

De conformidad con lo establecido en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (“**Colonial**” o la “**Sociedad**”) comunica el siguiente

HECHO RELEVANTE

El Consejo de Administración de Colonial, en su reunión celebrada el 12 de noviembre de 2017, ha acordado la formulación de una oferta pública de adquisición (la “**Oferta**”) sobre la totalidad de las acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (“**Axiare**” o la “**Sociedad Afectada**”), ofreciendo como contraprestación efectivo y sujeta a condición, de conformidad con lo previsto en el artículo 13 del *Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores* (el “**Real Decreto de OPAS**”).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Real Decreto de OPAS y en la Circular 8/2008, de 10 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), adjunto se acompaña el anuncio previo a la solicitud de autorización de la Oferta, que ha sido acordado por el Consejo de Administración de Colonial.

Adicionalmente, se adjunta como anexo al presente hecho relevante la correspondiente presentación a inversores.

En Madrid, a 13 de noviembre de 2017.

ANUNCIO PREVIO A LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES DE AXIARE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. A FORMULAR POR INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.

El presente anuncio previo se hace público en virtud de lo previsto en el *Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores* (el “**Real Decreto de OPAS**”) y contiene las principales características de la oferta pública de adquisición de acciones (la “**Oferta**”) de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (“**Axiare**” o la “**Sociedad Afectada**”) que será formulada por Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (“**Colonial**” o el “**Oferente**”), y que está sujeta a la preceptiva autorización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”).

Los términos y características detallados de la Oferta estarán contenidos en el folleto explicativo que se publicará tras la obtención de la referida autorización.

1. IDENTIFICACIÓN DEL OFERENTE

La sociedad oferente es Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, en el Paseo de la Castellana, núm. 52, código postal 28046, y con número de identificación fiscal (N.I.F.) A-28.027.399. Colonial está en proceso de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid de su nuevo domicilio social tras la decisión adoptada por el Consejo de Administración de Colonial de fecha 9 de octubre de 2017 de trasladar su domicilio social.

Actualmente, el capital social de Colonial asciende a 981.175.140,00 euros, dividido en 392.470.056 acciones, de 2,5 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones de Colonial están representadas por medio de anotaciones en cuenta, inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”) y de sus entidades participantes autorizadas, admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

Por otro lado, actualmente, Colonial tiene admitidas a negociación en el mercado regulado (*Main Securities Market*) de la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*) obligaciones simples por importe nominal total de 1.525 millones de euros: (i) 375 millones de euros con vencimiento en junio de 2019; (ii) 500 millones de euros con vencimiento en junio de 2023; (iii) 600 millones de euros con vencimiento en octubre de 2024; y (iv) 50 millones de euros en noviembre de 2026.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 5 del *Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores* (la “**Ley del Mercado de Valores**”), se hace constar que Colonial no está controlado por ninguna persona o entidad.

2. DECISIÓN DE FORMULAR LA OFERTA

La decisión de formular la Oferta ha sido adoptada por acuerdo del Consejo de Administración de Colonial en su reunión celebrada el 12 de noviembre de 2017.

3. PRESENTACIÓN DE LA OFERTA

Colonial presentará ante la CNMV la solicitud de autorización de la Oferta, junto con el correspondiente folleto explicativo y los demás documentos que se deban aportar, en los términos señalados en el artículo 17 del Real Decreto de OPAS, lo antes posible y, en todo caso, dentro del plazo máximo de 1 mes desde la fecha del presente anuncio, esto es, no más tarde del día 13 de diciembre de 2017.

4. TIPO DE OFERTA

La Oferta tiene la consideración de oferta voluntaria a los efectos de lo dispuesto en el artículo 137 de la Ley del Mercado de Valores y en el artículo 13 del Real Decreto de OPAS.

5. PARTICIPACIÓN DEL OFERENTE EN LA SOCIEDAD AFECTADA

Actualmente, Colonial es titular directo de 22.762.064 acciones de Axiare, representativas del 28,79% de su capital social. De las referidas acciones, Colonial ha adquirido inmediatamente antes de la publicación del presente anuncio 10.511.523 acciones, representativas del 13,30% del capital social de Axiare, a un precio por acción de entre 18,25 euros y 18,50 euros.

De acuerdo con las reglas de cómputo del artículo 5 del Real Decreto de OPAS, descontando la autocartera de la Sociedad Afectada de acuerdo con la información pública disponible, el Oferente tiene atribuido el 29,11% de los derechos de voto de la Sociedad Afectada.

Durante los 12 meses previos a la fecha del presente anuncio, Colonial ha adquirido 11.915.523 acciones de la Sociedad Afectada de las que es titular, representativas del 15,07% de su capital social y del 15,24% de sus derechos de voto de acuerdo con las reglas de cómputo del artículo 5 del Real Decreto de OPAS. El precio más elevado que Colonial ha pagado por acciones de la Sociedad Afectada en los 12 meses previos a la fecha del presente anuncio es de 18,50 euros por acción, que se corresponde con el precio de la Oferta.

Por otro lado, hasta la fecha del presente anuncio, Colonial no ha designado a ningún miembro de los órganos de administración o dirección de la Sociedad Afectada.

Por último, se hace constar, a los efectos de la Oferta y de la Sociedad Afectada, que el Oferente no actúa de manera concertada con ninguna persona o entidad.

6. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD AFECTADA

Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. es la Sociedad Afectada. Axiare es una sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, en la Calle Ortega y Gasset, núm. 29, 5ª, código postal 28006, y con número de identificación fiscal (N.I.F.) A-86.971.249. Axiare figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

De conformidad con la información pública disponible sobre la Sociedad Afectada, actualmente, el capital social de Axiare asciende a 790.624.860,00 euros, dividido en 79.062.486 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones de Axiare están representadas por medio de anotaciones en cuenta, inscritas en los correspondientes registros contables de Iberclear y de sus entidades participantes, admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

Por otro lado, conforme a la información pública disponible, actualmente, Axiare no tiene emitidas obligaciones convertibles o canjeables en acciones ni otros valores o instrumentos similares que estén en circulación y que pudieran dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones de Axiare. En consecuencia, no hay otros valores de Axiare distintos de las acciones objeto de la Oferta a los que, de conformidad con la normativa aplicable, deba dirigirse la misma.

7. VALORES Y MERCADOS A LOS QUE SE DIRIGE LA OFERTA

La Oferta se dirige al 100% del capital social actual de la Sociedad Afectada, si bien de la Oferta se excluyen las acciones que son titularidad de Colonial (22.762.064 acciones, representativas del 28,79% del capital) que serán inmovilizadas. Por tanto, atendiendo al número actual de acciones en circulación de Axiare, la Oferta se dirige a un total de 56.300.422 acciones de Axiare, representativas del 71,21% de su capital. Los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de las acciones de la Sociedad Afectada a las que se extiende.

La Oferta se formula exclusivamente en el mercado español, único mercado en el que cotizan las acciones de Axiare, y se dirige a todos los titulares de acciones de Axiare cualquiera que sea su nacionalidad o residencia.

En este sentido, el presente anuncio y su contenido no suponen la formulación o difusión de la Oferta en jurisdicciones o territorios distintos de la jurisdicción expresamente prevista. Por lo tanto, el presente anuncio

no se publicará, ni de ninguna otra manera se distribuirá o enviará a jurisdicciones o territorios en los que la Oferta pudiera ser ilegal o donde se exigiese el registro de documentación adicional, y las personas que lo reciban no podrán distribuirlo ni enviarlo a las citadas jurisdicciones o territorios. En particular, el presente anuncio no será distribuido mediante el sistema postal de los Estados Unidos de América, o de cualquier otra forma o medio enviado o distribuido en o hacia los Estados Unidos de América. El presente anuncio no es un documento de oferta ni constituye una oferta de venta o una solicitud u oferta de compra de valores en los Estados Unidos de América.

8. CONTRAPRESTACIÓN

La Oferta se formula como una compraventa. La contraprestación ofrecida por el Oferente consiste en efectivo y asciende a 18,50 euros por cada acción de Axiare. Colonial dispone de los fondos necesarios para atender la contraprestación establecida. La contraprestación será hecha efectiva en su totalidad en metálico y estará garantizada mediante un aval de una entidad de crédito de conformidad con lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1066/2007.

La contraprestación de la Oferta ha sido calculada sobre la base de que Axiare no realice un reparto de dividendos u otra distribución a sus accionistas con anterioridad a la liquidación de la Oferta (la **“Retribución al Accionista”**). En consecuencia, en el supuesto de que Axiare llevara a cabo una Retribución al Accionista antes de la liquidación de la Oferta, la contraprestación establecida (18,50 euros por cada acción de la Sociedad Afectada) se reducirá en un importe igual al importe bruto por acción de dicha Retribución al Accionista, en los términos del artículo 33 del Real Decreto de OPAS y con la previa conformidad de la CNMV.

