
COLONIAL

- Presentación Resultados Anuales 2014-

Colonial

Marzo 2015

This document contains market estimates and financial forecasts and information from different sources regarding the Colonial Group financial situation, operating results, business, strategies and plans.

These forecasts represent no guarantee of the future performance of the companies mentioned and are subject to risks and uncertainties. Actual results may differ significantly from those envisaged in the abovementioned forecasts as a result of various factors.

Investors and analysts are advised of the risk of using these estimates and forecasts, which are only representative at the current date. The Colonial Group makes no commitment to publish any revision to these forecasts that could be made to reflect occurrences and circumstances subsequent to the date of this presentation, including in particular changes in the Group business or strategy, or to reflect unforeseen events.

- 1 Colonial - Líder en oficinas prime
- 2 Evolución del Negocio
- 3 Información Económico-Financiera
- 4 Conclusión & Outlook

1

Colonial - Líder en oficinas prime



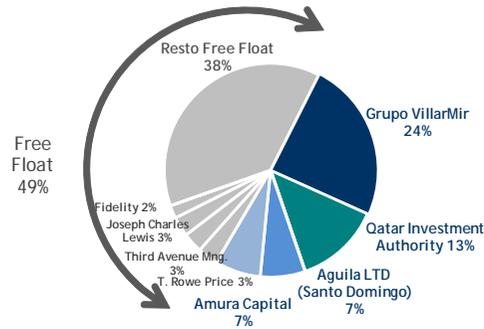
1 Colonial líder en oficinas prime Recapitalización exitosa - La nueva Colonial

Una recapitalización exitosa - Principales aspectos

Creación de una plataforma líder en el mercado Europeo de oficinas prime

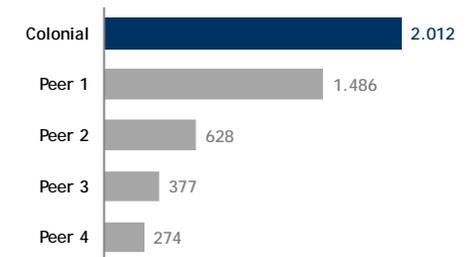
- 1 La mayor compañía inmobiliaria en España con una cap. bursátil > 2.000€m
- 2 Principales inversores con estrategia a largo plazo y un free float significativo
- 3 Inversión focalizada en oficinas prime
- 4 Sólida estructura de capital con un LTV del 38%

Estructura accionarial



A 2 de febrero de 2015

Capitalización bursátil €m



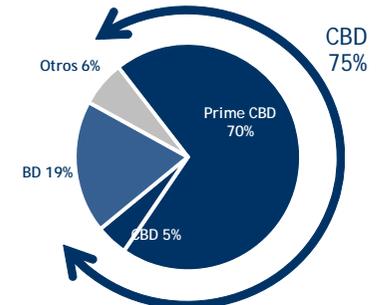
A 23 de febrero de 2015. Compañías con un volumen medio diario >0.5€m

Business Mix

Valoración - por uso



Valoración - por area



1 Colonial líder en oficinas prime

Principales características

Principales parámetros de la cartera del grupo

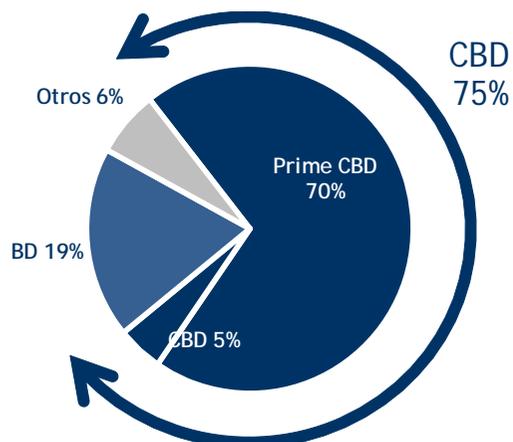
GAV Grupo 12/14	5.757 €m	+9,6% LFL
Nº de activos	32 España	19 Francia
Superficie sobre rasante	725.341 m ²	
De la cual proyectos	88.698 m ²	

Principales parámetros de la estructura de capital

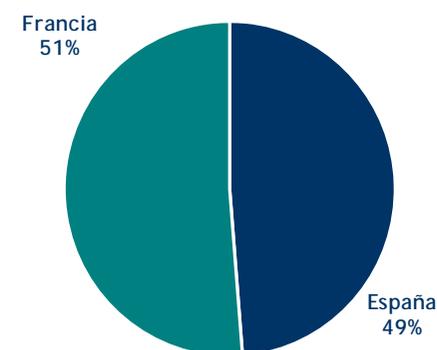
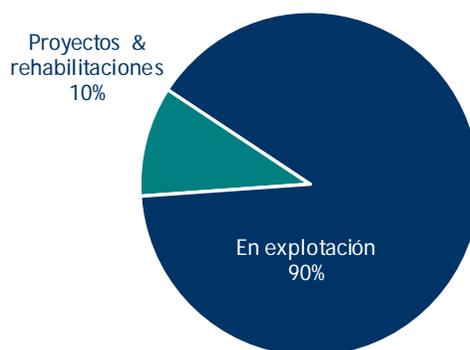
Capitalización bursátil ⁽¹⁾	2.012 €m	
EPRA NAV 12/14 (cents €/acción)	47,7 cents €/acción	+6,3% (6 meses)
Prim./Desc. sobre NAV ⁽¹⁾	32%	
LTV Holding 12/14	38%	

Business Mix

GAV GRUPO



GAV HOLDING - Exposición



Líder en el mercado Europeo de oficinas

1 Colonial líder en oficinas prime
Aspectos clave - "Momentum" positivo en todas las magnitudes

Aspectos clave 2014 - "Momentum" positivo en todas las magnitudes

OCUPACIÓN EPRA - Total Portfolio	87%	+3,9 pp
RENTAS BRUTAS	211€m	+3,2% LFL
EBITDA RECURRENTE	161€m	+4,1% LFL
RESULTADO RECURRENTE	17€m	+13€m
GAV	5.757€m	+9,6% LFL
EPRA NAV	47,7 Cts€/acción	+6,3% (6 meses)
Nuevas Inversiones		369€m

Colonial

1 Colonial líder en oficinas prime

Aspectos clave - Buenos resultados gracias al posicionamiento prime

Barcelona



GAV	594€m	+6,3% LFL
Rentas brutas	28€m	(4,6)% LFL
EPRA Ocupación Oficinas		78%
<i>EPRA Ocupación Oficinas</i> <i>(excluyendo Diagonal 409 & Travesera/Amigó)</i>		83%

