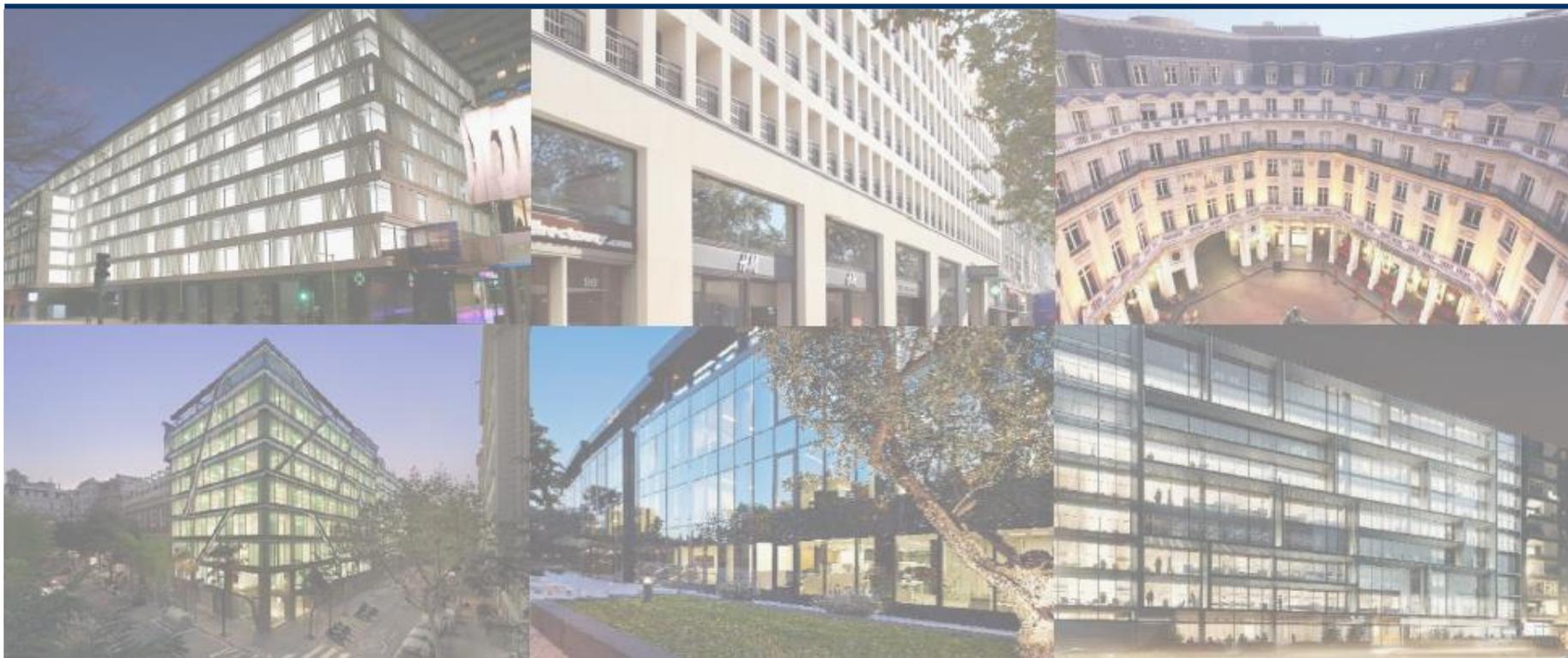


Colonial

Presentación del Proyecto Alpha



Colonial

Most Improved
Annual Report

FINANCIAL REPORTING

EPRA
BPR
GOLD

FINANCIAL REPORTING

25 de Mayo de 2016

La entrega del presente documento suponen la aceptación, compromiso y 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.

Esta información debería ser examinada junto con todos los documentos e información proporcionada en la Junta General de Accionistas, disponible en la página web de la compañía (www.inmocolonial.com) así como en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, CNMV (www.cnmv.es)

AGENDA

- 1 Resumen de la Transacción
- 2 Detalles de los Activos
- 3 Impactos de la transacción
- 4 Conclusiones

