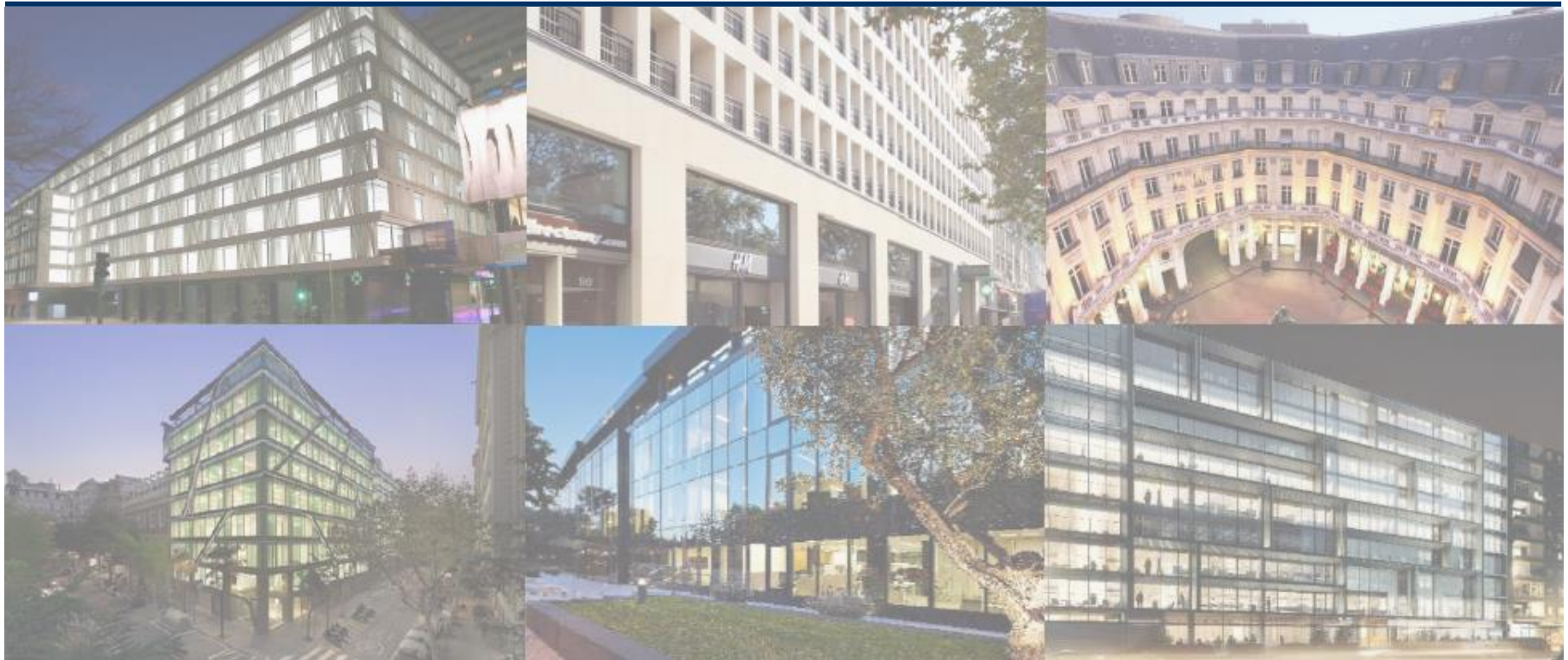


Colonial

Resultados Anuales 2015



Colonial

Most Improved
Annual Report

FINANCIAL REPORTING

EPRA
BPR
GOLD

FINANCIAL REPORTING

22 Febrero 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.

AGENDA

- 1 Aspectos clave
- 2 Contexto macroeconómico & mercado de oficinas
- 3 Evolución del negocio
- 4 Información económico-financiera
- 5 Palancas de crecimiento
- 6 Conclusión

MIEMBROS EQUIPO DIRECTIVO

Pere Viñolas

Consejero Delegado



Carmina Ganyet

Directora General Corporativa



Carlos Krohmer

Director de Desarrollo Corporativo



1

ASPECTOS CLAVE



1 ASPECTOS CLAVE 2015

Un año de resultados históricos

Un año de resultados históricos

- EPRA NAV de 62cts€/acción, +29% retorno total
- Ingresos por rentas, +9% (+6% like for like)
- Beneficio Recurrente, +121%
- Beneficio Neto de 415€m

Rendimiento y Operaciones

- Volumen récord en esfuerzo comercial: más de 163.000 m² en un año
- Fuerte impulso en la ocupación de oficinas, +845pb hasta el 94%
- Captación del potencial de reversión en el flujo de caja operativo
- Éxito en la ejecución de proyectos/estrategias de reposicionamiento
- Plan de adquisiciones selectivo “on track” con retornos atractivos

Aspectos financieros clave

- Primera y única inmobiliaria española en obtener rating “Investment Grade”
- Exitosa emisión de bonos de 1.750€m
- Costes financieros del 2,27% (-104 pbs)
- LTV del 41,8% a final de año (-230 pbs)
- “Mejor Progreso” y “Premio Oro” en EPRA BPR
- Aumento significativo de la cobertura de analistas



1 ASPECTOS CLAVE 2015

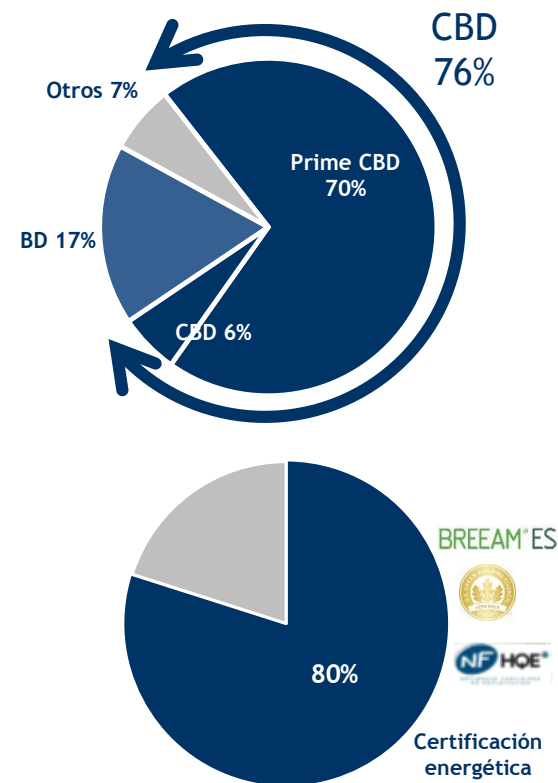
Un año de resultados históricos

Un año con unos resultados históricos en cada uno de los indicadores:

- EPRA NAV de 62cts€/acción: +29% crecimiento anual
- Fuerte actividad de alquileres con significativas mejoras en ocupación
- Crecimiento GAV doble dígito en todos los mercados debido a estrategias value added & posicionamiento prime CBD
- Perfil de crédito de gran calidad con un LTV prudente

	2015	Var. 12 meses
EPRA NAV (cts.€/acc)	62 cts €/acc.	+29%
Beneficio Neto Recurrente	37€m	+121%
Beneficio Neto ⁽¹⁾	415€m	+€624m ⁽¹⁾
Valor de los Activos	6.913€m	+16% LFL
Ocupación EPRA - Cartera Oficinas	94%	+845 pbs
Ingreso por rentas	231€m	+6% LFL
EBITDA Recurrente	178€m	+8% LFL
Adquisiciones & Reposición cartera	362€m	→ Adquisiciones 100% CBD
LTV Grupo	41,8%	(230 pbs)
Rating Standard & Poor's	BBB- Persp. estable	
Coste Financiero Grupo	2,27%	(104 pbs)
Maturity Grupo	4,8 años	+0,9 años

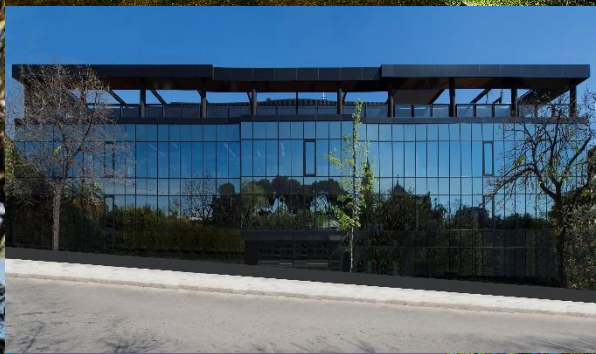
Business Mix - GAV Grupo



(1) Antes de Operaciones discontinuadas desinvertidas en 2014

2

CONTEXTO MACROECONÓMICO & MERCADO OFICINAS

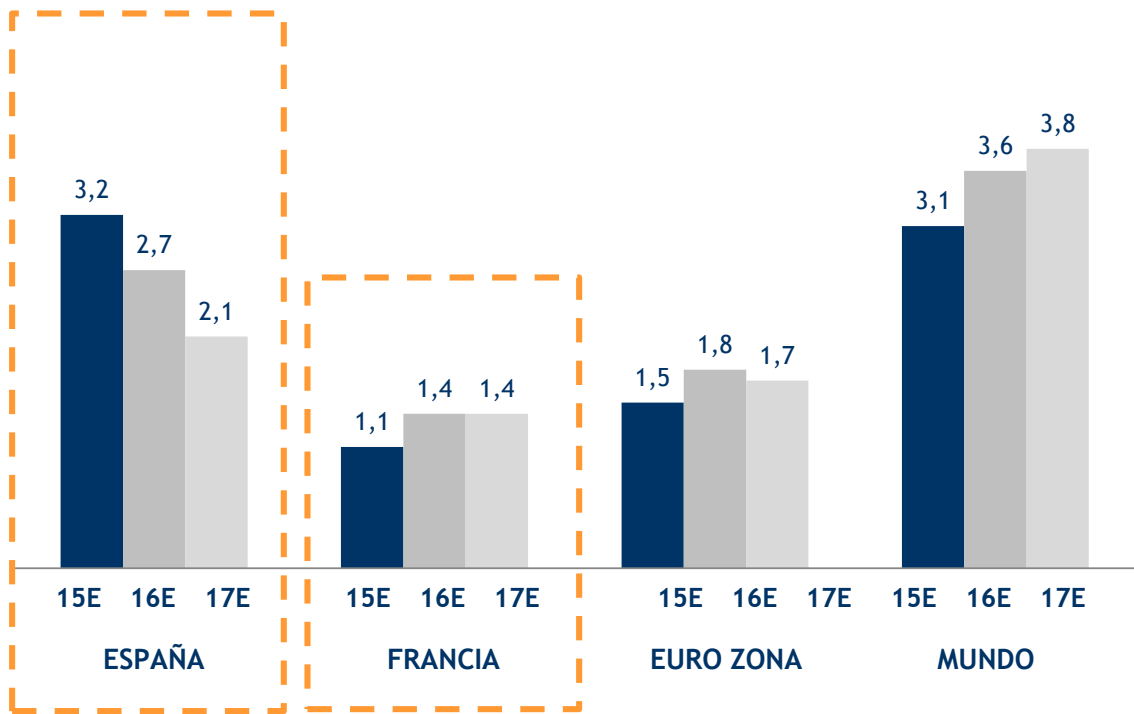


2 CONTEXTO MACROECONÓMICO & MERCADO DE OFICINAS

Contexto Macroeconómico

- Crecimiento Global afectado por China y el precio del petróleo, no obstante:
 - ✓ España permanece con unos fundamentales fuertes y con perspectivas de fuerte crecimiento en el PIB
 - ✓ Francia con un incremento en su crecimiento para los próximos años

