

# Colonial

## Resultados del tercer trimestre

enero – septiembre 2006

MAGNITUDES OPERATIVAS	3T 2006	3T 2005	Var. (%) 06/05
<b>Negocio de Alquiler</b>			
<b>Superficie Total (m2)</b>	<b>1.426.730</b>	<b>1.244.145</b>	<b>14,7%</b>
Alquilable	1.350.849	1.182.863	14,2%
Proyectos en curso	75.882	61.282	23,8%
<b>% Ocupación</b>	<b>98,3%</b>	<b>94,0%</b>	<b>4,5%</b>
<b>Negocio de Promociones</b>			
<b>Promociones en curso (Viviendas)</b>	<b>1.822</b>	<b>1.607</b>	<b>13,4%</b>
<b>Venta Comercial del período</b>			
Millones €	141,7	164,9	-14,1%
Unidades (Viviendas)	413	457	-9,6%
<b>Venta Cial pte.contabilizar (€Mill.)</b>	<b>377,8</b>	<b>321,3</b>	<b>17,6%</b>
<b>Negocio de Suelo</b>			
<b>Reserva de Suelo (m2)</b>	<b>838.131</b>	<b>798.695</b>	<b>4,9%</b>

Ingresos por Rentas: + 17,2 %  
€ 214,6 mn

Ocupación oficinas:  
98,3% (vs 94,0% 3T05)

Inversión Negocio Alquiler:  
€ 473,8 mn

Proyectos de alquiler en estudio:  
335.000 m2

Beneficio Atribuible: - 77,0 %  
€ 58,0 mn

MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS (€Millones)	3T 2006	3T 2005	Var. (%) 06/05
<b>Importe Neto de la Cifra de Negocio</b>	<b>410,4</b>	<b>771,1</b>	<b>-46,8%</b>
<b>Ingresos por Rentas</b>	<b>214,6</b>	<b>183,1</b>	<b>17,2%</b>
EBITDA Alquiler	198,6	174,6	13,7%
EBITDA Promociones y Suelo	40,3	95,7	-57,9%
EBITDA Venta Activos	7,8	201,9	-96,1%
<b>EBITDA Total</b>	<b>225,2</b>	<b>451,6</b>	<b>-50,1%</b>
<b>Beneficio Neto</b>	<b>58,0</b>	<b>252,7</b>	<b>-77,0%</b>
<b>Cash Flow</b>	<b>107,8</b>	<b>314,5</b>	<b>-65,7%</b>
<b>Endeudamiento Financiero</b>	<b>3.310</b>	<b>2.585</b>	<b>28,1%</b>
Nº Acciones (millones)	59,70	56,02	6,6%
Beneficio por acción (€)	0,97	4,51	-78,5%
Cash Flow por acción (€)	1,81	5,61	-67,8%
Dividendo Pagado por acción (€)	0,70	0,61	15,5%



Rue St.Honoré (proyecto)  
París

### Hechos destacados 3T 2006

#### Resultados

- El beneficio neto a septiembre desciende un 77 % respecto al mismo período del año anterior, debido a la ausencia de ventas de suelo y a la menor venta de activos respecto a las ventas extraordinarias del ejercicio anterior. Considerando los negocios más recurrentes, alquiler y venta de viviendas, el beneficio de explotación (EBITDA) avanza un 4,9%.
- Se consolida la recuperación del mercado de oficinas en España; como prueba de ello, el porcentaje de ocupación de las oficinas del grupo en Madrid y Barcelona supera el 99%. El mercado de París, por su parte empieza a mostrar síntomas de un mayor dinamismo.
- La venta comercial de viviendas en los nueve primeros meses de 2006 ha ascendido a 142 M€, ello ha permitido impulsar el saldo de preventas a 30 de septiembre hasta los 377,8 M€, cifra que asegura prácticamente 2 años de ingresos futuros. El margen bruto residencial obtenido por Colonial (40%) sigue situándose entre los más elevados del sector.

