

Colonial

Resultados 1 semestre 2007

26 de Julio de 2007



Índice

I. HECHOS SIGNIFICATIVOS 1 SEMESTRE 2007

II. ANÁLISIS DE ACTIVIDADES

i. El Negocio de Alquiler

ii. El negocio de Promociones y Suelo

III. ANEXOS – Situación del mercado de oficinas.



Resultados 1S 2007 – Hechos destacados

- **N.A.V. / Acción: 2,87 € (+ 11% vs dic'06)**
- **Valor activos inmobiliarios: € 9.636 mn (crecimiento like for like vs dic'06: +6,5%)**
 - ➔ ***Beneficio por revalorización de activos: € 461,4 mn***
- **Beneficio Neto: € 316,4 mn**
- **Ocupación patrimonio inmobiliario: 97,7%**
- **Contratos de alquiler formalizados 1S07: 100.000 m2**
- **Stock de preventas de viviendas a jun'07: € 327,4 mn**
 - ➔ ***Cerca de un 90% de las previsiones de escrituración de 2007 ya se han vendido***
- **Contratos firmados de venta de suelo a contabilizar durante 2007: € 275 mn**

Resultados 1S 2007 – Principales magnitudes

Colonial – principales magnitudes 1S 2007

<i>Millones €</i>	30-Jun-07
Cifra de Negocio ⁽¹⁾	358,6
Resultado Revalorización de activos	461,4
Resultado Operativo (EBIT)	569,1
Resultado Neto atribuible al grupo	316,4
Valor Total de Activos ⁽²⁾	11.149
Valor Liquidativo de los activos (NAV)	4.035

<i>Euros</i>	
Beneficio/Acción	0,22
NAV / Acción	2,87

(1) En la Cifra Total de Negocio se ha incluido el importe de los ingresos por venta de activos al ser ésta una actividad ordinaria de las compañías del sector inmobiliario. Dicho criterio difiere del utilizado en las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad, y en la información pública periódica remitida trimestralmente a la CNMV, donde estas ventas se reflejan por el importe neto de la plusvalía.

(2) Incluye valor de activos inmobiliarios, € 9.636 mn y el valor en balance de la participación en FCC (€ 1.514 mn)

Valoración Activos 1S 2007

Valor activos inmobiliarios 1S 07 : € 9.636 mn (1)

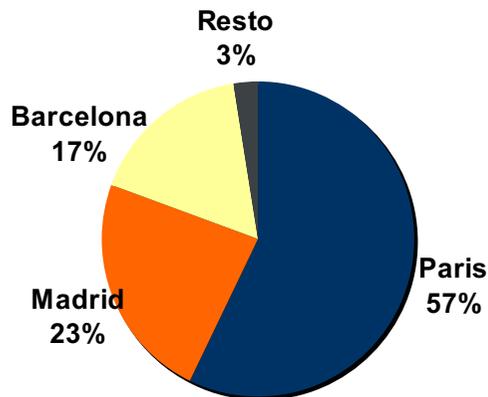
+7,5 % vs Dic'06 (Like for like : +6,5%)

Alquiler 73%

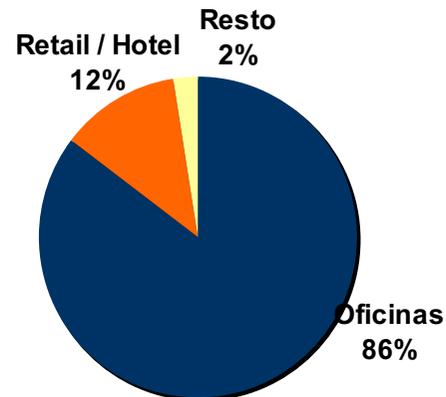
Promoción 27%

Alquiler: 6.989 M€

Promoción: 2.647 M€

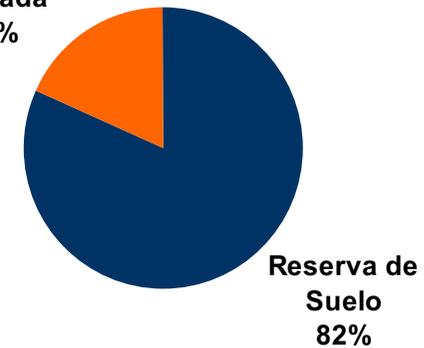


Resto: incluye resto España



Resto: incluye uso logístico y residencial

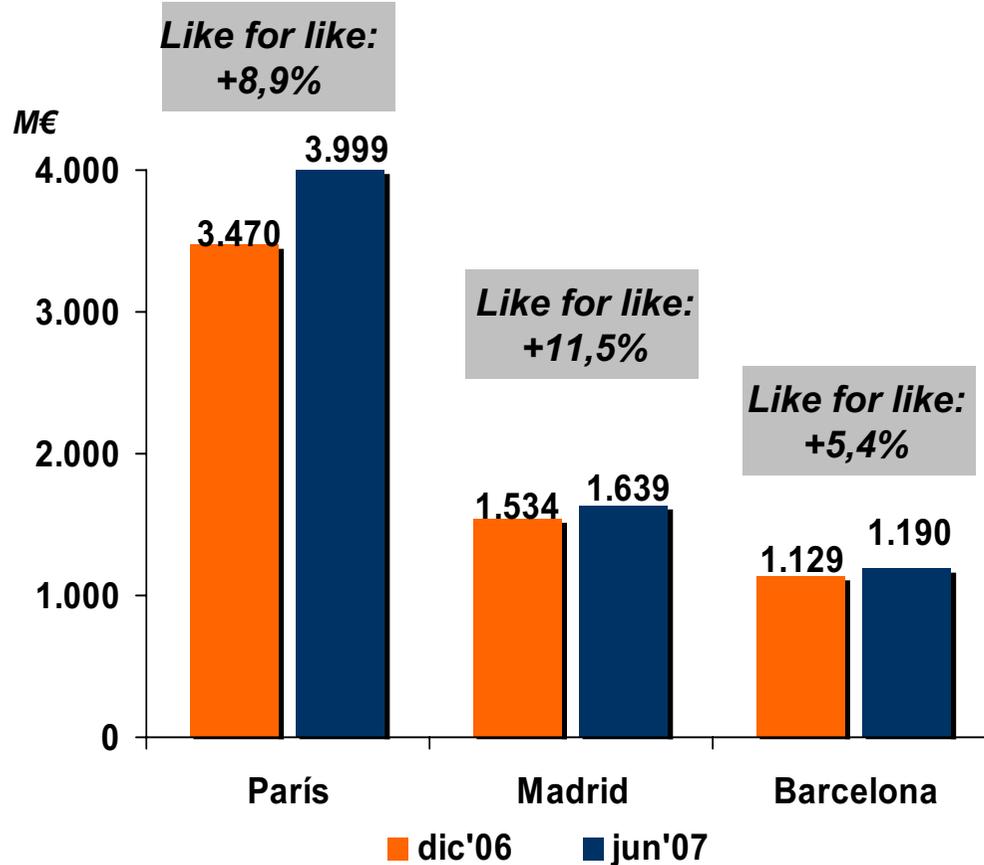
Promoción en Curso y acabada 18%



(1) Valoración a 30/06/2007: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle y Atis Real. Criterio utilizado: 100% del valor de los activos gestionados por Grupo Colonial con titularidad superior al 50%.

