



Colonial

Junta General Extraordinaria

Barcelona, 15 de Noviembre de 2006

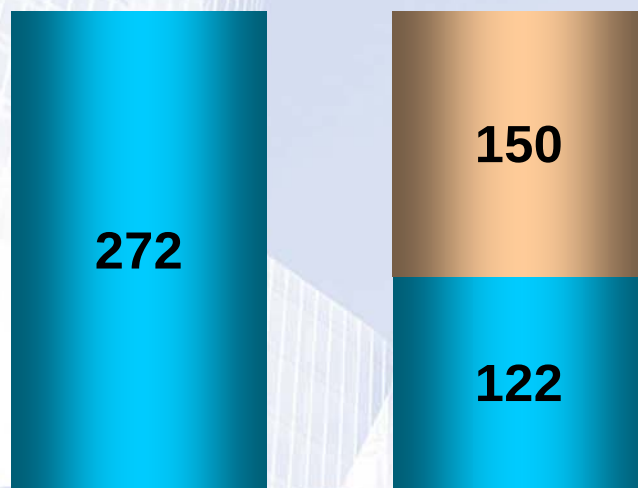
PERFIL DE GRUPO INMOCARAL

INMOCARAL – Una historia de crecimiento

2005 – Luis Portillo, nuevo accionista de la compañía

Finales
2005

*Balance Inmocaral
Dic'2005 (M€)*



Activo

Pasivo

€ mn

- Éxito de la OPA de D.Luis Portillo sobre Inmocaral (72,4%)
- Se inicia la reorganización societaria

INMOCARAL – Una historia de crecimiento

Junio 2006 – Ampliación de capital y OPA sobre Colonial

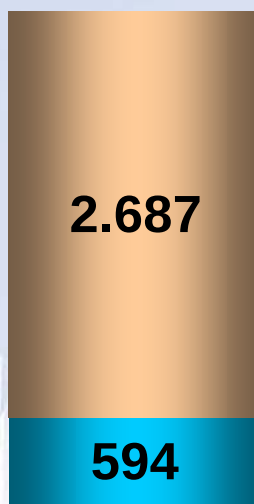


Balance Inmocaral Proforma post - ampliacion



Activo

€ mn

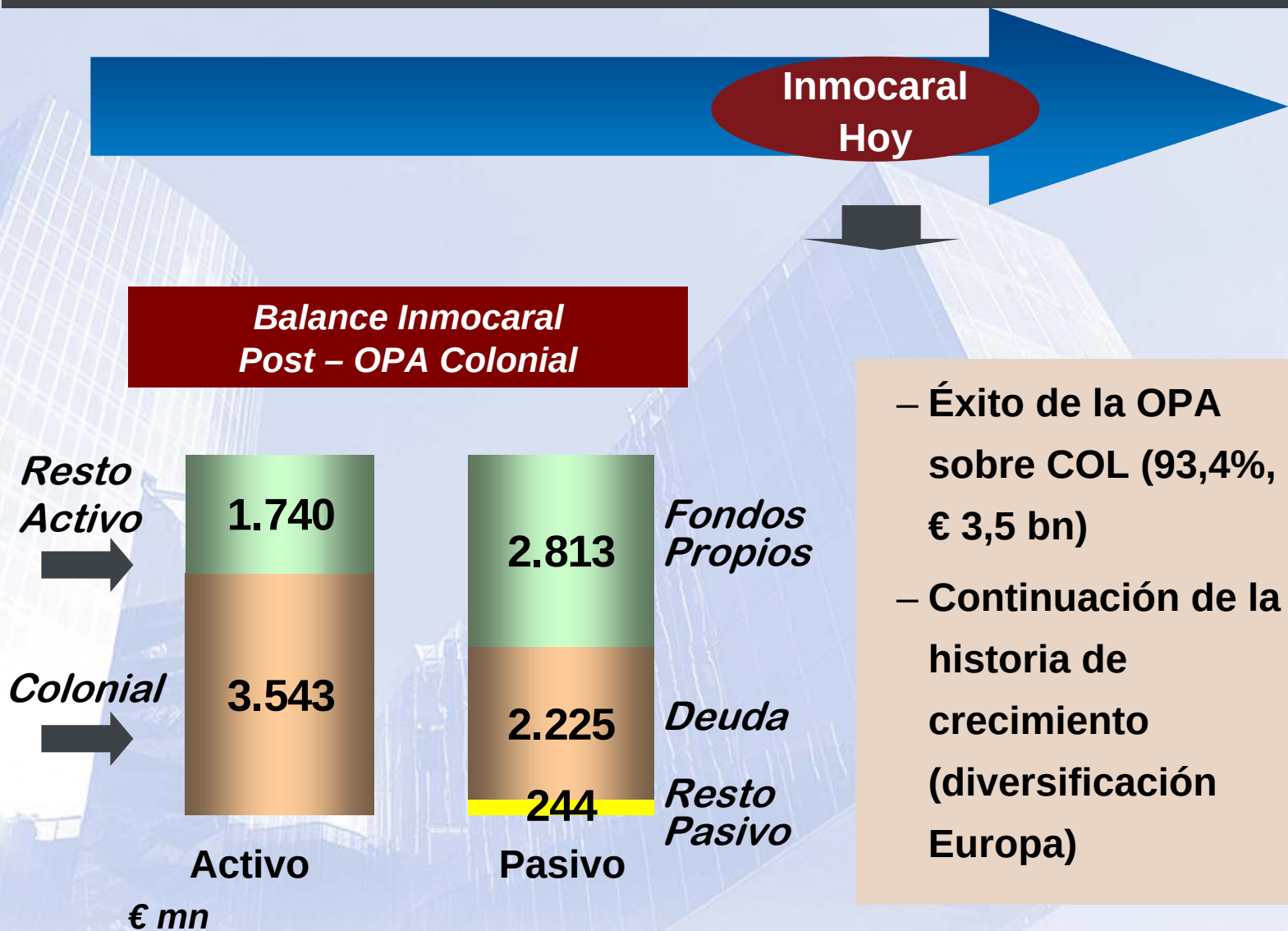


Pasivo

- Ampliación de Capital (€ 2,7 bn)
- Incorporación del patrimonio inmobiliario de Grupo Zent
- Entrada nuevos accionistas de referencia
- OPA 100% Colonial

