

Colonial

Resultados Primer Semestre 2015



Colonial

29 de Julio 2015

La entrega del presente documento suponen la aceptación, el compromiso y la garantía de haber leído y aceptado cuanto se contiene en el presente aviso legal.

La información contenida en esta presentación (la “Presentación”) ha sido preparada por Inmobiliaria Colonial, S.A. (la “Compañía”) y no ha sido verificada independientemente y no será actualizada. No se realiza ninguna manifestación, garantía o promesa, expresa o implícita, y no debe confiarse en la exactitud o la exhaustividad de la información u opiniones contenidas en esta Presentación. Ni la Compañía ni sus filiales, administradores, directivos, empleados, agentes, representantes o asesores ni cualquier otra persona tendrán ningún tipo de responsabilidad (por negligencia o por cualquier otro motivo, ya sea directa o indirecta, contractual o extracontractualmente) por las pérdidas que puedan derivarse de cualquier uso de esta Presentación o de su contenido o cualquier otra que surja en relación con esta Presentación.

Esta Presentación se realiza únicamente con fines informativos. La información contenida es incompleta y debe ser contemplada en conjunto con la información pública disponible de la Compañía y, en su caso, con la información oral facilitada por la Compañía. La información y opiniones que se realicen en esta Presentación se han de entender hechas a fecha del presente documento y están sujetas a cambios sin previo aviso. No se pretende proporcionar, y así ha de entenderse, un análisis completo y comprensivo de la situación comercial o financiera de la Compañía, ni de su proyección futura.

Esta Presentación no constituye asesoramiento financiero, jurídico, contable, regulatorio, fiscal o de cualquier otro tipo y no tiene en cuenta sus particulares objetivos de inversión, su situación financiera o sus necesidades legales, contables, regulatorias o fiscales. Usted será el único responsable de los juicios y opiniones que realice en relación a dichas materias, así como de llevar a cabo su propio análisis de la Compañía. Es responsabilidad suya asesorarse por profesionales independientes en relación con la Compañía. No se asume responsabilidad por la información suministrada, o por cualquier acción que usted o sus administradores, directivos, empleados o agentes puedan llevar a cabo en base a dicha información.

Esta Presentación puede contener información financiera relacionada con el negocio y los activos de la Compañía. Dicha información financiera puede no estar auditada, revisada o verificada por un auditor externo independiente. La inclusión de dicha información financiera en esta Presentación o en cualquier otra presentación relacionada con la misma, no debe considerarse como manifestación o garantía alguna por parte de la Compañía, sus filiales, administradores, directivos, empleados, agentes, representantes o asesores en relación a la exactitud o integridad de tal información, o que la misma refleje fielmente la situación financiera, los resultados o las operaciones de la Compañía. La citada información financiera no deberá ser la base a tener en cuenta a la hora de realizar cualquier inversión. Esta presentación contiene información financiera redondeada o suministrada por aproximación, consecuentemente algunas cantidades podrían no corresponderse con el total reflejado.

Algunas manifestaciones contenidas en esta Presentación podrían estar basadas en previsiones futuras. Toda previsión implica cierto número de riesgos o incertidumbre y está sujeta a asunciones que podrían hacer que dichas previsiones fallasen. Entre los mismos se incluyen, entre otros, cambios en la economía, en la situación de la Compañía, en las condiciones de mercado, cambios políticos o cambios en las expectativas por parte de los directivos de la Compañía del crecimiento de la misma. Estos hechos, entre otros, podrían afectar de manera negativa a los resultados financieros, a los planes y a los eventos descritos. Las previsiones que se hicieran en base a tendencias pasadas no garantizan la continuidad de las mismas tendencias o que dichas actividades se mantengan en el futuro. La Compañía no se compromete a actualizar o a revisar la información contenida en dichas previsiones como consecuencia de nueva información que pudiera tener, de eventos futuros o por cualquier otra causa.

Los datos del sector, del mercado y las previsiones incluidas en esta presentación han sido obtenidos de encuestas, estimaciones o estudios llevados a cabo internamente, así como de otros estudios externos, información pública y publicaciones relacionadas con el sector. Ni la Compañía, ni sus filiales, administradores, directores, empleados o asesores no han verificado la exactitud de dichos datos y no realizan ninguna declaración ni ofrecen garantía alguna en ese sentido. Tales datos y previsiones se incluyen en esta Presentación sólo con fines informativos. En consecuencia, no debe confiarse en la exactitud o en la integridad de los datos que se hagan acerca del sector o del mercado y que se incluyen en esta Presentación.

La distribución de esta Presentación en otras jurisdicciones puede estar restringida por ley, por lo que las personas que estén en posesión de esta Presentación deberán informarse acerca de dichas restricciones y cumplir con las mismas.

ESTE DOCUMENTO Y LA INFORMACIÓN EN ÉL CONTENIDA NO DEBE INTERPRETARSE COMO UNA OFERTA DE COMPRA, VENTA O CANJE, O UNA SOLICITUD DE UNA OFERTA DE COMPRA, VENTA O CANJE DE VALORES, O UNA RECOMENDACIÓN O ASESORAMIENTO SOBRE NINGÚN VALOR.

1

ASPECTOS CLAVE



1 ASPECTOS CLAVE - PRIMER SEMESTRE 2015

Fuerte rendimiento del primer semestre

Fuerte rendimiento del primer semestre 2015

	1S 2015	Variación 12 meses	Variación 6 meses
Gross Asset Value	6.291€m	+13% LFL	+8% LFL
Exposición a CBD	75%		
EPRA NAV (cts.€/acc)	54,5 cts €/acc.	+21%	+14%
Ocupación EPRA - Oficinas	86%	+233 pbs	+134 pbs
Ocupación Proforma EPRA - Oficinas ⁽¹⁾	93%	+935 pbs	+835 pbs
Ingresos por rentas	111€m	+5% LFL	
EBITDA recurrente	80€m	+6% LFL	
Resultado neto recurrente	11€m	+39%	
Resultado Neto ⁽²⁾	202€m	+347€m ⁽²⁾	
Adquisiciones y reposicionamiento cartera actual	241€m	➔ Adquisiciones 100% CBD	
LTV matriz	34%		
Rating Standard & Poor's	BBB- Stable Outlook		

(1) Incluye nuevo contrato firmado en el edificio In&Out, cuya entrada en explotación está prevista en Septiembre de 2015