Valoración Negocio Alquiler 1S 2007

Valor Negocio Alquiler 1S07: 6.989 M€
+11,1% vs dic'06 / +8,8% like for like

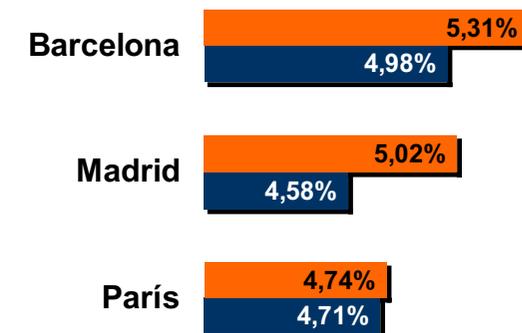


Oficinas :
Valor promedio 1S07 (€/m2)



Oficinas: Yield inicial⁽¹⁾ vs Yield Potencial⁽²⁾ Jun'07

■ Yield potencial ■ Yield inicial



Adicionalmente a los activos de París, Madrid y BCN, el resto de España contribuye con activos valorados en 161 M€, en su mayor parte en proceso de venta

(1) Rentas contratos actuales + superficie vacía a mercado / Valor mercado activos en explotación

(2) Rentas a precios de mercado / Valor mercado activos en explotación

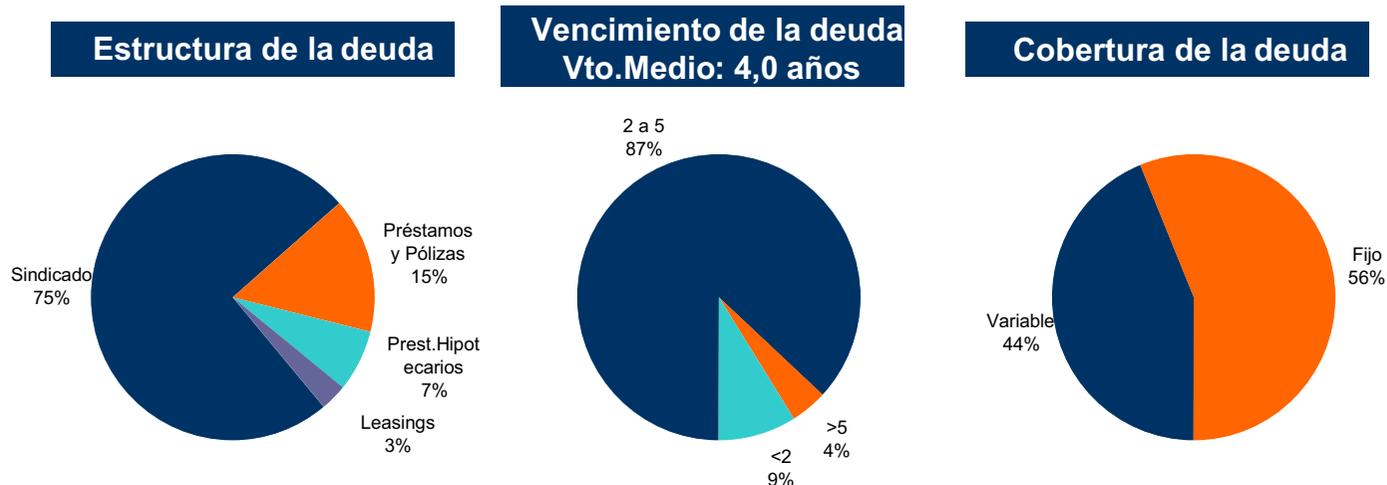
NAV – 1S 2007

	Valor liquidativo por Acción (NAV) ⁽¹⁾ (€)		Variación (%)
	Jun 07	Dic 06	Semestre
N.A.V	2,87	2,59	+11%
NNAV	2,67	2,47	+8%
NNNAV	2,68	2,42	+11%

(1) Calculado sobre la base de 1.408 mn acciones en junio'07 y 1.355 mn de acciones en dic'06