EQUIPO DIRECTIVO

Pere Viñolas
CEO



Carmina Ganyet
Directora General Corporativa



Carlos Krohmer
Director de Desarrollo Corporativo



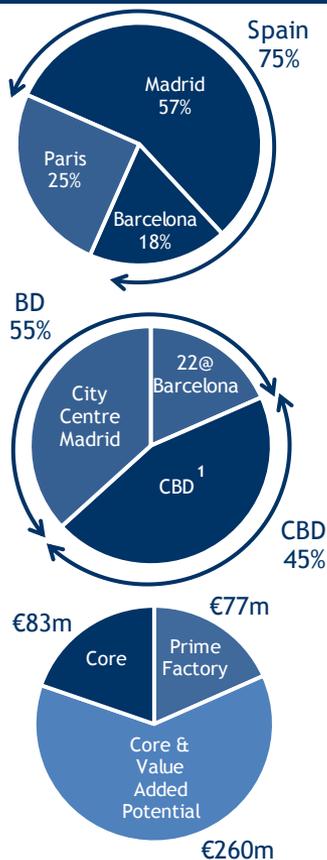
PROYECTO ALPHA - RESUMEN DE LA TRANSACCIÓN

Resumen de la transacción

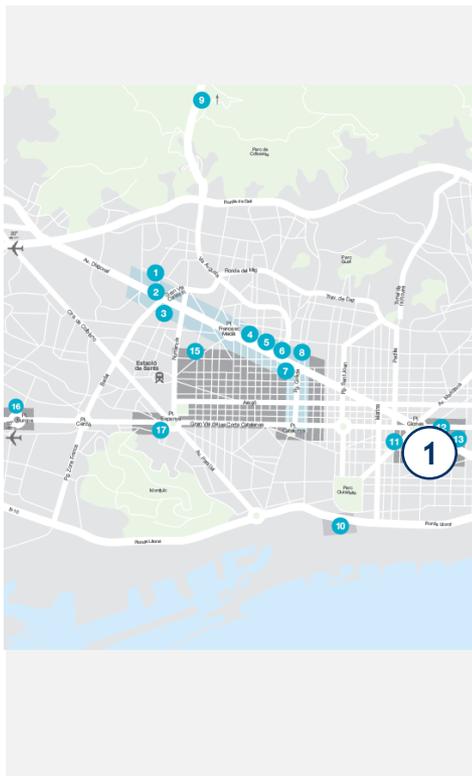
Inversiones por un valor total de más de 400€m

- Adquisición de 4 activos de oficinas prime en España y una participación del 4,4% en SFL
- Productos de alta calidad con una localización única procedentes de transacciones fuera de mercado
- Combinación atractiva entre inversiones Core e inversiones Prime Factory con potencial creación de valor
- El Proyecto Alpha permite a Colonial acelerar su plan de crecimiento estratégico

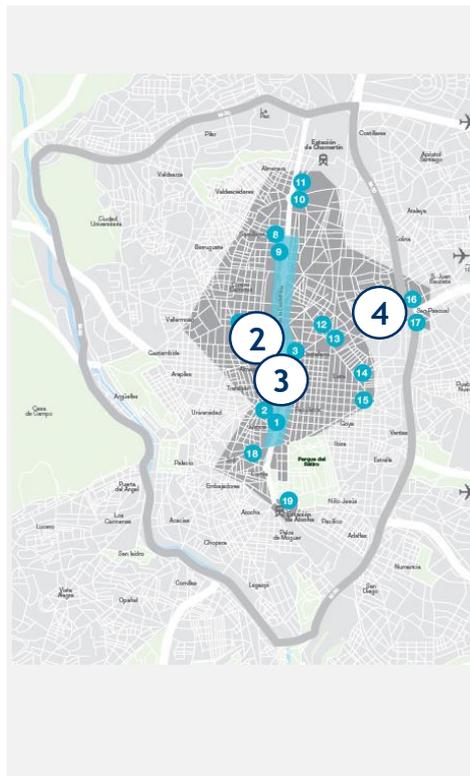
Business Mix



BARCELONA



MADRID



PARIS



(1) Incluye la participación en SFL (79% exposición en CBD al 12/15)

PROYECTO ALPHA - RESUMEN DE LA TRANSACCIÓN

Resumen de la transacción

1. Inversiones ubicadas en el centro de los mercados core de Colonial, ofreciendo un posicionamiento único en cada segmento
2. Combinación atractiva entre inversiones Core e inversiones Prime Factory con potencial creación de valor
3. Encaje total con la estrategia de inversión selectiva de Colonial