INMOCARAL – Una historia de crecimiento

Inmocaral Hoy – Éxito de la OPA sobre Colonial



INMOCARAL

Adquisición de Colonial

Un mix de negocio equilibrado



+ *Colonial*

Negocio de Alquiler

- 100 edificios de oficinas y locales comerciales
- 2 parques logísticos
- 1,4 millones m2 de superficie
- Valor activos⁽¹⁾: 5.915 €mn.
- Mercados : Paris, Madrid y Barcelona

Negocio de Promociones

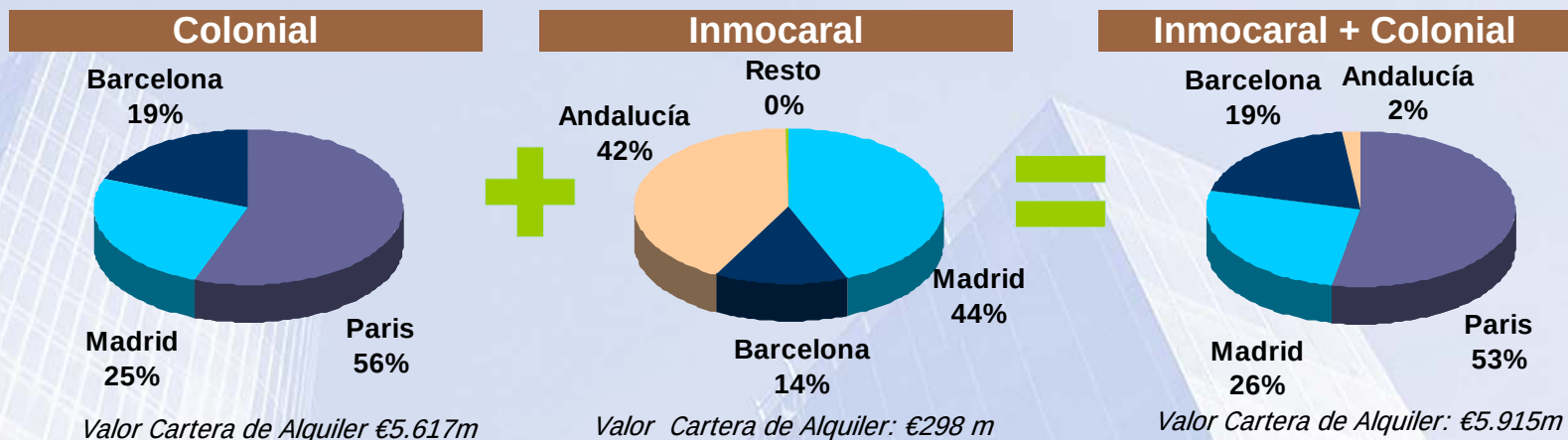
- Promoción residencial y reserva de suelo: 2,5 millones m2
- En construcción: > 1.600 viviendas
- Valor activos⁽¹⁾ : 2.490 € mn.
- Mercados: Madrid, Cataluña y Andalucía

(1) Valoración a 30-Jun-2006 :CB Richard Ellis & Jones Lang LaSalle (Colonial) + Valor activos Inmocaral antes de la ampliación + Valor activos aportados a Inmocaral en la ampliación de junio'06

