

Colonial

Resultados Tercer Trimestre 2015



Colonial

12 Noviembre 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 - TERCER TRIMESTRE 2015

Buenos resultados del tercer trimestre

Los resultados de Septiembre consolidan la evolución positiva de trimestres anteriores

- Buenos resultados en todos los mercados, Barcelona alcanzando niveles
- Mejora importante en la ocupación
- Posicionamiento Prime CBD y gestión inmobiliaria permiten captar primeros incrementos en rentas

	3T 2015	Variación 12 meses
Ocupación EPRA - Total Portfolio	94%	+807 pbs
Ocupación EPRA - Portfolio Oficinas	93%	+917 pbs
Ingresos por rentas	169€m	+5% LFL
EBITDA recurrente	129€m	+5% LFL
Resultado neto recurrente	27,4€m	2,1x
Resultado Neto ⁽¹⁾	213€m	+354€m ⁽¹⁾
Adquisiciones & reposicionamiento cartera	269€m	
LTV Grupo	43%	
Rating Standard & Poor's	BBB- Stable Outlook	

(1) Antes de operaciones discontinuas desinvertidas en 2014

2

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

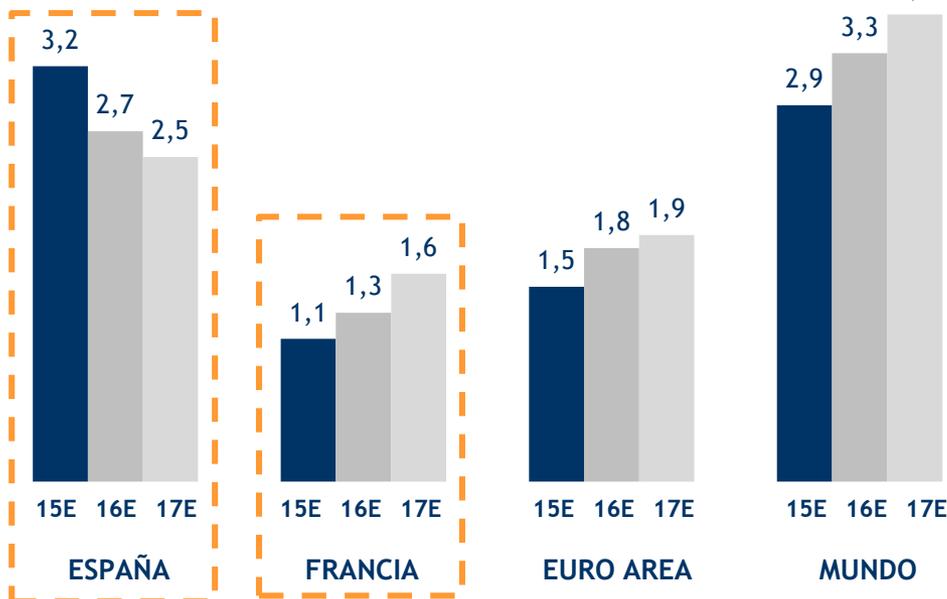


2 EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO - TERCER TRIMESTRE 2015

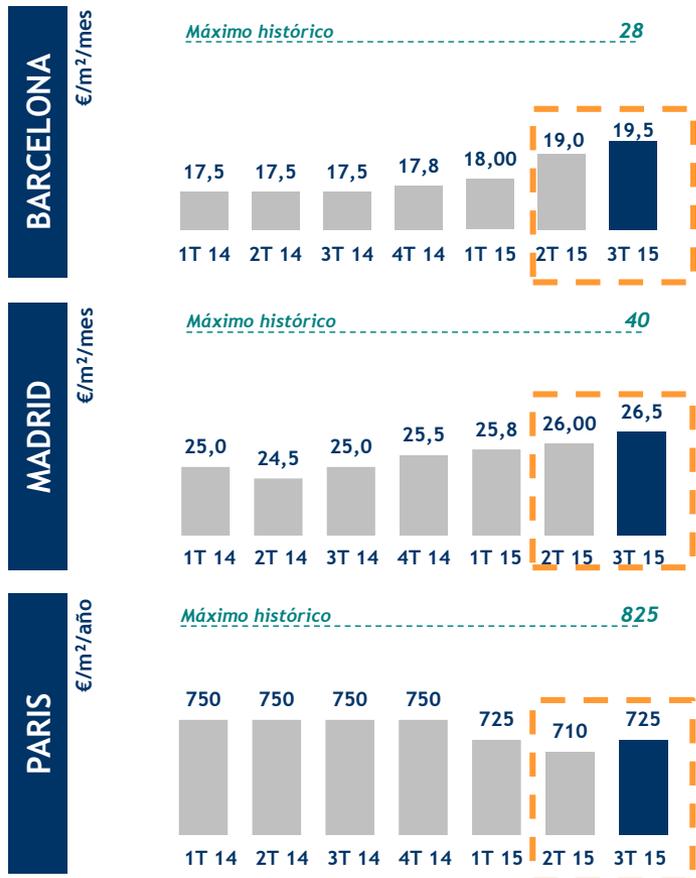
Contexto macroeconómico & Mercado de oficinas

- Fuerte crecimiento esperado del PIB en España, Francia mejorando
- Tendencia positiva en las rentas prime en todos los mercados

Crecimiento del PIB



Mercado Oficinas - Rentas Prime CBD