BARCELONA		1 Proyecto Parc Glories <i>Barcelona 22@</i>		Prime Factory SBA: 24.500 m ²	Precio: 77€m ¹ Cash
		2 José Abascal <i>Madrid Prime CBD</i>		Inversión Core SBA: 5.326 m ²	Precio: 35€m Cash
MADRID		3 Serrano, 73 <i>Madrid Prime CBD</i>		Inversión Core SBA: 4.242 m ²	Precio: 48€m Nuevas acciones de Colonial
		4 Sede Corporativa- Sta Hortensia 26-28 <i>Madrid BD</i>		Core + value added SBA: 46.928 m ²	Precio: 154€m Nuevas acciones de Colonial
PARIS		5 Participación del 4.4% en SFL <i>Paris</i>		Core + value added	Precio: 106€m Nuevas acciones de Colonial + Cash

Todos los precios no incluyen costes de adquisición

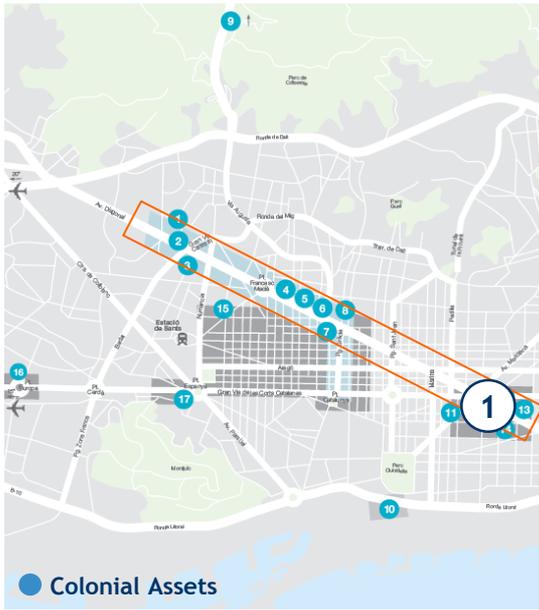
(1) Incluye la inversión del desarrollo completo del proyecto

1. Fuerte presencia en el segmento prime del creciente Mercado 22@ de Barcelona
2. Anticipación a las tendencias del mercado en el momento óptimo

1 PARC GLORIES

22@ - Barcelona

Prime Factory Inv.



22@ Barcelona - un Mercado Atractivo en Crecimiento

- Mercado en crecimiento con un stock de oficinas de 1.000.000 m², 15% del total de Barcelona
- Distrito altamente innovador que atrae a compañías internacionales basadas en el conocimiento
- Crecimiento del “nuevo CBD”, más de 4.500 des de 2000
- La nueva oferta es escasa: 60.000 m² especulativos disponibles
- Dentro del 22@, el segmento Glories tiene los fundamentales más sólidos:
 - ✓ Área más consolidada en términos de inquilinos, servicios y conexiones
 - ✓ Stock limitado: 300.000 m² con una disponibilidad del 2%

Multinational companies are moving to 22@



22@Barcelona	Total 22@ Market	Parc Glories Area
Office Stock Sq m	1,000,000	300,000
Vacancy Rate	11%/ 2% Grade A+	2%
Prime ERV	16 €/m ² /mes	

1. Producto único, con la mejor ubicación en el “nuevo” CBD del futuro
2. Anticipación a las tendencias del mercado en el momento óptimo

1 PARC GLORIES

22@ - Barcelona

Prime Factory Inv.

Principales características del producto final

- ✓ Nuevo e icónico edificio prime de 17 plantas y 24.500m² en Barcelona
- ✓ Plantas diáfnas y sin columnas con un tamaño de hasta 1.800m²
- ✓ Planta de gran tamaño, flexible y divisible en módulos
- ✓ Uno de los primeros edificios de oficinas LEED Platinum en el Mercado de Barcelona
- ✓ Proyecto liderado por los arquitectos Batlle I Roig, responsables de los edificios Interface y CMT



- Inversión Prime Factory con una TIR desapalancada muy atractiva
- Precio de adquisición muy competitivo que garantiza una sólida yield on cost
- Posicionamiento “Super-Prime” en un Mercado en crecimiento

1 PARC GLORIES

22@ - Barcelona

Prime Factory Inv.

