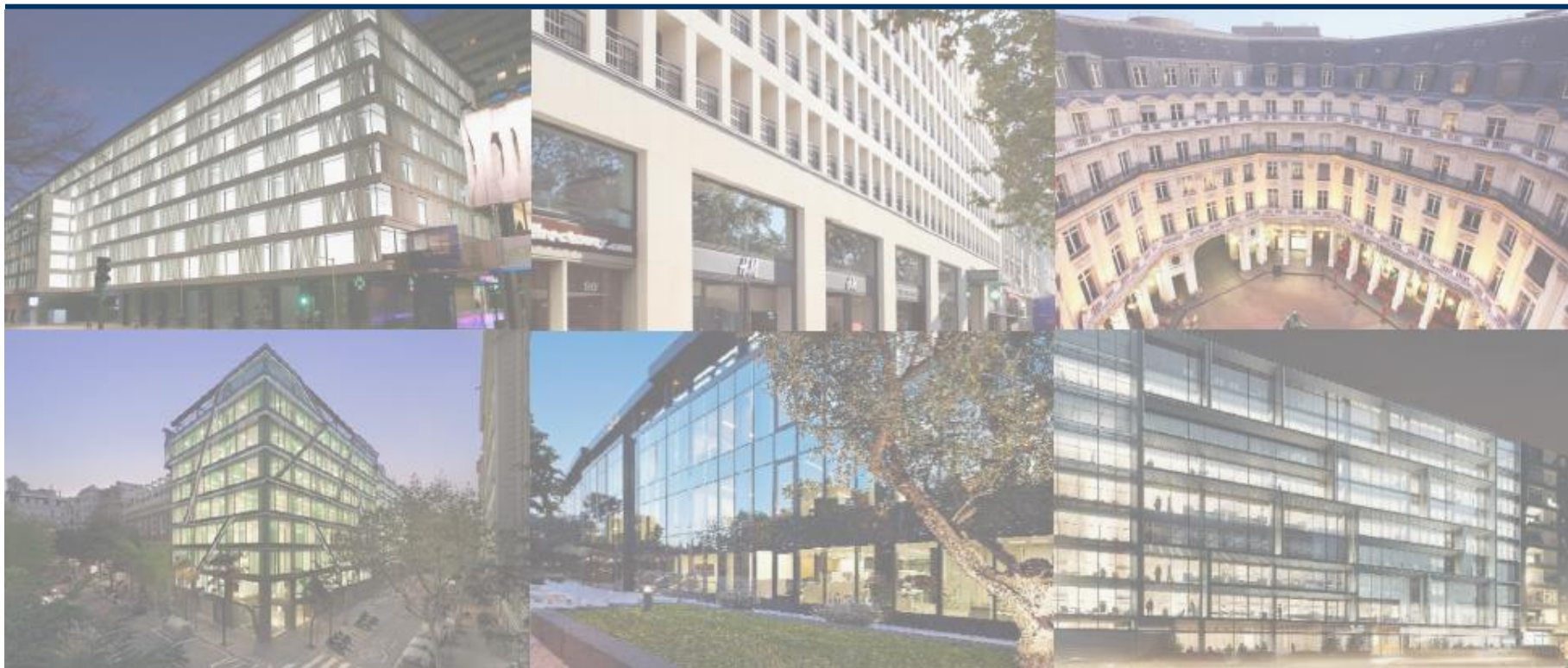


Colonial

Resultados Primer Trimestre 2016



Colonial

Most Improved
Annual Report

FINANCIAL REPORTING



FINANCIAL REPORTING

13 Mayo 2016

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.

AGENDA

- 1 Aspectos Clave
- 2 Mercado de Oficinas
- 3 Evolución del Negocio
- 4 Información económico-financiera
- 5 Palancas de crecimiento
- 6 Conclusión & outlook

PARTICIPANTES EQUIPO DIRECTIVO

Pere Viñolas
CEO



Carmina Ganyet
Directora General Corporativa



Carlos Krohmer
Director de Desarrollo Corporativo



1

ASPECTOS CLAVE



1 ASPECTOS CLAVE 1T 2016

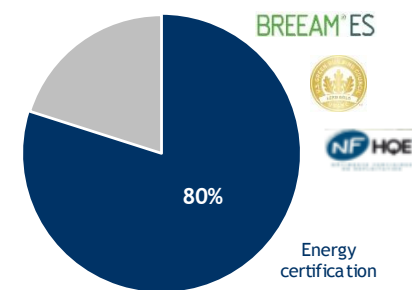
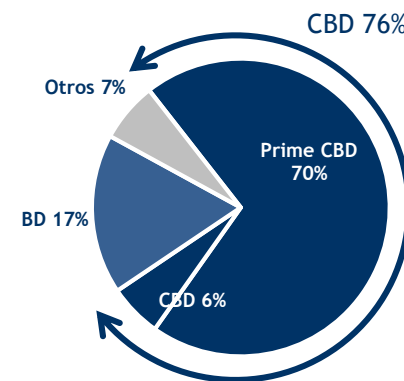
Éxito en la estrategia de crecimiento

Éxito en la estrategia de crecimiento

- Crecimiento de los ingresos por rentas a doble dígito: +20%
 - ✓ +8% Incremento - Like for Like
 - ✓ +12% Exitosa entrega de proyectos y adquisiciones 2015
- Crecimiento significativo del beneficio neto recurrente: +110%

	1T2016	Var. 12 meses	
Ocupación EPRA - Total Cartera	96%	+967 pbs	
Ocupación EPRA - Cartera Oficina	95%	+1152 pbs	
Ingresos por rentas	66€m	+20%	+8% LFL
EBITDA Recurrente	50€m	+21%	+13% LFL
Beneficio Neto Recurrente	12€m	+110%	+6€m
Capex Reposición	17€m		
LTV Grupo	41,6%	(153 pb)	
Rating Standard & Poor's	BBB- Persp. estable		
Coste Financiero Grupo	2,26%	(161 pb)	
Maturity Grupo	4,5 años	+0,8 años	

Business Mix - GAV Grupo



2

MERCADO OFICINAS



2 MERCADO DE OFICINAS Contexto macroeconómico

Los fundamentales siguen siendo atractivos para el Grupo Colonial a pesar de la volatilidad en los mercados de capitales

Tendencias Mercado

MUNDIAL & UE

- ✓ Aceleración de la economía mundial con un crecimiento estimado del 3,4% en 2016 (3,1% en 2015)
- ✓ Mejora de las perspectivas en la Zona Euro para los próximos dos años
- ✓ La decisión del BCE de aumentar el QE mantiene un alto interés de los inversores por el sector inmobiliario prime

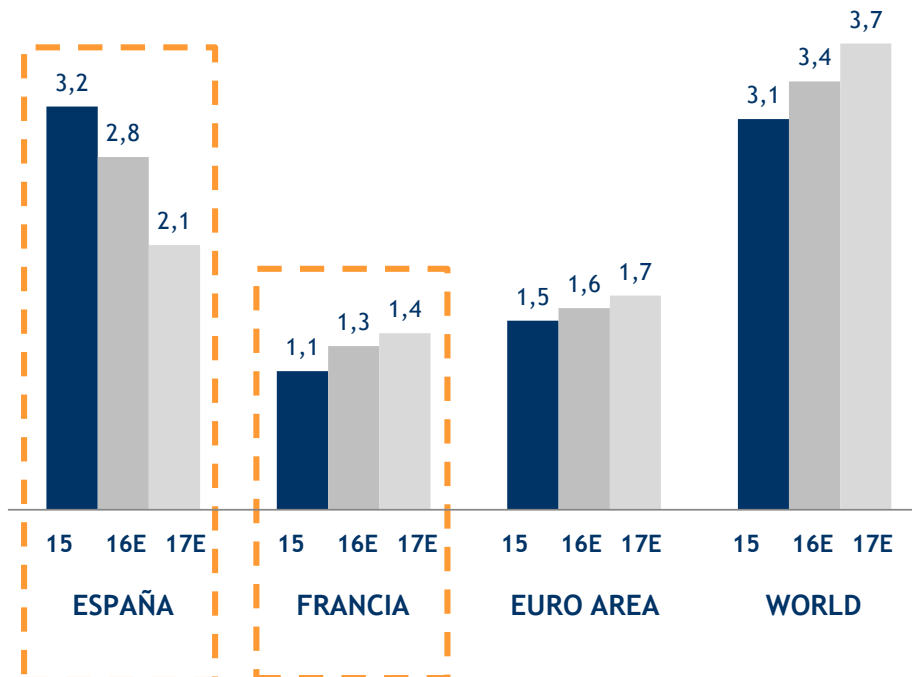
ESPAÑA

- España - Sólido crecimiento con fuertes fundamentales
- ✓ Crecimiento del PIB por encima del promedio Eurozona
 - ✓ Incremento de la importancia del sector exterior como conductor del crecimiento económico
 - ✓ 158.000 puestos de trabajo creados en Abril, mayoritariamente en el sector servicios