Crecimiento PIB



Tendencias Mercado

ESPAÑA

Sólido crecimiento basado en fundamentales resistentes

- ✓ Creación de más de 540.000 puestos de trabajos en 2015
- ✓ Descenso continuado del paro
- ✓ Exportaciones resistentes por la mejora continuada en la competitividad
- ✓ La inflación será ligeramente positiva en los próximos años

FRANCIA

Signos de una moderada recuperación

- ✓ El crecimiento aumentará ligeramente por el consumo privado
- ✓ Bajos precios de la energía mejoraran la situación financiera de hogares y negocios
- ✓ El empleo en el sector servicios resiste, 80% del empleo en Ille-de-France (IDF)
- ✓ Aceleración del empleo en el sector servicios para 2016, especialmente en IDF

Fuente: Informe mensual "La Caixa" Enero 2016 & BNP Paribas

2 CONTEXTO MACROECONÓMICO & MERCADO DE OFICINAS

Mercado de alquiler - Oficinas

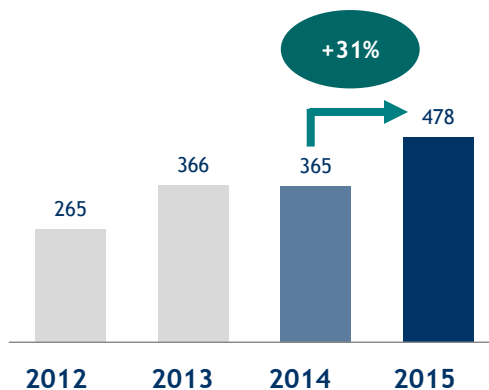
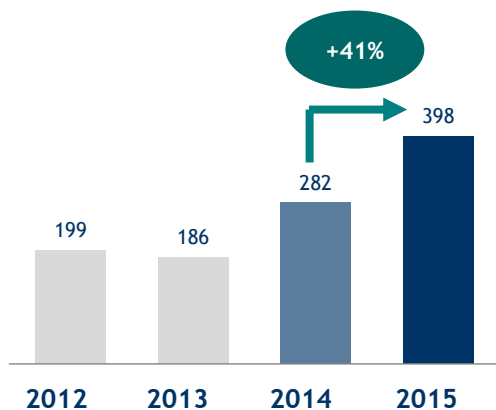
Mejora del “momentum” en demanda en un mercado CBD con escasez de producto de Grado A

BARCELONA

MADRID

Demanda creciente vs. oferta escasa

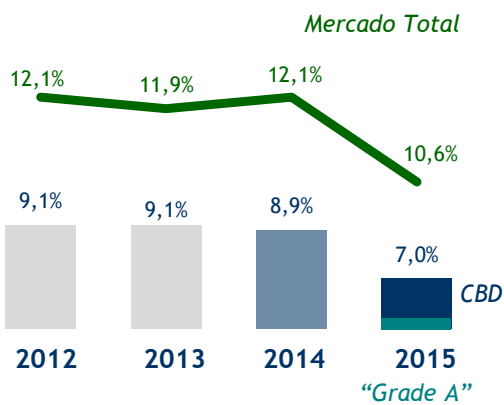
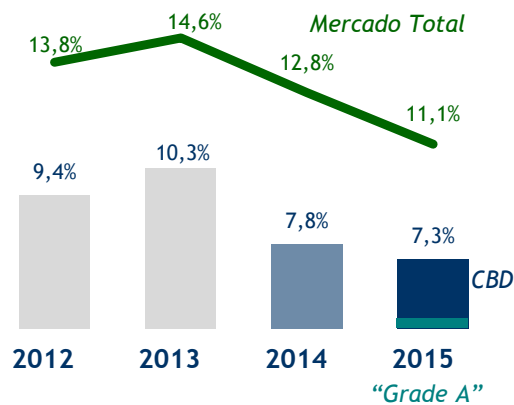
DEMANDA ('000 m²)



Demanda

- ✓ Barcelona con fuerte “momentum” en la demanda +41%
- ✓ Madrid con aprox. de 500.000 m² de demanda, +31%

DESOCUPACIÓN



Disponibilidad & Oferta

- ✓ Desocupación inferior al 11% en ambas ciudades
- ✓ 7% de disponibilidad en la zona CBD
- ✓ Oferta de productos Grado A inexistente

Precios de Mercado

- ✓ Aumento precios en CBD a final de año
- ✓ Mejoras en BD y Nuevas Áreas Negocio
- ✓ Zona periferia con fundamentales débiles, con precios descendiendo o constantes

Fuente: JLL

Fuente: JLL, CBRE y C&W

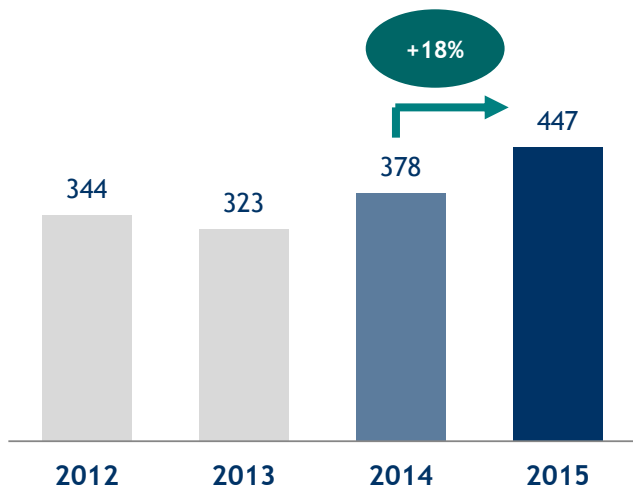
2 CONTEXTO MACROECONÓMICO & MERCADO DE OFICINAS

Mercado de alquiler - Oficinas

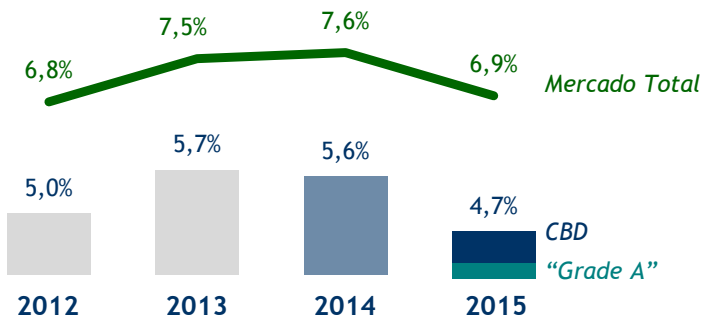
Mejora del “momentum” en demanda en un mercado CBD con escasez de producto de Grado A

PARIS

DEMANDA ('000 m²)



DESOCUPACIÓN



Fuente: JLL & CBRE

Fuerte demanda vs escasez oferta

Demanda

Rendimiento por encima de la media del mercado de Paris CBD

- ✓ Demanda “Opera” +23%
- ✓ Demanda “Etoile” +15%

Nuevas empresas tecnológicas trasladándose a Paris Centro

Disponibilidad & Oferta

- ✓ Inexistente oferta de producto Grado A
- ✓ Disponibilidad inmediata descendiendo un -21%
- ✓ Sólo 65.000 m² nuevos/reformados disponibles

Precios de mercado

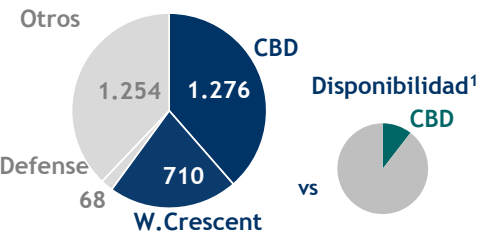
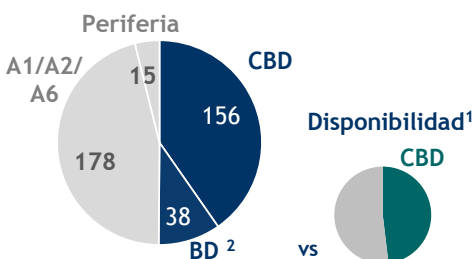
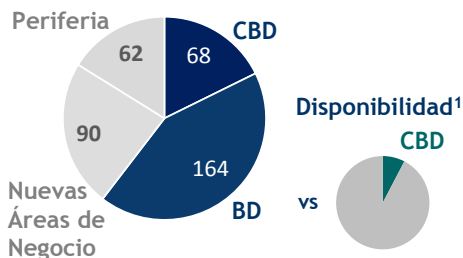
- ✓ Rentas Prime estables en 724€/m²/año
- ✓ Productos de altísima calidad con rentas incluso más altas, p.e. #Cloud
- ✓ Aumento de rentas en CBD debido al descenso de incentivos

Fuente: JLL, BNP Paribas y CBRE

Tendencias 2016- Crecimiento de rentas esperado en la zona CBD de las tres ciudades

Analisis demanda 2015

de transacciones



Fuente: CBRE

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

Tendencias 2016

Tendencias de Mercado

- ✓ Consolidación de “momentum” en la demanda
- ✓ Falta de stock de calidad y de proyectos especulativos en CBD
- ✓ Expectativas de aceleración en el crec. de rentas
- ✓ Gran potencial en la zona 22@
- ✓ Establecimiento de nuevas empresas en Barcelona

- ✓ CBD y Centro Ciudad, en el mayor “momentum”
- ✓ CBD es la zona preferida por multinacionales
- ✓ Sostenibilidad, calidad y localización son clave
- ✓ Clientes solicitan superficie adicional para crecer
- ✓ Mayor aceleración del crecimiento en rentas faciales y económicas

- ✓ Escasez productos alta calidad en CBD
- ✓ Limitada oferta especulativa en Paris Centro
- ✓ Aumento de la obsolescencia del stock
- ✓ Compañías de la nueva economía estableciéndose en el centro de París
- ✓ Aceleración del crecimiento de las rentas tanto faciales como económicas

Demanda ERV Crecim. Incentivos



Fuente: Colonial y analistas

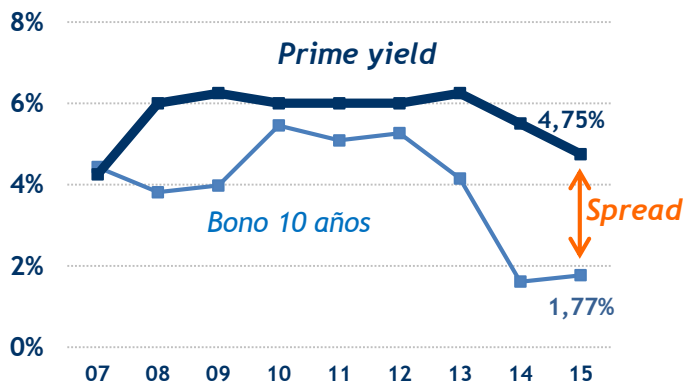
2 CONTEXTO MACROECONÓMICO Y MERCADO DE OFICINAS

Mercado inversión - Oficinas

- Importante compresión de las yields en todos los mercados
- Spread vs tipos de referencia se mantienen en niveles muy atractivos
- Espacio para un mayor crecimiento de valor a través de:
 1. Compresión adicional de yield en activos prime
 2. Aumento rentas de alquiler en los próximos trimestres

