



Colonial

Transmisión Activos Mutua Madrileña

Septiembre 2005

- **Descripción de la operación**
- **Objetivos de la operación**
- **Anexo: Detalle de los activos aportados**

DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN

Adquisición por parte de Colonial de 7 edificios de oficinas propiedad de Mutua Madrileña (MM) ubicados en el centro de Madrid y valorados⁽¹⁾ en 351,7 millones de euros

ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

178,1 M€ (51%)



**Compra de los activos
por parte de Colonial**

173,6 M€ (49%)



**Ampliación de capital de Colonial que
suscribirá íntegramente Mutua,
mediante aportación de activos**

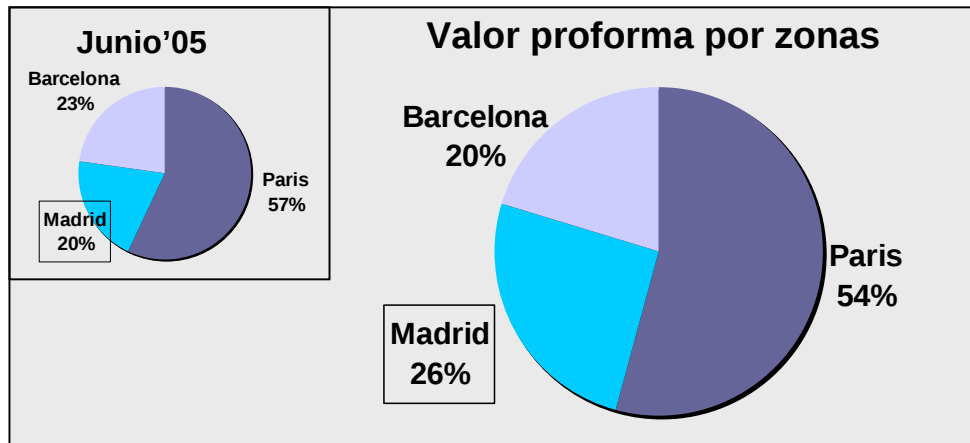
- *Nº de acciones a emitir: 3,68 millones*
- *Precio de emisión: 47,161 €/acción (promedio de la cotización de Colonial en el último mes)*

(1) Según valoración CB Richard Ellis,

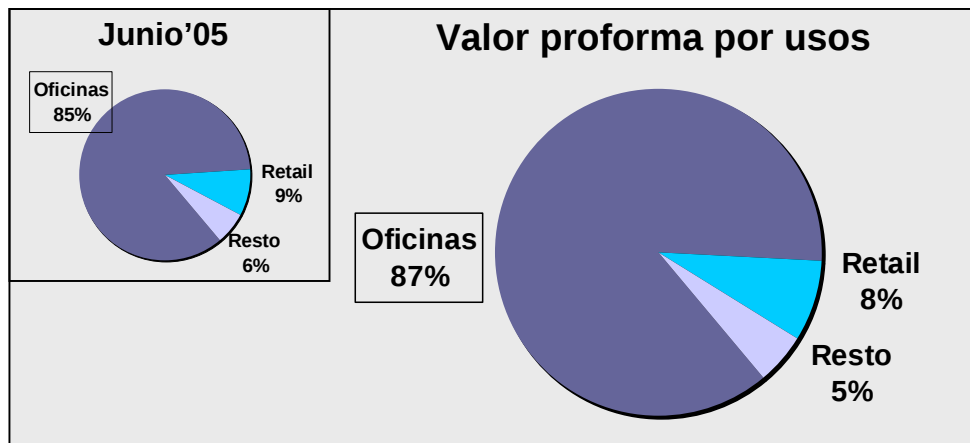
- ✓ Fortalecer la posición de liderazgo en el negocio de alquiler de oficinas ubicadas en las zonas centrales de negocio
- ✓ Acceso a una cartera de edificios de oficinas de calidad complementaria geográficamente y por tipo de activo
- ✓ Incrementar la exposición al mercado de Madrid en un momento en que éste ofrece favorables perspectivas de recuperación
- ✓ Alcanzar los objetivos de inversión fijados en el plan estratégico del grupo Colonial para el ejercicio 2005
- ✓ Mantenimiento de una estructura financiera situada en el entorno del [45% - 50%] LTV (Deuda / Valor de Mercado de los Activos)
- ✓ Incorporación con vocación de permanencia a la estructura accionarial de Colonial de la Mutua Madrileña, inversor institucional de reconocido prestigio y solvencia

- ✓ **Fortalecer la posición de liderazgo en el negocio de alquiler de oficinas ubicadas en las zonas centrales de negocio**
- ✓ Acceso a una cartera de edificios de oficinas de calidad complementaria geográficamente y por tipo de activo
- ✓ Incrementar la exposición al mercado de Madrid en un momento en que éste ofrece favorables perspectivas de recuperación
- ✓ Alcanzar los objetivos de inversión fijados en el plan estratégico del grupo Colonial para el ejercicio 2005
- ✓ Mantenimiento de una estructura financiera situada en el entorno del [45% - 50%] LTV (Deuda / Valor de Mercado de los Activos)
- ✓ Incorporación con vocación de permanencia a la estructura accionarial de Colonial de la Mutua Madrileña, inversor institucional de reconocido prestigio y solvencia

Valor proforma del negocio de alquiler tras la aportación de MM: 4.798M€ ⁽¹⁾



La aportación permite aumentar la exposición de Colonial al mercado de Madrid, que pasa a representar el 26% del total de los activos en alquiler del Grupo...



...reforzando al mismo tiempo la apuesta estratégica de la compañía por las oficinas, que pasan a concentrar el 87% del total de activos

(1) Según valoración de los activos de alquiler de Colonial efectuada por CB Richard Ellis a junio'05 más los 351,7 M€ de la aportación efectuada por MM más los 164,8 M€ comprometidos en los edificios Miroirs y Alfred de Vigny en París

- ✓ Fortalecer la posición de liderazgo en el negocio de alquiler de oficinas ubicadas en las zonas centrales de negocio
- ✓ **Acceso a una cartera de edificios de oficinas de calidad complementaria geográficamente y por tipo de activo**
- ✓ Incrementar la exposición al mercado de Madrid en un momento en que éste ofrece favorables perspectivas de recuperación
- ✓ Alcanzar los objetivos de inversión fijados en el plan estratégico del grupo Colonial para el ejercicio 2005
- ✓ Mantenimiento de una estructura financiera situada en el entorno del [45% - 50%] LTV (Deuda / Valor de Mercado de los Activos)
- ✓ Incorporación con vocación de permanencia a la estructura accionarial de Colonial de la Mutua Madrileña, inversor institucional de reconocido prestigio y solvencia

