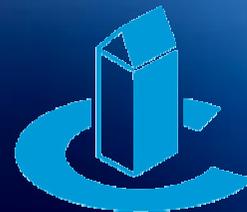


# Jornadas SEKTOR 2001

**Sector Inmobiliario**

**Madrid, 11 de diciembre de  
2001**



**INMOBILIARIA  
Colonial**



- **Perfil de la Compañía**
- **El ejercicio 2001**
- **Negocio de Alquiler**
- **Negocio de Promociones**
- **El sector en Bolsa**
- **Conclusiones**



### Inmobiliaria global

- ✍ Valor de Activos: €1.837 mn<sup>1</sup>. (2001e > €2.000 mn)
- ✍ Inversión en Alquiler 1999 - 2001 → > €690 mn.
- ✍ Enfoque en alquiler de grandes y modernos edificios de oficinas.
- ✍ Inversión selectiva en parques logísticos
- ✍ Promoción residencial basada en el desarrollo de la actual reserva de suelo.
- ✍ Mercados: Madrid y Barcelona
- ✍ Capacidad Apalancamiento: deuda actual / valor activos < 30% (e)



### Hechos más significativos

✍ Inversiones en Alquiler: €282 mn

- Madrid: Torres Ágora (M-30), Capitán Haya
- BCN: Diagonal 409, Torre del Gas, Parque Logístico Alt Penedés

✍ Venta de activos 2001e : €23 mn.

✍ Avance resultados 2001e:

Concepto	Var s/2000
EBITDA	> 18 %
Beneficio Neto	> 18 %

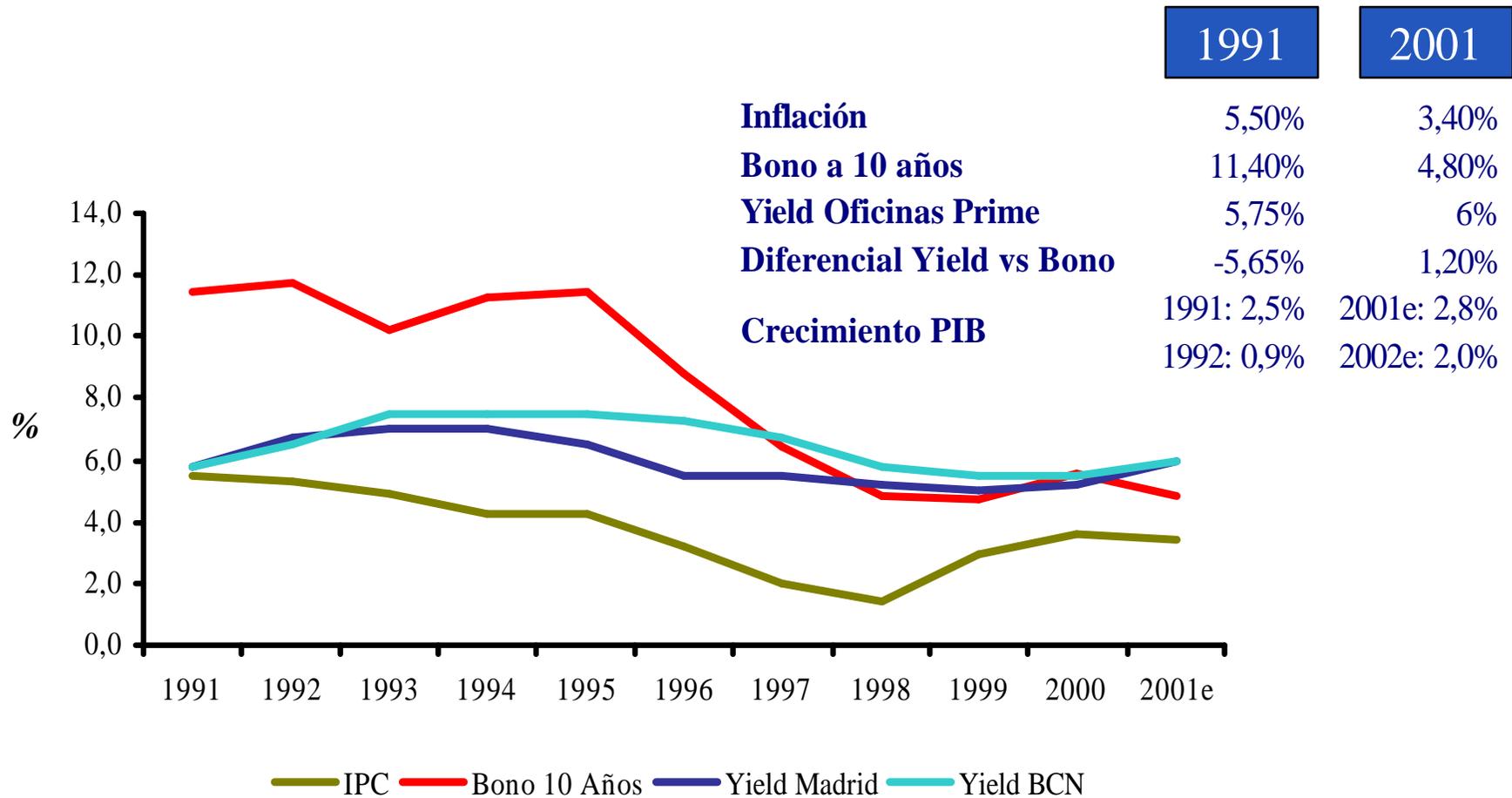
✍ Dividendos pagados en 2001: 0,59 €(div.yield<sup>1</sup>: 4,9 %)

✍ NAV/Acción 2000: €25,13 (52% descuento<sup>1</sup>)