FRANCIA

- Francia - Recuperación en marcha
- ✓ Mejora de la tasa del crecimiento del PIB, principalmente impulsado por el consumo privado
 - ✓ Progreso del proyecto “Grand Paris”, dinamizador de crecimiento futuro en la ciudad de París

Crecimiento PIB



Fuente: Informe mensual “la Caixa”

2 MERCADO DE OFICINAS Mercado de alquiler

Mejora del “momentum” de la demanda en CBD, un mercado con escasez de producto de Grado A

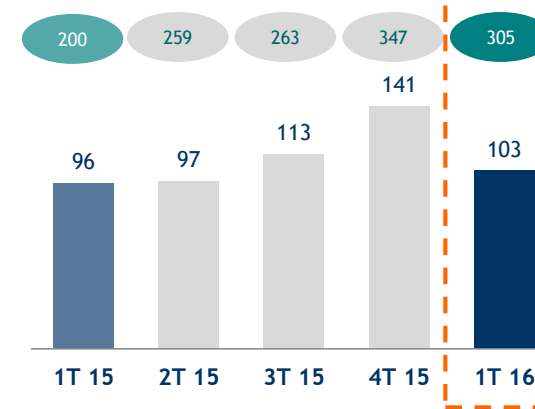
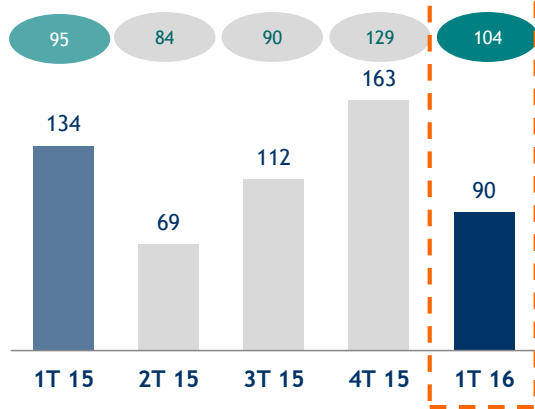
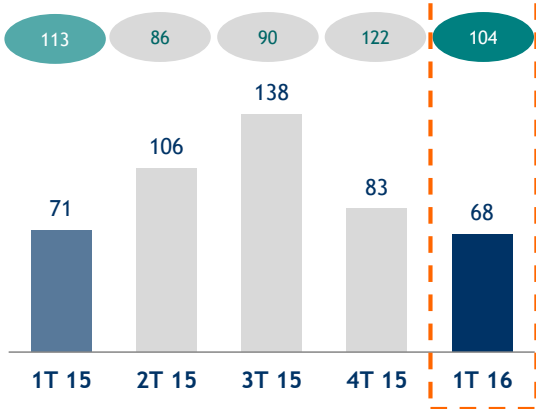
BARCELONA

MADRID

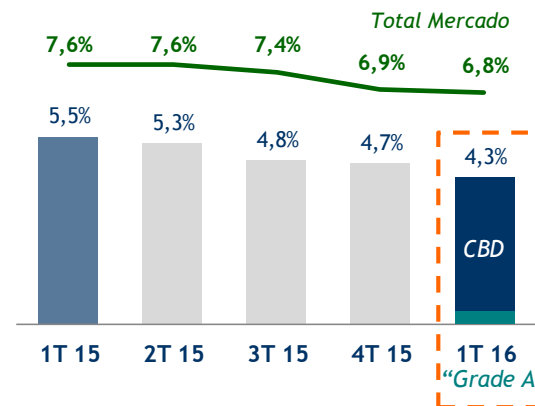
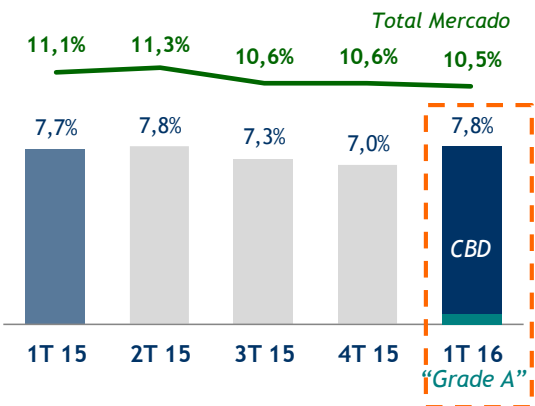
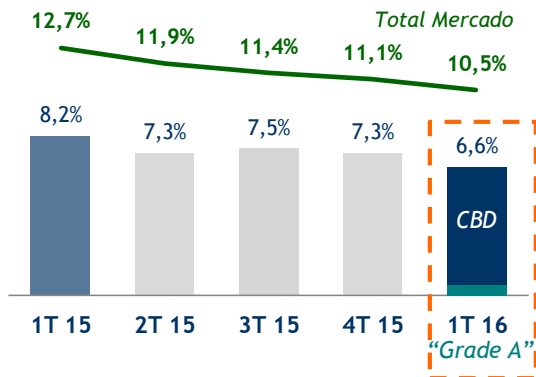
PARIS CBD

DEMANDA ('000 m²)

de transacciones



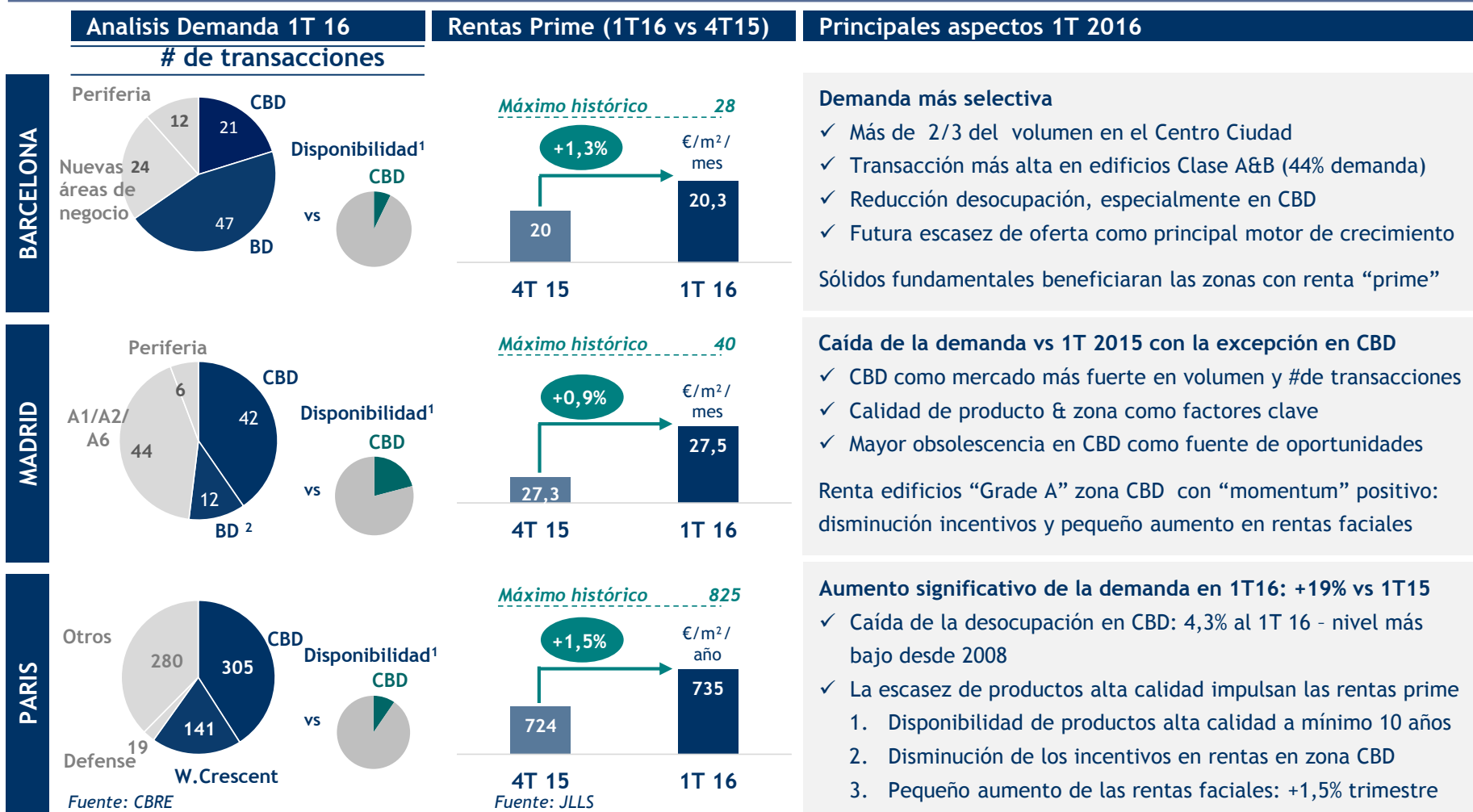
DESOCUPACIÓN %



2 MERCADO DE OFICINAS Mercado de alquiler

Producto Prime en CBD es necesario para capturar la demanda de calidad y un crecimiento significativo de rentas

