



Colonial

RESULTADOS 2005

Febrero 2006

Este documento contiene estimaciones de mercado así como información y proyecciones financieras provenientes de distintas fuentes, con respecto a la situación financiera, los resultados operativos, los negocios, las estrategias y los planes del Grupo Colonial

Dichas proyecciones no son una garantía sobre el comportamiento futuro del Grupo y están sujetas a riesgos e incertidumbres; los resultados reales pueden diferir sustancialmente de los previstos en las referidas proyecciones como consecuencia de diversos factores.

Se advierte a inversores y analistas del riesgo de utilizar dichas estimaciones y proyecciones, que sólo son representativas al día de hoy. Grupo Colonial no asume ninguna obligación de hacer pública cualquier revisión de estas proyecciones que pudiera efectuarse para reflejar acontecimientos y circunstancias posteriores a la fecha de esta presentación (incluyendo en particular cambios en el negocio o la estrategia del Grupo), o para reflejar acontecimientos imprevistos.

- **Principales logros de Colonial en 2005**
- **Negocio de Alquiler**
- **Negocio de Promociones y Suelo**
- **Creación de Valor : NAV y Dividendos**
- **Estrategia**

➤ El ejercicio 2005



- **N.A.V. / Acción: 45,26 € (+22,3% vs dic'04)**
- **Excelente evolución del negocio recurrente**
 - ***Alquiler: ocupación 97,5% - nuevos contratos por 240.000 m2***
 - ***Promociones: fuerte impulso de la venta comercial: 257,4 M€ (+53%)***
- **Activa política de gestión de activos**
 - ***Nuevas inversiones: 531 M€ (Mutua Madrileña, Les Miroirs, Parc Central...)***
 - ***Más de 150.000 m2 de proyectos en cartera***
 - ***Ventas por 353 M€ (+14% vs valoración)***
- **Sólida estructura financiera ➔ LTV: 44% (2004: 52%)**
- **Beneficio Neto: 266,2 M€ (+154%)**

<i>M€</i>	2005⁽¹⁾	2004⁽¹⁾	
Cifra de Negocio	910,0	753,0	+ 20,8%
EBITDA	531,9	283,0	+ 88,0%
Cash Flow	352,6	166,0	+ 112,5%
Beneficio Neto	266,2	105,0	+ 153,6%

.....

Euros por Acción ⁽²⁾

Beneficio/Acción	4,46	1,87	+ 137,9%
C-Flow / Acción	5,91	2,96	+ 99,4%
NAV / Acción	45,26	37,02	+ 22,3%

(1) Resultados según NIIFs

(2) Sobre la base de 56.015.237 acciones a dic'2004 y 59.695.715 acciones a dic'05

Valoración de Activos 2005 : 6.094 M€ ⁽¹⁾
+14,1% vs 2004 / +10,5% like for like

Alquiler 82%

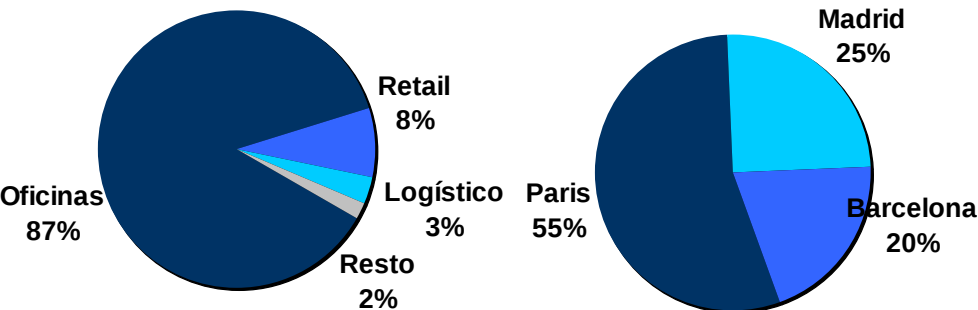


Alquiler: 5.004 M€

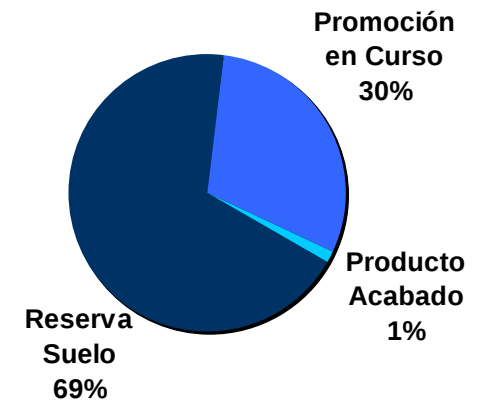
Promoción 18%



Promoción: 1.090 M€



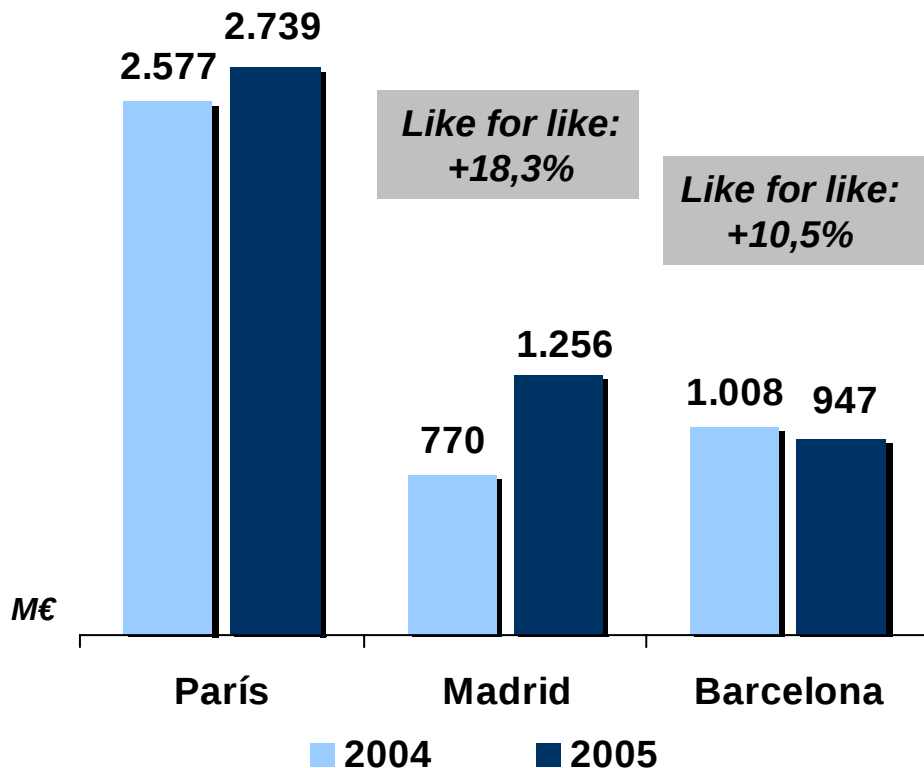
Resto: incluye uso logístico y hotelero



(1) Valoración a 31-dic-2005 CBRE. Criterio utilizado: 100% del valor de los activos gestionados por Grupo Colonial con titularidad superior al 50%.

Valor Negocio Alquiler: 5.004 M€
+13,5% vs 2004 / +10,3% like for like

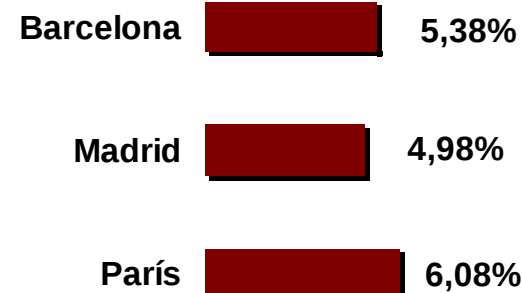
Like for like:
+7,9%



Oficinas:
Valor promedio (€/m2)

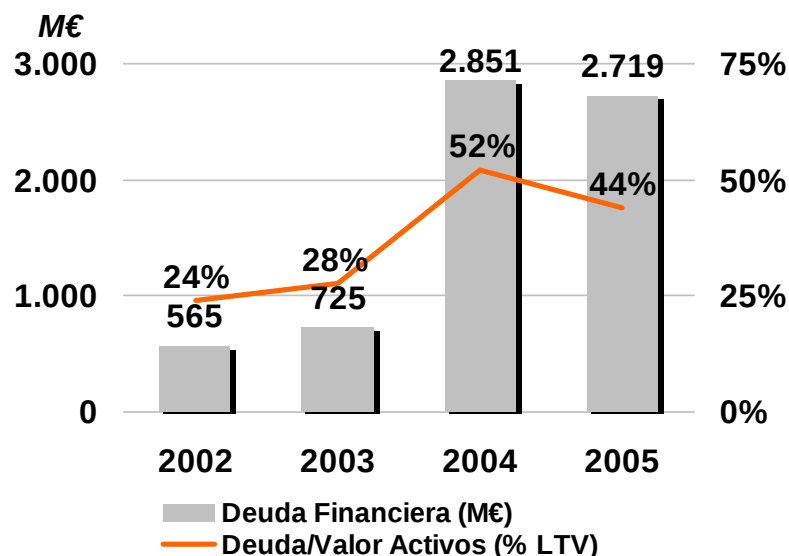


Oficinas:
Yield inicial ⁽¹⁾



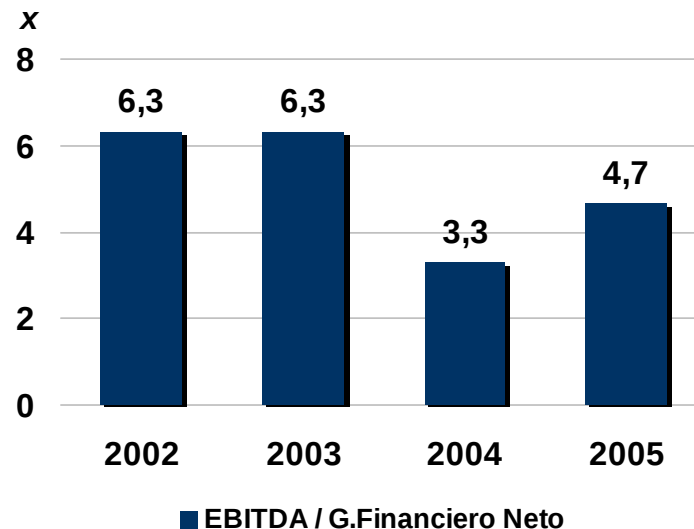
(1) (Rentas contratos actuales + renta superficie vacante a precios de mercado) / Valor Activos en explotación. En el caso de París se considera el conjunto de usos

Evolución Deuda / Valor Activos⁽¹⁾



(1) Valoración a diciembre 2005: CB Richard Ellis. Criterio utilizado: 100% del valor de los activos gestionados por Grupo Colonial con titularidad superior al 50%. En el caso de Francia se ha considerado el valor de los activos antes de los gastos de venta ("Droits Inclus")