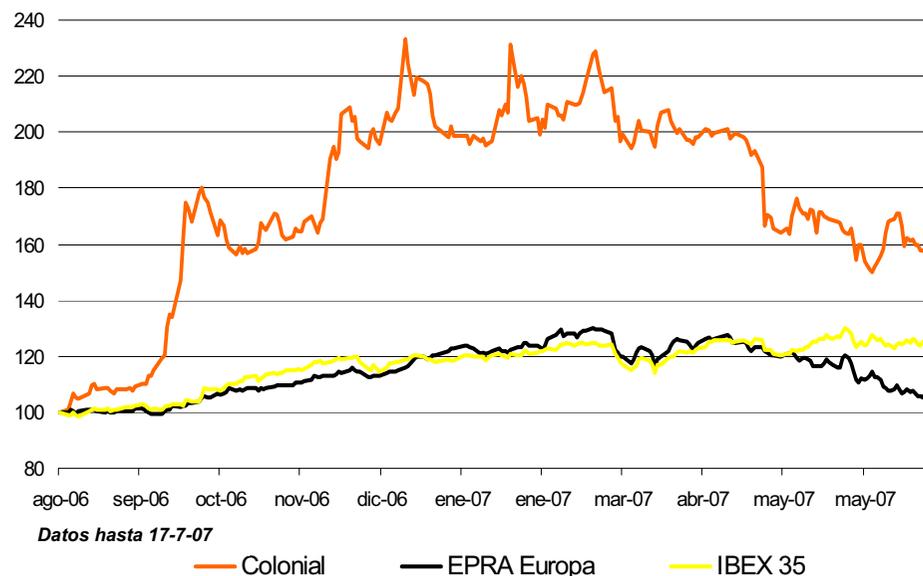
Estructura Financiera 1S 07

- **Deuda Neta a 30-6-07: 7.221 M€ → LTV = 65,1 %**
- **Abril 2007: firma crédito sindicado € 7.177 mn**
 - Refinanciación deuda existente del Grupo
 - Pago OPA Riofisa (€ 2.000 mn, de los que €700 mn se cancelarán con ampliación capital)
 - Proceso de sindicación en curso → condiciones y estructura de la financiación susceptibles de verse modificadas, sin impacto material en el coste financiero final del Grupo.
- **Aumento vida media de la deuda hasta 4 años (vencimiento crédito: 5 años)**
- **Tipo interés medio resultante: 4,8% (5,5% incluyendo comisiones)**
- **Cobertura de la deuda: 56%**
 - Tipo medio de la deuda cubierta: 4,25%



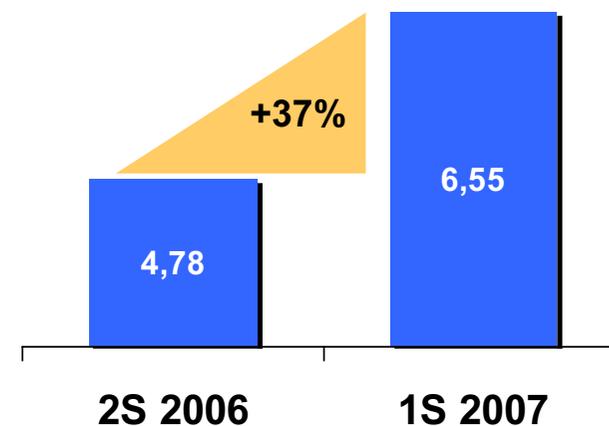
Comportamiento Bursátil 1S 2007

COL/IBEX/EPRA - Evolución cotización desde 03-08-2006⁽¹⁾



(1) Base 100=3-8-06 (fecha admisión a negociación de las acciones procedentes de la ampliación de capital de julio'06)

Media volumen diario negociado (millones acciones)



- Revalorización COL desde la admisión a negociación acciones de la ampliación de julio'06: +54%
- 21-Marzo-07: Incorporación de COL al selectivo IBEX 35
- Julio'07: ampliación de capital de 709,5 M€ para financiar la OPA de Riofisa
 - Emisión de 228,9 millones de acciones en la proporción de 1 X 6. Precio de emisión: 3,10 €
 - Negociación derechos preferentes de suscripción: del 19 de julio al 2 de agosto de 2007
 - Los principales accionistas con representación en el Consejo se han comprometido a acudir a la ampliación



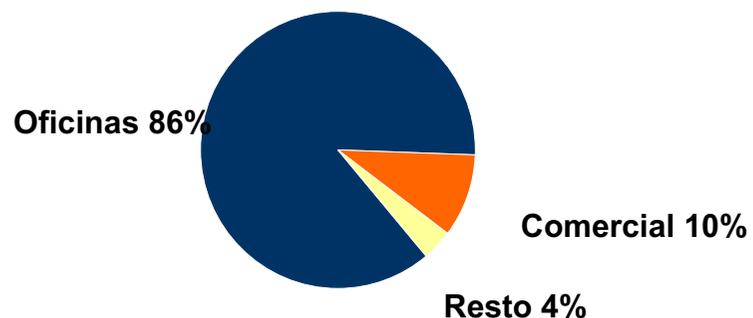
Índice

- I. HECHOS SIGNIFICATIVOS 1 SEMESTRE 2007
- II. ANÁLISIS DE ACTIVIDADES
 - i. **El Negocio de Alquiler**
 - ii. El negocio de Promociones y Suelo
- III. ANEXOS – Situación del mercado de oficinas.

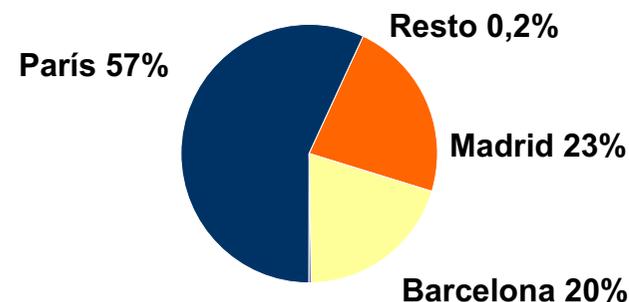
Negocio de Alquiler – Principales magnitudes

Ingresos por Rentas 1S 07 : € 146,6 mn

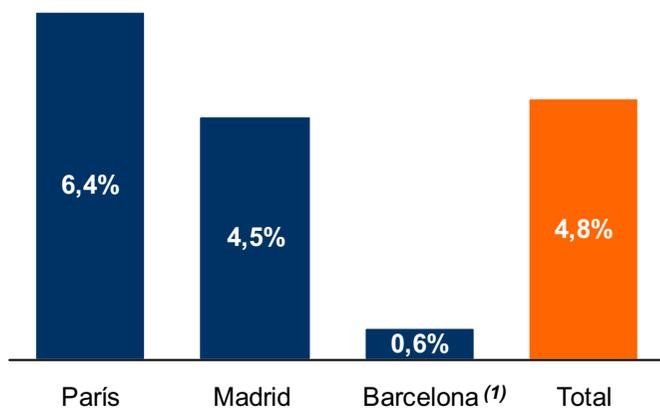
Por usos



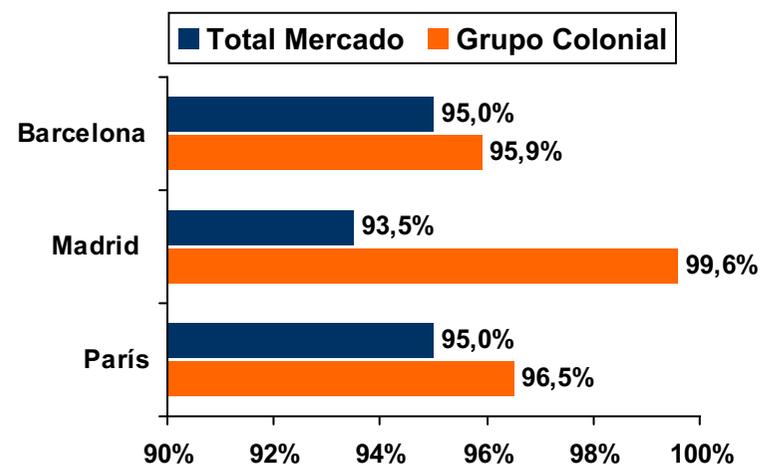
Por zonas



Rentas Crecimiento like for like (%)