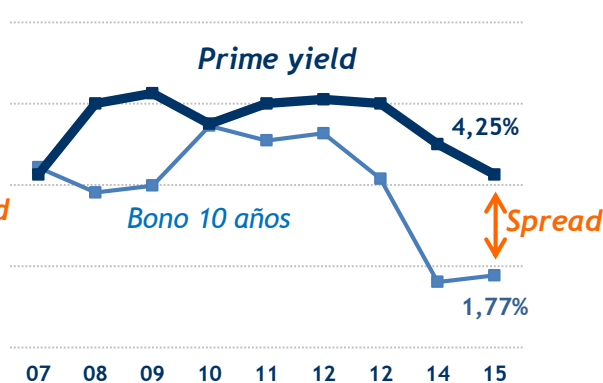
Prime Yields (1)

BARCELONA



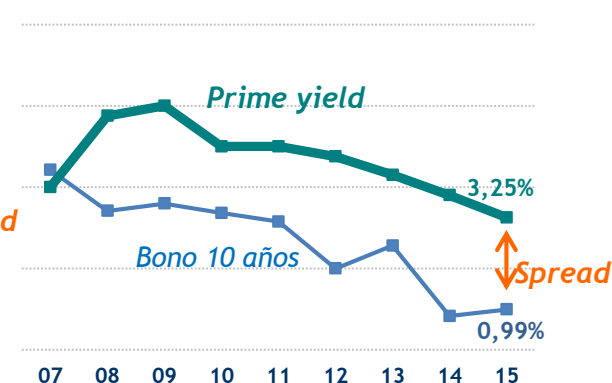
Volumen inversión de 530€m

MADRID



Volumen de inversión de 2.600€m

PARIS



Volumen de inversión de 29.000€m

(1) Consultores en España reportan yields brutas y en Francia yields netas

3

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

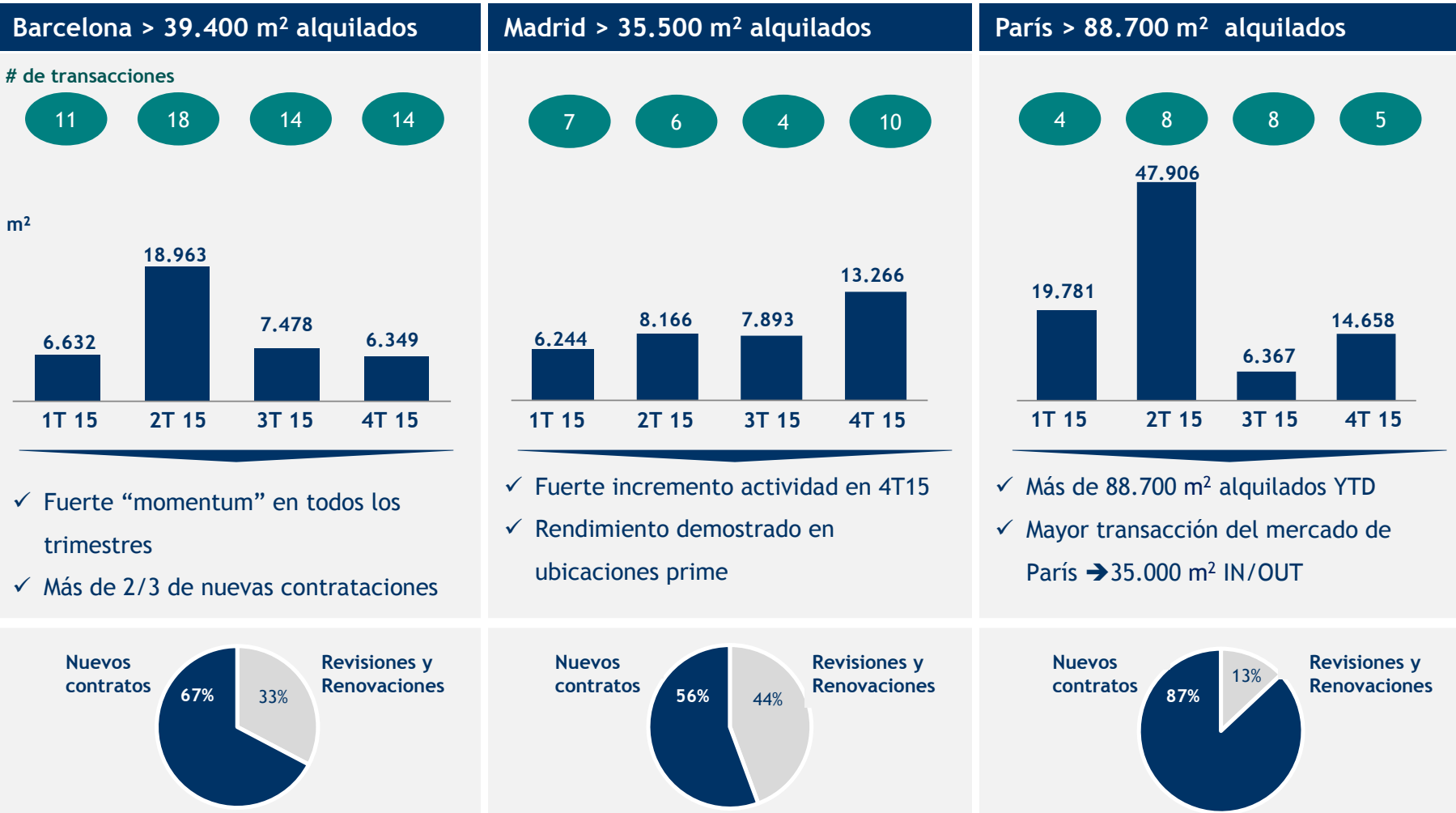


3 EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO- 2015

Fuerte actividad contratación

Mejora continua de la contratación en todos los mercados

- Barcelona recuperándose, Madrid consolidando unos sólidos resultados
- París con volúmenes récord, con éxito demostrado en productos prime

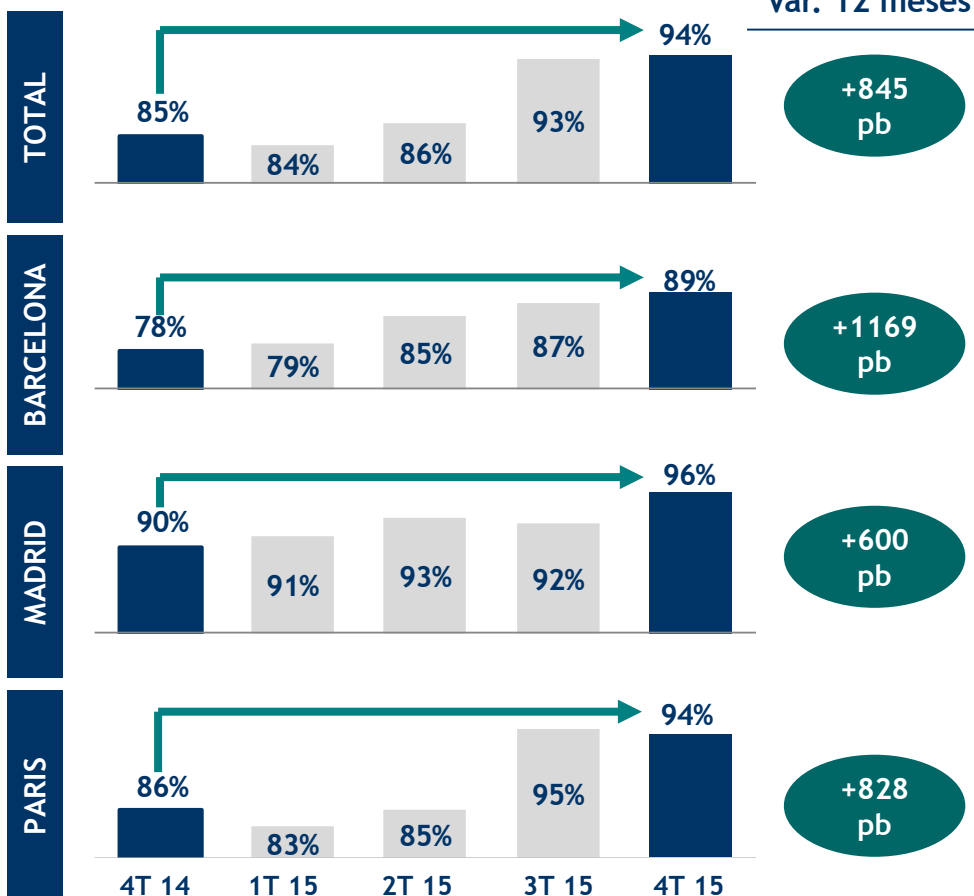


3 EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO- 2015

Importantes mejoras en ocupación EPRA del portfolio de oficinas

Ocupación EPRA Portfolio oficinas al 94%, +845 pb en 12 meses

Ocupación financiera EPRA - Oficinas



Ocupación EPRA

Barcelona

Total Cartera 90% / Portfolio Oficinas 89%

- ✓ Mejora de +1169 pb en un año en la ocupación de oficinas
- ✓ Fuerte “momentum” en la segunda mitad 2015

Madrid

Total Cartera 96% / Portfolio Oficinas 96%

- ✓ Mejora en +600 pb en un año en la ocupación de oficinas
- ✓ Ratio cercano a niveles pre-crisis

Paris

Total Cartera 95% / Portfolio Oficinas 94%

- ✓ Mejora de +828 pbs en un año en la ocupación de oficinas
- ✓ Ratio impulsado por el éxito en reposición de activos

3 EVOLUCIÓN DE NEGOCIO - 2015

Actividad de alquiler - Principales operaciones Barcelona

“Property management” exitoso asegura un fuerte “momentum” en capturar demanda de alta calidad

Av. Diagonal, 409

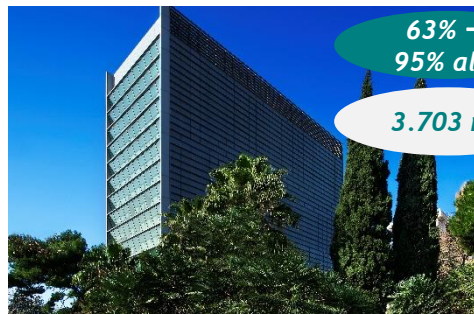


52% →
100% alq.

2.155 m²

NEINOR NORTE SL RATE MEDIA SL

Av. Diagonal, 682



63% →
95% alq.

3.703 m²

AZ capital solventis

Trav. Gracia / Amigó



0% →
49% alq.

3.670 m²

European Foundation for Information Society MOBILEAKS

Sant Cugat



80% →
98% alq.

13.122 m²

BREEAM^{ES}

BSIS Business Services for Information Systems, S.A.

accenture Alto rendimiento. Hecho realidad.



Berlín Numància



52% →
77% alq.

3.797 m²

Consultora Multinacional

Av. Diagonal, 530



63% →
100% alq.

1.148 m²

BREEAM^{ES}

Entidad Financiera

3 EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO - 2015

Actividad de alquiler - Principales Operaciones Madrid

“Property management” exitoso asegura un fuerte “momentum” en capturar demanda de alta calidad

Alfonso XII, 62



86% →
97% alq.

1.880 m²



Jose Abascal



72% →
98% alq.