Evolución EBITDA ⁽¹⁾ / G. Financiero Neto ^{(1) (2)}



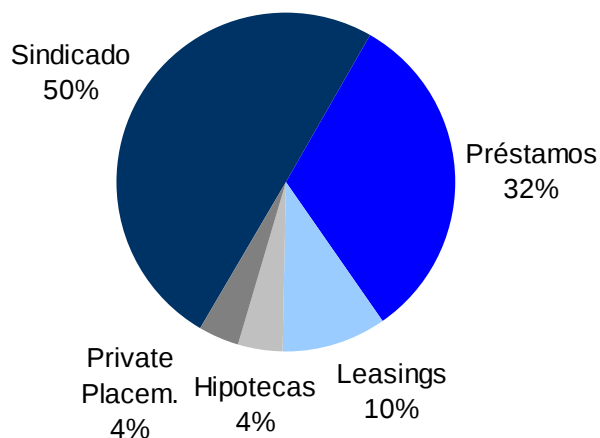
(1) EBITDA y G. Financiero 2004-2005 según criterios IAS

(2) Sin considerar gastos financieros capitalizados ni el saneamiento de las comisiones de financiación

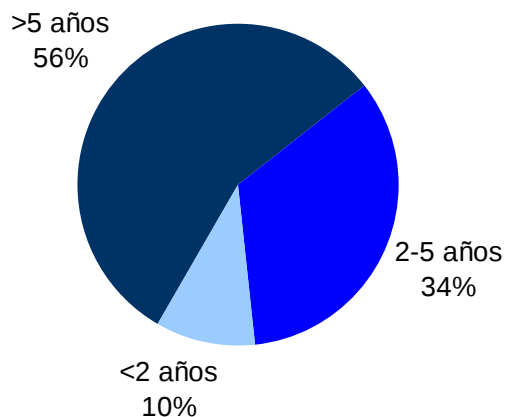
- Sensible reducción del endeudamiento financiero tras la compra de SFL
 - LTV: Junio'04 ➔ 62% Diciembre '05 ➔ 44%
- Objetivo de endeudamiento (LTV 45% / 50%) fijado en Plan Estratégico alcanzado con dos años de antelación

Características de la deuda (2.719 M€)

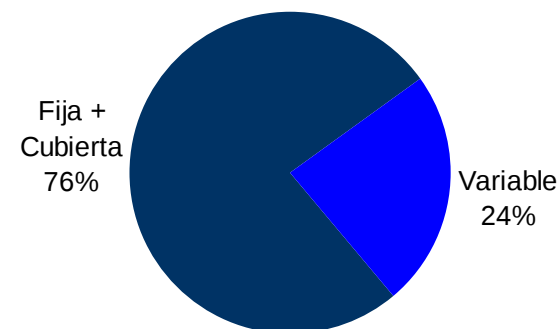
Estructura



Vencimiento : 4,4 años



Cobertura



Coste promedio de la deuda

3,91%

COL: 3,81%
SFL: 4,12%

2004

4,16%

COL: 3,90%
SFL: 4,79%

2005

Spread de crédito

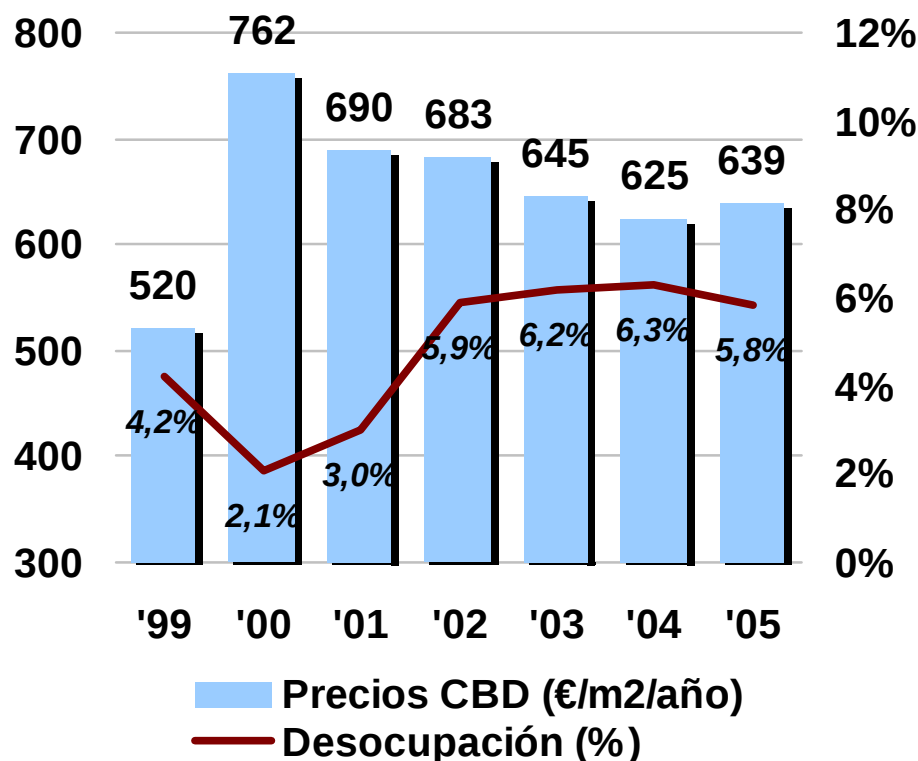
Grupo Dic'05

+0,62 puntos

➤ Situación del mercado



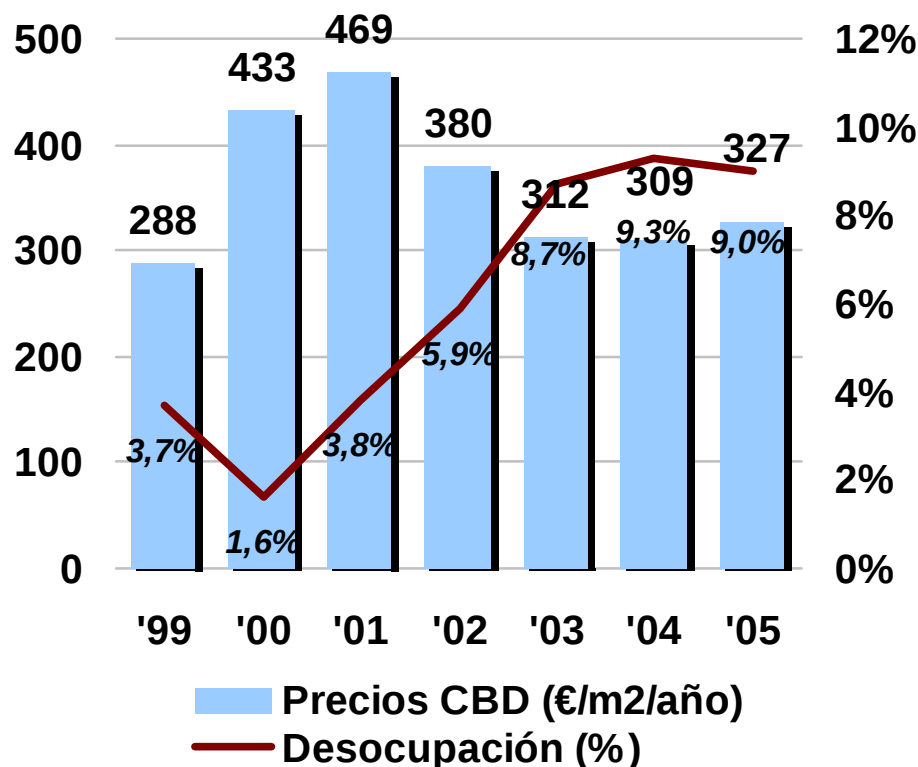
OFICINAS PARÍS-PRECIOS Y DESOCUPACIÓN



• Punto de inflexión del mercado de París en 2005 :

- Demanda: 2,2 mn m2 (+12% vs 2004)
- Absorción localizada en CBD y Oeste (65% del total)
- Repunte en las rentas prime (639 €/m2, +2%)
- Desocupación a la baja (5,8% vs 6,3% en 2004) y concentrada en la periferia
- Oferta futura controlada
- Fuerte caída en los yields
 ➔ prime yield : 4,50% (-80 pb)

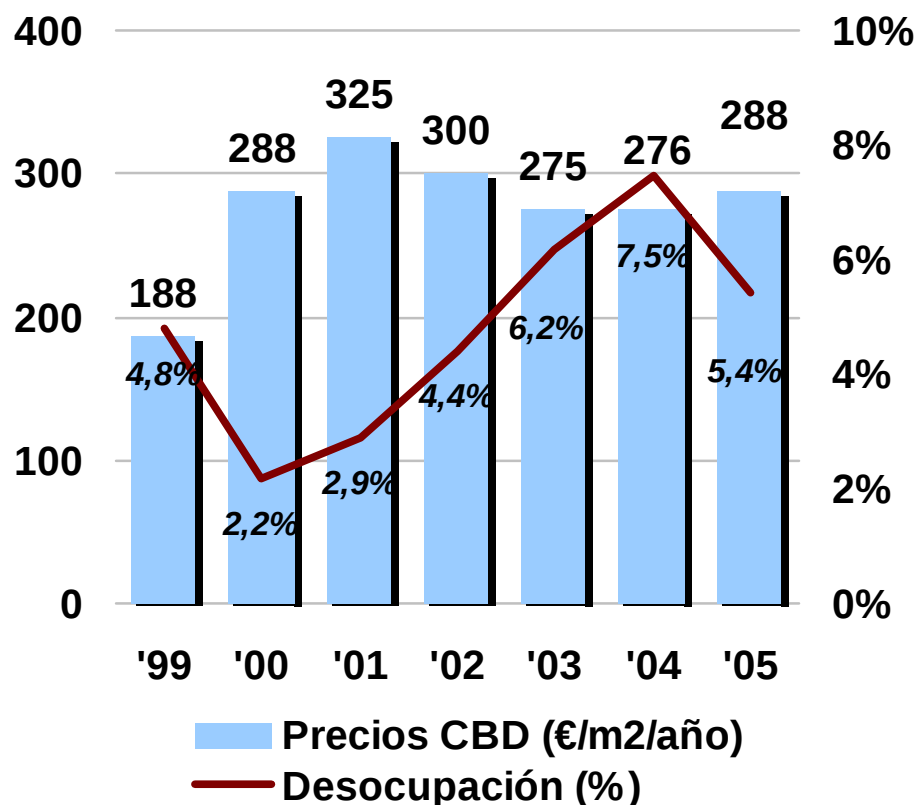
OFICINAS MADRID-PRECIOS Y DESOCUPACIÓN



- En 2005, Madrid sienta las bases de la recuperación

- Al igual que en 2004, la demanda supera los 700.000 m²
- Por primera vez desde 2001, se reduce la tasa de desocupación
- Consolidación de rentas prime en 327 €/m² (+6%)
- Escasez de oferta prevista en 2006-07: 573.000 m² (40% de la absorción mínima estimada)
- Liquidez y escasez de producto presionan los yields a la baja
➔ 4,50%, -50 pb vs 2004

