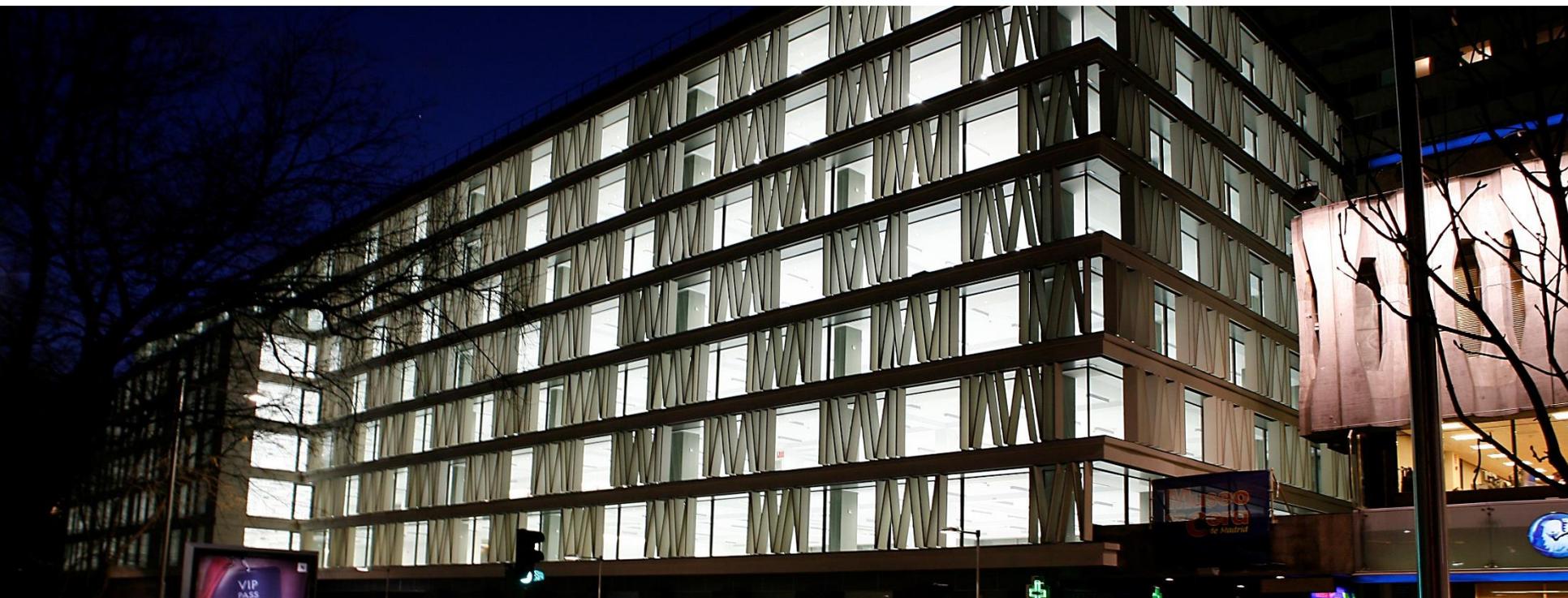




Resultados Tercer Trimestre 2016

Noviembre 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.



- 01 Aspectos Clave
- 02 Mercado de Oficinas
- 03 Evolución del negocio
- 04 Información económico-financiera
- 05 Palancas de crecimiento
- 06 Conclusión

PARTICIPANTES EQUIPO DIRECTIVO



Pere Viñolas
Consejero Delegado



Carmina Ganyet
Directora General Corporativa



Carlos Krohmer
Director de Desarrollo Corporativo





FUERTES RESULTADOS

- > Ingresos por Rentas, +8% like for like
- > EBITDA Rentas +13% like for like
- > Resultado Recurrente, +86%
- > Beneficio Neto 249€m, +17%

RENDIMIENTO OPERATIVO SÓLIDO

- > Más de 70.000m² firmados con clients de primer rango
- > Niveles de ocupación excepcionales al 97%
- > Cumplimiento en Incremento de rentas
- > Ejecución de estrategias “Value Added”

ASPECTOS FINANCIEROS

- > Fuerte rendimiento “ top & bottom line”
- > Ventas con prima sobre GAV
- > Éxito en los mercados de deuda
- > Mejora del perfil crediticio a través de la gestión de pasivos

Éxito en la estrategia de crecimiento

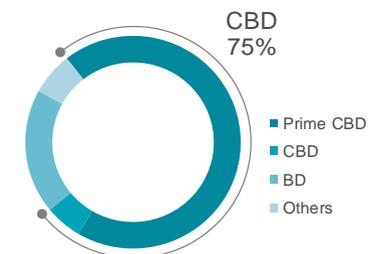
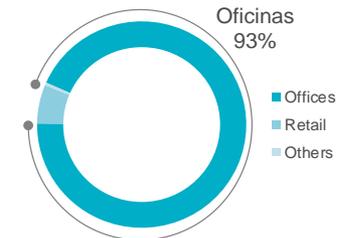
- > Fuerte incremento de rentas Like for Like: +8% GRI and +13% NRI
- > Incremento significativo del Beneficio Neto Recurrente: +86%
- > Beneficio Neto de 249€m, +17%

INFORMACIÓN ECONOMICO-FINANCIERA	3T 16	YoY Var
Ingresos por rentas	205€m	+8% LFL
EBITDA Rentas	190€m	+13% LFL
EBITDA Recurrente	166€m	+13% LFL
Beneficio Neto Recurrente	51€m	+86%
Beneficio Neto	249€m	+17%

MAGNITUDES DE NEGOCIO	3T 16
Ocupación EPRA – Portfolio Total	97%
Volumen de contratos firmados	73.160 m ²
España CBD – Precios vs 12/15 ERV	+5%
Francia CBD – Precios vs 12/15 ERV	+5%
Volumen de Inversión YTD	633€m ¹

ESTRUCTURA DE CAPITAL	PF ² YTD
LTV Grupo	41,6%
Maturity Grupo	5,3 años
Firepower ³	992€m
Rating Standard & Poor's	BBB- Perspectiva Estable

BUSINESS MIX – GAV GRUPO



1 Incluye adquisición del 15% de la participación en Axiare y reposicionamiento
 2 Proforma YTD= Cifras a Septiembre + deuda emisiones & liability management + adquisiciones YTD
 3 Cash Disponible & Líneas no dispuestas



Perspectivas macro permanecen sólidas

- > Los fundamentales siguen siendo atractivos a pesar de la mayor incertidumbre
- > Todavía es temprano para evaluar el impacto a largo plazo del voto Brexit

TENDENCIAS DE MERCADO

MUNDIAL & EU

- ✓ Crecimiento global permanece estable: +3,1% en 2016
- ✓ Eurozona consolida crecimiento a niveles moderados
- ✓ El impacto del Brexit aún pendiente
- ✓ Programa ECB's QE se mantiene atractivo para el Prime Commercial Real Estate