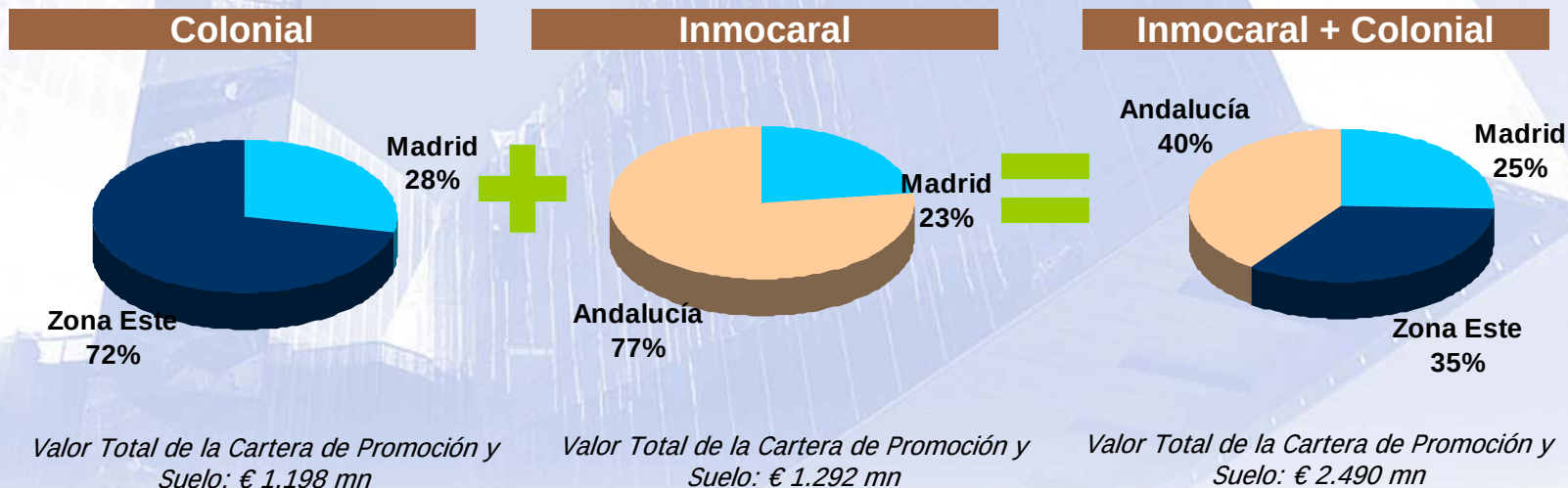
INMOCARAL

Enfoque a los mercados más dinámicos

Valor de la Cartera de alquiler



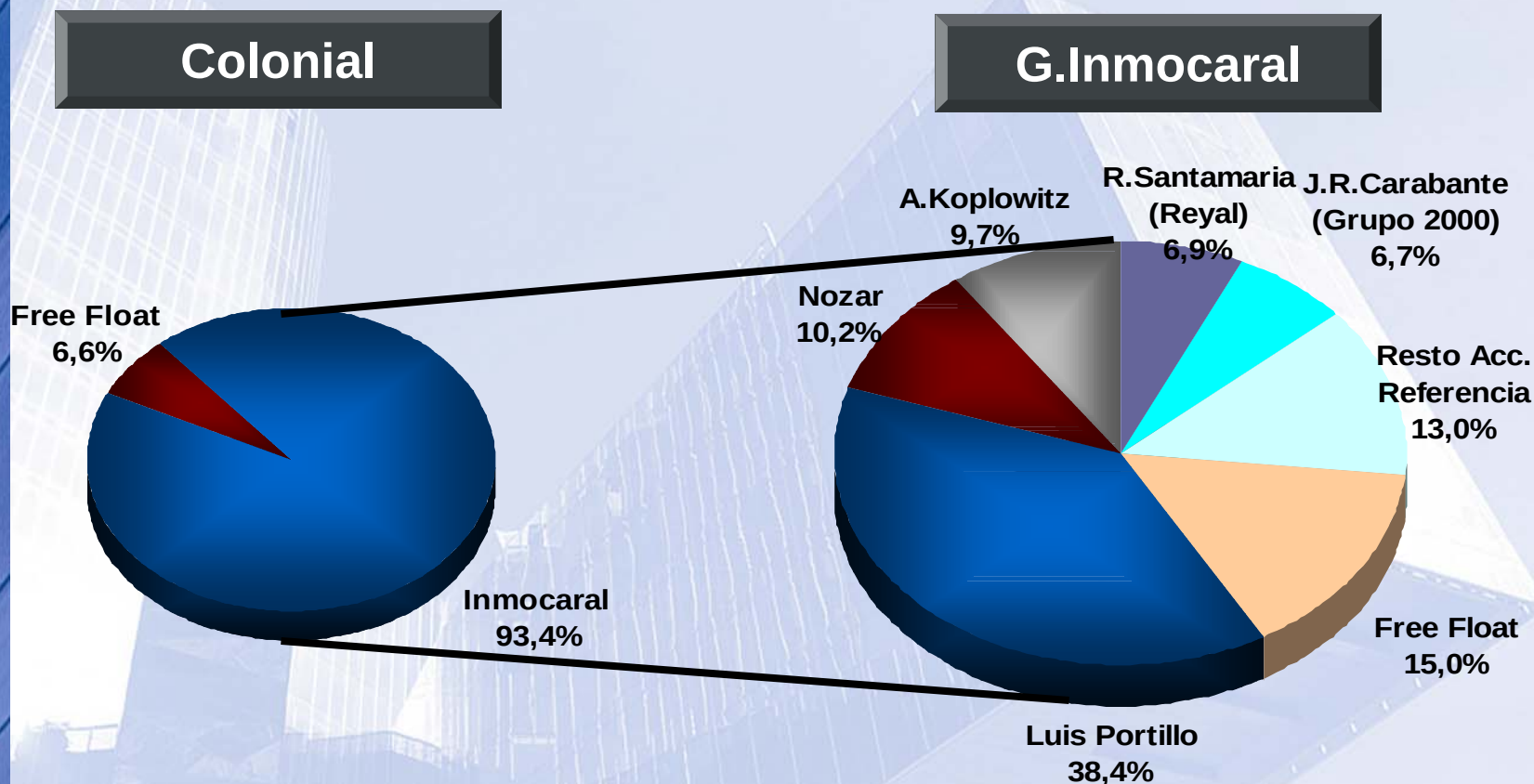
Valor de la Cartera de Promociones



INMOCARAL

Accionistas vinculados al sector inmobiliario

Estructura accionarial tras finalizar la OPA sobre Colonial (Oct'06)

