



Colonial

RESULTADOS 1 Semestre 2006

24 julio de 2006

● **Hechos Significativos 1S 2006**

● **Análisis de Actividades**

- **Negocio de Alquiler**
- **Negocio de Promociones**

- **N.A.V. / Acción: 53,31 € (+17,8% vs dic'05 / +31,2% vs jun'05)**
- **Valor activos: 6.815 M€ (crecimiento *like for like* vs dic'05: +12,8%)**
- **Beneficio Neto: 52,8 M€ (-77,1%)**
 - ➔ *Sin venta de suelo y menor venta de activos respecto a 1S05*
 - ➔ *EBITDA recurrente (alquiler + promoción): +17,8% vs 1S05*
- **Ocupación patrimonio inmobiliario: 97,6% (Edificios en España: > 99%)**
- **Stock de preventas de viviendas a jun'06: 351,4 M€**
 - ➔ *Garantizada facturación 2006-2007. Margen estimado > 40%.*

<i>M€</i>	1S06	1S05	% Var. 06/05	Dic. 2005
Cifra de Negocio	298,4	610,1	- 51,1%	910
EBITDA	161,1	379,0	- 57,5%	531,9
Cash Flow	81,7	275,5	- 70,3%	352,6
Beneficio Neto	52,8	230,4	- 77,1%	266,2

Euros

Beneficio/Acción	0,88	4,11	- 78,5%	4,46
C-Flow / Acción	1,37	4,92	- 72,2%	5,91
NAV / Acción	53,31	40,63	+ 31,2%	45,26

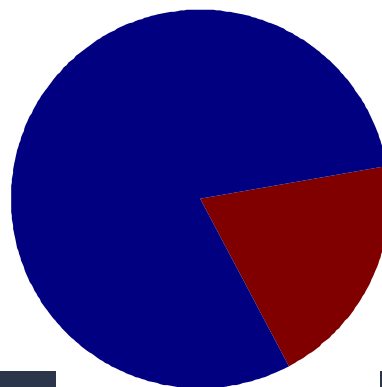
Valoración Activos 1S 2006

Valoración de Activos 1S 2006 : 6.815 M€ ⁽¹⁾
 +11,8 % vs Dic'05 (*Like for like*: +12,8%)

Alquiler 82%



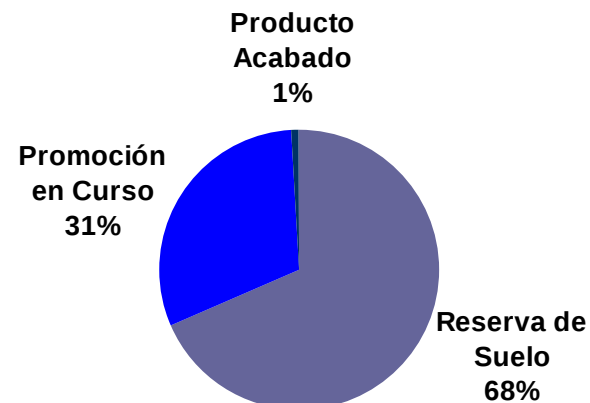
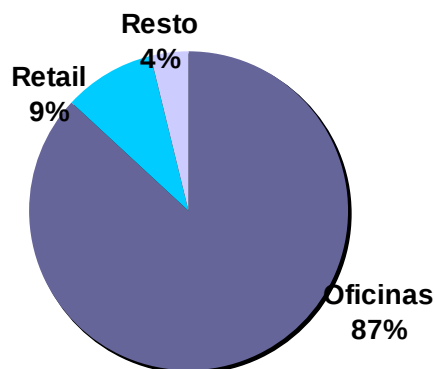
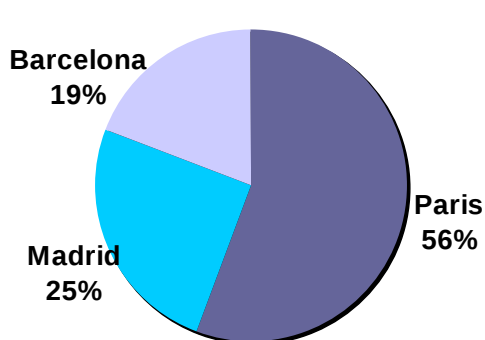
Alquiler: 5.617 M€



Promoción 18%



Promoción: 1.198 M€



Resto: incluye uso logístico y hotelero

(1) Valoración a 30-Jun-2006 :CB Richard Ellis & Jones Lang LaSalle. Criterio utilizado: 100% del valor de los activos gestionados por Grupo Colonial con titularidad superior al 50%.