3.801 m²



Ramírez Arellano, 37



100%
alquilado

5.988 m²



Recoletos, 37-41



100%
alquilado

6.002 m²

Entidad Financiera

Génova



100%
alquilado

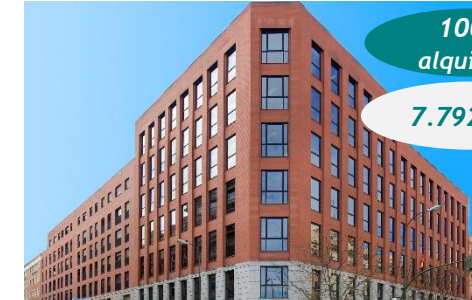
1.845 m²



PRADA & ASOCIADOS



Ortega y Gasset



100%
alquilado

7.792 m²

3 EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO - 2015

Actividad de alquiler - Principales Operaciones Paris

“Property management” exitoso asegura un fuerte “momentum” en capturar demanda de alta calidad

Le Vaisseau



In/Out



#Cloud



Bla Bla Car



131 Wagram



TV5MONDE

Louvre Saint-Honoré



3 EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO - 2015

Cartera con gran calidad de inquilinos

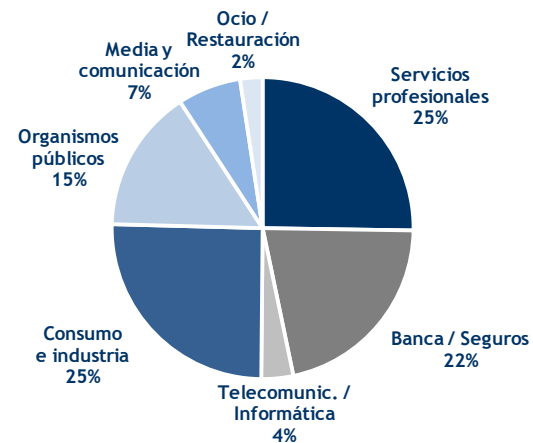
Activos de alta calidad atraen y retienen inquilinos de nivel superior

- Buena diversificación de inquilinos con relaciones a largo plazo
- 2015 - otro año capturando nuevos clientes de alta calidad

Inquilinos de larga duración



Diversificación por sectores



Nuevos inquilinos 2015



Clientes larga duración

Tiempo permanencia inquilinos



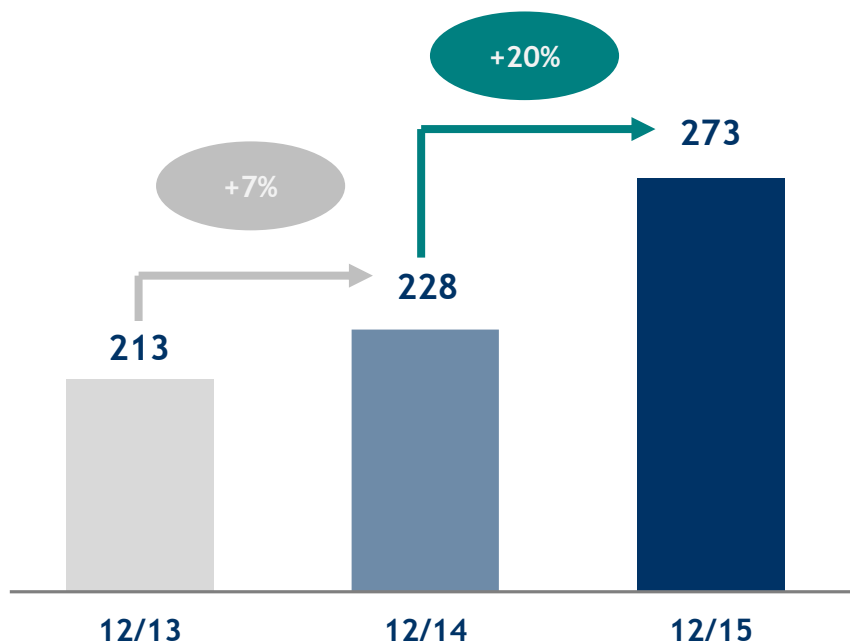
3 EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO - 2015

Mayor crecimiento del flujo de caja operativo

Aceleración del crecimiento del flujo de caja operativo

1. Incremento significativo de las “Passing rents” 2015
2. Crecimiento de las “Passing rents” impulsado por volumen
3. Impacto de recuperación del ciclo pendiente

Incremento Significativo Rentas Brutas¹ €m



(1) “Topped-up” rentas brutas - Passing Rents

Precios de renta entrando en “recovery”

	Nivel de Renta Máximo	Inicio de recuperación en la zona prime CBD
BARCELONA	19 €/m ² /mes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aumento de precios en los mejores activos de la zona CBD ▪ Reposicionamiento de alta calidad clave para atraer demanda
MADRID	26 €/m ² /mes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Persistente debilidad en áreas secundarias
PARIS	780 €/m ² /año	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Paris superando ERVs en los activos de máxima calidad

3 EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO - 2015

Ejecución exitosa de proyectos - Mayor retorno a través de estrategias value added

- Gran éxito en las estrategias de “value added” - Proyectos “Prime Factory”
- Rentabilidades y creación de valor superiores a la media

#CLOUD.paris



- Inicio proyecto 2012
- Entregado 90% pre alq

Aumento ERV	+42%
Plusvalía (Capital Gain) ⁽¹⁾	+54%
Yield on cost	+6,1%

TIR desapalancada⁽¹⁾ +16%

90 CHAMPS ELYSÉES



- Inicio proyecto 2012
- Entregado 90% pre alq

Aumento ERV ⁽²⁾	+35%
Plusvalía (Capital Gain) ^{(1) (2)}	+38%
Yield on cost ⁽²⁾	+5,2%

TIR desapalancada^{(1) (2)} +10%

IN/OUT



- Inicio proyecto 2011
- Entregado 100% alq

Aumento ERV ⁽³⁾	+90%
Plusvalía (Capital Gain) ⁽¹⁾	+31%
Yield on cost	+6,6%

TIR despalancada⁽¹⁾ +7%

⁽¹⁾ Aumento de valor y TIR desde el inicio de proyecto hasta 12/2015 (Salida GAV 12/2015)

⁽²⁾ Incluyendo parte comercial (primera planta ocupada por H&M)

⁽³⁾ Comparado con las condiciones de alquiler de Thomson CSF 2009

3 EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO - 2015

Ejecución exitosa de proyectos - Mayor retorno a través de estrategias value added

- Gran éxito en las estrategias de valor añadido- Proyectos “Prime Factory”
- Impacto total de creación de valor pendiente de capturar - impacto adicional recuperación de mercado no recogido

JOSE ABASCAL



- Inicio proyecto 06/2014
- Entregado 98% alq

Aumento ERV	+14%
Plusvalía (Capital Gain) ⁽¹⁾	+36%
Yield on cost	+6,6%

TIR desapalancada⁽¹⁾ +35%

TILOS



- Inicio proyecto 12/2013
- Entregado 100% alq

Aumento ERV	+19%
Plusvalía (Capital Gain) ⁽¹⁾	+17%
Yield on cost	+6,1%

TIR desapalancada⁽¹⁾ +16%

DIAGONAL 409



- Inicio proyecto 06/2013
- Entregado 100% alq

Aumento ERV	+14%
Plusvalía (Capital Gain) ⁽¹⁾	+33%
Yield on cost	+6,6%

TIR desapalancada⁽¹⁾ +16%

⁽¹⁾ Aumento de valor y TIR desde el inicio de proyecto hasta 12/2015 (salida Gav 12/2015)

4

INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA



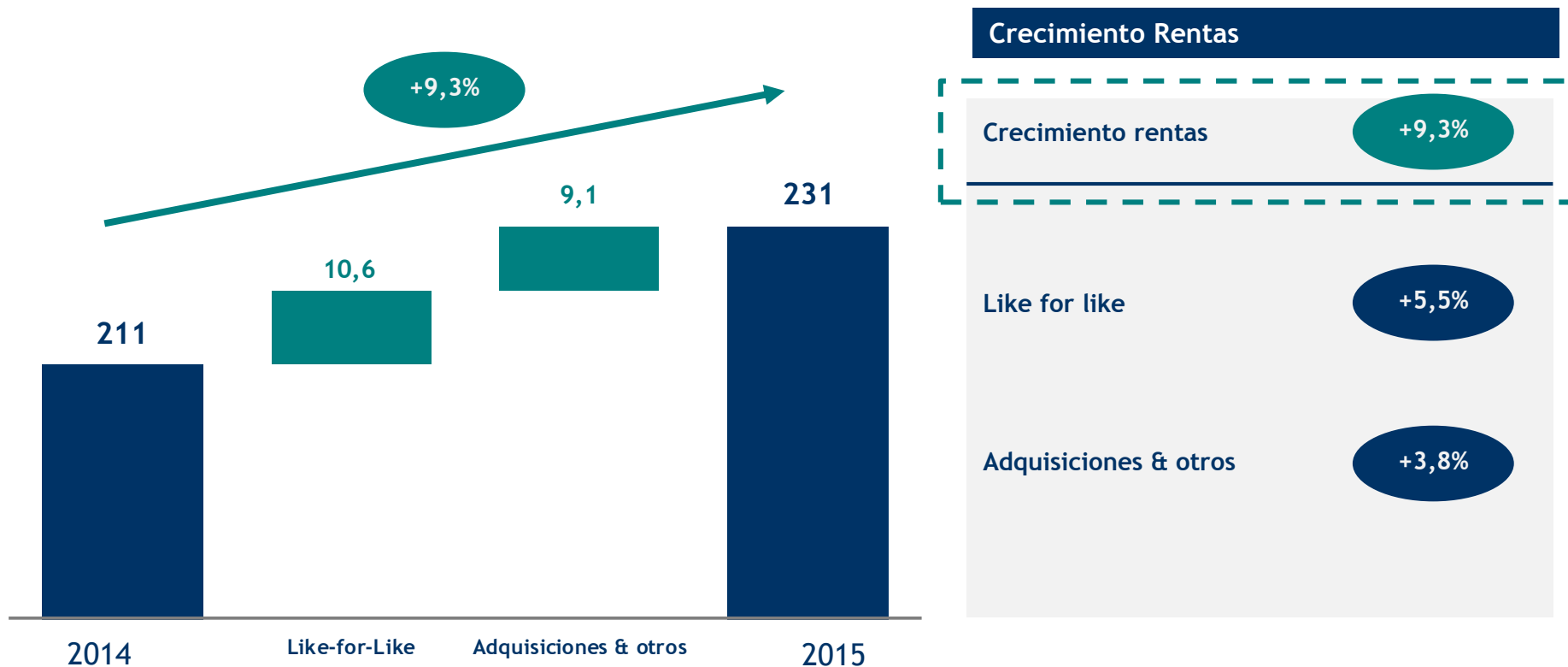
4 INFORMACIÓN ECONOMICO-FINANCIERA - 2015

Fuerte crecimiento de las rentas

Fuerte crecimiento de las rentas debido a:

- Fuerte crecimiento de la cartera comparable
- Rentas adicionales de las nuevas adquisiciones