OFICINAS BCN-PRECIOS Y DESOCUPACIÓN



• Barcelona

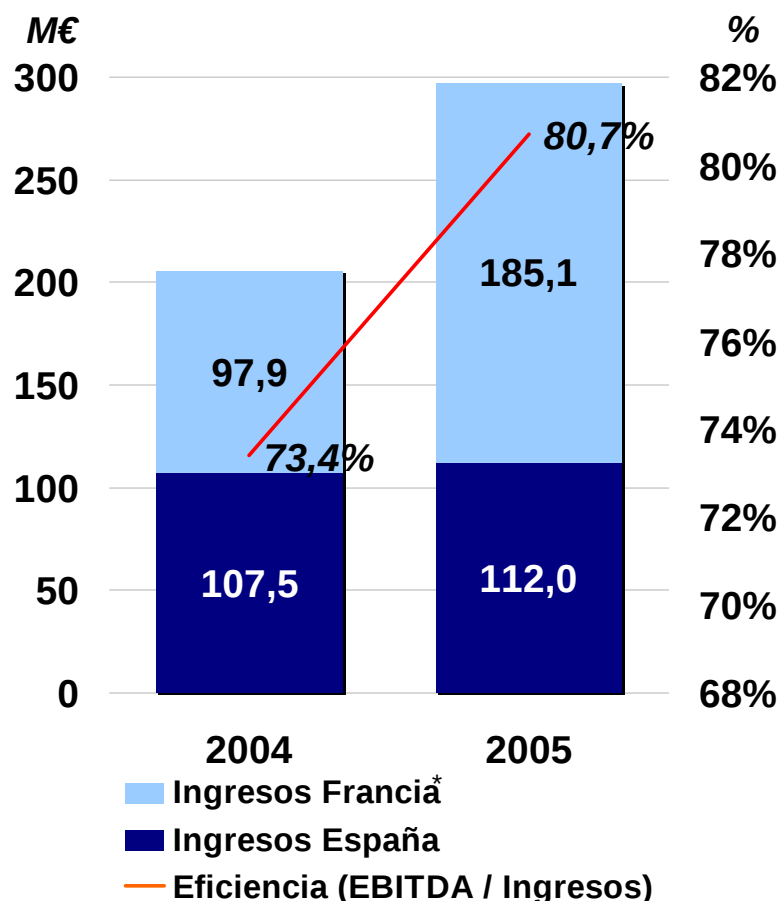
- La demanda supera los 400.000 m2 en 2005 (+14% vs 2004)
- Fuerte caída de la desocupación (5,4%)
- Repunte de las rentas máximas: 288 €/m2 (+4%)
- La falta de oferta del centro impulsa la consolidación de las nuevas áreas (22@, Hospitalet)
- Prime yields ➔ 4,75%, -75 pb vs 2004

➤ El negocio de alquiler



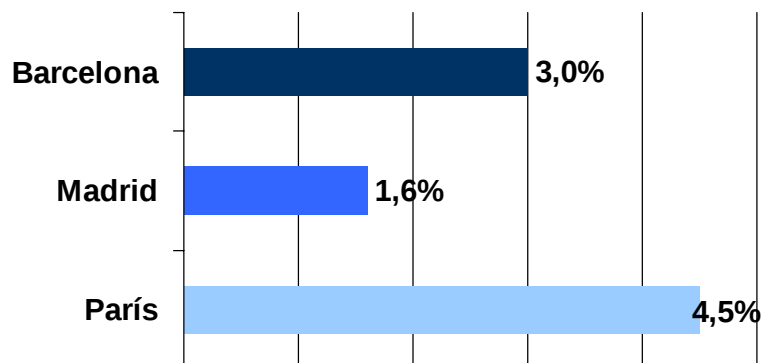
Ingresos alquiler: crecimiento *like for like* (+3,7%) con mejora de márgenes

Ingresos alquiler



*En 2004 SFL consolidó a partir del 2º semestre

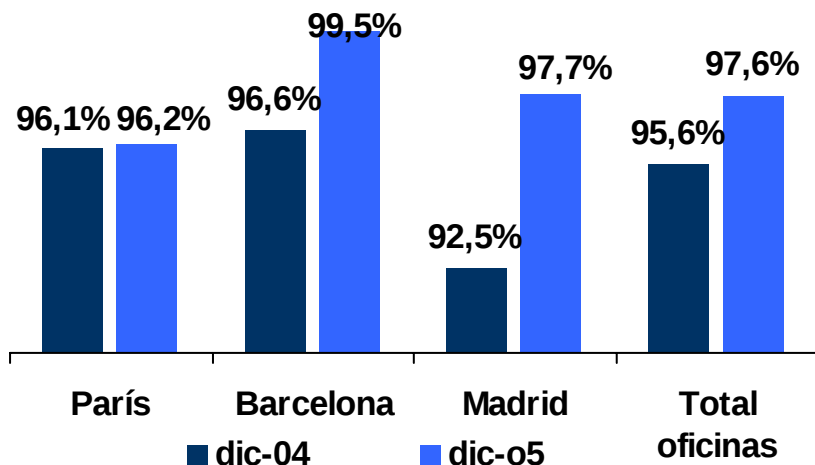
➤ Crecimiento homogéneo oficinas : +3,7%



➤ Contribución a los ingresos de los nuevos proyectos e inversiones : 16,8 M€

- Edificios Mutua : 3,7 M€ (2 meses renta)
- Le Miroirs y A.de Vigny: 3,8 M€ (3 meses)
- Torres Ágora y Capitán Haya: 10 M€
- Paul Cezanne , Galerie Ch. Ellysées: 12 M€

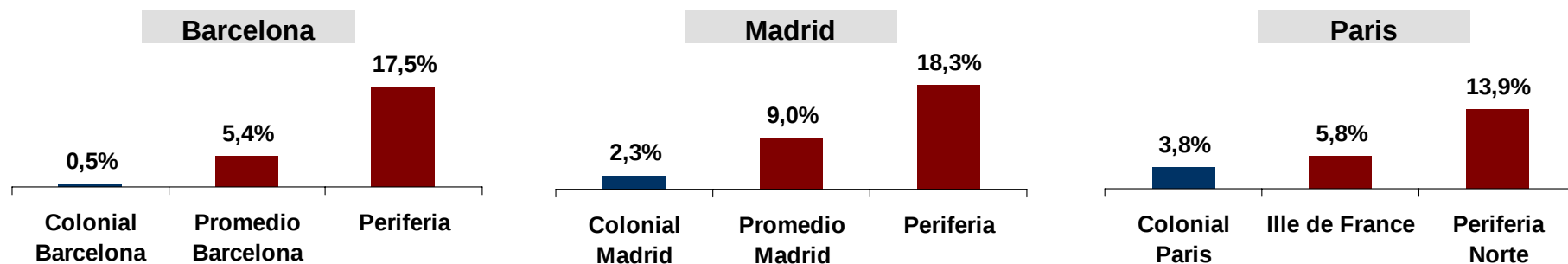
Tasa de Ocupación Oficinas 2005: 97,6 %



- Fuerte aumento de la ocupación gracias a la mejora de Madrid (97,7% vs 92,5% en 2004)
- El aumento se ha conseguido a pesar de los 60.000 m2 de nuevos proyectos que han entrado en explotación

La existencia de mercados a dos velocidades confirma el éxito de Colonial en su apuesta por el centro

Desocupación mercados vs Colonial



Fuente: CB Richard Ellis.

Extraordinario esfuerzo comercial en 2005 → nuevos contratos : 240.000 m2.

Nuevas superficies
57.000 m2

Francia

15.343



España

41.812



Revisiones y renovaciones
185.000 m2

Francia

84.583



España

100.219



% incremento renovaciones

Francia +0,1%

España: -6,3%

Potencial de crecimiento orgánico positivo

7,9%

6,0%

5,3%

Madrid

Barcelona

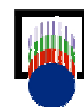
París

Superficie total (incluida desocupación) alquilada a precios de mercado / Rentas contratos actuales

CALIDAD Y UBICACIÓN, CLAVES DEL ÉXITO EN LA COMERCIALIZACIÓN DE CAPITÁN HAYA 53 (Madrid BD)



- 100 % ocupado a febrero de 2006
 - 16.015 m2 + 295 plazas aparcamiento
- Alquilado a primeras firmas (contratos a 5 años)



Loterías y
Apuestas del Estado



12.375 m2



1.315 m2



Comunidad de Madrid



2.630 m2

- Rentas anuales: 5,1 M€

➔ 131, Av.Wagram (París)

- Rehabilitación de 7.100 m2 oficinas + 124 plazas de parking en el QCA de París
- 100% Alquilado a TV5 Monde (500 €/m2 /año)
 - Contrato a 12 años
- Rentas anuales: 4,4 M€

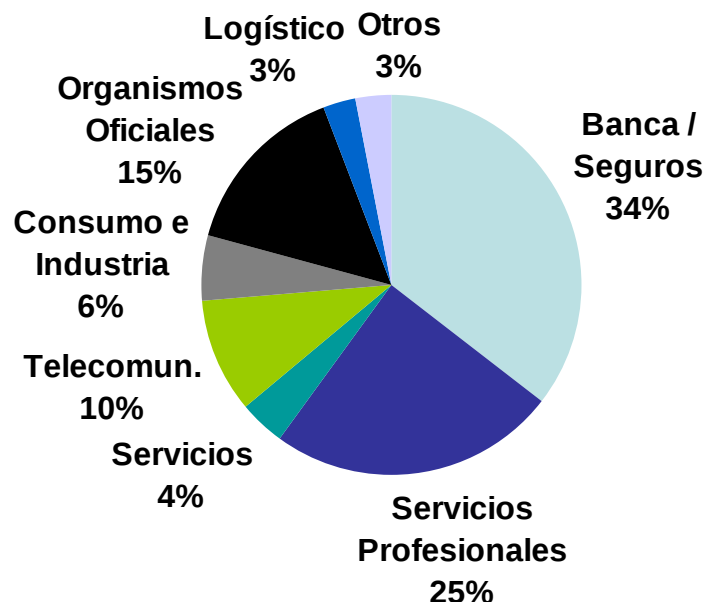


➔ Parque Logístico Coslada (Madrid)

- Rehabilitación 24.500 m2
- 100% Alquilado a Ayuntamiento de Madrid (y otros)
- Rentas : 75 €/m2/año
- Rentas anuales: 1,8 M€



