

G R U P O

InmoCaral



INTERNATIONAL PROPERTY DEVELOPER



Junta General Extraordinaria

Madrid, 22 de Febrero 2007

GRUPO INMOCARAL

UNA HISTORIA DE CRECIMIENTO



Presentación de Grupo Inmocaral

Inmocaral: una historia de crecimiento

I - OPA de Luis Portillo sobre Inmocaral



Valor Activos 2005 (€ mn)

272 M€

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

Presentación de Grupo Inmocaral

Inmocaral: una historia de crecimiento

II – Ampliación de Capital



**Valor Activos Inmocaral
post - ampliacion**

3.571 M€

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

Presentación de Grupo Inmocaral

Inmocaral: una historia de crecimiento

III – OPA sobre Colonial (+ SFL)



**Valor Activos Proforma
COL + CAR**

8.991 M€

- Éxito de la OPA sobre COL (93,4%, €3.500 mn)
- Fin de la OPA por el 100% de SFL (89,6%, €245 mn)
- Continuación de la historia de crecimiento: diversificación sectorial y geográfica

Presentación de Grupo Inmocaral

Inmocaral: una historia de crecimiento

IV – Adquisición del 15% de FCC



**Valor Activos Proforma
COL + CAR + 15% FCC**

10.525 M€

- Adquisición a Acciona de su participación del 15% en FCC
- Previsto el nombramiento de dos representantes de Inmocaral en el Consejo de FCC

Presentación de Grupo Inmocaral

Inmocaral: una historia de crecimiento

V – Acuerdo para lanzar OPA sobre el 100% de Riofisa



**Valor Activos Proforma
COL + CAR + 15% FCC + RFS**

12.557 M€

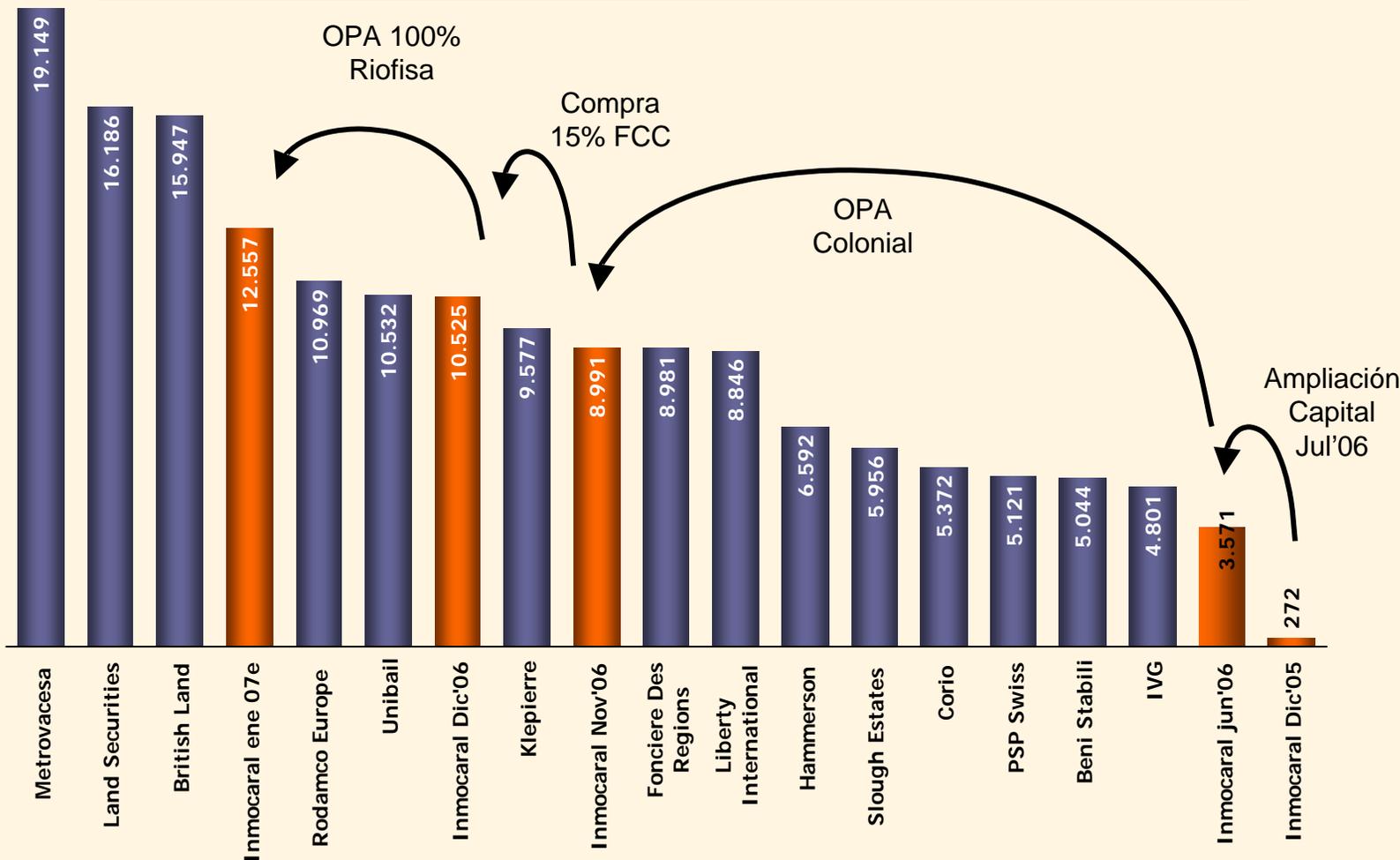
- Acuerdo con la familia Losantos (50,001% de RFS) para lanzar una OPA por el 100% de la compañía
- Importe de la adquisición: 2.000 M€
- La familia Losantos se compromete a aceptar la OPA