#### Gestión de Activos

- Hasta septiembre Colonial ha invertido cerca de 474 M€ en la adquisición y desarrollo de activos destinados al negocio de alquiler, destacando un inmueble en la rue de St. Honoré de París, el edificio Philips en Madrid y un solar de oficinas en el distrito 22@ en Barcelona.
- Buena parte de estas adquisiciones se incorporan a la cartera de proyectos de inmuebles para alquiler que está desarrollando Grupo Colonial, y que totalizan cerca de 335.000 m2 con una inversión estimada de 450 M€

#### Opa Grupo Inmocaral

- Con fecha 26 de septiembre finalizó el plazo de aceptación de la OPA lanzada por Grupo Inmocaral sobre Inmobiliaria Colonial. El resultado de la misma fue positivo al haber sido aceptada por el 93,4% del capital social de Colonial.

Resultados del 3 trimestre de 2006

Cuenta de Resultados Consolidada según criterio adoptado por Colonial: Inmovilizado valorado a Coste Histórico

Cuenta de Resultados Consolidada (*) €Millones	3T 2006 NIIFs Coste Histórico	3T 2005 NIIFs Coste Histórico	% Variación 06/05
<b>ALQUILER</b>			
Ingresos por Renta - Francia	121,2	113,1	7,1%
Ingresos por Renta - España	93,4	70,0	33,5%
<b>Total Ingresos por Renta</b>	<b>214,6</b>	<b>183,1</b>	<b>17,2%</b>
Repercusión de Gastos y Otros Ingresos	34,6	30,7	12,5%
<b>Total Ingresos Patrimonio</b>	<b>249,1</b>	<b>213,8</b>	<b>16,5%</b>
Gastos Actividad Alquiler	(50,5)	(39,2)	29,0%
<b>EBITDA Alquiler</b>	<b>198,6</b>	<b>174,6</b>	<b>13,7%</b>
<b>VENTA DE ACTIVOS</b>			
<b>Venta Activos</b>	<b>43,3</b>	<b>350,5</b>	<b>-87,7%</b>
Coste de Ventas	(35,4)	(148,6)	-76,2%
<b>Resultado Venta Activos</b>	<b>7,8</b>	<b>201,9</b>	<b>-96,1%</b>
<b>PROMOCIONES</b>			
Ventas Promociones	118,3	144,6	-18,2%
Ventas Suelo	0,6	56,2	-98,9%
<b>Total Ingresos Promociones</b>	<b>118,9</b>	<b>200,8</b>	<b>-40,8%</b>
Coste Ventas Promociones	(71,3)	(80,9)	-11,8%
Coste Ventas Suelo	(0,1)	(13,2)	-99,2%
Gastos Actividad	(7,2)	(11,1)	-34,9%
<b>EBITDA Promociones</b>	<b>40,3</b>	<b>95,7</b>	<b>-57,9%</b>
<b>ESTRUCTURA GENERAL</b>			
Gastos Generales	(21,5)	(20,6)	4,5%
<b>= EBITDA</b>	<b>225,2</b>	<b>451,6</b>	<b>-50,1%</b>
<b>Amortizaciones y Provisiones</b>	<b>(49,8)</b>	<b>(61,8)</b>	<b>-19,4%</b>
<b>= EBIT</b>	<b>175,4</b>	<b>389,8</b>	<b>-55,0%</b>
Gasto Financiero Neto	(95,1)	(84,3)	12,8%
Revalorización Neta de Inst.Financieros	1,0	(0,1)	-
Ingresos Financieros de Participaciones	0,6	11,7	-95,1%
Activación de Gastos Financieros	2,6	3,0	-11,9%
<b>Resultado Financiero Neto</b>	<b>(90,9)</b>	<b>(69,8)</b>	<b>30,3%</b>
<b>=Resultado antes de Impuestos</b>	<b>84,5</b>	<b>320,0</b>	<b>-73,6%</b>
Impuesto de Sociedades	(13,7)	(47,7)	-71,2%
<b>=Resultado después de Impuestos</b>	<b>70,8</b>	<b>272,4</b>	<b>-74,0%</b>
Minoritarios	(12,8)	(19,7)	-35,0%
<b>=Resultado atribuible al grupo</b>	<b>58,0</b>	<b>252,7</b>	<b>-77,0%</b>
<b>Cash Flow</b>	<b>107,8</b>	<b>314,5</b>	<b>-65,7%</b>
<b>Ratios Por Acción</b>			
Nº Acciones (millones)	59,70	56,02	6,6%
Beneficio por acción (€)	0,97	4,51	-78,5%
Cash Flow por acción (€)	1,81	5,61	-67,8%
Dividendo Pagado por acción (€)	0,70	0,61	15,5%