Ingresos por rentas - €m



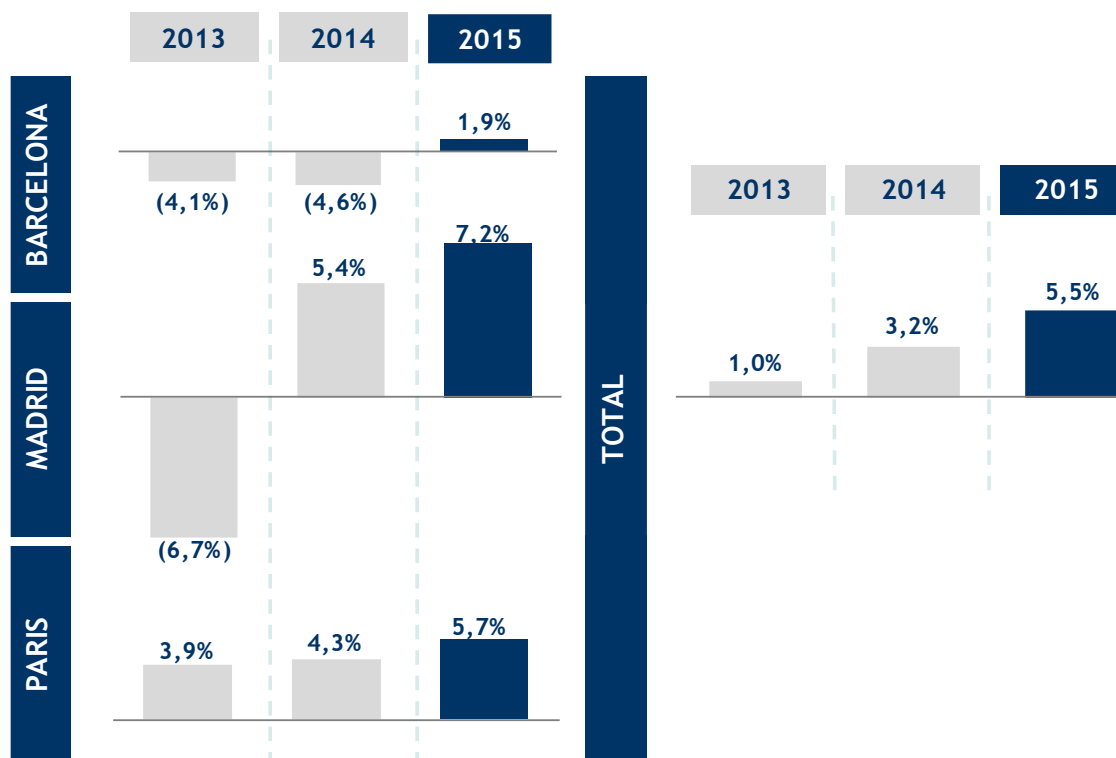
4 INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA - 2015

Fuerte crecimiento like for like de la cartera

Fuerte recuperación de las rentas en todos los mercados

- Madrid consolida un buen “momentum” y Barcelona consigue crecimientos positivos
- París consolida unos resultados muy positivos

Crecimiento Rentas "Like for Like"



Fuerte recuperación en todos los mercados

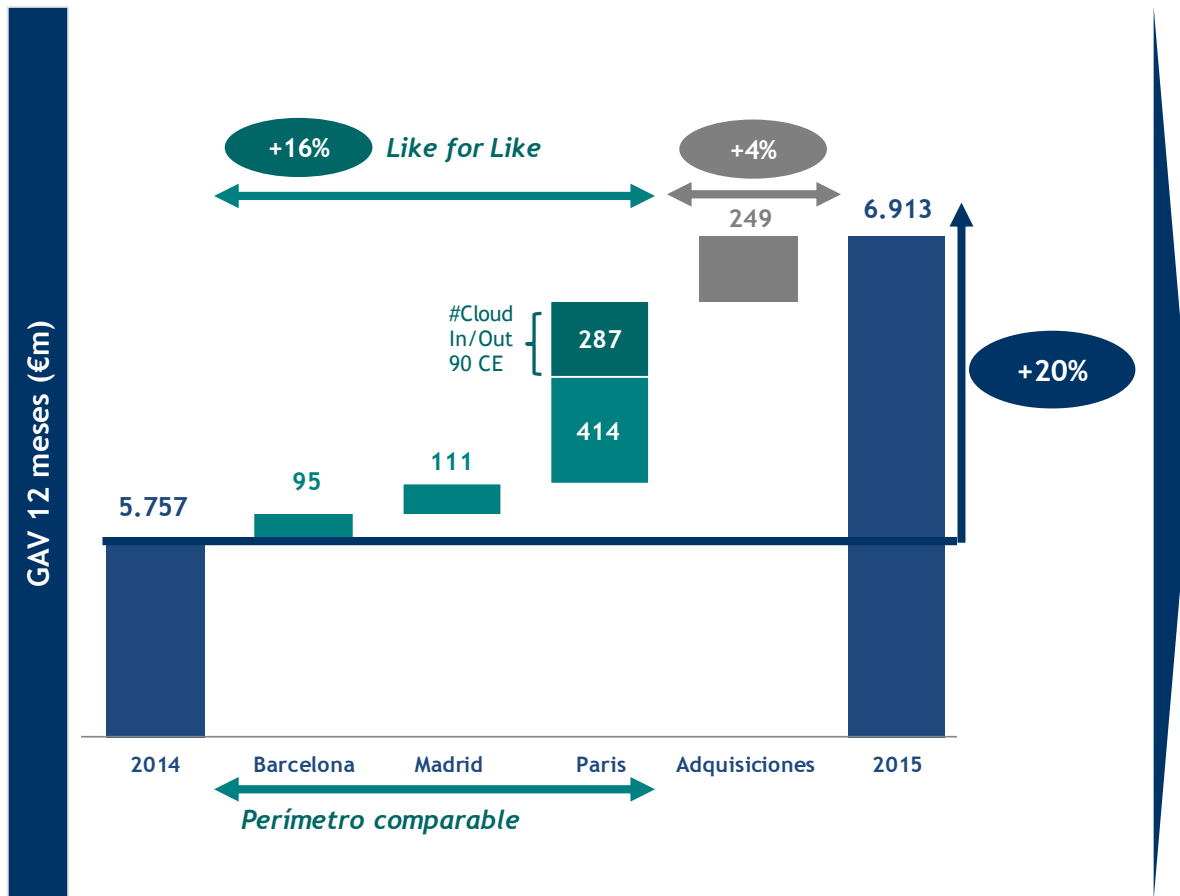
✓ Madrid	+7%
✓ Paris	+6%
✓ Barcelona	+2%
✓ Total Portfolio	+6%

Posicionamiento Prime CBD permite ingresos por rentas superiores

4 INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA - 2015

Fuerte crecimiento like for like del valor de los activos

- Valor de los activos de 6.913€m (7.239€m incluyendo transfer costs)
- Crecimiento significativo en el valor de los activos, +16% like for like en un año



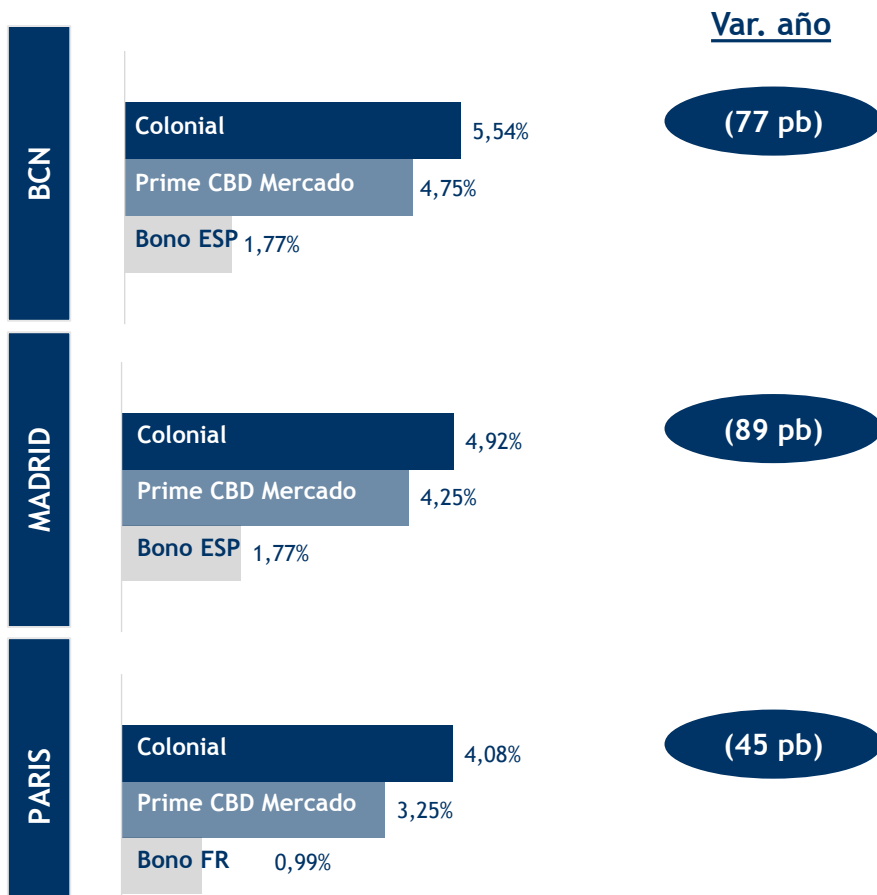
Variación GAV LFL			
	1S15	2S15	2015
BCN	+10%	+6%	+16%
MADRID	+11%	+5%	+17%
PARIS	+7%	+8%	+16%
TOTAL	+8%	+8%	+16%

4 INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA - 2015

Fuerte crecimiento del valor de los activos

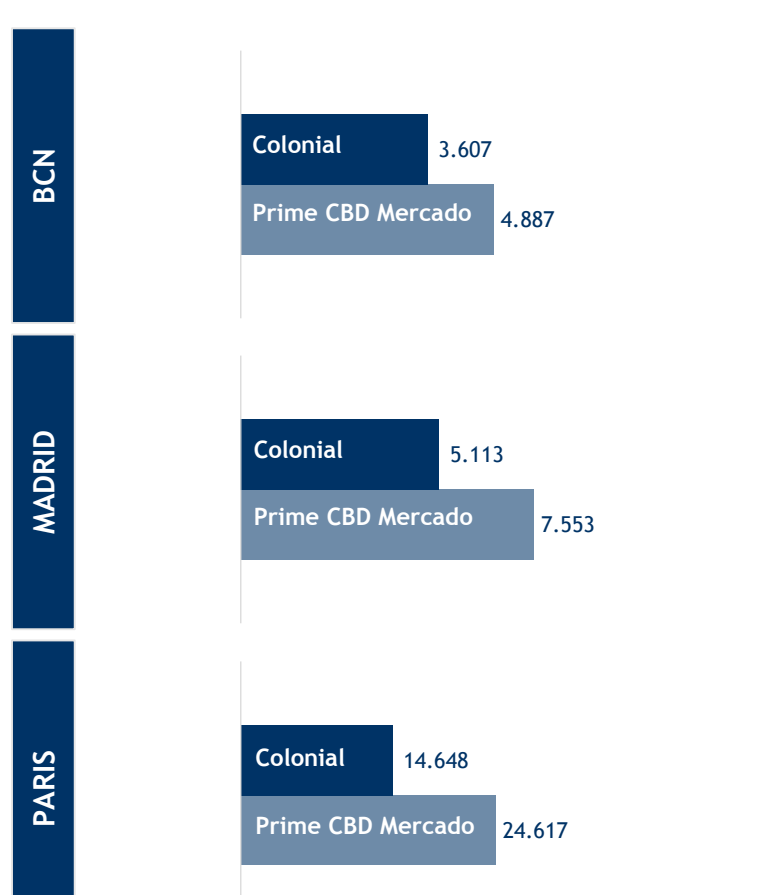
- Significativa compresión de yields en cada mercado, en particular Madrid & Barcelona
- Cartera de Colonial con unos niveles de valoración muy atractivos