Madrid



GAV	687€m	+13,3% LFL
Rentas brutas	32€m	+5,4% LFL
EPRA Ocupación Oficinas		90%

Paris



GAV	4.466€m	+9,5% LFL
Rentas brutas	152€m	+4,3% LFL
EPRA Ocupación Oficinas		86%
<i>EPRA Ocupación Oficinas</i> <i>(excluyendo In & Out)</i>		95%

1 Colonial líder en oficinas prime

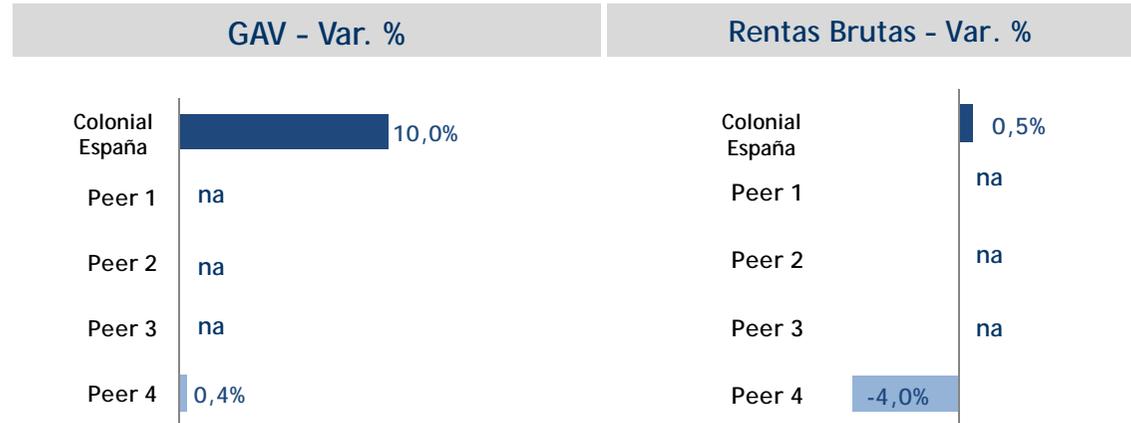
Aspectos clave - Buenos resultados gracias al posicionamiento prime

ESPAÑA

Colonial España

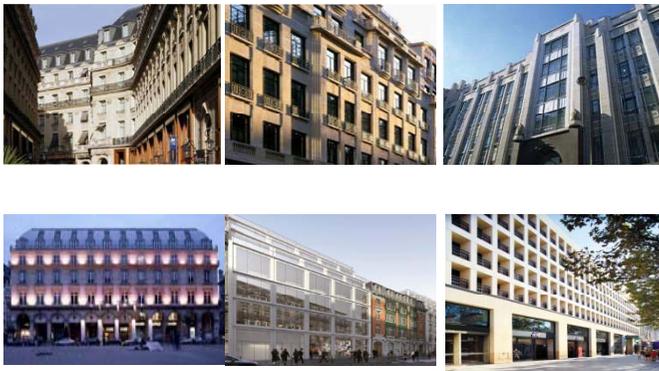


Comparativo vs Peers⁽¹⁾ (Like for like)

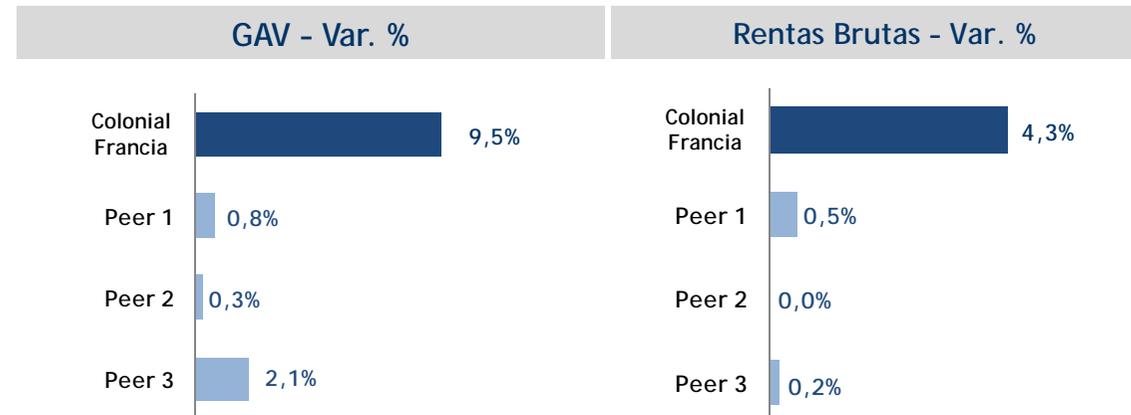


FRANCIA

Colonial Francia



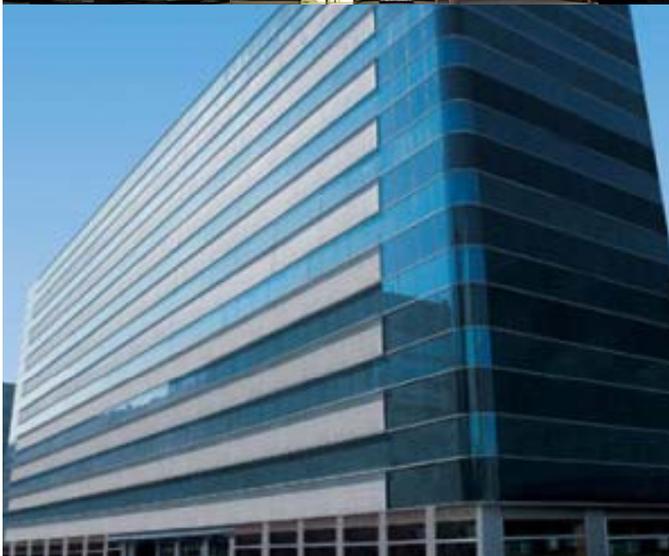
Comparativo vs Peers (Like for like)



(1) Compañías con un volumen medio diario >0.5€m
Fuente: Colonial & Presentaciones resultados Peers

2

Evolución del Negocio



2 Evolución del Negocio

Creación de valor a través de la gestión activa de la cartera

Creación de valor a través de la gestión activa de la cartera

VENTAS

304€m Venta participación minoritaria en SIIC de Paris (23,88 €/acción)