### Entorno Macroeconómico

Pese a la desaceleración...la comparación con 1991 es instructiva



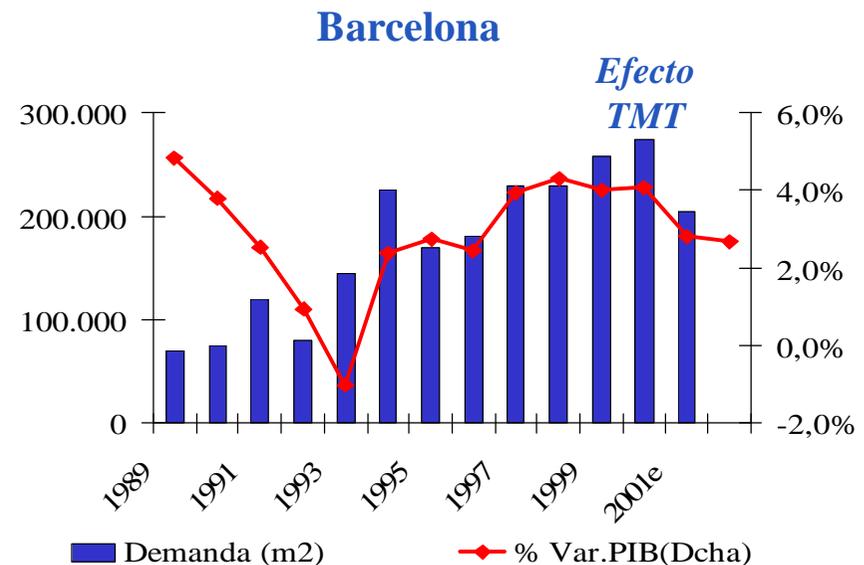
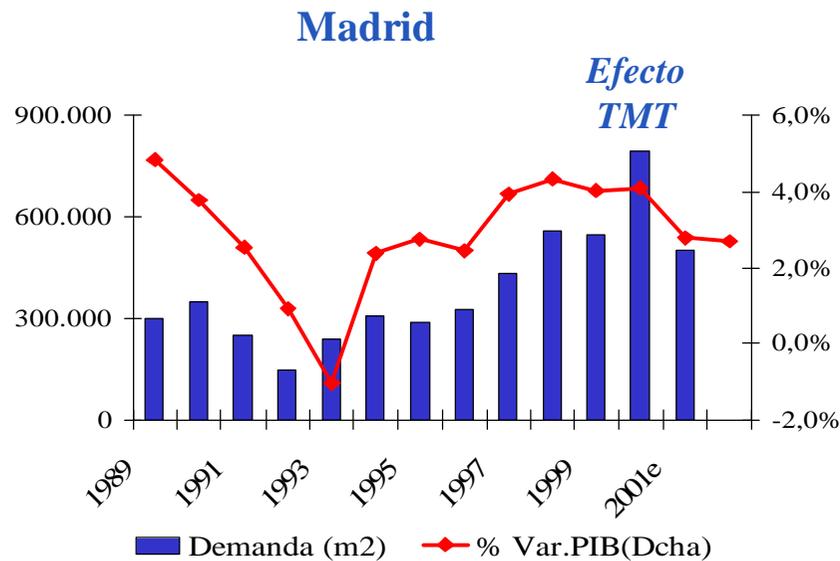
Fuente: INE, FMI, CB Richard Ellis

# Negocio de Alquiler



Inmobiliaria Colonial

## Alquiler: estrecha correlación demanda oficinas - PIB



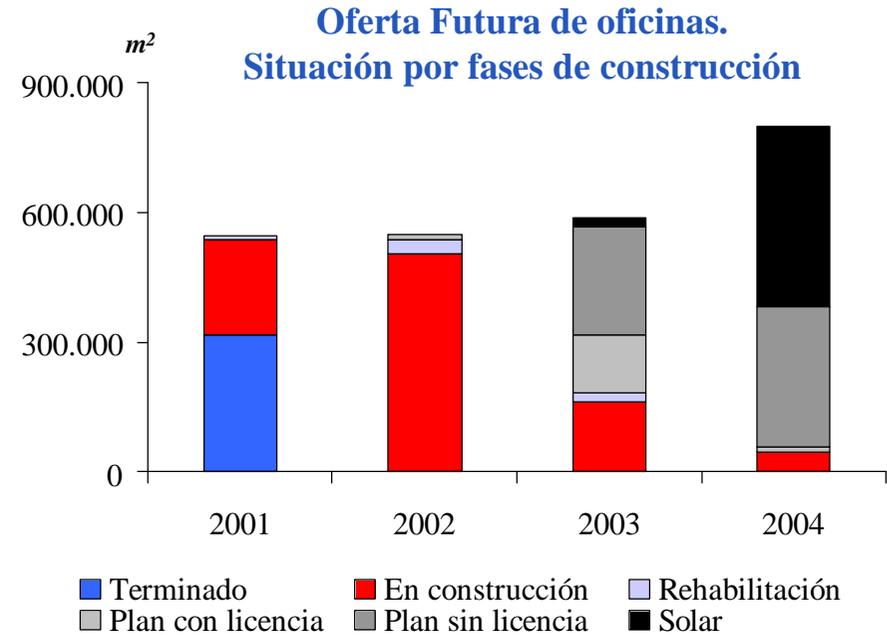
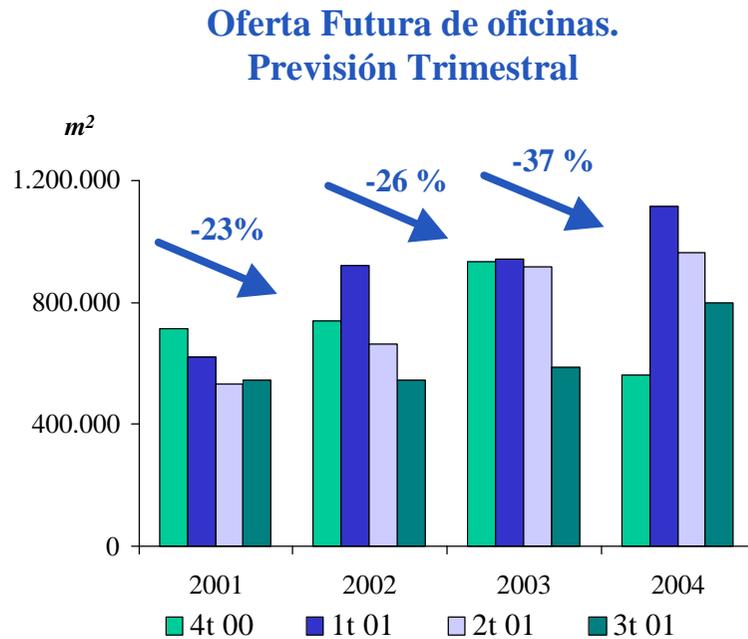
☞ Reducción de la demanda en 2001 después de la “fiebre tecnológica” del 2000, alcanzándose cifras similares a las de los años 98 - 99.