(\*) Beneficio antes de intereses, impuestos, amortizaciones y provisiones

(\*\*) Beneficio antes de intereses e impuestos

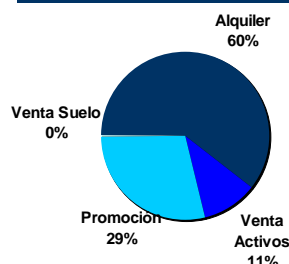
(\*\*\*) Beneficio neto+amortizaciones+provisiones

## Análisis de los resultados.

- La cifra de negocio ha sido de 410,4 M€, un 46,8% inferior a la registrada en el tercer trimestre del año anterior. De esta cifra, un 71% se corresponde con el negocio de patrimonio (ingresos de alquiler y venta de activos), mientras que el negocio de promociones aporta el 29% de los ingresos.

El EBITDA alcanza los 225,2 M€, frente a los 451,6 M€ del año anterior.

### Cifra Negocio 3T06 (410,4 M€)



### EBITDA<sup>(1)</sup> 3T06 (225,2 M€)



(1) Deducidos Gastos de Estructura: -21,5 M€

- El descenso observado en el EBITDA se explica fundamentalmente por el menor margen por venta de activos respecto a la venta extraordinaria que se llevó a cabo en el ejercicio 2005 y por la ausencia de ingresos por venta de suelo (frente a los 56 M€ del tercer trimestre del año anterior). Considerando únicamente el impacto de los negocios más recurrentes del Grupo, el alquiler y la venta de viviendas, el EBITDA registra un incremento del 4,9%.
- Las amortizaciones y provisiones (-49,8 M€) registran un descenso del 19,4% respecto al tercer trimestre de 2005. Esta menor dotación está motivada principalmente por la liberación de provisiones asignadas a proyectos que estaban en curso de desarrollo y que han entrado en explotación en el transcurso del año.

## Resultado financiero

- El resultado financiero neto alcanza los -90,9 M€ al cierre del tercer trimestre del 2006, superior a los -69,8 M€ del mismo periodo del año anterior. El incremento ha venido determinado por :
  - El gasto financiero neto, que ha sido de -95,1 M€, frente a los -84,3 M€ del ejercicio anterior. El incremento ha sido debido al mayor saldo medio de la deuda financiera mantenido durante los nueve primeros meses de 2006, así como a la evolución al alza de los tipos de interés en el transcurso del ejercicio. El coste financiero para el Grupo hasta septiembre ha sido del 4,36% ( 4,02% Colonial y 5,10% SFL), respecto al 4,17% del mismo período del año anterior.
  - La ausencia de ingresos financieros de participaciones, frente a los 11,7 M€ de ingresos contabilizados en el mismo período del año anterior, correspondientes a la venta en marzo de 2005 de un 6% de la participación de Colonial en SFL.
- El resultado después de impuestos atribuible al Grupo al cierre del trimestre asciende a 58,0 M€, un 77% inferior a los 252,7 M€ del tercer trimestre de 2005. La tasa impositiva efectiva se sitúa en el 16,2% por efecto del régimen fiscal francés aplicable a las sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas (régimen SIIC), al cual está acogida SFL.
- El beneficio por acción se sitúa en 0,97 euros, un 78,5% inferior respecto al período anterior por efecto de la ausencia de venta de suelo y ventas extraordinarias de activos comentada anteriormente.

## Balance Consolidado y Estructura financiera

Activo	3T 2006 NIIFs	2005 NIIFs
<b>Activo no corriente</b>	<b>4.318</b>	<b>3.909</b>
Inversiones Inmobiliarias	4.148	3.730
<i>En explotación</i>	3.954	3.587
<i>En curso</i>	189	140
<i>Anticipos</i>	4	3
Fondo Comercio Consolidación	51	51
Participación en empresas del grupo	16	17
Otros activos no corrientes	103	111
<b>Activo corriente</b>	<b>851</b>	<b>637</b>
Existencias	510	497
<i>Reserva de Suelo</i>	344	350
<i>Producto en curso y terminado</i>	165	147
Deudores y Otros activos corrientes	341	140
<b>Activos Disponibles para la Venta</b>	<b>80</b>	<b>109</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>5.248</b>	<b>4.655</b>