- ✓ Venta de una participación minoritaria maximizando el precio, captando todo el valor potencial
 - Precio en línea con el NAV de Diciembre 2013
 - Prima del 29% sobre el precio de adquisición (18,48€/acción)
- ✓ Retorno atractivo (doble dígito)

INVERSIONES & ADQUISICIONES

135€m Inversiones "Prime Factory"

Travessera/Amigó



Paseo de los Tilos



Alfonso XII



90 Champs Elysées



In & Out

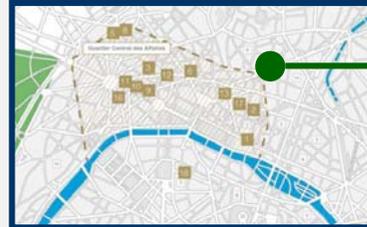


#Cloud

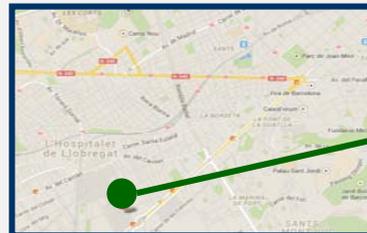


234€m Adquisiciones

Rue Condorcet - Paris



Plaza Europa 42-44 - Barcelona

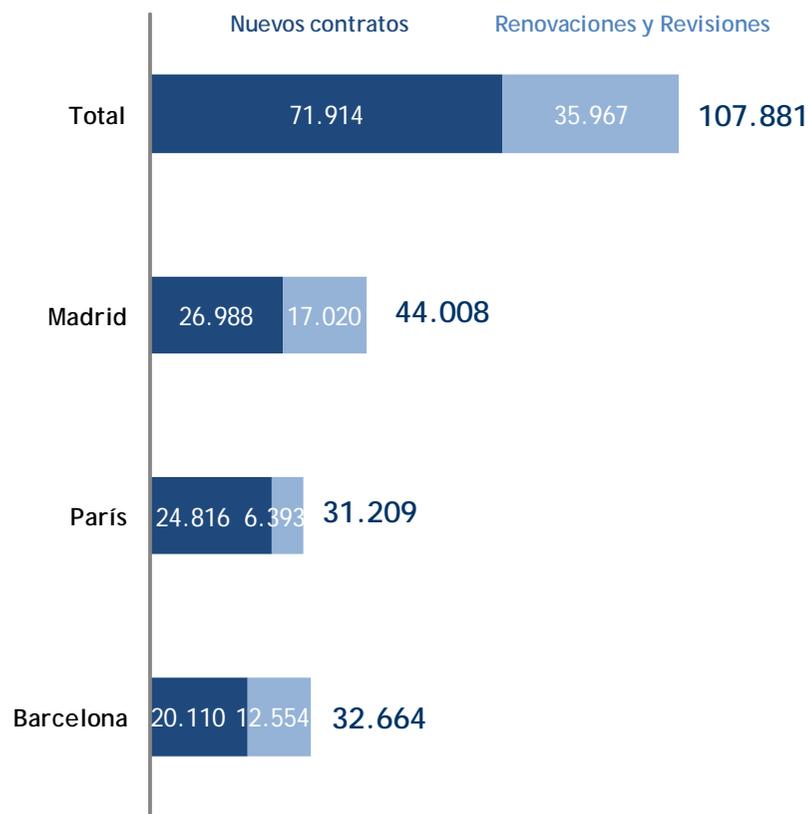


2 Evolución del negocio

Buenos resultados en contratación

- Fuerte esfuerzo comercial en las tres ciudades
- La cuota de captación de demanda de Colonial es superior a su cuota sobre el stock total de oficinas
- Activos de alta calidad que permite atraer demanda

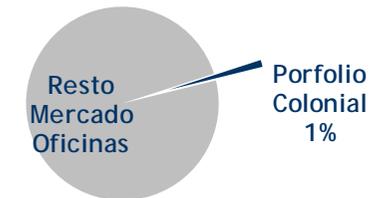
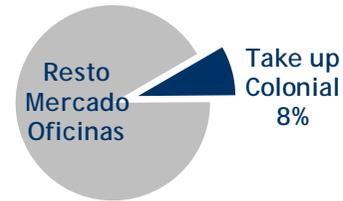
Esfuerzo Comercial



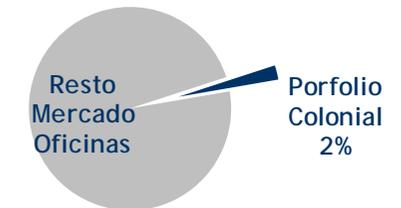
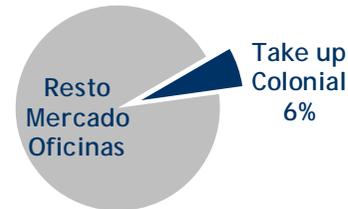
Cuota captación demanda

Cuota s/ stock total de oficinas

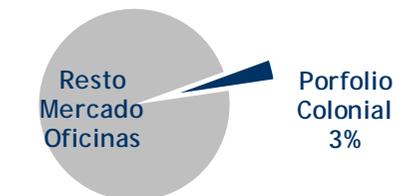
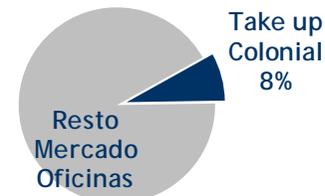
MADRID