Yields de Valoración¹



Fuente: JLL & Bloomberg

Repercusión 12/2015 - €/m²



Fuente: JLL

(1) Consultores en España reportan Yields brutas y en Francia Yields netas

4 INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA - 2015

Alta calidad de activos basada en una sólida estructura de capital

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

Credenciales de crédito de primera calidad

Altas Credenciales de Crédito

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

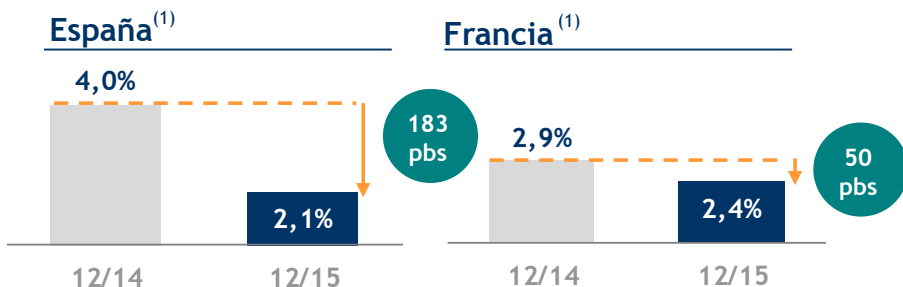
Sólida estructura de capital



Mejoras significativas en los Costes Financieros

Ahorro de costes a través de una gestión activa del pasivo (“liability management”)

1. Emisión de bonos por valor de 1,2€bn en España sustituyendo anteriores deudas sindicadas - tramos de 4 y 8 años con un coste de 1,863% y 2,728%, respectivamente
2. Emisión de 500€m en bonos en Francia - 7 años al 2,25%
3. Nueva línea de crédito en España de 350€m
4. Renegociación de 658€m de líneas de crédito en Francia



Financiación Altamente Competitiva

(1) Datos spot a Diciembre 2015

4 INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA - 2015

Exitosa gestión del pasivo

Financiación óptima basada en la gestión activa del pasivo (“liability management”)

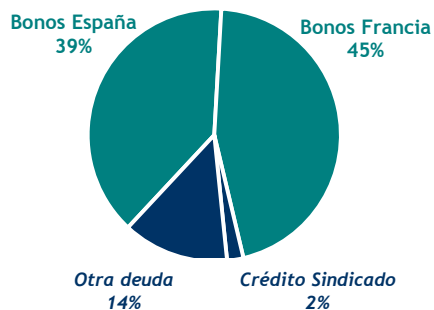
- Costes financieros competitivos
- Excelente financiación a largo plazo e importante capacidad de inversión

Costes Financieros Competitivos

Costes financieros % - a 31/12/15



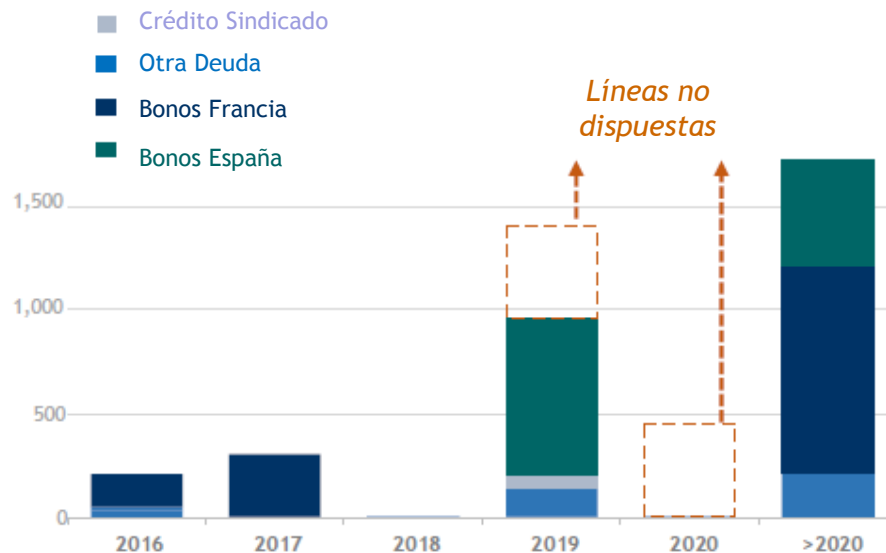
Excelente financiación con capacidad de inversión



Cash Disponible & líneas no dispuestas

España	488€m
Francia	622€m
Grupo	1.110€m

Perfil de vencimiento a largo plazo

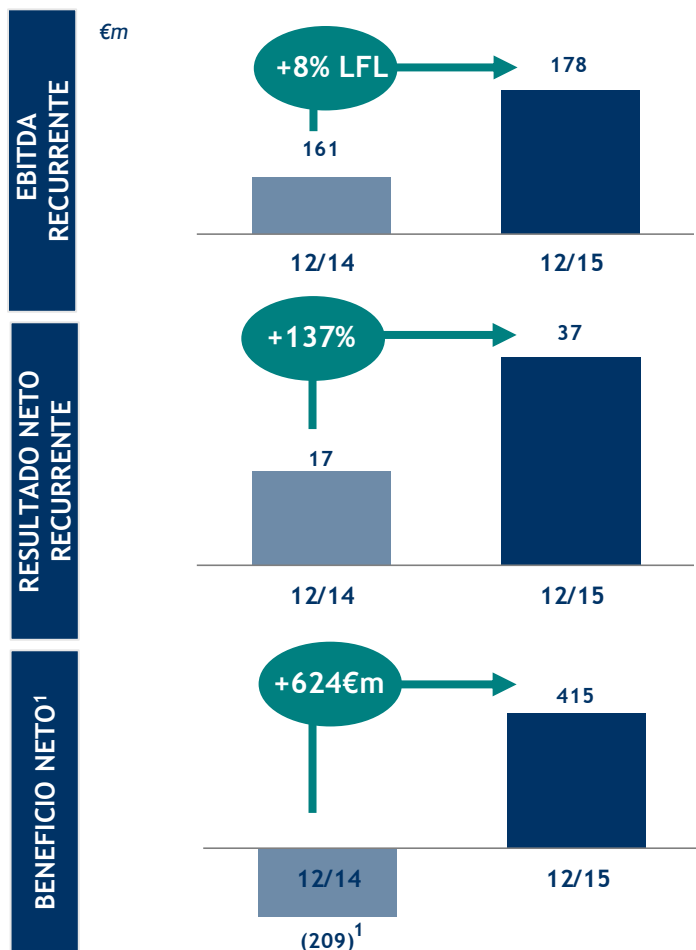


4 INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA - 2015

Cuenta de Resultados

Incremento significativo del beneficio neto gracias a:

- Sólidos resultados operativos
- Importante ahorro en los costes financieros
- Posicionamiento en activos prime y estrategias “value added” que generan crecimiento por encima de la media



Cuenta de Resultados €m			
Analisis del Resultado - €m	2015	2014	Var.
Ingresos por Rentas	231	211	20
Gastos de explotación netos ⁽²⁾	(20)	(19)	(1)
Gastos estructura	(33)	(32)	(0)
EBITDA Recurrente	178	161	17
Resultados asociados a SIIC de Paris - recurrente	0	4	(4)
Resultado Financiero Recurrente	(83)	(102)	18
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(12)	(8)	(4)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(46)	(39)	(7)
Resultado Neto Recurrente	37	17	20
Variación de valor de los activos & Provisiones	715	169	546
Gasto financiero no recurrente & MTM	(48)	(124)	76
Impuestos & otros no recurrente	(47)	(174)	127
Minoritarios no recurrente	(242)	(98)	(144)
Resultado Neto Atribuible antes de act. discontinuadas	415	(209)	624
Actividades discontinuadas	0	701	na
Resultado Neto Atribuible al Grupo	415	492	na

(2) Incluye otros ingresos

(1) Antes de Operaciones discontinuadas desinvertidas en 2014

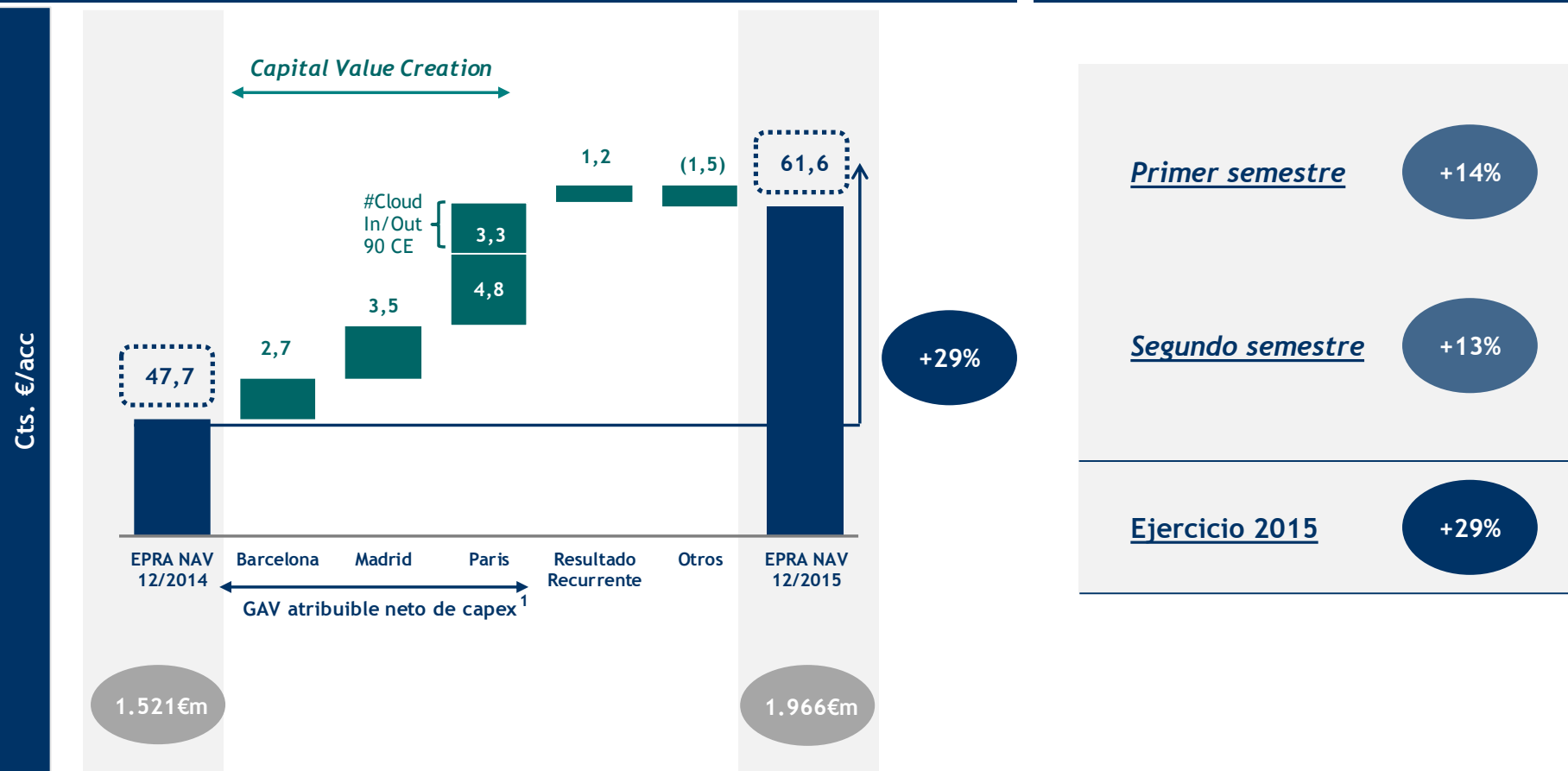
4 INFORMACIÓN-ECONÓMICO-FINANCIERA - 2015