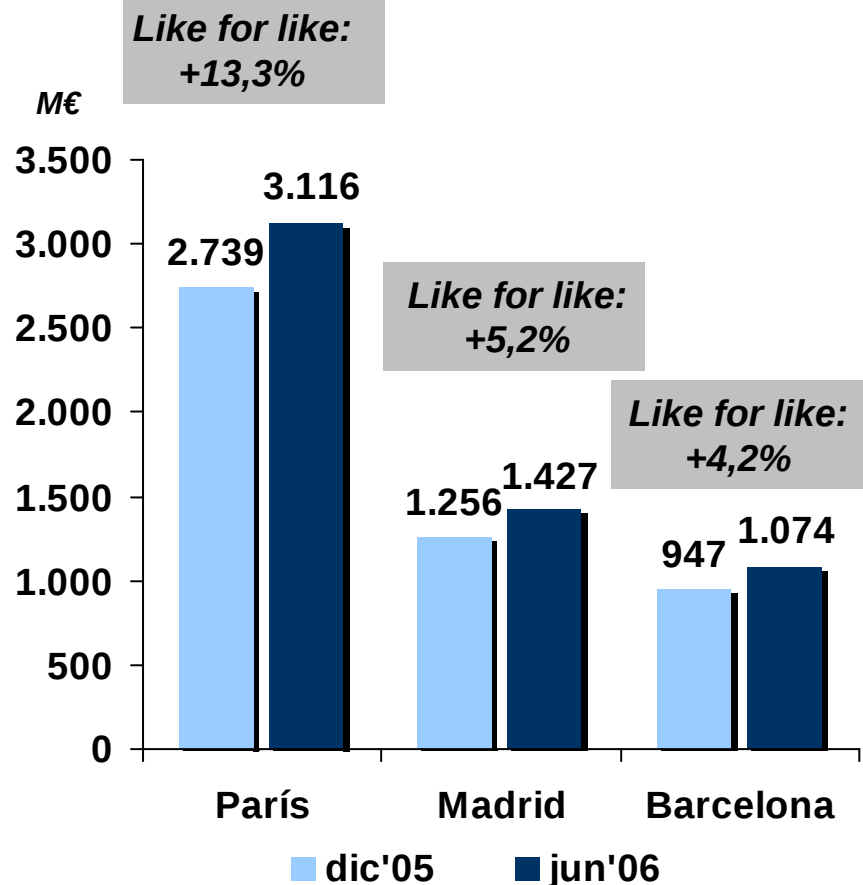
Valor Negocio Alquiler 1S06: 5.617 M€
+12,2% vs dic'05 / +9,4% like for like

Oficinas :
Valor promedio 1S06 (€/m2)

Barcelona	4.188
Madrid	5.248
París	7.661

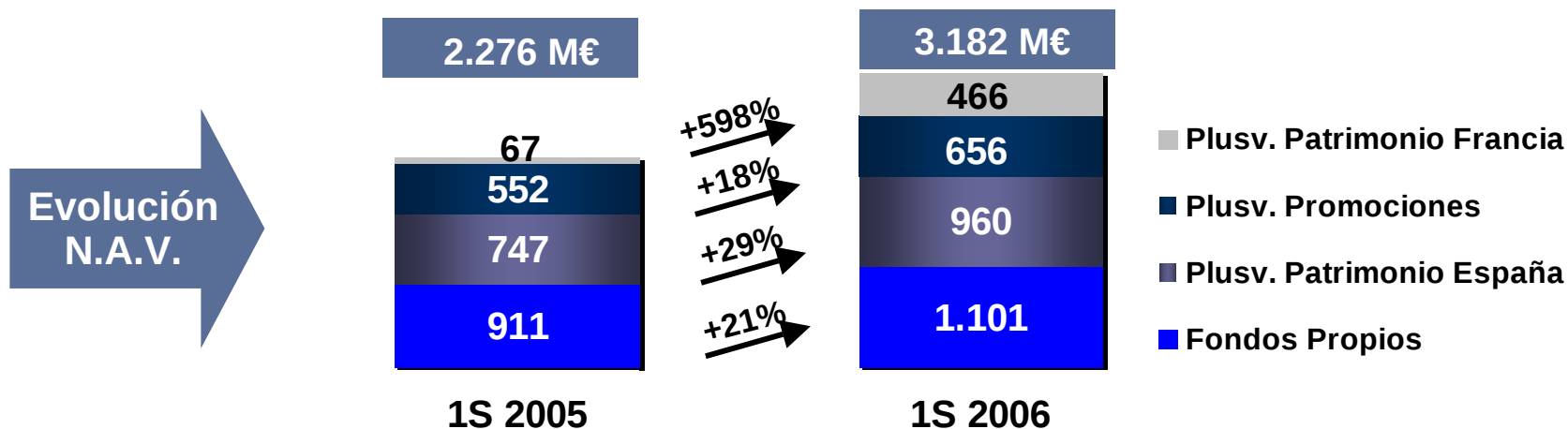
Oficinas:
Yield inicial ⁽¹⁾ 1S06 vs Dic'05