Fuente: OCDE

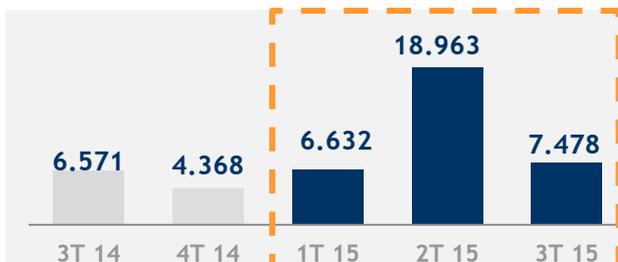
Fuente: JLL

2 EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO - TERCER TRIMESTRE 2015

Fuerte actividad de alquiler

- Actividad de alquiler con un continuado fuerte “Momentum” de contratación
- Barcelona con importantes volúmenes de contratación en 2015
- París con volúmenes record de contratación

Barcelona > 33.000 m² alquilados



- ✓ Más de 7.400 m² alquilados en el 3er trimestre de 2015
- ✓ Más de 33.000 m² en 2015
- ✓ Excepcionales resultados del segundo trimestre 2015
- ✓ Más de 57 contratos firmados

- Las rentas comienzan a aumentar ligeramente en los mejores activos Prime CBD
- Niveles máximos de alquiler firmados en 18-19 €/m²/mes

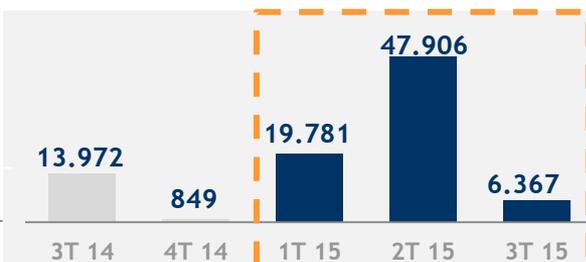
Madrid > 22.300 m² alquilados



- ✓ Más de 7.800 m² alquilados en el 3er trimestre de 2015
- ✓ Más de 22.000 m² alquilados en 9 meses
- ✓ Claro rendimiento demostrado del prime

- Las rentas comienzan a aumentar en los mejores activos Prime CBD
- Niveles máximos de alquiler firmados en 26 €/m²/mes

París > 74.000 m² alquilados



- ✓ Más de 74.000 m² alquilados en 9 meses
- ✓ Año 2015 con volumen récord de alquileres
- ✓ Mayor transacción del mercado total de París → 35.000 m² IN/OUT

- Importantes incrementos de las rentas en activos Prime CBD reposicionados
- Excepcionales niveles de alquiler máximos firmados en 780 €/m²/año