Inmovilizado contabilizado a coste histórico

Pasivo	3T 2006 NIIFs	2005 NIIFs
<b>Recursos Permanentes</b>	<b>4.841</b>	<b>4.008</b>
Fondos propios	1.111	1.079
<i>Capital</i>	179	179
<i>Reservas</i>	881	657
<i>Resultados del Ejercicio</i>	58	266
<i>Valores Propios</i>	-7	0
<i>Dividendo a cuenta</i>	0	-23
Minoritarios	343	344
Deuda Financiera no corriente	3.223	2.391
Otros pasivos no corrientes <sup>(1)</sup>	164	193
<b>Pasivo corriente</b>	<b>406</b>	<b>647</b>
Deuda Financiera corriente	87	328
Otros pasivos corrientes <sup>(1)</sup>	320	319
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>5.248</b>	<b>4.655</b>

(1) Incluye instrumentos financieros derivados

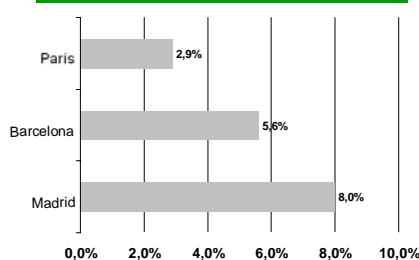
- Las principales variaciones en el balance a septiembre se observan en la partida de las inversiones inmobiliarias, por efecto de las adquisiciones de inmuebles del periodo y la ejecución de obra para el desarrollo de proyectos, que han ascendido a 474 M€. La inversión en suelo y promociones, por su parte, ha ascendido a 80 M€.
- El endeudamiento financiero neto del Grupo a 30 de septiembre de 2006 se ha situado en 3.310 M€. Esta cifra representa un ratio de endeudamiento del 43% medido en términos de deuda sobre valor de mercado de los activos<sup>1</sup>. El ratio EBITDA/Intereses se ha situado en 2,4x.
- La vida media de la deuda contratada es de 3,9 años. El Grupo tiene contratados instrumentos de cobertura de tipos de interés por un nominal de 2.283 M€, situando el ratio de cobertura al cierre del trimestre en el 73,9% de la deuda dispuesta.

## Negocio de Alquiler

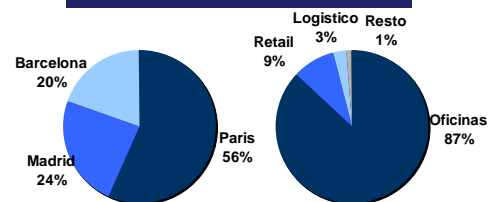
### Ingresos y márgenes.

- Los ingresos por rentas han alcanzado los 214,6 M€, un 17,2% superior a los 183,1 M€ del tercer trimestre de 2005. El EBITDA del negocio de alquiler, una vez sumados los ingresos por repercusión de gastos y restados los gastos de actividad del negocio de alquiler, aumenta hasta los 198,6 M€, un 13,7% superior al del año anterior, con una eficiencia medida en términos de EBITDA sobre total ingresos de alquiler, del 79,7%.
- El mercado de París empieza a mostrar síntomas de un mayor dinamismo, lo que se traduce en una mejora de los indicadores del Grupo Colonial en la capital francesa. En este sentido, los ingresos obtenidos en Francia (121,2 M€) crecen un 7,1%, aumento que se apoya en los 16 M€ generados por las nuevas inversiones y proyectos que han entrado en explotación en el transcurso de los dos últimos años, así como por el crecimiento del +2,9% registrado por las rentas de las superficies comparables (*like for like*), frente al incremento nulo de esta partida observada al cierre del trimestre anterior.
- En el mercado español se consolida la favorable evolución de la ocupación y la progresiva recuperación de las rentas de mercado, lo que ha impulsado un 8,6% el crecimiento de las rentas en términos comparables del Grupo Colonial en España. En el mercado de Barcelona se mantiene el sólido crecimiento del 5,6% de las superficies de oficinas comparables, idéntico al del trimestre anterior. El mercado de Madrid se muestra más avanzado en la recuperación, lo que se traduce en un aumento *like for like* de los ingresos de oficinas del grupo Colonial del 8,0% (7,4% en junio de 2006). Considerando las nuevas inversiones y los proyectos incorporados al patrimonio en explotación, que contribuyen con 23 M€, los ingresos del Grupo Colonial en España ascienden al cierre del tercer trimestre a 93,4 M€ (+33,5% vs mismo período del año anterior).