(2) Antes de operaciones discontinuas desinvertidas en 2014

2 Evolución del negocio



2 EVOLUCIÓN DE NEGOCIO - PRIMER SEMESTRE 2015

Fuerte actividad de alquiler

- Actividad de alquiler con un fuerte “Momentum” de contratación en todos los mercados
- Volumen récord de nuevos contratos en París

Barcelona > 25.500 m² alquilados



- ✓ Más de 25.500 m² alquilados
- ✓ Excepcionales resultados del segundo trimestre 2015
- ✓ Más de 29 contratos firmados
- ✓ Elevado volumen de nuevos contratos

Madrid > 14.400 m² alquilados



- ✓ Más de 14.400 m² alquilados
- ✓ Aumento de la actividad trimestral durante 2015
- ✓ Claro rendimiento demostrado del prime

París > 67.600 m² alquilados



- ✓ Más de 67.000 m² alquilados
- ✓ Primer semestre con volumen récord de alquileres
- ✓ Mayor transacción del mercado total de París en 2015
- ➔ 35.000 m² a la OCDE en IN/OUT

2 EVOLUCIÓN DE NEGOCIO - PRIMER SEMESTRE 2015

Nuevos contratos - Cuota de captación de la demanda

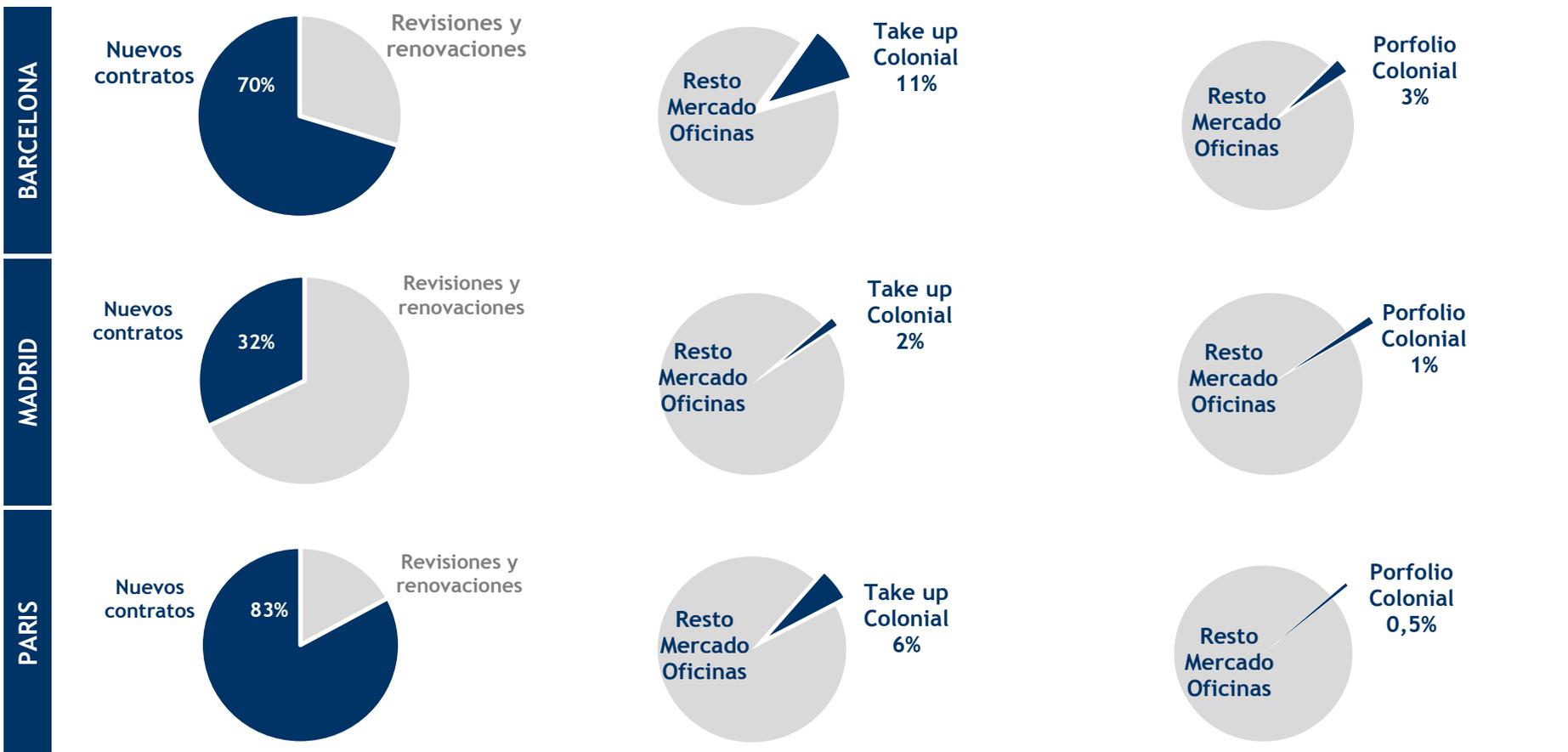
- Demanda captada por Colonial claramente por encima de su cuota sobre el stock total de oficinas
- El posicionamiento Prime permite unos resultados superiores

Análisis contratación Colonial

Colonial vs. mercado

Cuota captación demanda 1S 2015

Cuota s/ stock total de oficinas



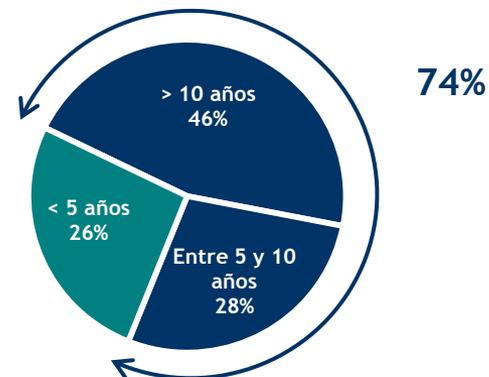
2 EVOLUCIÓN DE NEGOCIO - PRIMER SEMESTRE 2015

Renovaciones e inquilinos

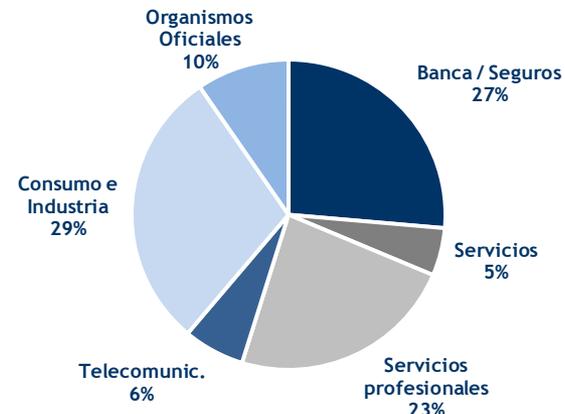
- La alta calidad de los activos permite atraer y retener clientes de máximo nivel
- Cartera de inquilinos bien diversificada