	dic'05	jun'06	
Barcelona	5,38%	5,13%	-25 pb
Madrid	4,98%	5,00%	+02 pb
París	6,08%	5,19%	-89 pb



(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

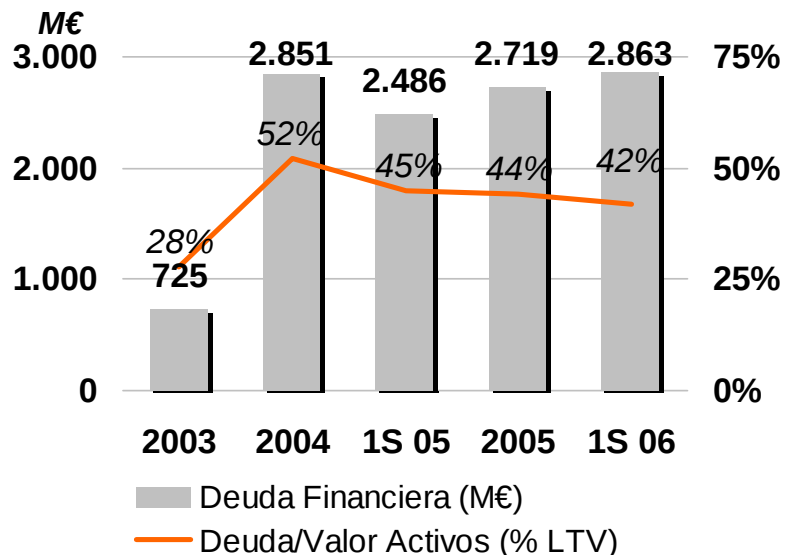
NAV Acción 1S06: 53,31 € → +17,8 % vs dic'05 / +31,2% vs jun'05



N.A.V (M€)	30-06-06	31-12-05	% var 6 meses	30-06-05	% var 12 meses
NAV (antes impuestos)	3.182	2.702	+17,8%	2.276	+39,8%
NNAV (después impuestos)	2.855	2.412	+18,4%	2.004	+42,5%
NNNAV (después imp. y MTM)	2.810	2.341	+20,1%	1.898	+48,1%
NAV / acción⁽¹⁾ (€)	53,31	45,26	+17,8%	40,63	+31,2%
NNAV / acción (€)	47,83	40,41	+18,4%	35,77	+33,7%
NNNAV / acción (€)	47,07	39,21	+20,1%	33,88	+38,9%

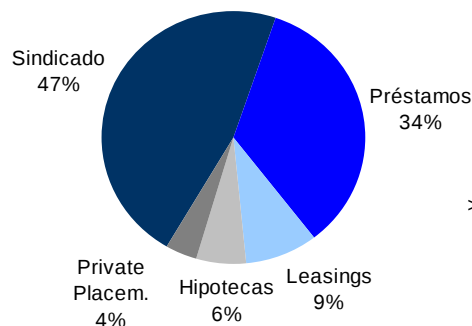
(1) Sobre la base de 56.015.237 acciones a jun'2005 y 59.695.715 acciones a dic'05 y jun'06

Evolución Deuda / Valor Activos

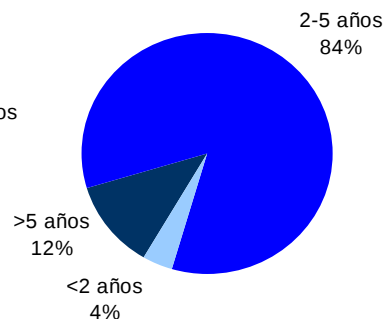


- LTV se reduce del 45% al 42% en 12 meses
- EBITDA / Intereses: 2,67 X
- Vida media de la deuda contratada: 4,2 años
- Coste financiero medio 1S06: 4,32%
- Spread de crédito del grupo: +0,61 puntos s/Euribor