☞ Demanda actual dominada por empresas tradicionales de servicios, que buscan espacio de calidad en el centro.

☞ Dificultad en estimar la demanda futura dada la actual situación de incertidumbre



### Oferta futura en Madrid: estimaciones a la baja



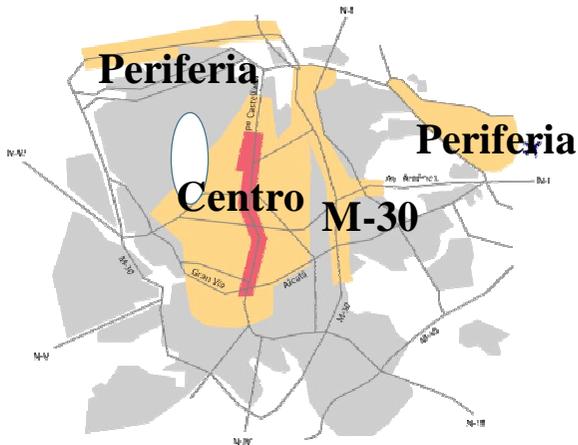
Estimación de la oferta futura (2001-2003) en Madrid en el 3 trimestre 2001: 700.000 m<sup>2</sup> inferior a la prevista en diciembre de 2000.

Más de 1.000.000 m<sup>2</sup> de la oferta futura (40% del total) corresponden a solares y proyectos sin planificar



### Oferta futura Madrid: equilibrio a medio plazo en centro / M30

#### Madrid



	Madrid	
	Superficie	% Ocupada
<b>2001-2003</b>		
Centro		60%
M-30		22%
Periferia	697.556	38%
<b>Subtotal 2001-2003</b>	<b>1.121.375</b>	<b>34%</b>
<b>Post 2003</b>		
Centro		9%
M-30		29%
Periferia	1.828.172	45%
<b>Subtotal Post 2003</b>	<b>2.388.368</b>	<b>26%</b>
<b>Total</b>	<b>3.509.743</b>	<b>28%</b>

Fuente: CB Richard Ellis

- Escasez de oferta libre a medio plazo en el centro: 40.000 m<sup>2</sup> (<0,5% stock actual)
- La mayor oferta a corto plazo se concentra en la periferia, donde el perfil de la demanda es diferente al del centro
- La oferta a largo plazo (>2003) incluye proyectos de larga maduración y elevada dosis de incertidumbre en cuanto a su desarrollo (Real Madrid: 225.000 m<sup>2</sup> 2006, DUCH: 600.000 m<sup>2</sup> 2010), por lo que no afectan a la situación de equilibrio del mercado a corto plazo.

# Negocio de Alquiler



## Inmobiliaria Colonial

Barcelona: mercado más defensivo y menos volátil que Madrid

### Barcelona



<i>Oferta Futura en Barcelona</i>	<b>Superficie</b>
<b>2001-2003</b>	
Ciudad	301.320
Periferia	255.042
<b>Subtotal 2001-2003</b>	<b>556.362</b>
<b>Post 2003</b>	
Ciudad	64.500
Periferia	76.210
<b>Subtotal Post 2003</b>	<b>140.710</b>
<b>Total</b>	<b>697.072</b>

Fuente: CB Richard Ellis

☞ Debido a la falta de oferta de oficinas en el centro tradicional de negocios, el 70% de la oferta futura de oficinas en Barcelona se localiza en las nuevas áreas de negocio.

☞ La periferia incluye proyectos que han sido paralizados recientemente por los promotores ante la actual situación de incertidumbre económica.