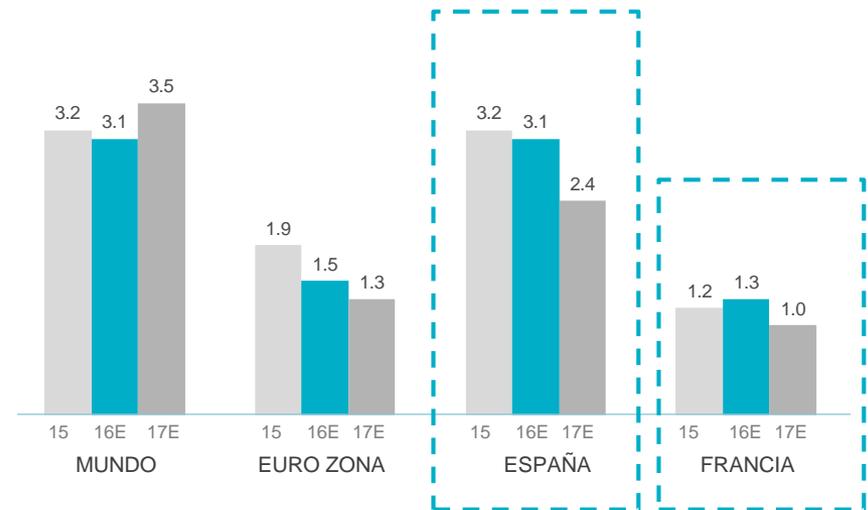
ESPAÑA

- ✓ La economía continua avanzando a un buen paso: +3,1% en 2016
- ✓ Nombramiento de presidente
- ✓ El crecimiento sigue por encima de la media de la UE

FRANCIA

- ✓ Recuperación en marcha, evolución positiva del empleo
- ✓ Mejora del consume privado
- ✓ Crecimiento PIB con creciente "momentum" en 2016

CRECIMIENTO PIB



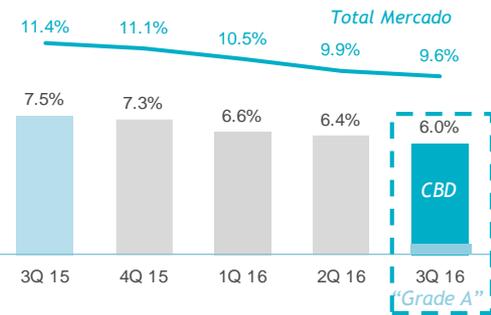
Fuente: Informe mensual Octubre "la Caixa"

Demanda estable en confrontación a escasez del producto de grado A en CBD

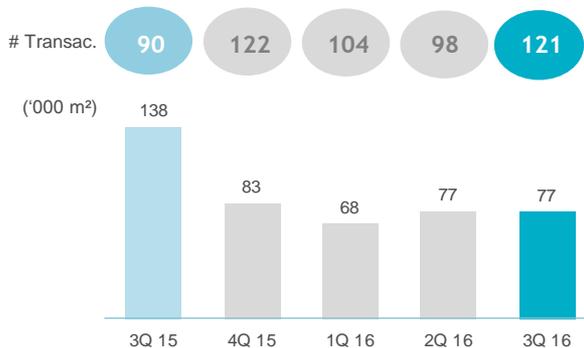
- > La desocupación en la zona CDB muy por debajo de total del mercado
- > París CDB a mínimos históricos
- > Producto Grado A casi inexistente en la zona CBD

BARCELONA

DESOCUPACIÓN %

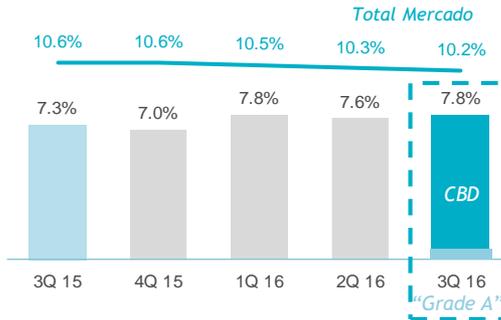


TAKE UP

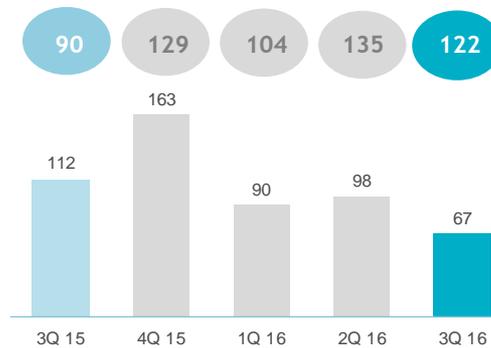


MADRID

DESOCUPACIÓN %

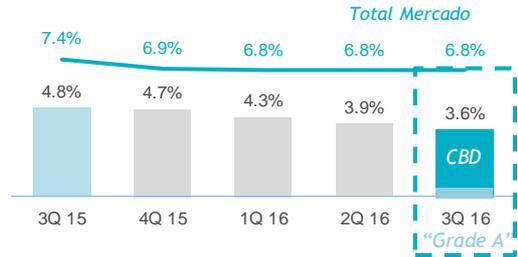


TAKE UP

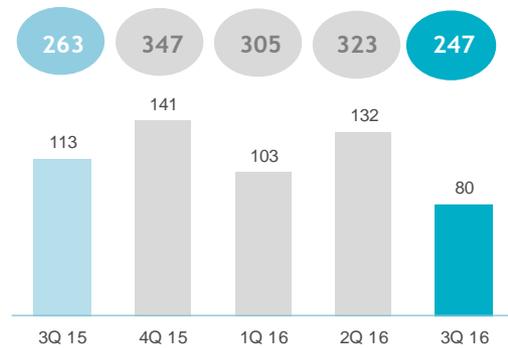


PARIS CBD

DESOCUPACIÓN %



TAKE UP



Fuente: JLL, CBRE & C&W

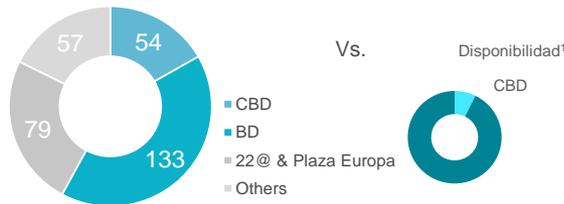
Producto Prime en CBD es necesario para capturar la demanda de calidad y un crecimiento significativo de rentas

- > Potencial de crecimiento en las rentas prime sustentado por fundamentales sólidos
- > Rentas prime con momento positivo en los tres mercados
- > Paris CBD and Barcelona con un crecimiento muy fuerte YTD

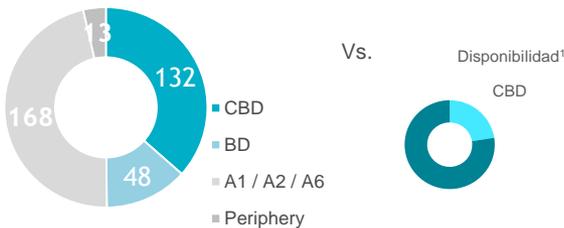
ANALISIS DEMANDA 3T 16

Número transacciones

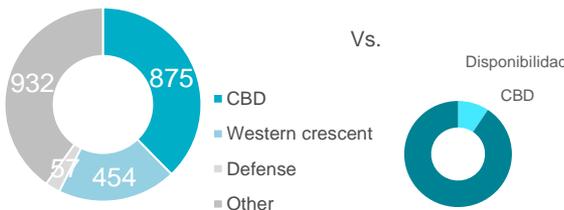
BARCELONA



MADRID



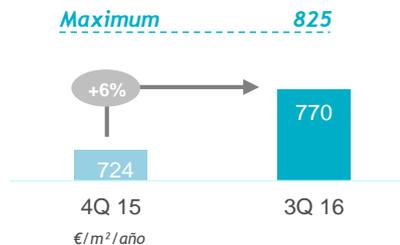
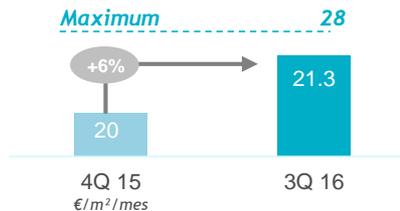
PARIS