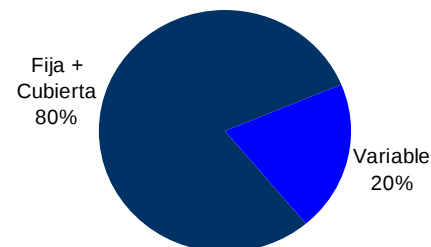
Estructura de la deuda



Vencimiento de la deuda (Vto.Medio:4,2 años)

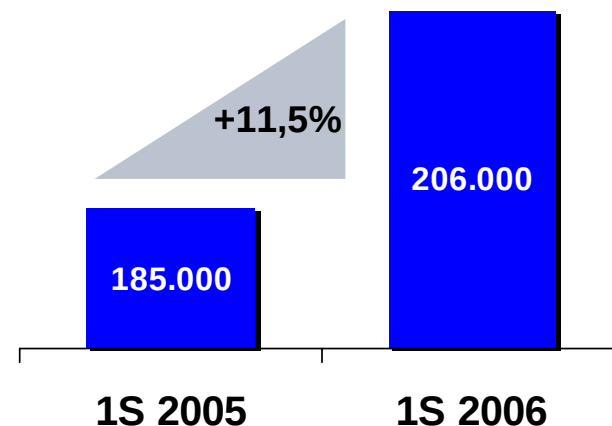
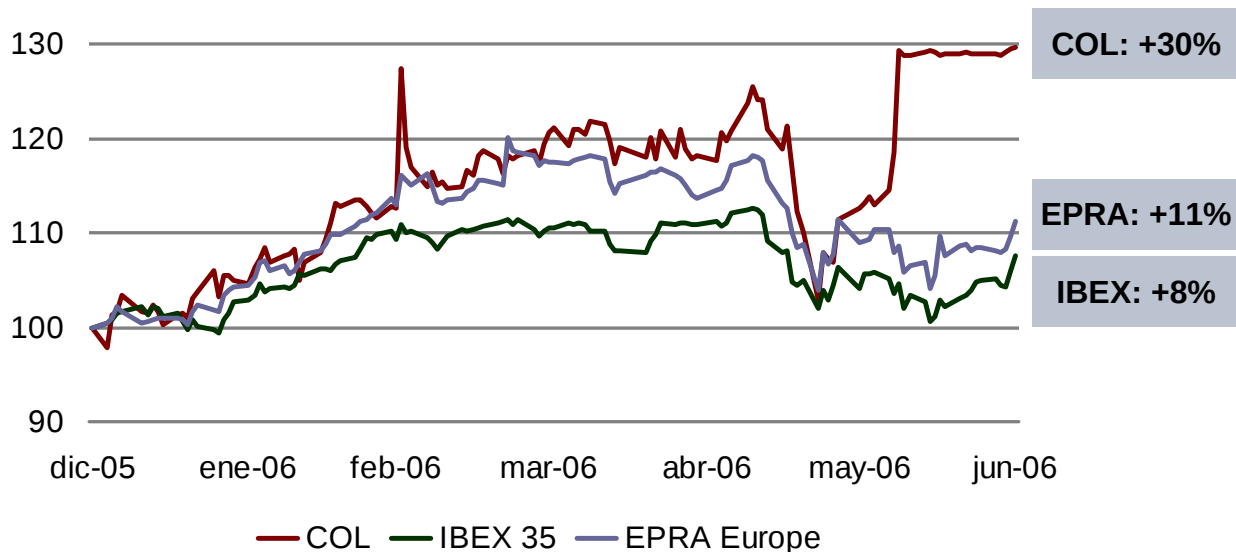


Cobertura de la deuda



Evolución comparada de cotizaciones

Media volumen negociado (nº acciones)