2 EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO - TERCER TRIMESTRE 2015

Actividad de alquiler - Principales actuaciones España

Gestión inmobiliaria de primer nivel garantiza elevados volúmenes de captación de demanda de alta calidad

Av. Diagonal, 409



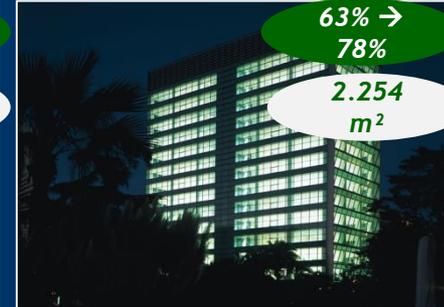
Av. Diagonal, 530



Av. Diagonal, 609-615



Av. Diagonal, 682



Trav. Gracia / Amigó



López de Hoyos, 35



Alfonso XII, 62



Jose Abascal



Recoletos, 37-41



Ramírez Arellano, 37



Sant Cugat



2 EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO - TERCER TRIMESTRE 2015

Actividad de alquiler - Principales actuaciones Francia

Gestión inmobiliaria de primer nivel garantiza elevados volúmenes de captación de demanda de alta calidad

Le Vaisseau



100%
pre let

6.026
m²

In/Out



0% →
100% let

32.614
m²

#Cloud



50%
pre let

14.435
m²

131 Wagram



100% let

7.549
m²

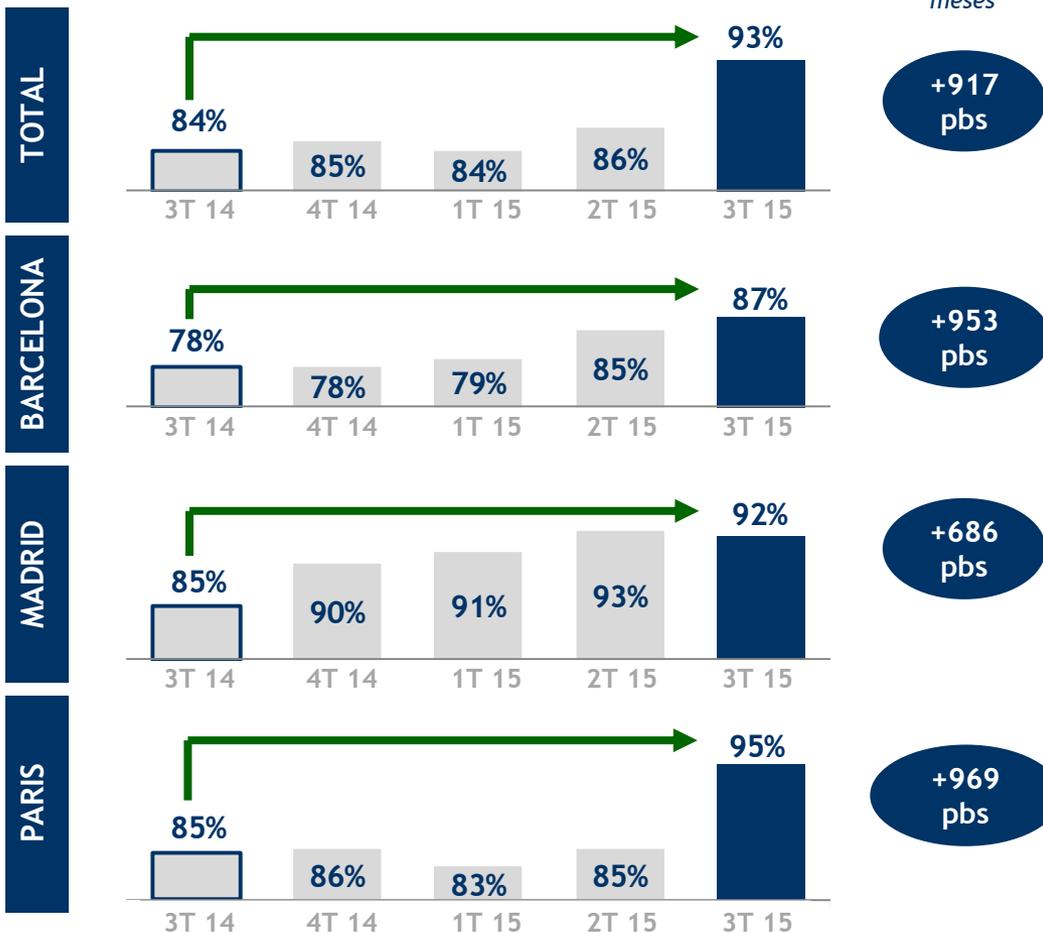
2 EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO - TERCER TRIMESTRE 2015