Cientes por sector



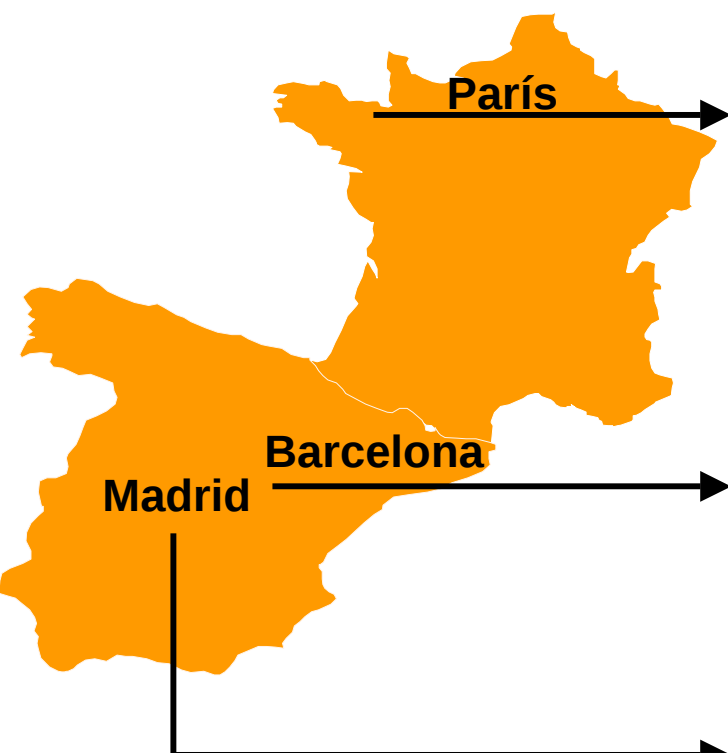
Ránking Top 20 clientes

#	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acumulado
1	CREDIT LYONNAIS	París	5,3%	5,3%
2	NATEXIS	París	4,7%	10,0%
3	COFACE	París	4,5%	14,5%
4	ATOS ORIGIN INTEGRATION	París	3,6%	18,1%
5	TELEFONICA	Madrid	3,3%	21,4%
6	Mº ASUNTOS EXTERIORES	Madrid	2,6%	24,0%
7	LA CAIXA	Barcelona / Madrid	2,6%	26,5%
8	T.M.M.	París	2,4%	29,0%
9	UNILLOCATIONS SAS	París	2,2%	31,2%
10	GIE CARTES BANCAIRES	París	2,0%	33,2%
11	GENERALITAT CATALUNYA	Barcelona	1,8%	35,0%
12	FRESHFIELDS	París	1,8%	36,8%
13	Mº AGRICULTURA	Madrid	1,8%	38,5%
14	ALLEN & OVERY LLP	París	1,5%	40,0%
15	PRICEWATERHOUSE COOPERS	Madrid	1,4%	41,5%
16	LOTerias DEL ESTADO	Madrid	1,4%	42,9%
17	AITENA	Madrid	1,3%	44,1%
18	AYUNTAMIENTO DE MADRID	Madrid	1,2%	45,3%
19	AREVA	París	1,1%	46,5%
20	AJUNTAMENT BARCELONA	Barcelona	1,0%	47,5%

- Sectores financiero, consultor, auditor y legal → 60 % rentas
- Calidad y centralidad, factores clave para este tipo de demanda
- Creciente importancia de la administración pública en España

- Bajo perfil de riesgo de la cartera de clientes
 - Ningún cliente concentra más del 6% de las rentas
 - Los 20 primeros clientes totalizan el 48% de las rentas

Calendario equilibrado de proyectos en los tres mercados de Colonial



Inmueble	Sup.Tot (m2)	Inversión (e) (M€)	Rentas (e) (M€)	Entrega (e)
63 Haussmann	2.778	5,0	1,5	1T 06
5, rue Alfred de Vigny	2.698	4,0	1,5	2S 06
104-110 Bd Haussmann	15.304	57,8	8,0	1S 07
92 Av. des Champs Elysées	4.000	33,7	12,0	1T 08
Galerie des Champs Elysées	16.715	29,1	9,2	En estudio



Torre Marenostrum	41.367	78,5	5,4	1T 06
Parc Central	14.924	17,2	2,4	2S 08



Ramírez Arellano	11.190	8,5	1,8	3T 06
Sor Angela de la Cruz	10.127	2,4	2,6	2T 07
Miguel Ángel 11	9.427	3,3	2,1	2T 07
Recoletos 37 - 41	24.343	13,1	6,4	4T 08



★ Nuevo proyecto

★ Rehabilitación integral

★ Reformas de mejora

152.853

253

53

Cartera de proyectos : entregas previstas en 2006.

**Torre Marenosturm
BCN BD**



**Ramírez Arellano
Madrid BD**



**Haussman 63
París QCA**



- **Más de 55.000 m2 con entrega prevista en 2006**
 - Localizados en zonas prime de negocios
 - Acuerdo para el alquiler del 100% de Torre Marenosturm (55% participación Colonial) a Gas Natural
 - Rentas anuales esperadas (100%) : 8,7 M€

Cartera de proyectos : futuros desarrollos

**Recoletos 37-41
Madrid CBD**



**Parc Central
BCN 22@**



**Haussman 104-110
París QCA**



- **Cartera de proyectos equilibrada, geográficamente y por tipo de proyecto**
 - Proyectos en los tres mercados en los que está presente Colonial
 - Creación de valor a través de nuevas promociones, rehabilitaciones integrales y proyectos de mejora
 - Combinación de proyectos en zonas prime y nuevas áreas en expansión (22@)

Inversiones 2005 - Más de 530 M€ en los centros de negocio de París, Madrid y BCN

INVERSIONES 2005

EDIFICIO	UBICACIÓN	Uso	SUPERFICIE			Nº Plazas Parking	% Ocupación actual	Vencimiento Medio Contratos	Inversión Inicial (M€)	Yield inicial	
			S/ Rasante	B/ Rasante	TOTAL						
Recoletos, 37-41	CBD Madrid	Oficinas	17.387	6.956	24.343	180	100%	dic-06			
Miguel Ángel, 11	CBD Madrid	Oficinas	6.082	3.345	9.427	90	100%	oct-11			
Sor Angela de la Cruz, BD Madrid		Oficinas	8.365	1.762	10.127	47	100%	oct-07			
Castellana, 43	CBD Madrid	Oficinas	5.998	2.464	8.462	62	100%	dic-16	351,7	5,0%	(1)
Almagro, 40	BD Madrid	Oficinas	5.037	2.352	7.389	44	100%	dic-06			
José Abascal, 56	CBD Madrid	Oficinas	12.337	6.476	18.813	228	100%	jul-09			
López de Hoyos, 35	BD Madrid	Oficinas	7.140	4.136	11.276	111	100%	nov-07			
Les Miroirs	La Défense - París	Oficinas	19.874	3.575	23.449	220	100%	set-14	137,3	6,5%	
Tour Areva - Planta 24	La Défense - París	Oficinas	1.940	-	1.940	7	100%	jun-10	9,8	6,7%	(2)
Parc Central	Barcelona 22@	Oficinas	11.524	3.400	14.924	136	Solar a desarrollar		12,6	8,0%	(3)
Alfred de Vigny	París QCA	Oficinas	2.698	195	2.893	12	Edificio a rehabilitar		19,3	6,8%	
Total Inversiones 2005			98.382	34.661	133.043	1.137			530,7		

(1) Edificios incluidos en la transacción con Mutua Madrileña

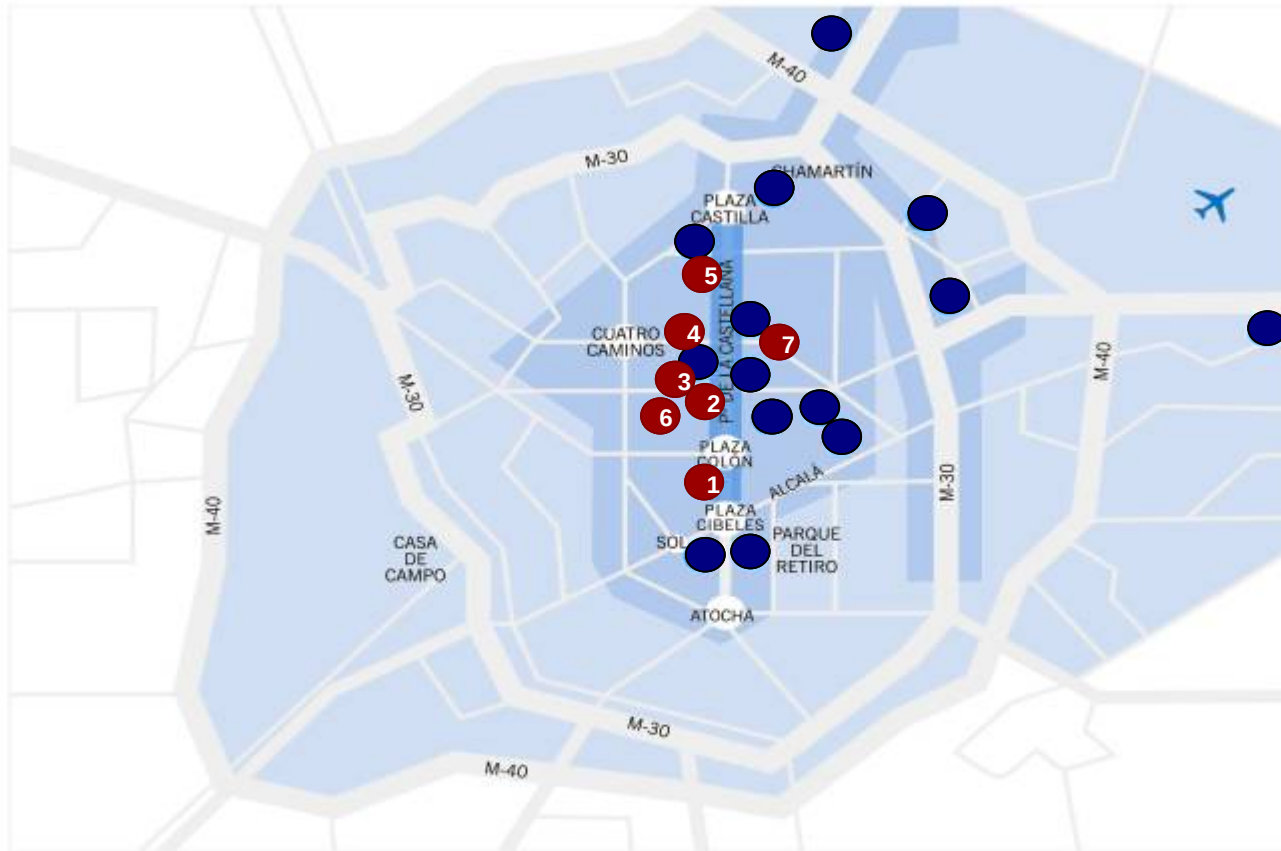
(2) Parte SFL: 2,4 M€

(3) Rentabilidades estimadas con proyecto acabado

Inversiones 2005 - Madrid

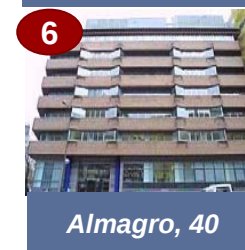
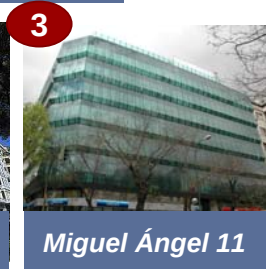
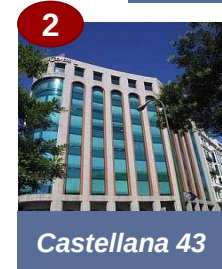
Acuerdo Mutua Madrileña: 352 M€