- Potencial de crecimiento en las rentas prime sustentado por fundamentales sólidos en todos los mercados
- Rentas Prime en el 1T 2016, con un ligero incremento positivo en los tres mercados



(1) Disponibilidad en m²
(2) Dentro M-30

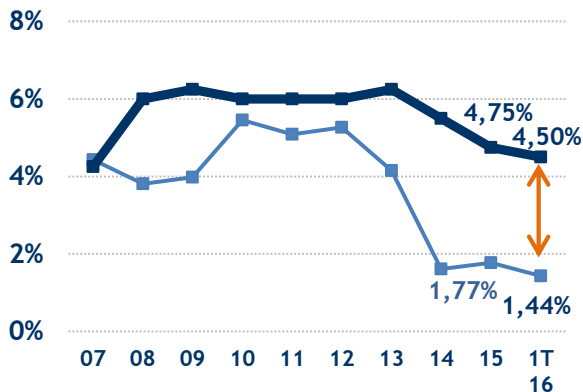
2 MERCADO DE OFICINAS Mercado de inversión

Volumen de inversión en el 1T 2016 moderado en comparación con el año anterior, principalmente debido a la falta de producto

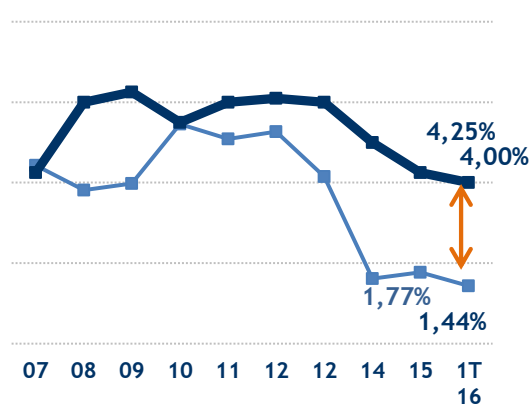
- Spread vs tipos de referencia se mantienen en niveles muy atractivos
- Recorrido para un mayor crecimiento de valor a través de:
 1. Compresión adicional de las yields en activos de calidad “prime”
 2. Aumento de las rentas de alquiler en los próximos trimestres

Prime Yields (1)

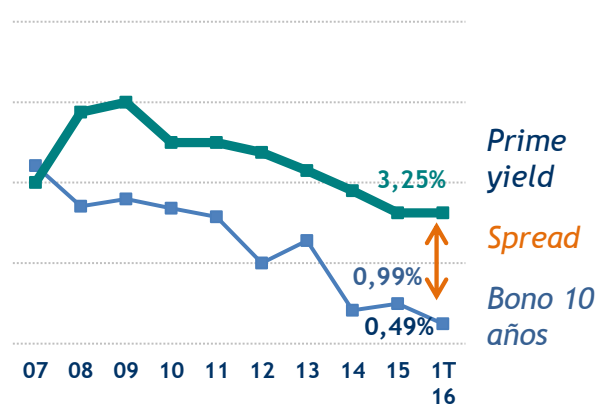
BARCELONA



MADRID



PARIS



- ✓ Mayor interés inversores internacionales
- ✓ La escasez de productos “prime” ralentiza la actividad inversora de forma temporal
- ✓ Varias procesos de venta en el mercado

- ✓ Mayor interés inversores internacionales
- ✓ La escasez de productos “prime” ralentiza la actividad inversora de forma temporal
- ✓ Elevado volumen de transacciones de oficinas actualmente en el mercado

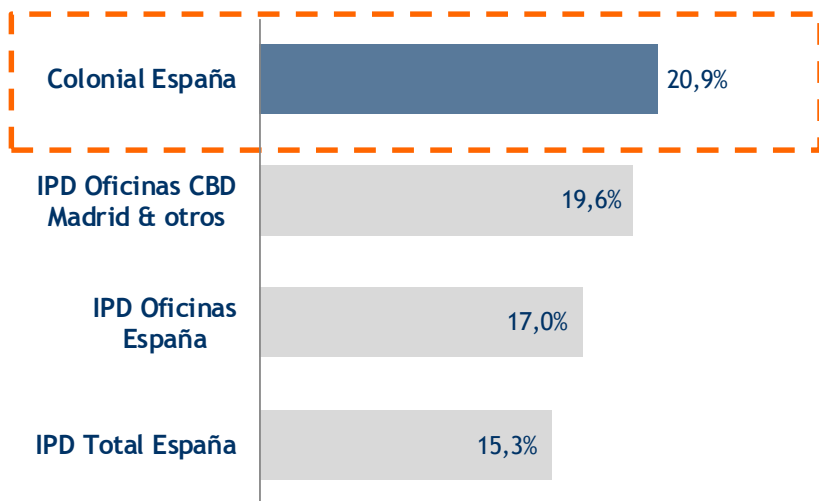
- ✓ Volumen de inversión en oficinas de 1,8bn
- ✓ Consultores esperan para 2016 unos niveles y volúmenes similares a 2015
- ✓ A pesar del contexto de volatilidad y la falta de buen producto, el interés del los inversores permanece fuerte

2 MERCADO DE OFICINAS MSCI Property Index Benchmark

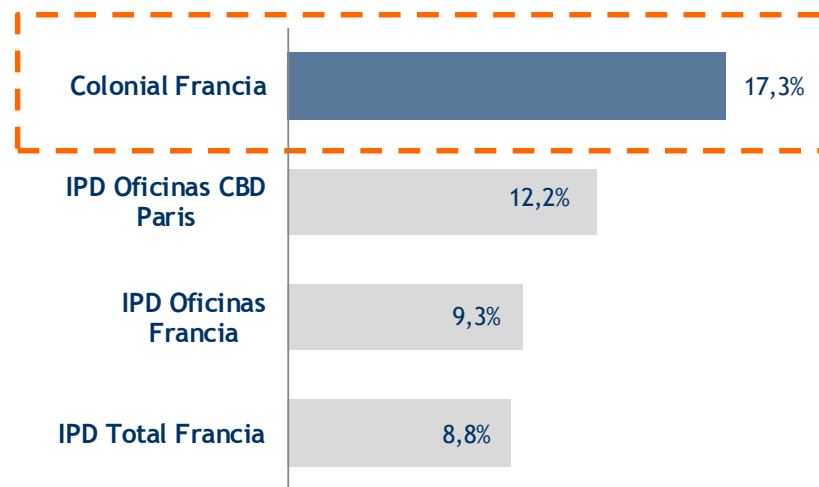
Colonial claramente superior al Índice IPD en España y Francia

- Oficinas CBD con un rendimiento excepcional en todos los mercados
- Oficinas CBD en París con un rendimiento total de doble dígito

RENDIMIENTO TOTAL 2015¹ - ESPAÑA



RENDIMIENTO TOTAL 2015¹ - FRANCIA



(1) Rendimiento total: Crecimiento Capital value + Rendimiento de los Ingresos por Rentas

Fuente: MSCI - Data & Colonial Francia nuestras estimaciones basadas en la metodología de MSCI