Ingresos Edificios de Oficinas 3T 06  
Crecimiento "like for like"



Ingresos por Rentas 3T06: 214,6 M€



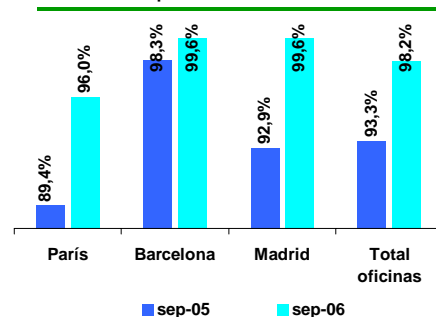
### Porcentaje global de ocupación del Grupo → 98,3%

- La superficie en explotación del Grupo ha alcanzado al cierre del trimestre los 1,4 millones de m<sup>2</sup>. El porcentaje global de ocupación se ha situado en el 98,3% a septiembre de 2006, sensiblemente superior al 94,0% del 3er trimestre de 2005.
- El buen momento que experimenta el mercado de oficinas en España, especialmente en las zonas céntricas de negocio, se refleja en unos porcentajes de ocupación de las oficinas de Colonial en Barcelona y Madrid superiores al 99%. La ocupación de las oficinas de París parece iniciar una convergencia hacia niveles similares a los de España (96%, sensiblemente superior al 89,4% del año anterior).

	SUPERFICIE TOTAL POR USOS Y ZONAS (3 Trim 2006)			
	OFICINAS		TOTAL USOS <sup>(2)</sup>	
	Superficie Total <sup>(1)</sup>	% Ocup.	Superficie Total	% Ocup.
PARÍS	385.072	96,0%	452.881	95,9%
BARCELONA	345.390	99,6%	443.241	99,7%
MADRID	373.273	99,6%	454.725	99,5%
<b>EDIFICIOS EN EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.103.735</b>	<b>98,2%</b>	<b>1.350.848</b>	<b>98,3%</b>
PROYECTOS EN CURSO	75.882		75.882	
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1.179.617</b>		<b>1.426.730</b>	<b>98,3%</b>

(1) La superficie Total incluye el sobre y el bajo rasante.  
(2) Incluye uso logístico, comercial, residencial y hoteles.

Evolución Ocupación Oficinas 3T2005 – 3T2006



<sup>1</sup> Valor después de gastos de venta, según tasación efectuada por CB Richard Ellis & Jones Lang a 30 de junio de 2006, ajustada por las inversiones y desinversiones del tercer trimestre.

- **Gestión de alquileres → Nuevos contratos: 75.000 m2**

- Durante los nueve primeros meses de 2006 se han formalizado nuevos contratos que totalizan cerca de 75.000, 60.000 m2 de los cuales se han negociado en España y los 15.000 m2 restantes en Francia.
- Del total de contratos negociados, aproximadamente 47.000 m2 corresponden a renovaciones y revisiones a precio de mercado, representando las nuevas rentas en España un +3,1% respecto a las anteriores (-0,7% en 1S06) y un +0,7% en Francia (-2,6% en 1S06). Cabe destacar, por tanto, que las renovaciones efectuadas en el transcurso del 3er trimestre de 2006 han registrado un potencial positivo respecto a las rentas anteriores, lo que ha permitido compensar en su totalidad, en ambos mercados, el potencial negativo que se observaba al cierre del primer semestre.