Presentación de Grupo Inmocaral

Ranking de Inmobiliarias por Valor de activos

€ mn

INMOBILIARIAS EUROPEAS - VALOR ACTIVOS



Fuente: JP Morgan 2006(e); compañía

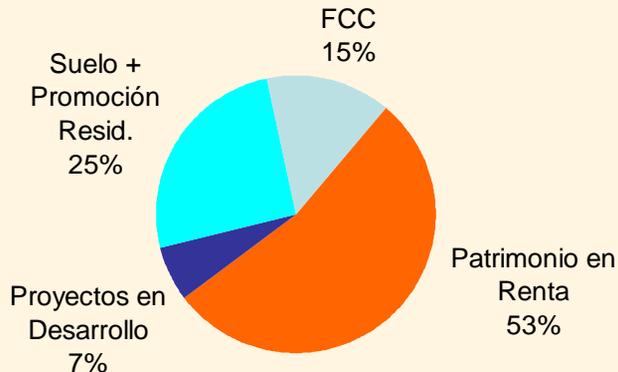
ESTRUCTURA DEL NUEVO GRUPO



Estructura del nuevo Grupo

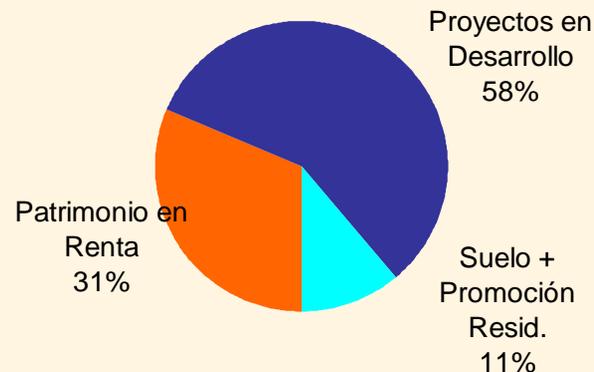
Composición de Activos

COL + CAR Valor por Usos



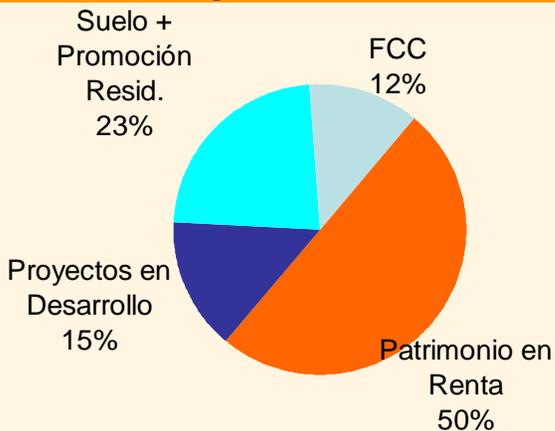
Total Portfolio 2006e: €10.525 m

RIOFISA Valor por Usos



Total Portfolio 2005: €2.032 m

CAR+COL+RFS pro-forma: valor por usos



Total Portfolio 2006e: €12.557 m

Estructura del nuevo Grupo

Actividad Inmobiliaria: c. €10,7 bn

Otros: €1,5 bn



Oficinas: €5,1 bn

- Madrid