Source: CBRE

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

RENTAS PRIME YTD



Source: JLLS

PRINCIPALES ASPECTOS 3T 16

Demanda más selectiva

- > Casi 60% del volumen en el Centro Ciudad
- > Transacción más alta en edificios Clase A & B
- > Reducción desocupación, especialmente en CBD
- > Futura escasez de oferta como principal motor de crecimiento

Sólidos fundamentales beneficiaran las zonas con rentas prime

Caída de la demanda vs 2015, CBD permanece sólido

- > CBD y Centro Ciudad permanecen fuertes mercados
 - > Calidad de producto & zona ganan "momentum" como factores clave
 - > Mayor obsolescencia en CBD como fuente de oportunidades
- Rentas edificios "Grade A" zona CBD con "momentum" positivo:
disminución incentivos y pequeño aumento en rentas faciales
Rentas en la zona Secundaria planas

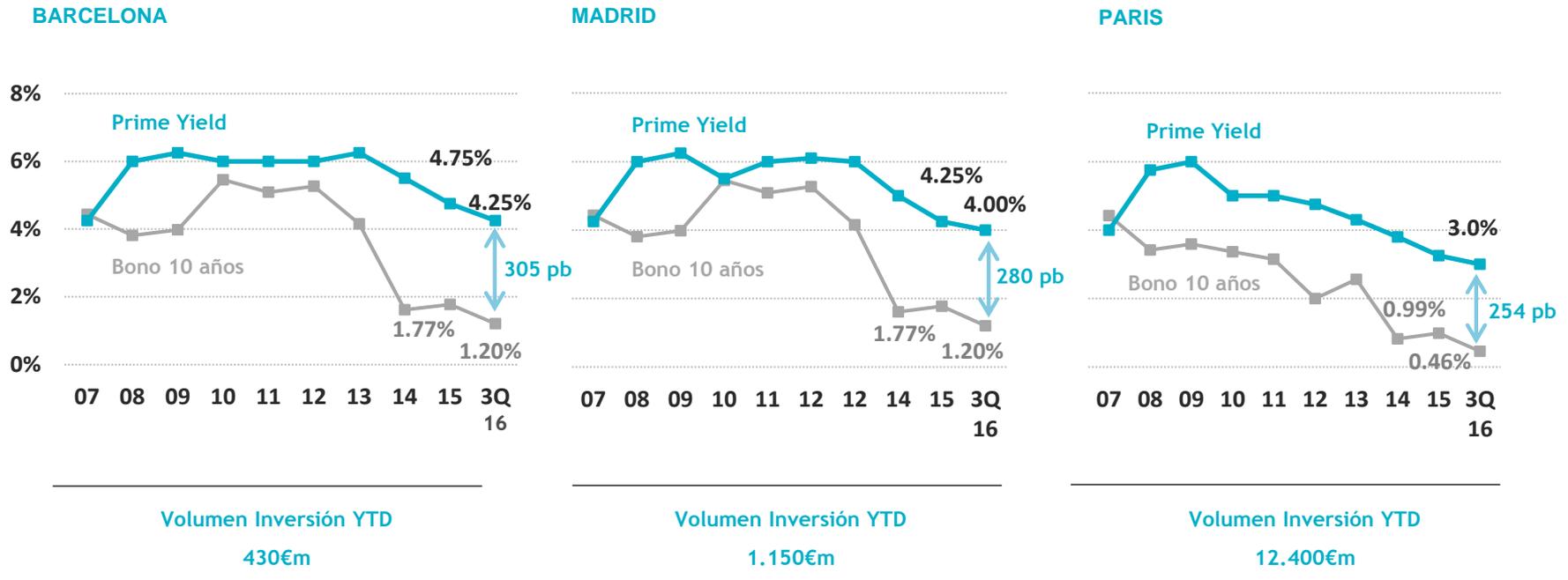
Aumento significativo de la demanda

- > Caída de la desocupación en CBD – nivel más bajo desde 2008
- > Incremento Demanda
 - +14% YoY total mercado
 - +21% YoY en Paris CBD-Opera
- > La escasez de productos alta calidad impulsan las rentas prime
 1. Disponibilidad de productos de alta calidad a mínimo 10 años
 2. Disminución de los incentivos en rentas en zona CBD
 3. Pequeño aumento de las rentas faciales

Volumen de inversión 2016 se mantiene fuerte, pero más bajo que 2015, debido a la falta de producto

- > La volatilidad del mercado incrementa “flight to quality”
- > Aumento de la importancia del crecimiento de las rentas para el futuro crecimiento de las repercusiones
- > Spread vs tipos de referencia se mantienen en niveles muy atractivos

PRIME YIELDS (1)



(1) Consultores en España reportan yields brutas y en Francia yields netas
Fuente: JLL & Bloomberg



Mejora continua de la contratación en todos los mercados

- > Barcelona con volúmenes récord, más de 41.300 m² alquilados en 29 operaciones
- > Madrid permanece fuerte, más de 9.100 m² alquilados en 15 transacciones
- > Paris con gran actividad: 25 transacciones con más de 22.600 m²

			<u>M² FIRMADOS</u>	<u># CONTRATOS</u>	<u>MAX. RENTA YTD</u>	<u>TENANTS POR ACTIVIDAD</u>
BARCELONA		<ul style="list-style-type: none"> ■ Altas y renovaciones ■ Nuevos contratos 	41.348 m ²	29	20 €/sqm/month	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Auditoría ✓ Consultoría ✓ Sector Financiero ✓ Utilidades
MADRID		<ul style="list-style-type: none"> ■ Altas y renovaciones ■ Nuevos contratos 	9.179 m ²	15	27 €/sqm/month	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Sector Farmacéutico ✓ Ocio / Restauración ✓ Consultoría de Recursos Humanos ✓ Publicidad
PARIS		<ul style="list-style-type: none"> ■ Altas y renovaciones ■ Nuevos contratos 	22.633 m ²	25	750 €/sqm/year	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Media-Comunicación ✓ Servicios ✓ Cosmetica & Fragrancia ✓ Portfolio Management ✓ Real Estate Management

TOTAL		<ul style="list-style-type: none"> ■ Altas y renovaciones ■ Nuevos contratos 	73.160 m ²	69		
--------------	--	--	-----------------------	----	--	--

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

- > Ocupación de Oficinas EPRA al 96%, +315 pbs en 12 meses
- > Fuerte comportamiento de Colonial en todos los mercados