Fuentes de Creación de Valor

- ✓ Posicionamiento Prime en el mercado en crecimiento más dinámico de Barcelona
- ✓ Precio de adquisición atractivo con un coste de construcción competitivo (aprox. 1.300€/m²)
- ✓ Activo único, una de las primeras oficinas LEED Platinum de Barcelona
- ✓ Producto competitivo en tamaño y diseño de planta:
 - ➔ Actualmente no hay nueva oferta de edificios con más de 10.000 m² en Barcelona

La Transacción

Precio ¹	45€m
Capex	<u>32€m</u>
Inversión Total	77€m
Superficie ²	24.500 m ²
Parking	141 pzas.
Capital value ³	2.991€/m ²

La Oportunidad

- Yield on Cost >7%
- TIR Desapalancada >9%



- Activo “boutique” único en el Prime CBD de Madrid
- Inquilinos de gran solvencia combinado con un fuerte potencial de reversión en volumen y precio

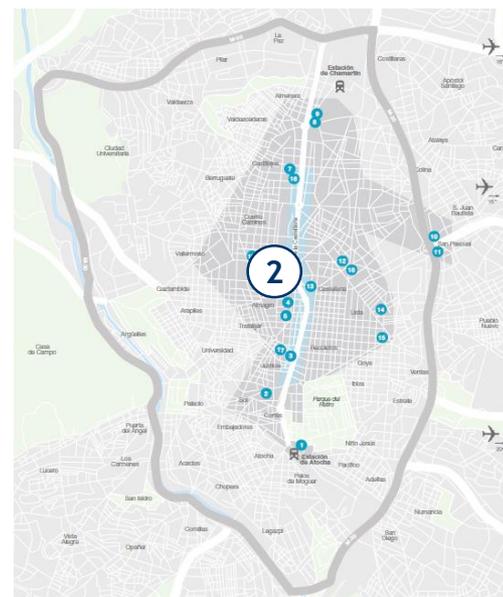
2 JOSÉ ABASCAL¹

CBD - Madrid

Core Investment

Principales características del activo

- ✓ Activo singular y generador de ingresos ubicado en el Prime CBD de Madrid
- ✓ Activo “Boutique” perteneciente a una categoría de activos selectos y escasos
- ✓ Este tipo de activos han mostrado un rendimiento superior en términos de ocupación y rentas en las series históricas
- ✓ Edificio con unas características altamente demandadas por ciertos tipos de clientes (bufetes de abogados, consultorías internacionales...)
- ✓ Activo ocupado por inquilinos de primera clase internacional
- ✓ Flujo de caja asegurado con cláusulas sólidas



- Atractiva TIR desapalancada con un activo de alta calidad
- Yield potencial de 4-5% a través de un posicionamiento único

2 JOSÉ ABASCAL¹

CBD - Madrid

Core Investment

Fuentes de Creación de Valor

- ✓ Flujos de caja adicionales y mejoras de rentas mediante la ocupación de la superficie vacante (ocupación actual 79%)
- ✓ Potencial de reversión a corto plazo
- ✓ Creación de valor adicional mediante iniciativas de reposicionamiento:
 - (i) Remodelación de las zonas comunes y zonas acceso
 - (ii) Modernizar y reposicionar las plantas desocupadas

La Transacción¹

Precio ²	34.5€m
Superficie ³	5,326 m ²
Parking	54 pzas.
Ocupación	79%
Capital Value ⁴	5,971€/m ²

La Oportunidad

- Potential Yield 4 -5%
- TIR desapalancada >6%



PROYECTO ALPHA - DETALLE DE LOS ACTIVOS

Serrano 73 - Oficina "Trophy" y Prime en el CBD de Madrid

- Activo "Trophy" y Prime en el CBD de Madrid
- Localización única en el mercado "Super-Prime" de Madrid

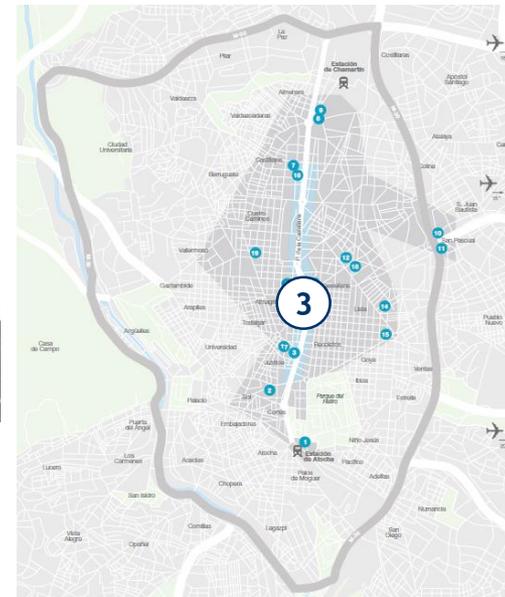
3 SERRANO 73

Prime CBD - Madrid

Core Investment

Principales características del Activo

- ✓ Activo de oficinas "Trophy" y prime considerado por los brókers en la categoría de súper prime
- ✓ Gran visibilidad y excelente entrada de luz natural debido a 3 fachadas
- ✓ Escasez de este tipo de producto en el prime CBD
- ✓ La desocupación media de este tipo de activos es menor que la media en las zonas CBD
- ✓ Categoría de activo que alcanza rentas máximas, normalmente 5-10% por encima de la media de las rentas prime