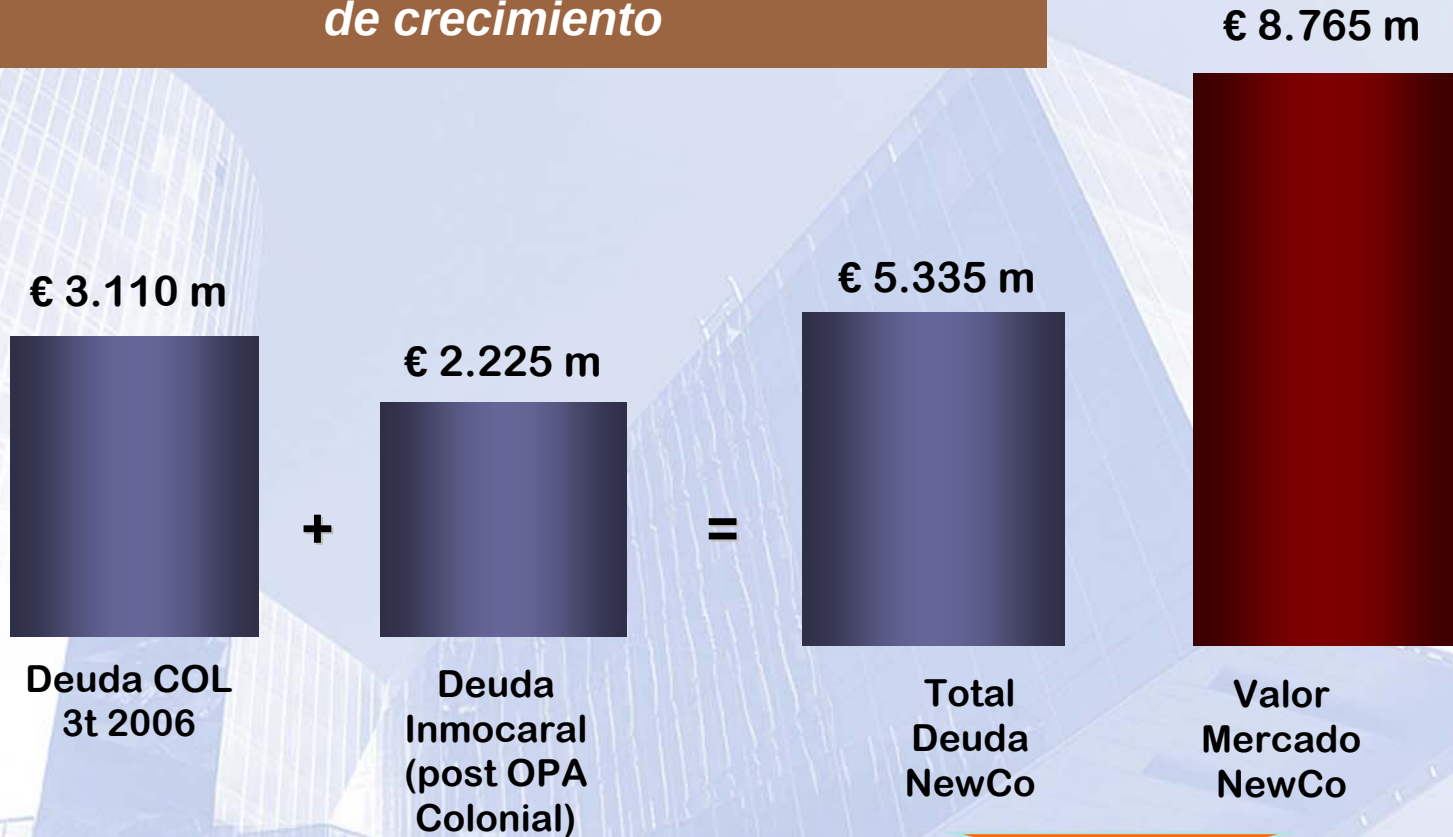


Fuente: CNMV

INMOCARAL

Estructura financiera flexible a corto plazo

La estructura financiera del grupo resultante garantiza la continuidad de la historia de crecimiento



LTV 61%

EL PATRIMONIO INMOBILIARIO

Cartera de propiedades basada en edificios de oficinas de calidad localizados en el CBD de París, Barcelona y Madrid

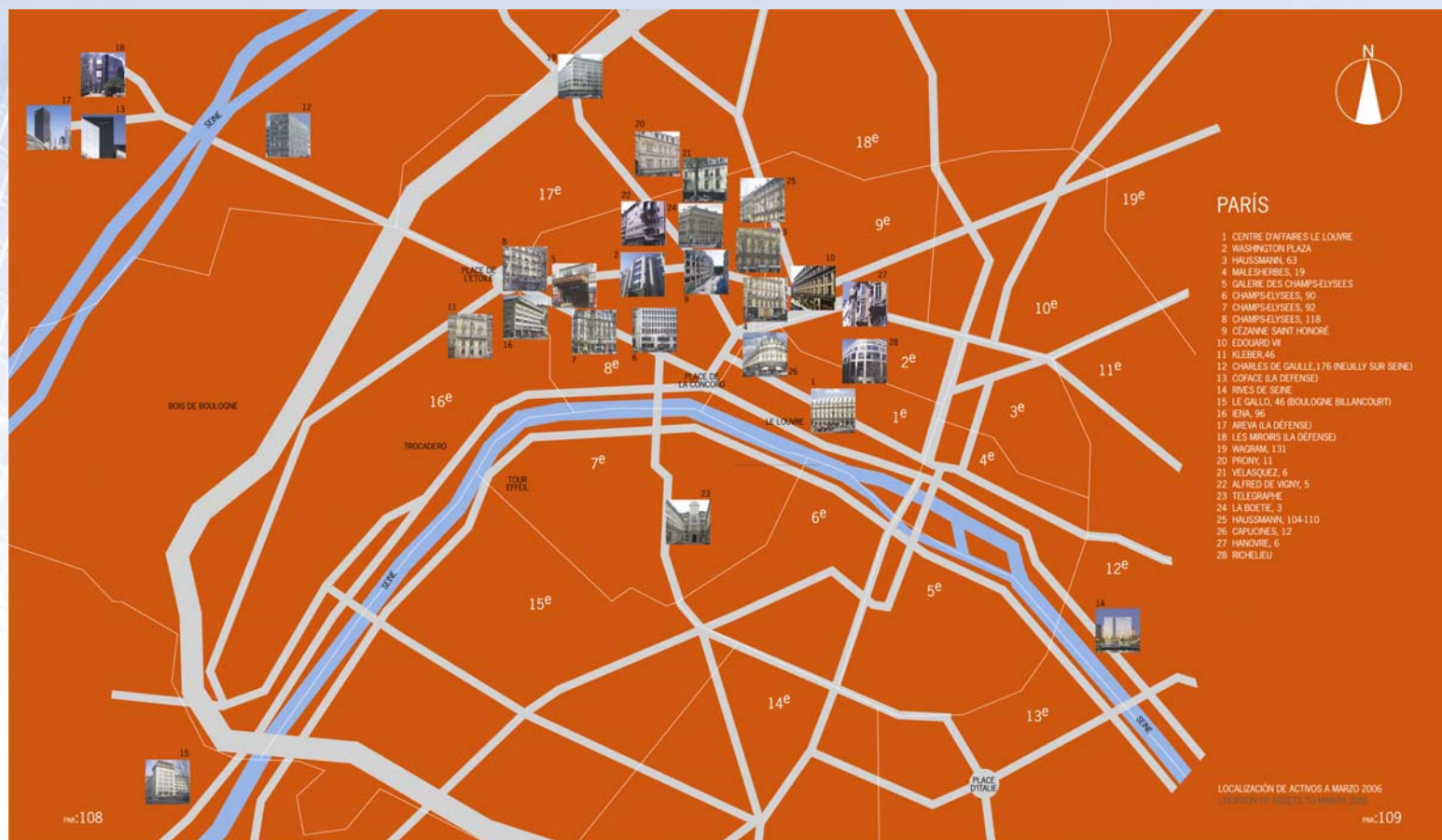
CARTERA DE PROPIEDADES (1 Sem. 2006)