Base 100=31-12-05. Datos hasta 30-06-06

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

● Hechos Significativos 1S 2006

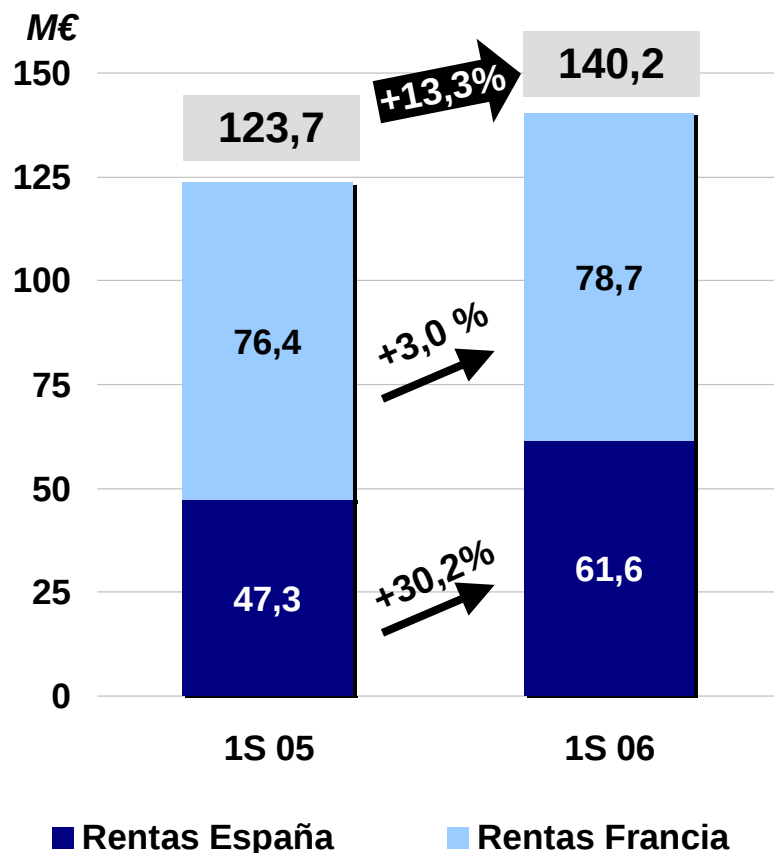
● **Análisis de Actividades**

■ **Negocio de Alquiler**

■ Negocio de Promociones

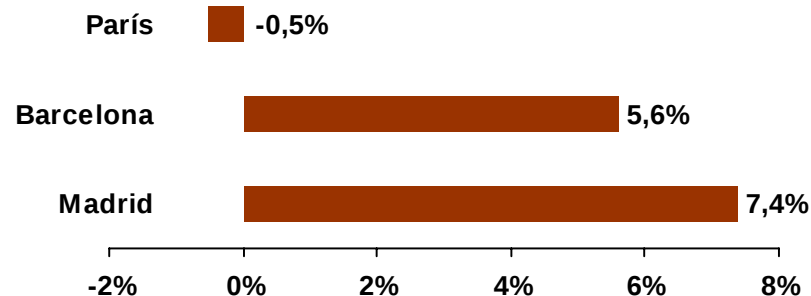
Ingresos por Renta: 140,2 M€ (+13,3%)

Ingresos alquiler



➤ Superficies homogéneas: 115,3 M€ (+3,2% l.f.l)

Crecimiento Like for Like Oficinas

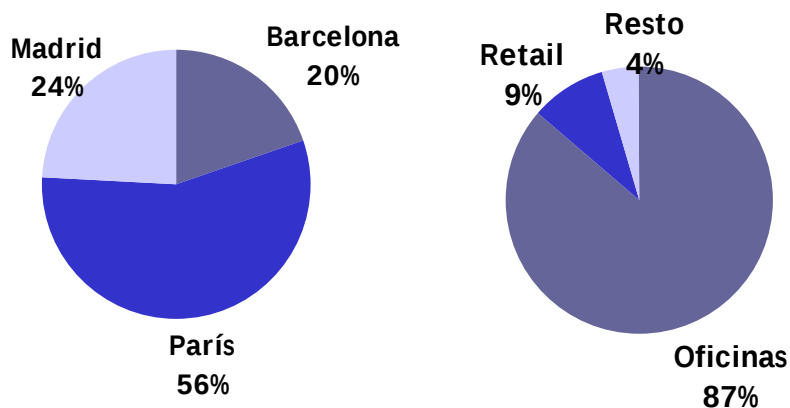


➤ Contribución a los ingresos de los nuevos proyectos e inversiones : 24,1 M€. Destacan:

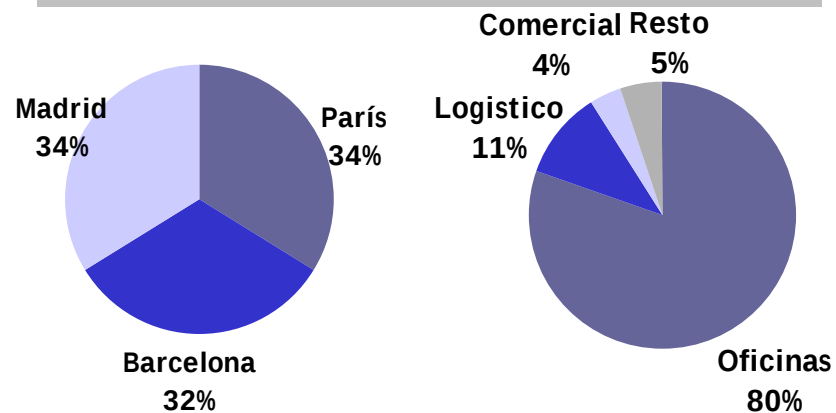
- Edificios Operación Mutua Madrileña (Madrid) : 9,0 M€
- Le Miroirs (París): 4,4 M€
- Philips (Madrid): 1,7 M€ (3 meses renta)