Activos 100% ocupados – 100% en CBD & BD Madrid



Prime CBD
Business district BD

● Situación Activos Colonial en Madrid
● Situación Activos aportados por la Mutua Madrileña



Tour Miroir – Edificio C



- **Más de 20.000 m2 con 220 plazas parking**
 - Situado en La Défense
 - 100% alquilado a Atos (7 años)
 - Rentas anuales 9,5 M€ (yield 6,5%)

103, rue Grenelle



- **Proyecto de 14.500 m2 + parkings**
 - Antigua sede de Correos (París 75007)
 - Adquisición probable : mitad 2006
 - Condicionado a la obtención de licencias

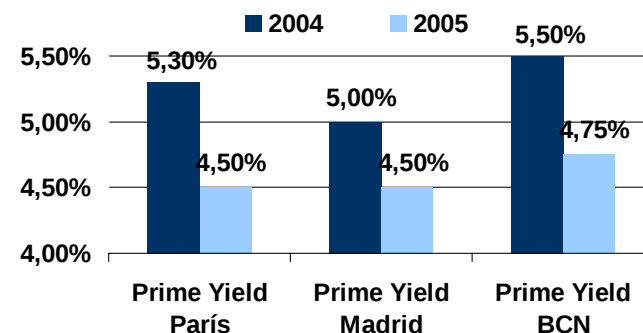
Ventas por 353 M€ concentradas en activos maduros con usos mixtos

Inmueble	Ciudad	Precio Venta		Prima Precio Venta s/valoración
Vauban	París	17,6	}	Francia → +5,5%
Grande Armee 80	París	18,2		
Sant Florentin	París	12,0		
Rome-Vienne	París	26,9		
Saint Augustin	París	55,0		
132 Haussmann	París	12,6		
Otros	París	2,0	}	Total → +13,9%
Barcelona II	Barcelona	207,5		
Castellana 116	Madrid	1,2		
Total		353 M€		España → +20,6%

• La presión inversora favorece la venta de activos

- Inversión: Francia → 15,7 €bn; Madrid&BCN → 2,1 €bn
- El exceso de liquidez presiona los yields a la baja
- Falta de oferta de calidad de oficinas en zonas prime

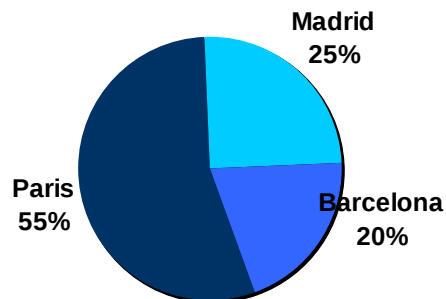
Evolución Prime Yields



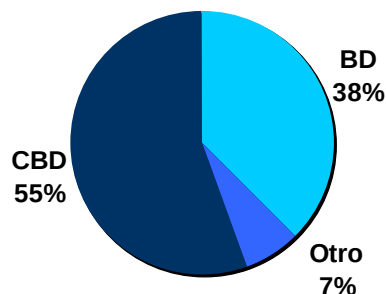
	París	Madrid	Barcelona	TOTAL
Valor Activos	2.739 M€	1.256 M€	1.009 M€	5.004 M€
Superficie Alquilable	468.252 m2	440.070 m2	447.649 m2	1.355.970 M2
Ingresos Alquiler 2005	185,1 M€	49,4 M€	62,7 M€	297,1 M€
Nº Inmuebles	28	22	22	72