Oficinas – Ocupación 1S07 (%)



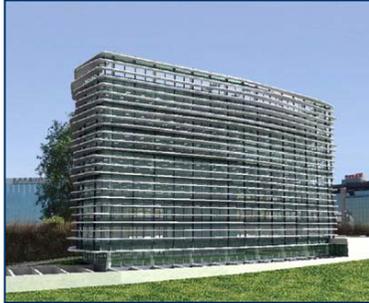
(1) El menor crecimiento en BCN es debido a la desocupación temporal del edificio "El Dau". Dicho edificio estaba ocupado al 100% al cierre del semestre

Fuente Mercado: CB Richard Ellis 1S07

La ocupación de Colonial en Barcelona está corregida por los inmuebles en proceso de venta

Negocio de Alquiler – Gestión Comercial

Nuevos contratos formalizados en 1S 2007



RAMÍREZ ARELLANO

- Edificio perfectamente situado en la confluencia de la M-30 con la Av. América, en Madrid.
- Edificio rehabilitado durante 2005 –2006.
- Superficie Total: 10.911 m2.
- Alquilado el 100% a Gamesa Corporación Tecnológica, S.A.



SOR ANGELA DE LA CRUZ

- Edificio situado en la confluencia de Sor Ángela de la Cruz con Capitán Haya en Madrid, junto a la Castellana.
- Edificio actualmente en rehabilitación.
- Superficie Total: 10.127 m2.
- Formalizado contrato con la empresa ADIF por 6.871 m2 y 62 plazas de aparcamiento.



MIGUEL ÁNGEL

- Edificio ubicado en Madrid.
- Rehabilitación finalizada durante el segundo trimestre del año.
- Superficie: 5.370 m2 de oficinas.
- El edificio ha sido alquilado en su totalidad: principal inquilino, CNMV.



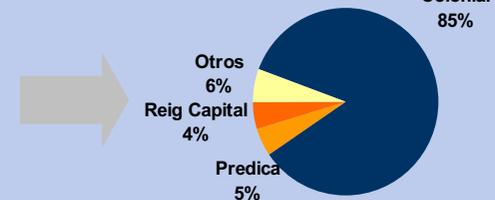
Negocio de Alquiler – Principales Inversiones París



Paul Cézanne (París)

- Adquisición a Predica del 50% de su participación en el edificio Paul Cezanne (Paris)
- El inmueble pasa a ser 100% propiedad de SFL
- Inversión: 199 M€, financiada mediante ampliación de capital, suscrita mayoritariamente por Reig Capital.
- La entrada de un nuevo socio, primer paso en la adaptación de la estructura accionarial de SFL al SIIC 4.

Estructura accionarial de SFL tras la compra de Paul Cézanne



Proyecto T8 (París)

- Proyecto ubicado en la intersección de la calle Tolbiac y la Avenida de Francia, en el distrito de oficinas Rive Gauche de París.
- Proyecto que consistirá en cubrir la estación de tren de Austerlitz y la construcción de un gran complejo de 34.500 m² con área comercial, oficinas y viviendas.
- Se prevé formalizar la operación en septiembre de 2007 y que el proyecto entre en explotación a finales del 2011

Negocio de Alquiler – Principales Inversiones España



Aquamágica (Palma Mallorca)

- Inversión de 30 M€ para la adquisición de un proyecto consistente en la construcción de un gran centro comercial y de ocio situado en Palma de Mallorca, con una superficie aproximada de 63.000 m².
- Se estima que la inversión total en el proyecto ascenderá a cerca de 300 M€.
- La operación se enmarca dentro de la estrategia de patrimonialización de los proyectos de centros comerciales desarrollados por Riofisa.



El Prat (Barcelona)

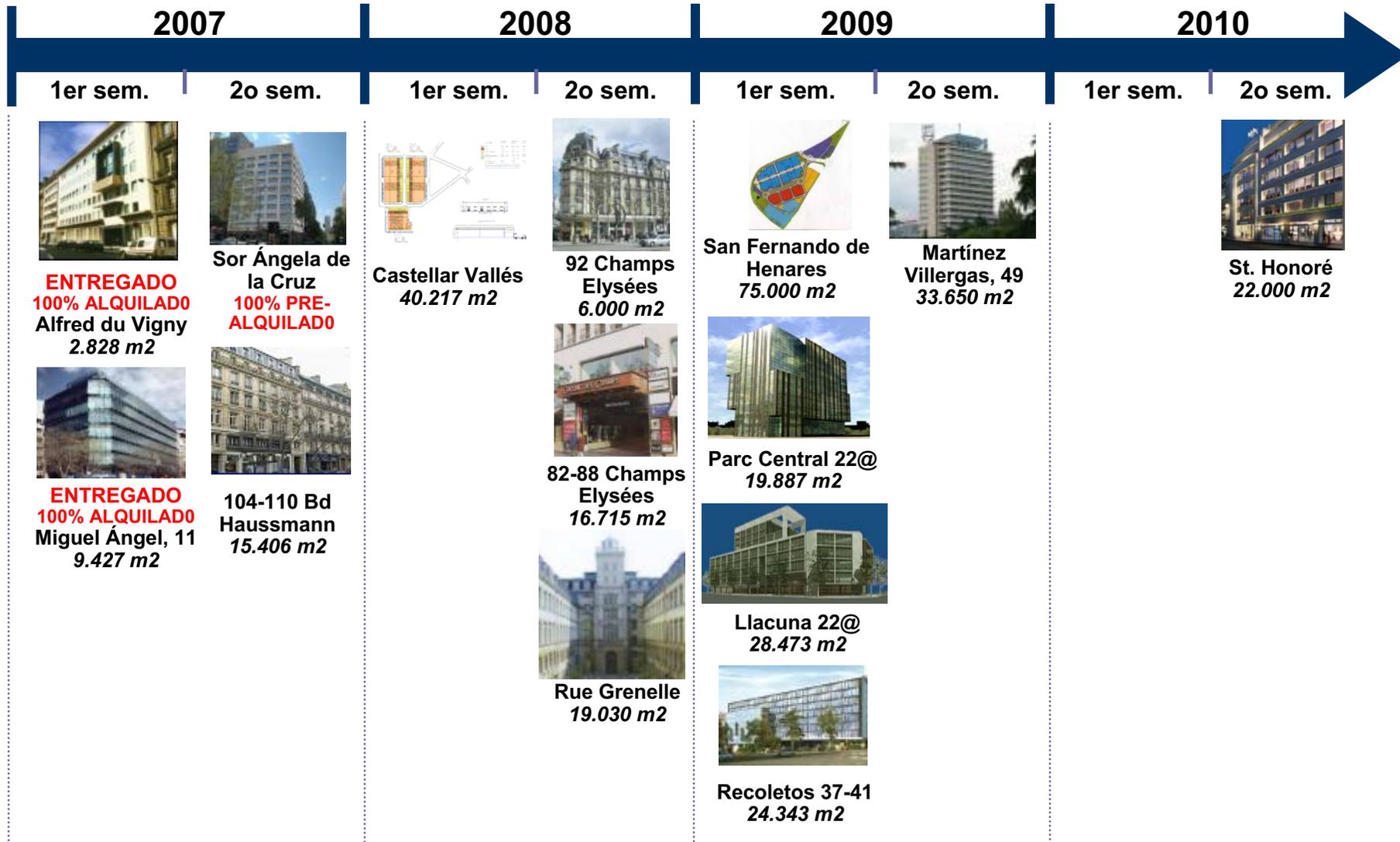
- Solar de 80.000 m² edificables en el Prat de Llobregat a 2 Km del aeropuerto de Barcelona y a tan sólo 200 metros de la estación de ferrocarril intermodal que entrará en servicio a partir del año 2010.
- El proyecto se enmarca en el proceso de transformación y expansión urbanística del Prat, que supone el desarrollo de cerca de 300.000 m² de modernas actividades empresariales.
- Entrada en explotación: 2011
- Inversión total estimada: 174,3 M€