PROYECTO ALPHA - DETALLE DE LOS ACTIVOS

Serrano 73 - Oficina "Trophy" y Prime en el CBD de Madrid

- TIR desapalancada atractiva con colateral de alta calidad
- Potencial de reversión a corto plazo y alza adicional para "retail"

3 SERRANO 73

Prime CBD - Madrid

Inversión Core

Fuentes de Creación de Valor

- ✓ Activo "Trophy" con Posicionamiento Prime único
- ✓ Potencial de reversión a corto plazo de los contratos existentes
- ✓ Activo Prime con rentas por encima de la media, bien posicionado para la recuperación del mercado
- ✓ Potencial en el "retail" a medio plazo

La Transacción

Precio ¹	48€m
GLA ²	4.242 m ²
Parking	80 pzas.
Ocupación	100%
Capital value ³	€11.315/m ²
Office Cap value ³	€8.713/m ²

La Oportunidad

- Yield inicial 4%
- TIR desapalancada 6%



PROYECTO ALPHA - DETALLE DE LOS ACTIVOS

Sede Corporativa en Centro Ciudad - Santa Hortensia 26-28

- Posicionamiento único a través de uno de los mayores edificios en Madrid
- Arrendatario multinacional con importantes contratos en buena localización

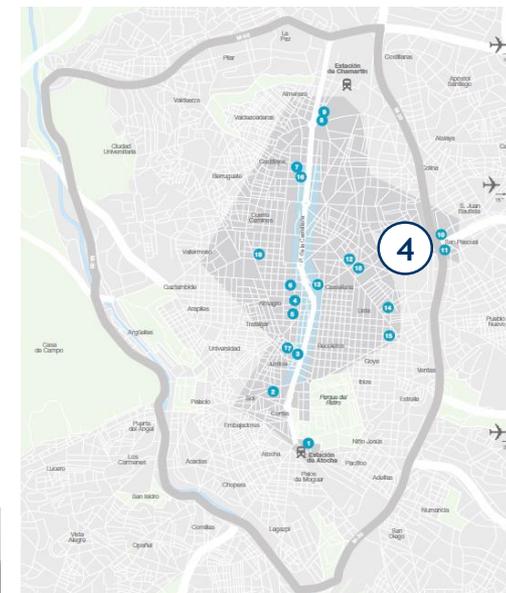
4 SANTA HORTENSIA 26 - 28

Centro Ciudad- Madrid (BD dentro M30)

Inversión Core + Value Added

Principales características del activo

- ✓ Activo emblemático e independiente. Entre los 7 mayores complejos de oficinas en Madrid con 1,25 ha de suelo
- ✓ Situado en Madrid - Centro Ciudad dentro de la M-30 y con excelente conexión de transporte público
- ✓ El área se caracteriza por ser la sede de corporaciones multinacionales
- ✓ La disponibilidad en la zona A2 se ha reducido considerablemente durante los 2 últimos años
- ✓ Contrato con cláusulas sólidas y elevados ingresos por rentas anuales, aún lejos de máximos históricos



PROYECTO ALPHA - DETALLE DE LOS ACTIVOS

Sede Corporativa en Centro Ciudad - Santa Hortensia 26-28

- Fuerte cash flow asociado con una yield on cost por encima del 6%
- Atractivas TIR's desapalancadas a través de cash-flow recurrente y oportunidad de estrategias “value added”

4 SANTA HORTENSIA 26 - 28

Centro Ciudad - Madrid (BD dentro M30)

Inversión Core + Value Added

Fuentes de Creación de Valor

- ✓ Único complejo de más de 46,000 m² en Centro Ciudad de Madrid con atractivo diseño de plantas (horizontal)
- ✓ Precio de entrada atractivo, inferior a 3,000€/m²
- ✓ Cash asegurado con importantes contratos
- ✓ Yield de entrada atractiva, superior al 6%
- ✓ Oportunidades “value-added” a medio plazo a través de reposicionamiento y optimización del activo

La Transacción

Precio ¹	154€m
GLA ²	46.928 m ²
Parking	946 pzas.
Ocupación	100%
Capital value ³	2.878€/m ²