- Barcelona
- París



Centros Comerciales: €0,8 bn

- Riofisa
- Activos "retail" de Colonial y SFL



Industrial/Logística: €0,2 bn

- Riofisa
- Naves logísticas de Colonial



Suelo y Promoción: €4,6 bn

- Inmocaral
- Colonial
- Riofisa



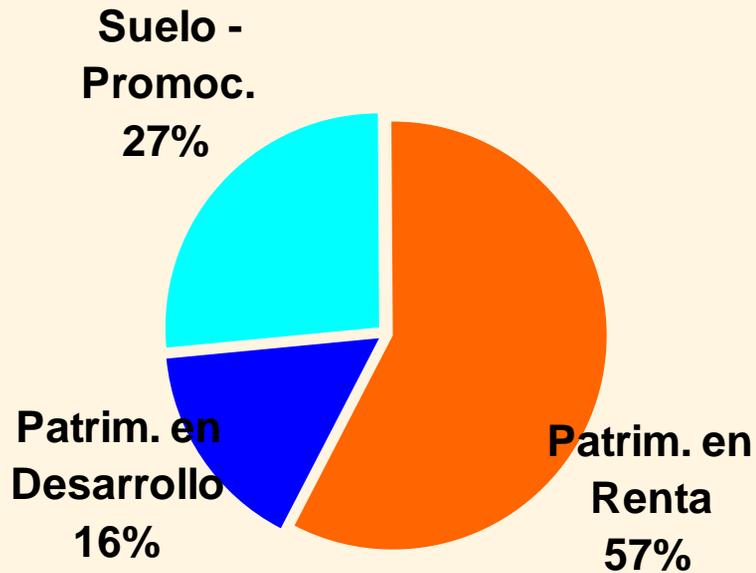
FCC
€1,5 bn

Participación 15%

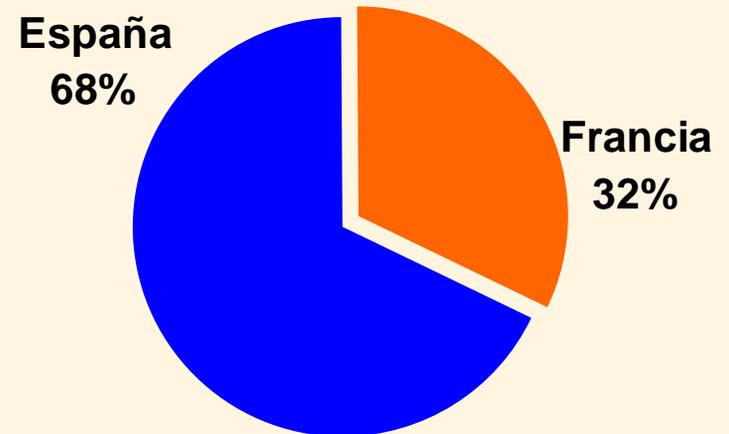
Estructura del nuevo Grupo

Actividad Inmobiliaria: c. €10,7 bn

Por Usos

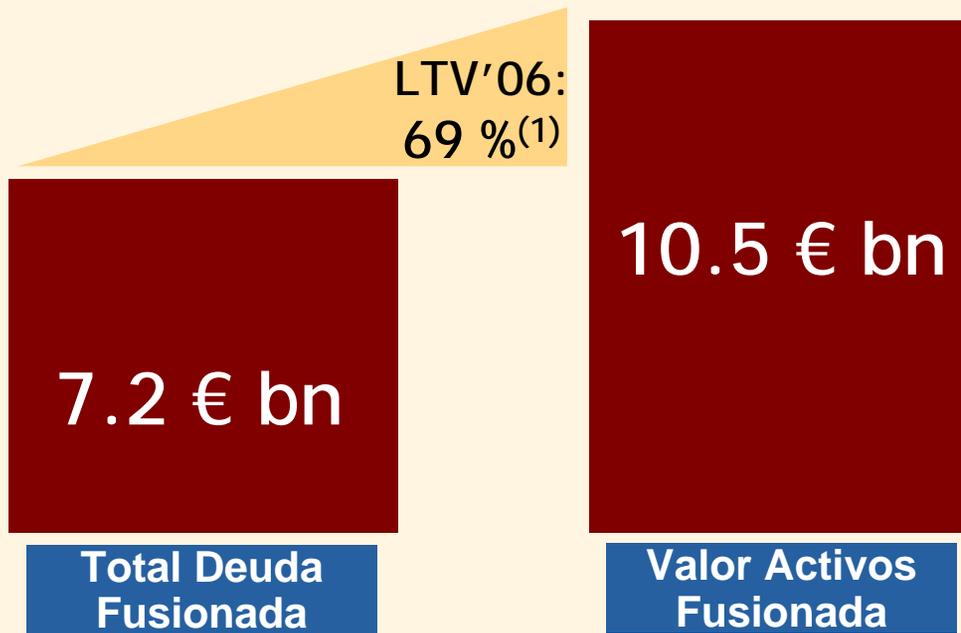


Por Zonas



Estructura del nuevo Grupo

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



(1) Considerando el valor de activos proforma post-fusión, sin tener en cuenta la adquisición de Riofisa