OCUPACIÓN EPRA DE OFICINAS



03 Evolución del negocio 3T 16

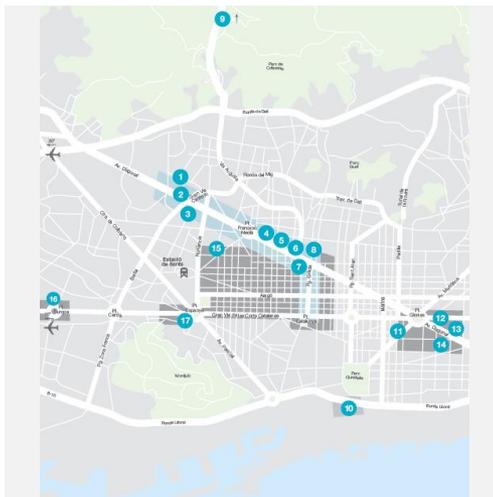
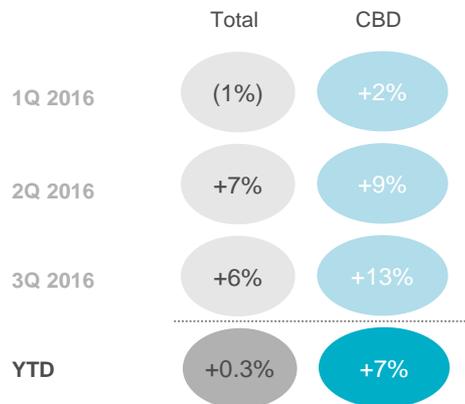
Sólida tendencia al crecimiento significativo de rentas

Colonial líder como indicador de mercado para la recuperación de las rentas

- > Fuerte “momentum” en ocupación mejora el poder de negociación
- > Producto Prime en CBD permite un crecimiento significativo de rentas

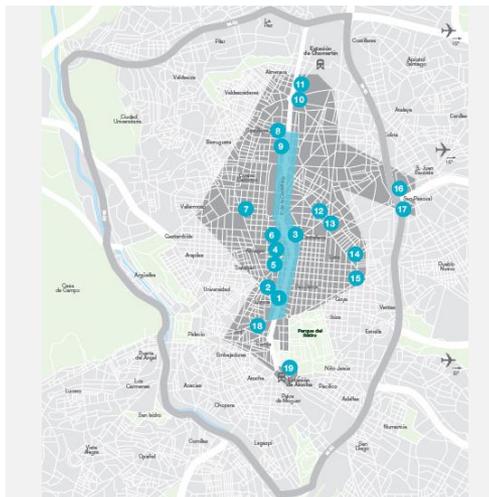
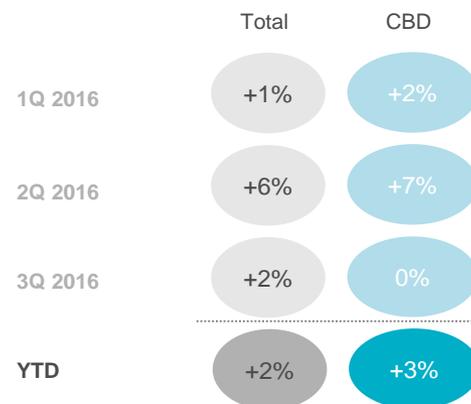
BARCELONA

> Rentas firmadas vs. 12/15 ERV¹



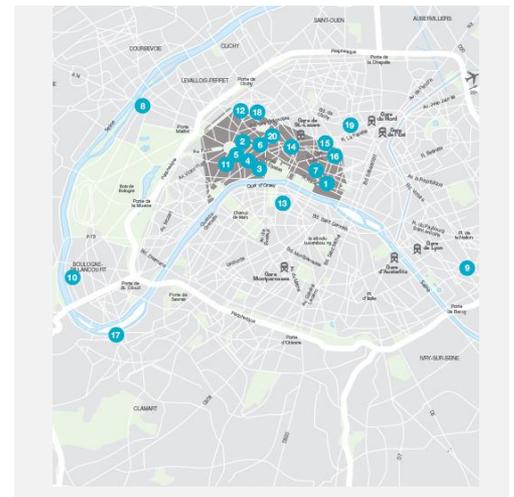
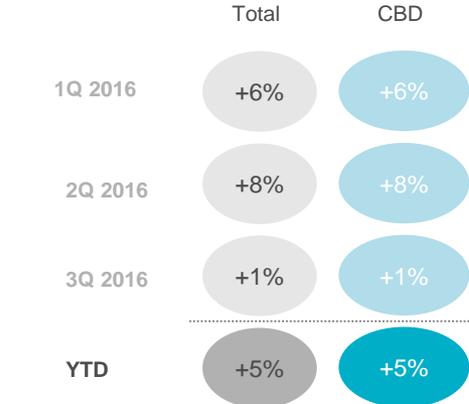
MADRID

> Rentas firmadas vs. 12/15 ERV¹



PARIS

> Rentas firmadas vs. 12/15 ERV¹



¹ ERV= Rentas estimadas: rentas de mercado

03 Evolución del negocio 3T 16
Sólida tendencia al crecimiento significativo de rentas

Alquiler de superficie desocupada a precios excepcionales

- > Producto de alta calidad atrae clientes atractivos
- > Crecimiento de rentas a través **del alquiler de espacios vacíos a rentas altas**

Barcelona – Alquiler de espacios vacíos

Av. Diagonal, 609-615 - CBD



93%
Ocupación

Renta Max YTD

20
€/m²/mes

Tenants por sector

- ✓ Auditoría
- ✓ Institución Financiera
- ✓ Compañía multinacional
- ✓ Consultoría

Contract 1:	+13%	Rentas firmadas vs. 12/15 ERV
Contract 2:	+4%	
Contract 3:	+1%	
Contract 4:	+7%	

Travessera / Amigó - CBD



81%
Ocupación

Renta Max YTD

19
€/m²/mes

Tenants por sector

- ✓ Consultoría
- ✓ Editorial
- ✓ Business services

Contract 1:	+12%	Rentas firmadas vs. 12/15 ERV
Contract 2:	+9%	
Contract 3:	+6%	

Madrid – Alquiler de espacios vacíos

José Abascal, 56 - CBD



100%
Ocupación

Renta Max YTD

22
€/m²/mes

Tenants por sector

- ✓ Auditoría

Contract 1:	+10%	Rentas firmadas vs. 12/15 ERV
-------------	------	-------------------------------

Alfonso XII - CBD



100%
Ocupación

Renta Max YTD

21
€/m²/mes

Tenants por sector

- ✓ Publicidad

Contract 1:	+11%	Signed rents vs. 12/15 ERV
-------------	------	----------------------------

03 Evolución del negocio 3T 16

Sólida tendencia al crecimiento significativo de rentas

Alquiler de superficie desocupada a precios excepcionales

- > Producto de alta calidad atrae clientes atractivos
- > Crecimiento de rentas a través **del alquiler de espacios vacíos a rentas altas**