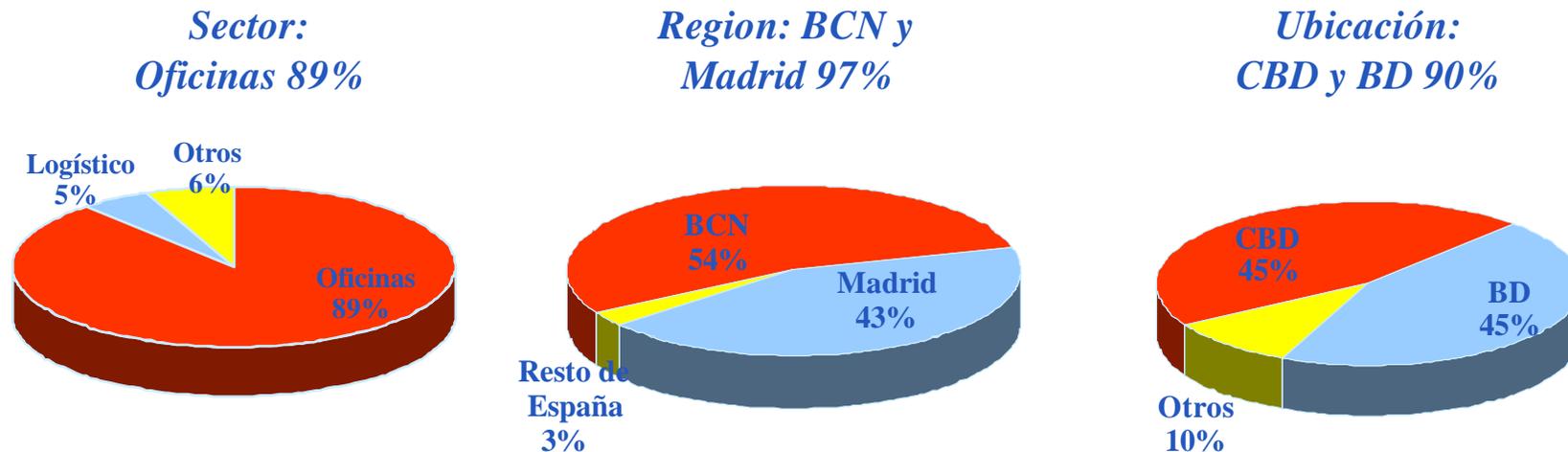
# Negocio de Alquiler



## Inmobiliaria Colonial

### Colonial: focalización sectorial y regional.

Valoración de la Cartera de Patrimonio: €1.600 mn<sup>1</sup>



↗ 640.000 m<sup>2</sup> en explotación y 270.000 m<sup>2</sup> en proyectos

↗ Desocupación: 2,2 %

↗ Incremento de rentas en superficies homogéneas (Like for Like): +10 %

# Negocio de Alquiler



## Inmobiliaria Colonial

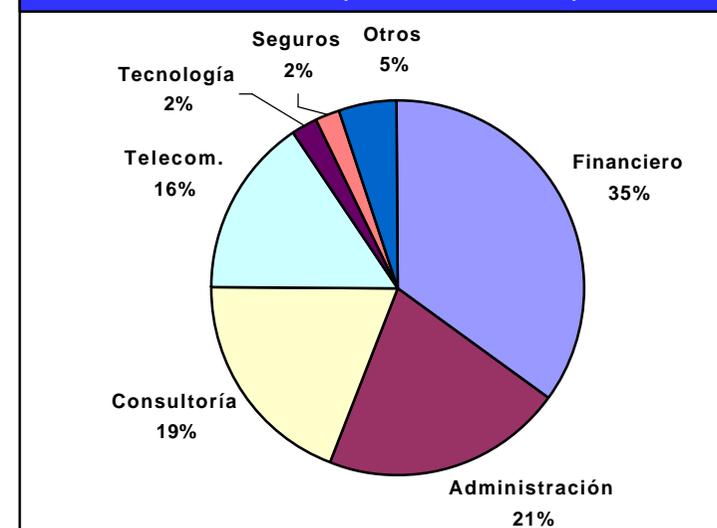
### Colonial: clientes de calidad y diversificados

#### Ranking de los 20 primeros clientes de Colonial

Cliente	Sector	Ingresos por Renta	
		% S/Total	Acumulado
Generalitat de Catalunya	Administración Pública	5,4%	5,4%
La Caixa	Financiero	4,9%	10,3%
Price Waterhouse Coopers	Consultoría	4,1%	14,4%
UNIZ-France Telecom	Telecomunicaciones	4,0%	18,4%
Citibank	Financiero	3,4%	21,8%
Accenture	Consultoría	3,3%	25,1%
Telefonica Data	Telecomunicaciones	3,1%	28,2%
Comunidad de Madrid	Administración Pública	3,1%	31,3%
E-"la Caixa"	Financiero	2,8%	34,1%
BANKPYME	Financiero	2,7%	36,8%
The Chase Manhattan Bank	Financiero	2,6%	39,4%
Ajuntament de Barcelona	Administración Pública	2,6%	42,0%
Caixaleasing y Factoring	Financiero	2,2%	44,2%
KPMG	Consultoría	1,6%	45,8%
Saba Aparcamientos	Aparcamientos	1,5%	47,3%
EDS	Consultoría	1,3%	48,6%
Sony España	Tecnología	1,2%	49,8%
Jazztel	Telecomunicaciones	1,2%	51,0%
Gan España Seguros	Seguros	1,2%	52,2%
Arbora & Ausonia	Consumo	1,1%	53,3%

%calculados sobre la facturación por rentas de octubre 2001

#### Distribución de los 20 primeros clientes por sector



Amplia (>1.500) y diversificada base de clientes, solventes y de calidad

Ningún cliente concentra más del 5,5% de las rentas

Los 20 primeros clientes concentran el 53% de las rentas

Reducida exposición al sector TMT, limitada a multinacionales

# Negocio de Alquiler



**Inmobiliaria Colonial**

## Estrategia clara enfocada en la calidad y la centralidad (I)

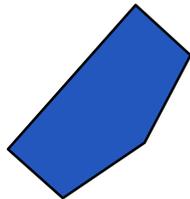
*Adquisiciones  
de edificios  
totalmente  
alquilados*