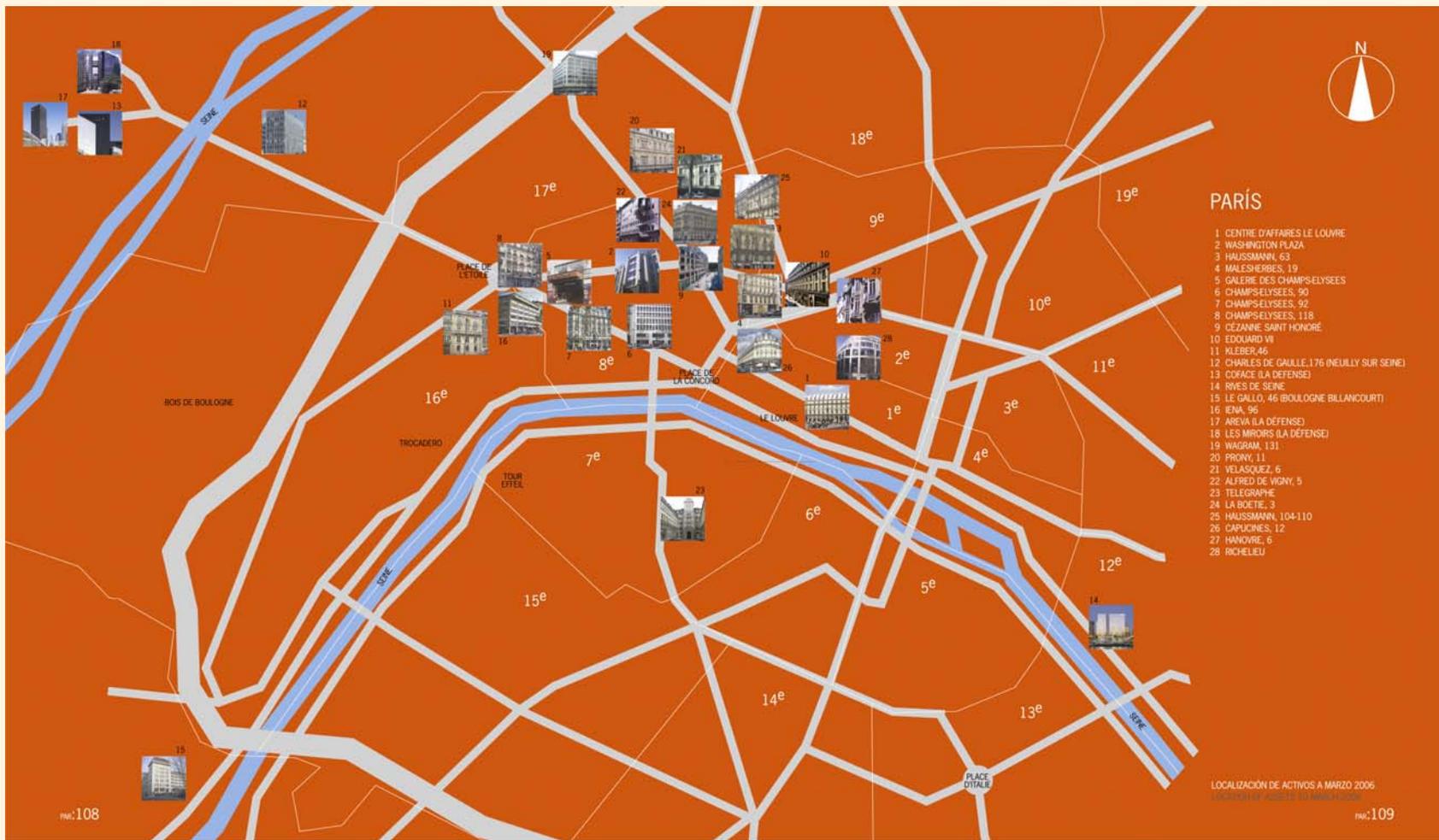
SELECCIÓN DE ACTIVOS

ACTIVOS EN RENTA



Selección de Activos

Cartera de propiedades : París (I)



Selección de Activos

Cartera de propiedades : París (II)