Distribución Valor Patrimonio 2005

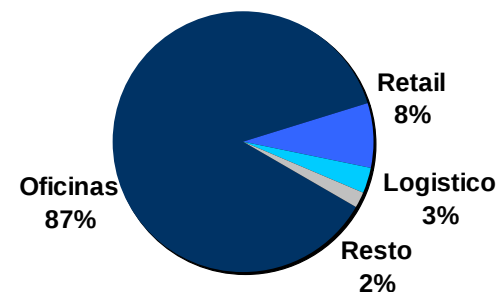
Ciudad

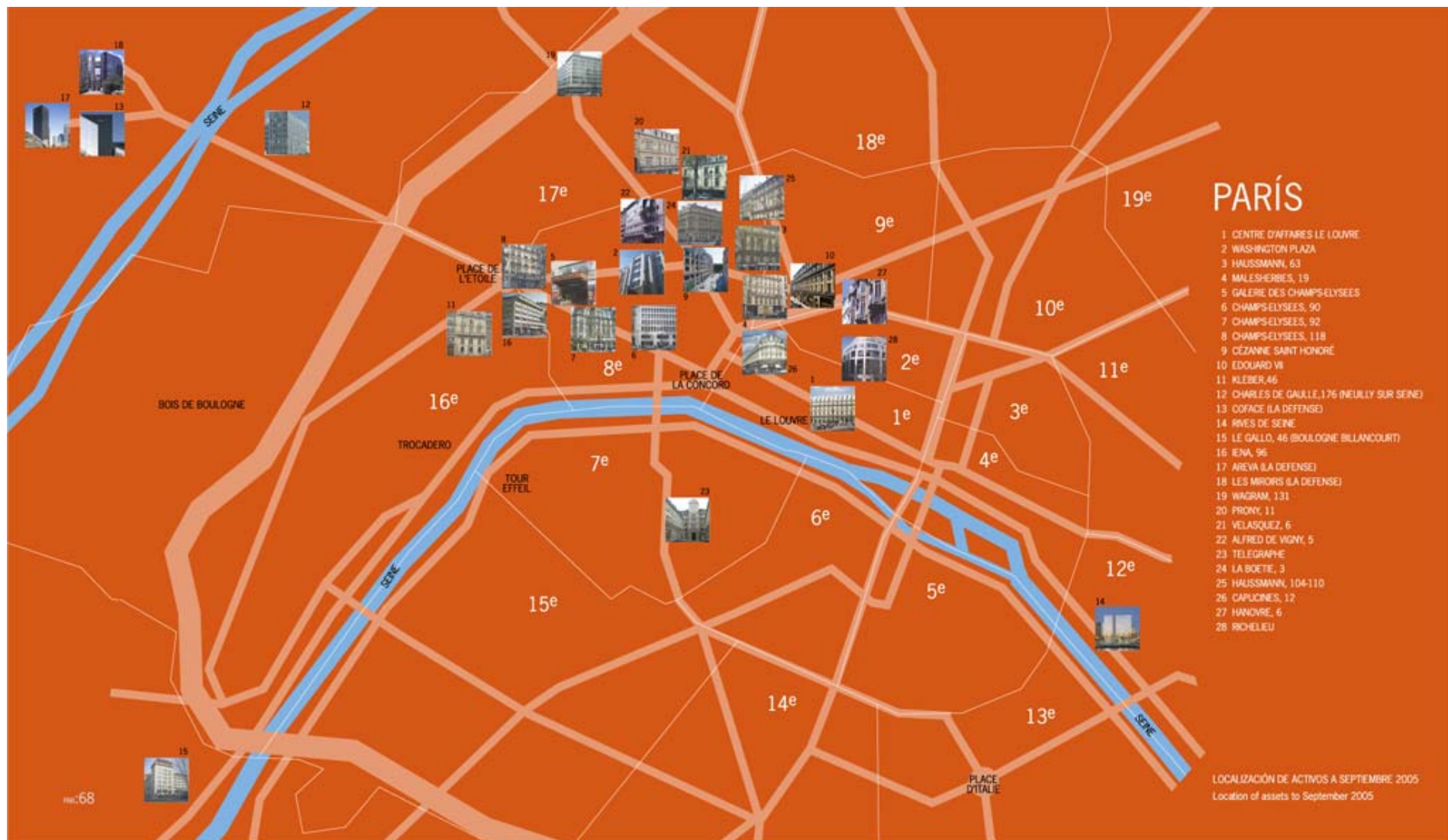


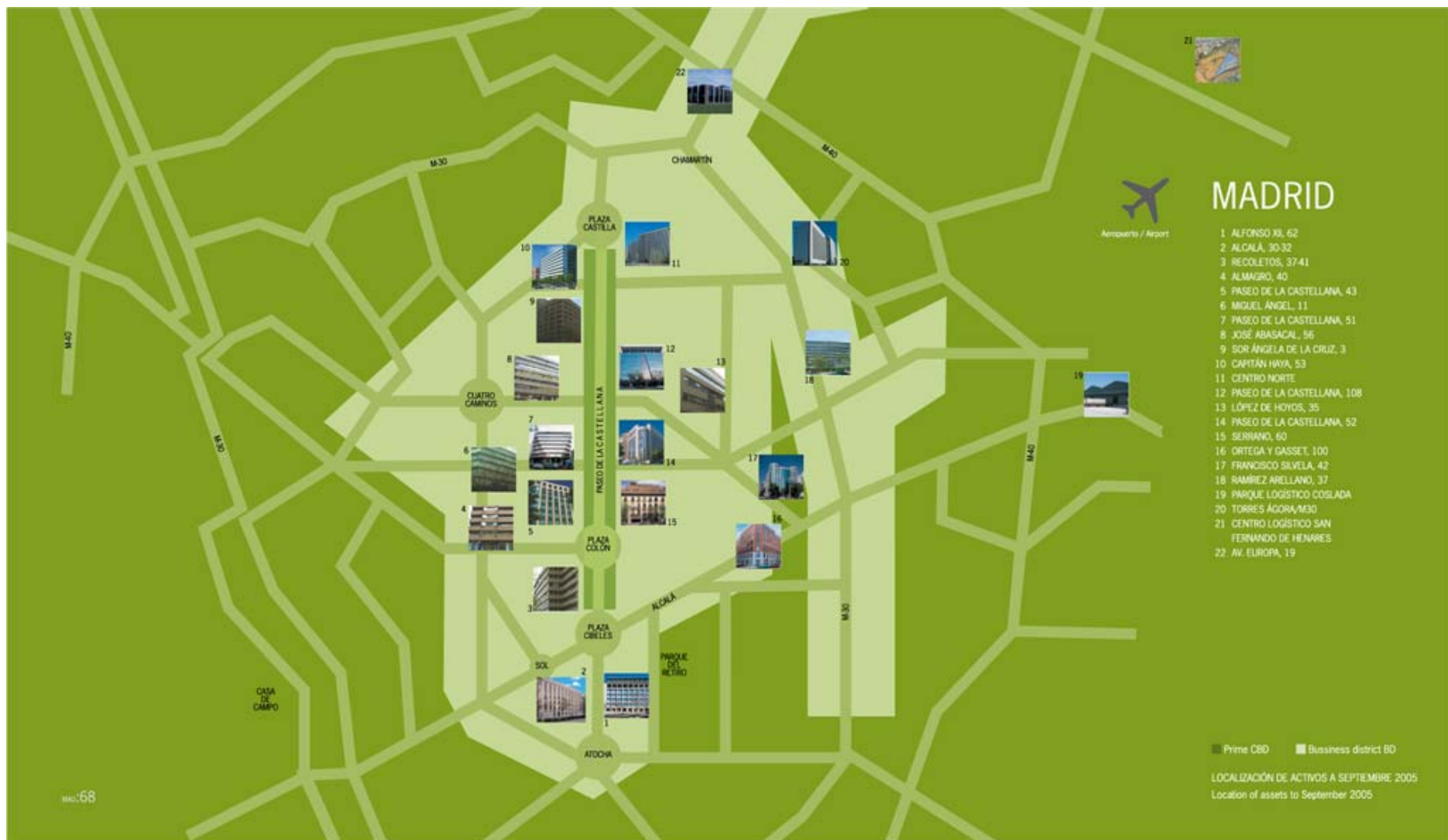
Zona

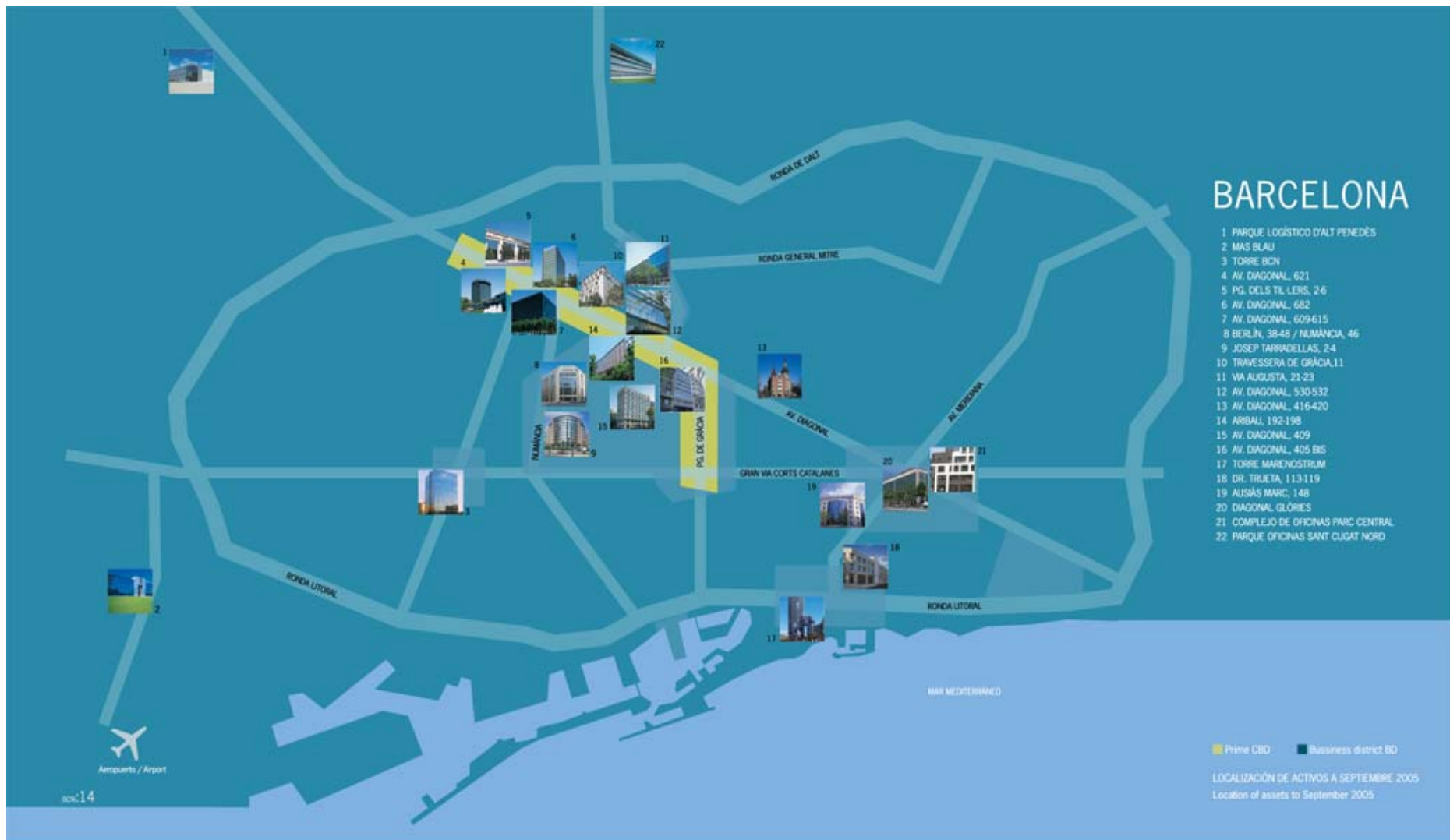


Uso





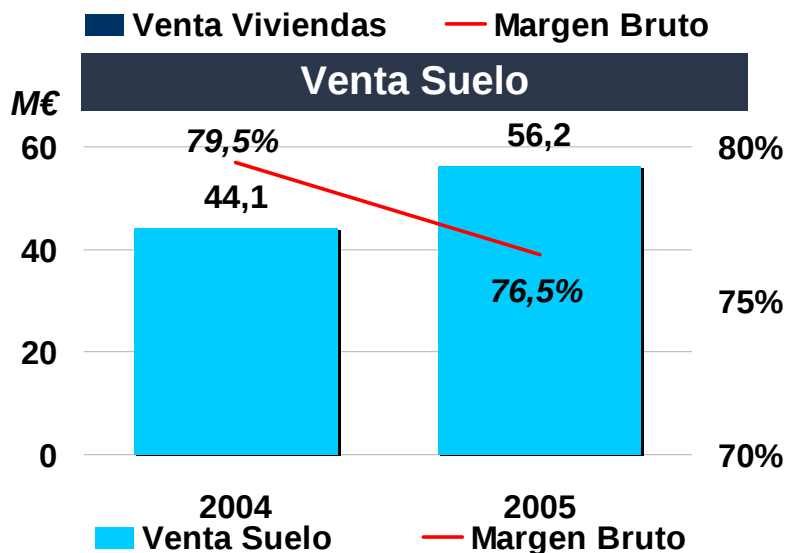
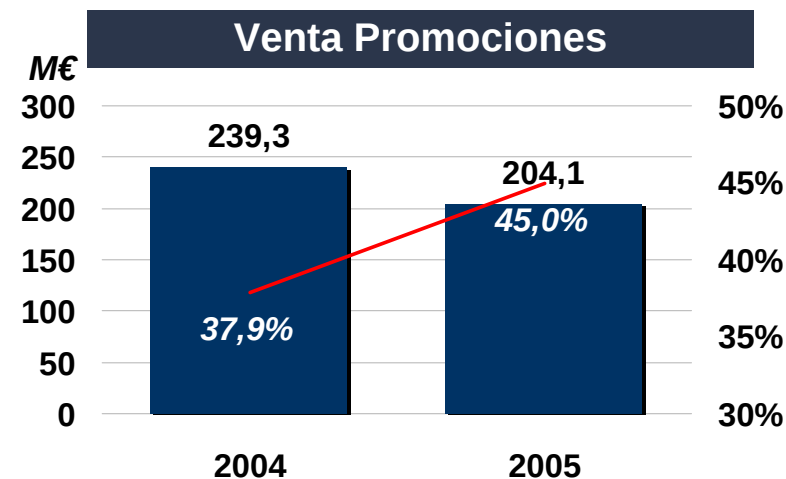