3

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

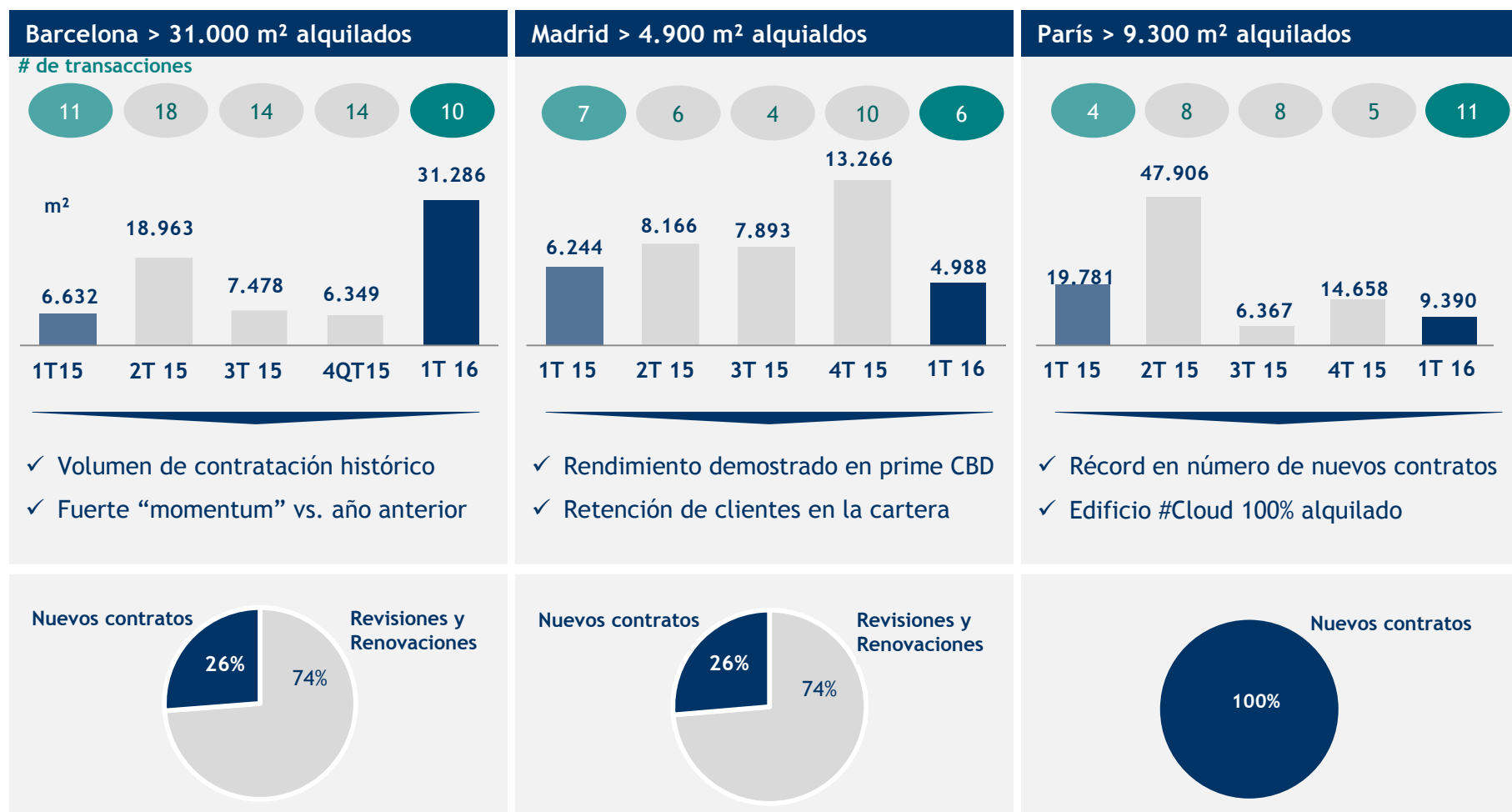


3 EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO - 1T 2016

Fuerte actividad de contratación

Continua mejora de la contratación - alcanzado más del 50% del objetivo para 2016, YTD

- Barcelona con volúmenes récord, más de 31.000 m² alquilados
- Madrid permanece fuerte, cerca de 5.000 m² alquilados en 6 transacciones
- París con gran actividad: 11 transacciones con casi 10.000m²



3 EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO - 1T 2016

Fuerte actividad de contratación

Posicionamiento Prime permite atraer y retener inquilinos AAA

ESPAÑA

Torre Mareostrum



100% alq.
22.394 m²

gasNatural
fenosa

Diagonal, 609-615



94% alq.
2.922 m²

Grant Thornton

Recoletos, 37-41



100% alq.
2.693 m²

Compañía
Farmacéutica

FRANCIA

#Cloud



100% alq.
2.990 m²

breeam
NF HOE

Grupo Cosmética

103 Grenelle



90% alq.
1.613 m²

breeam
NF HOE

Portfolio
Management

Washington Plaza



90% alq.
1.362 m²

breeam

indeed
un clic, tous les emplois.

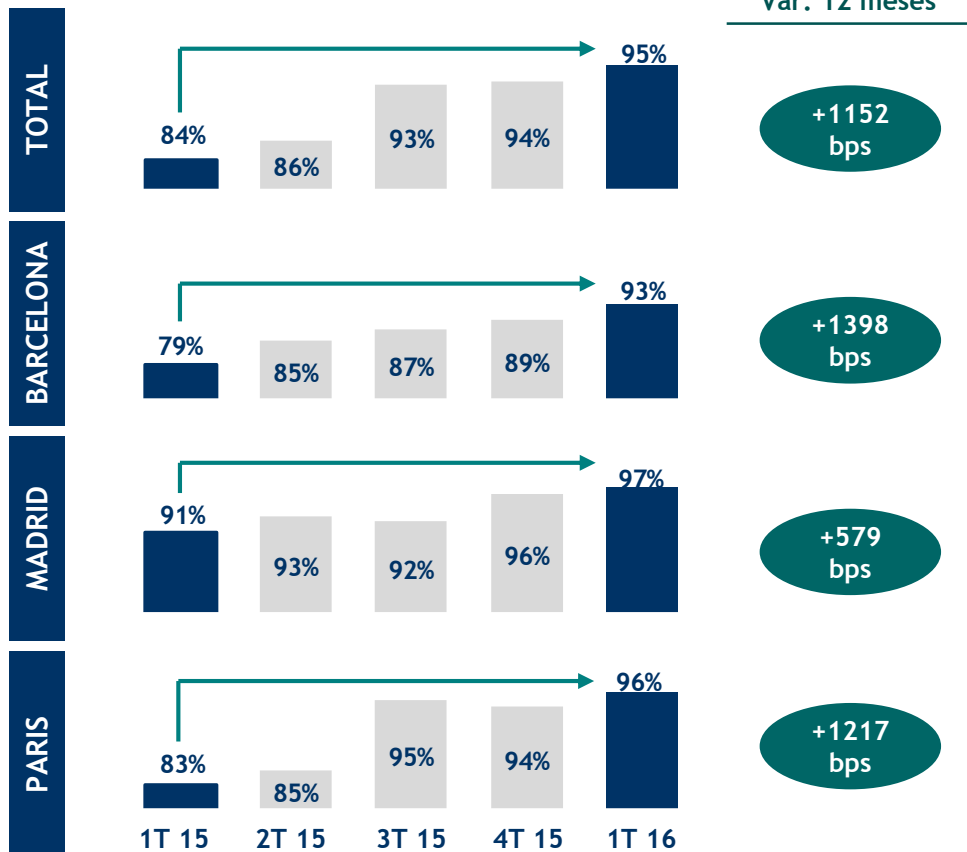
3 EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO - 1T 2016

Aceleración de la ocupación EPRA

Un posicionamiento Prime con un producto adecuado asegura una mejora de la contratación

- Ocupación de Oficinas EPRA al 95%, +1152 pbs en 12 meses
- Fuerte comportamiento de Colonial en todos los mercados

Ocupación financiera EPRA- Oficinas



Ocupación EPRA

Barcelona

Total Cartera & Cartera oficinas al 93%

- ✓ Mejora de +1.398 pbs en un año
- ✓ Contexto de fuerte recuperación

Madrid

Total Cartera & Cartera oficinas al 97%

- ✓ Mejora de +579 pbs en un año
- ✓ Ratio cerca de nivel pre-crisis

Paris

Total Cartera & Cartera oficinas al 96%

- ✓ Mejora de +1.217 pbs en un año
- ✓ Éxito en la entrega de proyectos de reposición

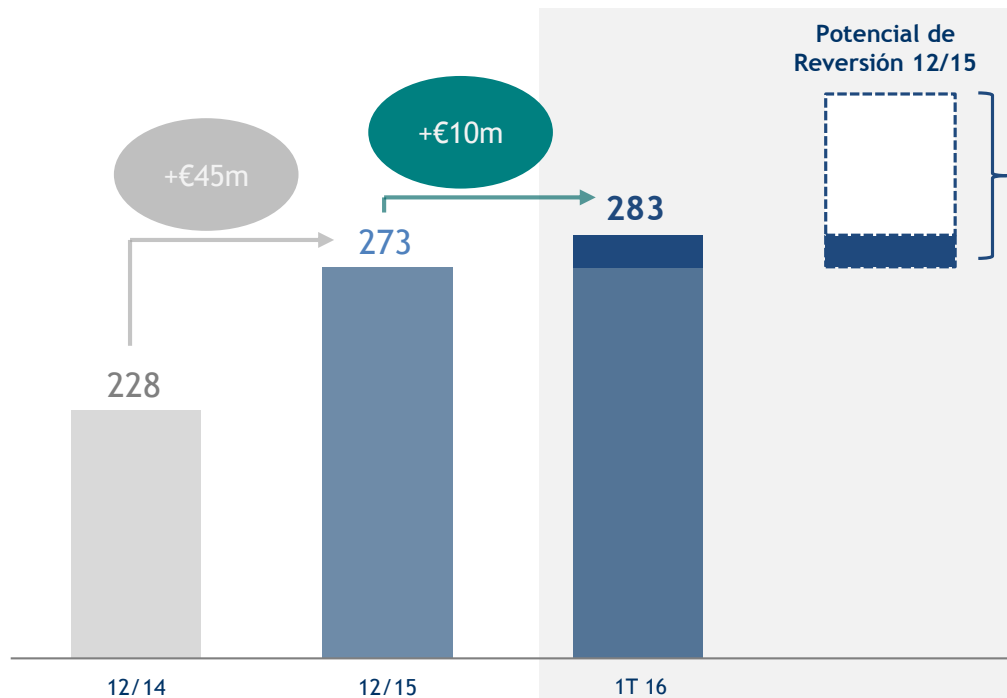
3 EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO - 1T 2016