Mejora de la ocupación EPRA en el portfolio de oficinas

Importante aumento de la ocupación EPRA, +917 pbs en 12 meses

Ocupación financiera EPRA

Ocupación Oficinas - Evolución Portfolio Colonial



Ocupación EPRA del portfolio de oficinas

Barcelona

✓ +953 pbs en 12 meses hasta el 87%

✓ +278 pbs en un trimestre

Madrid

✓ +686 pbs en 12 meses hasta el 92%

✓ Ocupación like-for-like estable versus el trimestre anterior

Paris

✓ +969 pbs en 12 meses hasta el 95%

✓ Más de 900 pbs en un trimestre

3

INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA



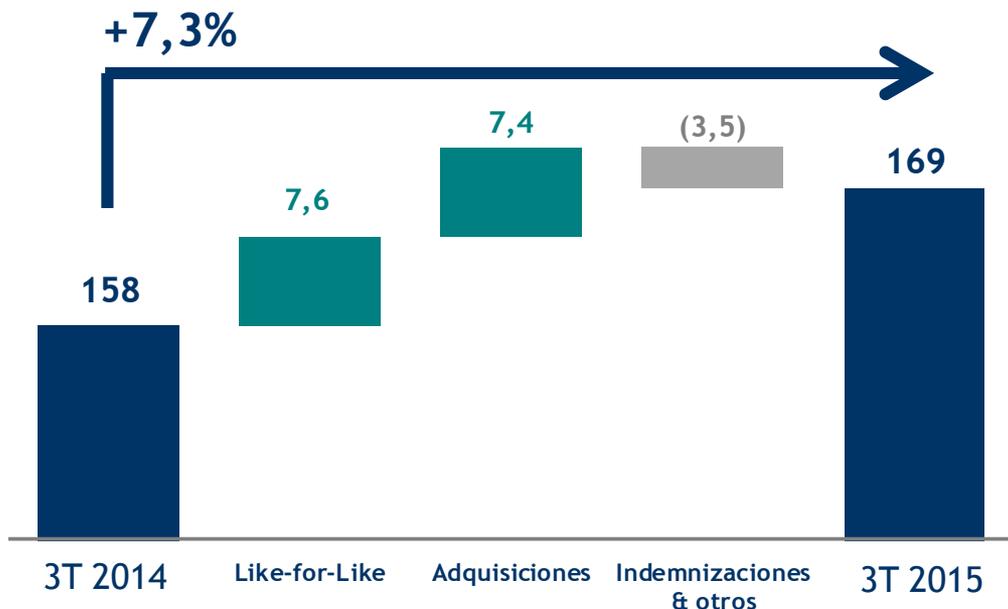
3 INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA - 3Q 2015

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 las nuevas adquisiciones

Ingresos por rentas - €m



Crecimiento de las rentas

+ 7,3%	Crecimiento ingresos
+ 5,3%	Like-for-like
+ 4,7%	Adquisiciones
- 2,7%	Indemnizaciones recibidas año anterior y otros