Hechos significativos Negocio Alquiler 1S 2006

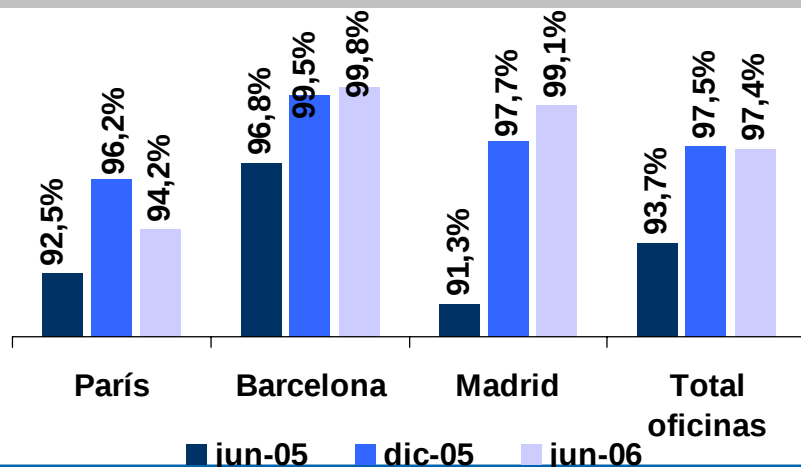
Ingresos por Renta: 140,2 M€



Superficie Total: 1.388.790 m2



Ocupación Oficinas 1S2005 – 1S2006



• Buenos fundamentales del mercado CBD de oficinas

- ➔ Ocupación superior al 99% en Madrid y BCN
- ➔ El mercado de París, más retrasado en la recuperación (94,2%)
- ➔ Porcentaje global de ocupación: 97,6%

Esfuerzo comercial 1S 2006: 62.000 m2

Nuevos Contratos

24.000 m2



Torre Marenstrum (BCN)

- 55% propiedad de Colonial
- 22.250 m2 + 553 plazas aparcamiento
- 100% alquilado Gas Natural
- Renta anual: 5,4 M€
- Yield: 7%

Revisiones y renovaciones

38.000 m2

Francia

España

7.270

30.726

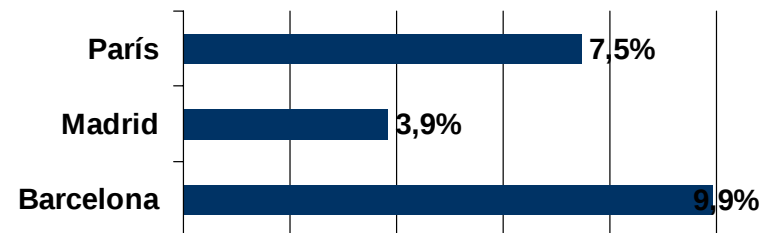
% incremento renovaciones

Francia -2,6%

España: -0,7%

Potencial de crecimiento orgánico positivo

Potencial de crecimiento de las rentas actuales



0,0% 2,0% 4,0% 6,0% 8,0% 10,0%

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

Cerca de 270.000 m2 en desarrollo en Paris, Madrid y Barcelona

Inversión (M€)

Ciudad	Uso	Superficie (m2)	Inicial	Desarrollo
Paris	4 Edif.Oficinas 1 Galeria Cial.	62.847	340,8	180,9
Madrid	5 Edif.Oficinas 1 Parque Logístico	162.182	311,7	71,8
Barcelona	2 Edif.Oficinas	43.397	40,5	45,5
TOTAL PROYECTOS		268.426	693,1	298,3

Calendario de entrega de proyectos

2006

2007

2008

2009

1er sem.

2o sem.

1er sem.

2o sem.

1er sem.

2o sem.

1er sem.

2o sem.