A pesar de que la Oferta es una oferta voluntaria, Colonial considera que el precio de la Oferta tiene la consideración de precio equitativo a los efectos del artículo 9 del Real Decreto de OPAS. La contraprestación ha sido establecida teniendo en consideración el NAV por acción de la Sociedad Afectada a 30 de junio de 2017 (15,32 euros por acción) y el precio medio de cotización de la acción de Axiare en los 3 meses anteriores al 10 de noviembre de 2017 (16,38 euros por acción), última fecha de cotización previa a la fecha del presente anuncio, lo que representa una prima por acción del 20,8% y del 12,9%, respectivamente, sobre los referidos importes. Sin perjuicio de lo anterior, la consideración de la contraprestación como “precio equitativo” está sometida al criterio de la CNMV.

9. CONDICIONES PARA LA EFICACIA DE LA OFERTA

La Oferta está sujeta a la aceptación de la Oferta por accionistas de la Sociedad Afectada titulares, en su conjunto, del número de acciones necesario que permita al Oferente ser titular del 50% más 1 acción de las acciones de la Sociedad Afectada.

10. NOTIFICACIONES EN MATERIA DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y AUTORIZACIONES DE OTROS ORGANISMOS SUPERVISORES

Tras los análisis en relación con la materia de referencia según la última información pública disponible, el Oferente considera que la adquisición de acciones de Axiare pretendida a través de la Oferta no constituye una concentración económica de dimensión europea, española u otra y, por lo tanto, que la adquisición de las acciones objeto de la Oferta no requiere la notificación, obtención de autorización o no oposición o verificación administrativa de las autoridades de defensa de la competencia. Asimismo, el Oferente considera que dicha adquisición no precisa de la autorización o notificación a ningún organismo o autoridad de supervisión nacional o extranjero distinto de la CNMV.

11. ACUERDOS RELATIVOS A LA OFERTA

En relación con la Oferta, Colonial no ha alcanzado ningún acuerdo con accionistas de la Sociedad Afectada, con su Consejo de Administración o con alguno de sus miembros.

12. INICIATIVAS EN MATERIA BURSÁTIL

Colonial tiene la intención, tras la liquidación de la Oferta, de implementar una operación de integración, todavía pendiente de definición, que determinaría la exclusión de negociación de las acciones de Axiare.

Como consecuencia de ello, y conforme a lo establecido en los artículos 136 de la Ley del Mercado de Valores y 47 del Real Decreto de OPAS, en el caso de que se den las condiciones previstas en los referidos artículos, el Oferente tiene la intención de exigir a los restantes titulares de acciones de la Sociedad Afectada la venta forzosa de la totalidad de sus valores, con una contraprestación igual a la de la Oferta, y siendo a cargo de Colonial todos los gastos derivados de la operación de venta forzosa y los correspondientes a la liquidación de dicha operación.

13. OTRA INFORMACIÓN

Además de lo indicado anteriormente, a juicio de Colonial, no existe a la fecha del presente anuncio otra información que pueda resultar necesaria para una adecuada comprensión de la Oferta anunciada.

Sin perjuicio de lo anterior, se adjunta como anexo al presente anuncio la correspondiente presentación a inversores.

En Madrid, a 13 de noviembre de 2017.

Firmado en representación de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.
p.p.

Pedro Viñolas Serra
Consejero Delegado

* * * *

De acuerdo con lo establecido en el artículo 30.6 del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, a partir de la fecha del presente anuncio, aquellos accionistas de Axiare que adquieran valores que atribuyan derechos de voto deberán notificar a la CNMV dicha adquisición cuando la proporción de derechos de voto en su poder alcance o supere el 1%.

Asimismo, los accionistas que ya tuvieran el 3% de los derechos de voto notificarán cualquier operación que implique una variación posterior en dicho porcentaje.

En aplicación de lo dispuesto en el apartado 2.b) de la Norma Quinta de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la CNMV, a partir de la fecha del presente anuncio deberá suspenderse la operativa del contrato de liquidez de la Sociedad Afectada en el caso de que exista.

INFORMACIÓN IMPORTANTE

ESTE DOCUMENTO TIENE MERO CARÁCTER INFORMATIVO. NO CONSTITUYE UN DOCUMENTO DE REGISTRO NI UN FOLLETO INFORMATIVO Y NO DEBE SER TRATADO COMO UNA OFERTA DE NINGÚN TIPO. EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES PARA SU DIFUSIÓN, PUBLICACIÓN O DISTRIBUCIÓN, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, CANADÁ, AUSTRALIA, JAPÓN, SUDÁFRICA O EN CUALQUIER OTRA JURISDICCIÓN DONDE SEA ILEGAL SU DISTRIBUCIÓN.

Este anuncio no ha de ser distribuido ni publicado, ya sea directa o indirectamente, en todo o en parte, en los Estados Unidos de América ("EE.UU.") o en cualquier otra jurisdicción donde pudiera constituir una violación de la legislación aplicable a dicha jurisdicción.

La información contenida en este documento no constituye una oferta de venta, ni una solicitud de ofertas de compra, de valores en EE.UU. Las acciones u otros valores de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. mencionados en este documento no han sido ni serán registrados bajo la Ley de Valores de EE.UU. de 1933, según ha sido modificada, y no pueden ofrecerse o venderse en EE.UU. salvo previo registro de conformidad con dicha legislación o al amparo de una exención aplicable a dicha obligación de registro. No hay ninguna intención de registrar una parte de la oferta en EE.UU. o de hacer una oferta pública de valores en EE.UU. Mediante la presente información no se solicita dinero, valores o cualquier otro tipo de contraprestación y, si algún dinero, valor u otro tipo de contraprestación se enviara en respuesta a la presente información, no serán aceptados.

La emisión, ejercicio o venta de valores en la oferta están sujetos a restricciones legales y regulatorias en ciertas jurisdicciones. Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. no asume ninguna responsabilidad en caso de que haya una violación por alguna persona de dichas restricciones.

Esta información no constituye una oferta de venta, o solicitud de una oferta de compra o adquisición de, ninguna acción, derecho u otro valor de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., y no ha de hacerse ninguna venta en cualquier jurisdicción donde dicha oferta, solicitud o venta pudiera constituir una violación de la legislación aplicable de dicha jurisdicción.

Este anuncio se publica a los efectos previstos en el artículo 16 del *Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores*. La efectividad de la oferta descrita en este documento queda sujeta en todo caso a la preceptiva autorización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). Los términos y características detallados de la oferta estarán contenidos en el folleto explicativo que se publicará en los términos previstos en la normativa aplicable tras la obtención de la referida autorización.

Colonial



Tender Offer on Axiare



MSCI 

European Property
Investment Awards
WINNER 2017

IBEX₃₅



Barcelona 13/11/17

By accepting this presentation and/or by attending this presentation, you will be taken to have represented, warranted and undertaken that you have read and agree to comply with the contents of this disclaimer. The information contained in this presentation (“Presentation”) has been prepared by **Inmobiliaria Colonial, Socimi, S.A.** (the “Company”) and has not been independently verified and will not be updated. No representation, warranty or undertaking, express or implied, is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy, completeness or correctness of the information or opinions contained herein and nothing in this Presentation is, or shall be relied upon as, a promise or representation. None of the Company nor any of its employees, officers, directors, advisers, representatives, agents or affiliates shall have any liability whatsoever (in negligence or otherwise, whether direct or indirect, in contract, tort or otherwise) for any loss howsoever arising from any use of this Presentation or its contents or otherwise arising in connection with this Presentation.

This Presentation is for information purposes only and is incomplete without reference to, and should be viewed solely in conjunction with, the Company’s publicly available information and, if applicable, the oral briefing provided by the Company. The information and opinions in this presentation are provided as at the date hereof and subject to change without notice. It is not the intention to provide, and you may not rely on these materials as providing, a complete or comprehensive analysis of the Company’s financial or trading position or prospects.

This Presentation does not constitute investment, legal, accounting, regulatory, taxation or other advice and does not take into account your investment objectives or legal, accounting, regulatory, taxation or financial situation or particular needs. You are solely responsible for forming your own opinions and conclusions on such matters and for making your own independent assessment of the Company. You are solely responsible for seeking independent professional advice in relation to the Company. No responsibility or liability is accepted by any person for any of the information or for any action taken by you or any of your officers, employees, agents or associates on the basis of such information.

This Presentation could contain financial information regarding the businesses and assets of the Company. Such financial information may not have been audited, reviewed or verified by any independent accounting firm. The inclusion of such financial information in this Presentation or any related presentation should not be regarded as a representation or warranty by the Company, its affiliates, advisors or representatives or any other person as to the accuracy or completeness of such information’s portrayal of the financial condition or results of operations by the Company and should not be relied upon when making an investment decision. Certain financial and statistical information in this document has been subject to rounding off adjustments. Accordingly, the sum of certain data may not conform to the expressed total.

Certain statements in this Presentation may be forward-looking. By their nature, forward-looking statements involve a number of risks, uncertainties and assumptions which could cause actual results or events to differ materially from those expressed or implied by the forward-looking statements. These include, among other factors, changing economic, business or other market conditions, changing political conditions and the prospects for growth anticipated by the Company’s management. These and other factors could adversely affect the outcome and financial effects of the plans and events described herein. Any forward-looking statements contained in this Presentation and based upon past trends or activities should not be taken as a representation that such trends or activities will continue in the future. The Company does not undertake any obligation to update or revise any forward-looking statements, whether as a result of new information, future events or otherwise.