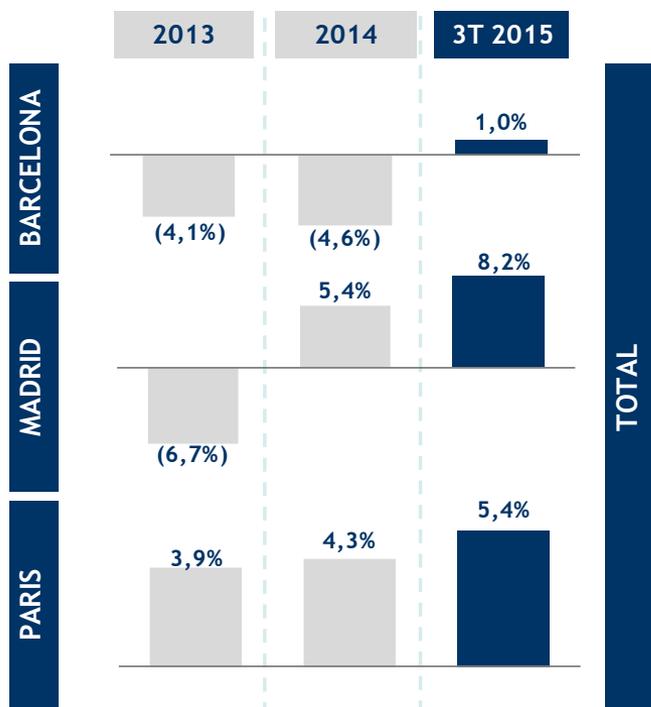
3 INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA - 3Q 2015

Fuerte crecimiento Like-for-like del portfolio

Fuerte incremento de los ingresos por rentas en todos los mercados

- Madrid consolida el fuerte “momentum”
- París se mantiene con unos resultados muy buenos
- Barcelona alcanza crecimientos positivos

"Like for Like" Crecimiento de rentas



Fuerte incremento en todos los mercados

- ✓ Madrid +8%
- ✓ París +5%
- ✓ Barcelona +1%
- ✓ Portfolio total +5%

Posicionamiento Prime CBD permite ingresos por rentas superiores

Incremento significativo del Beneficio neto¹, +354 €m

Cuenta de Resultados €m

<i>Incremento en el Beneficio Neto¹</i>	Analisis del Resultado - €m	3T 2015	3T 2014	Var.
Tres palancas de crecimiento del beneficio	<i>Ingresos por Rentas</i>	169	158	12
	<i>Gastos de explotación netos⁽²⁾</i>	(16)	(14)	(1)
	<i>Gastos estructura</i>	(24)	(24)	(0)
1. Activos de alta calidad que generan un crecimiento del GAV por encima de la media	EBITDA Recurrente	129	120	9
	Resultados asociados a SIIC de Paris - recurrente	0	4	(4)
	Resultado Financiero Recurrente	(63)	(77)	14
	Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(8)	(5)	(3)
	Minoritarios - Resultado Recurrente	(31)	(30)	(1)
2. Fuerte momentum en el negocio operativo	Resultado Neto Recurrente	27	13	14
	Provisiones & variación de valor de los activos	349	31	318
	Gasto financiero no recurrente / MTM	(35)	(97)	62
	Impuestos & otros no recurrente	(28)	(16)	(11)
	Minoritarios no recurrente	(100)	(71)	(29)
3. Impactos positivos de refinanciaciones	Resultado Neto Atribuible antes de act. discontinuadas	213	(140)	354
	Actividades discontinuadas	0	704	na
	Resultado Neto Atribuible al Grupo	213	563	na

(2) Incluye otros ingresos

3 INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA- 3T 2015

Activos de alta calidad con una estructura de capital sólida

Credenciales de crédito de primera calidad permiten unos costes de financiación competitivos

Credenciales de crédito de primera calidad

Altas credenciales de crédito

COLONIAL ESPAÑA	BBB- con perspectiva estable (por S&P)
SFL	BBB con perspectiva estable (por S&P)