Negocio de Alquiler – Proyectos

Cerca de 306.000 m2 en desarrollo en Paris, Madrid y Barcelona

Ciudad	Producto	Inversión (M€)			Renta estimada anual (M€)	% Yield
		Inicial	Desarrollo	TOTAL		
PARÍS	4 Edificios de Oficinas 1 Galería comercial	408	315	723	50	7,0%
MADRID	3 Edificios de Oficinas 1 Parque logístico	258	67	325	22	6,8%
BARCELONA	2 Edificios de Oficinas 1 Parque logístico	70	67	137	11	7,7%
TOTAL PROYECTOS COLONIAL		736	449	1.185	83	7,0%

Negocio de Alquiler – Calendario de entrega de Proyectos



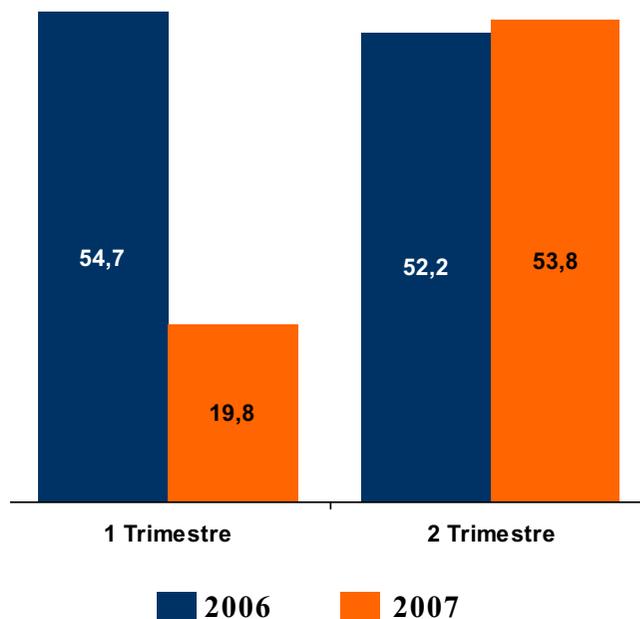


Índice

- I. HECHOS SIGNIFICATIVOS 1 SEMESTRE 2007
- II. ANÁLISIS DE ACTIVIDADES
 - i. El Negocio de Alquiler
 - ii. **El negocio de Promociones y Suelo**
- III. ANEXOS – Situación del mercado de oficinas.

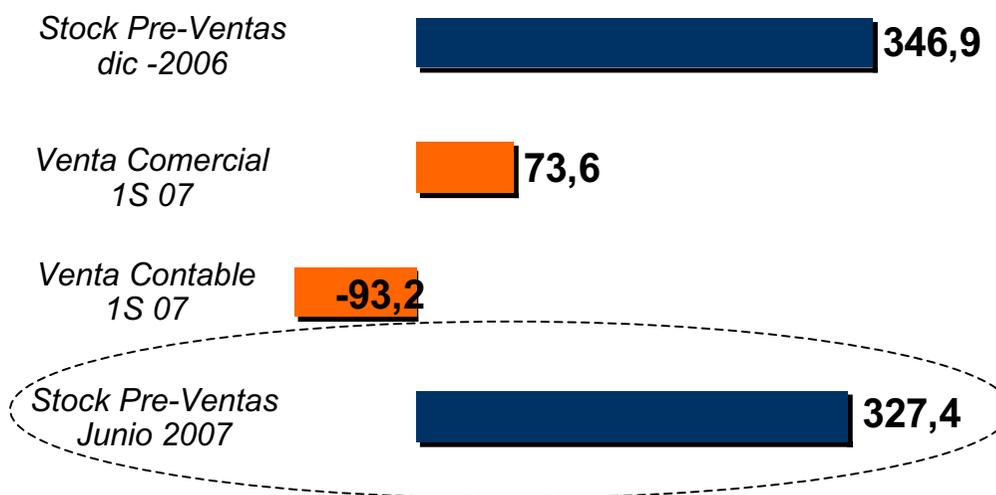
Negocio de Promociones y Suelo – Venta Comercial

**Venta Comercial 2007: 73,6 M€
(-31% vs 1S06)**



En un entorno marcado por la ralentización de la demanda, las ventas comerciales del segundo trimestre de 2007 se han recuperado ligeramente respecto a las del 2T06 (53,8 M€, +3%).