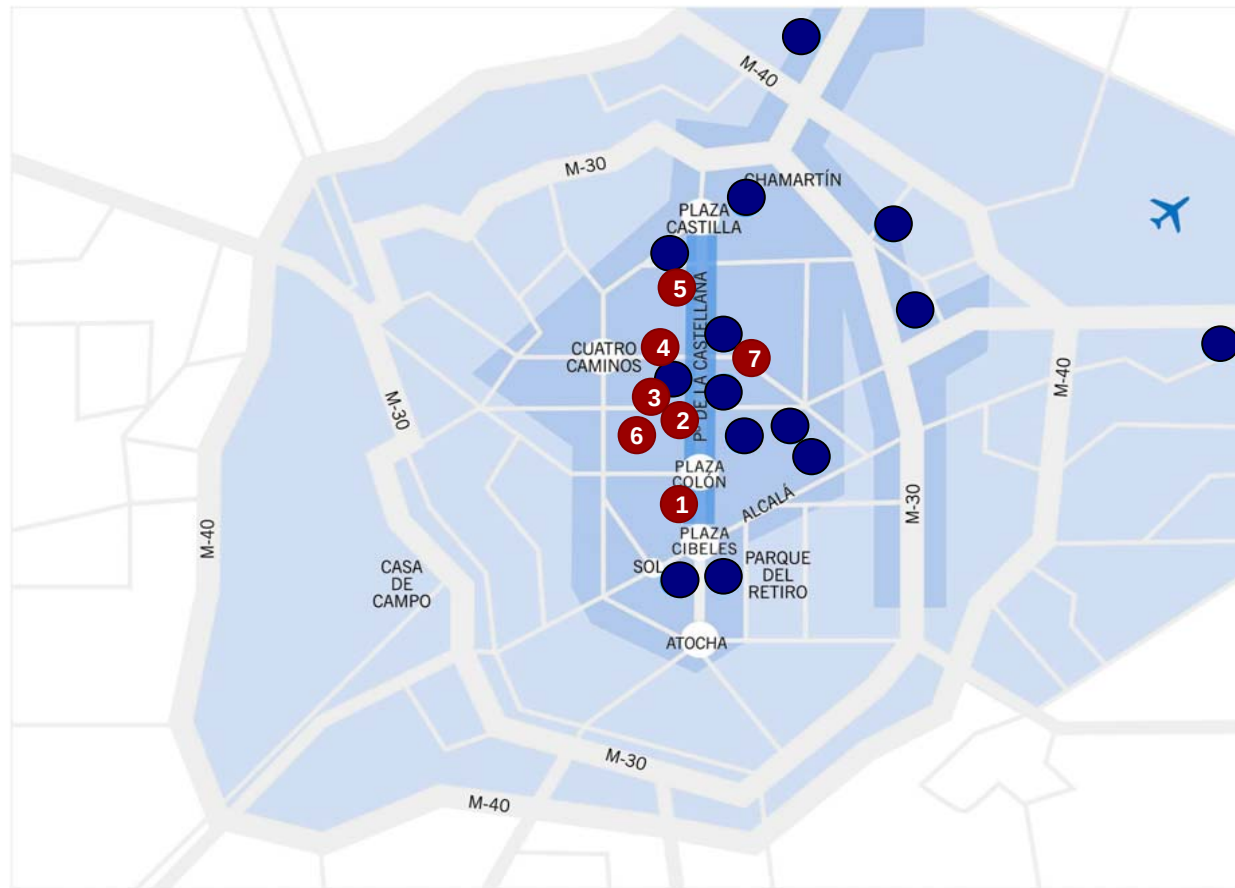
Más de 85.000 m2 ubicados en las mejores zonas de negocio de Madrid

EDIFICIO	SUPERFICIE				% OCUPACIÓN ACTUAL	PRINCIPAL INQUILINO	Vencimiento Medio Contratos	Renta Inicial Anual (M€)
	S/ Rasante	B/ Rasante	TOTAL	Nº Plazas Parking				
Recoletos, 37-41	17.387	5.596	22.983	180	100%	Telefónica	dic-06	5,1
Miguel Ángel, 11	6.094	3.345	9.439	90	100%	Multialquilado	oct-11	1,8
Sor Angela de la Cruz, 3	8.365	2.648	11.013	47	90%	Telefónica	oct-07	2,0
Castellana, 43	5.997	2.464	8.461	62	100%	Price Waterhouse	dic-16	1,8
Almagro, 40	5.037	2.352	7.389	44	100%	Price Waterhouse	dic-06	1,7
José Abascal, 56	12.337	4.853	17.190	228	100%	Multialquilado	jul-09	3,0
López de Hoyos, 35	7.140	4.136	11.276	111	100%	Multialquilado	nov-07	2,0
Total	62.357	25.395	87.752	762	98,6%			17,5



Potencial de creación de valor a través de una combinación de activos en explotación con una rentabilidad inicial del 5% y activos susceptibles de renovación a corto plazo (Recoletos, Sor Ángela de la Cruz...)

100% de los activos transmitidos ubicados en CBD & BD ¹



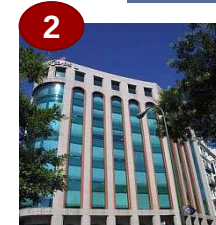
Prime CBD
Business district BD

Ubicación Activos Colonial en Madrid

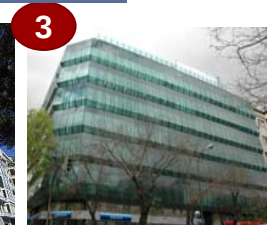
Ubicación Activos Transmitidos por Mutua Madrileña



Recoletos 37-41



Castellana 43



Miguel Ángel 11



José Abascal, 56



Sor Ángela de la Cruz, 3



Almagro, 40



Lopez de Hoyos, 35

Ocupación de los edificios transmitidos: 98,6%

José Abascal:
100% ocupado.
Multialquilado:
Rodamco Europe,
Occidental Hoteles...

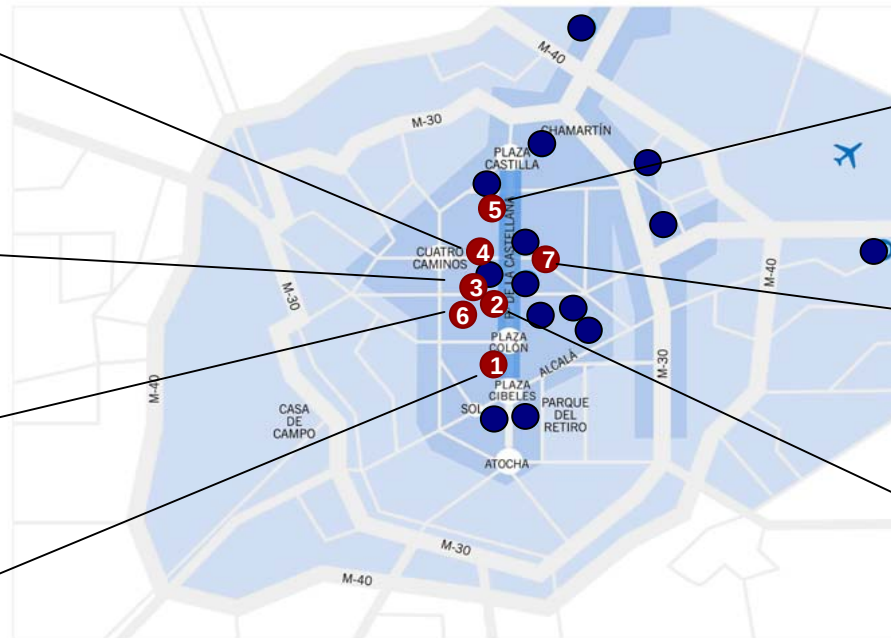
Miguel Ángel:
100% ocupado
Multialquilado