Estructura financiera óptima

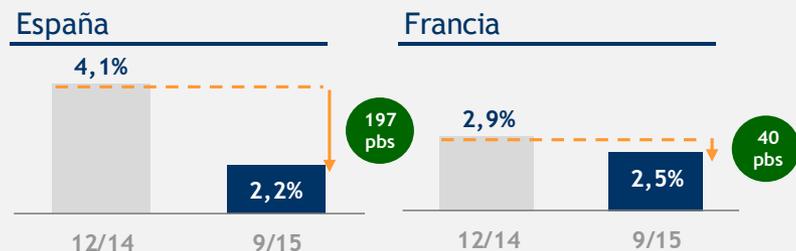


Costes financieros competitivos

Costes medio de la deuda % - Spot a 30/09/15



1. Mejora significativa en los costes financieros:



2. Impactos adicionales por “Liability Management” reciente

- Nuevo bono a 7 años de SFL con un cupón del 2,25%
- Nuevo crédito “revolving” en España con vencimiento extensible hasta 2019 y un Spread de 160 pb.

Exitosa emisión de bonos de 500€m por SFL

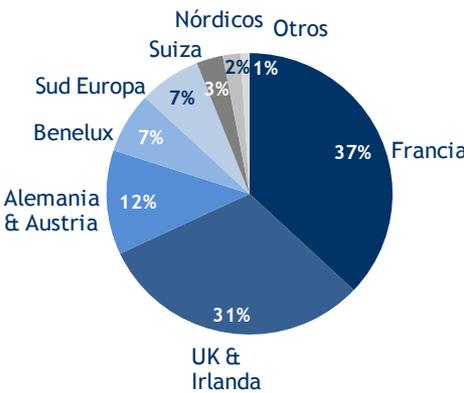
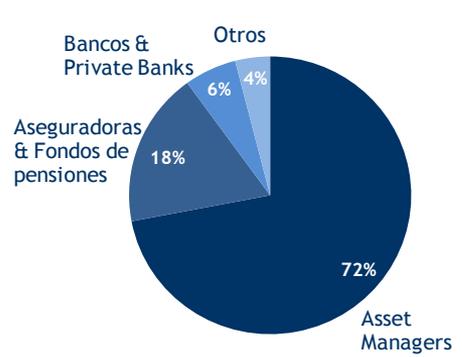
Tamaño	500 €m
Cupón	2,250%
Spread respecto benchmark	ms + 170 pbs
Vencimiento	16 de Noviembre 2022

SFL BBB con perspectiva estable (por S&P)

- ✓ El 5 de Noviembre de 2015, SFL emitió exitosamente un nuevo bono con vencimiento a 7 años
- ✓ La colocación tuvo una sobresuscripción de 7x, con un libro de órdenes de aprox. 3.500 €m
- ✓ Distribución bien diversificada con una amplia base de inversores Europeos altamente cualificados
- ✓ La transacción demuestra la fuerte confianza de los inversores en las credenciales de crédito mejoradas recientemente de SFL
- ✓ Los ingresos se utilizarán para refinanciar la deuda en Francia y otros fines corporativos

Distribución - tipo de inversor

Distribución - zona geográfica



4 PALANCAS DE CRECIMIENTO

- ADQUISICIONES & CARTERA ACTUAL -



4 PALANCAS DE CRECIMIENTO

Rentabilidades atractivas a través de inversiones “Prime Factory”

Ejecución de proyectos “on track”