The market and industry data and forecasts that may be included in this Presentation were obtained from internal surveys, estimates, experts and studies, where appropriate as well as external market research, publicly available information and industry publications. The Company, its affiliates, directors, officers, advisers and employees have not independently verified the accuracy of any such market and industry data and forecasts and make no representations or warranties in relation thereto. Such data and forecasts are included herein for information purposes only. Accordingly, undue reliance should not be placed on any of the industry or market data contained in this Presentation.

The distribution of this Presentation in other jurisdictions may be restricted by law and persons into whose possession this presentation comes should inform themselves about and observe any such restrictions.

NEITHER THIS DOCUMENT NOR ANY OF THE INFORMATION CONTAINED HEREIN CONSTITUTES AN OFFER OF PURCHASE, SALE OR EXCHANGE, NOR A REQUEST FOR AN OFFER OF PURCHASE, SALE OR EXCHANGE OF SECURITIES, OR ANY ADVICE OR RECOMMENDATION WITH RESPECT TO SUCH SECURITIES.

THIS DOCUMENT IS FOR INFORMATION PURPOSES ONLY. IT DOES NOT CONSTITUTE A REGISTRATION DOCUMENT OR AN INFORMATION PROSPECTUS, AND MUST NOT BE TREATED AS AN OFFER OF ANY KIND. THIS DOCUMENT MAY NOT BE DISSEMINATED, PUBLISHED OR DISTRIBUTED DIRECTLY OR INDIRECTLY IN THE UNITED STATES OF AMERICA, CANADA, AUSTRALIA, JAPAN, SOUTH AFRICA OR IN ANY OTHER JURISDICTION WHERE THE DISTRIBUTION OF SAME IS ILLEGAL.

This document may not be distributed or published either directly or indirectly, totally or partially, in the United States of America ("USA") or in any other jurisdiction in which it could constitute an infringement of legislation applicable to said jurisdiction.

The information set out in this document does not constitute an offer of sale or an offer of purchase of securities in the USA. The shares or other securities of Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. referred to in this document have not been and shall not be registered under the USA's 1933 Securities Act, as amended, and may not be offered or sold in the USA unless they have previously been registered in accordance with said legislation or are covered by an exemption applicable to this obligation of registration. There is no intention to register a portion of the bid in the USA, or to make a public offer of securities in the USA. No monies, securities or any other kind of consideration are being requested by means of this information, and should any monies, securities or any other kind of consideration be sent in response to this information, they shall not be accepted.

The issue, exercise or sale of securities in the bid are subject to legal and regulatory restrictions in certain jurisdictions. Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. undertakes no liability in the event of an infringement by a party of such restrictions.

This information does not constitute an offer of sale, or a request for an offer of purchase or acquisition of any shares, rights or other securities of Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., and no sales may be made in any jurisdiction in which such offers, requests or sales could constitute an infringement of legislation applicable to said jurisdiction.

The effectiveness of the bid is in any case subject to mandatory authorisation by the Spanish Securities and Exchange Commission (Comisión Nacional del Mercado de Valores). The detailed terms and characteristics of the bid shall be set out in the explanatory prospectus, which shall be published in the terms stipulated in the regulations applicable when the aforesaid authorisation has been obtained.

PRESENTING MANAGEMENT TEAM



Pere Viñolas
Chief Executive Officer



Carmina Ganyet
Corporate Managing Director



Carlos Krohmer
Chief Corporate Development Officer



- 01 Executive summary
- 02 A strong office platform at optimal market timing
- 03 An attractive transaction
- 04 A solid transaction structure
- 05 Conclusions
- 06 Appendix

01 Executive summary



Colonial has acquired a stake of c.13% in Axiare

- > Sellers: several shareholders of Axiare including shareholder number 2
- > Price: 18.25¹ – 18.50 €/share (13% premium on share price pre announcement)
- > As a result, Colonial owns a 29%² stake in the capital of Axiare

The Board of Directors of Colonial has approved launching a voluntary tender offer for the remaining 71% share capital

- > Price: 18.50 €/share (13% premium on share price pre announcement)
- > Condition subject to 50% + 1 ownership (including the 29% stake owned pre tender offer)

Fully funded transaction with low execution risk

- > Transaction fully financed through a combination of equity, bonds and disposal of non-core assets
 - Equity for €450m which includes a €250m firm interest from core shareholders at a minimum price of 7.89 €/share (1 month VWAP)
 - Bond financing of €800m to be reduced through disposal of non-core assets of c.€300m
- > Credit profile remains strong with solid LTV

¹ Including price equalization

² Including 15.5% of Axiare owned by Colonial pre transaction

Transaction Rationale

1. Consolidation of leadership in CBD offices in Spain and Europe
2. Unique consolidation transaction with focus on Spain
3. Enhancement of Madrid exposure at optimal market timing
4. Consistent transaction with Colonial Strategy and Business Plan reinforcing the pipeline of growth opportunities
5. Perfect match to Colonial's value creation track record
6. Significant operating and financial synergies to be crystalized
7. Accretive transaction in terms of NAV and FFO

Consolidation of leadership in CBD offices in Spain and Europe

KPI	Colonial pre-deal	Axiare	Colonial post-deal
Total GLA above ground (sqm)	852,019 ¹	295,889 ⁶	1,147,908 ⁶
Project pipeline (sqm)	139,072 ¹	58,410 ⁶	197,482 ⁶
GAV (€m) – 6/17	8,253 ²	1,710	9,794
Topped-Up GRI (€m)	285 ³	65	350
Potential Topped-Up GRI (€m)	369 ³	102	470
EPRA Vacancy – Office Portfolio 6/17	3.9%	14.3%	5.6%
FFO 6/17 annualized (€m)	74	27	101
LTV	33% ⁴	29%	~ 40% ⁵
Rating	BBB/Baa2	No rating	BBB/Baa2

¹ Colonial GLA as of 9/2017

² Colonial based on 6/17 appraisal adjusted by IN/OUT disposal and acquisition of Arturo Soria (includes value of 15.5% Axiare stake)

³ Colonial data based on 6/17 data adjusted by IN/OUT disposal and acquisition of Arturo Soria

⁴ LTV as of 9/17 based on 6/17 appraisal values

⁵ Pro-forma LTV considering €450m of equity and asset disposals, without considering potential value growth on year end appraisals

⁶ For Axiare only including office GLA above ground

02 A strong office platform at optimal market timing



A strong office footprint in Spain with high quality assets

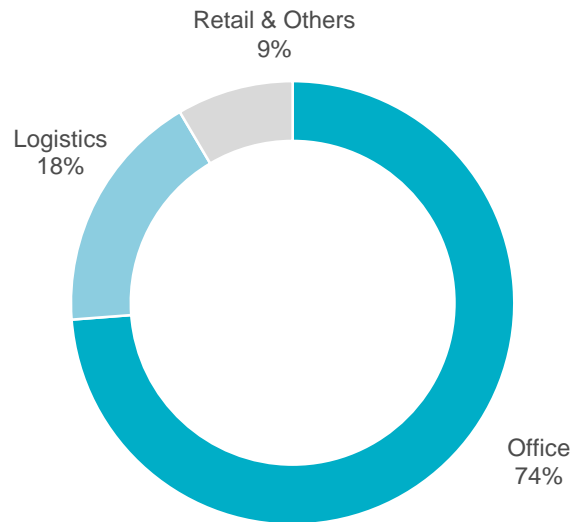
02 A strong office platform at optimal market timing

A complementary Grade A portfolio

A complementary portfolio with focus on offices in Madrid

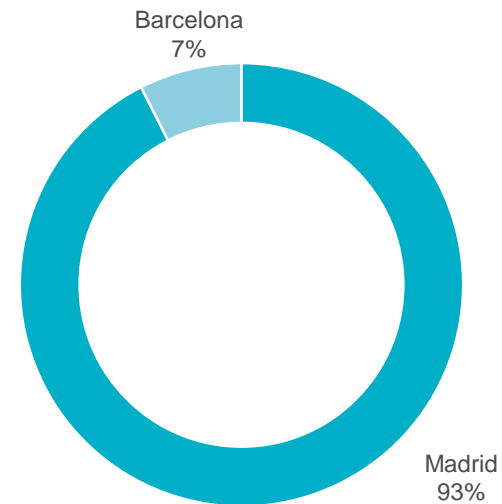
- > More than €1.2bn of offices with focus on Madrid
- > High quality Grade A assets
- > Highly liquid logistic and retail assets

AXIARE'S PORTFOLIO BREAKDOWN



Total GAV 6/2017: €1,710m

AXIARE'S OFFICE ASSETS BREAKDOWN



GAV Office Portfolio 6/2017: €1,262m

02 A strong office platform at optimal market timing
A complementary Grade A portfolio

A complementary portfolio with focus on offices in Madrid

- > High quality assets in prime locations
- > Repositioning activity leaves room for further value creation
- > Top Tier tenants