Almagro 40:
100% ocupado

PRICEWATERHOUSECOOPERS PwC

Recoletos:
100% ocupado

Telefonica



Prime CBD
Business district BD

Ubicación Activos Colonial en Madrid
Ubicación Activos Transmitidos por Mutua

Sor Ángela de la Cruz:
90% ocupado

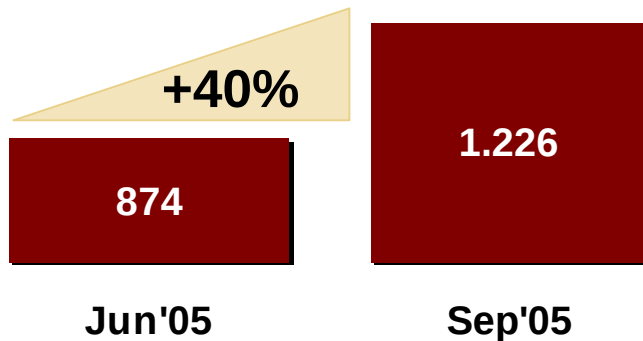
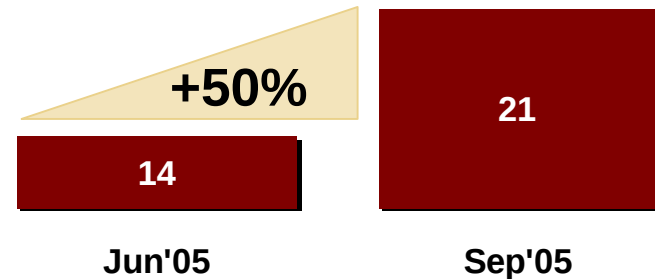
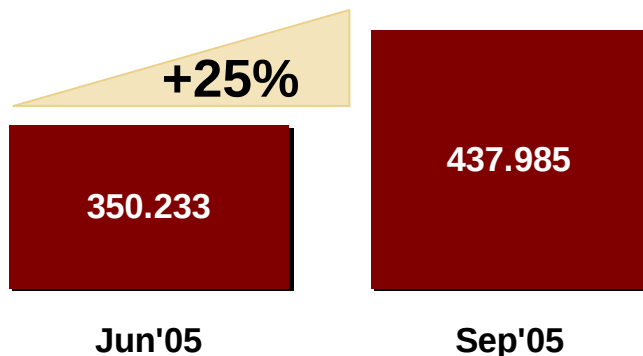
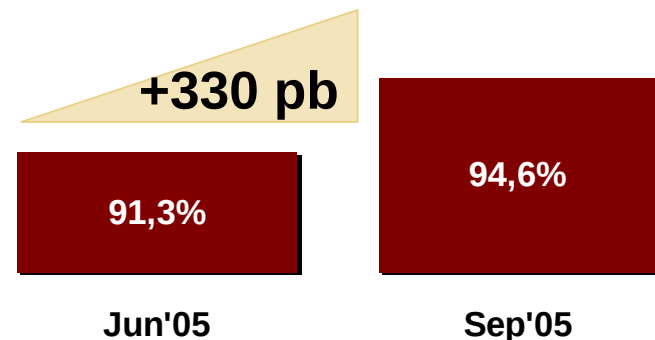
Telefonica

López de Hoyos:
100% ocupado
Multialquilado:
Ferrovial, Regus,

Castellana, 43:
100% ocupado

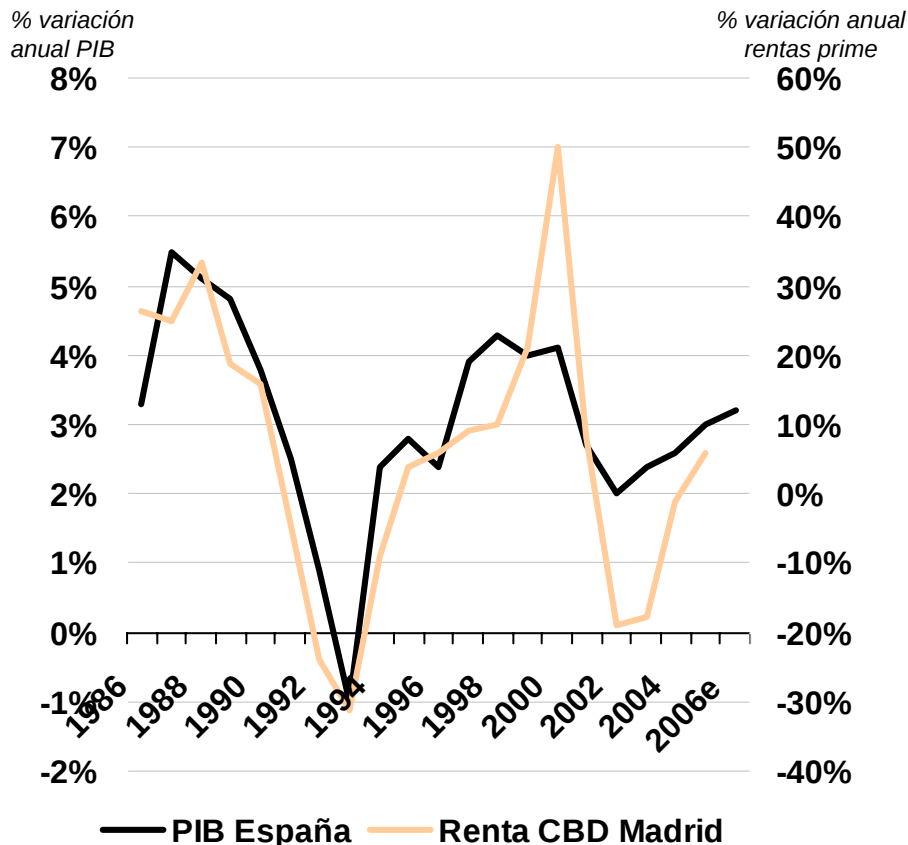
PRICEWATERHOUSECOOPERS PwC

- ✓ Fortalecer la posición de liderazgo en el negocio de alquiler de oficinas ubicadas en las zonas centrales de negocio
- ✓ Acceso a una cartera de edificios de oficinas de calidad complementaria geográficamente y por tipo de activo
- ✓ **Incrementar la exposición al mercado de Madrid en un momento en que éste ofrece favorables perspectivas de recuperación**
- ✓ Alcanzar los objetivos de inversión fijados en el plan estratégico del grupo Colonial para el ejercicio 2005
- ✓ Mantenimiento de una estructura financiera situada en el entorno del [45% - 50%] LTV (Deuda / Valor de Mercado de los Activos)
- ✓ Incorporación con vocación de permanencia a la estructura accionarial de Colonial de la Mutua Madrileña, inversor institucional de reconocido prestigio y solvencia