Ausias March

Castellana 51

Berlin Numància



Moraleja Business Park

Ortega y Gasset 100

Diagonal Glòries

Pg. Tíllers

Fco.Silvela

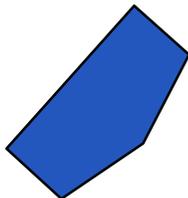
# Negocio de Alquiler



**Inmobiliaria Colonial**

## Estrategia clara enfocada en la calidad y la centralidad (II)

*Promociones y  
rehabilitaciones  
integrales de  
edificios*



Castellana 108

Josep Tarradellas 2

Vía Augusta 21

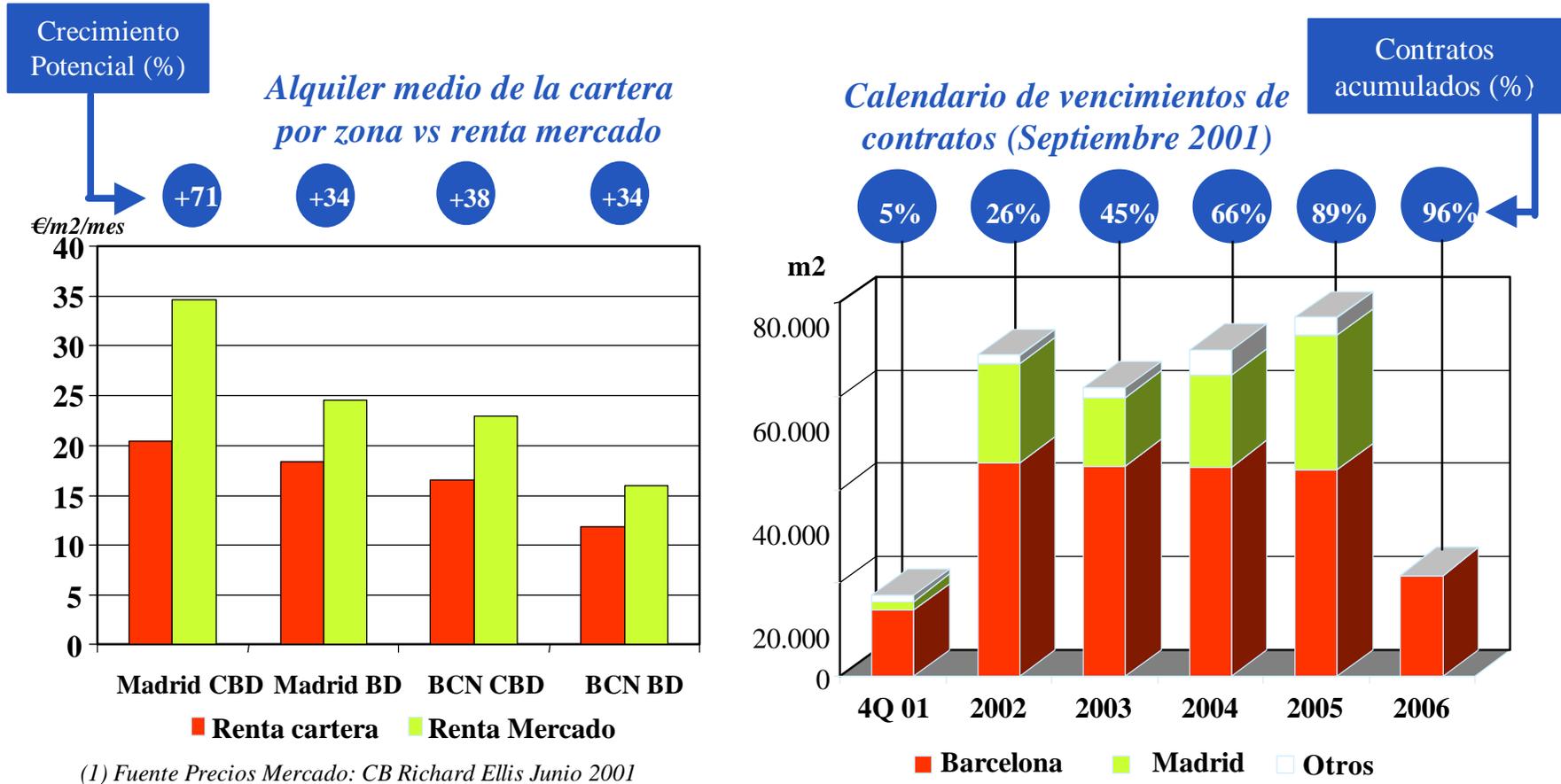
Diagonal 682

Alcalá 30

Dr. Trueta



### Potencial de incremento de rentas de la cartera actual



☞ Año 2001: 28.000 m2 revisados hasta octubre. Incremento de renta: 63%

# Negocio de Alquiler



## Inmobiliaria Colonial

### Nuevos Proyectos

Proyecto	Ciudad	Superficie <sup>(1)</sup> (m2)	Inversión (€Millones)	Yield Neto	Año compra	Situación
Parque Logístico "Alt Penedès"	Subirats (Barcelona)	89.058	43,7	9,5%	2001	55% Alquilado . 45% en negociación
Sant Cugat	Barcelona	46.538	63,0	8,0%	1999	1ª Fase 100% Alquilada 2ª Fase en comercialización
Alfonso XII	Madrid	15.422	40,0	12,0%	1999	En negociación
<b>En explotación 2002</b>		<b>151.018</b>	<b>146,7</b>	<b>9,5%</b>		
Torres Ágora-M30	Madrid	45.632	102,2	8,5%	2001	En comercialización
Capitán Haya, 53	Madrid	26.583	81,1	7,5%	2001	Alquilado 100% <sup>(2)</sup>
Diagonal 409	Barcelona	4.942	18,6	7,5%	2001	N/A
<b>En explotación 2003</b>		<b>77.157</b>	<b>201,9</b>	<b>8,0%</b>		
Torre del Gas <sup>(3)</sup>	Barcelona	41.570	36,3	8,5%	2001	40% Pre-alquilado
<b>En explotación 2004</b>		<b>41.570</b>	<b>36,3</b>	<b>8,5%</b>		
<b>Total Proyectos</b>		<b>269.745</b>	<b>384,9</b>	<b>8,6%</b>		

*Datos estimados por la Compañía*

*(1) Superficie total (bajo y sobre rasante)*

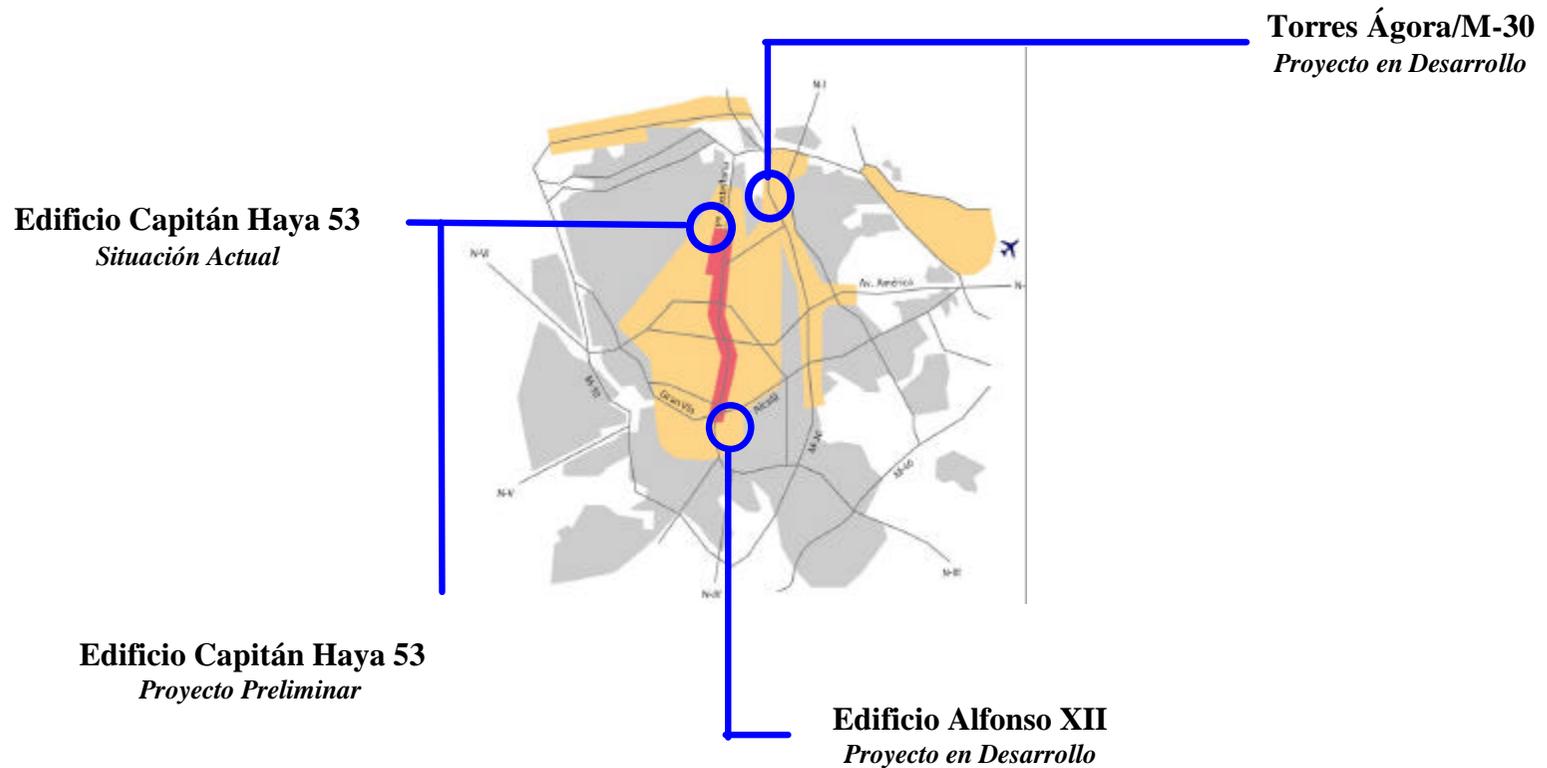
*(2) Edificio ocupado por U.Fenosa. Los trabajos de rehabilitación se iniciarán a final de año, una vez desocupado el inmueble*