La Oportunidad

- Yield inicial 6.2%
- TIR desapalancada >7%



1 Excluyendo costes de adquisición 2 Superficie sobre rasante 3 Excluyendo parkings

PROYECTO ALPHA - DETALLE DE LOS ACTIVOS

Adquisición del 4,4% de participación en SFL

Adquisición del 4.4% de la participación de Reig en SFL, alcanzando el 57,5% de Colonial en SFL

- Adquisición del 50% de la participación a un precio de 50,00 €/acción, ascendiendo a 51,0€m
- Contribución del 50% de la participación en SFL a cambio de 90,80 mn de nuevas acciones de Colonial

5 ADQUISICIÓN DEL 4.4% DE PARTICIPACIÓN EN SFL

Paris

Inversión Core + Value Added

Principales consideraciones de inversión

- ✓ Adquisición consistente con la estrategia de Colonial - incremento de exposición al Prime CBD en Paris
- ✓ El precio de adquisición¹ representa un descuento del 15% sobre el último NAV de SFL reportado (12/15 NAV)
- ✓ Transacción incremental en NAV por acción y BPA
- ✓ Mejora el Resultado Recurrente de la Compañía
- ✓ SFL posee una demostrada trayectoria en creación de valor más allá del ciclo
- ✓ Refuerza la participación de Colonial en SFL e incorpora un accionariado de largo plazo en Colonial

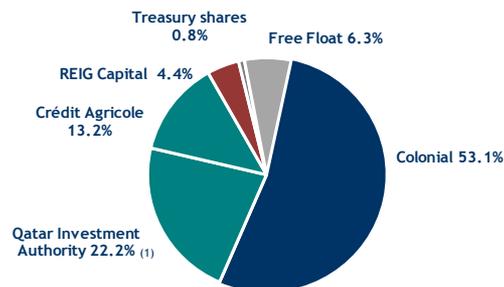
La Transacción

Adquisición del 4,4% de SFL	
NOSH adquirido	2,02mm
Cash	€51m
Nuevas NOSH COL	90,8mm
Precio de Adquisición ¹	€106m

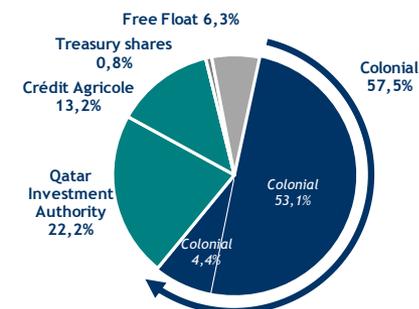
La Oportunidad

Descuento sobre NAV de SFL reportado (12/15):	15%
Dividend yield on cost	4,0%
Retorno Total Atractivo	

Estructura Accionarial Actual



Nueva Estructura Accionarial



(1) Precio de adquisición considerando el precio medio de i) €51m en cash y ii) 90.8mm acciones de Colonial consideradas a NAV Pro Forma de Colonial post money & post dividendos (60.8 15 €Cts. Por acción)

Adquisiciones en Cash

Parc Glories & José Abascal

- €35m Jose Abascal - Precio de adquisición inicial¹
- €29m Parc Glories - Precio de adquisición inicial
- €16m Parc Glories - Precio adicional en los próximos 2 años
- €32m Parc Glories - Capex del Proyecto a futuro

€111m

€63m Cash inicial

€48m Pagos futuros

Nuevas acciones de Colonial²

Contribución de Serrano, 73 y Sede Corporativa - Santa Hortensia

- Contribución de activos por €202m (valoración de experto independiente)
- Emisión de 289mm de nuevas acciones de Colonial a €70cents/acción
- Transacción sujeta a la aprobación de la JGA
- Transacción sujeta a cambios adversos relevantes (MAC), estabilidad de mercado y otros³

Emisión con prima del 14% sobre NAV Colonial 12/15

Precio de emisión en línea con el Consenso de Analistas

Cash + Nuevas acciones de Colonial¹

Adquisición del 4,4% de participación en SFL

- €51m pago en cash
- Emisión de 90,8mm de nuevas acciones de Colonial

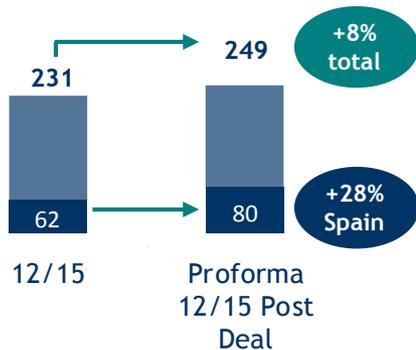
Descuento de 15% sobre NAV 12/15 SFL reportado