Exitoso cumplimiento de la estrategia de crecimiento

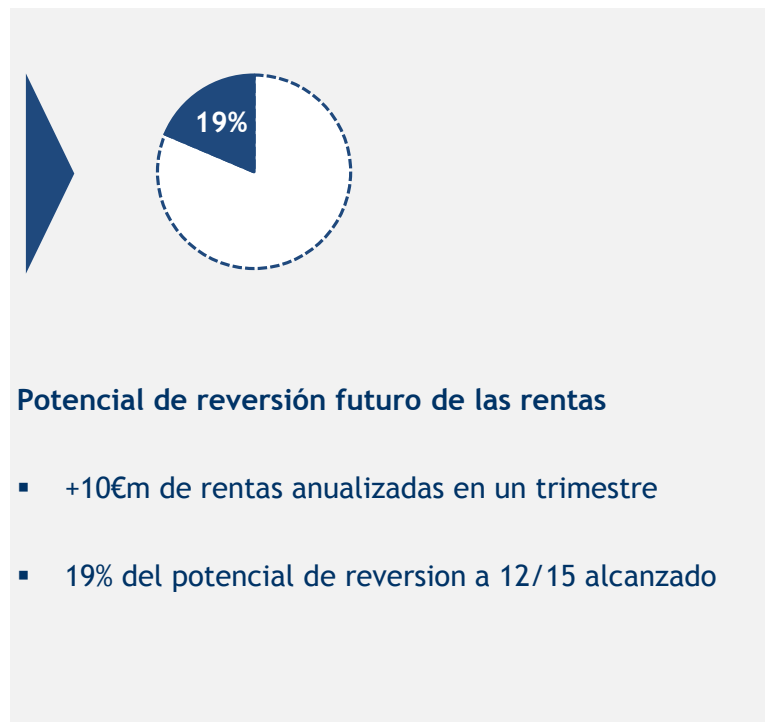
Fuerte crecimiento sostenido de los ingresos por rentas

1. El fuerte “momentum” en ingresos por rentas “passing” durante el 1T2016 permite cumplir en potencial de reversión
2. Crecimiento adicional a través de incrementos de precios aún por venir
3. Base sólida para “momentum” en cuenta de resultados a futuro

Incremento Significativo de las Rentas Brutas¹ €m



(1) Topped-up rentas brutas - Passing rents



3 EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO - 1T 2016

Creación de valor a través de reposicionamiento de activos

Creación de valor en la cartera de activos actual

- Progreso en el desarrollo de estrategias “value added” y reposicionamiento de la cartera
- Fuente futura de creación de valor a través incremento de rentas y compresión de yields

Éxito entregas “Value Added”

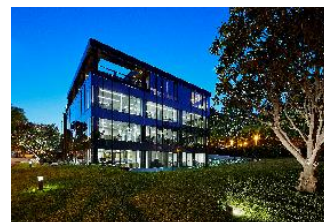
Cloud



- ✓ 100% alquilado - 3 meses después de la rehabilitación
- ✓ Apertura Centro de Negocios
- ✓ Premio MIPIM para “Best office and Business Development”

Continuo reposicionamiento de la cartera

España



Edificio Tilos



Leed Silver

Gold pre certificación



Leed Gold

Gold obtención

Le Vaisseau



- ✓ Entrega rehabilitación 1T 2016
- ✓ 100% alquilado a Revolution 9
- ✓ Impacto positivo rentas desde 01/2016

Francia



lena



Charles de Gaulle

In&Out

breeam
Very Good



breeam
EXCELLENT



4

INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA



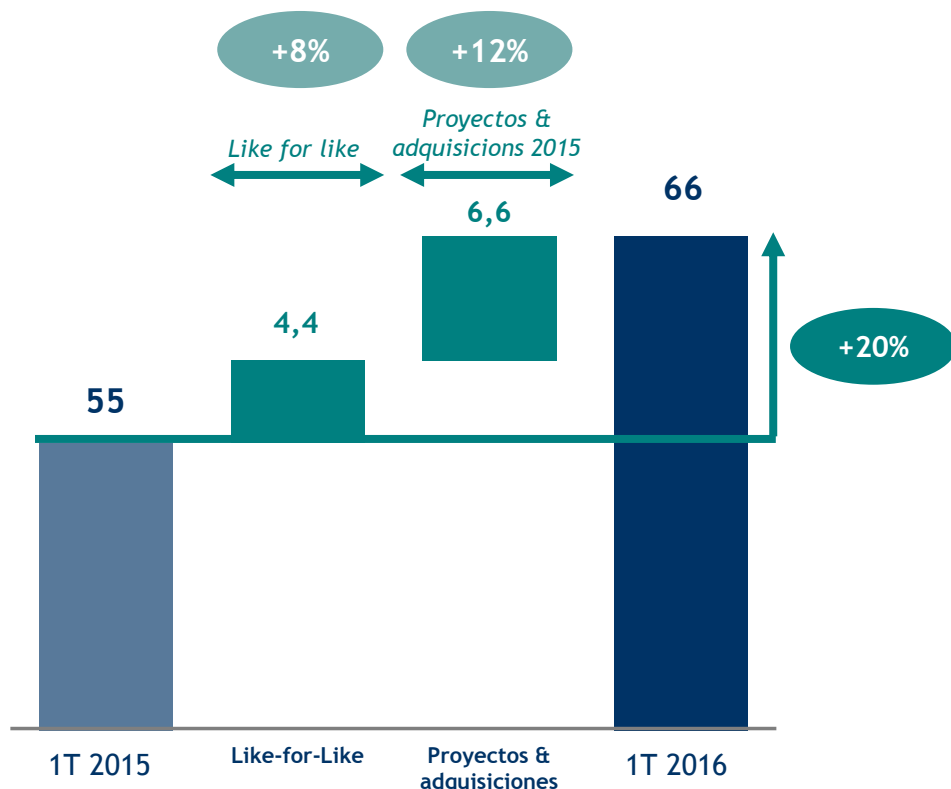
4 INFORMACIÓN ECONOMICO-FINANCIERA - 1T 2016

Éxito en la ejecución de la estrategia de crecimiento

Aumento de las Rentas Brutas de doble dígito gracias al éxito de la ejecución de la estrategia de crecimiento

1. Crecimiento fuerte del portfolio like for like: +8%
2. Crecimiento de rentas adicional a través de estrategias Value Added & adquisiciones: +12%

Ingresos por rentas - €m



	Like for like	Proyectos y Adquisiciones	TOTAL
BCN	+14%	+4%	+18%
MADRID	+5%	+13%	+19%
PARIS	+8%	+13%	+20%
TOTAL	+8%	+12%	+20%

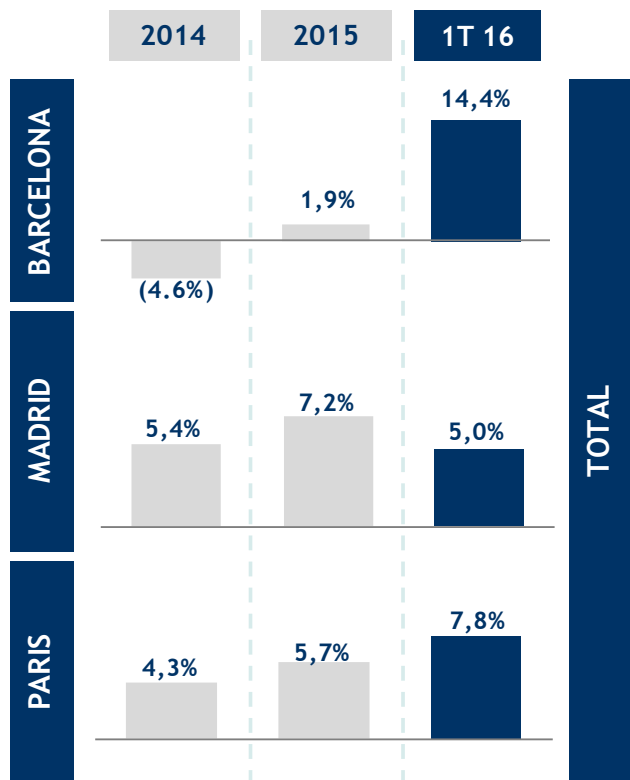
4 INFORMACIÓN ECONOMICO-FINANCIERA - 1T 2016

Fuerte crecimiento del portfolio en cada mercado

Fuerte recuperación de los ingresos por rentas

- Barcelona con un crecimiento like for like excepcional - recuperándose respecto años anteriores
- Madrid se mantiene fuerte al 5%
- París con un rendimiento sostenido y con “momentum”

Crecimiento Rentas "Like for Like"



Fuerte Recuperación en todos los mercados



Posicionamiento Prime CBD permite ingresos por rentas superiores

4 INFORMACIÓN ECONOMICO-FINANCIERA - 1T 2016

Estructura de capital sólida con importante capacidad de inversión

Estructura de capital sólida con una financiación óptima para implementar la estrategia de crecimiento

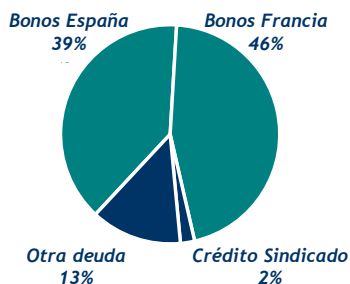
- Costes financieros competitivos en España y Francia
- Excelente financiación a largo plazo con una importante capacidad de inversión