Paris - Alquiler de espacios vacíos

Cezanne Saint-Honoré - CBD



Renta Max YTD

750
€/m²/año

Tenants por sector

- ✓ Real Estate Company
- ✓ Tecnología de la Información

Contract 1: +4%
Contract 2: +4%

Rentas firmadas vs. 12/15 ERV

112 Wagram - CBD



Renta Max YTD

700
€/m²/año

Tenants por sector

- ✓ Fondos de inversión

Contract 1: +7%

Rentas firmadas vs. 12/15 ERV

103 Grenelle



Renta Max YTD

701
€/m²/año

Tenants por sector

- ✓ Fondos de inversión
- ✓ Otros

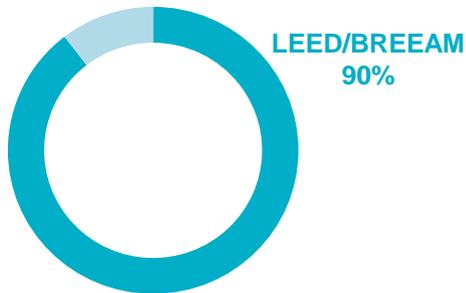
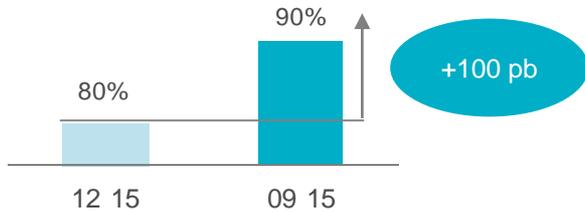
Contract 1: +7%
Contract 2: +2%

Rentas firmadas vs. 12/15 ERV

Progreso en el desarrollo de estrategias “value added” y reposicionamiento de la cartera

- > Continuas mejoras en la eficiencia energética y en la calidad de los activos
- > Fuente futura de creación de valor a través incremento de rentas y comprensión de yields

PORTFOLIO CON CERTIFICACIÓN BREEAM/LEED



MEJORA CONTINUA DE LA SOSTENIBILIDAD Y LA CALIDAD

De Breeam very good a Excellent

Charles de Gaulle



In / Out



Iena



De cero a héroe

Diagonal Glories



Sant Cugat



Tilos



Martínez Villergas



Recoletos



Travesera/Amigó



Implementación exitosa de valor e iniciativas

- > Programas de reposicionamiento del portfolio actual para extraer valor adicional
 - + Aumentos de ERVs
 - + Comprensión de yields

CASTELLANA 52

- ✓ Reposicionamiento del uso retail
- ✓ Redefinición de la entrada y espacios comunes
- ✓ Reposicionamiento de las plantas vacías
 - > Innovador concepto de iluminación, aire acondicionado y suelos técnicos
 - > Un enfoque creativo para aumentar la luz natural

VIA AUGUSTA

- ✓ Redefinición y actualización de la entrada y espacios comunes
- ✓ **Nuevo contrato firmado a 18€/m²/mes (+20% vs 12/15 ERV)**
- ✓ 100% ocupación a Sep-16

CEZANNE SAINT-HONORÉ

- ✓ Proyecto diseñado por Studio Putman
- ✓ Comedor con un innovador concepto de comida MamieCocotte©
- ✓ **Nuevo contrato firmado con empresa líder por una superficie de 2.600m² (incluye 200m² de terraza) a 750€/m²**

Antes



Antes



Post Ejecución



Post Ejecución



Aumento ERV esperado +30%

Post Ejecución



Renta firmada 18€/m²/mes

ERV Uplift +20%

Post Ejecución



Renta firmada 750€/m²/año

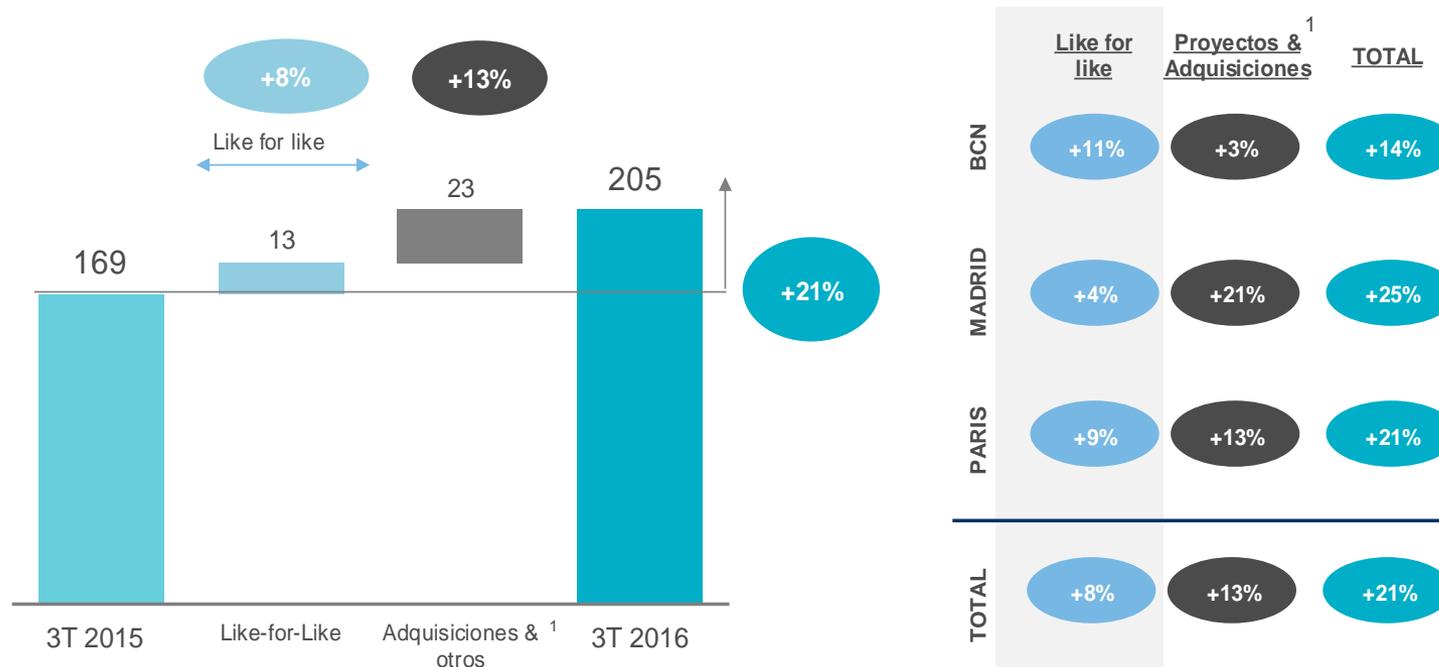
ERV Uplift +4%



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

- > Crecimiento fuerte del portfolio like for like: +8%
- > Crecimiento de rentas adicional a través de estrategias Value Added & adquisiciones: +13%