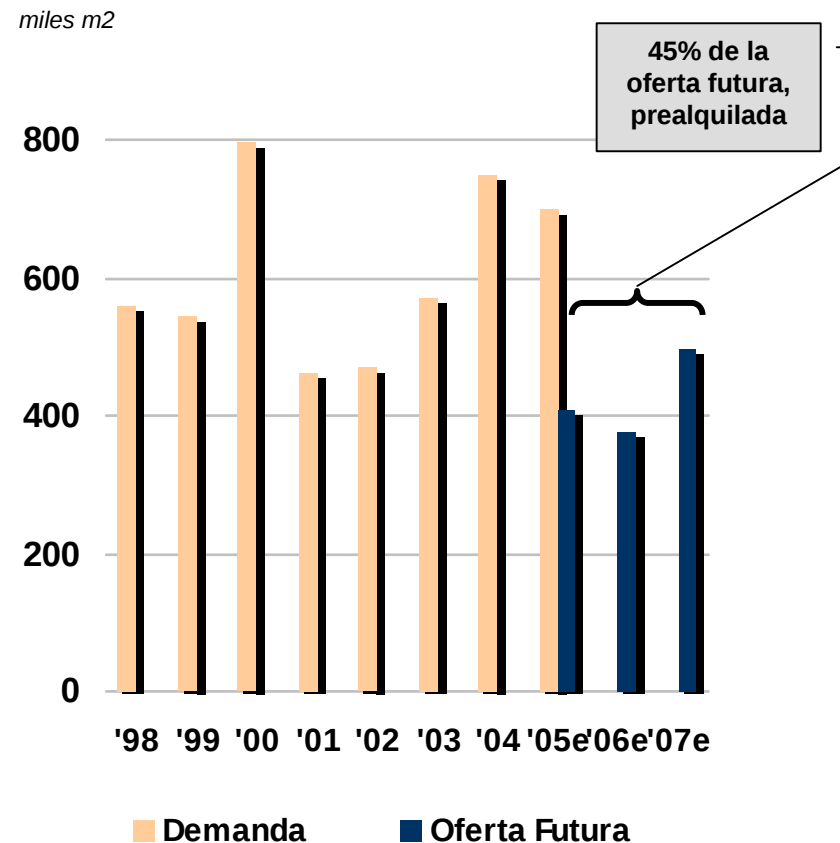
Colonial en Madrid tras la operación con Mutua Madrileña**Valor de mercado (M€)****Nº de Edificios****Superficie Alquilable (m2)****Ocupación de Oficinas (%)**

Madrid: un mercado a las puertas de la recuperación

Las favorables perspectivas de crecimiento económico empiezan a presionar las rentas al alza...



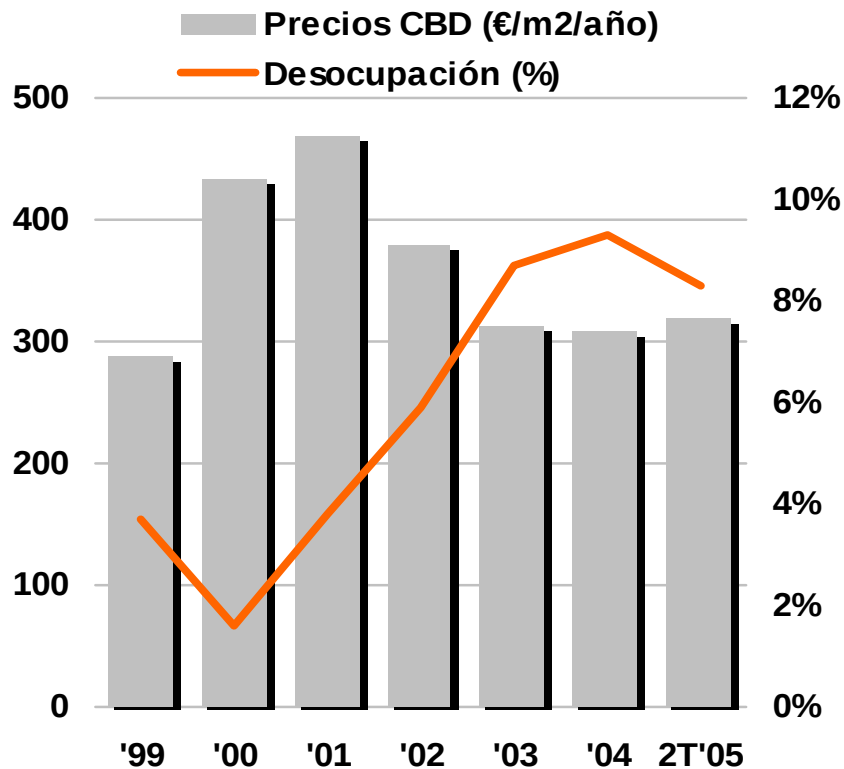
...impulsadas por la fortaleza de la demanda y la contención de la oferta a medio plazo



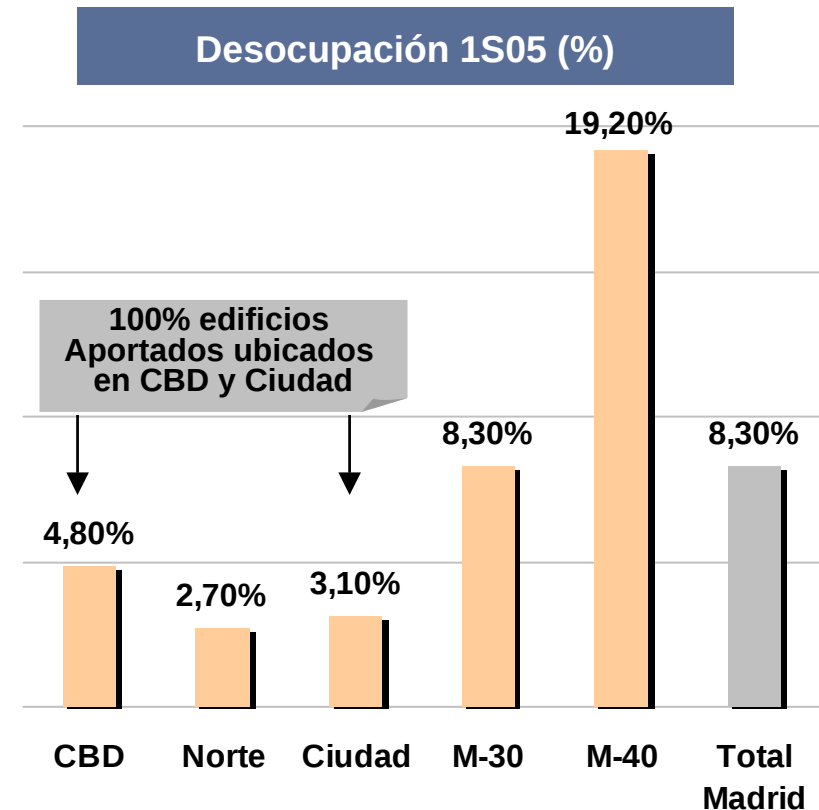
Fuente: CB Richard Ellis 1S05, OCDE Mayo 2005