SELECTED ASSETS

Sagasta 33



Manuel De Falla



Velazquez



D. Ramon De La Cruz



Almagro



Fernando El Santo



Miguel Angel



Sagasta 27



Diagonal



SELECTED TENANTS

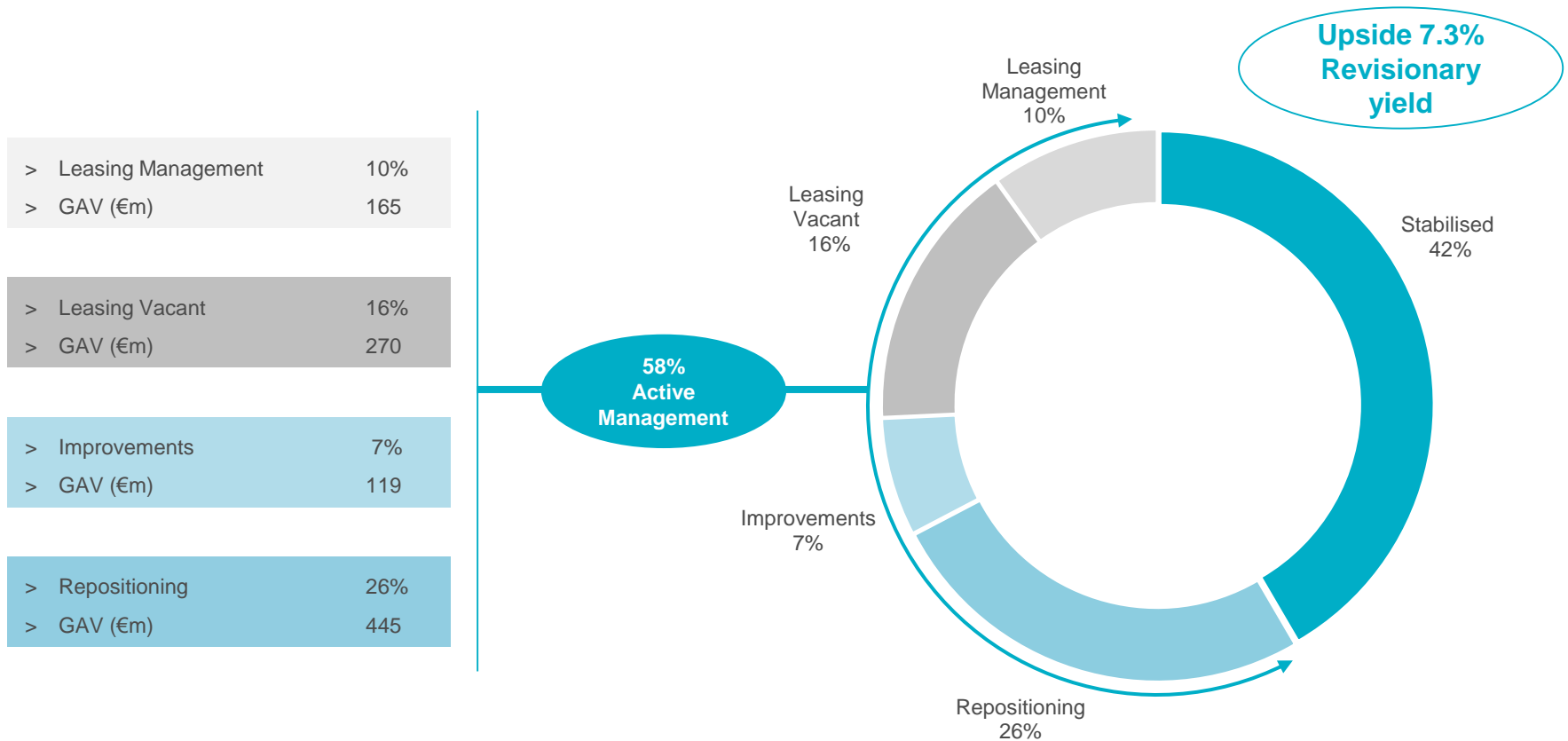


02 A strong office platform at optimal market timing

Strong value creation through asset management

58% of the portfolio with additional value creation to be captured

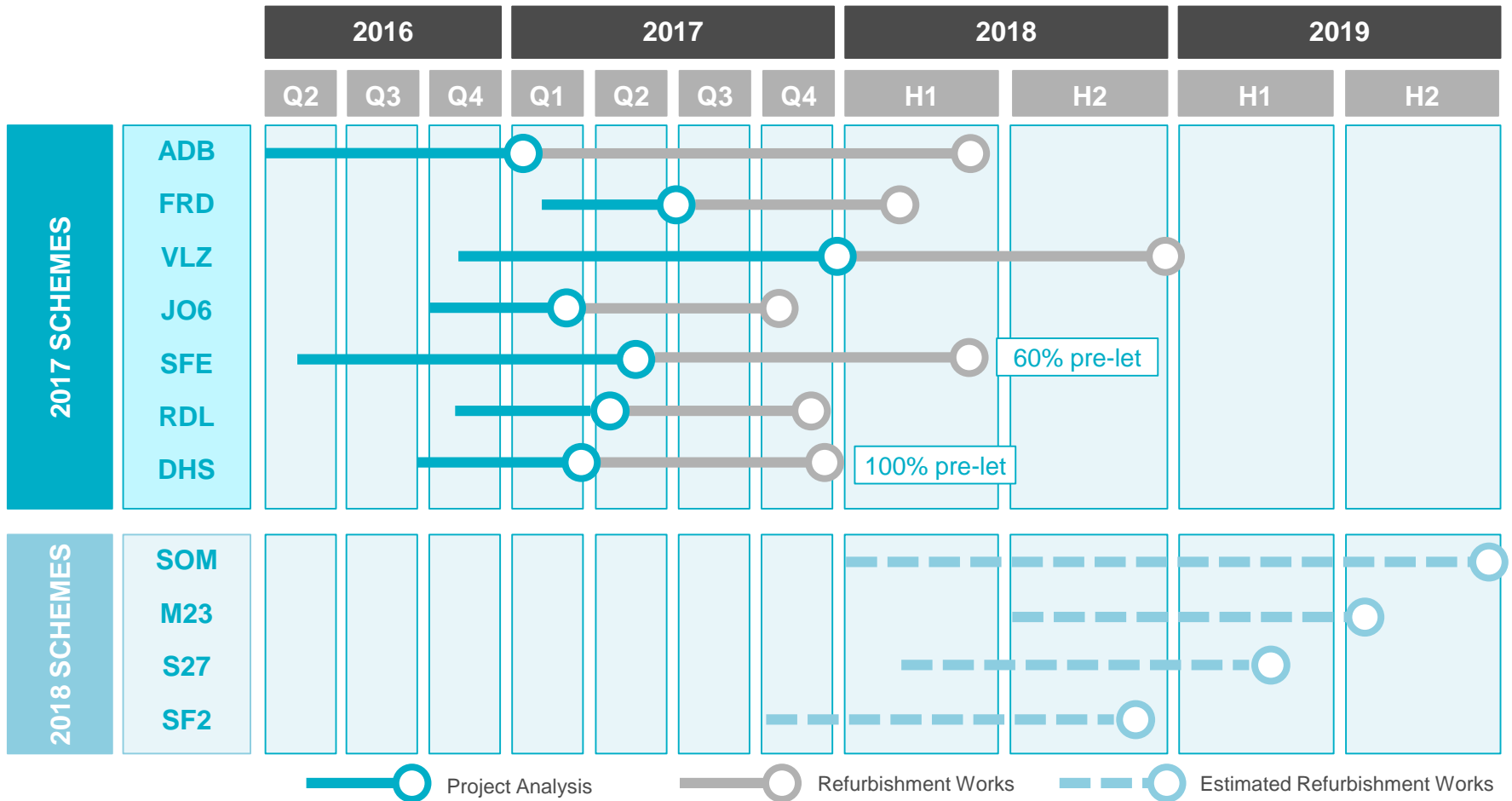
- > €564m of assets selected to be repositioned and improved to create additional value
- > Revaluation of the assets still to be captured by managing leases and letting-up vacant spaces
- > Passing GRI of €65m providing a very attractive yield on cost



02 A strong office platform at optimal market timing
Producing Grade A offices in solid markets

Solid redevelopment pipeline to be released in 18-24 months

- > Repositioning asset allows further growth both in value and GRI
- > Grade A assets are a key driver to attract top tier tenants