*(3) Proyecto desarrollado por una sociedad participada conjuntamente por Colonial (55%) y Gas Natural (45%)*

*La inversión estimada corresponde al % de participación de Colonial*



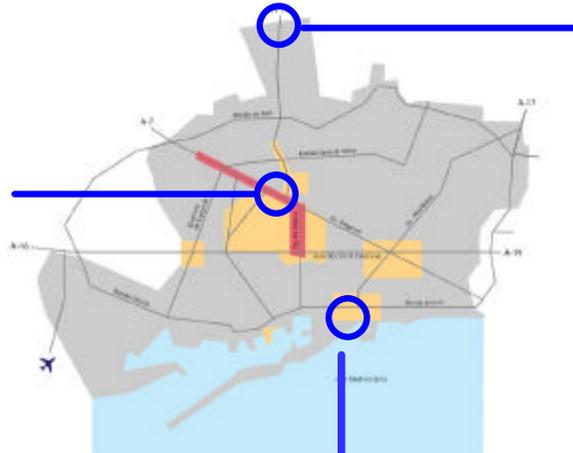
### Nuevos Proyectos Madrid





### Nuevos Proyectos Barcelona

**Diagonal 409**  
*Proyecto Preliminar*



**Torre del Gas**  
*Proyecto Preliminar*

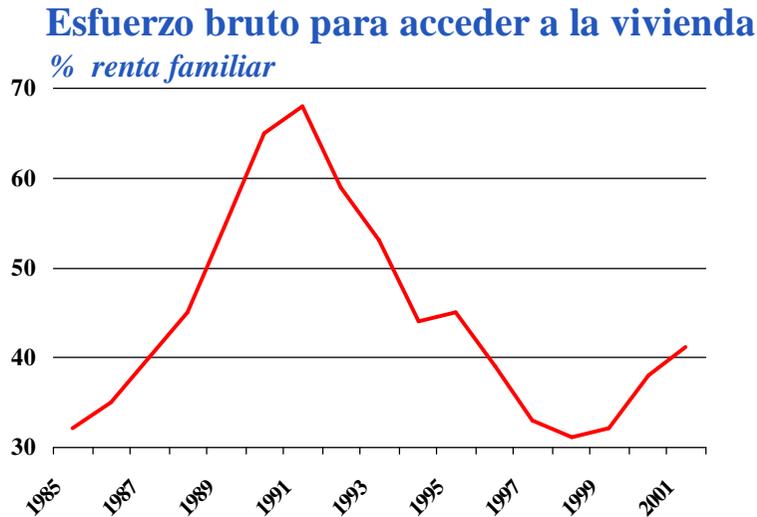
**Parque Sant Cugat Nord**  
*Proyecto en Desarrollo*



**Parque Logístico  
"Alt Penedès"**  
*Proyecto en Desarrollo*



### Promoción Residencial: se inicia la desaceleración

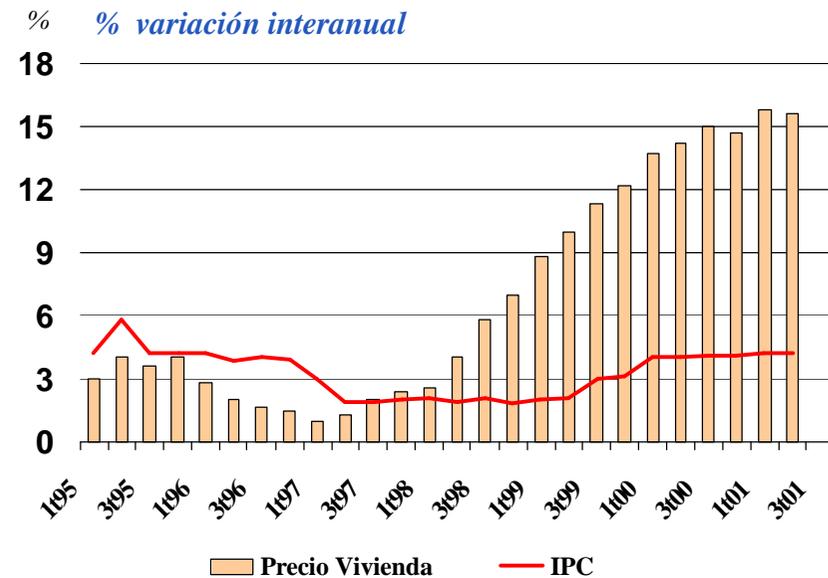


*Creciente esfuerzo para acceder a la vivienda desde mediados de 1999...*

Fuentes: Ministerio de Fomento, Encuesta de Salarios del INE, Banco de España, la Caixa. Datos 2001 hasta septiembre

*...a consecuencia del fuerte aumento de precios, y el escaso recorrido de las condiciones de financiación hipotecaria (tipos en mínimos y plazos en máximos)*