	París	Madrid	BCN	TOTAL ⁽¹⁾
Valoración de activos	3.116 M€	1.427 M€	1.074 M€	5.915 M€
Distribución Valor (%)	53%	26%	20%	100%
Superficie alquilable (m2)	469.370	500.795	470.926	1.441.091
Ubicación⁽¹⁾	CBD 71% BD 26%	CBD 37% BD 55%	CBD 36% BD 60%	CBD 56% BD 40%
Ingresos de alquiler ⁽²⁾	185,1 M€	49,4 M€	62,7 M€	297,1 M€
Número Activos	35	39	25	103

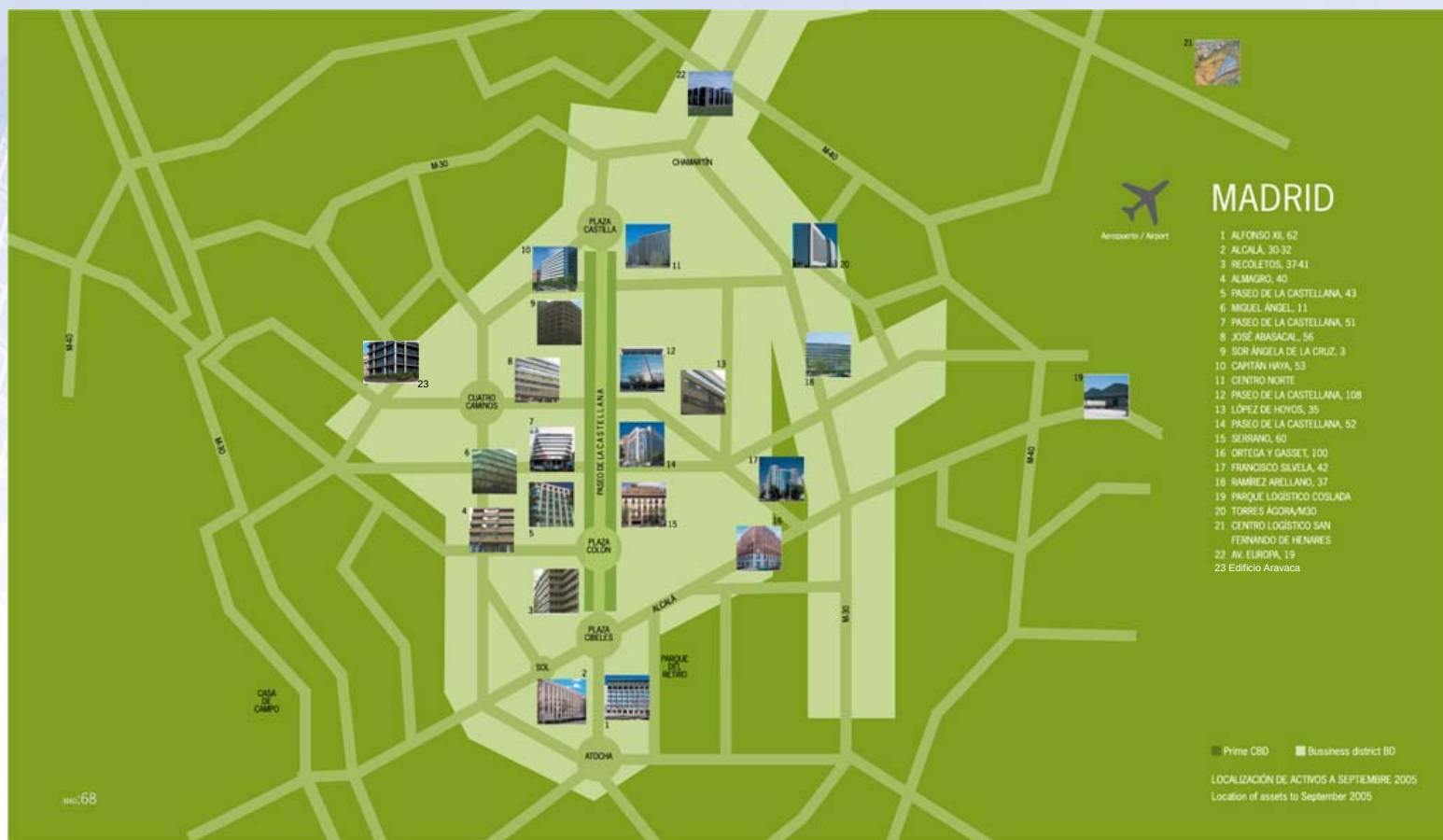
(1) CBD: Distrito Central de Negocios; BD: Distrito de Negocios. Porcentaje calculado sobre el total de cada mercado