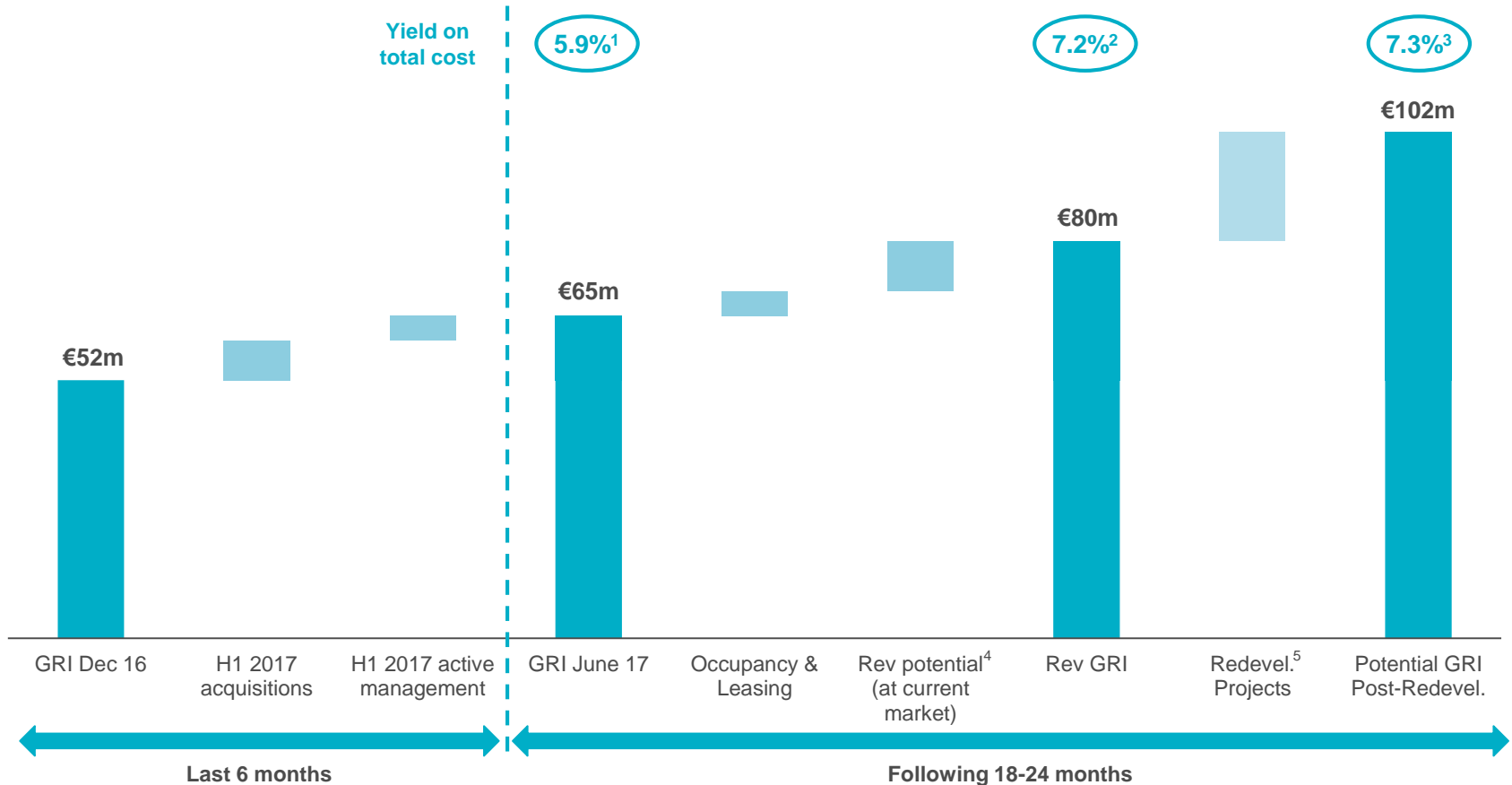


02 A strong office platform at optimal market timing

Significant growth potential in GRI

Portfolio with significant growth potential in GRI

- > €15m growth through occupancy increase and potential rent revaluation
- > €22m increase in GRI due to project pipeline
- > Additional market rental growth to be captured



¹ Based on passing and acquisition total cost

² Acquisition total cost adjusted for improvement capex

³ Acquisition total cost adjusted for improvement and repositioning capex

⁴ Includes certain ERV increases due to improvement capex

⁵ Includes certain ERV increases due to repositioning capex. Repositioning projects includes certain ERV increases due to repositioning capex. Repositioning projects includes Puerto Somport, Avenida Bruselas, Velazquez, Juan Ignacio Luca de Tena 6, Sagasta 27 and San Fernando (phases I and II)

03 An attractive transaction



Creation of the only pure office play on Spain

03 An attractive transaction

Transaction fully in line with Colonial's strategic and financial objectives

Office leadership - creating the only pure office play on Spain

- > More than 1.1 million of office GLA with an attractive project pipeline
- > Group GAV of c.€10bn with close to €500m of potential GRI
- > Comfortable credit profile post transaction

KPI	Colonial pre-deal	Axiare	Colonial post-deal
Total GLA above ground (sqm)	852,019 ¹	295,889 ⁶	1,147,908 ⁶
Project pipeline (sqm)	139,072 ¹	58,410 ⁶	197,482 ⁶
GAV (€m) – 6/17	8,253 ²	1,710	9,794
Topped-Up GRI (€m)	285 ³	65	350
Potential Topped-Up GRI (€m)	369 ³	102	470
EPRA Vacancy – Office Portfolio 6/17	3.9%	14.3%	5.6%
FFO 6/17 annualized (€m)	74	27	101
LTV	33% ⁴	29%	~ 40% ⁵
Rating	BBB/Baa2	No rating	BBB/Baa2

¹ Colonial GLA as of 9/2017

² Colonial based on 6/17 appraisal adjusted by IN/OUT disposal and acquisition of Arturo Soria (includes value of 15.5% Axiare stake)

³ Colonial data based on 6/17 data adjusted by IN/OUT disposal and acquisition of Arturo Soria

⁴ LTV as of 9/17 based on 6/17 appraisal values

⁵ Pro-forma LTV considering €450m of equity and asset disposals, without considering potential value growth on year end appraisals

⁶ For Axiare only including office GLA above ground

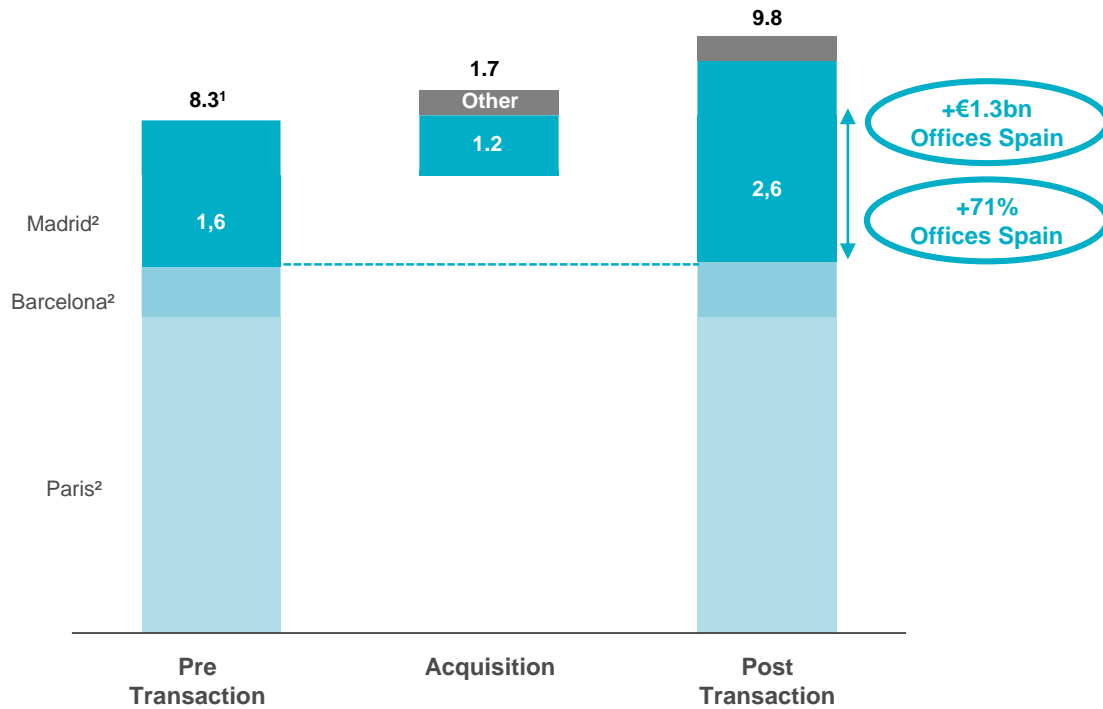
03 An attractive transaction

Office leadership - creating the only pure office play on Spain

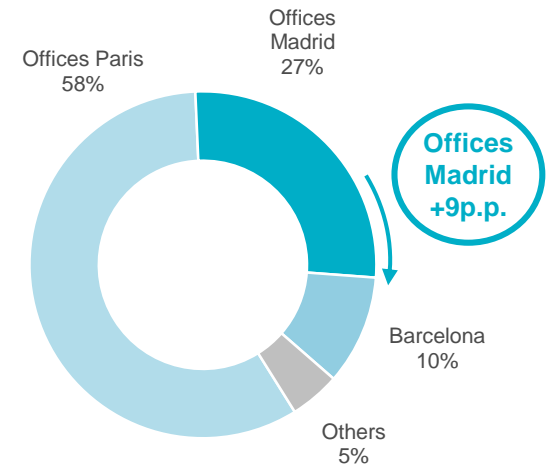
Rebalancing of asset allocation enhancing Madrid exposure

- > Combined portfolio close to €10bn in GAV
- > Increase of Spain office exposure by €1.3bn
- > Increase of Spain portfolio exposure up to 26% (+ 7 p.p.)