PARIS CBD



BARCELONA



2 Evolución del negocio

Buenos resultados en contratación

Buenos resultados de contratación en todos los mercados

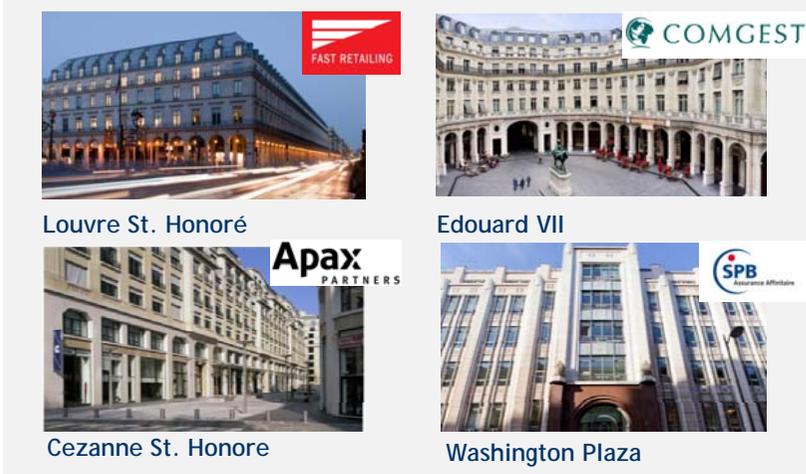
Principales actuaciones - España

Inmueble	Arrendatario	m ²
CAPITAN HAYA, 53	Loterías y Apuestas del Estado	12.375
MARTINEZ VILLER GAS, 49	Empresa líder en infraestructuras	6.425
PASEO DE LOS TILOS, 2-6	Abertis Infraestructuras	5.143
ALFONSO XII, 62	Aecom Inocsa	5.130
TORRE BCN	Empresa tecnológica	4.800
ALFONSO XII, 62	Entidad Financiera	4.100
AV. DIAGONAL, 530	Entidad Financiera	2.555
LLACUNA 22@	Empresa líder subastas por internet	2.130
AV. DIAGONAL, 609-615	Oracle Ibérica	1.948



Principales actuaciones - Francia

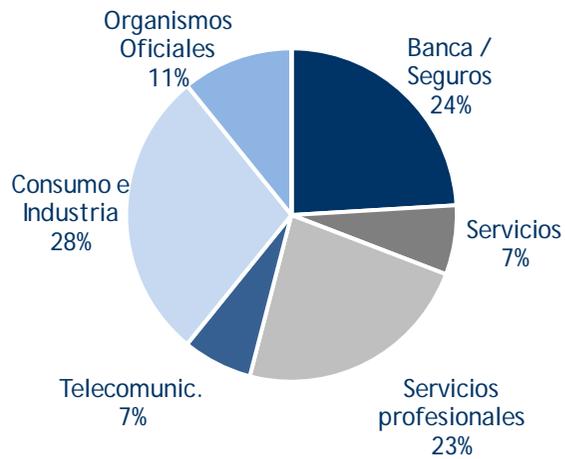
Inmueble	Arrendatario	m ²
LOUVRE ST. HONORE	Fast Retailing France	7.495
90 AV.CH. ELYSÉES	Empresa consultora 1er nivel	5.733
EDOUARD VII	Ashurst + Flusin	4.347
EDOUARD VII	Comgest	2.426
CEZANNE ST. HONORE	Apax Partners	1.940
CEZANNE ST. HONORE	Sumitomo Mitsui Banking	1.880
WASHINGTON PLAZA	SPB	1.415
WASHINGTON PLAZA	VTG France	1.100
176 Charles de Gaulle	Schoeller Allibert	652



2 Evolución del negocio Base de clientes diversificada

- Base de clientes diversificada con clientes de primer nivel
- La elevada calidad de los activos permite retener a los clientes

Distribución de clientes por sector de actividad

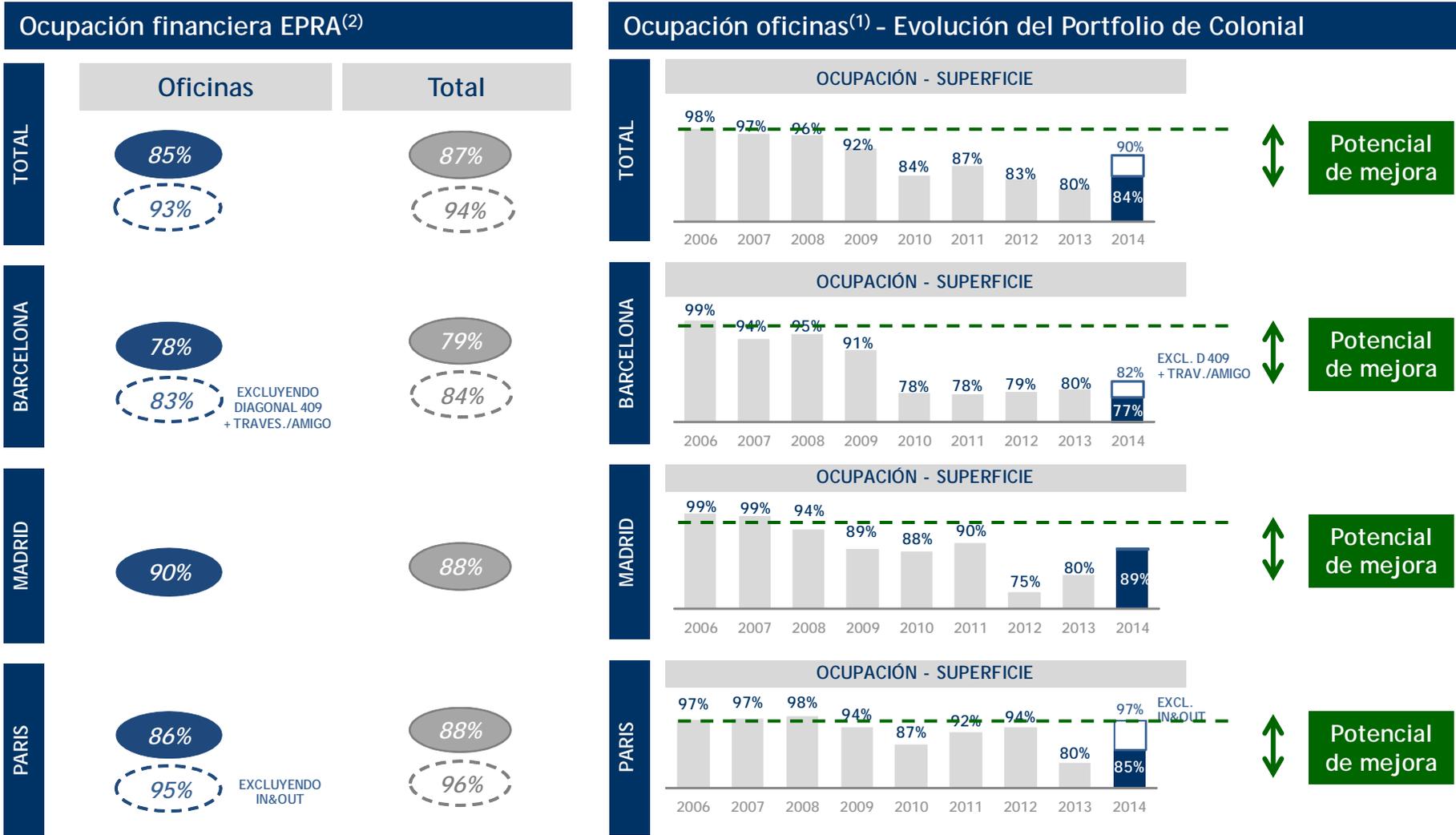


Antigüedad



2 Evolución del negocio Ocupación

- “Momentum” positivo en ocupación
- Potencial de mejora hasta alcanzar los niveles pre crisis