Sólidos fundamentales en los distritos centrales de negocio

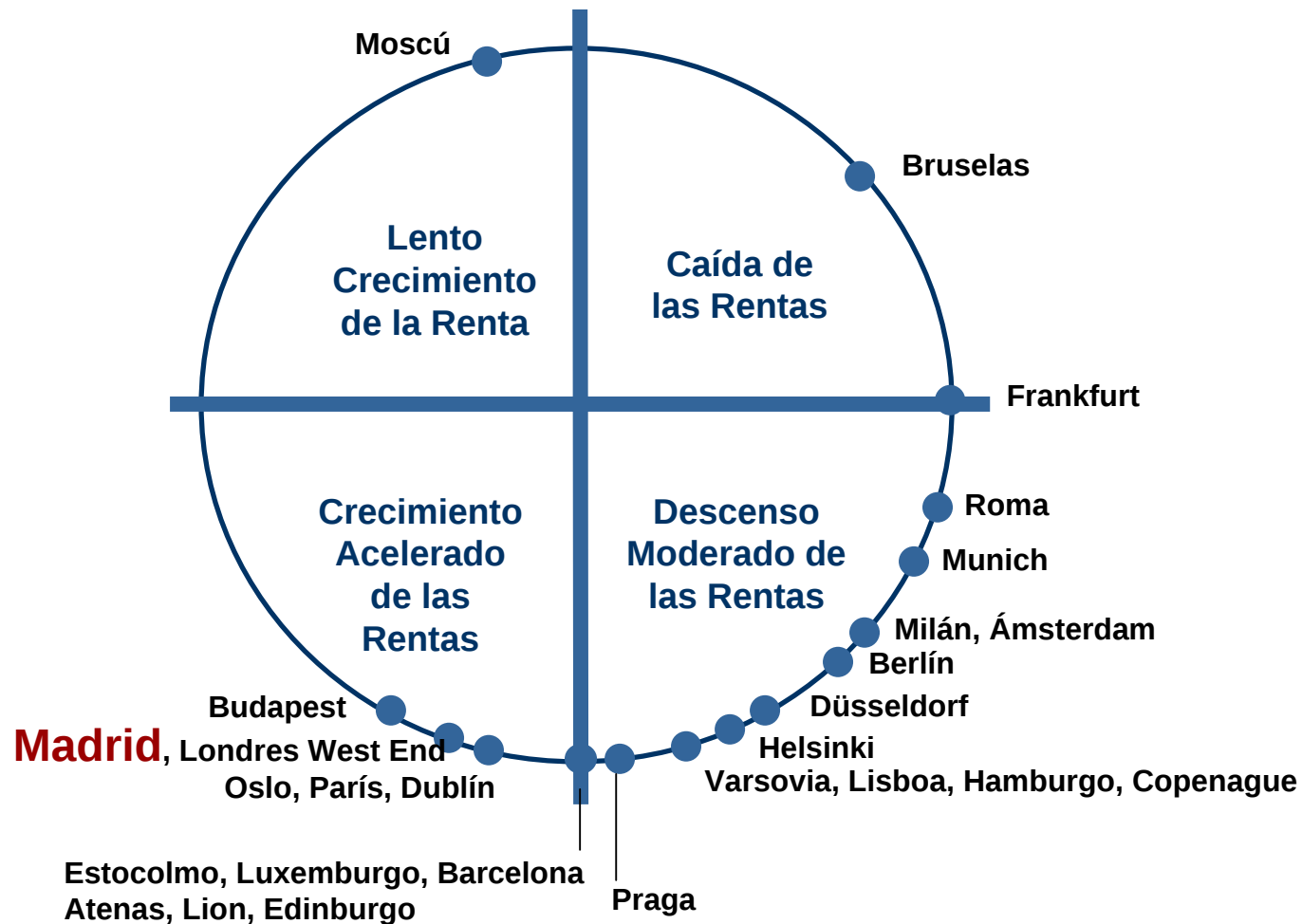
Por primera vez desde el año 2000 se observa una recuperación de rentas y un descenso de la desocupación...



...localizado en los distritos centrales de negocio, que cuentan con una demanda solvente y activa y bajos niveles de oferta