GAV (€bn)



GAV (POST-TRANSACTION)



¹ GAV 6/17 adjusted by the IN/OUT disposal & Arturo Soria acquisition at purchase price (includes 15.5% Axiare Stake)

² Office Value

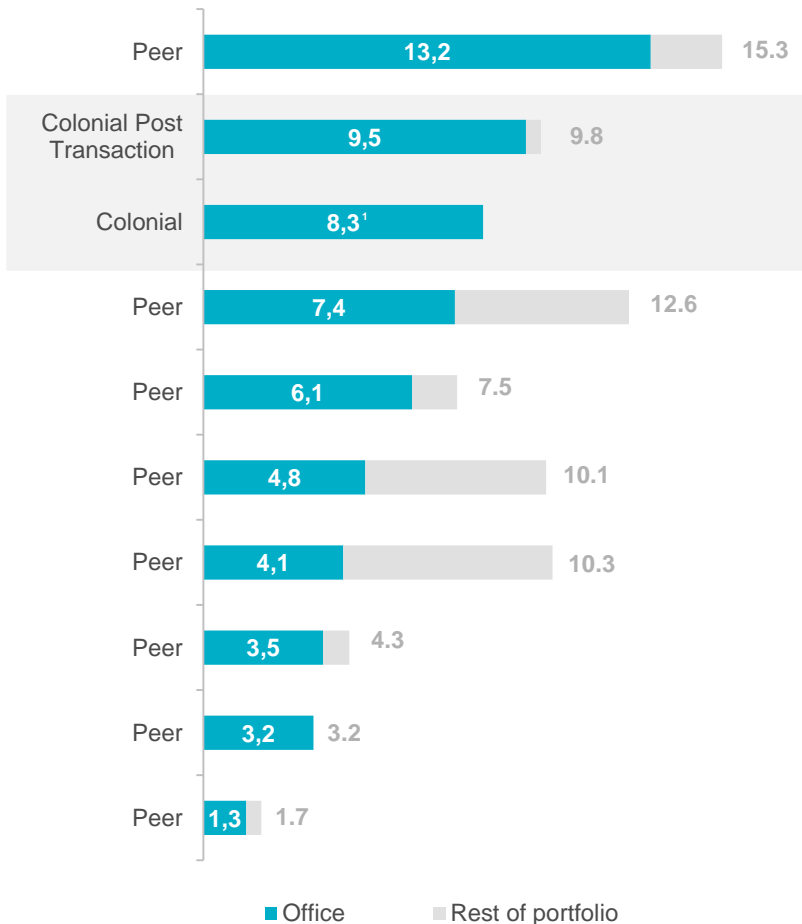
03 An attractive transaction

Office leadership - creating the only pure office play on Spain

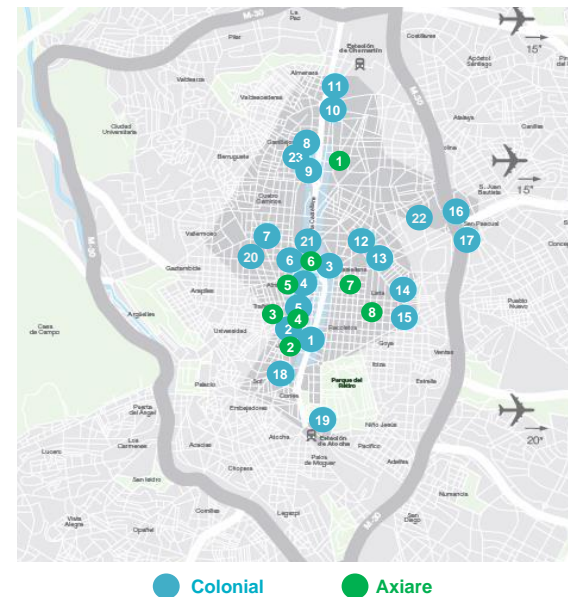
Strong leadership position in European Office Sector

- > Close to €10bn of GAV
- > Consolidating leadership enhancing Madrid exposure
- > Undisputed dominance in Madrid CBD

CONSOLIDATION OF OFFICE LEADERSHIP



CONSOLIDATING LEADERSHIP IN MADRID CITY CENTER (INSIDE M30)



Top Property owners inside M30

	Assets	GLA (sqm)
Colonial + Axiare	31	327,951
Colonial	23	257,625
Peer 1	13	269,737
Peer 2	11	252,743
Peer 3	18	245,251
Peer 4	15	185,434
Peer 5	16	136,346

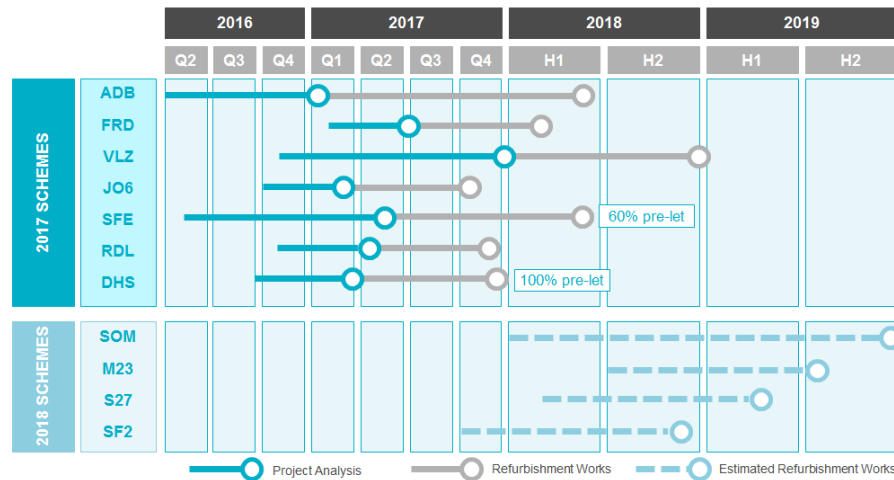
¹ GAV 6/17 adjusted by the IN/OUT disposal & Arturo Soria acquisition at purchase price (includes 15.5% Axiare Stake)

03 An attractive transaction
Reshaping the portfolio & Completing Project Delivery

Attractive project pipeline significantly increasing Colonial's project exposure

- > Solid pipeline of projects allowing to capture value growth and rental revision
- > Target similar approach to Colonial's renowned repositioning program
- > Project deliveries at optimal market timing

ATTRACTIVE PIPELINE



RIBERA DEL LOIRA



SAGASTA 27



AVENIDA DE BRUSELAS



P. DE SOMPORT 10-18



JILT6



SAN FERNANDO I & II



ENHANCING COLONIAL'S PROJECT PIPELINE

In sqm	Madrid	Barcelona	Paris	Total
	191,716	-	-	191,796
	33,540	54,352	51,180	139,072
+	225,256	54,352	51,180	330,788
Additional GRI	€32m	€8m	€34m	€74m

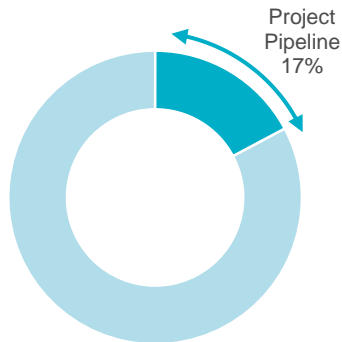
Reshaping the portfolio enhancing value add exposure

Enhancing significantly Colonial’s value add pipeline

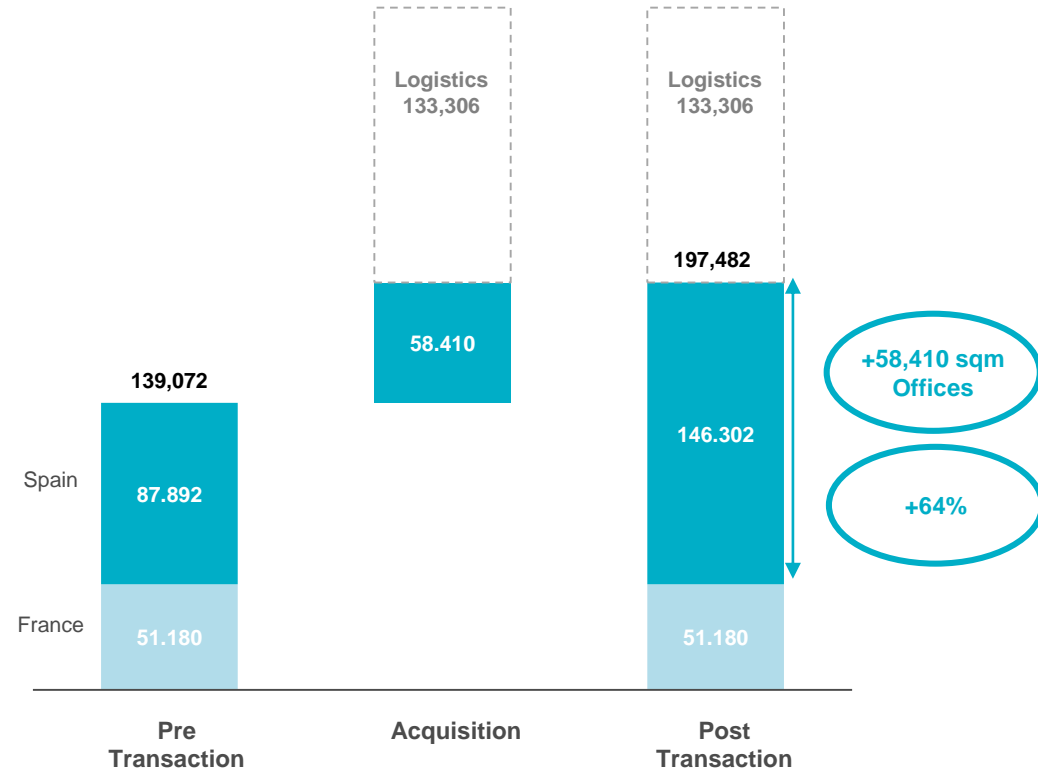
- > Combined platform with more than 197,000 sqm of project pipeline in offices
- > Opportunity to implement “Prime Factory” strategies