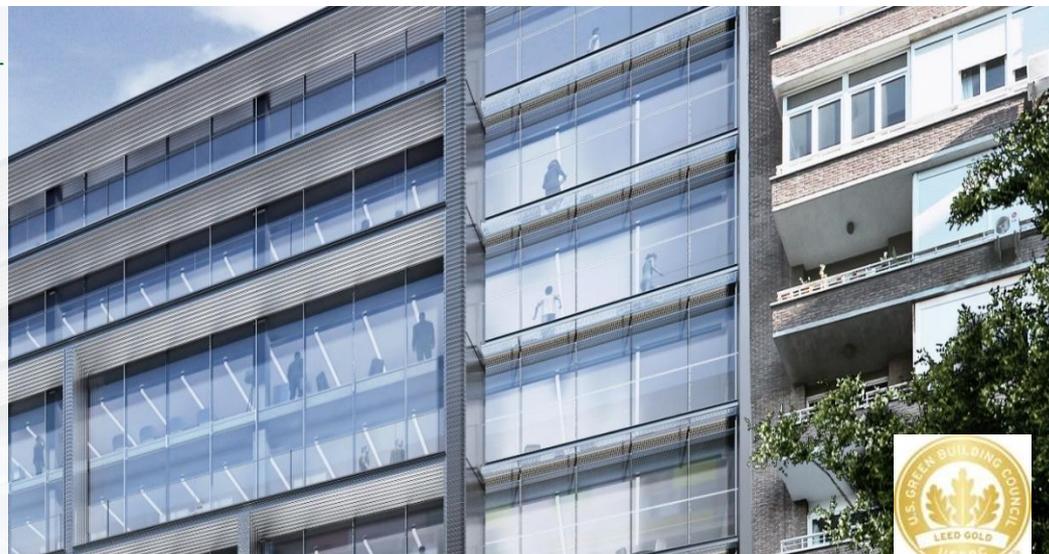
ESTEBANEZ CALDERON 3-5

Prime CBD - Madrid

Buen avance en la ejecución del proyecto

- ✓ Definición parámetros del proyecto 
- ✓ Definición características del producto 
- ✓ Asignación de arquitectos 
 - Estudio Lamela
 - Arquitecto del Nuevo Aeropuerto de Madrid
- ✓ Obtención de la licencia de demolición 
- ✓ Inicio de los trabajos de demolición 
- ✓ Obtención de la licencia del proyecto 

- ✓ Inicio trabajos de construcción Enero-16
- ✓ Fecha previsto Fin 2S 2017



Principales características producto final

- ✓ 10.500m² espacios únicos de oficinas
- ✓ Plantas absolutamente flexibles
- ✓ Máxima eficiencia de espacios alquilables (plantas diáfanos) con luz natural
- ✓ Edificio Leed Gold



4 PALANCAS DE CRECIMIENTO

Rentabilidades atractivas a través de inversiones “Prime Factory”

Ejecución de proyectos “on track”

PRÍNCIPE DE VERGARA 112

CBD - Madrid

Buen avance en la ejecución del proyecto

- ✓ Definición parámetros del proyecto 
- ✓ Definición características del producto 
- ✓ Asignación de arquitectos 
 - Ortiz y León
 - Arquitecto de la nueva sede de BBVA

- ✓ Obtención licencia demolición En progreso
- ✓ Inicio trabajos demolición 1T 2016
- ✓ Obtención licencia del proyecto Negociaciones en curso
- ✓ Inicio trabajos de construcción Después obtener licencia proyecto
- ✓ Fecha previsto Fin 2S 2017



Principales características producto final

- ✓ 11.400m² de superficie sobre rasante
- ✓ Espacios flexibles (para puestos fijos y no) y atrios abiertos
- ✓ Luz natural & grandes terrazas ajardinadas
- ✓ Edificio Leed Gold



4 PALANCAS DE CRECIMIENTO

Rentabilidades atractivas a través de inversiones “Prime Factory”

Importante avance en la entrega/comercialización de nuevos productos

GÉNOVA 17 Prime CBD - Madrid



- Principales características*
- ✓ Premiado como la mejor rehabilitación de oficinas en Madrid
 - ✓ Alto interés con un importante número de visitas y ofertas
 - ✓ Negociaciones con inquilinos potenciales en curso

#CLOUD Prime CBD - Paris



- Principales características*
- ✓ Un desarrollo de gran escala en París
 - ✓ 50% del edificio pre-alquilado
 - ✓ Elevados niveles de rentas: rentas en la parte alta del mercado

9 AV. PERCIER Prime CBD -Paris



- Principales características*
- ✓ Reposicionamiento de las plantas vacías en curso
 - ✓ Negociaciones con inquilinos en curso