1) Superficies ocupadas/superficies en explotación

2) Ocupación EPRA: Ocupación financiera según calculo recomendado por la EPRA (Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a rentas de mercado)

2 Evolución del negocio Prime Factory - Potencial de rentas adicionales

Prime Factory - Potencial importante de creación de valor y flujo de caja en la cartera actual

Principales activos - España

Travessera/Amigó



Diagonal, 409



Jose Abascal



Paseo de los Tilos



Alfonso XII



Principales activos - Francia

90 Champs Elysées



In & Out



#Cloud

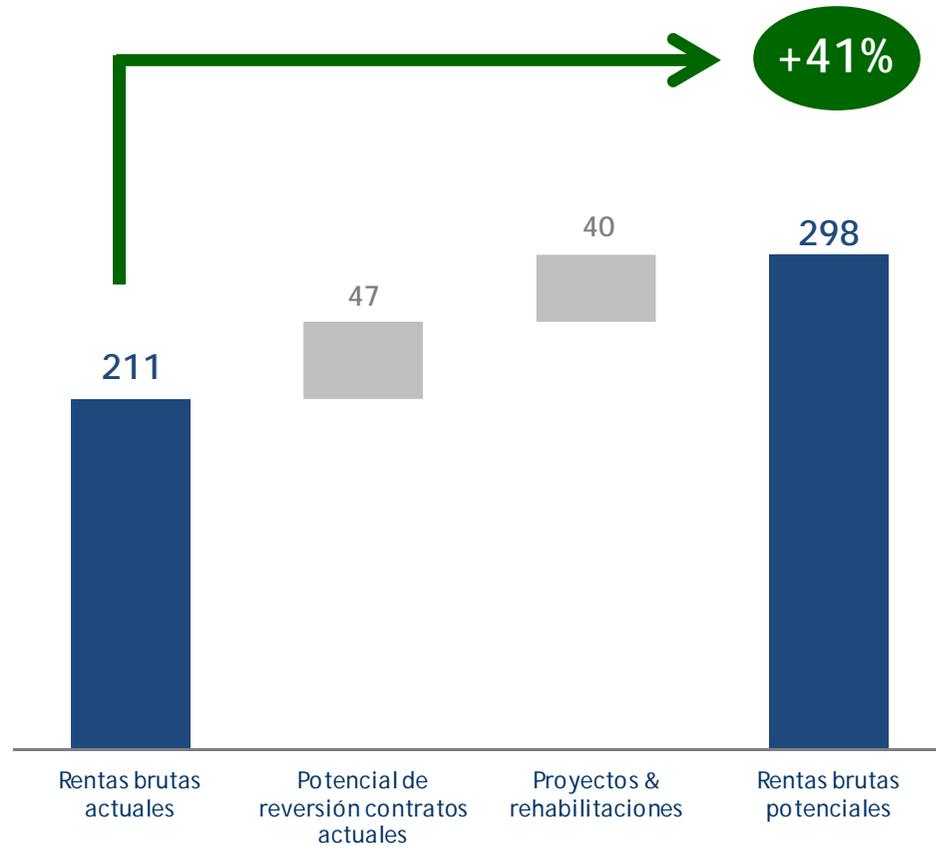


Louvre des Antiquaires



+87€m en rentas adicionales de la cartera actual

€m



2 Evolución del negocio

Adquisición de activos premium en París & en Barcelona

ASPECTOS CLAVES DE LA INVERSIÓN	
Sede Gaz Réseau Distribution Fr. (GrDF)	
Centro de París - Distrito 9	
Precio (excl. costes adq.)	224 €m
Superficie	24.970 m ²
Ocupación	100%
Vencimiento contrato	2024

<u>Calle Condorcet 4-8</u>	
"Trophy Asset" con un cliente AAA y en una ubicación atractiva	
✓	25.000m ² (10.000m ² de suelo con opciones de desarrollo)
✓	4 edificios en un complejo de oficinas
✓	Cercano a la primera estación central de tren Europea de París (Gare du Nord)
✓	"Blue Chip Tenant" - Sede central del grupo GrDF desde hace 150 años
✓	Contrato renovado recientemente hasta 2024 (10 años)
✓	Flujo de caja sólido con retorno atractivo
✓	Potencial de crecimiento del distrito 9 de París
Activo prime que se ajusta perfectamente a la estrategia del Grupo	

ASPECTOS CLAVES DE LA INVERSIÓN	
Sede Gallina Blanca - Multinacional	
Barcelona - Plaza Europa	
Precio (excl. Costes adq.)	10,4 €m
Superficie	4.869m m2
Ocupación	100%
Vencimiento contrato	2024

<u>Edificio Plaza Europa, 42-44</u>	
Activo "Core" con un cliente AAA en un mercado en crecimiento	
✓	Precio: 1.822 €/m ² (excluyendo parking)
✓	100% arrendado a un cliente AAA
✓	Sede de la Multinacional española "Gallina Blanca"
✓	Flujo de caja sólido con un retorno atractivo
✓	Segmento de mercado con potencial de crecimiento futuro - Nueva área negocio -
Mejora del cash flow del portfolio de Barcelona	