**Precios vivienda vs IPC**  
% variación interanual



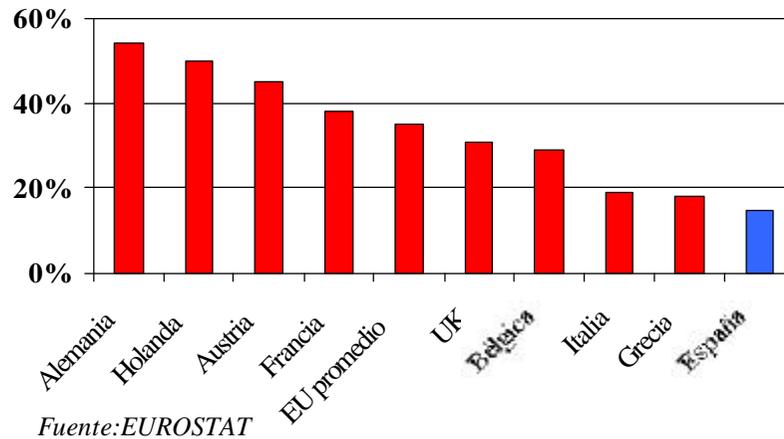
# Negocio de Promociones



## Inmobiliaria Colonial

### Promoción Residencial: ¿fin del *boom* inmobiliario?

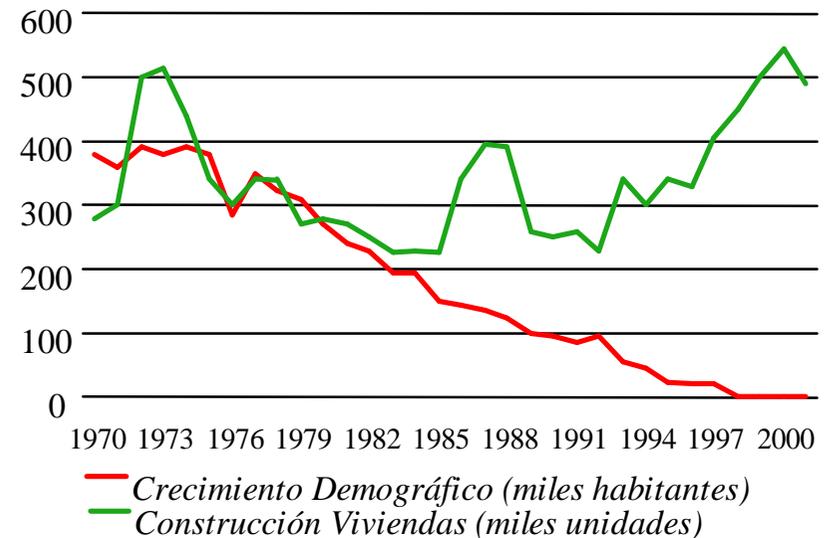
Porcentaje de viviendas de alquiler sobre el parque total de viviendas



*La mayoría de la población española opta por la vivienda en propiedad...*

*...pero los factores demográficos son cada vez menos relevantes para justificar el mayor crecimiento del sector respecto a Europa*

Crecimiento demográfico vs viviendas iniciadas



# Negocio de Promociones



Inmobiliaria Colonial

Colonial:excelentes ubicaciones en los mercados de mayor demanda

Reserva de suelo: 645.000 m2 equivalentes a más de 5.600 pisos

Cataluña  
409.536 m2  
3.538 viviendas

Madrid  
235.759 m2  
2.105 viviendas

Reserva de suelo a Octubre 2001	Año Compra	M2 Edificabilidad	Nº Viviendas <sup>1</sup>
<b>Zona Este (Catalunya)</b>			
Can Matas (Sant Cugat-BCN)	1996	102.178	767
Badalona CLH (Barcelona)	1998	20.826	186
Badalona (Barcelona)	1998	28.225	280
Pardiñas (Lleida)	1998	17.990	143
Avda. Meridiana (Barcelona)	1998	14.663	115
Vullpalleres (Sant Cugat-BCN)	1998	17.621	147
Copa d'Or (Lleida)	1999	32.794	207
Sant Just (Barcelona)	1999	43.736	438
Sabadell (Barcelona)	1999	16.701	169
Els Quí mics (Girona)	2000	26.791	216
Hospitalet (Barcelona)	2001	15.081	144
Terrassa (Barcelona)	2001	72.750	726
<b>SUBTOTAL SUELO ESTE</b>		<b>409.356</b>	<b>3.538</b>
<b>Zona Centro (Madrid)</b>			
Las Rozas	1999	16.044	606
Las Tablas	1998	56.957	525
Montecarmelo	1998	22.900	229
Vallecas	1998	139.858	745
<b>SUBTOTAL SUELO CENTRO</b>		<b>235.759</b>	<b>2.105</b>
<b>TOTAL RESERVA SUELO</b>		<b>645.115</b>	<b>5.643</b>