Crecimiento de Doble Dígito del retorno del accionista

Fuerte “momentum” en crecimiento de NAV, +29% aumento interanual

Fuerte “momentum” en crecimiento NAV

Retorno total de doble dígito



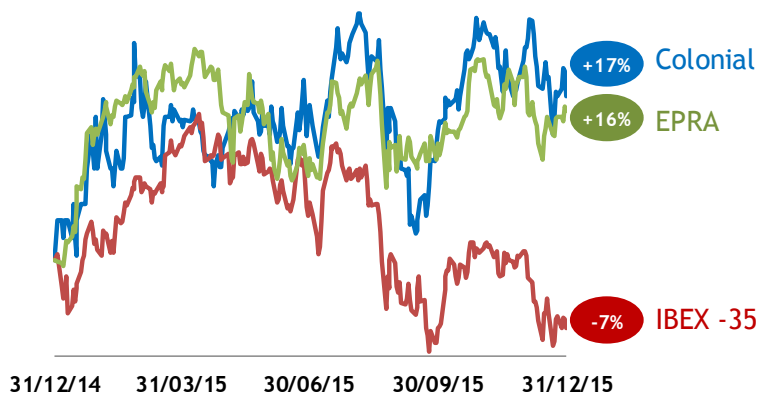
(1) Incluye el impacto neto del incremento de impuestos asociados a “transfer costs” efectivos a partir del 1 de enero de 2016 (49€m)

4 INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA - 2015

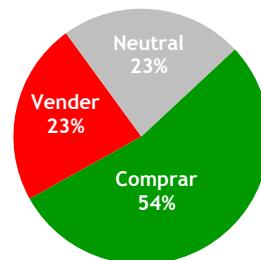
Excepcional rendimiento del precio de la acción

Base accionarial a largo plazo con un importante free float y liquidez

Rendimiento del precio de la acción

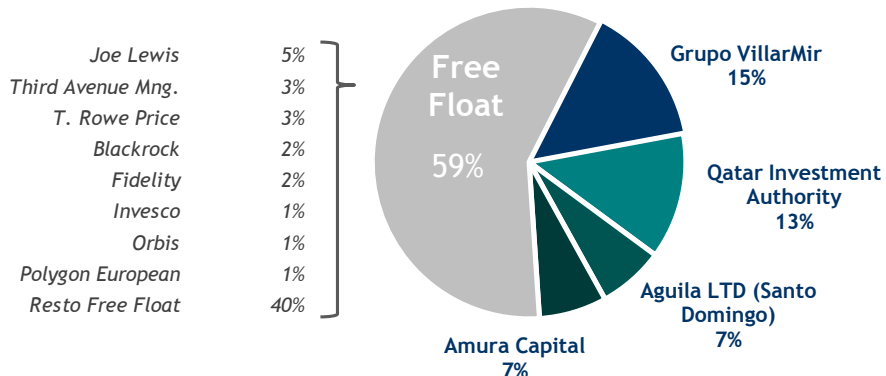


Recomendación de los Analistas



Precio Objetivo - consenso	0.71 €/acc
Precio Objetivo - Mínimo	0.58 €/acc
Precio Objetivo - Máximo	0.95 €/acc

Alta calidad de accionistas con buena liquidez

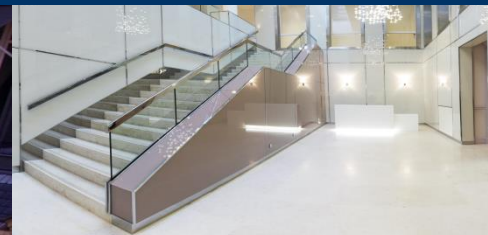


Capitalización bursátil ⁽¹⁾	2.047 €m
Free Float ⁽¹⁾	1.199 €m
Volumen medio negociado 2015	7,5 €m
Free Float - Turnover	159 días

5

PALANCAS DE CRECIMIENTO

- ADQUISICIONES & CARTERA ACTUAL -



5 PALANCAS DE CRECIMIENTO Adquisiciones Activos Prime en CBD

- Plan de adquisiciones según objetivo: 475€m¹
- Inversiones selectivas centradas en activos Prime CBD

Objetivo Adquisiciones

- 1.500€m en 5 años
- 300€m anuales

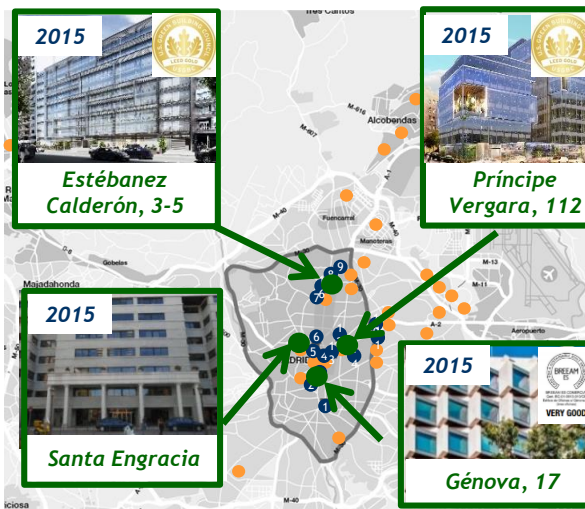
Entrega YTD

475€m¹ invertidos desde Noviembre 2014

			€m ¹
Nov 14	Condorcet	Paris	230
Dec 14	Plaza Europa	Barcelona	11
May 15	Estébanez Calderon	Madrid CBD	30
Jun 15	Percier	Paris CBD	68
Jul 15	Príncipe Vergara	Madrid CBD	31
Jul 15	Génova 17	Madrid CBD	37
Dec 15	Santa Engracia 120	Madrid CBD	68

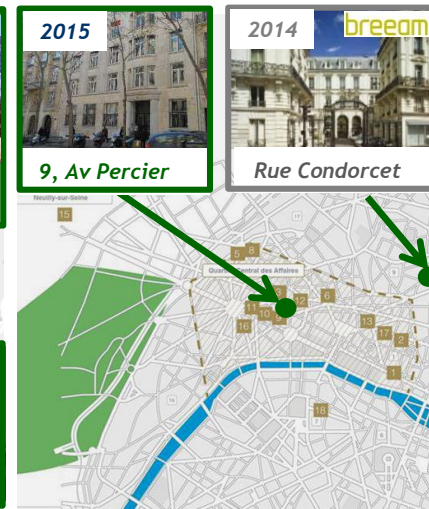
475

MADRID - 4 adquisiciones



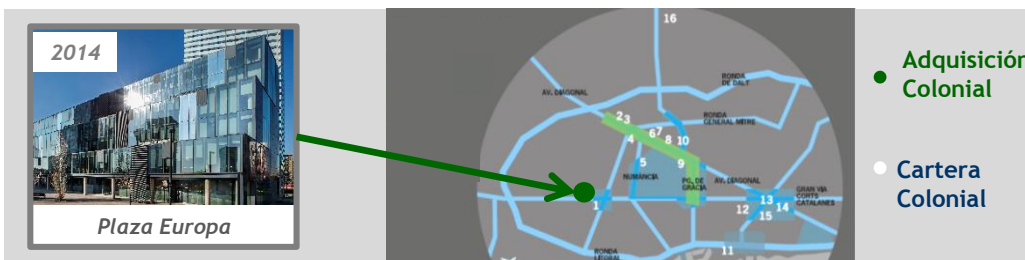
- Adquisiciones Colonial
- Cartera Colonial
- Adquisiciones Peers

PARIS - 2 adquisiciones



- Adquisiciones Colonial
- Cartera Colonial

BARCELONA - 1 adquisición (Plaza Europa)



- Adquisición Colonial
- Cartera Colonial

(1) Adquisiciones incluyendo transfer costs

5 PALANCAS DE CRECIMIENTO

Adquisiciones Activos Prime en CBD

- Atractivas rentabilidades ajustadas al riesgo a través de un enfoque de inversión selectiva
- Adquisiciones con un retorno atractivo por encima del objetivo manteniendo disciplina financiera

Inversiones 2015			Entrega vs objetivo	
MADRID Y BARCELONA	Inversión "Core"	Plaza Europa <i>Barcelona New Business Area</i>		
		Génova 17 <i>Madrid Prime CBD</i>		
		Santa Engracia <i>Madrid CBD</i>		
	Prime Factory	Estébanez Calderón <i>Madrid Prime CBD</i>		
		Príncipe de Vergara <i>Madrid CBD</i>		
PARIS	Inversión "Core"	Condorcet <i>Paris CBD</i>		
		Percier <i>Paris Prime CBD</i>		

5 PALANCAS DE CRECIMIENTO

Rentabilidades atractivas a través de inversiones “Prime Factory”

Un edificio único y de gran visibilidad en Madrid CBD con un importante potencial de crecimiento

SANTA ENGRACIA

CBD - Madrid

Core Investment

Fuentes de Creación de Valor

- ✓ Activo situado en una área con un potencial de crecimiento significativo a medio plazo
- ✓ Flujos de caja sólidos con buenos “covenants”
- ✓ Reversión a corto plazo
- ✓ Colonial invertirá en el activo con el fin de mejorar el posicionamiento del edificio
- ✓ Obtención de SBA adicional a través de la reorganización de espacios

TRANSACCIÓN

Precio ¹	67€m
SBA ²	13.429 m ²
Parking	180 unidades
Ocupación	95%
Repercusión ³	4.478€/m ²

OPORTUNIDAD

- Yield Potencial 5%
- Retorno Total Atractivo



Principales características producto final

- ✓ Edificio de oficinas “Core” de 13.429 m² localizado en Madrid CBD
- ✓ El edificio tiene una ocupación del 95% con inquilinos de gran calidad y que generará rentas en flujo de caja de forma inmediata

5 PALANCAS DE CRECIMIENTO

Rentabilidades atractivas a través de inversiones “Prime Factory”







Ejecución de proyectos “Prime Factory” según objetivo

ESTÉBANEZ CALDERÓN 3-5

Prime CBD - Madrid

Prime Factory Inv.

Buen avance en la ejecución del proyecto

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

✓ Fecha finalización prevista 2S 2017

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

OPORTUNIDAD	
Yield on cost	7-8 %
Importante Capital Gain	
	
Retorno Total Atractivo	



Principales características producto final

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



1 Excluyendo transfer costs 2 Superficie sobre rasante

5 PALANCAS DE CRECIMIENTO

Rentabilidades atractivas a través de inversiones “Prime Factory”





Ejecución de proyectos “Prime Factory” según objetivo

PRÍNCIPE DE VERGARA 112

CBD - Madrid

Prime Factory Inv.