➤ El negocio de promociones

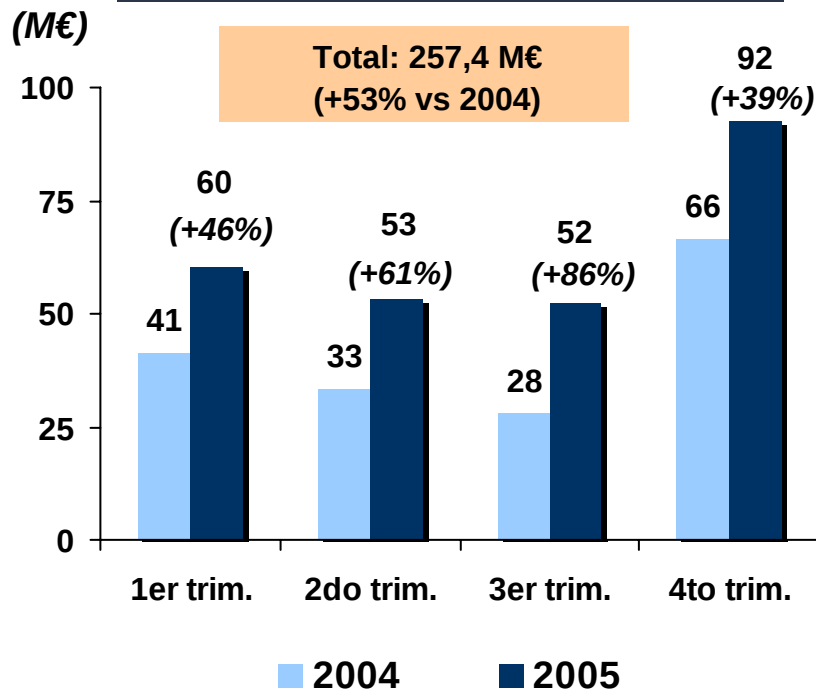


Sólidos márgenes apoyados en una cartera de suelo de calidad



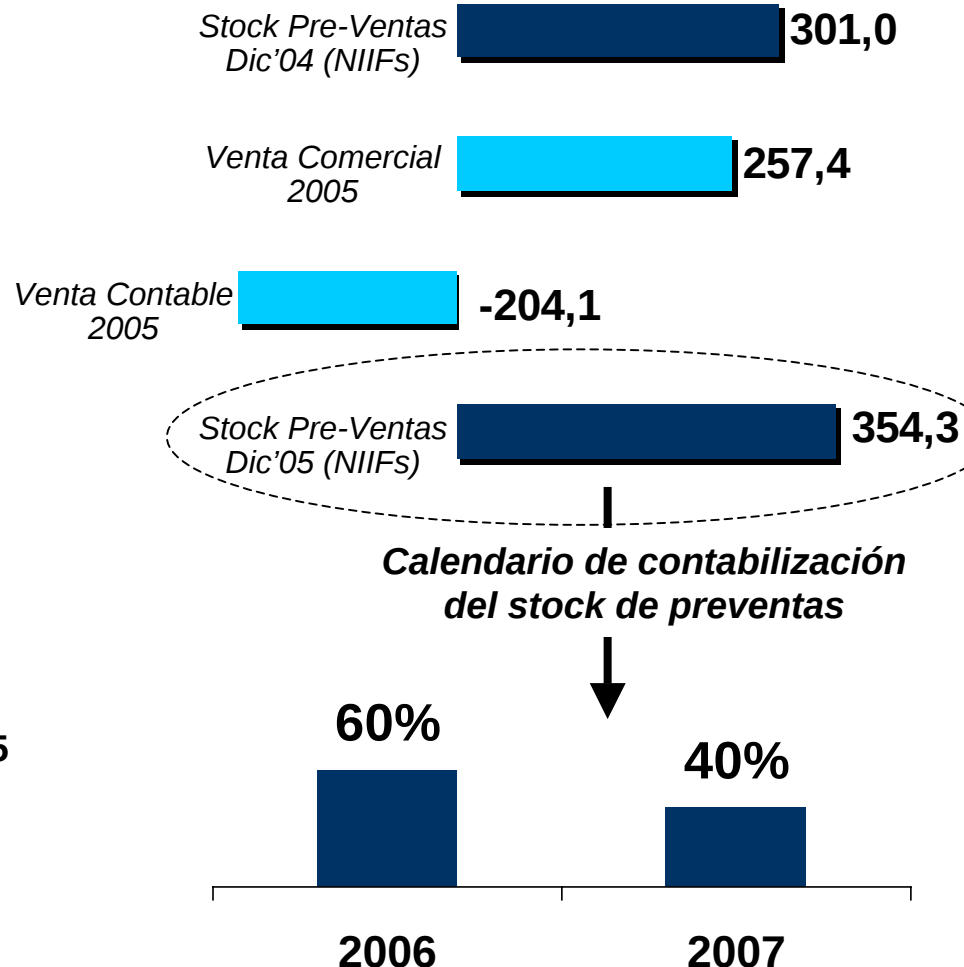
- **Ventas 2005: 204,1 M€**
 - Margen bruto del 45,0%, entre los más elevados del sector
- **Colonial sigue aprovechándose de la fortaleza del mercado gracias a la calidad de su reserva de suelo**
 - Ventas de suelo: 56,2 M€ (76,5% margen bruto)
- **Stock de venta pendiente de contabilizar: 354,3 M€**
 - Garantiza visibilidad en la facturación de promociones 06-07
 - Márgenes 2006-07 en línea con los actuales

Venta Comercial 2005



- Fuerte impulso de la venta comercial en 2005
 - El 63% de las viviendas vendidas se concentran en Sant Cugat y Vallecas
- El ritmo de ventas se mantiene en 2006 (ene'06: +15% vs ene'05)

Stock pre-ventas a dic'2005



Nuevas Promociones en el 2005 en Sant Cugat y Sabadell (BCN)



Sant Cugat



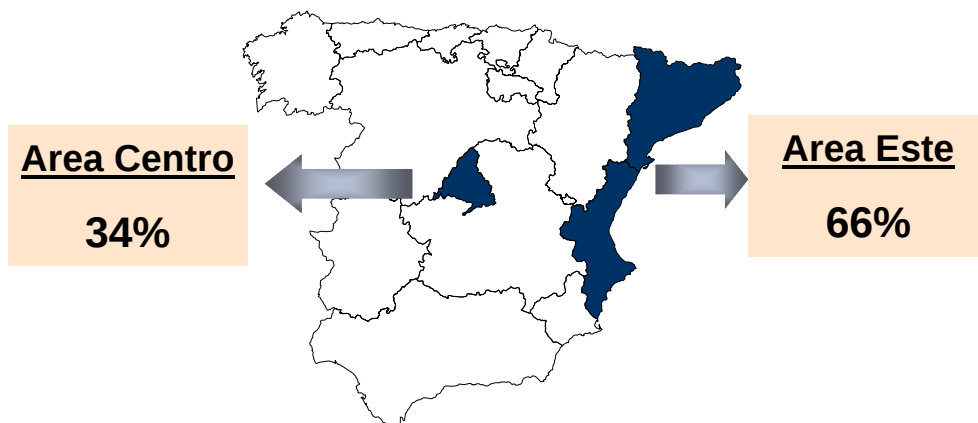
Sant Cugat



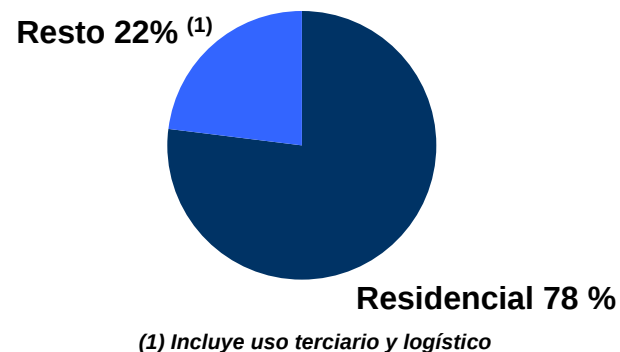
Sabadell F3

➔ Reserva de suelo: 840.000 m2 en las zonas de mayor demanda

Reserva de Suelo por localización

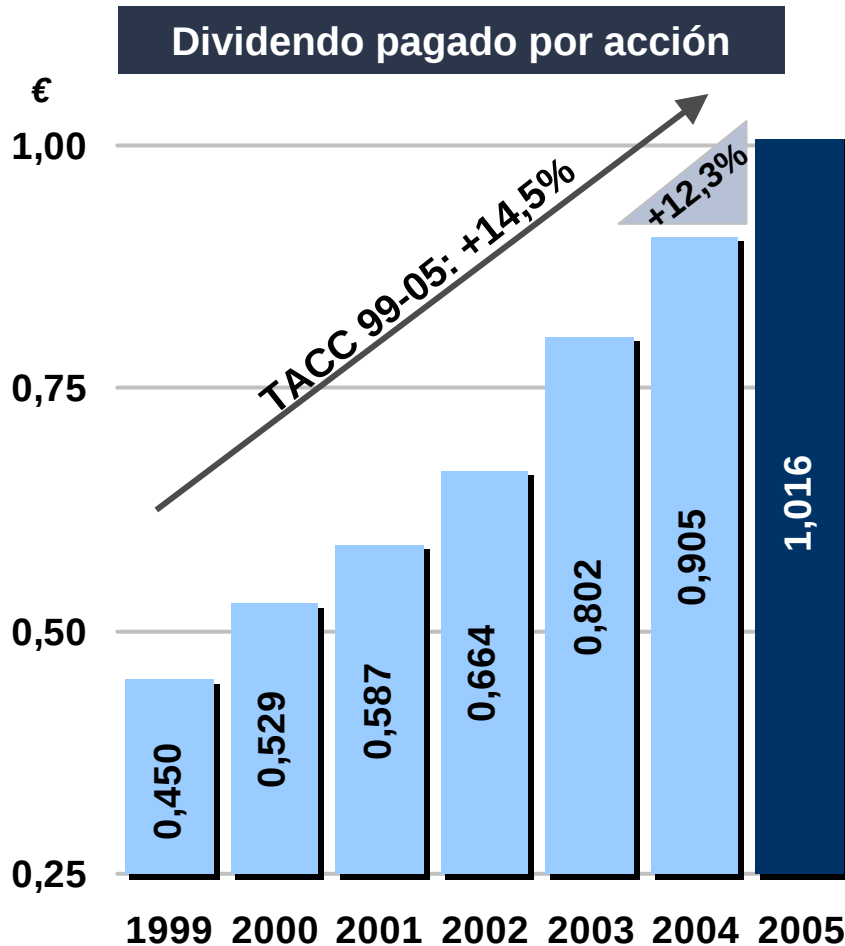


Reserva de Suelo por uso



➤ Creación de valor: NAV y Dividendos

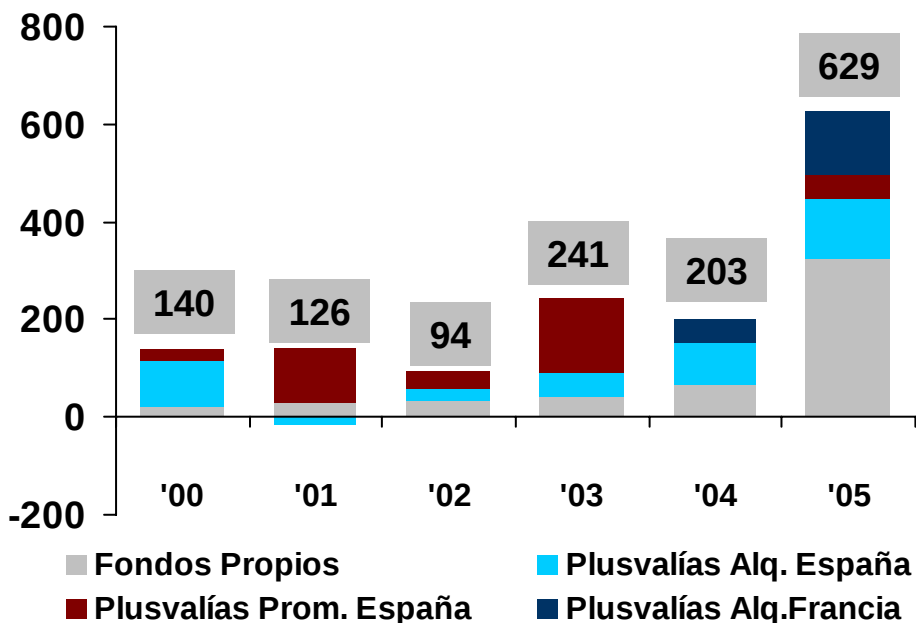


Dividendo pagado 2005 : +12,3 %**Política de Dividendos**

- Política de dividendos creciente, sostenida y recurrente
- Crecimiento dividendo 2005 superior al objetivo
- Objetivo crecimiento anual 05-07: +10% TACC
- Crecimiento ligado al incremento del beneficio recurrente

Variación Neta N.A.V. (M€)