4 PALANCAS DE CRECIMIENTO

Adquisiciones de Activos prime en CBD

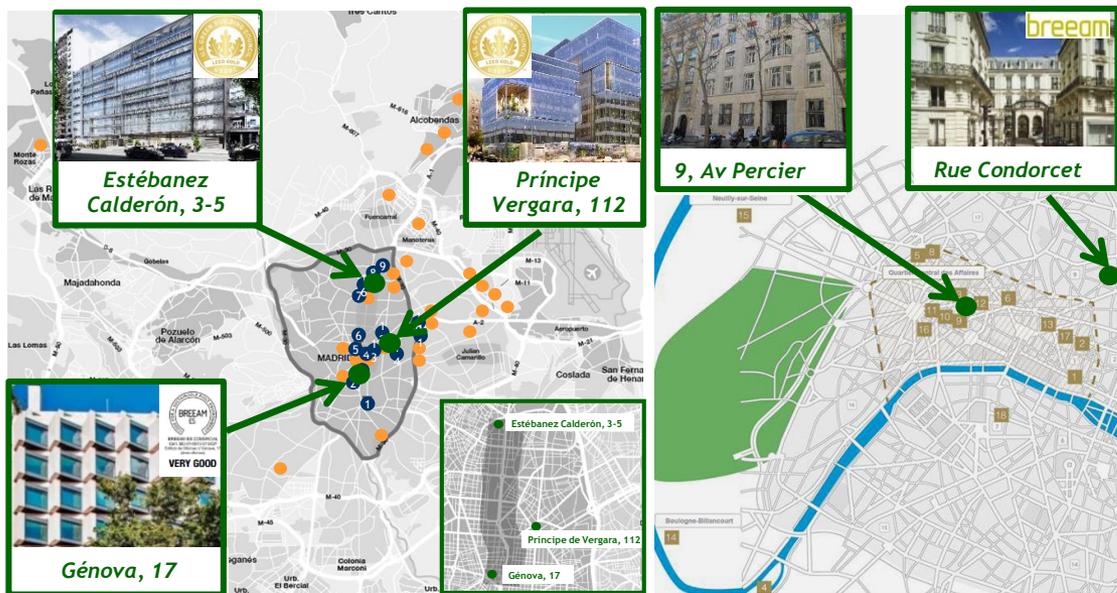
Enfoque creativo “Prime Factory” que crea activos únicos CBD de alta calidad a través de transacciones “fuera de mercado”

Enfoque de inversión selectivo - 405€m⁽¹⁾ Adquisiciones

Objetivos de inversión - 5 años

MADRID - 3 adquisiciones

PARIS - 2 adquisiciones



Objetivo

1.500 €m
Nuevas adquisiciones

Pipeline

> 1.000 €m
Actualmente bajo análisis

Gestión de cartera

Gestión activa de la cartera
para maximizar la creación de
valor

BARCELONA - 1 adquisición (Plaza Europa)

(1) Los precios de adquisición incluyen los costes de transacción

5

CONCLUSIÓN



Buenos resultados del 3T 2015 como base sólida para el crecimiento futuro**1****El tercer trimestre confirma la consolidación de fuertes tendencias comerciales**

1. Crecimiento sostenido de los ingresos, principalmente impulsados por volumen
2. Se mantiene el fuerte “momentum” de contratación en toda la cartera
3. Importante incremento de la ocupación en cada mercado
4. Primeros crecimientos de rentas en los mejores edificios

2**Base sólida para el crecimiento de rentas en los próximos trimestres**

1. Impacto total de contratos cerrados aún no reflejado en la cuenta de resultados
2. Se espera que el crecimiento de las rentas se acelere en los próximos trimestres
3. El posicionamiento “Prime CBD” y la gestión activa inmobiliaria como base para rendimientos superiores

3**Pipeline de crecimiento “on track”**

- ✓ Ejecución de proyectos Prime Factory “on track”
- ✓ Exitoso enfoque de inversión selectiva en las adquisiciones
- ✓ Capacidad de identificar oportunidades de inversión - Pipeline actual > 1.000 €m

4**Continuada gestión activa del balance base para la creación de valor**

- ✓ Coste financiación competitivo gracias a el rating “Investment Grade”
- ✓ Exitosa emisión de bonos en Francia que proporciona un potencial de creación de valor adicional