ATTRACTIVE VALUE ADD EXPOSURE

GLA Offices (sqm)



INCREASE PROJECT PIPELINE (GLA SQM)



¹ Do not include projects in logistic & other non-core assets

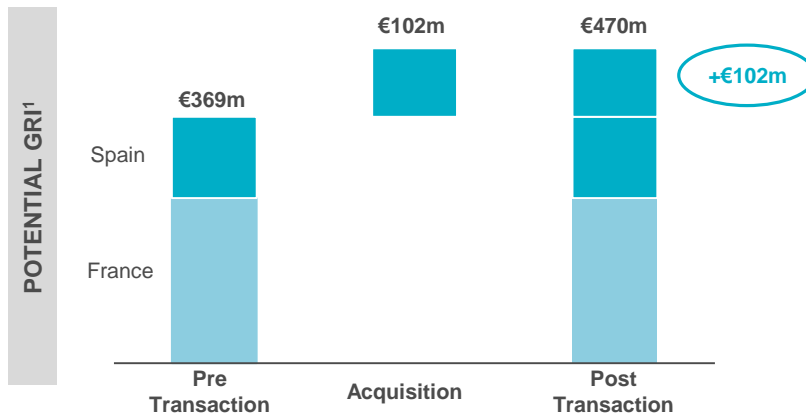
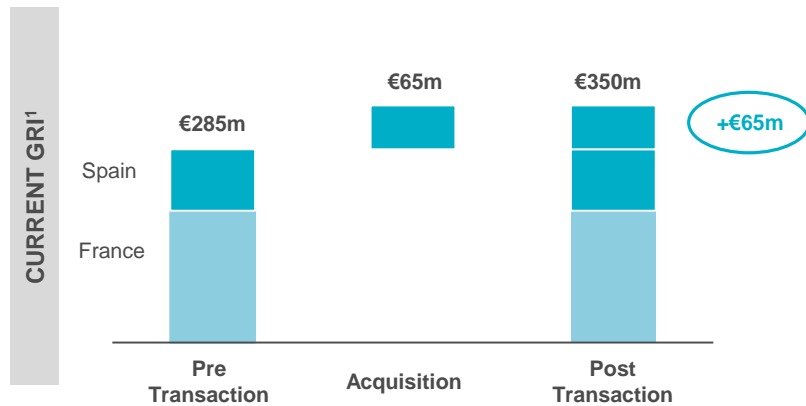
03 An attractive transaction

Short term and long term enhancement of topline growth

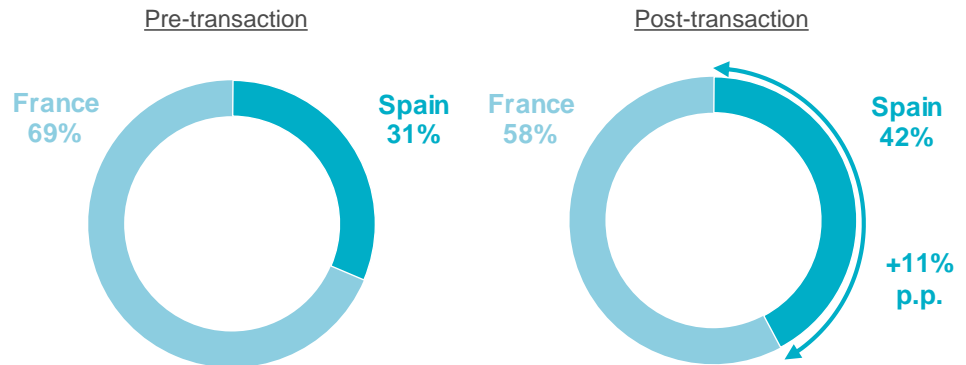
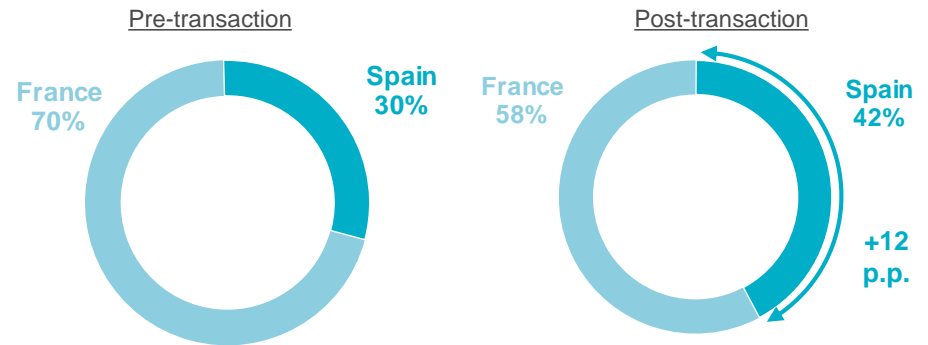
Solid base for sustained top line growth

- > Attractive rebalancing geographic exposure towards Madrid
- > Enhanced bet on Spanish rental price recovery
- > Paris exposure remains at very attractive levels

TOTAL GROWTH AT CURRENT ERV



OPTIMIZED GEOGRAPHICAL MIX



¹ According to Axiare public information June 2017

03 An attractive transaction

An attractive pricing level for everybody

Attractive transaction for Axiare and Colonial shareholders

- > Offer price of €18.5 per share representing 13% premium on share price
- > Attractive entry point for Colonial shareholders at 17.59 €/share¹
- > Entry price level offers interesting growth potential

PRICING

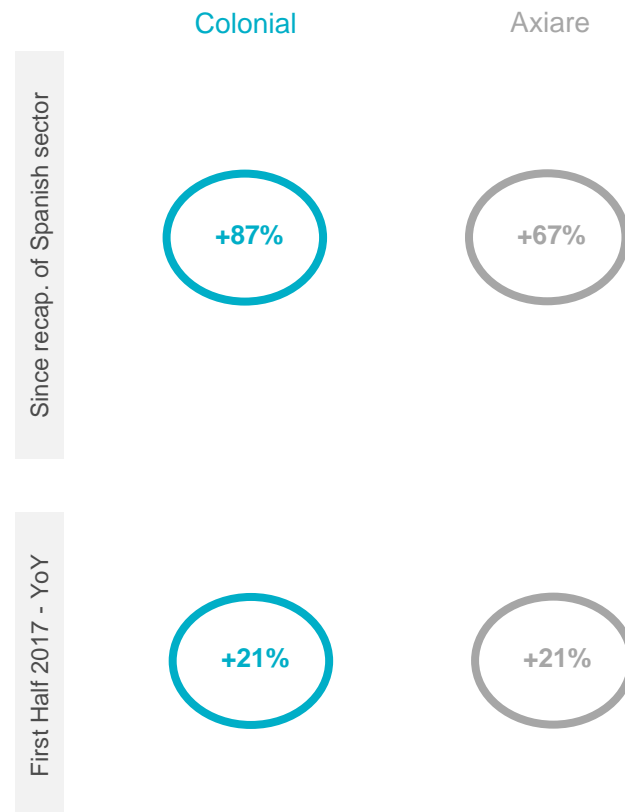
Offer price for Axiare shareholders - 18.50 €/share

- > +13% premium on share price pre announcement
- > +16% premium on 6M average share price
- > +21% premium on last reported NAV

Blended price for Colonial: 17.59 €/share¹

- > Price in line with expected forward looking 2018 NAV
- > Implicit Topped-Up Potential Yield at 5.5% (without rental growth)²
- > Implicit office capital value below 5,000 €/sqm