3

Información Económico-Financiera



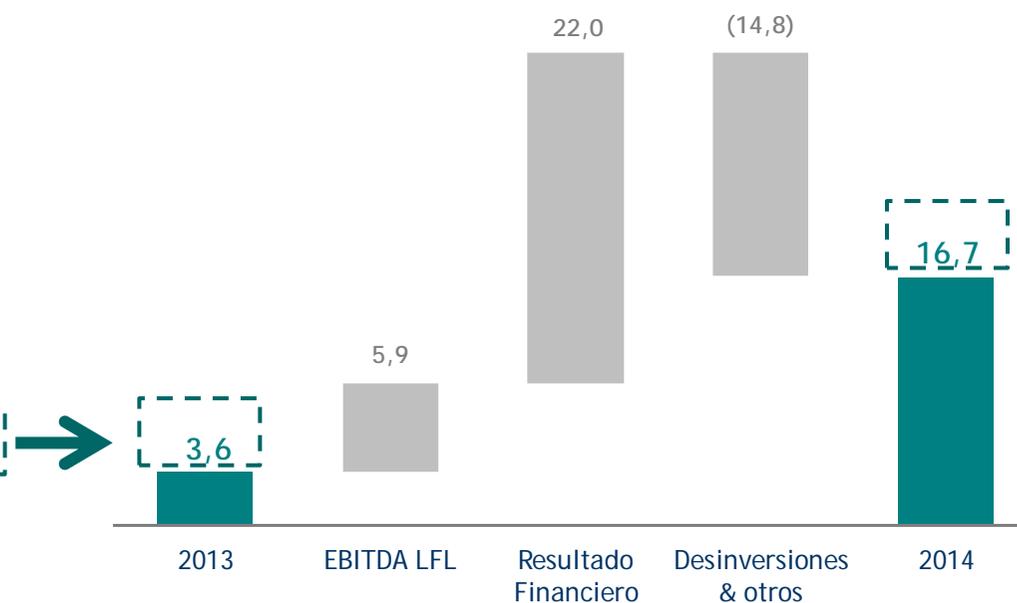
3 Información Económico-Financiera

Cuenta de resultados 2014

PL

Resultado neto recurrente - €m - Análisis de variación

Analisis del Resultado - €m	2014	2013
Ingresos por rentas	211	213
Gastos de explotación netos y otros ingresos	(19)	(17)
Gastos estructura	(32)	(32)
EBITDA recurrente	161	165
Resultados asociados a SIIC de Paris - recurrente	4	11
Resultado financiero recurrente	(102)	(124)
Impuestos y otros - resultado recurrente	(8)	(8)
Minoritarios - resultado recurrente	(39)	(41)
Resultado neto recurrente	16,7	3,6
Actividades discontinuadas	701	(405)
Variación valor de los activos	332	37
Goodwill, Tax credits & otras provisiones	(332)	(25)
Otros excepcionales, principalmente recapitalización	(128)	(116)
Minoritarios - resultado recurrente	(98)	(41)
Resultado neto atribuible al Grupo	492	(547)



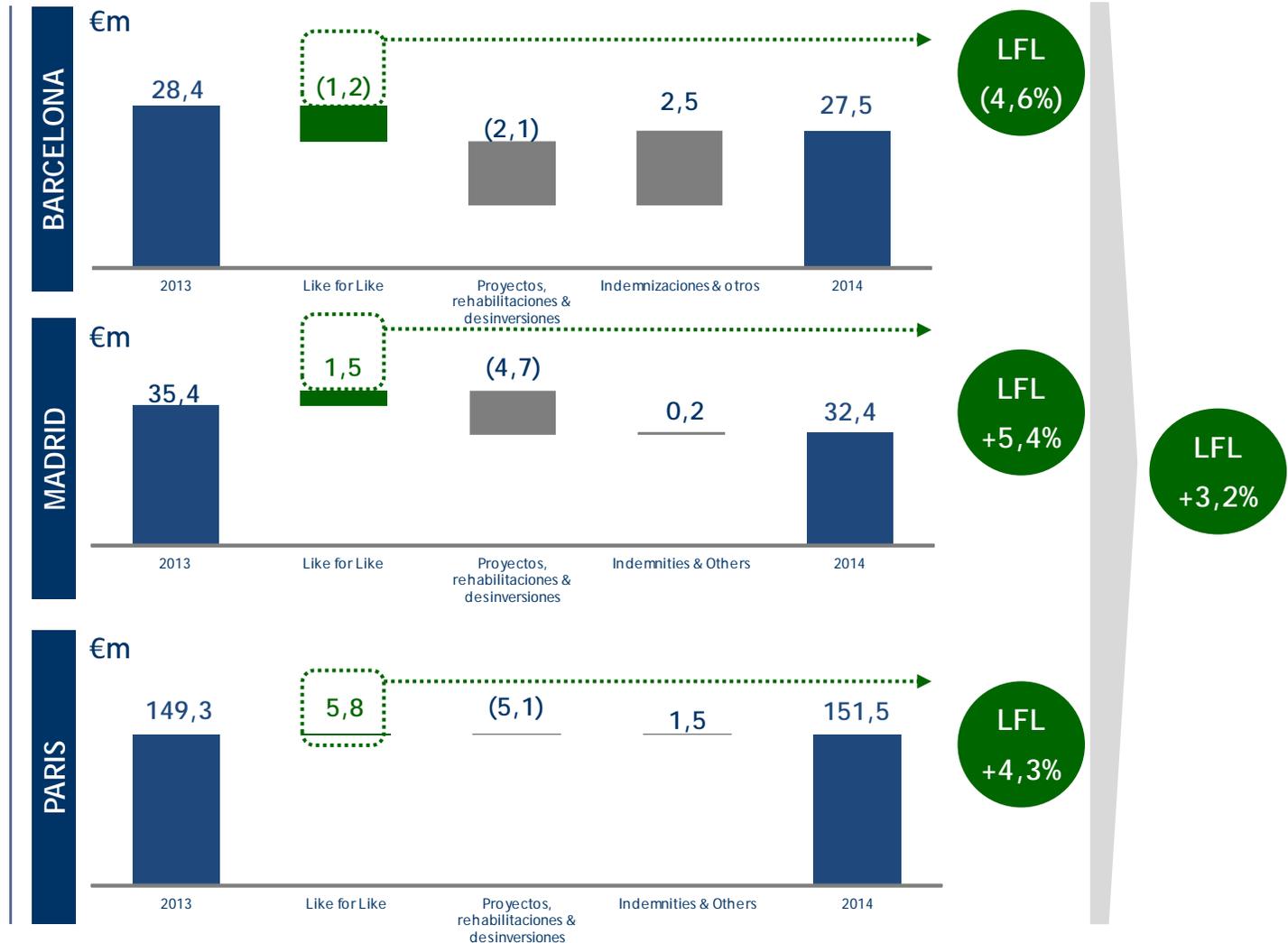
3 Información Económico-Financiera

Ingresos por rentas - 2014

Crecimiento positivo de las rentas, +3,2% like for like

EVOLUCIÓN INGRESOS POR RENTAS 2014 vs. 2013

- Crecimiento positivo de las rentas en el mercado de París
- Fuerte crecimiento en el mercado de Madrid (LFL+5,4%)
- Barcelona, mejora en fundamentales pendiente