Call-Lda
Superficie: 51.604 m²

Selección de Activos

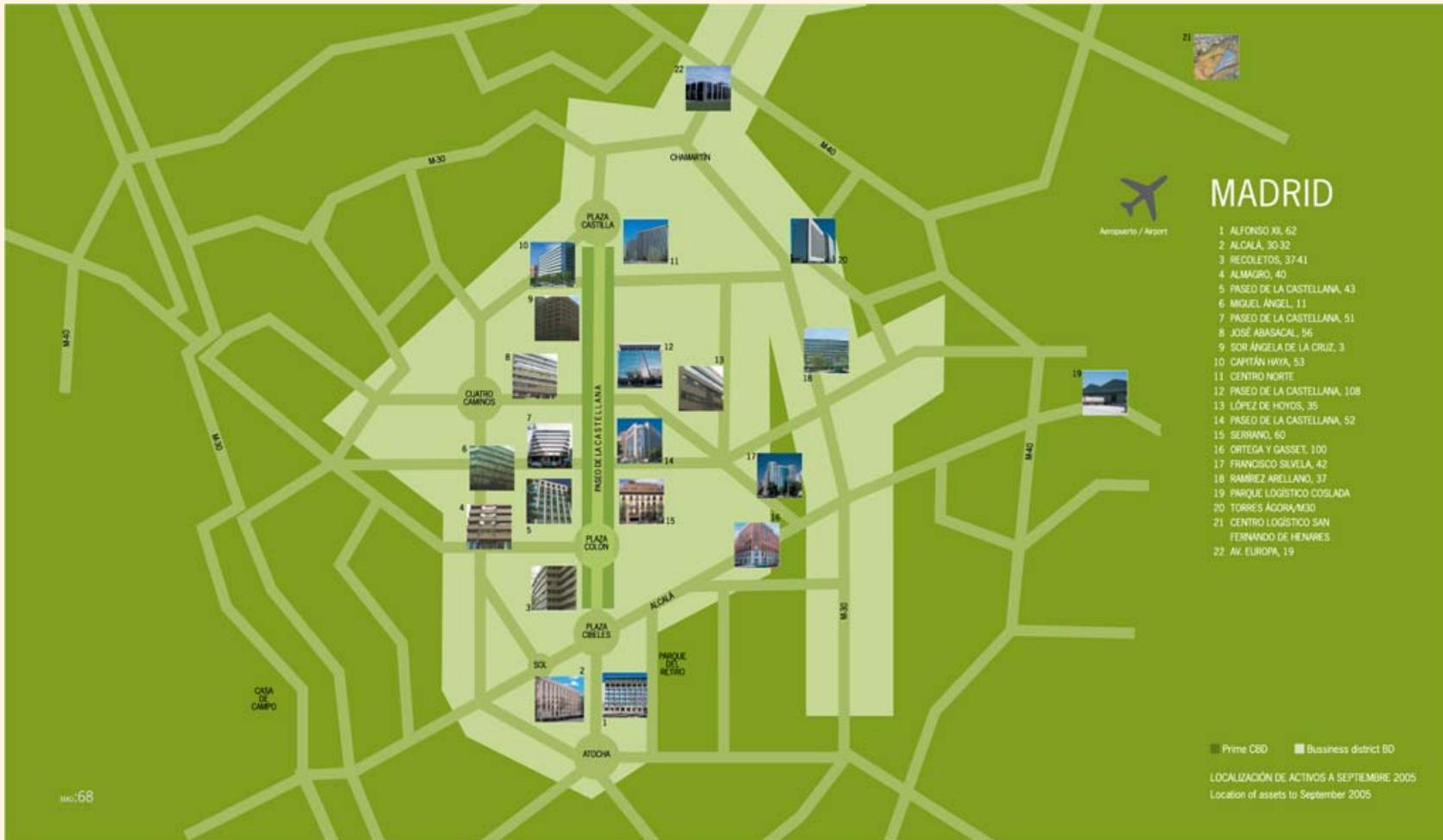
Cartera de propiedades : París (III)



Coface
Superficie: 32.139 m2

Selección de Activos

Cartera de propiedades : Madrid (I)