Ciclo de Alquileres de oficinas



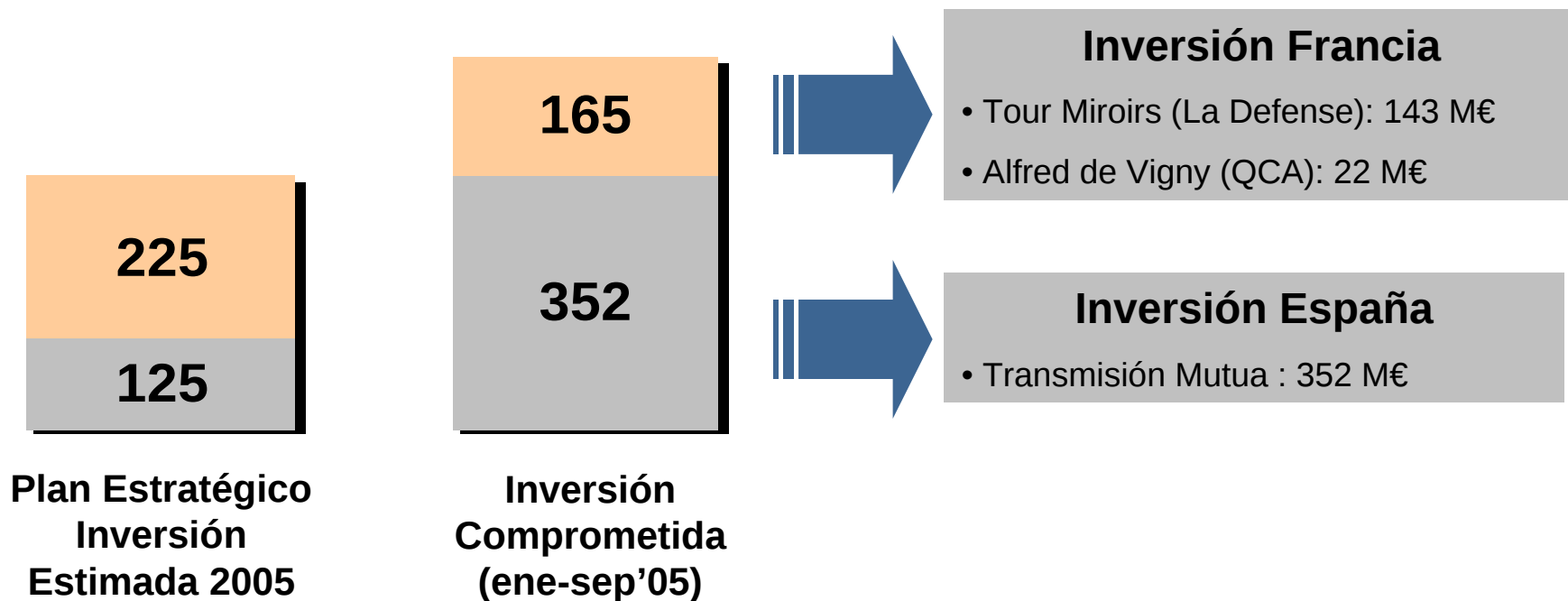
Fuente: Jones Lang LaSalle, 1S05

- ✓ Fortalecer la posición de liderazgo en el negocio de alquiler de oficinas ubicadas en las zonas centrales de negocio
- ✓ Acceso a una cartera de edificios de oficinas de calidad complementaria geográficamente y por tipo de activo
- ✓ Incrementar la exposición al mercado de Madrid en un momento en que éste ofrece favorables perspectivas de recuperación
- ✓ **Alcanzar los objetivos de inversión fijados en el plan estratégico del grupo Colonial para el ejercicio 2005**
- ✓ Mantenimiento de una estructura financiera situada en el entorno del [45% - 50%] LTV (Deuda / Valor de Mercado de los Activos)
- ✓ Incorporación con vocación de permanencia a la estructura accionarial de Colonial de la Mutua Madrileña, inversor institucional de reconocido prestigio y solvencia

Con la aportación de Mutua Madrileña, Colonial supera en más de un 45% los objetivos de inversión fijados por el grupo consolidado para el ejercicio 2005

**Inversión Negocio Alquiler (M€)
Plan Estratégico vs Real**

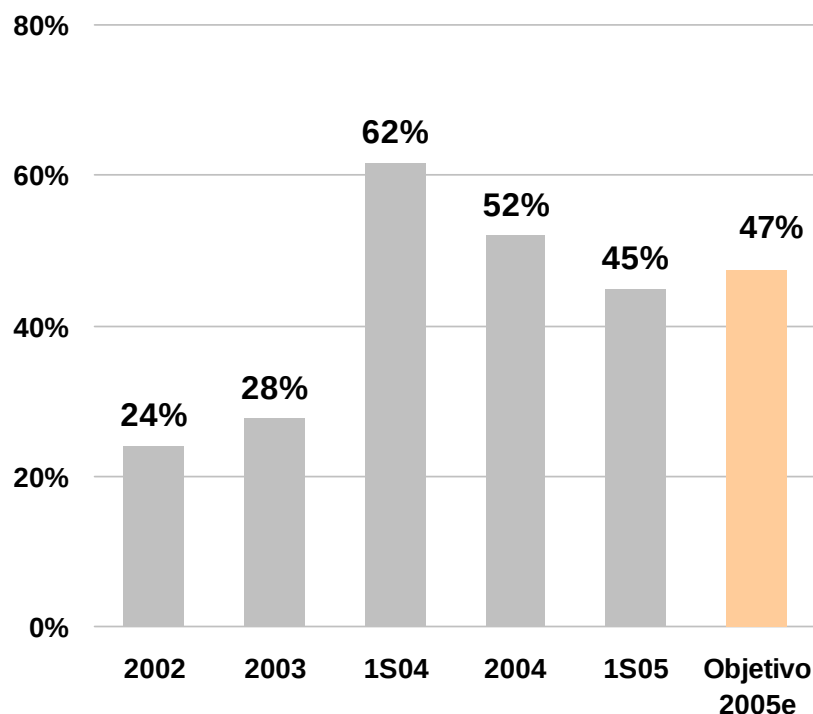
■ España ■ Francia



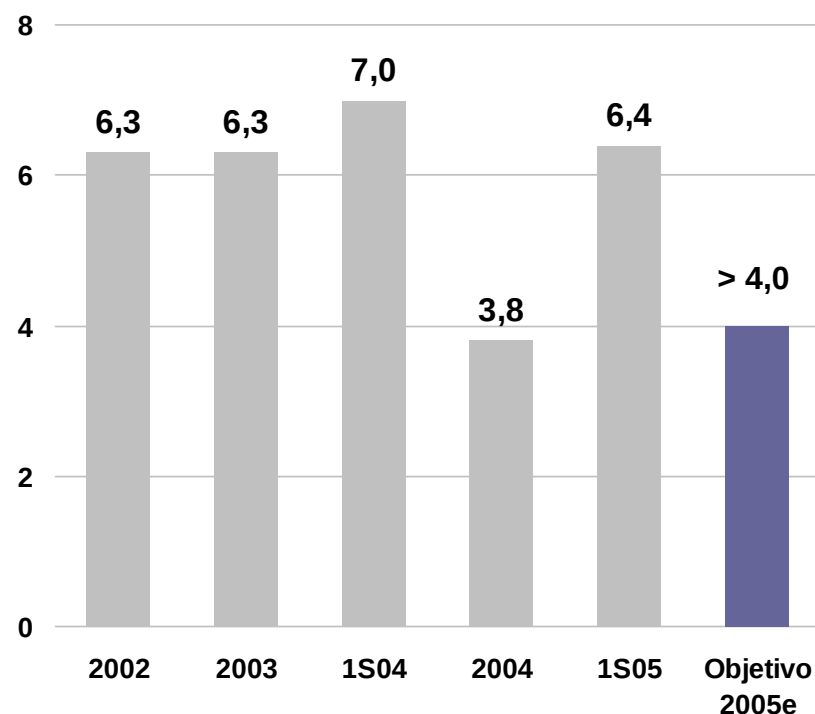
- ✓ Fortalecer la posición de liderazgo en el negocio de alquiler de oficinas ubicadas en las zonas centrales de negocio
- ✓ Acceso a una cartera de edificios de oficinas de calidad complementaria geográficamente y por tipo de activo
- ✓ Incrementar la exposición al mercado de Madrid en un momento en que éste ofrece favorables perspectivas de recuperación
- ✓ Alcanzar los objetivos de inversión fijados en el plan estratégico del grupo Colonial para el ejercicio 2005
- ✓ **Mantenimiento de una estructura financiera situada en el entorno del [45% - 50%] LTV (Deuda / Valor de Mercado de los Activos)**
- ✓ Incorporación con vocación de permanencia a la estructura accionarial de Colonial de la Mutua Madrileña, inversor institucional de reconocido prestigio y solvencia

La combinación efectivo-ampliación de capital en la operación mantiene equilibrado en el entorno del [45%-50%] LTV el endeudamiento del Grupo

Deuda Financiera / G.A.V. ⁽¹⁾



EBITDA / G. Financiero Neto (x)



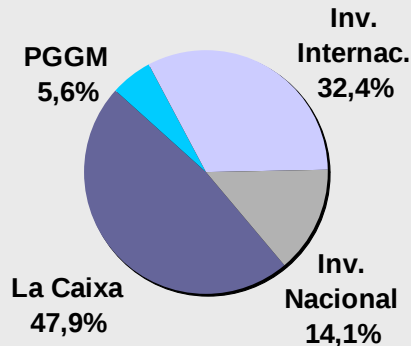
(1) LTV considerando la deuda y valor de mercado a junio de 2005, aumentado por las inversiones comprometidas en España (operación MM) y Francia (Tour Miroirs y Alfred de Vigny).

