de España.