Torre Marenostrum
42.120 m2



Ramírez Arellano
9.635 m2



Miguel Ángel, 11
9.427 m2



Sor Ángela de la Cruz
10.127 m2



Parc Central 22@
14.924 m2



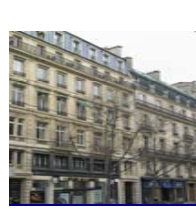
Recoletos 37-41
24.343 m2



Martínez Villergas, 49
33.650 m2



Alfred du Vigny
2.828 m2



104-110 Bd Haussmann
15.304 m2



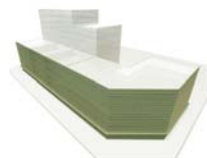
Rue Grenelle
22.000 m2



82-88 Champs Elysées
16.715 m2



92 Champs Elysées
6.000 m2



Lacuna 22@
28.473 m2



San Fernando de Henares
75.000 m2

INVERSIONES 1S 2006



Mtnz. Villergas 49 (Madrid)

- Confluencia de M-30 con Avenida de América
- 24.828 m2 + 229 plazas de aparcamiento
- 100% alquilado a Philips Ibérica
- Renta anual: 6,2 M€
- Inversión: 103 M€
- Inicio de rehabilitación prevista en 2007



Llacuna – 22@ (BCN)

- Ubicado en el distrito 22@ de Barcelona
- Solar para desarrollar 21.000 m2 + 300 plazas pkg.
- Inversión total estimada 56 M€ (compra + construcción)
- Inicio de construcción prevista en 2007



St. Honoré 247-251 (París)

- Adquirido en julio'06
- Ubicado junto a la Place Vendôme
- 22.000 m2 alquilables
- Inversión de compra: 94 M€
- Actualmente desocupado
- Rehabilitación prevista para el desarrollo de oficinas u Hotel 4*

VENTAS 1S 2006

Inmuebles Vendidos 1S 2006	Ubicación	Precio de Venta (M€)
Faisanderie 89	París	20,1
Rome-Vienne	París	3,7
Vauban	París	1,0
Total Venta Inmuebles		24,8