(2) Correspondientes al ejercicio 2005

Cartera de propiedades PARÍS

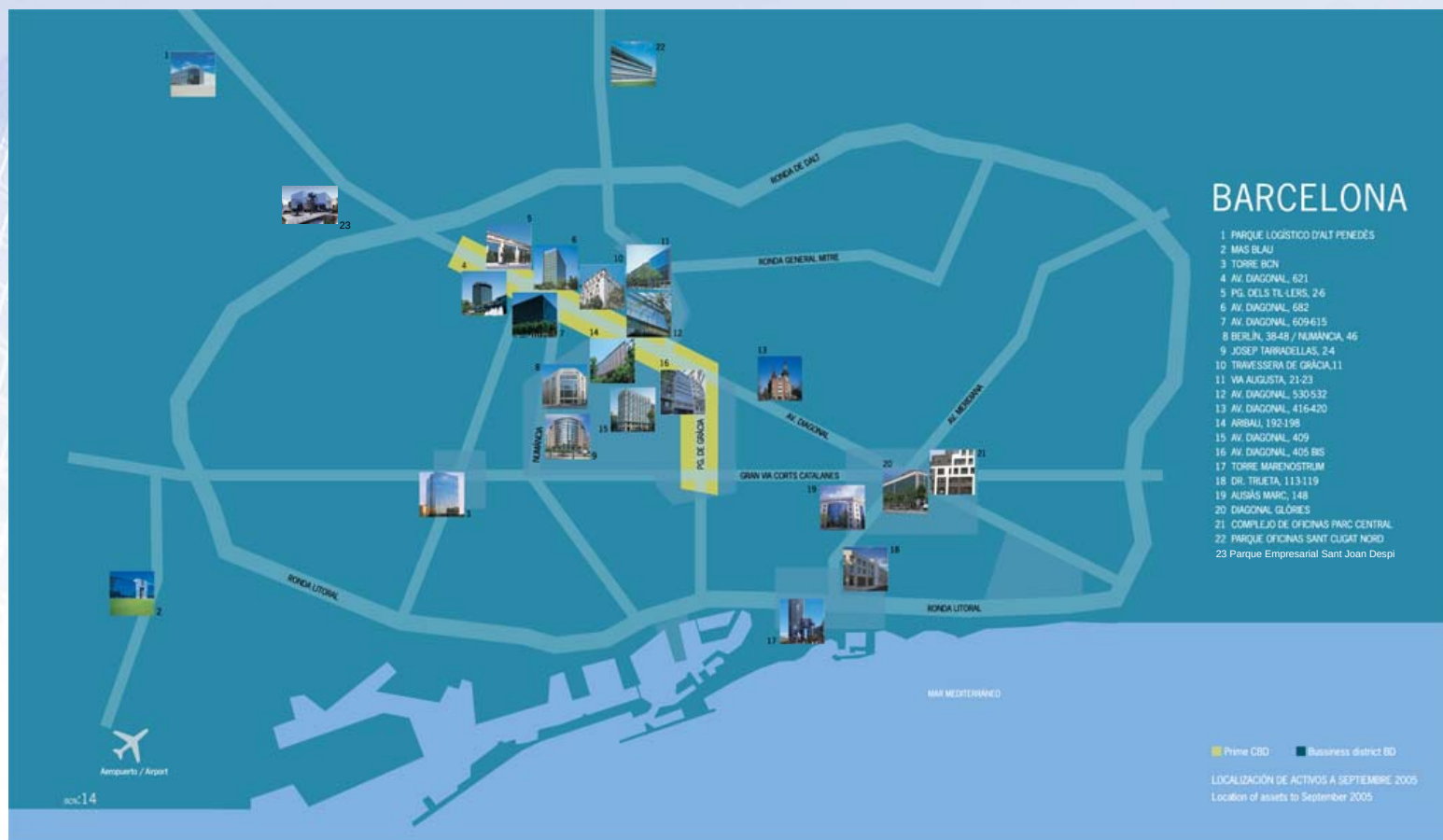


Cartera de propiedades MADRID



(1) En el mapa no se incluyen la totalidad de los activos de Inmocaral ubicados en Madrid