Aumento NAV 2005: +629 M€



- **Fondos Propios : +326 M€**
 - Beneficio Neto: +266 M€
 - Dividendos: -57 M€
 - Ampl. Capital +174 M€
 - Ajustes NIIFs -57 M€
- **Plusvalías Alquiler: +255 M€**
 - Francia (SFL): +133 M€
 - España: +122 M€
- **Plusvalías Promociones: +48 M€**

Evolución NAV Absoluto

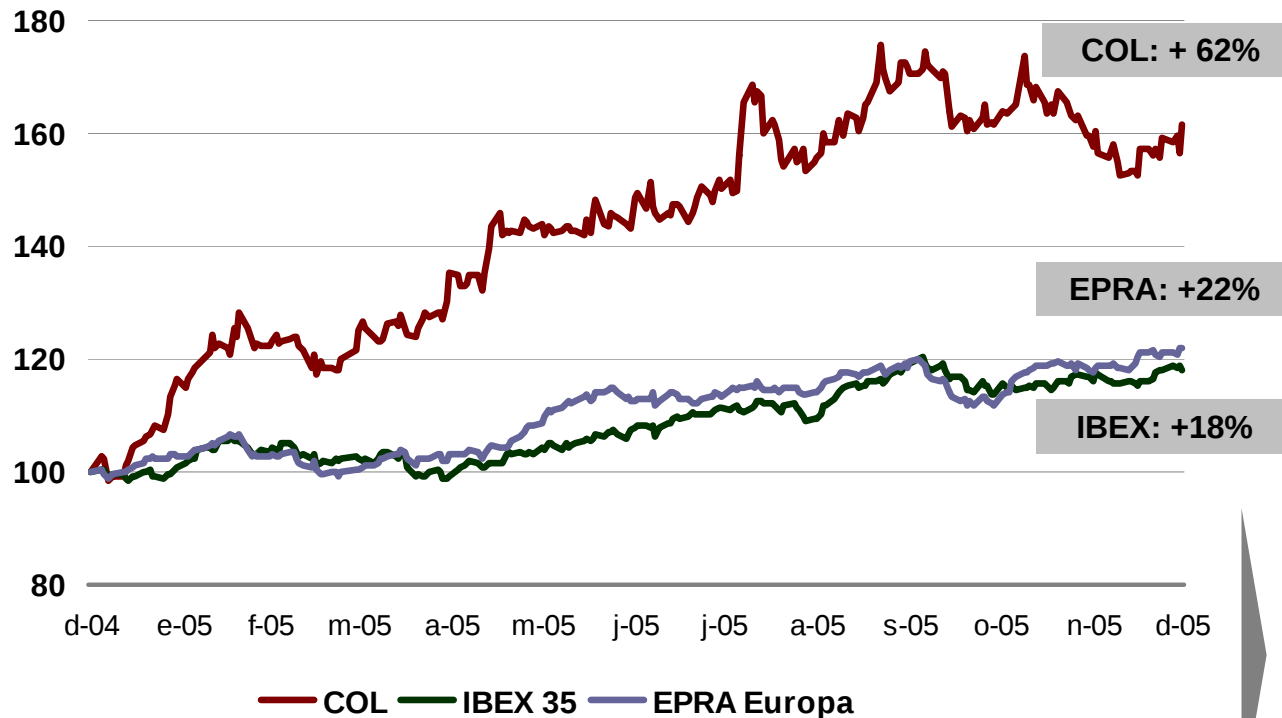
(€ Mn)	2004	2005	% Var. 05/04
NAV	2.074	2.702	30,3%
NNAV	1.813	2.412	33,1%
NNNAV	1.738	2.341	34,6%

Evolución NAV / Acción ⁽¹⁾

(€/acc)	2004	2005	% Var.05/04
NAV	37,02	45,26	22,3%
NNAV	32,37	40,41	24,9%
NNNAV	31,03	39,21	26,3%

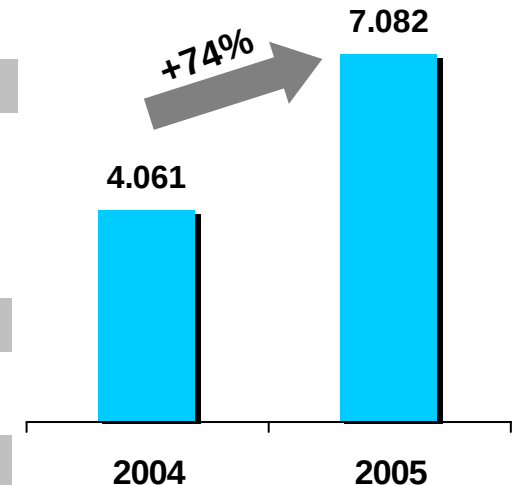
(1) Sobre la base de 56.015.237 acciones a dic'2004 y 59.695.715 acciones a dic'05

COTIZACIÓN DE COLONIAL EN 2005



Base 100=30-12-04. Datos hasta 30-12-05

Media Efectivo Diario
Negociado (€'000)

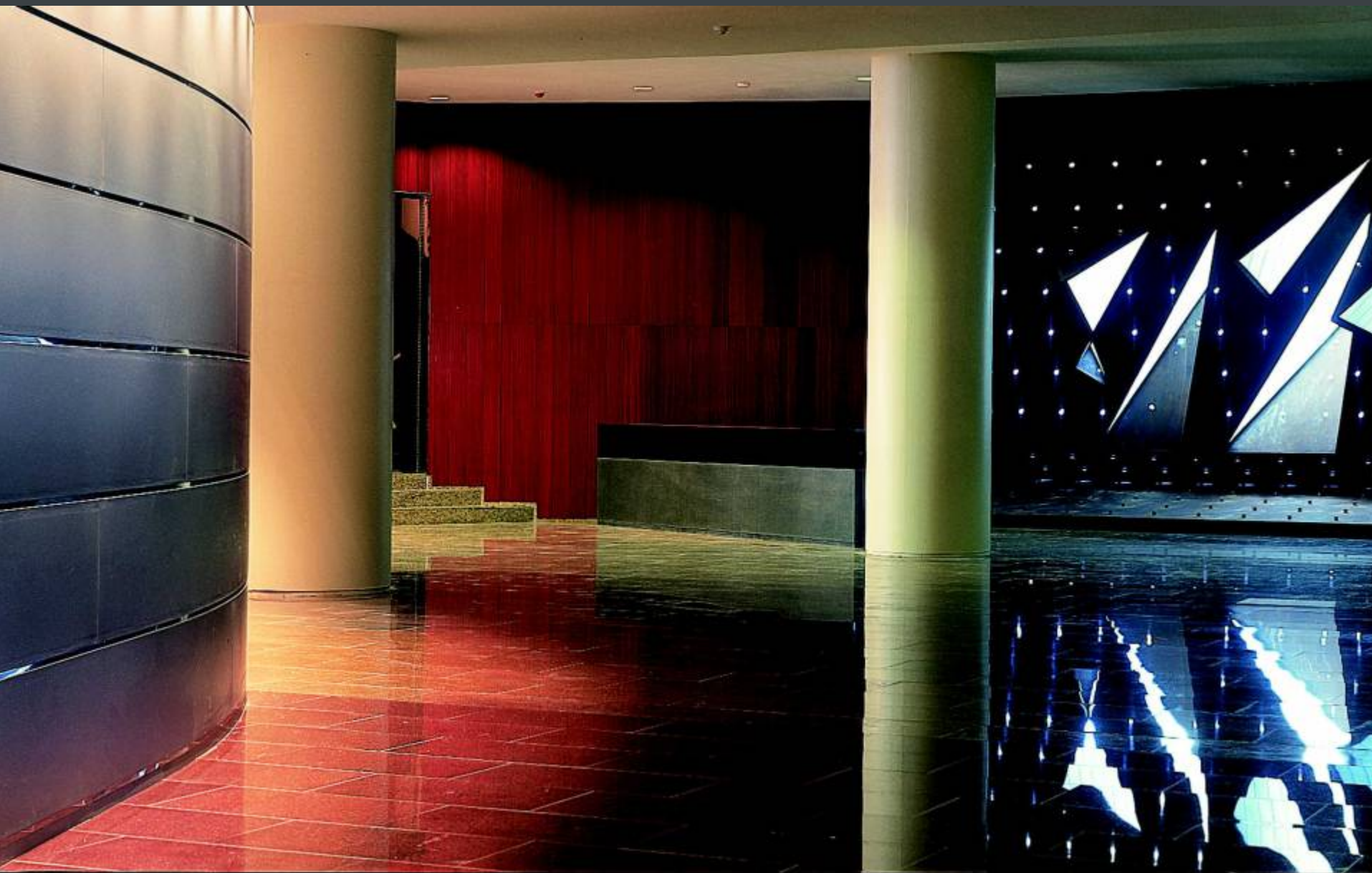


2005 : Incorporación de
Colonial a ...

- DOW JONES Stoxx 600:
- IBEX Medium Cap

➔ Rendimiento Colonial desde la OPV (Oct '99) (incluye dividendos): +25 % anual

➤ Estrategia



Objetivo	Objetivos Plan estratégico	Cumplimiento Objetivo	
Crecimiento N.A.V. 04-07	> 6% TACC	2004 : +10,8% 2005 : +22,3%	✓
Crecimiento EBITDA ⁽¹⁾	> 10% TACC	2004 : +102,5% 2005 : +37,5%	✓
Crecimiento Div. Devengado por acción ⁽²⁾	+10% TACC	2004 : +10,0% 2005 : +15,6%	✓
Inversiones Anuales 05-07	Patrimonio : 350 M€ Suelo: 66 M€	2005: Patrimonio : 531 M€ Suelo: 67 M€	✓
Endeudamiento	2007e: LTV: 48% EBITDA / GF: >2,5x	2005: LTV: 44% EBITDA / GF: 4,7x	✓

(1) Sin venta de activos

(2) Pendiente aprobación dividendo complementario 2005

Situación Mercado Alquiler

- **↑ Liquidez ↓ Yields**
 - ➔ Dificultad para Invertir
- Progresiva recuperación de los mercados CBD de oficinas
 - ➔ Subida de rentas
 - ➔ Desocupación mínima

Situación Mercado Residencial

- Fuerte demanda, con más de 700.000 viviendas iniciadas
- Crecimiento precios > 10%

Estrategia Colonial

- **Prioridad de los proyectos frente a inversiones finalistas**
 - ➔ 150.000 m2 en cartera
- **Fuerte exposición a los mercados del centro**
 - ➔ 93% activos en CBD & BD
 - ➔ 87%, oficinas
 - ➔ Potencial orgánico de la cartera de contratos positivo y creciente
- **Criterio inversor : ubicación y maduración del suelo**
- **Objetivo: reaprovisionamiento selectivo de la cartera actual de suelo**



Colonial

RESULTADOS 2005

Febrero 2006