Avance positivo en la ejecución del proyecto

- ✓ Definición parámetros del proyecto 
- ✓ Definición características del proyecto 
- ✓ Asignación de arquitectos 
 - Ortiz y León
 - Arquitecto de la nueva sede de BBVA
- ✓ Obtención licencia demolición 
- ✓ Inicio inmediato de los trabajos de demolición

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

TRANSACCIÓN

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

OPORTUNIDAD

Yield on cost	7 %
Importante Capital Gain	

Retorno Total Atractivo

Principales características producto final

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



¹ Excluyendo transfer costs ² Superficie sobre rasante

5 PALANCAS DE CRECIMIENTO

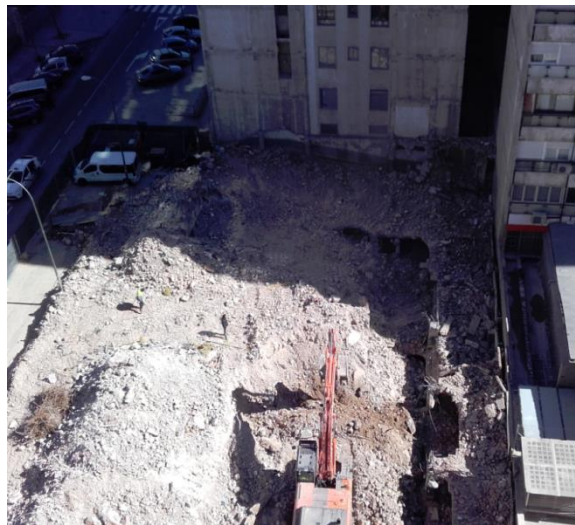
Rentabilidades atractivas a través de inversiones “Prime Factory”

INICIAL

ACTUAL

FINAL

ESTÉBANEZ CALDERON



PRÍNCIPE DE VERGARA



5 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 ¹	36€m
SBA ²	4.776 m ²
Ocupación	67%
Repercusión ³	6.669€/m ²

OPORTUNIDAD

- Yield Potencial 5%
- Retorno Total Atractivo

Fuentes de creación de valor

- ✓ *Importante éxito en comercialización: del 67% al 100% en 5 meses*
- ✓ *Flujo de caja adicional inmediato*
- ✓ *Reposición espacio comercial con un potencial de aumento de rentas significativo*
- ✓ *Perfil de reversión atractivo*
- ✓ *Escasez de productos de alta calidad en Madrid CBD*



9, AVENUE PERCIER

Prime CBD - Paris

TRANSACCIÓN

Precio	€68m
SBA ²	6.000 m ²
Ocupación	64%
Repercusión	11.506€/m ²

OPORTUNIDAD

- Yield Potencial 5%
- Retorno Total Atractivo

Fuentes de creación de valor

- ✓ *Reposicionando 1/3 del activo - actualmente en rehabilitación*
- ✓ *Obtención certificado de calificación Bream*
- ✓ *Escasez de producto de alta calidad en Paris Opéra*



5 PALANCAS DE CRECIMIENTO

Atractivo perfil de crecimiento de rentas

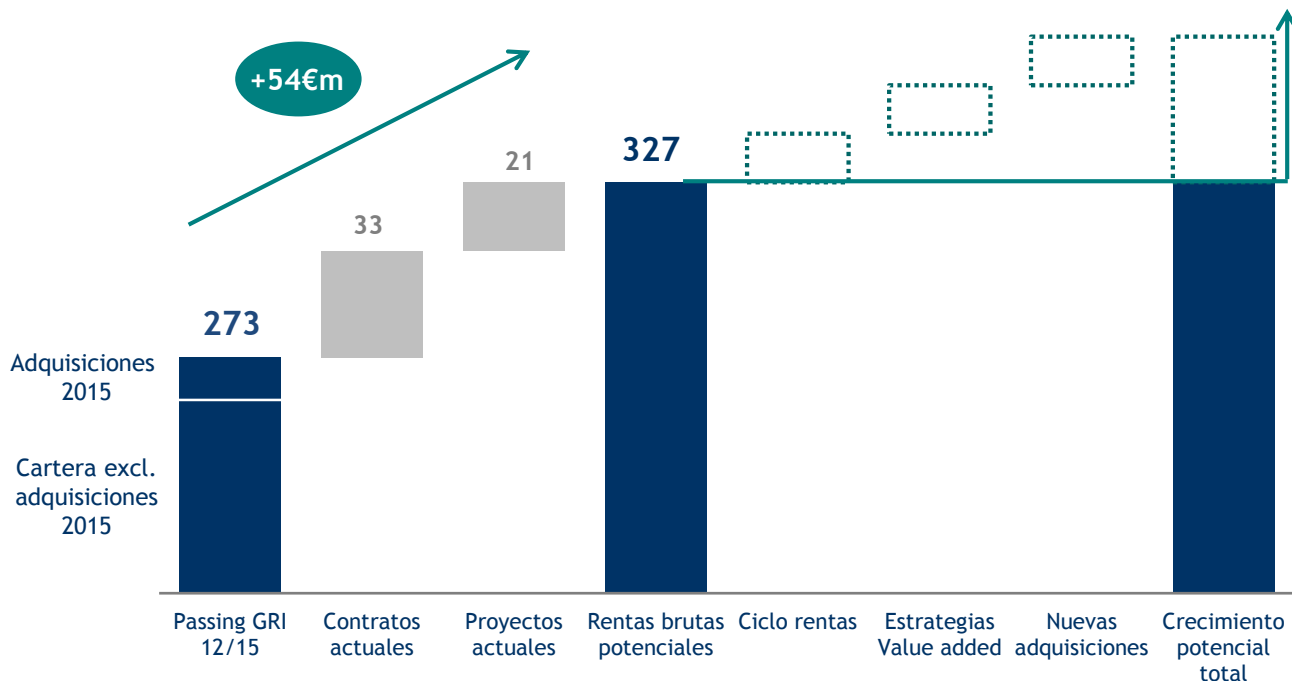
Potencial creación de valor y flujos de caja adicionales en base a la cartera actual y una estrategia de crecimiento

Rentas Brutas¹ - €m

Potencial de reversión

R.Brutas para materializar en P/G

Fuentes adicionales Rentas Brutas



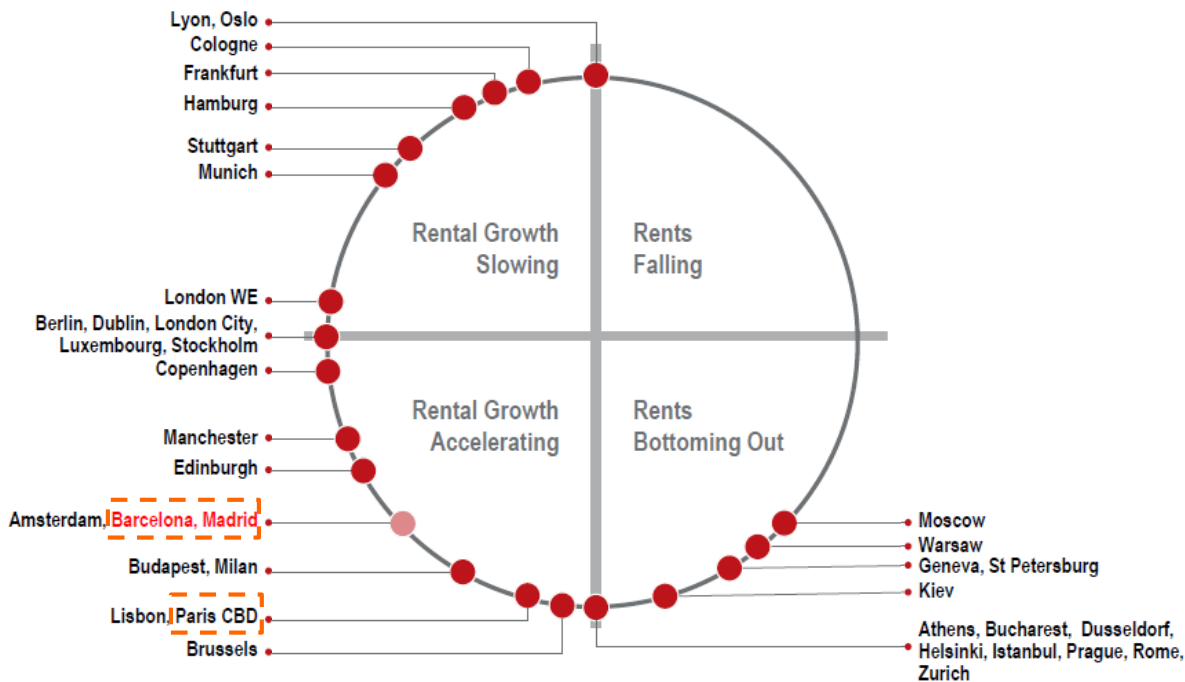
1. Importante volumen de rentas aún no reflejados en la cuenta de resultados
2. Fuerte “momentum” en las operaciones como base para capturar el potencial de reversión
 - ✓ De los contratos actuales
 - ✓ De los proyectos actuales
3. Impacto del ciclo de rentas potencial
4. Efecto adicional de las iniciativas “value added” / “Prime factory”
5. Futuras adquisiciones

5 PALANCAS DE CRECIMIENTO

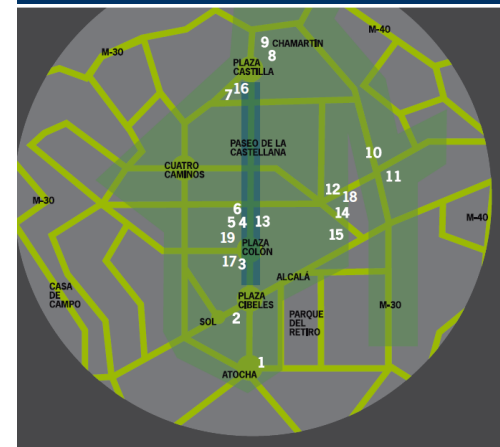
Perfil de rentas atractivo para captar el ciclo

Colonial una plataforma óptima para capturar el ciclo en las tres ciudades

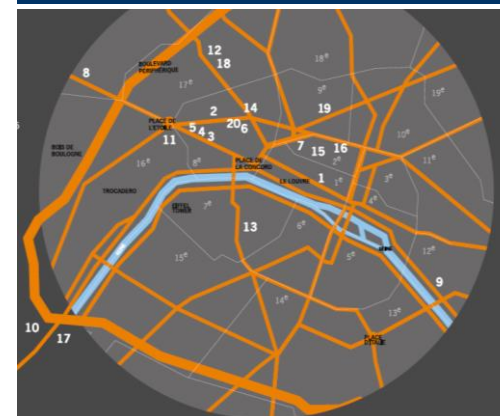
European Property Clock - JLLS(1)



Exposición Madrid



Exposición Paris



(1) Fuente: JLLS

6

CONCLUSIÓN



6 CONCLUSIÓN

2015 - Un año con unos resultados históricos

Un año con un rendimiento operativo y financiero excepcional

1

Mejora de la ocupación como principal logro en el negocio operativo recurrente

2

Crecimiento fuerte y sostenible de los ingresos en todos los mercados

3

Creación de valor a través del posicionamiento “prime” y exitosa ejecución de los proyectos

4

Cumplimiento de los objetivos de adquisición con un enfoque de inversión selectiva y manteniendo disciplina financiera

5

Importante optimización de la estructura de Capital- Rating “Investment Grade”

6

Elevado retorno total para el accionista: +29% en 2015

6 CONCLUSIÓN

Una base sólida para el crecimiento futuro

Palancas de creación de valor futuro

1

La cartera actual

- ✓ Rentas Brutas ya firmadas pendientes de aflorar en la P/G y flujos de caja
- ✓ Potencial de reversión adicional impulsado por el fuerte “momentum” en la actividad operativa
- ✓ Buen posicionamiento para capturar el ciclo de rentas en todos los mercados
- ✓ Recorrido en compresión de yields y aumento de valor no agotado

2

Estrategias de crecimiento a través de un enfoque de adquisición selectivo

3

Estrategias “value added” con retornos superiores a la media de mercado

4

Rotación de activos de la cartera - Arbitraje de mercados y ciclos de activos

5

Optimización continuada de la estructura de capital y del perfil crediticio

Retorno Atractivo para el Accionista

1. Propuesta de dividendo ¹ del Consejo de Administración de 1.5 cts€/acción -> 2,44% rentabilidad de dividendo sobre el NAV a 12/15
2. Retorno por creación de valor - Crecimiento NAV

A photograph of a modern, multi-story building with a glass facade. The building is partially obscured by a large, leafy tree in the foreground. The sky is clear and blue. The overall scene is bright and professional.

Q & A