Antigüedad



Distribución por sector de actividad



2 EVOLUCIÓN DE NEGOCIO - PRIMER SEMESTRE 2015

Actividad de alquiler - Actuaciones principales

París - Más de 67.600 m² alquilados



OCDE

32.614 m²

breeam

NF HQE

U.S. GREEN BUILDING COUNCIL LEED USGBC

In&Out



EXANE

10.827 m²

breeam

NF HQE

U.S. GREEN BUILDING COUNCIL LEED GOLD

#Cloud



TV5MONDE

7.549 m²

breeam

131 Wagram



REVOLUTION 9

6.026 m²

breeam

Le Vaisseau



Proparco

GRUPE AGENCE FRANÇAISE DE DÉVELOPPEMENT

3.994 m²

breeam

Louvre Saint Honoré



2.024 m²

breeam

Edouard VII

2 EVOLUCIÓN DE NEGOCIO - PRIMER SEMESTRE 2015

Actividad de alquiler - Actuaciones principales

Barcelona & Madrid - Más de 40.000 m² alquilados



6.002 m²

Recoletos, 37-41



3.005 m²

Jose Abascal, 56



2.045 m²

Lopez de Hoyos, 35



11.748 m²

Sant Cugat



2.550 m²

Ausias Marc



3.790 m²

Diagonal, 609-615 (DAU)



2.035 m²

Diagonal, 409



1.509 m²

Berlín-Numància



1.127 m²

Diagonal, 682

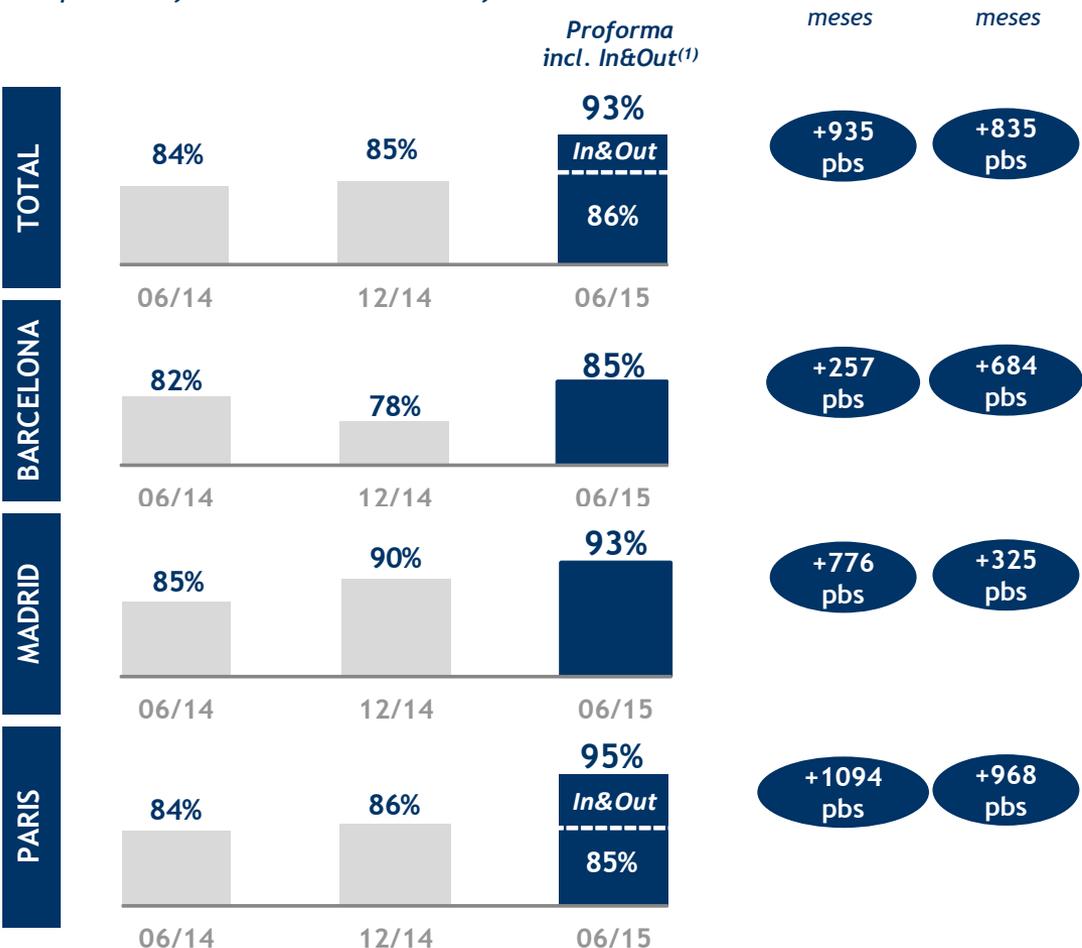
2 EVOLUCIÓN DE NEGOCIO - PRIMER SEMESTRE 2015

Ocupación EPRA

Importante aumento de la ocupación EPRA, +935 pbs en 12 meses

Ocupación financiera EPRA

Ocupación Oficinas - Evolución Portfolio Colonial



Ocupación EPRA del Portfolio de Oficinas

Barcelona

- ✓ +257 pbs en 12 meses hasta 85%
- ✓ Fuerte crecimiento 2T, +684 pbs

Madrid

- ✓ +776 pbs en 12 meses
- ✓ Ocupación del 93%

París

- ✓ 86% de ocupación
- ✓ 95% proforma incluyendo In&Out
- ✓ +1094 pbs en 12 meses (incl. In&Out)

(1) Incluye nuevo contrato firmado en el inmueble In&Out, que entrará en explotación en Septiembre 2015