TOTAL SHAREHOLDER RETURN³ – PERFORMANCE YTD



¹ Considers 15.5% stake acquired at a blended price of 12.6 €/share

² Based on Potential topped-up GRI post redevelopment at 6/2017 market rents

³ NAV per share growth + dividend yield

03 An attractive transaction

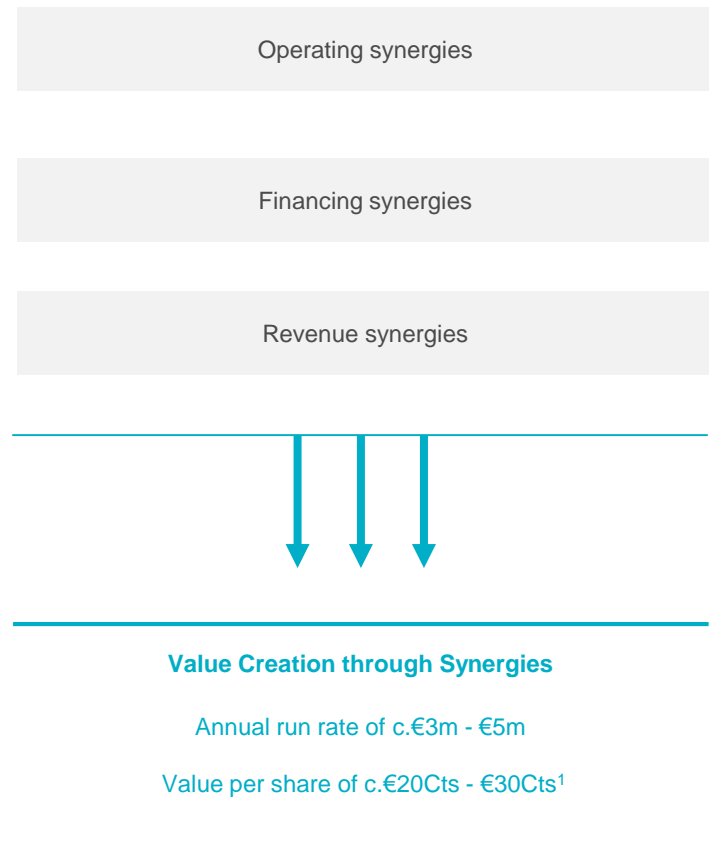
Complementary platforms with synergy potential

Additional value creation through crystallization of synergies

- > Annual run-rate synergies of c.€3m-€5m per year, with direct impact on FFO
- > Estimated value creation potential of c.€0.20 to €0.30 per share
- > Replicating best practices of fully integrated platform

SYNERGIES

1. Operating costs savings of c.€3m per annum
2. Financing cost optimization on Axiare's debt
3. Revenue synergies through integration in a leading office platform & replicating best practices across all segments



¹ Annualized run rate of synergies capitalized at 3.5%

Transaction is value enhancing for Colonial’s shareholders

Attractive Total Shareholder Return

- > Transaction is highly accretive on FFO from the first year
- > Neutral on 2018 NAV with very attractive mid term accretion
- > Interesting “Alpha” drivers of value creation underpinned by strong rental cycle

ATTRACTIVE TOTAL SHAREHOLDER RETURN

Transaction is cash flow accretive in first year

- > FFO per share clearly above 10% in 2018
- > High double digit accretion from 2019 onwards
- > Synergies adding additional cash flow accretion

Solid mid term NAV growth

- > Transaction neutral on 2018 forward looking NAV
- > Attractive mid term NAV accretion
- > Additional value creation through
 - I. Fully capturing rental cycle
 - II. Colonial’s real estate transformation capabilities
 - III. Crystalizing premiums on non-core disposals
 - IV. Capturing full value of operational & financial synergies

IMPACT PER SHARE

Return metric	Short term	Mid term
EPRA NAV	-	↑ ↑
FFO	↑	↑ ↑
Dividends	↑	↑ ↑
Total Shareholder Return	↑	↑ ↑

04 A solid transaction structure



Fully funded transaction with low execution risk

Key terms of the voluntary tender offer

Offer with standard conditions with strong starting point

- > Close to 29% stake secured pre takeover bid from former Axiare core shareholders
- > Takeover bid to obtain control of the company
- > Completion expected for end of first half 2018

1. Transaction characteristics & Pricing

- > Colonial has acquired a stake of c.13% in Axiare from several shareholders for a price between 18.25 and 18.50 € per share
- > As a result, Colonial owns a 29% stake in the capital of Axiare
- > The Board of Directors of Colonial has approved launching a voluntary tender offer for the remaining 71% share capital
- > Price of €18.50 per Axiare share
- > Implied acquisition price of €17.59 per Axiare share¹
- > The offer will include standard conditions, in particular 50%+1 ownership acceptance (including the 29% stake owned pre tender offer)
- > Take-over bid fully funded with a mix of debt & equity

2. Timeline

- | | |
|---|-------------------|
| > Announcement of intention to launch public offer: | November 13, 2017 |
| > Publication of prospectus: | Q1 2018 |
| > Offer acceptance period: | Q1 2018 (30 days) |
| > Expected closing: | Q2 2018 |

¹ Weighted average acquisition price considering the initial 15.5% stake acquired at a blended price of 12.6 €/share.

Colonial’s current credit rating remains strong

A fully financed transaction with low execution risk

- > Firm interest from Colonial core shareholders for equity underwriting
- > Highly attractive momentum in bond markets
- > Further deleverage through disposal of non-core

SOURCES & USES

Sources		Uses	
Cash & undrawn facilities ¹	€193m	13% stake pre launch ¹	€193m
New bond issuance ²	€731m	Takeover bid for 71%	€1,071m
Equity raise	€350m ³	Illustrative transaction costs	€10m
Sources	€1,274m	Uses	€1,274m

¹ Acquisition of 13% of Axiare pre launch of tender offer funded by cash and undrawn facilities pre deal

² New unsecured bond issuance of €800m (€731m transaction funding & €69m additional liquidity)

³ €450m including disposal of treasury shares

A FULLY FUNDED TRANSACTION

Funding

Transaction fully financed

1. Bridge financing in place
2. Equity Raise with firm interest from Colonial core shareholders and backstopped by standby volume equity underwritten
3. Treasury shares of c.€100m backstopped by an standby volume underwritten
4. Issuance of €800m unsecured bond to repay drawn part of bridge facility
5. Liquid non-core assets for c.€300m identified to be disposed of in 12 months

Credit Profile remains strong

~ 40%
Group LTV



Rating Standard & Poor's **BBB**



Rating Moody's **Baa2**

05 Conclusions



Accelerating Colonial's Business Plan at optimal market timing



A STRONG OFFICE PLATFORM IN MADRID

- > Complementary Grade A office portfolio of €1.3bn
- > Consolidating dominance in CBD
- > Additional project portfolio
- > Optimal market timing in rental cycle

SOLID STRATEGIC RATIONALE

- > Office leadership - consolidating the only pure office play on Spain
- > Attractive rebalancing of geographic allocation
- > Significant enhancement of top line growth profile
- > Increase of growth opportunities
- > Acceleration of Colonial's Business Plan

VALUE ENHANCING TRANSACTION FOR COLONIAL SHAREHOLDERS

- > Attractive entry price
- > Highly accretive in FFO from year one
- > Interesting mid term NAV accretion
- > Value creation through Colonial's prime factory approach
- > Unique scarcity play on high quality offices in Spain
- > Credit profile remains strong



Axiare 2017 portfolio acquisitions as of August 2017

**PUERTO DE SOMPORT 8**

Acquisition date	Jan-17
Price	€41.5m
Location	Madrid
GLA	9,280 sqm

**SANT CUGAT**

Acquisition date	Mar-17
Price	€19.5m
Location	Barcelona
GLA	12,000 sqm

**CEDRO**

Acquisition date	Jan-17
Price	€43.5m
Location	Madrid
GLA	17,032 sqm

**SAN FERNANDO (PHASE II)**

Acquisition date	Jun-17
Price	€38.0m
Location	Madrid 1 st ring
GLA	73,464 sqm

**MIGUEL ANGEL**

Acquisition date	Feb-17
Price	€53.4m
Location	Madrid CBD
GLA	8,036 sqm

**SAGASTA 27**

Acquisition date	Jun-17
Price	€18.6m
Location	Madrid CBD
GLA	4,481 sqm

06 Appendix
Axiare portfolio overview



Offices

Logistics

Others



06 Appendix
Axiare portfolio overview (cont'd)



Offices

Logistics

Others

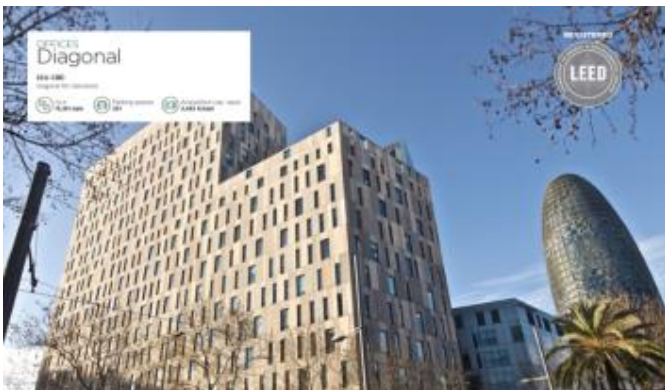
06 Appendix
Axiare portfolio overview (cont'd)



Offices

Logistics

Others



Offices

Logistics

Others

06 Appendix Axiare portfolio overview (cont'd)



Offices

Logistics

Others



06 Appendix
Axiare portfolio overview (cont'd)



Offices

Logistics

Others

06 Appendix
Axiare portfolio overview (cont'd)



Offices

Logistics

Others

Colonial



www.inmocolonial.com

© Colonial