Costes financieros Competitivos

Costes financieros % - a 31/03/16



Excelente financiación con capacidad de inversión



Cash Disponible & Líneas no dispuestas

España	€495m
Francia	€636m
Total	€1.131m

Perfil de vencimiento a largo plazo



LTV Grupo
41,6%

Vencimiento grupo
4,5 años

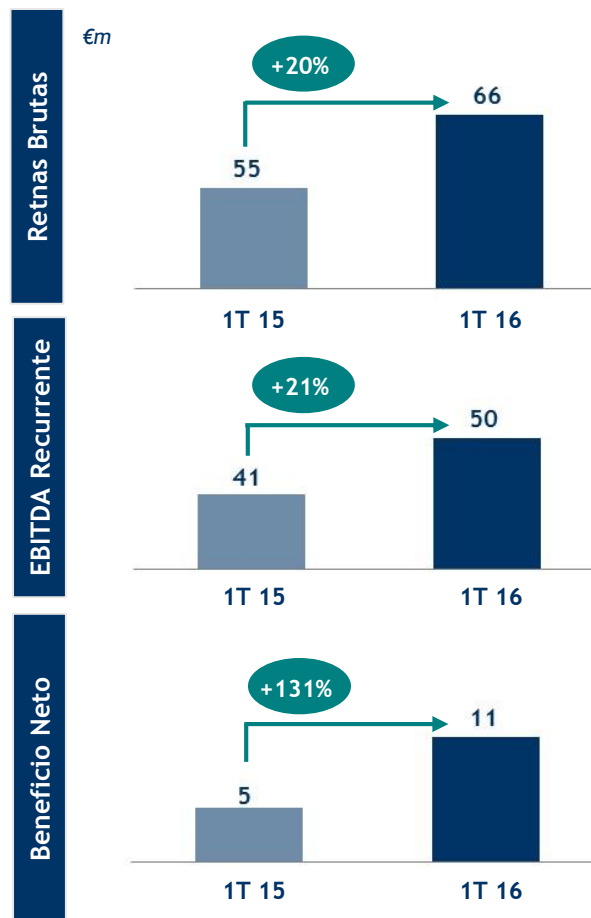
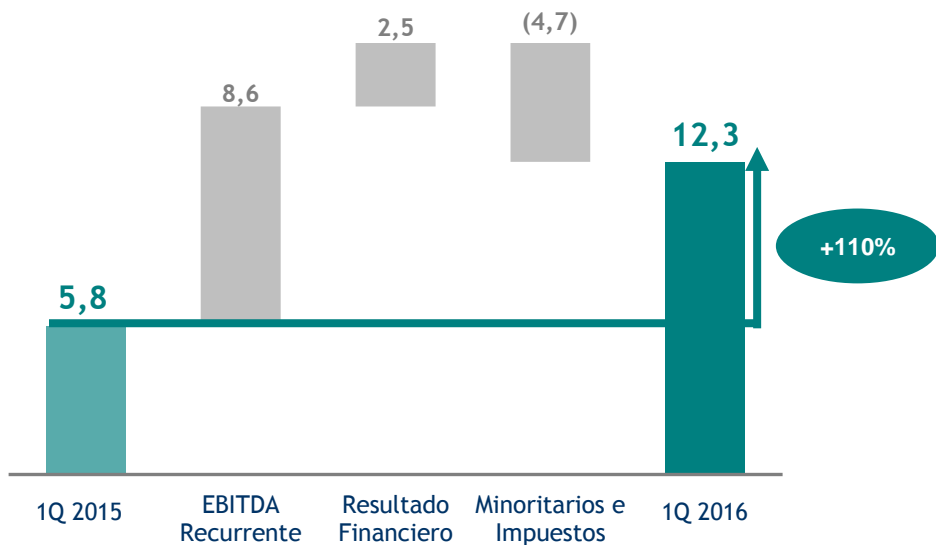
4 INFORMACIÓN ECONOMICO-FINANCIERA - 1T 2016

“Momentum” positivo en Beneficios

Incremento significativo del Beneficio Neto Recurrente gracias a:

- Fuerte aumento de las Rentas Brutas basado en la exitosa estrategia de crecimiento
- Importante ahorro en los costes financieros gracias a la gestión activa del pasivo durante el ejercicio 2015

Beneficio Recurrente- €m - Análisis detallado



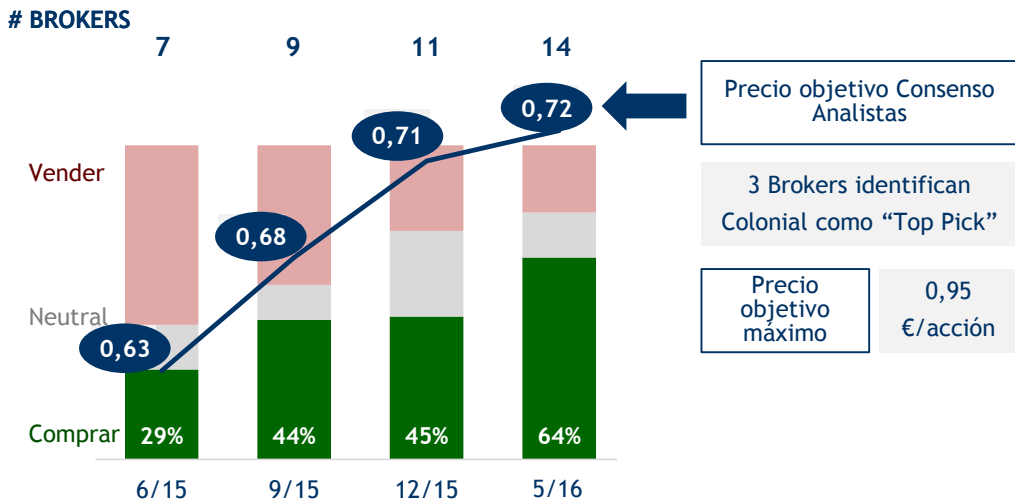
4 INFORMACIÓN ECONOMICO-FINANCIERA - 1T 2016

Buen rendimiento del precio de la acción

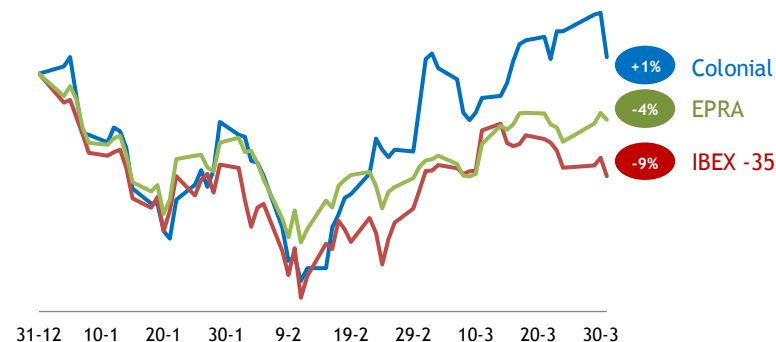
Buena evolución de la acción en un mercado de capitales volátil

- Confianza de los analistas en la estrategia de crecimiento de Colonial
- Mejor comportamiento del precio de la acción YTD en comparación con índices y comparables

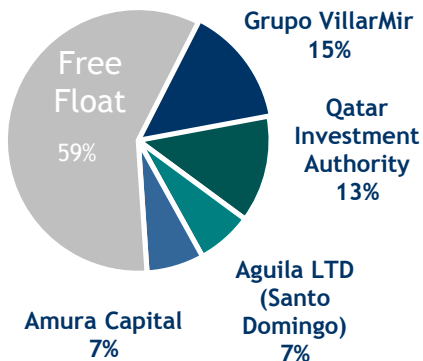
Recomendación analistas



Colonial versus Índices

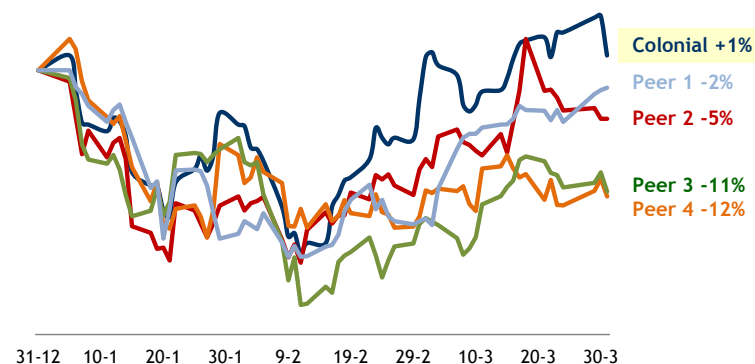


Alta calidad de accionistas con buena liquidez de la acción



Capitalización Mercado ⁽¹⁾	1.958 €m
Free Float ⁽¹⁾	1.155 €m
Volumen Medio Diario 2016	5,2 €m