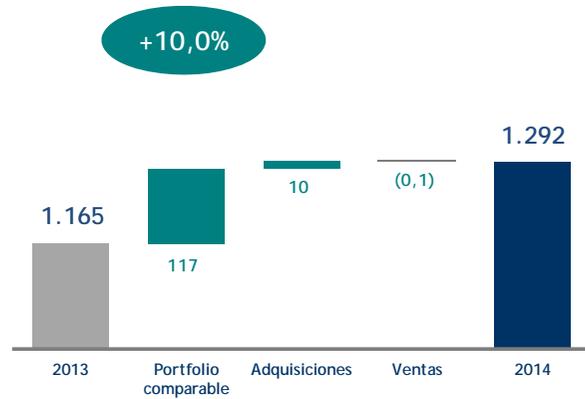
3 Información Económico-Financiera

Evolución valor activos 2014

Importante crecimiento del valor de los activos, +9,6% like for like

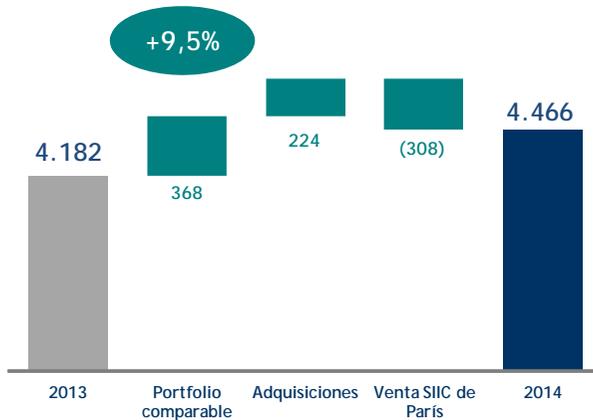
ESPAÑA (GAV €m)

+10,9%



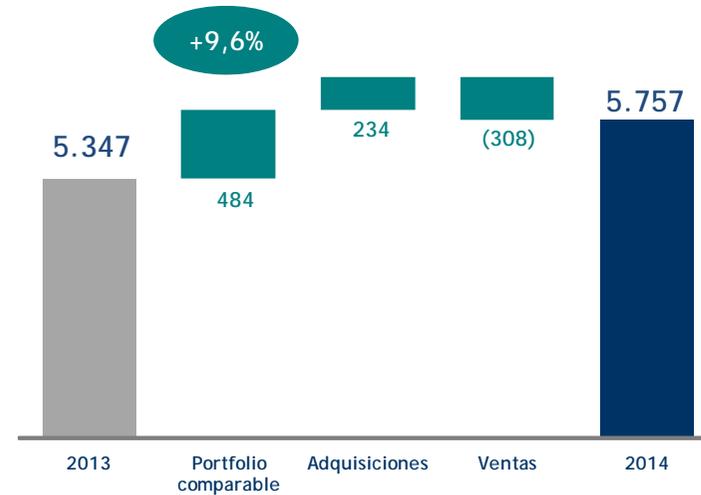
FRANCIA (GAV €m)

+6,8%



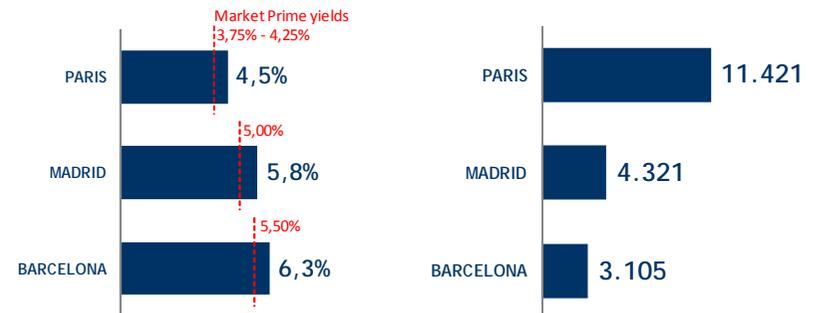
TOTAL COLONIAL (GAV €m)

+7,7%



Yield de Valoración Colonial

€/m²



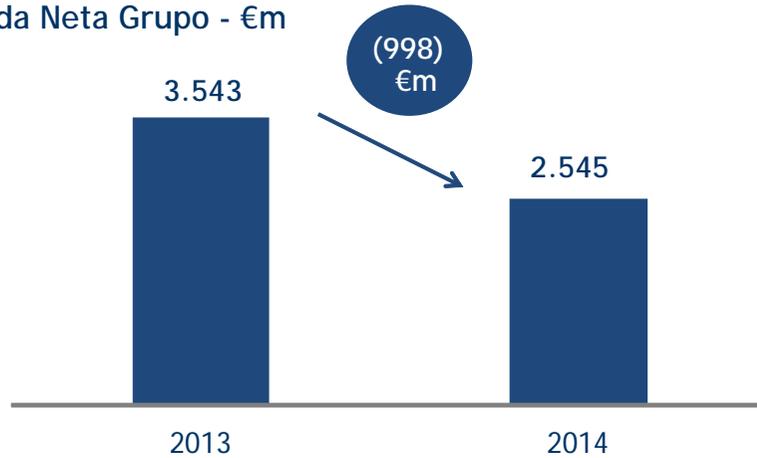
A efectos de poder comparar los datos con las referencias de mercado de los consultores, las yields correspondientes a la cartera de España son brutas y las de Francia son netas.

3 Información Económico-Financiera

Principales cifras de la deuda - 2014

Reducción significativa de la deuda post recapitalización

Deuda Neta Grupo - €m

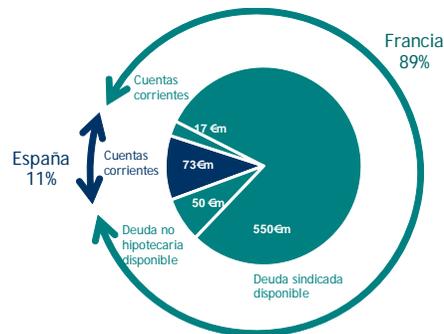


Tipo de acreedores



Saldos disponibles

690€m



Principales características de la deuda

- ✓ Deuda bien diversificada
- ✓ Ratios de LTV prudentes
- ✓ Fondos suficientes para nuevas inversiones
- ✓ Margen de mejora del coste de financiación

Principales indicadores de la deuda

LTV Holding	38,4%
LTV Grupo	44,8%
Spread Grupo	247 p.b.
Vida media de la deuda dispuesta (años)	3,9
Fondos disponibles	690€m