(1) Estimado por la Compañía

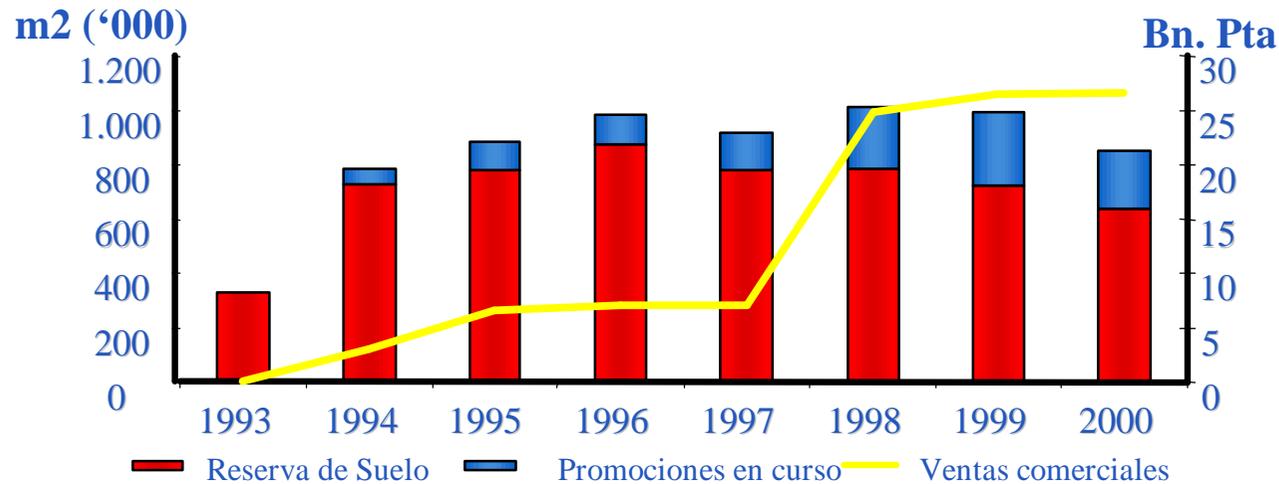
# Negocio de Promociones



Inmobiliaria Colonial

Actividad basada en la reserva de suelo actual.  
*Objetivo: 1.200 unidades/año*

Valoración de la Cartera de Promociones: €492 mn<sup>1</sup>



✍ *Ventas contabilizadas 3T 01: €130 mn. Margen Bruto: 34,6%*

✍ *Ventas pendientes de contabilizar: €148 mn*

✍ *Reserva de Suelo: 645.000 m2 y 160.000 m2 en proyecto*



### Inmobiliarias españolas: una cuestión de tamaño

#### Capitalitzación Bursátil por compañía

Universo EPRA a 30 Septiembre, 2001

Ranking	Compañía	País	Capit.Bursátil (Eur. Mn)	% s/ Cap. Bursátil Total
1	Land Securities	Reino Unido	7.026	10,6%
2	Canary Wharf	Reino Unido	5.012	7,6%
3	British Land	Reino Unido	3.515	5,3%
4	Rodamco	Holanda	3.292	5,0%
5	Unibail	Francia	2.542	3,8%
6	Slough Estates	Reino Unido	2.244	3,4%
7	Liberty International	Reino Unido	2.154	3,3%
8	Simco	Francia	2.030	3,1%
9	Hammerson	Reino Unido	1.946	2,9%
10	Gecina	Francia	1.609	2,4%
16	Vallehermoso	España	1.037	1,6%
22	Metrovacesa	España	871	1,3%
31	Colonial	España	644	1,0%

Fuente: EPRA, Morgan Stanley

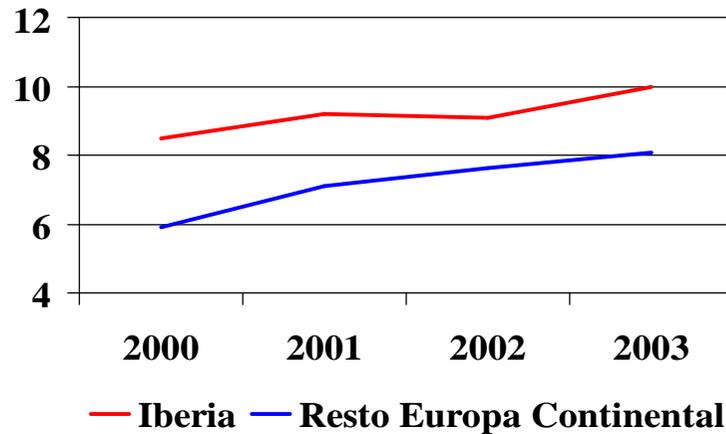
Capit.Bursátil Total EPRA: Euro 66,1 bn

EPRA = European Public Real Estate Association

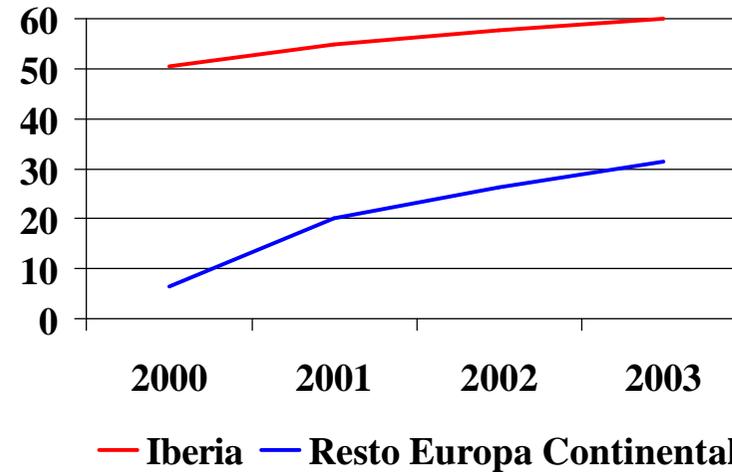


### Inmobiliarias españolas: peculiaridades vs Europa

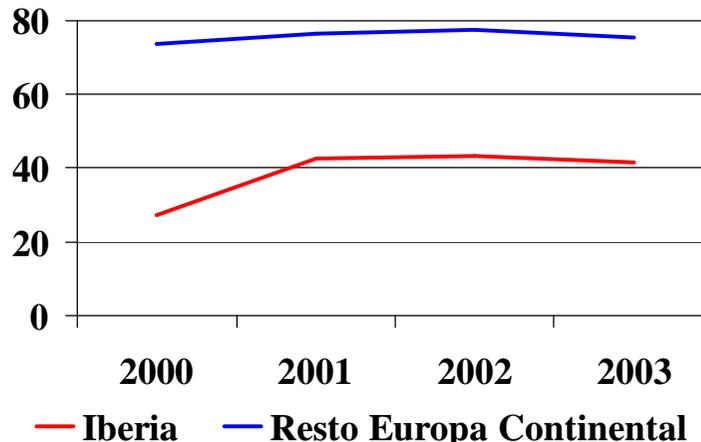
Rentabilidad - EBITDA/Valor Empresa (%)



Valoración - Descuento sobre NAV (%)



Apalancamiento - Deuda sobre NAV (%)



*Mayor rentabilidad exigida*

*Mayor descuento*

*Menor endeudamiento*

Fuente: Compañías, Estimaciones Morgan Staley . Promedios ponderados por capit. bursátil

Iberia incluye Vallehermoso, Metrovacesa, Colonial y Sonae Inmobiliaria (Portugal)  
Cotizaciones a 16 Octubre 2001

# Conclusión



## Inmobiliaria Colonial



- ✍ Estrategia clara, enfocada a producto y mercado.
- ✍ Bajo perfil de riesgo
  - ✍ Cartera de oficinas de calidad en Barcelona y Madrid
  - ✍ Céntrica ubicación de los proyectos en desarrollo.
  - ✍ Promoción: excelente ubicación en las zonas de mayor demanda
- ✍ Potencial de incremento de las rentas actuales
- ✍ Probado “*track record*” de crecimiento
- ✍ Fuerte estructura de capital