Colonial versus Peers España



5

PALANCAS DE CRECIMIENTO



5 PALANCAS DE CRECIMIENTO








Estrategia "value added" - Pipeline Actual

Ejecución de proyectos Prime Factory en marcha

- Estébanez Calderon: finalización de los trabajos de demolición & "brokers" para la comercialización asignados
- Príncipe de Vergara: trabajos de demolición en curso

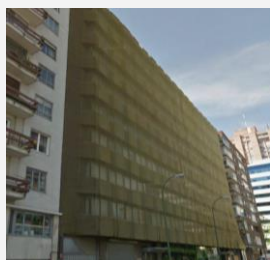
ESTÉBANEZ CALDERÓN 3-5

Buen avance en la ejecución del proyecto

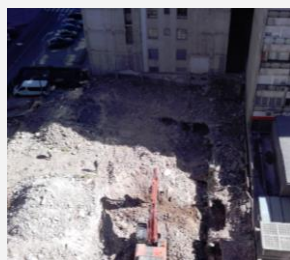
- ✓ Definición parámetros del producto 
- ✓ Definición características del producto 
- ✓ Asignación de arquitectos - Estudio Lamela 
- ✓ Obtención de la licencia de demolición 
- ✓ Finalización trabajos de demolición 
- ✓ Obtención de la licencia del proyecto 
- ✓ Comercialización asignada a JLL & CBRE 

✓ Fecha finalización prevista 2S 2017

INICIAL



ACTUAL








FINAL



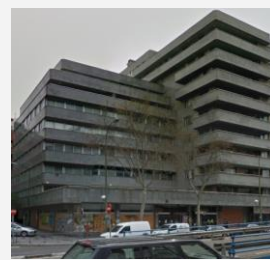
PRÍNCIPE DE VERGARA 112

Buen avance en la ejecución del proyecto

- ✓ Definición de los parámetros del proyecto 
- ✓ Definición de los parámetros del producto 
- ✓ Asignación arquitectos - Ortiz y León 
- ✓ Obtención de la licencia de demolición 
- ✓ Inicio de los trabajos de demolición 

- ✓ Obtención licencia del proyecto Negociación en curso
- ✓ Inicio trabajos construcción Después de obtener licencia de proyecto
- ✓ Fecha finalización prevista 2S 2017

INICIO



ACTUAL



FINAL



5 PALANCAS DE CRECIMIENTO Estrategia “value added”- Pipeline Actual

Progreso en la maximización de creación de valor en adquisiciones “core” recientes

- Trabajos de reposicionamiento optimizando superficie y calidad
- Activos con alto interés en los mercados de alquiler

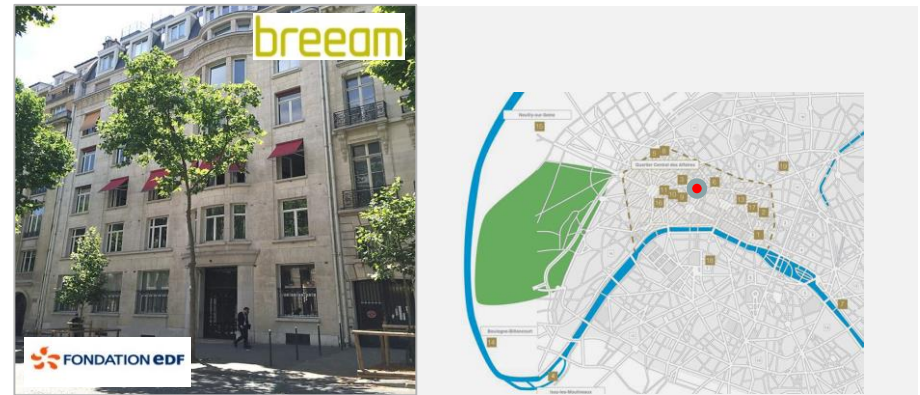
SANTA ENGRACIA



Activo en una zona con potencial de crecimiento significativo

- ✓ Colonial invertirá capex en el activo con el fin de mejorar el posicionamiento del edificio
- ✓ Obtención de superficie adicional a través de la reorganización de los espacios
- ✓ Flujos de caja sólidos combinado con oportunidades de reversión a corto plazo
- ✓ Obtención “Breeam Good” para el activo reposicionado

9, AVENUE PERCIER



Activo de alta calidad situado en Paris Opera

- ✓ Entrega de 1.667m² en Marzo 2016
-> Primera y tercera planta terminadas
- ✓ 1.037m² actualmente en remodelación
- ✓ Obtención certificación “Breeam Very Good” para el producto final

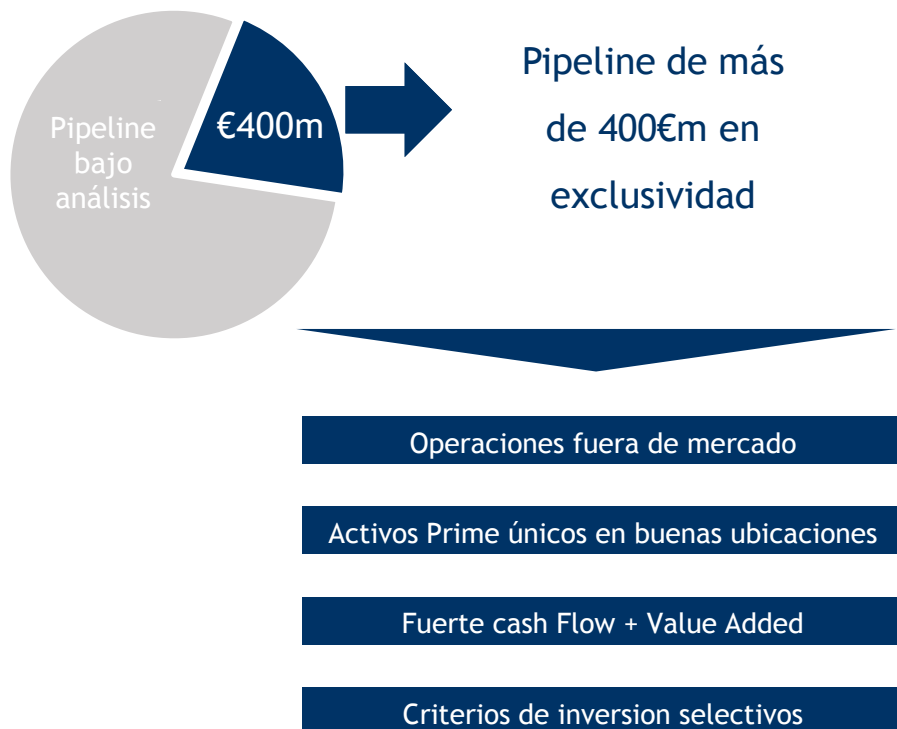
5 PALANCAS DE CRECIMIENTO

Nuevas Adquisiciones - Pipeline Actual

Pipeline de adquisiciones en exclusividad por un importe superior a 400€m

- Colonial está negociando en exclusividad la adquisición de más de 400€m en oficinas “prime”, que pueden ser ejecutadas en las próximas semanas
- Todas las oportunidades de inversión en productos de alta calidad se han obtenido fuera de mercado

Pipeline de adquisiciones



- El pipeline exclusivo consiste en la adquisición de distintos activos de oficinas “prime” únicos
- El pipeline representa una operación interesante por las siguientes razones:
 1. Los activos están situados en la zona centro de los mercados de Colonial, ofreciendo una posición única en cada mercado
 2. El pipeline representa un balance “core investment” interesante con potencial de creación de valor “prime factory”
 3. El retorno esperado encaja con el modelo selectivo de inversión de Colonial en términos de rentabilidad-riesgo
 4. La adquisición del pipeline acelerará el business plan de la compañía en un momento de mercado óptimo