3

Información Económico-Financiera



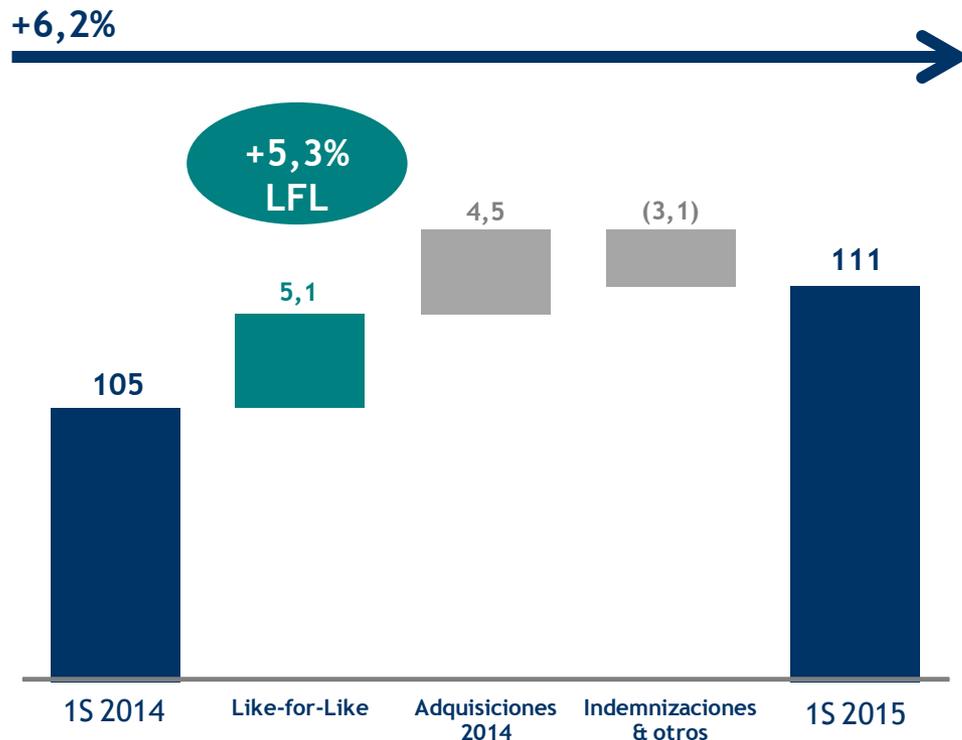
3 INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA - 1S 2015

Fuerte crecimiento de los ingresos por rentas

Fuerte crecimiento de los ingresos por rentas impulsado por:

- Fuerte crecimiento Like for Like de la cartera actual
- Rentas adicionales de adquisiciones realizadas en 2014

Ingreso por rentas - €m



Crecimiento de las rentas

+ 6,2% crecimiento ingresos

+ 5,3% Like for like

+ 4,3% Adquisiciones 2014
Condorcet & Plaza Europa

- 3,4% Indemnizaciones recibidas año anterior y otros

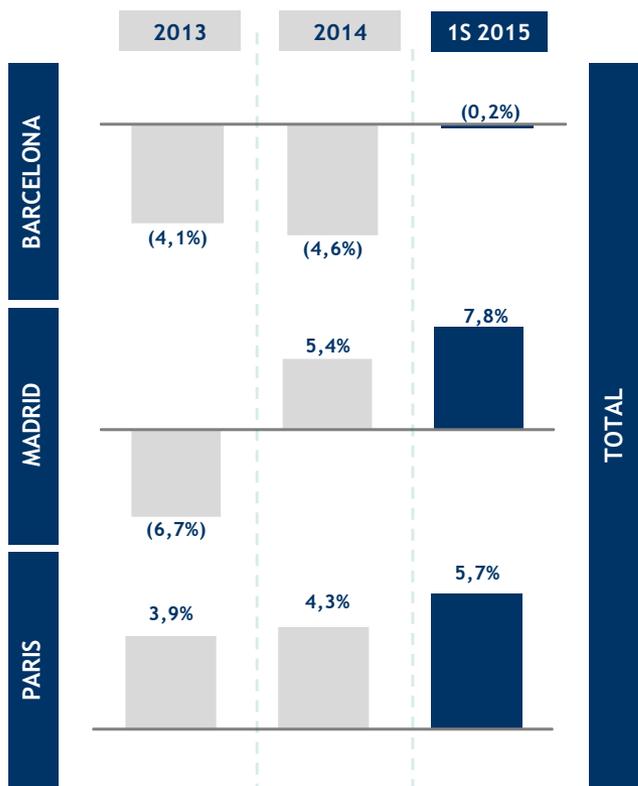
3 INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA - 1S 2015

Fuerte crecimiento Like for Like del Portfolio

Fuerte incremento de los ingresos por rentas en todos los mercados

- Crecimiento de los ingresos por rentas impulsado principalmente por el volumen
- Impacto de la recuperación de precios aún por llegar

"Like for Like" Crecimiento de rentas



Fuerte incremento en todos los mercados

- ✓ Madrid +8%
- ✓ París +6%
- ✓ Barcelona estable pero mejorando
- ✓ Portfolio total +5%