INGRESOS POR RENTAS - €M



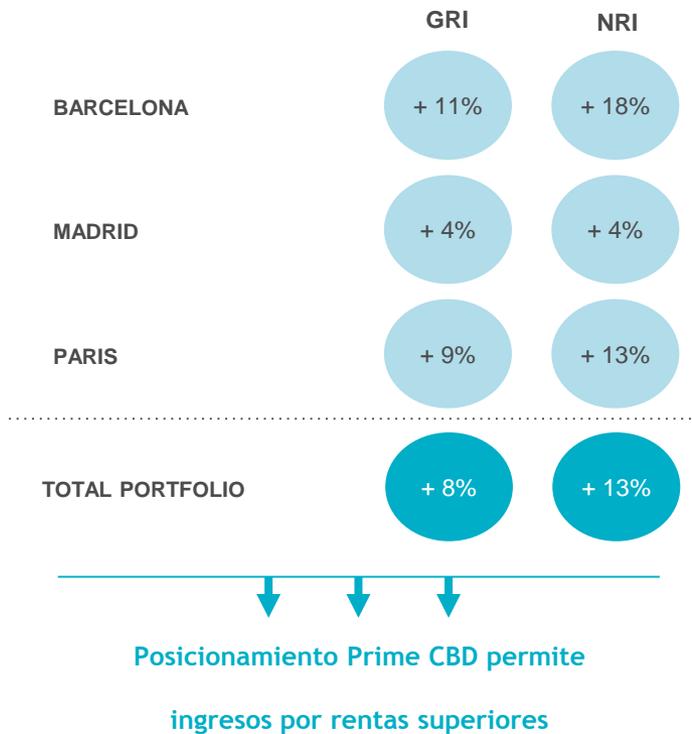
Like for Like calculado siguiendo las recomendaciones de la EPRA
(1) Incluye indemnizaciones de la rotación de tenants

Fuerte crecimiento en todos los mercados

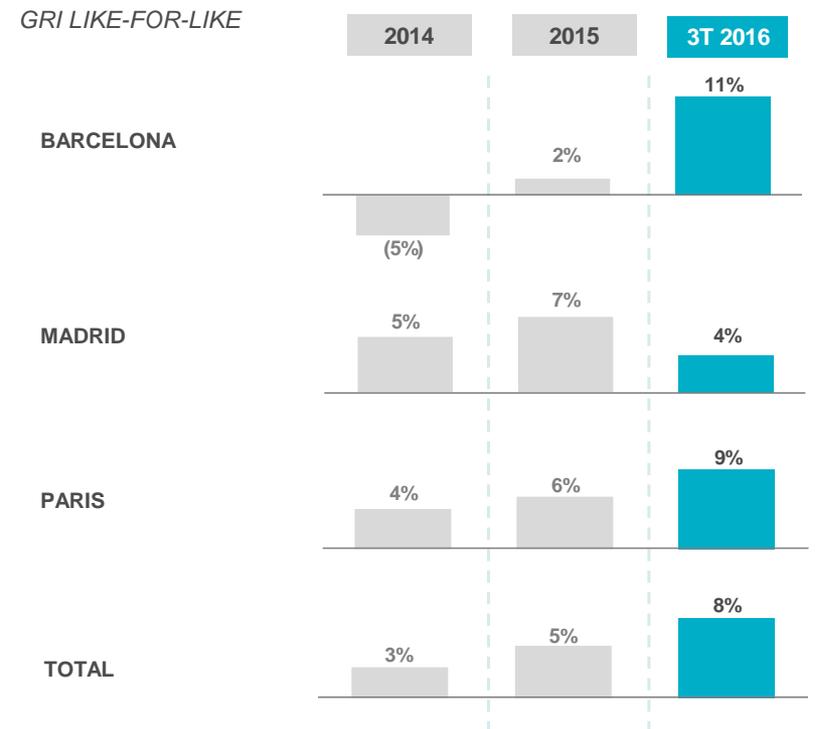
- > Barcelona con un crecimiento like for like excepcional – recuperándose respecto años anteriores
- > Madrid se mantiene fuerte al 4% incremento like for like
- > Paris con un incremento like for like fuerte

LIKE FOR LIKE VARIACIÓN – GRI & NRI

CRECIMIENTO LIKE-FOR-LIKE

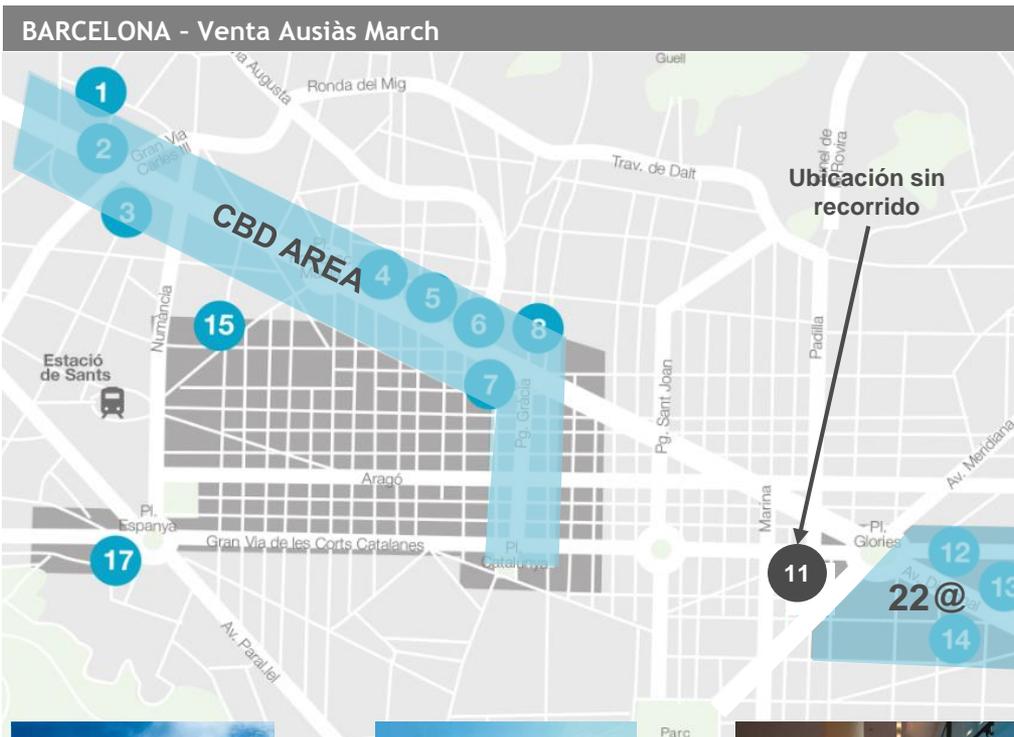


UN PORTFOLIO QUE CAPTA EL CICLO



Creación de valor a través de asignación de activos activa

- > Gestión de la cartera centrada en la optimización de creación de valor
- > Venta de un activo maduro con prima sobre GAV



Maximización del valor mediante la revisión continua de los planes de negocio de activos individuales

Creación de valor a través de la venta de Ausias March

- > Ubicación sin alza
- > 40% desocupado
- > 48 meses con ocupación por debajo de 80%
- > Mantener estrategia IRR

Family office local ha pagado 15€m

Prima del 11% a 6/2016 GAV



El Mercado reconoce la prima significativa

respecto la valoración 6/2016

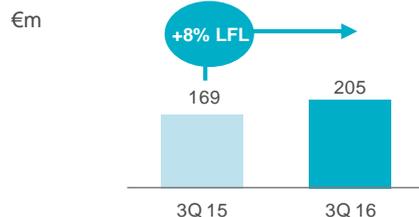


Beneficio Neto 17% superior al año anterior

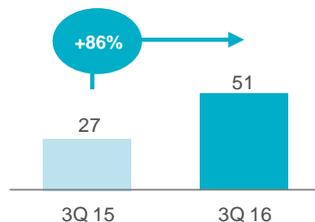
- > Fuerte “momentum” en resultado recurrente
- > Creación de valor superior en el portfolio de activos