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

Selección de Activos

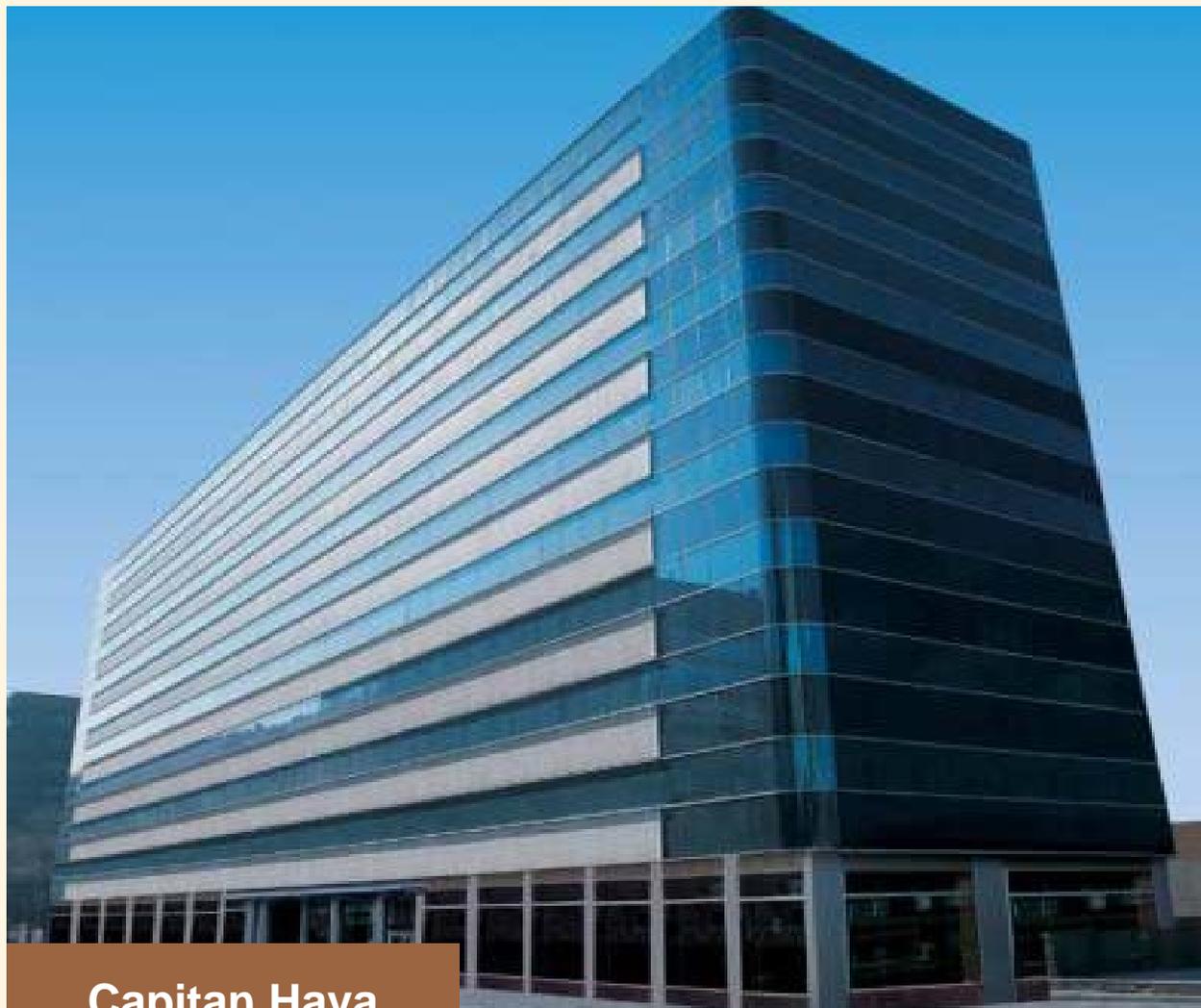
Cartera de propiedades : Madrid (II)



Recoletos 37-41
Superficie: 24.343 m²

Selección de Activos

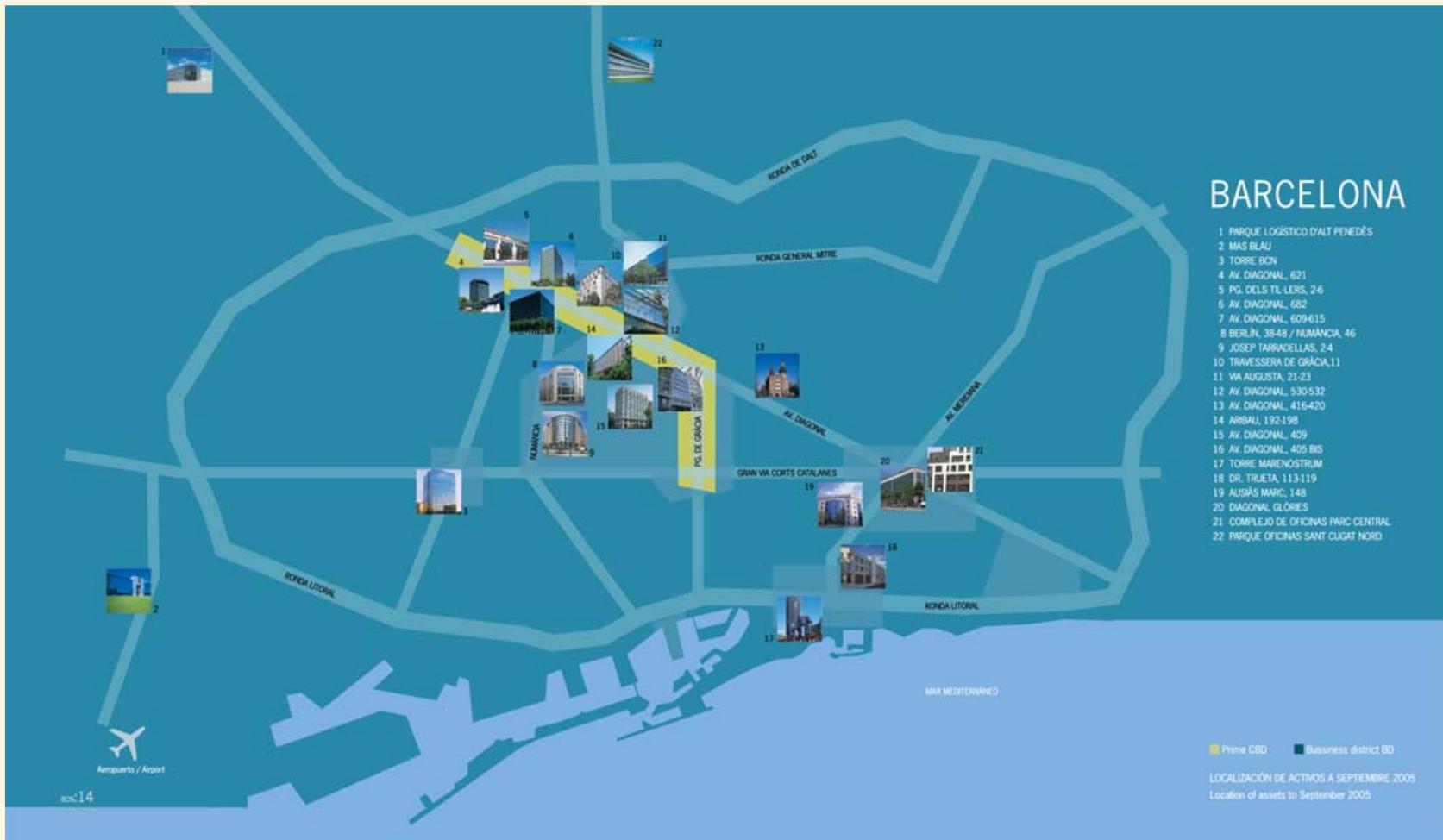
Cartera de propiedades : Madrid (III)