Cartera de propiedades BARCELONA



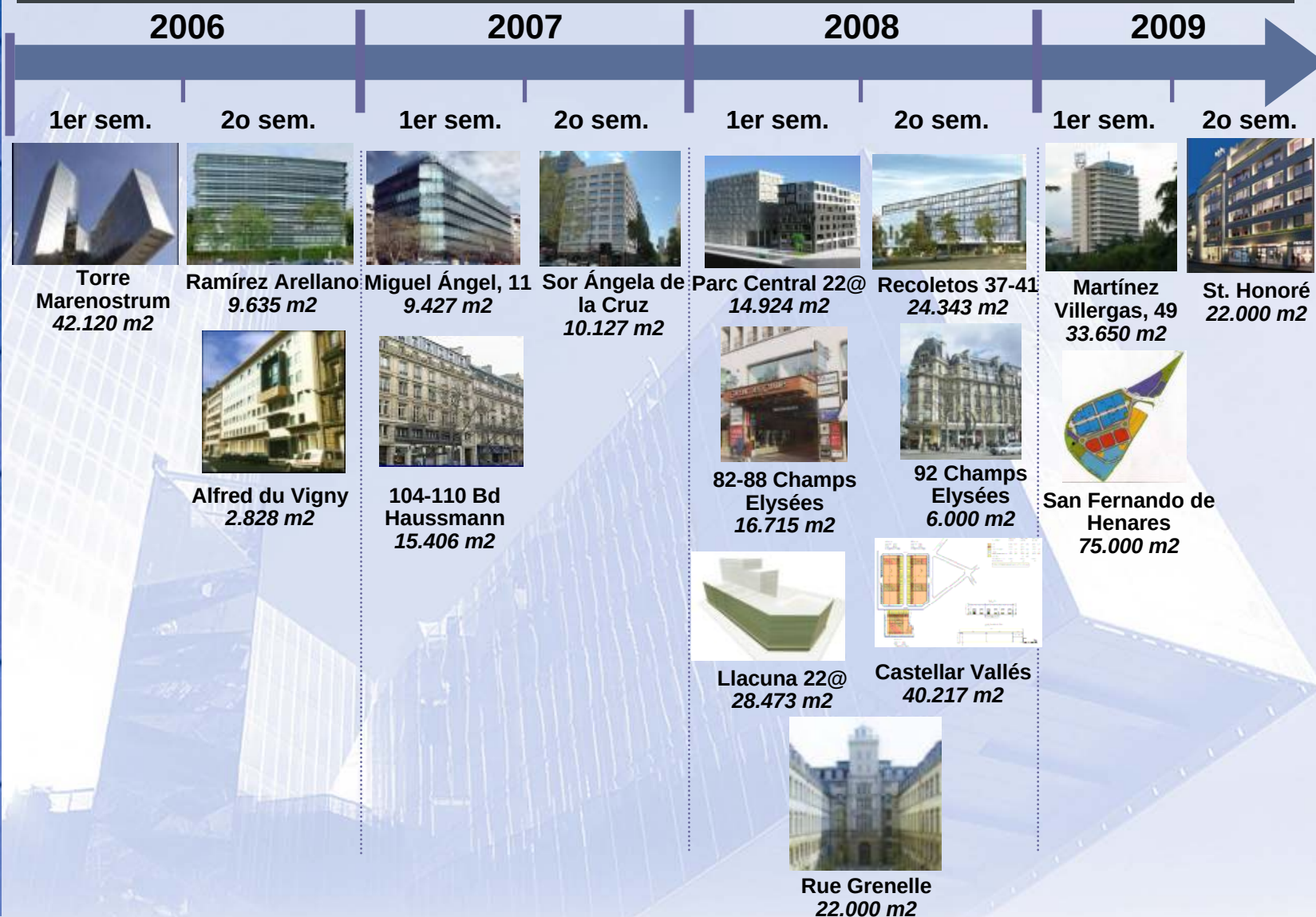
Proyectos en desarrollo

Proyectos en desarrollo

Ciudad	Uso	Superficie (m2)	Inversión Inicial (M€)	Inversión Desarrollo (M€)
Paris	5 Edif.Oficinas 1 Hotel (*) 1 Galeria Cial.	84.949	428,7	308,7
Madrid	5 Edif.Oficinas 1 Parque Logístico	162.182	311,7	71,4
Barcelona	2 Edif.Oficinas 1 Parque Logístico	83.614	65,9	60,5
TOTAL PROYECTOS		330.745	806,3	440,6

(*) En estudio

Calendario de entrega de proyectos



NEGOCIO DE PROMOCIONES Y SUELO

Negocio de Promociones y Suelo

Reserva de Suelo: m2

POR ZONAS

Zona Centro

530.000 m2
(26%)

Zona Este

550.000m2
(27%)

Zona Sur

970.000 m2
(47%)