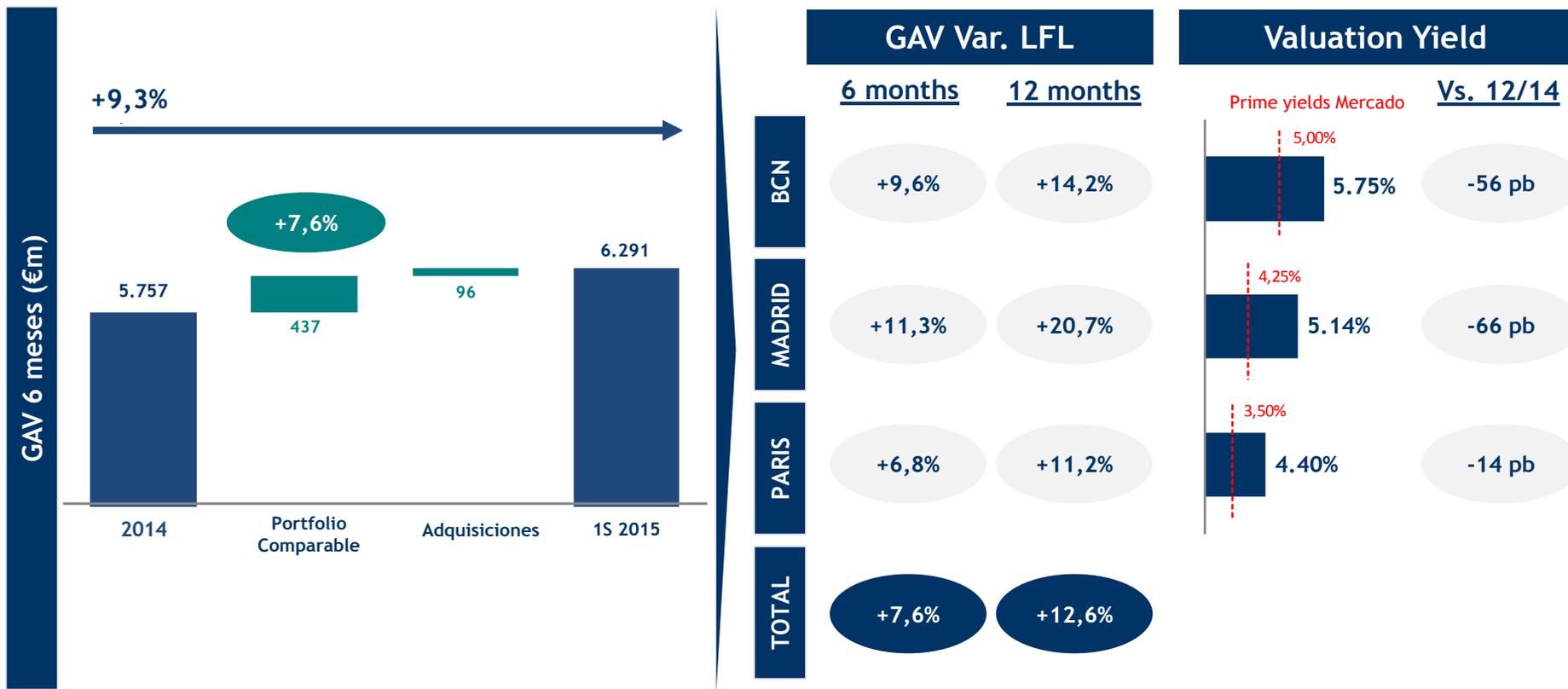
El posicionamiento prime permite ingresos por rentas superiores

3 INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA - 1S 2015

Fuerte crecimiento Like for Like del GAV

Crecimiento significativo del GAV

- +7,6% Like for like en 6 meses
- Crecimiento Like for like de doble dígito en 12 meses



A fin de poder comparar los datos con los comparables de mercado de los consultores, las yields correspondientes de la cartera de España son brutas y las de Francia netas.

3 INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA - 1S 2015

Exitosa gestión del pasivo

Exitosa emisión de bonos en España

- Primera compañía patrimonialista en España en conseguir “Investment Grade”
- Se mantiene el “momentum” → Mejora del rating para las operaciones en Francia

Altas credenciales de crédito

Primera compañía patrimonialista española en obtener la calificación de “Investment Grade”, estableciendo un nuevo referente en el sector

España	BBB- con perspectiva estable (S&P)
Francia	BBB con perspectiva estable (by S&P)
Estructura financiera óptima	
LTV Grupo 42%	LTV Matriz 34%

Emisión exitosa de 1,25€b de bonos IG

Emisión de un total de 1,25€b con un cupón promedio de 2,2%

	4-años	8-años
Tamaño	750€m	500€m
Cupón	1,863%	2,728%
Spread	ms + 160 pbs	ms + 200 pbs
Vencimiento	5 Junio 2019	5 Junio 2023

Exitosa emisión de bonos en España optimizando la estructura financiera

- Ahorros significativos en los costes financieros
- Mejora de los vencimientos de la deuda del Grupo

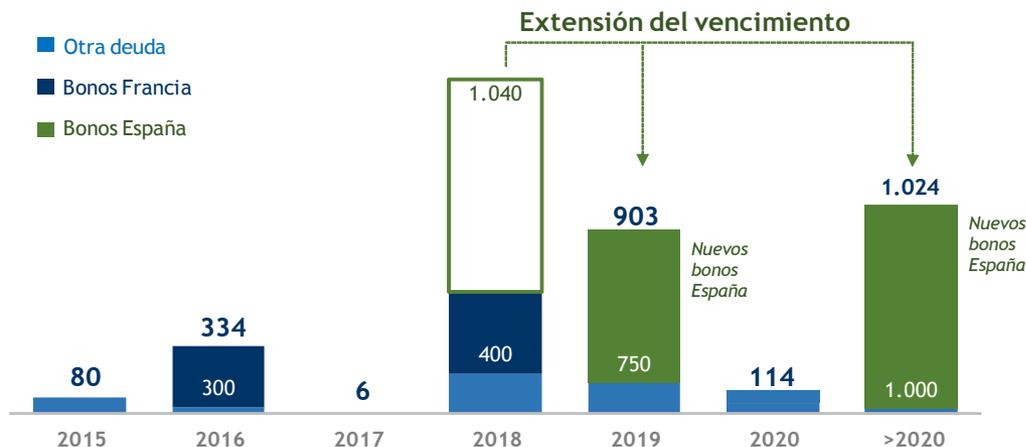
Emisión exitosa de bonos

✓ Ahorros de más del 50% en los costes financieros de España

➔ 20€m de impacto anual en el beneficio neto

✓ Mejora significativa del vencimiento de la deuda

✓ Mejora significativa de la capacidad de inversión, especialmente en España



	PRE DEAL	POST DEAL
Coste deuda España	4,45%	2,16%
Vencimiento ESP (años)	3,8	5,6
Vencimiento Grupo (años)	3,7	4,3
Caja & Créditos no disp. España	67€m	243€m
Grupo	677€m	750€m

Incremento significativo del beneficio neto¹, +347€m

Cuenta de Resultados €m

Incremento del Beneficio Neto¹

Dos principales palancas de crecimiento del beneficio

1. Activos de alta calidad que generan un crecimiento del GAV por encima de la media

→ España +17% like for like

→ Francia +11% like for like

2. Disminución significativa de los costes de financiación

Analisis del Resultado - €m	1S 2015	1S 2014	Var
<i>Ingresos por Rentas</i>	111	105	7
<i>Gastos de explotación netos⁽²⁾</i>	(14)	(10)	(4)
<i>Gastos estructura</i>	(17)	(16)	(1)
EBITDA Recurrente	80	79	2
Resultados asociados a SIIC de Paris - recurrente	0	4	(4)
Resultado Financiero Recurrente	(44)	(52)	8
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(5)	(4)	(2)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(20)	(19)	(0)
Resultado Neto Recurrente	11	8	3
Provisiones & variación de valor de los activos	348	33	316
Gasto financiero no recurrente / MTM	(29)	(94)	65
Impuestos & otros - no recurrente	(27)	(23)	(4)
Minoritarios - no recurrente	(101)	(68)	(33)
Resultado Neto Atribuible antes de act. discontinuadas	202	(144)	347
Actividades discontinuadas	0	704	na
Resultado Neto Atribuible al Grupo	202	559	na