Capitan Haya
Superficie: 25.683 m²

Selección de Activos

Cartera de propiedades : Barcelona (I)



Selección de Activos

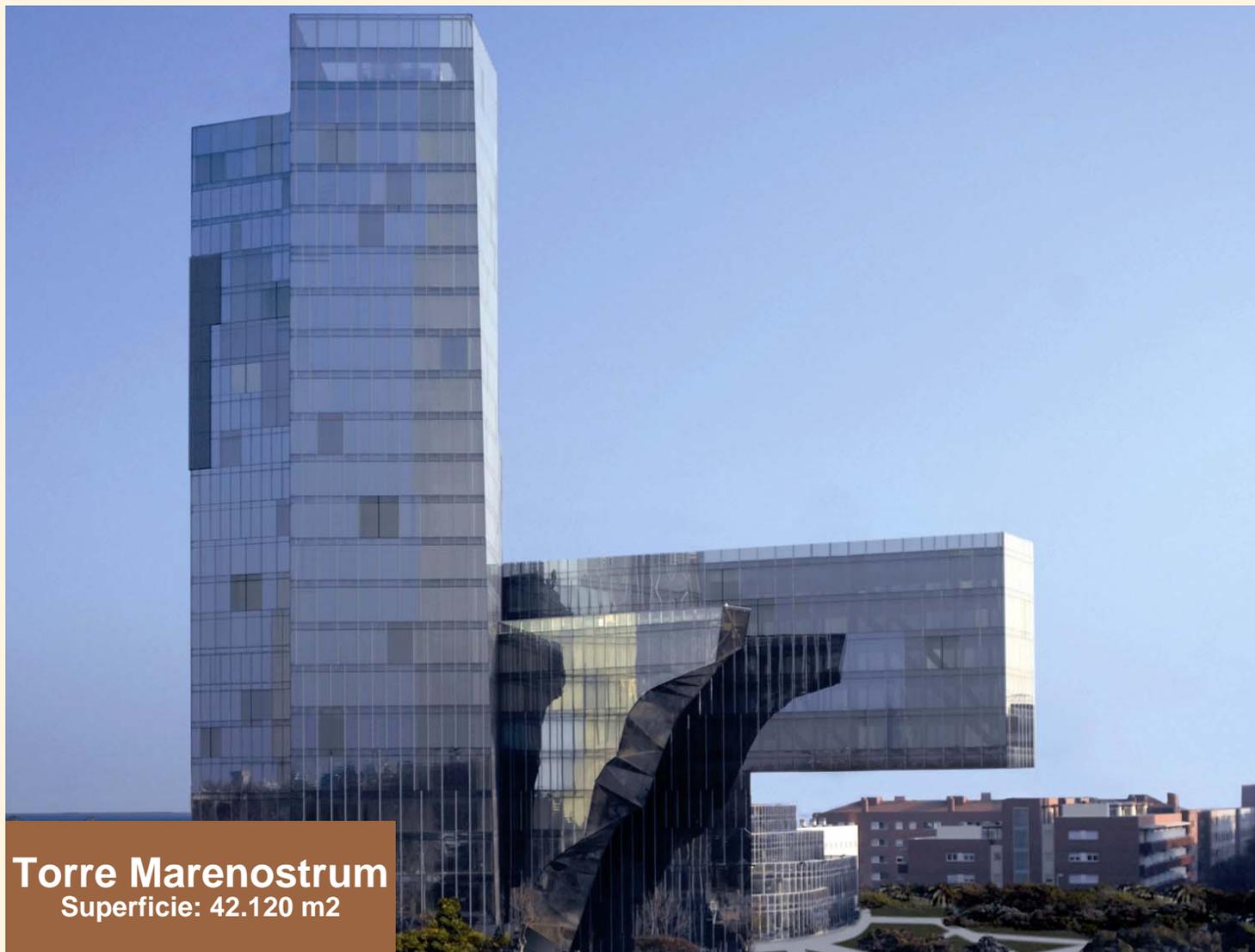
Cartera de propiedades : Barcelona (II)