FUERTE RENDIMIENTO

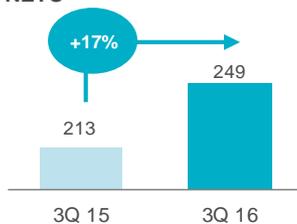
INGRESOS POR RENTAS



RESULTADO NETO RECURRENTE



BENEFICIO NETO



CUENTA DE RESULTADOS

Analisis del Resultado - €m	3T 2016	3T 2015
Ingresos por Rentas	205	169
Gastos de explotación netos ⁽¹⁾	(13)	(16)
Gastos estructura	(26)	(24)
EBITDA Recurrente	166	129
Resultado Financiero Recurrente	(60)	(63)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(9)	(8)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(46)	(31)
Resultado Neto Recurrente	51	27
Variación de valor de los activos & Provisiones	354	349
Gasto financiero no recurrente & MTM	(3)	(35)
Impuestos & otros no recurrente	(12)	(28)
Minoritarios no recurrente	(141)	(100)
Resultado Neto Atribuible al Grupo	249	213

(1) Incluye otros ingresos

Exitosa emisión de 650€m de nueva financiación

- > Colonial aprovechó el mercado para la emisión de un bono senior no garantizado a 8 años por 600€m
- > Emisión de “private placement” en Noviembre por 50€m

	EMISIÓN DE BONOS	PRIVATE PLACEMENT
Precio	600€m	50€m
Cupon	1.45% ¹	1.875% ²
Spread to benchmark	ms + 135 pbs	ms + 160 pbs
Maturity	28 de Octubre 2024	10 de Noviembre 2026

EJECUCIÓN

Emisión de bonos

- > El cupón más bajo jamás obtenido a través del mercado primario
- > Más de 1,7€bn de ordenes – sobre suscrito 3x –
- > Calidad alta de inversores suscritos en la emisión
 - ✓ Diversificación:
27% Francia, 26% UK, 18% España y 11% Alemania
 - ✓ Inversores de alto grado:
Fund Managers 77%, Insurances 11%.

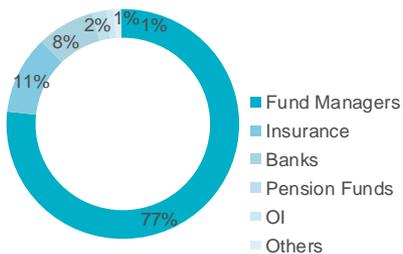
Private Placement

- > Costes financieros competitivos con larga maturity
- > Inversores institucionales de muy alta calidad

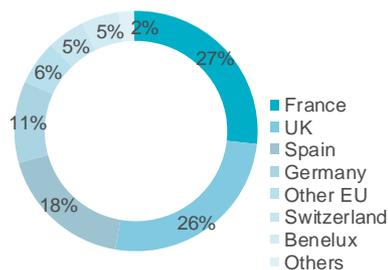
**Términos y parámetros de ejecución
confirman un fuerte perfil de crédito**

DISTRIBUTION OF BOND ISSUANCE

By investor type



By geography



1) Re offer yield 1.554%
2) Re offer yield 2.114%

GESTIÓN ACTIVA DE BALANCE

1. Creación de un programa de 3,000€m “Euro Medium Term Note Programme (ETM)”
2. Exitosa emisión de bonos por 600€m en Octubre 2016
3. Exitosa emisión de Private Placement por 50€m en Noviembre 2016
4. Recompra de 375€m de bonos con vencimiento en 2019
5. Extensión de vencimiento de 350€m del sindicado de 2019 a 2021
6. Importante incremento del cash y las líneas no dispuestas (Firepower)



Mejora del perfil crediticio con un coste de la deuda optimizado

PERFIL DE VENCIMIENTO A LARGO PLAZO



	30/09/2016	PF YTD¹
Coste de Deuda España	2,10%	1,99%
Coste de Deuda Grupo	2,04%	2,00%
Maturity España	4,1 años	6,3 años
Maturity Grupo	4,3 años	5,3 años
Firepower ² España	297€m	407€m
Firepower ² Grupo	882€m	992€m
LTV Grupo	40,3%	41,6%

¹ Proforma YTD= Cifras Septiembre 2016 + emisiones deuda y gestión de pasivo + adquisiciones YTD
² Firepower= Cash & líneas no dispuestas undrawn credit lines

PROGRAMA DE RECOMPRA DE ACCIONES

Principales características del programa de recompra de acciones:

1. Objetivos del programa

- Plan de compensación de directivos
- Propósitos corporativos
- Otros usos de interés social aprobados por el Consejo de Administración

2. Importe máximo y acciones asignadas al programa

- Importe máximo: 68€m
- Número máximo de acciones: 10.000.000
- Adquisición del 2,8% de acciones de autocartera

3. Timing

- 6 meses, inicio el 15 de noviembre hasta el 15 de mayo de 2017

05 Palancas de crecimiento



Firme cumplimiento del Plan de crecimiento

- > Volúmenes de adquisición superando objetivos
- > Creación de valor a través de la transformación de productos prime
- > **Retornos superiores ajustados por riesgo basados en una disciplina de inversión sólida**

INVERSIONES DESDE 2015

		Precio - €m	IRR ²
Condorcet ¹	Paris	230	6%
Plaza Europa ¹	Barcelona	10	>7%
Estébanez Calderón	Madrid	43	>10%
Príncipe Vergara 112	Madrid	45	>10%
Génova 17	Madrid	36	7%
Percier	Paris	68	6%
Santa Engracia	Madrid	67	7%
Total 2015		499	

FUERTE ENTREGA YTD

1. Volumen objetivo



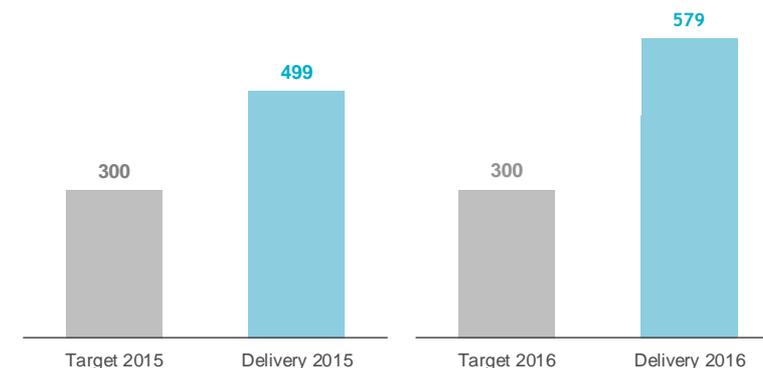
2. Calidad del activo



3. Retornos requeridos



VOLUMEN DE INVERSIÓN €m



		Precio - €m	IRR ²
José Abascal 45	Madrid	35	>6%
Parc Glories	Barcelona	77	>9%
Serrano 73	Madrid	48	6%
Santa Hortensia	Madrid	154	>7%
4.4% Stake SFL	Paris	106	6.5%
1.0% Acc. SFL	Paris	24	6.5%
15% Acc. en Axiare	BCN/Madrid	136	Descuento s/ NAV
Total 2016		579	