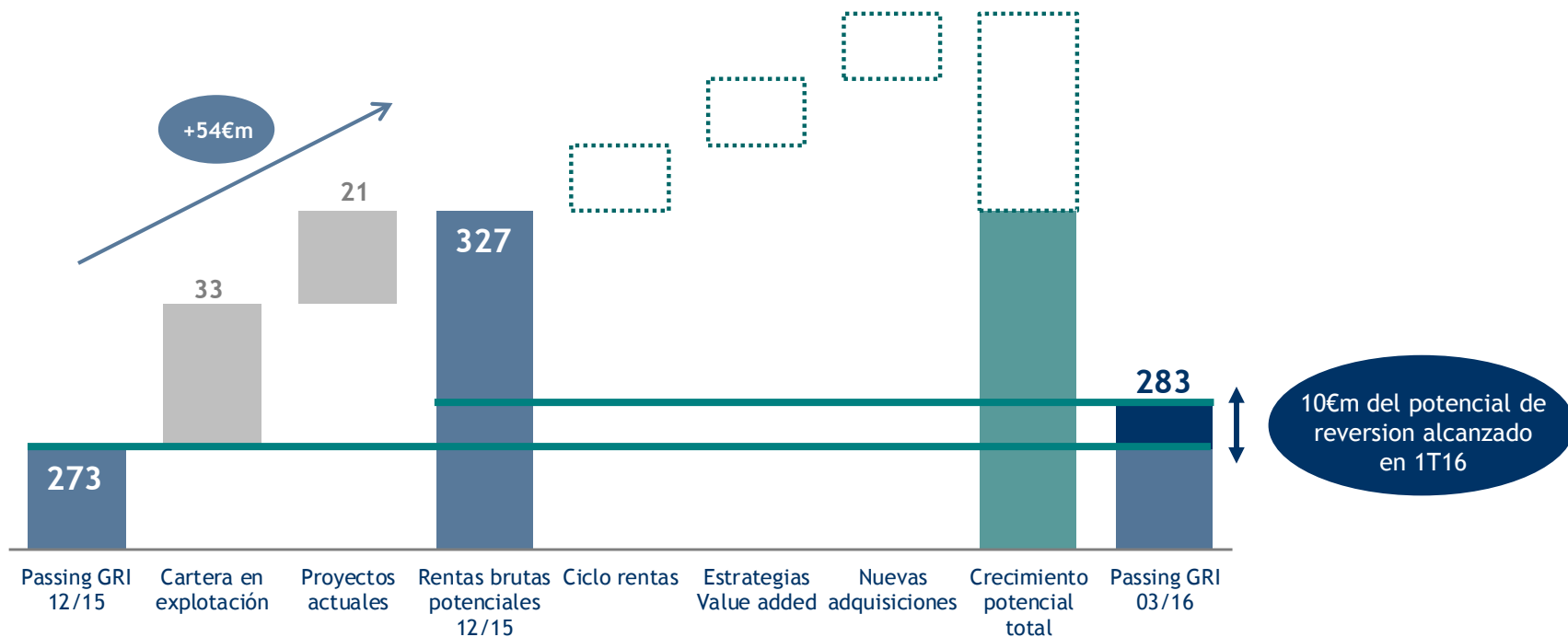
5 PALANCAS DE CRECIMIENTO

Perfil de crecimiento atractivo

Perfil de crecimiento atractivo en Rentas & Valor

- Portfolio actual y Proyectos con un potencial de reversión significativo
- Cumplimiento en la reversión de ingresos por rentas en el 1T2016
- Creación de valor adicional a través de la ejecución exitosa de las estrategias de crecimiento, en un contexto de ciclos de mercado atractivos

Potencial de Reversión a 12/15 - Rentas Brutas anualizadas¹ - €m



5 PALANCAS DE CRECIMIENTO

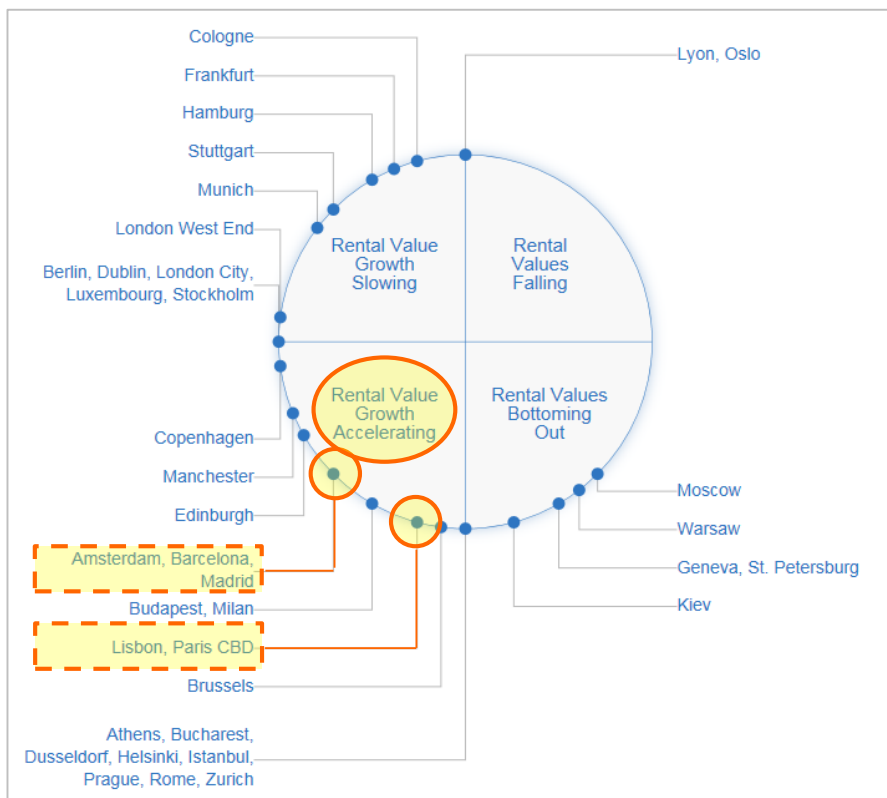
Buen posicionamiento para capturar el ciclo de rentas

Ciclo de rentas favorable en los mercados dónde se posiciona Colonial

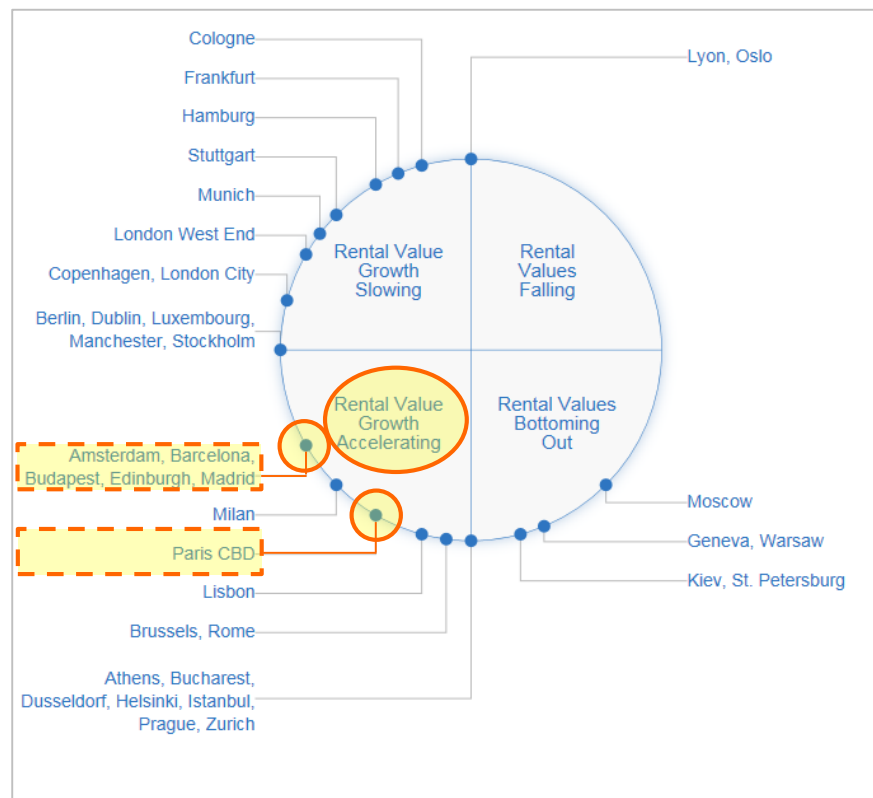
- Madrid y Barcelona permanecen como los mercados europeos más atractivos en la perspectiva de crecimiento de rentas
- París CBD ganando “momentum” en rentas

European Property Clock - JLLS⁽¹⁾

4T 2015



1T 2016



6

CONCLUSIÓN & OUTLOOK



Cumplimiento de la estrategia de crecimiento

1. Resultados superiores gracias al posicionamiento Prime - Superación del índice IPD en todos los mercados
2. Fuerte mejora de la ocupación en un año
3. Crecimiento de las rentas de doble dígito
4. La captura de reversión asegura “momentum” positivo a futuro
5. 400€m de pipeline de adquisición en exclusividad
6. Base sólida para el crecimiento & la creación de valor
7. Los mercados de capitales dan soporte a la estrategia de Colonial

Perspectiva favorable

1. Mercados CBD con fundamentales sólidos
2. Buen posicionamiento para capturar el ciclo de rentas
3. Creación de valor adicional a capturar en el portfolio actual
4. Enfoque selectivo en la adquisición de activos
5. Gestión activa del portfolio para maximizar valor



Q & A



Cuenta de Resultados

Analisis del Resultado - €m	1T 2016	1T 2015
Ingresos por Rentas	66	55
Gastos de explotación netos ⁽¹⁾	(7)	(6)
Gastos estructura	(9)	(8)
EBITDA Recurrente	50	41
Resultado Financiero Recurrente	(20)	(23)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(3)	(3)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(14)	(10)
Resultado Neto Recurrente	12	6
Variación de valor de los activos & Provisiones	0	0
Gasto financiero no recurrente & MTM	(2)	(2)
Impuestos & otros no recurrente	(0)	(0)
Minoritarios no recurrente	1	1
Resultado Neto Atribuible antes de act. discontinuadas	11	5

(1) Incluye otros ingresos

Variación Resultado Neto Recurrente