Aceleración de la estrategia de crecimiento de Colonial

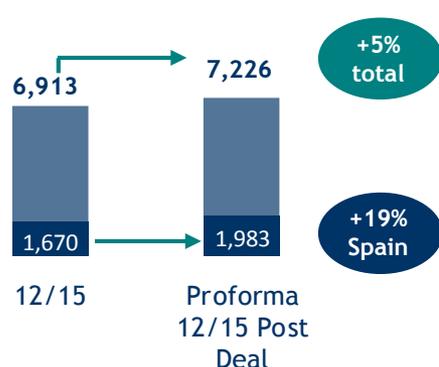
1. Crecimiento significativo de la cartera en España (+28% en Ingresos por rentas¹ y +19% en GAV)
2. Transacción acrecitiva en Beneficio por acción y NAV/acción desde el primer día
3. Proyectos de inversión con un atractivo potencial de crecimiento
4. Fuerte solvencia crediticia: LTV de 41,6% con perfil de cash-flow mejorado

Incremento significativo en tamaño

Ingresos por rentas¹ (€m)

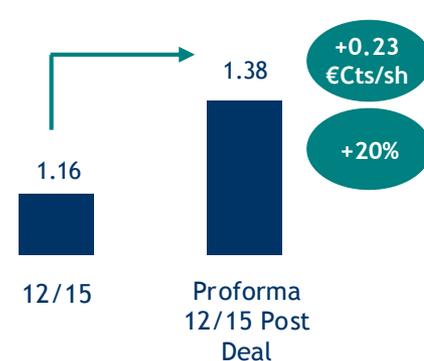


GAV¹ (€m)

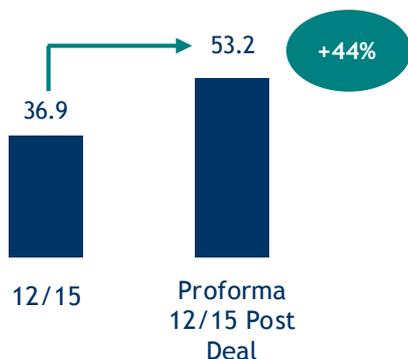


Incrementos desde el primer día

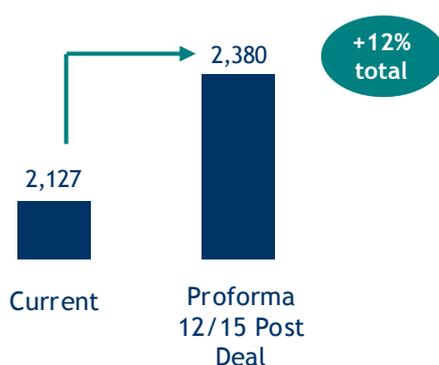
BPA² (€Cts./ acción)



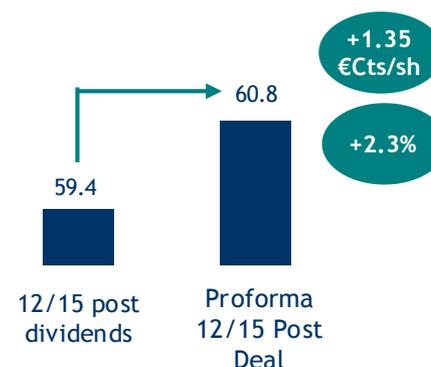
Beneficio Recurrente¹ (€m)



Capitalización³ (€m)



NAV/acción (€Cts./ share)



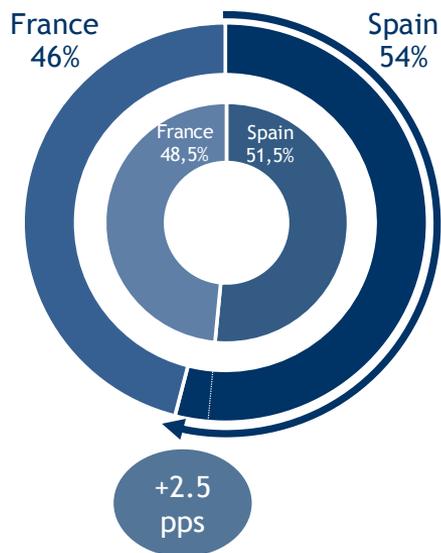
¹ Incluyendo capex total e Ingresos por Rentas potenciales, una vez finalizado el Proyecto Parc Glories y 100% de ocupación de los activos adquiridos