(1) Investments materialized in November and December 2014 respectively

(2) 10 year ungeared asset IRR

Fuerte progreso en la ejecución de las últimas adquisiciones Prime Factory

Ejecución de las estrategias de valor añadido en las últimas adquisiciones realizadas

- > Ejecución de los proyectos en marcha
- > Importante creación de valor a capturar

ESTÉBANEZ CALDERÓN

- ✓ Trabajos estructurales bajo rasante terminados
- ✓ Estructura sobre rasante empezada
- ✓ **Fase comercial iniciada:**
 - > Fase con **más de 40 clientes potenciales**
 - > Lanzamiento nueva marca del inmueble ("Discovery Building")

Status actual



Proyecto final



PRINCIPE DE VERGARA 112

- ✓ **Licencia del Proyecto obtenida**
- ✓ Trabajos estructurales bajo rasante empezados
- ✓ **Pruebas selectivas del mercado con clientes top**
- ✓ Propiedades circundantes en la zona atraen nuevos tenants

Status actual



Proyecto final



PARC GLORIES

- ✓ Trabajos estructurales bajo rasante empezados
- ✓ Fuerte actividad de pre-alquiler:
 - > **Fuerte interés** en compañías internacionales para la demanda de **más de 9.000m²**
 - > Conversaciones iniciales de precio con **niveles de renta un 20% por encima de las ERVs actuales**

Status actual



Proyecto final



Ejecución de las estrategias de valor añadido en las últimas adquisiciones realizadas

- > Fuerte progreso en varias iniciativas de valor añadido
- > Mejora de los retornos a través de una gestión activa del activo

JOSÉ ABASCAL 45

- ✓ Inicio de las actividades de reposicionamiento:
 - > Reforma de los espacios comunes y la área de entrada
 - > Mejora y reposicionamiento de las plantas vacías
- ✓ Nuevo contrato firmado: **767m² a 24€/m²/mes (+45% s/ passing rent a 6/16)**
- ✓ **Inmuebles por la zona vendidos a. 8.500€/m² (+40% vs precio adquisición)**

SANTA ENGRACIA

- ✓ Reposición de áreas comunes:
 - > Mejora y reposicionamiento del lobby
 - > **Superficie adicional de 200m² de retail** Ganado a las zonas comunes
 - > Obtención de GLA adicional bajo análisis
- ✓ Inicio de la fase de comercialización de la superficie disponible **con un fuerte interés del mercado**

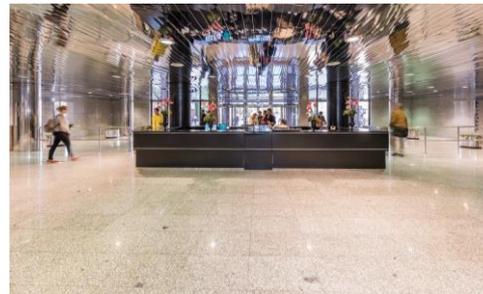
SERRANO 73

- ✓ Antiguo arrendatario BNP con fecha acordada
- ✓ Inicio de los trabajos de rehabilitación
- ✓ Fuerte interés por el inmueble entero de un bufete internacional de abogados
- ✓ **ERV esperada en la zona alta del Mercado de Madrid**

Before



Before



Before



Post Execution



+45% incremento s/ Passing rent

Under Refurbishment



Superficie adicional de retail
Obtención GLA adicional bajo analysis

Post Execution



ERV esperada en zona alta Mercado de Madrid





ENTREGA SÓLIDA EN OPERACIONES

- > Fuerte “momentum” en contratación
- > Niveles de ocupación saludables en todos los mercados
- > Sólido cumplimiento en incremento de precios de rentas
- > Fuerte progreso en las estrategias de valor añadido

FUERTES ASPECTOS FINANCIEROS

- > Crecimiento superior like-for-like en las rentas
- > Ventas con prima sobre GAV
- > Gestión active del balance
- > Fuertes resultados “top & bottom line”

PERSPECTIVAS FAVORABLES

- > Mercados CBD y el portfolio de Colonial con sólidos fundamentales
- > Colonial mejor posicionada para capturar el ciclo de rentas
- > Alta confianza en el cumplimiento del plan de adquisición
- > La disciplina de inversión clave para una sólida creación de valor
- > Estrategia con retornos superiores ajustados por riesgo



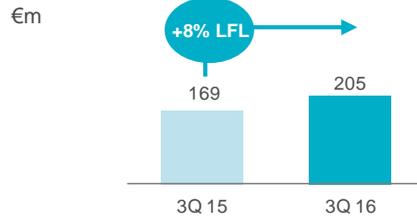
Momento positivo en resultados

Incremento significativo en resultado neto recurrente a través de:

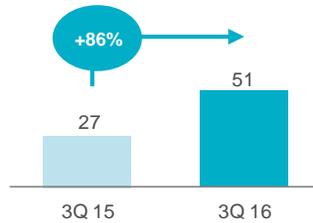
- > Fuerte incremento de ingresos por rentas basado en una exitosa estrategia de crecimiento.
- > Ahorro en los costes financieros gracias a una buena gestión del pasivo

FUERTE RENDIMIENTO

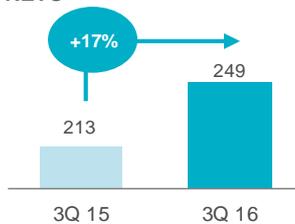
INGRESOS POR RENTAS



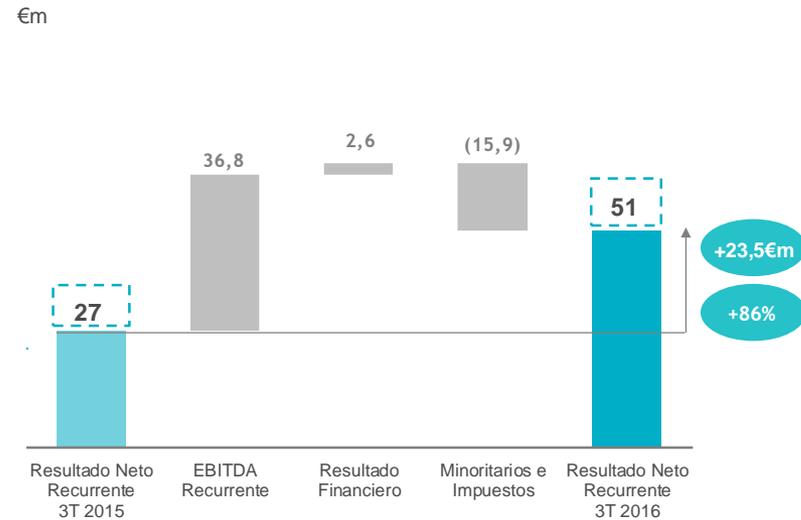
RESULTADO NETO RECURRENTE



BENEFICIO NETO



RESULTADO RECURRENTE – ANALISIS VARIACIÓN



Colonial



www.inmocolonial.com

© 2016 Colonial