(2) Incluye otros ingresos

3 REVISIÓN FINANCIERA - PRIMER SEMESTRE 2015

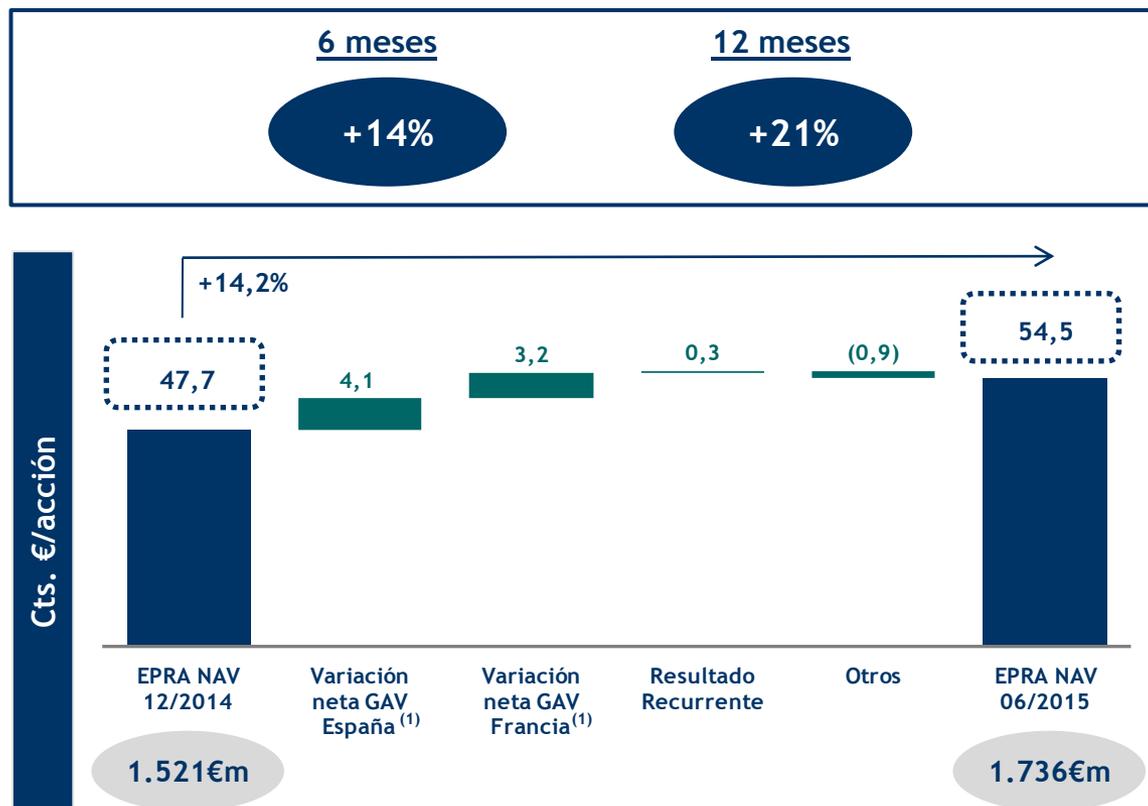
Crecimiento de doble dígito del EPRA Net Asset Value

Fuerte crecimiento del NAV, incremento de doble dígito

Fuerte Momentum en el crecimiento del NAV

Crecimiento del NAV impulsado por el incremento del GAV:

- ✓ Compresión de Yields como principal causa
- ✓ Impacto negativo por cancelación anticipada del préstamo sindicado - comisiones de cancelación -



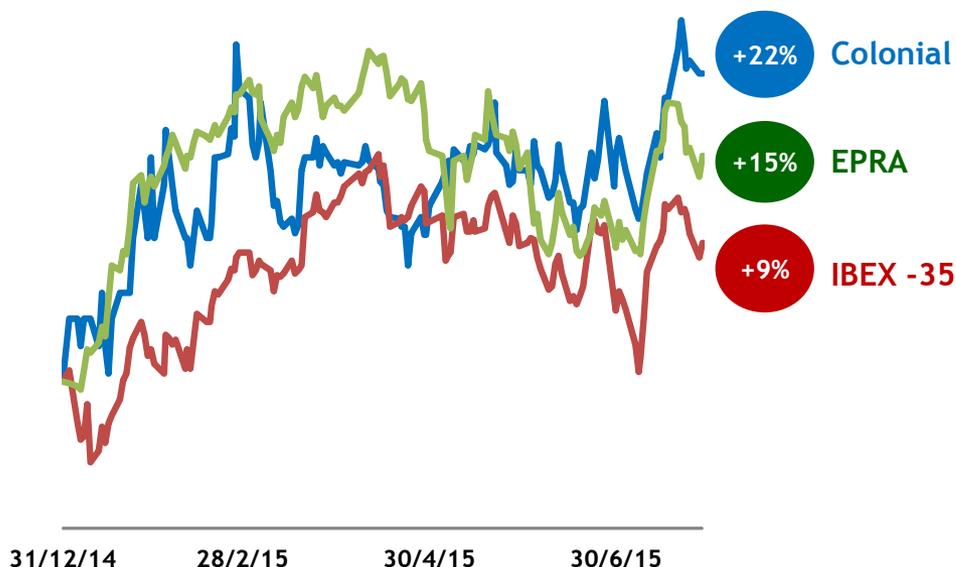
(1) Variación del GAV neta de capex e intereses minoritarios

3 REVISIÓN FINANCIERA - PRIMER SEMESTRE 2015

Excepcional rendimiento del precio de la acción

La acción de Colonial ha subido un 22% hasta la fecha superando los índices IBEX y EPRA

Evolución del precio de la acción (28 de julio de 2015)