- ✓ Fortalecer la posición de liderazgo en el negocio de alquiler de oficinas ubicadas en las zonas centrales de negocio
- ✓ Acceso a una cartera de edificios de oficinas de calidad complementaria geográficamente y por tipo de activo
- ✓ Incrementar la exposición al mercado de Madrid en un momento en que éste ofrece favorables perspectivas de recuperación
- ✓ Alcanzar los objetivos de inversión fijados en el plan estratégico del grupo Colonial para el ejercicio 2005
- ✓ Mantenimiento de una estructura financiera situada en el entorno del [45% - 50%] LTV (Deuda / Valor de Mercado de los Activos)
- ✓ **Incorporación con vocación de permanencia a la estructura accionarial de Colonial de la Mutua Madrileña, inversor institucional de reconocido prestigio y solvencia**

Incorporación a la estructura accionarial de Colonial de la Mutua Madrileña, inversor institucional de reconocido prestigio y solvencia

Accionistas de Colonial

Antes de la aportación

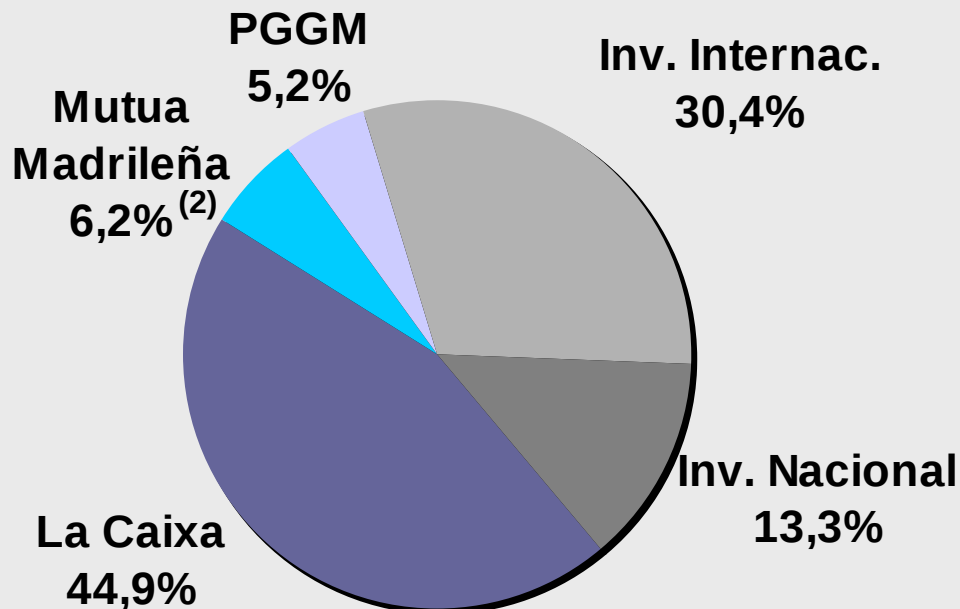


Nº acciones: 56,015 mn

(1) Ampliación de capital de 3,68 mn acciones a 47,161 €/acción suscrita íntegramente por MM.

(2) MM ha manifestado que todo el efectivo obtenido por la compraventa lo destinará a la compra de acciones de COL.

Después de la aportación ⁽¹⁾



Nº acciones post-ampliación: 59,695 mn

Impactos de la Operación

Impacto sobre N.A.V.

Valor liquidativo proforma

+ Valor liquidativo de COL (NAV-Jun'2005)	2.276,0 M€
+ Valor Activos Aportados	351,7 M€
- Deuda Financiera Asumida	(178,1) M€
= Nuevo Valor liquidativo (NAV)	2.449,6 M€

Acciones COL pre-aportación 56,015 mn

Acciones ampliación capital 3,680 mn

= Nuevo Número Acciones 59,695 mn

N.A.V. Colonial (Jun'2005) 40,63 €/Acc

N.A.V. Post-Ampliación 41,03 €/Acc

= Acreción / (Dilución) N.A.V. + 1 %

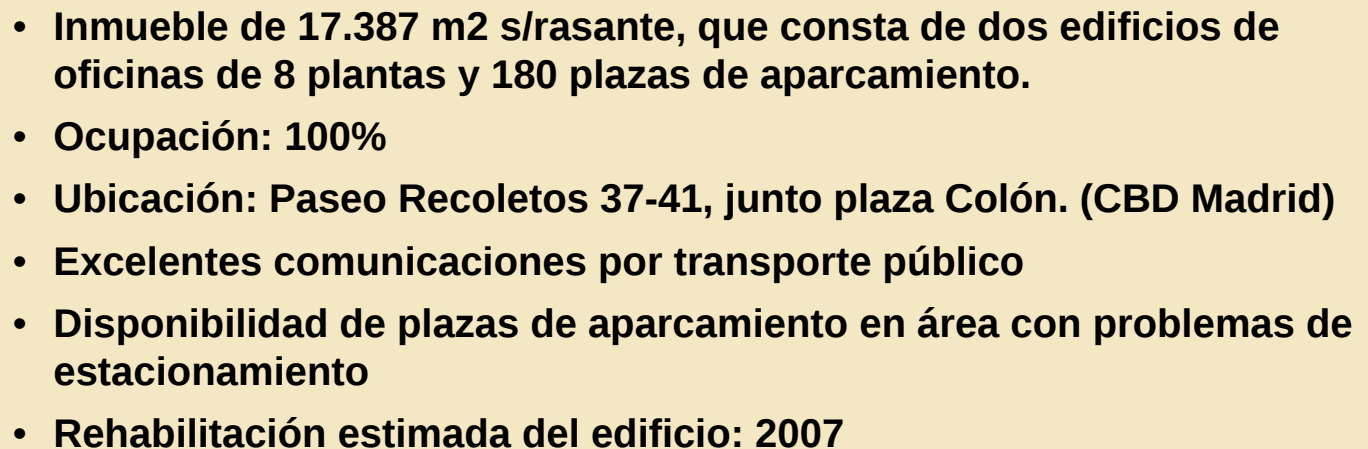


Operación no dilutiva en términos de N.A.V. para el accionista de Colonial

DETALLE DE LOS EDIFICIOS APORTADOS



Recoletos 37





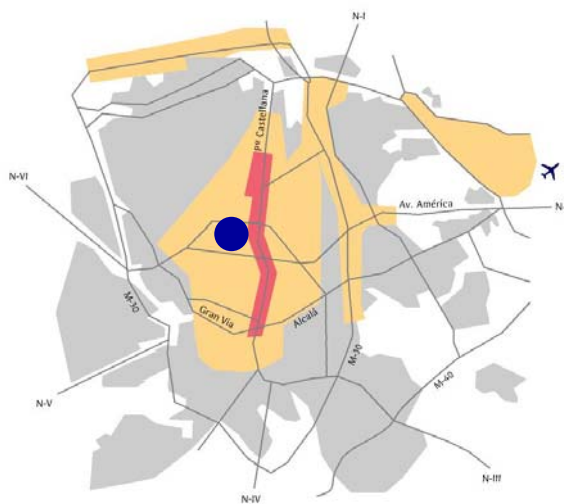
Castellana 43



- Inmueble de 5.997 m2 s/rasante, que consta de un edificio de oficinas de 7 plantas y 62 plazas de aparcamiento.
- Ocupación: 100%
- Ubicación: Paseo Castellana, 43. (CBD Madrid)
- Excelentes comunicaciones por transporte público
- Disponibilidad de plazas de aparcamiento en área con problemas de estacionamiento