Av. Diagonal, 609 (DAU)
Superficie: 40.987 m²

Selección de Activos

Cartera de propiedades : Barcelona (III)



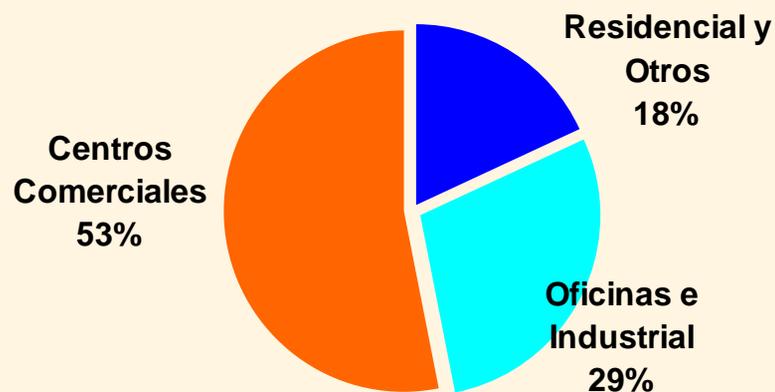
Torre Marenstrum
Superficie: 42.120 m²

Selección de Activos

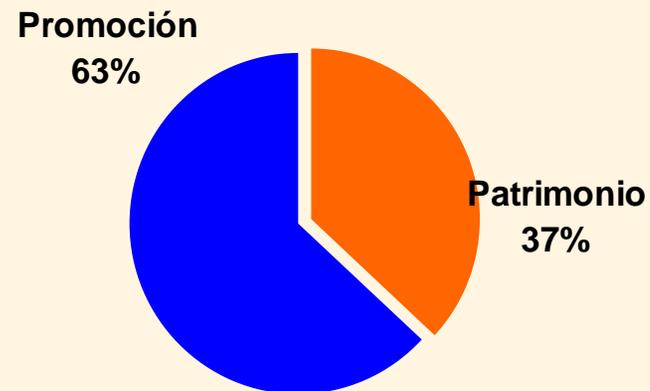
Cartera de propiedades : Riofisa

Valor Activos: 2.032 €Mn

Por Usos



Por Negocio



Selección de Activos

Cartera de propiedades : Riofisa



ESTACIÓN COMERCIAL PRÍNCIPE PÍO

Selección de Activos

Cartera de propiedades : Riofisa



ESTACIÓN COMERCIAL VIALIA SALAMANCA

PROPUESTAS DE ACUERDOS



Propuestas de Acuerdos

- I. APROBACIÓN DE LA FUSIÓN INMOCARAL – COLONIAL**
- II. AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL**
- III. CAMBIO DE DENOMINACIÓN SOCIAL - MODIFICACIÓN ART. 1 ESTATUTOS SOCIALES**
- IV. CAMBIO DE DOMICILIO SOCIAL – MODIFICACIÓN ART. 2 ESTATUTOS SOCIALES**
- V. MODIFICACIÓN ARTÍCULO 28 ESTATUTOS SOCIALES**
- VI. MODIFICACIÓN ARTÍCULO 29 ESTATUTOS SOCIALES**
- VII. DETERMINACIÓN RETRIBUCIÓN FIJA ANUAL ADMINISTRADORES DE LA SOCIEDAD**
- VIII. CESE, REELECCIÓN Y NOMBRAMIENTO DE CONSEJEROS. FIJACIÓN DEL NÚMEROS DE MIEBROS DEL CONSEJO.**
- IX. DELEGACIÓN DE FACULTADES**

G R U P O

InmoCaral



INTERNATIONAL PROPERTY DEVELOPER

Junta General Extraordinaria

Madrid, 22 de Febrero 2007