Stock pre-ventas a Junio 2007



Cerca de un 90% de las previsiones de escrituración de 2007 ya se han vendido

Negocio de Promociones y Suelo – Promociones Iniciadas

Promociones iniciadas 1S07: 223 viviendas



Hospitalet Torreuropa (BCN)

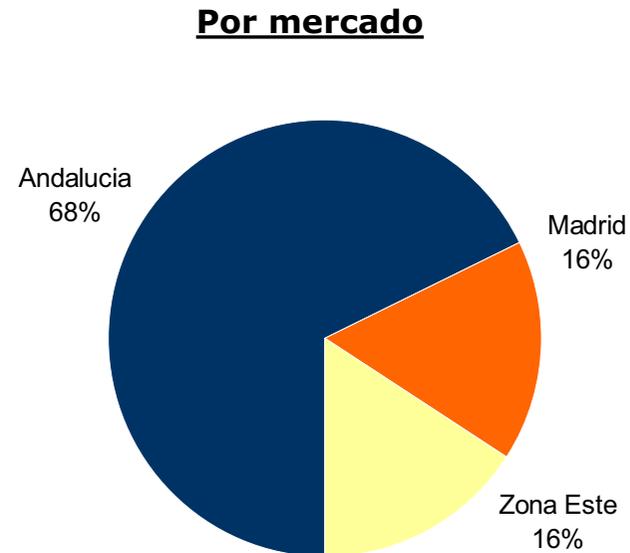
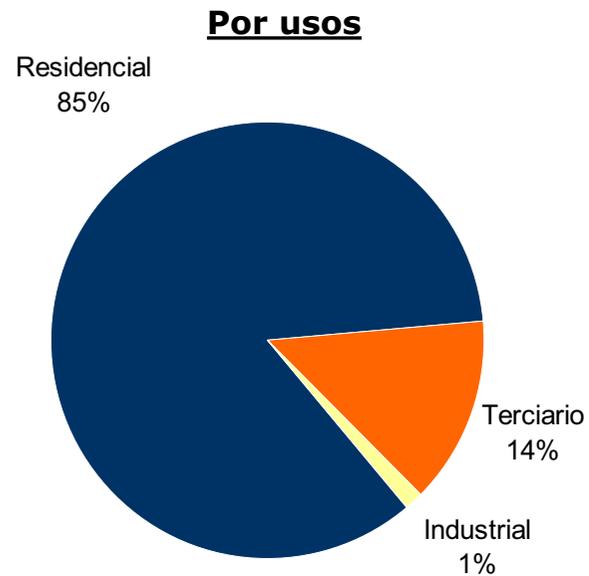


Sant Cugat - El Turó (BCN)

Más de 1.500 viviendas en curso de desarrollo, ubicadas en su totalidad en las zonas metropolitanas de Madrid y Barcelona, y 100% concentradas en el segmento de primera residencia

Negocio de Promociones y Suelo – Reserva de Suelo

Una reserva de suelo de gran calidad cercana a los 3,5 M€



- ➔
- Ventas de suelo 1S2007: 32,2 M€ (margen bruto del 15,2%)
 - Ventas en línea con la última valoración de mercado disponible
 - Ventas comprometidas para el 2S2007: 275 M€

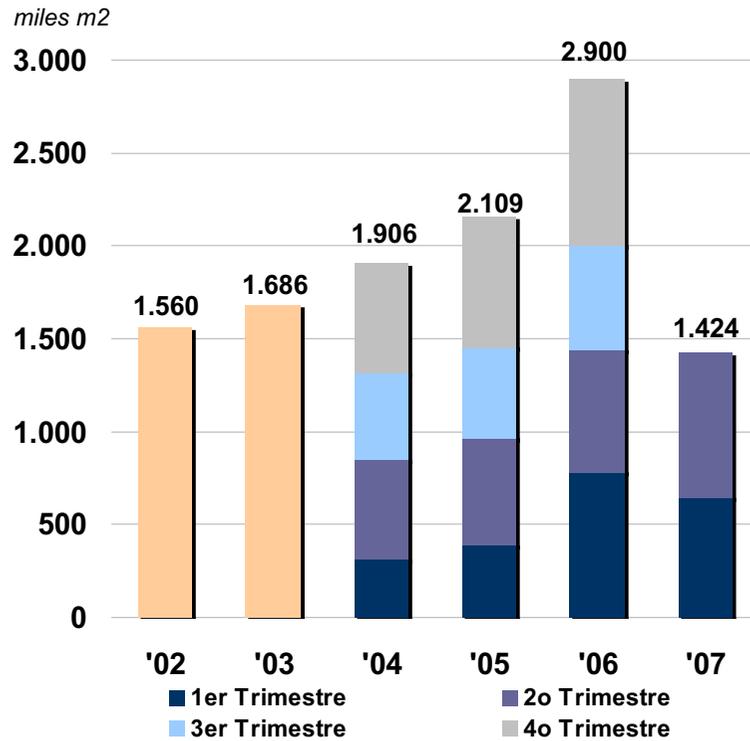


Índice

- I. HECHOS SIGNIFICATIVOS 1 SEMESTRE 2007
- II. ANÁLISIS DE ACTIVIDADES
 - i. El Negocio de Alquiler
 - ii. El negocio de Promociones y Suelo
- III. **ANEXOS – Situación del mercado de oficinas.**

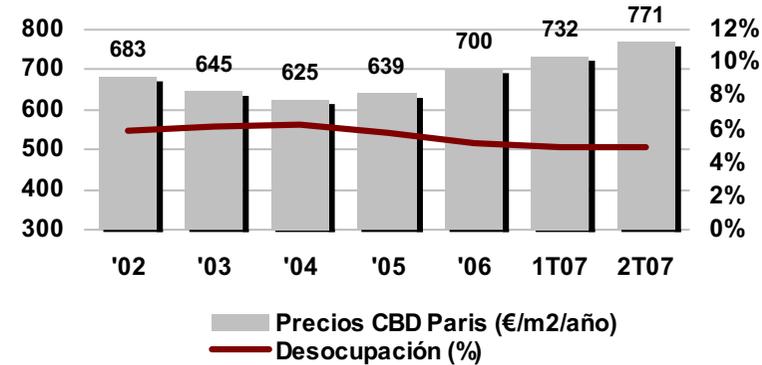
Situación del mercado de oficinas – París 1S 2007