Detalle de los activos aportados

Miguel Ángel 11

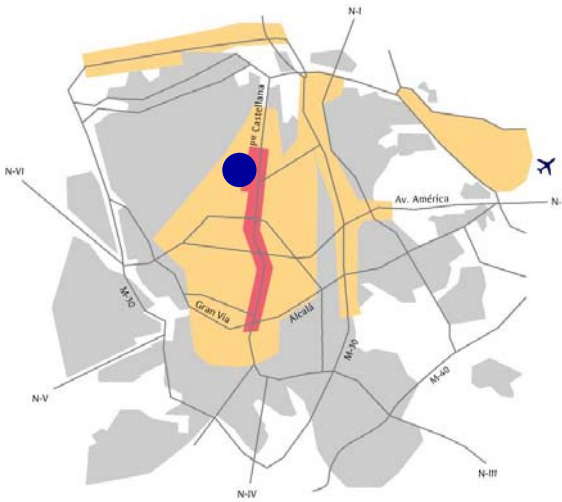


Miguel Ángel 11



- Inmueble de 6.094 m2 s/rasante, que consta de un edificio de oficinas de 7 plantas, tres locales y 90 plazas de aparcamiento.
- Ocupación: 100%
- Ubicación: Miguel Ángel, 11, junto a la Plaza Dr.Marañón / Pº de la Castellana. (CBD Madrid)
- Excelentes comunicaciones por transporte público
- Disponibilidad de plazas de aparcamiento en área con problemas de estacionamiento

Detalle de los activos aportados Sor Ángela de la Cruz

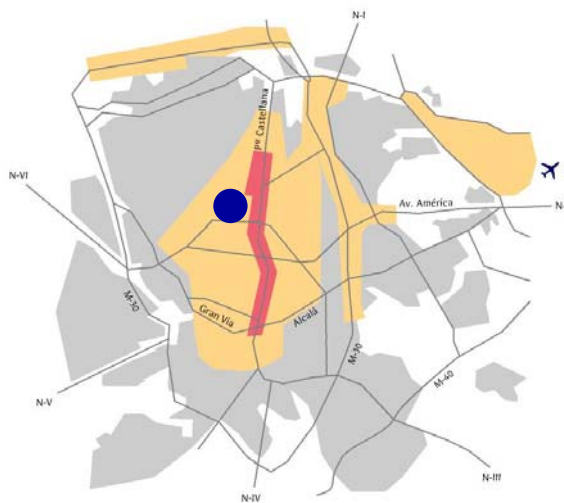


Sor Ángela de la Cruz



- Inmueble de 8.365 m2, que consta de un edificio de oficinas de 9 plantas, dos locales y 47 plazas de aparcamiento.
- Ocupación: 90%
- Ubicación: Sor Ángela de la Cruz, 3. (Norte de Madrid-BD Madrid)
- Zona popular para uso de terciario por su proximidad al complejo Azca y al inicio de la prolongación de la Castellana (Chamartín)
- Excelentes comunicaciones por transporte público
- Rehabilitación estimada del edificio: 2007

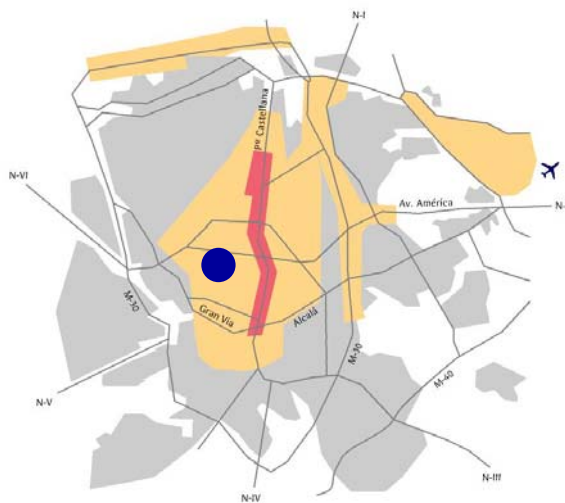
Detalle de los activos aportados José Abascal, 56



José Abascal, 56



- Inmueble de 12.337 m2 s/rasante, que consta de un edificio de oficinas de 7 plantas y 228 plazas de aparcamiento.
- Ocupación: 100%
- Ubicación: José Abascal, 56 junto a la Plaza Dr. Marañón / Pº de la Castellana. (CBD Madrid)
- Excelentes comunicaciones por transporte público
- Disponibilidad de plazas de aparcamiento en área con problemas de estacionamiento

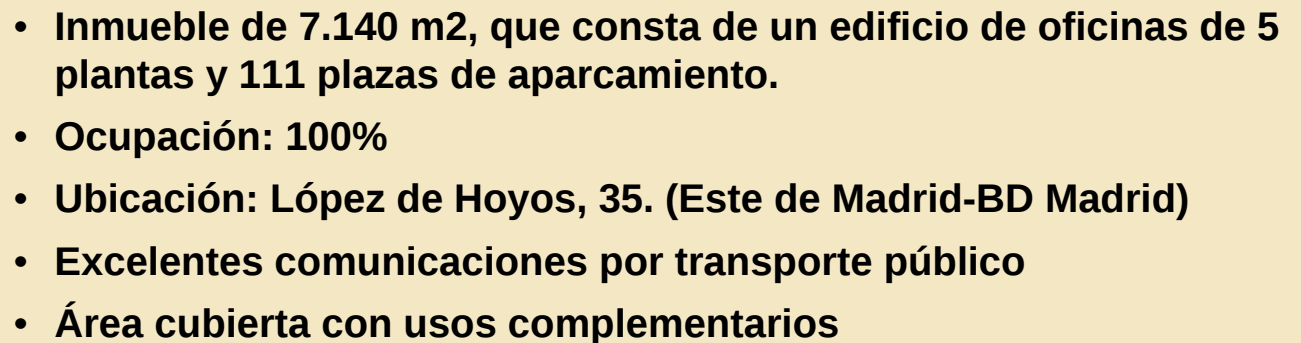


Almagro 40

- Inmueble de 5.037 m2, que consta de un edificio de oficinas de 7 plantas y 44 plazas de aparcamiento.
- Ocupación: 100%
- Ubicación: Almagro, 40. (CBD Madrid)
- Excelentes comunicaciones por transporte público
- Disponibilidad de plazas de aparcamiento en área con problemas de estacionamiento



López de Hoyos, 35





Colonial

Transmisión Activos Mutua Madrileña

Septiembre 2005