3 Información Económico-Financiera Gestión activa del Balance - Francia -

Gestión activa del balance - Francia -

Nueva emisión de bonos 500€m
Cupón 1,875%
Vencimiento a 7 años 11/2021

Exitosa recompra de 300€m de bonos existentes

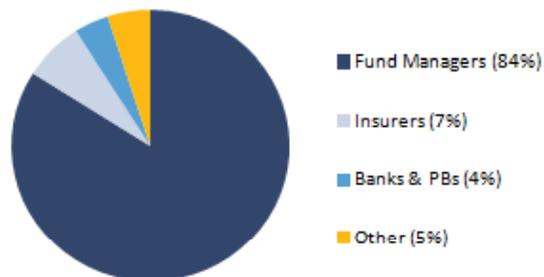
Implementación exitosa del "Liability Management"

- ✓ Exceso de reservas con cuentas internacionales de gran calidad
- ✓ Cupón más bajo nunca conseguido por SFL: 1,875% - 125 pb on MS
- ✓ Recompra exitosa de bonos ya existentes (300€m)

- ➔ Ampliación del vencimiento medio de la deuda del Grupo
- ➔ Mejora del coste medio de financiación

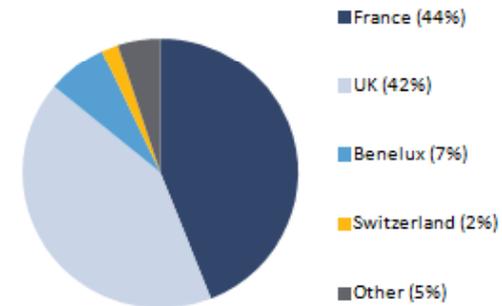
Distribution by Investor Type

% of allocation



Distribution by Geography

% of allocation



Fuerte incremento del EPRA NAV en 6 meses

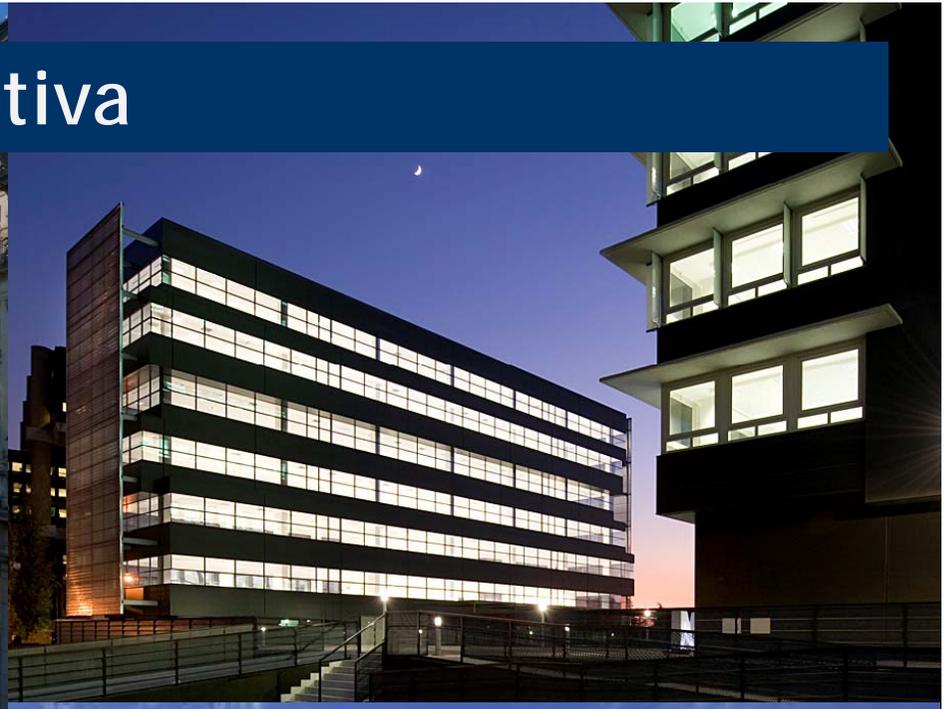
EPRA NAV Colonial

Cts. €/acción



4

Conclusion & Perspectiva



4 Conclusión y Perspectiva

Conclusión - Exitosa estrategia centrada en oficinas Prime

Conclusión - Una estrategia focalizada en oficinas Prime que genera resultados atractivos

1

Una recapitalización exitosa creando la inmobiliaria cotizada mas grande de España

2

Resultados positivos en todos los indicadores de negocio

3

Captura de una importante cuota de mercado

4

Buenos resultados en comparación con compañías comparables

Fuerte Crecimiento del NAV- más del 6% en 6 meses

Perspectiva - Mercado de Oficinas

1

“Momentum” expectativas de mejora en variables macroeconómicas, especialmente en España, impulsaran los mercados de oficinas en los próximos dos años

2

Claras diferencias entre producto Prime y Secundario

3

Escasez de producto Prime en el mercado de alquiler y de inversión

4

Potencial recuperación del mercado de alquiler, especialmente en Barcelona y Madrid

5

Mercado de inversión: Inversores en busca de producto prime dado el diferente atractivo entre rentabilidades de oficinas versus rentabilidades sin riesgo

6

Importante potencial de crecimiento en valores de repercusión para activos prime debido al crecimiento esperado en rentas y potencial adicional de compresión de yields

4 Conclusión y Perspectiva

Perspectiva - Potencial de "upside" importante en base a la estrategia

Perspectiva - Potencial de "upside" significativo implementando la estrategia de la compañía

1

Mejora del flujo de caja

- Capacidad comercial en la actividad de alquiler
- Incremento progresivo de la ocupación
- Impactos adicionales por reposicionamiento de los activos

2

Creación de valor sobre la cartera actual

- Inversiones Prime Factory
- Aumentos del valor y del flujo de caja
- Rentas adicionales de los proyectos & rehabilitaciones

3

Nuevas adquisiciones

- Combinación de inversiones "Core" y de "Value Added"
- Inversiones "Core" para mejorar el perfil de flujo de caja
 - Identificación de nuevos segmentos de mercado con crecimiento potencial
 - Potencial creación de valor de Prime Factory / "Value Added Investments"

4

Gestión activa del balance

- Exitoso "Liability Management" en Francia
- Potencial de mejora en la estructura financiera / costes de financiación

Líder especializado en el mercado de oficinas Pan-europeo con fuerte "Track record" en el reposicionamiento de activos

Q & A

Apendice