Capitalización de mercado

€2.121m

Free Float

€1.039m

Promedio de volumen medio diario negociado 2015

€7,6 m

4 Palancas de Crecimiento

- Adquisiciones & Cartera Actual -



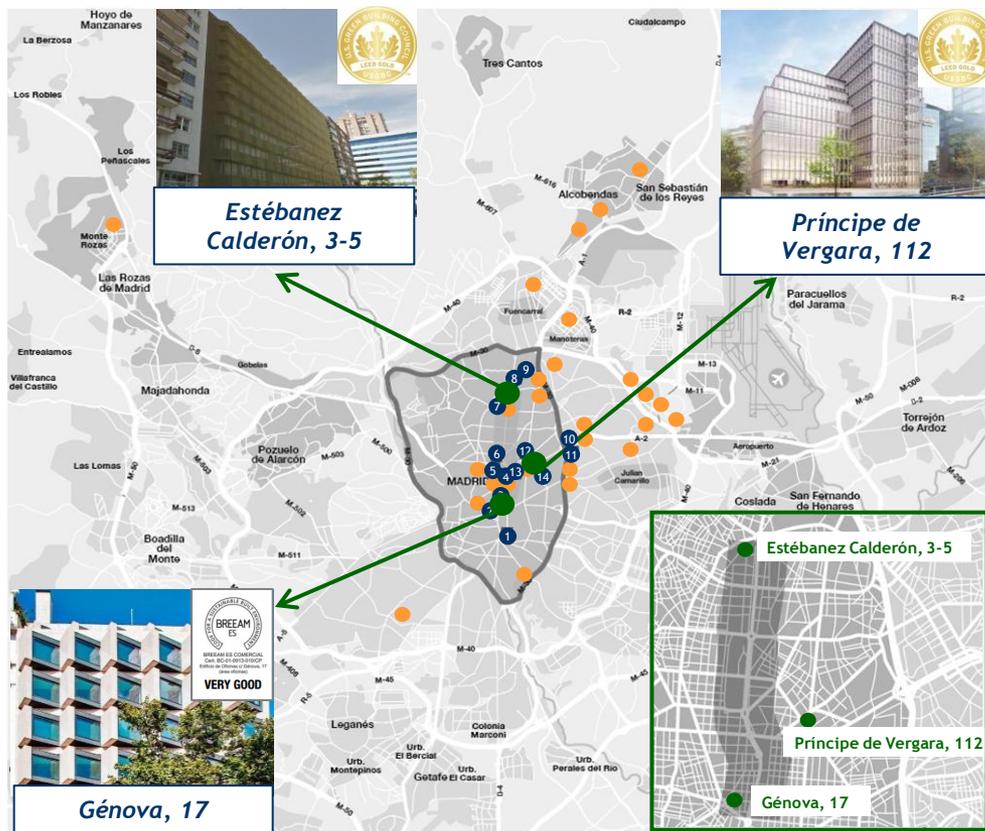
4 PALANCAS DE CRECIMIENTO

Adquisiciones de activos Prime en CBD

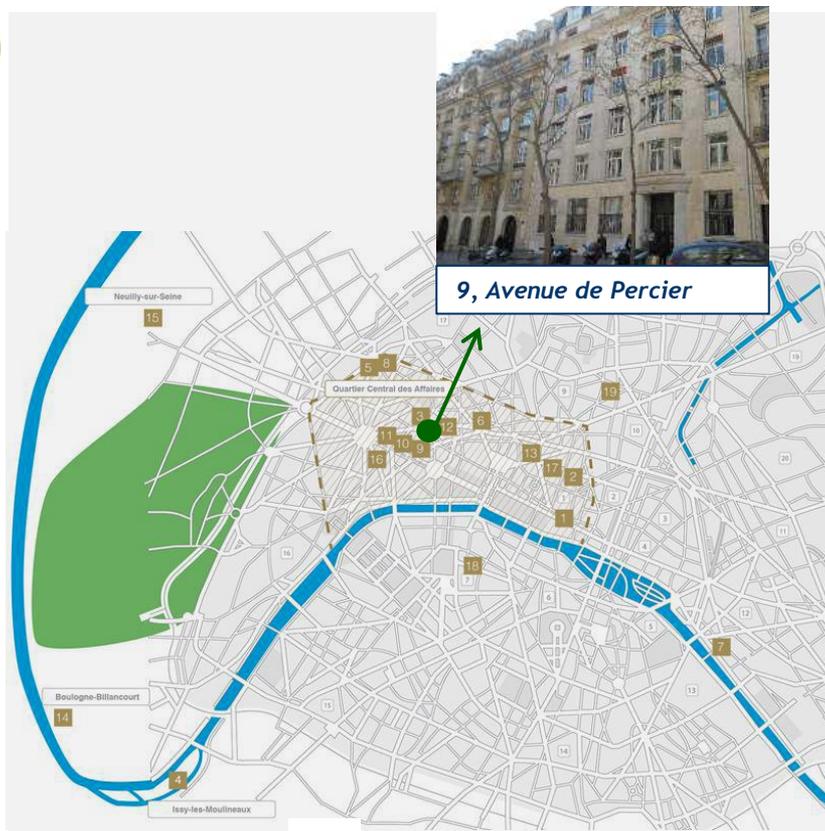
Adquisición de 4 edificios de oficinas en CBD por 165€m

- Adquisiciones a través de transacciones fuera de mercado
- Productos únicos de alta calidad en un mercado escaso

MADRID - 3 adquisiciones



PARÍS - 1 adquisición



4 PALANCAS DE CRECIMIENTO

Rentabilidades superiores por inversiones “Prime Factory”

Rentabilidades superiores a través de inversiones “Prime Factory”

ESTEBANEZ CALDERON, 3-5

Prime CBD - Madrid

TRANSACCIÓN

Precio	30€m
Capex	<u>13€m</u>
Total Inv.	43€m
SBA ¹	10.458 m ²
Repercusión	4.130€/ m ²

OPORTUNIDAD

Yield on Cost	7-8 %
Revalorización significativa	
	
TIR desapalancada	> 10%

PRÍNCIPE DE VERGARA, 112

CBD - Madrid

TRANSACCIÓN

Precio	30€m
Capex	<u>15€m</u>
Total Inv.	45€m
SBA ¹	11.368 m ²
Repercusión	3.983€/ m ²

OPORTUNIDAD

Yield on Cost	7 %
Revalorización significativa	
	
TIR desapalancada	> 10%

ESTUDIO ARQUITECTÓNICO DEL
NUEVO EDIFICIO EN MARCHA



4 PALANCAS DE CRECIMIENTO “Inversiones Core” en Prime CBD

Inversiones complementarias “Core” con importante capacidad de generación de caja

GÉNOVA, 17

Prime CBD - Madrid

TRANSACCIÓN

Precio	36€m
SBA ¹	4.776 m ²
Ocupación	67%

OPORTUNIDAD

Creación de valor a través de “asset management”