Demanda Oficinas



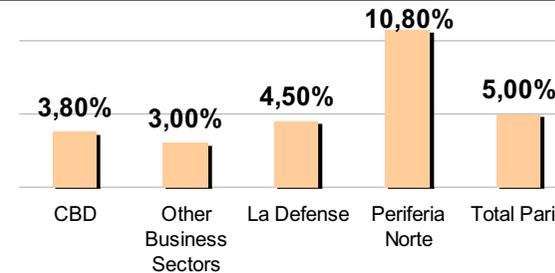
Fuerte actividad en el mercado de oficinas, con una absorción en el 1S 2007 ligeramente menor vs 1S 2006, pero mayor que en años anteriores

Precios y Desocupación



Se confirma una recuperación en el nivel de rentas (Rentas Prime 1S 2007: +14% vs 1S2006)

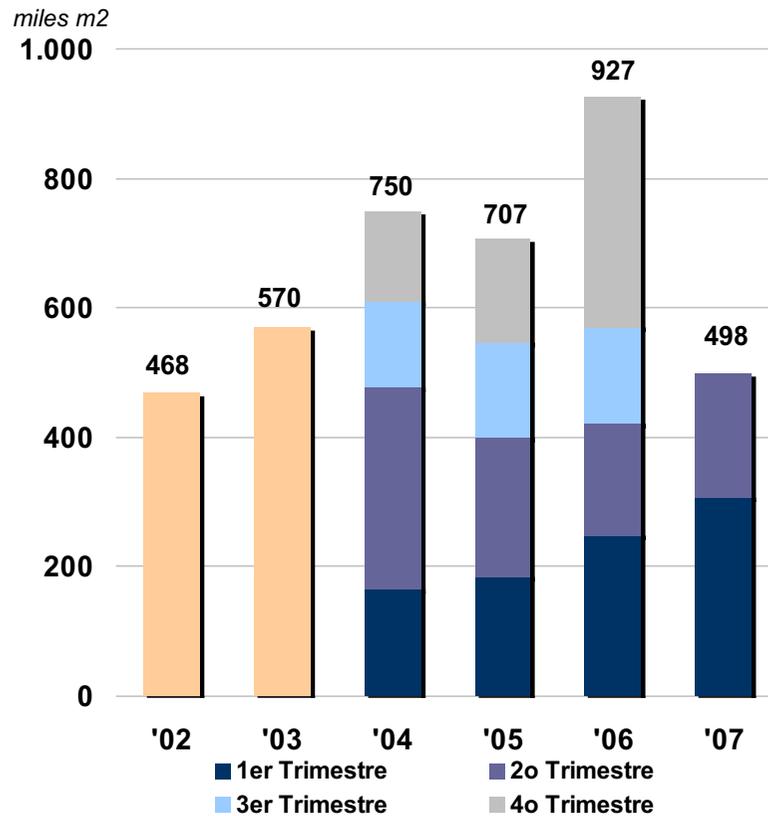
Desocupación por Zonas



La desocupación se mantiene estable en torno al 5%. En los distritos centrales registran niveles inferiores

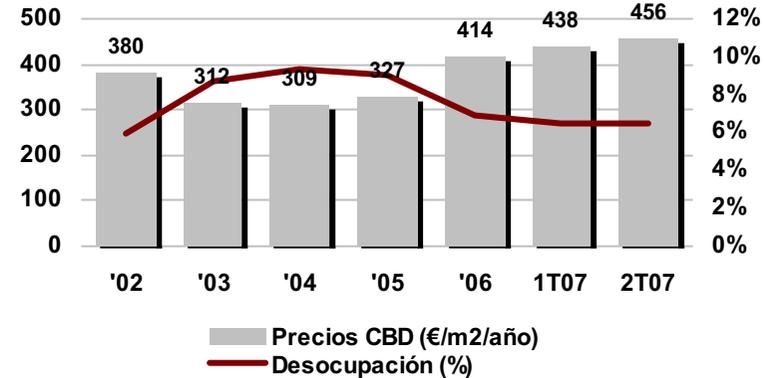
Situación del mercado de oficinas – Madrid 1S 2007

Demanda Oficinas



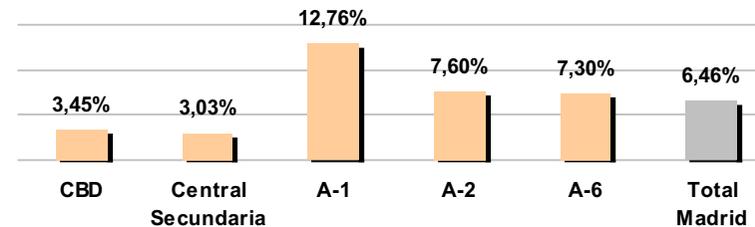
La demanda continuó fuerte y con trazas expansivas, alcanzando los 498.000 m² en el 1S 2007 (un 18% superior vs. 1S 2006)

Precios y Desocupación



En el 1S 2007 los precios máximos subieron un 10% en el distrito de negocios, hasta los 456 €/m²/año; en términos anuales, las rentas suben un 24,6%

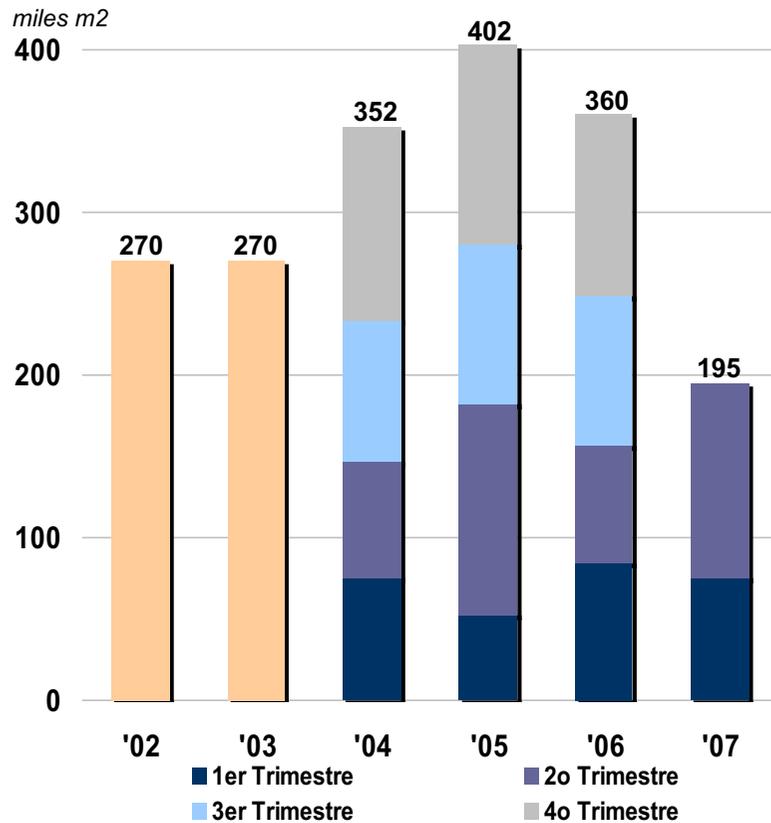
Desocupación por Zonas



La oferta disponible continúa en descenso hasta el 6,46% de tasa de vacío, en los distritos centrales es ligeramente superior al 3%.