Precio de venta en línea con la valoración a diciembre de 2005

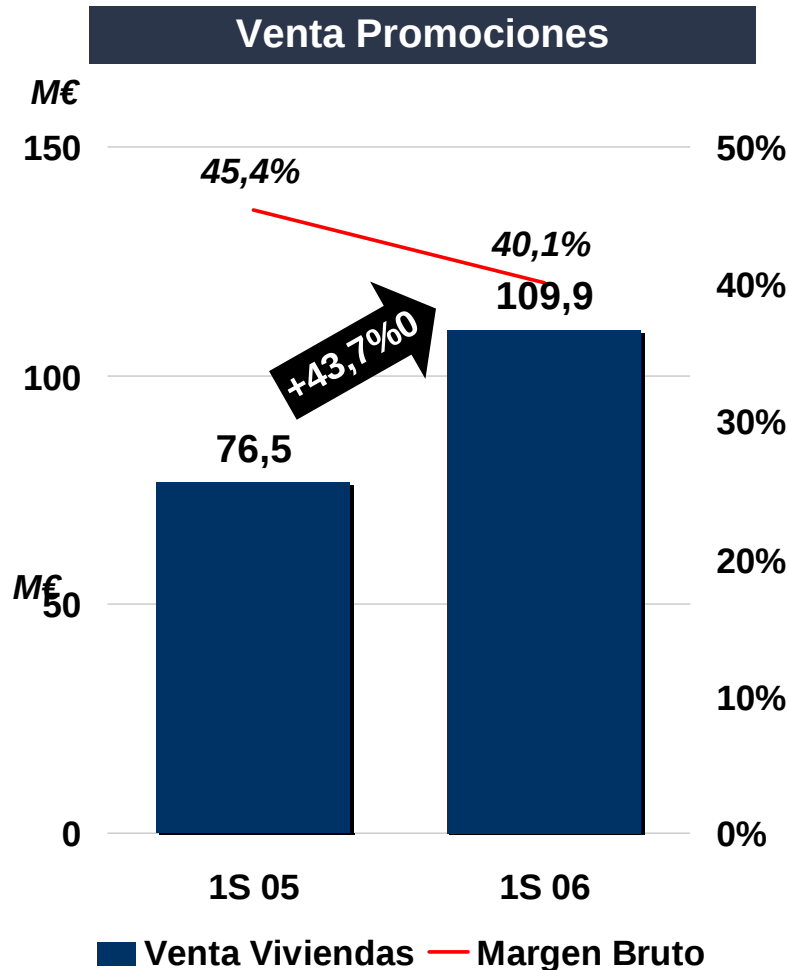
● Hechos Significativos 1S 2006

● **Análisis de Actividades**

- Negocio de Alquiler

- **Negocio de Promociones**

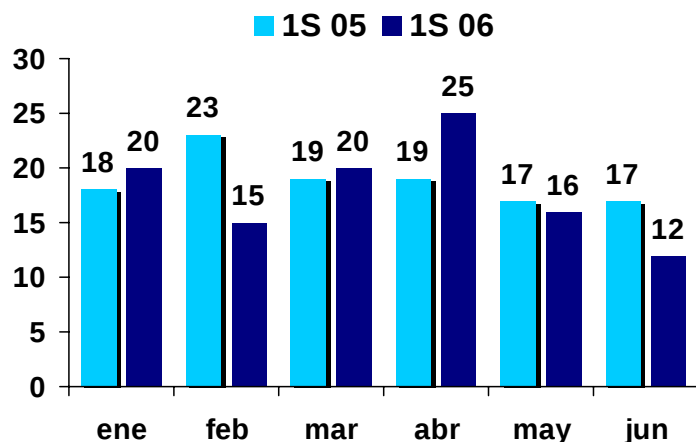
Sólidos márgenes apoyados en una cartera de suelo de calidad



- **Venta contable 1S 2006: 109,9 M€**
 - ✓ + 43,7 % vs 1S 2005
 - ✓ Margen bruto del 40,1%, entre los más elevados del sector
 - ✓ Colonial estima finalizar el ejercicio con márgenes en torno al 40%
- Sin ventas de suelo en 1S 2006, frente a los 56,0 M€ del período anterior
- Stock de venta pendiente de contabilizar: 351,4 M€
 - Garantiza visibilidad en la facturación de promociones 06-07

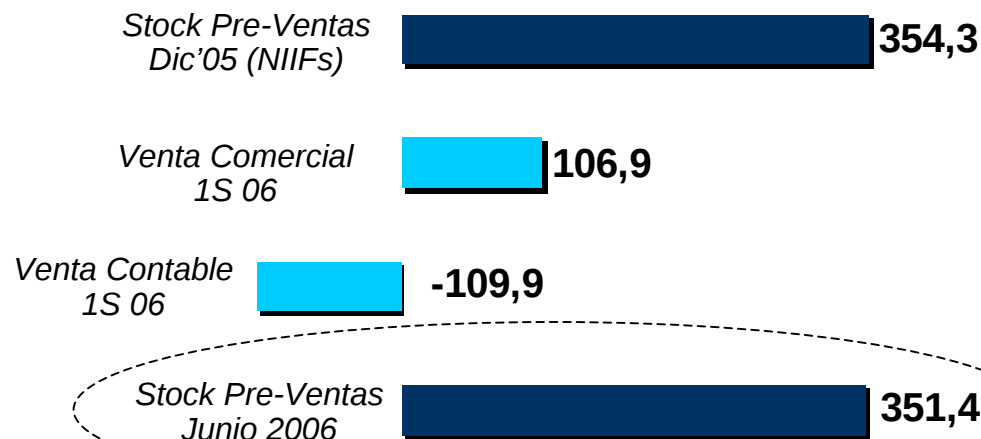
Venta comercial en línea con el ejercicio anterior

Venta Comercial 1S 06 vs 1S 05

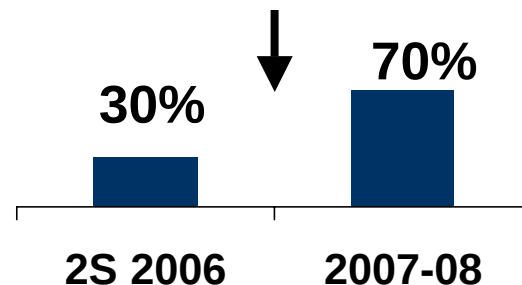


- En 1S 06 se mantiene el ritmo de venta comercial
 - Viviendas vendidas: 321 (+1,6 %)
 - Volumen de ventas: 106,9 M€ (-6,1 %)
- Ventas concentradas en las promociones de Sant Cugat (BCN) y Vallecas (Madrid)

Stock pre-ventas a Junio 2006



Calendario de contabilización del stock de preventas



Promociones iniciadas en 1S 2006: 517 viviendas



Girona- Els Químics - 88 viviendas



Vallecas - 192 viviendas



St.Cugat - Vullpalleres - 90 viviendas



Lleida Pardinyes 59 viviendas



Sant Cugat Can Matas 88 viviendas

➔ Una reserva de suelo de gran calidad de 822.000 m2 en las zonas de mayor demanda garantiza la producción de los próximos 5/6 años



Colonial

RESULTADOS 1 Semestre 2006

24 julio de 2006