² Considerando las actuales "passing rents" (Jose Abascal a la ocupación actual y sin rentas para Parc Glories) ³ Nuevas acciones valoradas al precio de mercado de 24/05/16

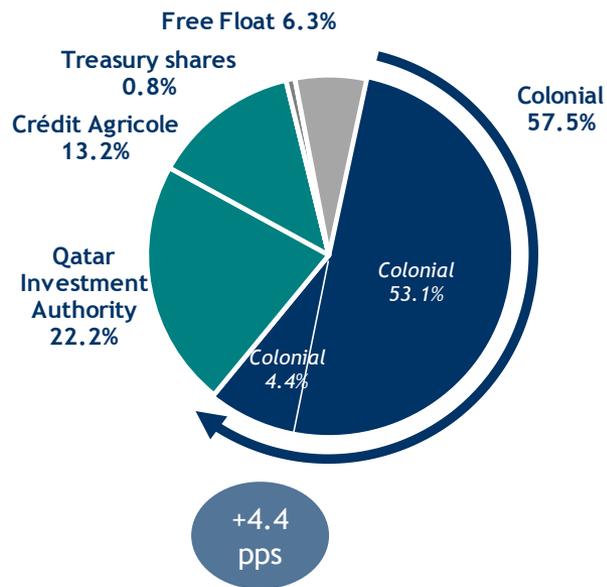
La transacción refuerza el posicionamiento de Colonial

1. Localización de activos con mayor exposición en España
2. Incremento de exposición a Paris CBD, alcanzando el 57,5% de participación en SFL
3. Nuevos inversores a largo plazo en la base del accionariado

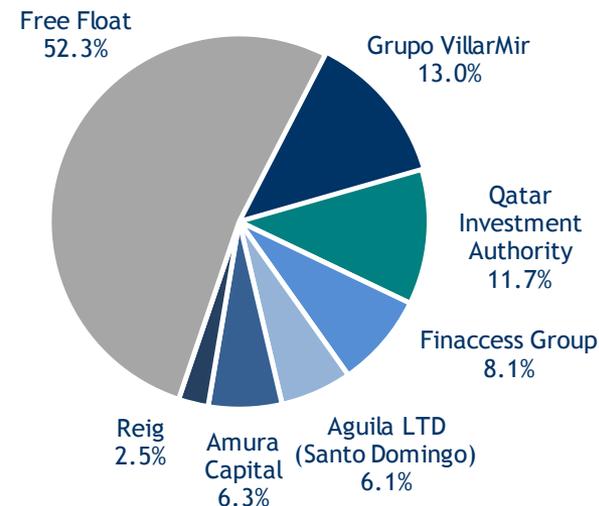
Localización de activos por país¹



Accionariado de SFL



Accionariado de Colonial



¹ Localización de activos basada en GAV Holding

Finalización de las condiciones precedentes y aprobación sujeta a la JGA⁽¹⁾:

Aceleración de la estrategia de crecimiento en términos acumulados

1. Crecimiento significativo de la cartera en España (+28% en Ingresos por rentas² & +19% en GAV²)
2. Incremento de exposición en Paris CBD
3. Incremento sustancial de GAV (+€313m²), Beneficio (+€16€m²) & Capital (+€265€m³)
4. Transacción con incremento en BPA⁴ y NAV/acción desde el primer día
5. Estructura de capital sólida con mejora en el perfil de cash-flow

Perfil de crecimiento atractivo manteniendo la disciplina de inversión

1. Atractivos precios de entrada en el momento óptimo del mercado
2. Activos situados en centro ciudad con posicionamiento único en cada segmento
3. Segmentos de mercado con perspectivas interesantes de crecimiento
4. Creación de valor potencial a través de estrategias “value-added” (Inversiones Prime Factory) y adquisiciones “Core”
5. Atractivas TIRs desapalancadas con importantes cash-flows
6. Trayectoria comprometida con el perfil de crédito del Grupo
7. Base de accionariado orientada a largo plazo

¹ Transacción sujeta a cláusulas de cambios adversos relevantes (MAC clauses), estabilidad de mercado y otros (ver detalles en el Informe de Administradores disponible en la web de la CNMV)

² Incluyendo capex total y Ingresos por Rentas asociados a proyecto Parc Glòries y 100% de ocupación en los activos adquiridos

³ Incremento de capital

⁴ Considerando las actuales “passing rents anualizadas” (Jose Abascal a la ocupación actual y sin rentas para Parc Glories)



Q & A