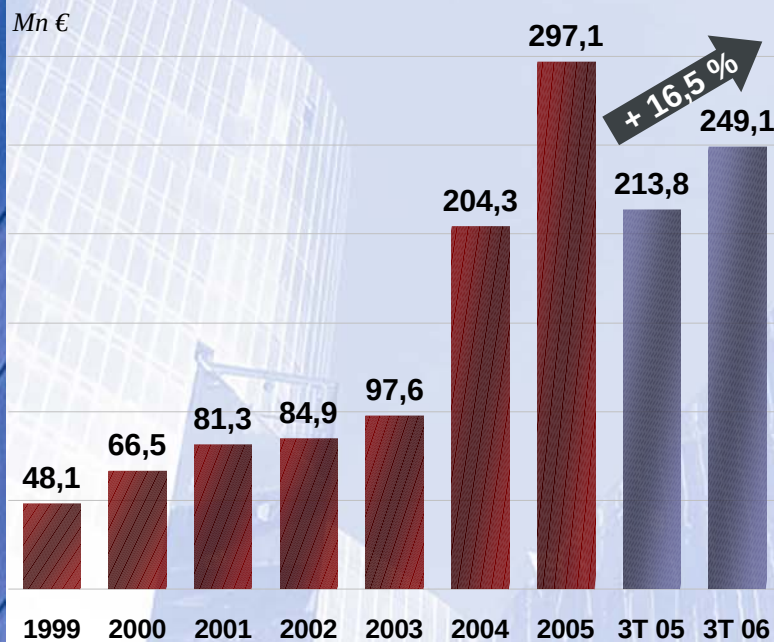
INFORMACIÓN FINANCIERA

Colonial

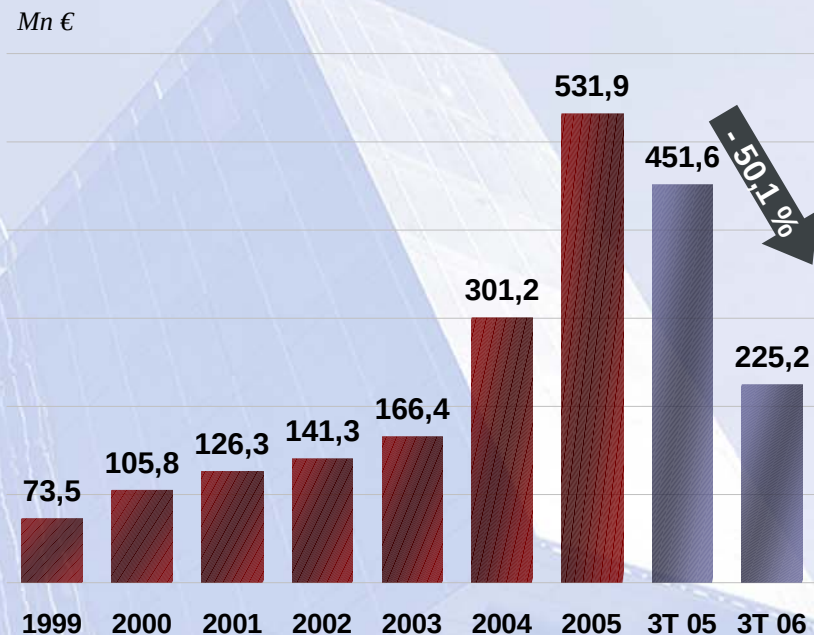
RESULTADOS 2006

Cuenta de Resultados Histórica

Ingresos Alquiler



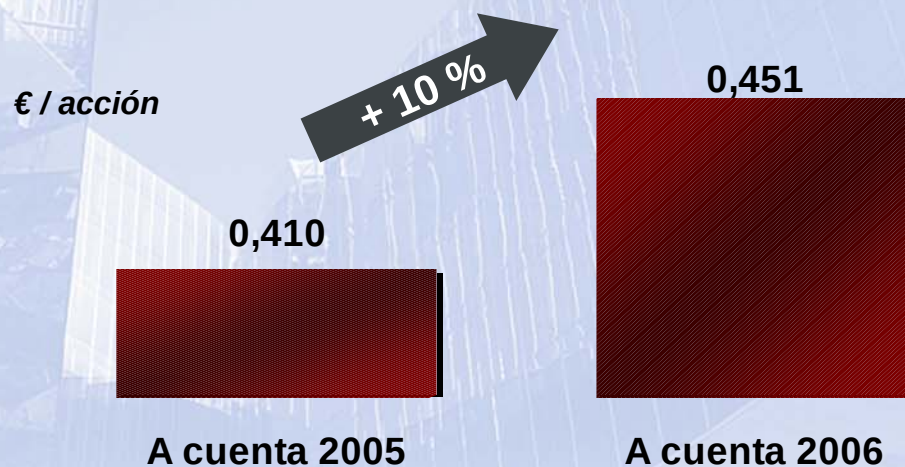
EBITDA



(*) 2006 y 2005 IFRS. / 2004 y años anteriores PGC

PROPUESTA DIVIDENDO A CUENTA 2006

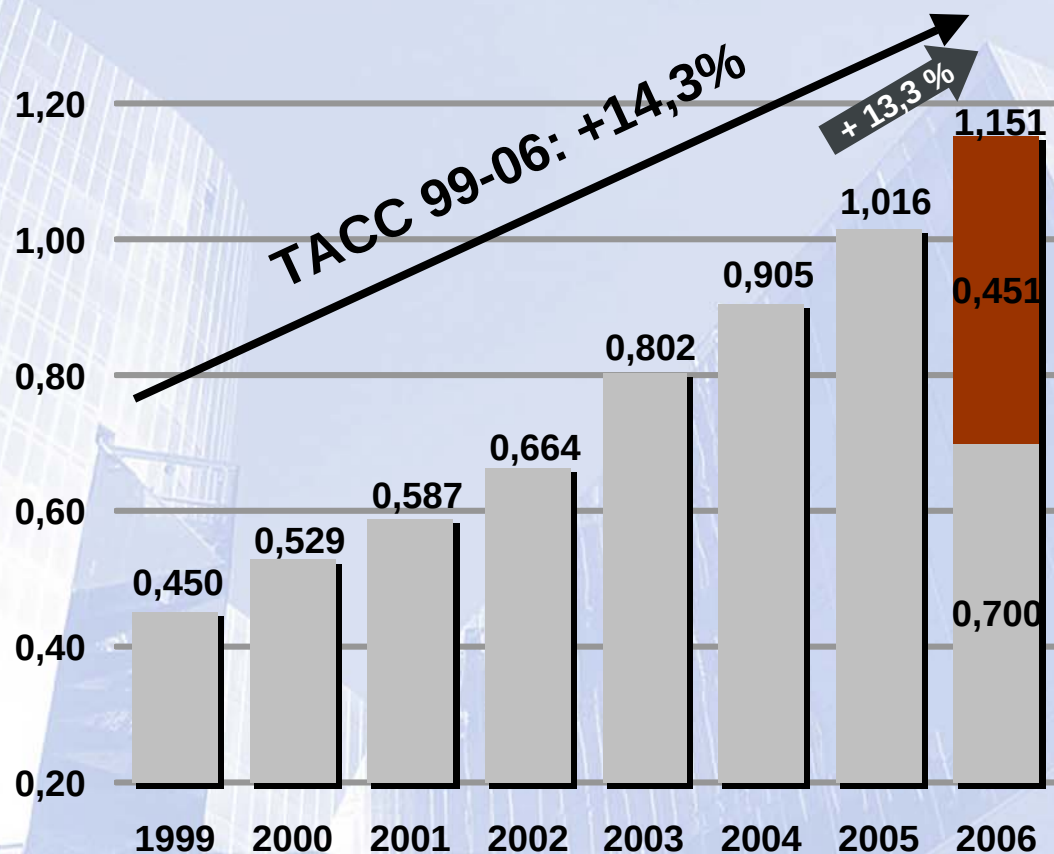
1er Dividendo (A cuenta) 2006	Por Acción (€)	Total (€)	Fecha propuesta pago
Bruto	0,451	26.922.767	30-nov-06
Retención IRPF (15%)	0,068		
NETO	0,383		
<i>Número Acciones</i>	<i>59.695.715</i>		



PROPUESTA DIVIDENDO A CUENTA 2006

Resumen Dividendos Distribuidos

Resumen dividendos pagados 1999-2006 (€)



**Dividendo a Cuenta
Noviembre 2006:
0,451 € / acción
(+10%)**

→ Fecha de Pago : 30 Noviembre 2006



Colonial

Junta General Extraordinaria

Barcelona, 15 de Noviembre de 2006