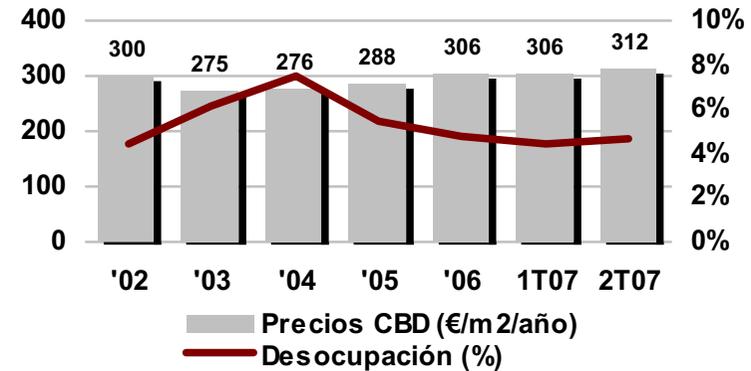
Situación del mercado de oficinas – Barcelona 1S 2007

Demanda Oficinas



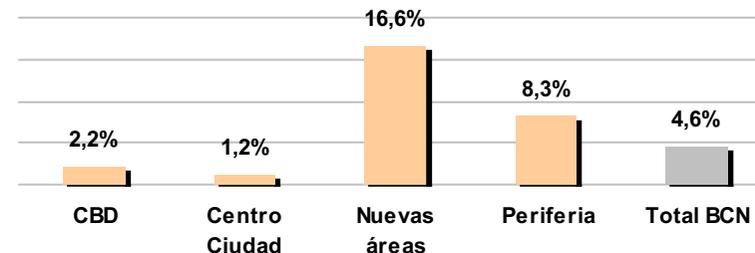
El nivel de actividad en el 1S 2007, ha sido muy saludable, un 25% superior al registrado a finales del año pasado, con una contratación de 195.000 m².

Precios y Desocupación

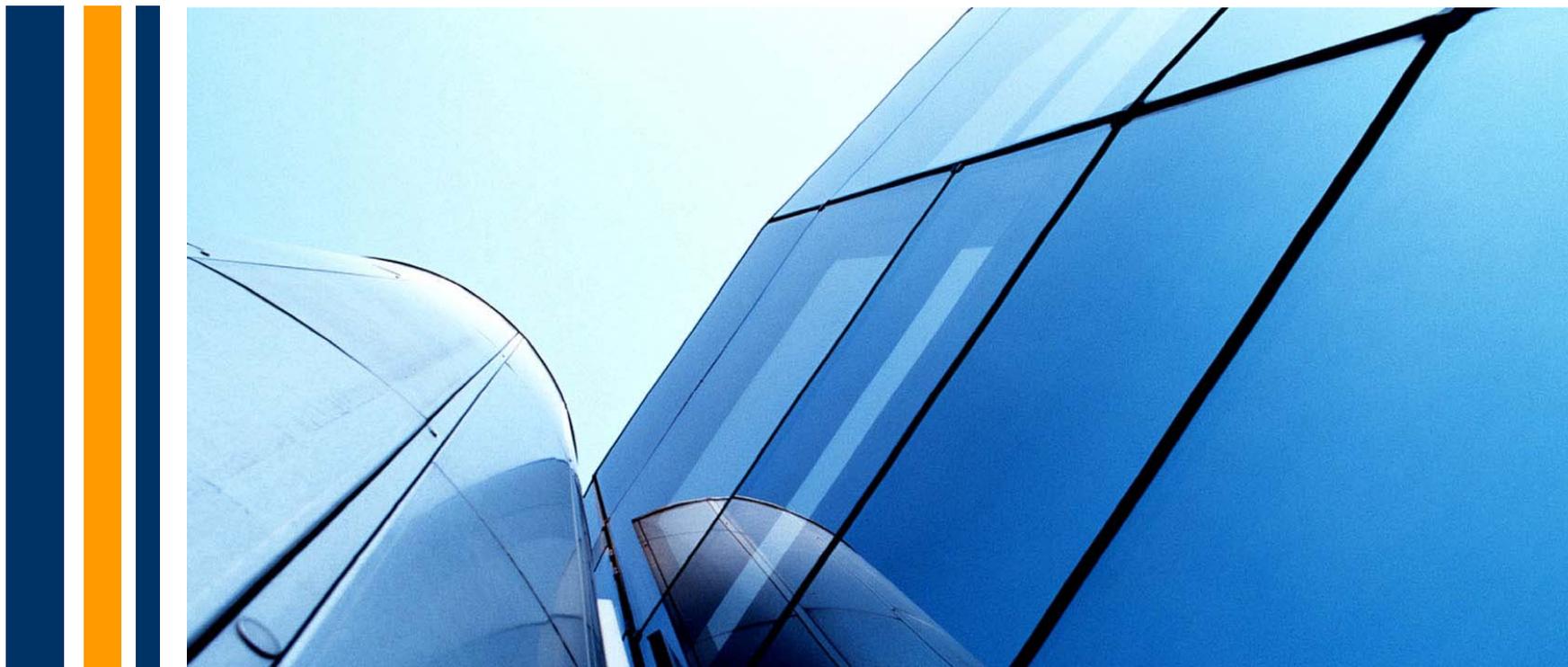


Las rentas máximas han crecido un 6% respecto el mismo período del año anterior, con una máxima de 312 €/m²/año en la zona prime.

Desocupación por Zonas



La tasa de disponibilidad se mantiene por debajo del 5%. El centro de negocios se encuentra prácticamente con plena ocupación



Colonial

Resultados 1 semestre 2007

26 de Julio de 2007