Yield potencial 5%



BREEAM ES COMERCIAL
Cert. BC-01-0913-010/CP
Edificio de Oficinas of Génova, 17
(Área oficinas)
VERY GOOD



BNP PARIBAS

¹ Superficie sobre rasante

9, AVENUE PERCIER

Prime CBD - Paris

TRANSACCIÓN

Precio	68€m
SBA ¹	6.000 m ²
Ocupación	64%

OPORTUNIDAD

Creación de valor a través de “asset management”

Yield potencial 5%



FONDATION EDF

4 PALANCAS DE CRECIMIENTO

Maximización de la creación de valor por reposicionamiento

Continuo reposicionamiento de la cartera actual para maximizar la creación de valor

Creación de valor en la cartera actual

Continuo reposicionamiento prime

- ✓ Más de 76€m invertidos en el 1S 15
- ✓ Claro éxito en atraer demanda de máximo nivel
- ✓ Precios de alquiler firmados en el tramo superior del mercado

Producto prime de alta calidad para captar demanda de máximo nivel

90 Champs Elysées



100%
alquilado

#Cloud



33% pre-
alquilado

Le Vaisseau



100%
alquilado

Paseo de los Tilos



100%
alquilado

Jose Abascal



90%
alquilado

Diagonal, 409



97%
alquilado

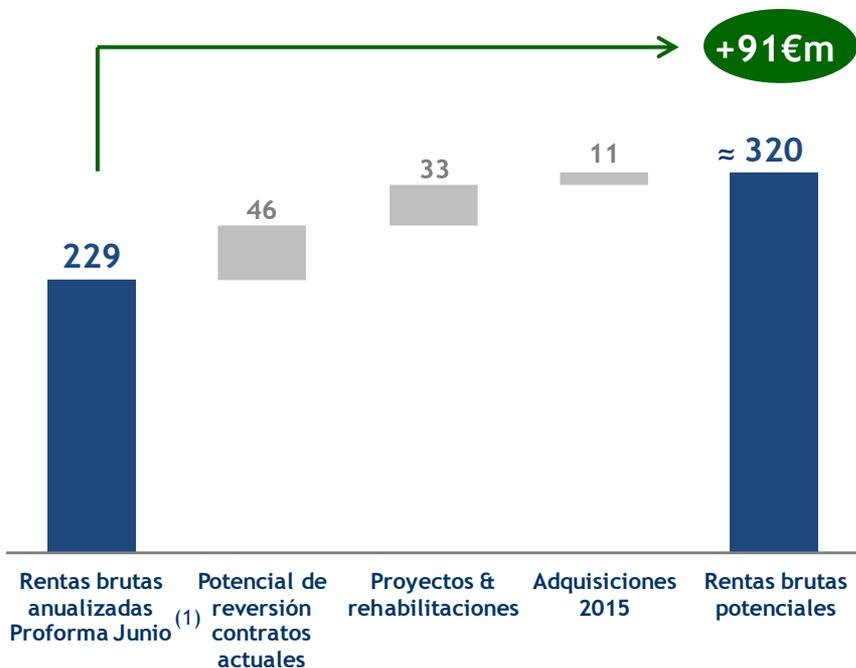
4 PALANCAS DE CRECIMIENTO

Potencial revalorización de valor y rentas

Incremento de valor y flujo de caja adicionales en la cartera actual

Rentas Brutas - Potencial de reversión - €m

Potencial de reversión sin recuperación del ciclo de rentas



Potencial de revalorización adicional

Crecimiento de la repercusión

- + Recuperación del ciclo de rentas en España
- + Posible compresión de Yield adicional
- + Mayores rentas a través de reposicionamiento
- + Posible compresión de Yield adicional por reposicionamiento
- + Rentas de nuevas adquisiciones
- + Adquisiciones con potencial creación de valor

(1) Rentas Brutas a Junio sin incluir las adquisiciones del 2015

5

Conclusión & Perspectivas



Conclusión - Fuerte rendimiento del primer semestre de 2015**1****Rentabilidades superiores gracias al posicionamiento en oficinas prime / “Scarcity Play”****2****Resultados del negocio claramente por encima de los objetivos**

1. Fuerte “Momentum” en la captación de la demanda en todos los mercados
2. Importante incremento de la ocupación
3. Excepcional incremento de los ingresos por rentas
4. Incremento significativo del valor de los activos (GAV)
5. Crecimiento de doble dígito del NAV

3**Adquisiciones cumpliendo objetivos**

- ✓ Incremento del posicionamiento de Colonial en un mercado con importante escasez de producto
- ✓ Precios atractivos a través de transacciones fuera de mercado
- ✓ Inversiones “Prime Factory” con significativo potencial de creación de valor
- ✓ Inversiones complementarias “Core” con importante capacidad de generación de caja

4**Exitoso “Liability Management” - Optimización de la estructura financiera**

- ✓ Primera compañía española patrimonialista en obtener un Rating Investment Grade
- ✓ Exitosa emisión de bonos que genera unos importantes ahorros en gastos financieros
- ✓ “Momentum” positivo en las calificaciones crediticias - mejora del rating en Francia

Perspectivas - Importante potencial de creación adicional de valor

- I Mercados de inversión y rentas permanecen optimistas respecto oficinas prime**
- ✓ Prácticamente no hay espacio “Grade A” disponible en Madrid, París y Barcelona
 - ✓ Significativa recuperación de las rentas en España aún por llegar
 - ✓ Mercados de inversión con creciente interés por activos prime
- ➔ La escasez de Producto Prime es un factor clave para la rentabilidad superior a la media

- II Potencial de revalorización adicional en la cartera de Colonial**
- ✓ Impacto de la mejora en la ocupación pendiente de ser capturado
 - ✓ Potencial creación de valor de los proyectos y activos en reposicionamiento aún por materializarse
 - ✓ Recorrido en incremento de valor por compresión adicional de yields
 - ✓ Plataforma mejor posicionada para capturar la recuperación del ciclo de rentas en España

- III Crecimiento orgánico adicional a través de nuevas adquisiciones**
- ✓ Disciplina financiera demostrada, con un binomio rentabilidad-riesgo atractivo
 - ✓ Ventaja Competitiva a través de un enfoque “Prime Factory” con transacciones fuera de mercado
 - ✓ Consolidación del posicionamiento Prime de Colonial

- IV Optimización de la estructura financiera con especial atención en Investment Grade**
- ✓ El impacto completo de la gestión del pasivo aún por materializarse



Q & A