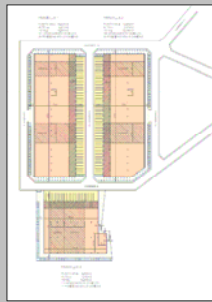
- **Gestión de activos**

- **Inversiones:** Entre enero y septiembre de 2006 el Grupo Colonial ha materializado inversiones en el desarrollo y adquisición de inmuebles para alquiler por un total de 473,8 M€, entre las cuales pueden destacarse las siguientes:

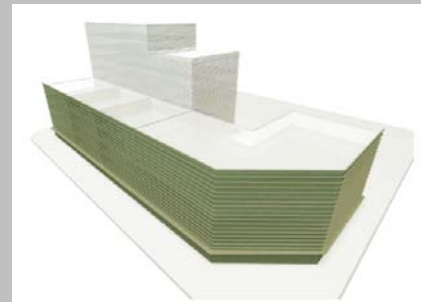
### Grupo Colonial - Principales Inversiones del ejercicio



**Edificio Philips (Madrid)**  
33.650 m2 – Inversión 105 M€  
100 % Alquilado a Philips Ibérica.  
Rehabilitación prevista en 2007



**Castellar del Vallés (BCN)**  
40.217 m2 – Inversión 25 M€  
Promoción Parque Logístico



**Proyecto Llacuna (BCN – 22@)**  
28.473 m2 – Inversión 28 M€  
Promoción Complejo Oficinas



**St. Honoré 247-251 (París)**  
22.000 m2 – Inversión 95 M€  
Rehabilitación (Hotel / Oficinas)



**Rue Grenelle 103 (París)**  
22.000 m2 – Inversión 125 M€  
Rehabilitación Oficinas



**Le Vaisseau (Issy Les Molineaux –Paris)**  
5.600 m2 – Inversión 35 M€  
100% Alquilado a Dalkia France

- **Proyectos en curso:** buena parte de las adquisiciones realizadas por Colonial en el transcurso de los nueve primeros meses de 2006 han pasado a engrosar la cartera de proyectos de inmuebles para alquiler que está desarrollando en la actualidad el Grupo, que engloba 12 edificios de oficinas, una galería comercial y dos parques logísticos, representativos de 335.000 m2 de superficie, con una inversión en ejecución de obra estimada cercana a los 450 M€.
- **Venta de Activos:** Los ingresos por venta de activos se han situado en 43,3 M€ (+3% respecto a la valoración de mercado efectuada a diciembre de 2005), concentrados principalmente en el mercado de París. El margen obtenido por las ventas asciende a 7,8 M€.

### Ingresos y márgenes

- Las ventas contables de viviendas han ascendido a 118,3 M€, inferiores a los 144,6 M€ del tercer trimestre del año anterior debido al efecto calendario en el ritmo de contabilización de las promociones. El margen bruto asociado se ha situado, por su parte, en el 39,7%. Para el conjunto del ejercicio Colonial estima que los ingresos por ventas de viviendas se situarán en el entorno de los 190 – 200 M€, con un margen bruto próximo al 40%, en línea con el registrado en el ejercicio anterior.
- En el transcurso de los nueve primeros meses de 2006 prácticamente no se han producido ventas de suelo, a diferencia del mismo período del año anterior, en que se contabilizaron 56,2 M€ por este concepto. Por este motivo, y por la menor contabilización de promociones ya comentada, el EBITDA del negocio de promociones y suelo del tercer trimestre de 2006 (40,3 M€) se ha situado por debajo de los 95,7 M€ del ejercicio anterior

### Actividad Comercial

- La venta comercial de viviendas al cierre del tercer trimestre ha ascendido a 141,7 M€ (413 viviendas), frente a los 164,9 M€ del mismo período del año anterior, descenso que cabe atribuir principalmente al retraso en el inicio de nuevas promociones.
- Al cierre del trimestre el *stock* de ventas comerciales pendientes de contabilizar asciende a 377,8 M€, lo que supone asegurar prácticamente la facturación de dos años futuros.

### Ejecución de obra

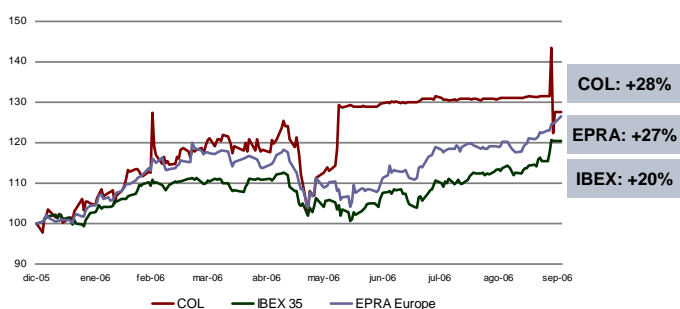
- Durante los nueve primeros meses del año Colonial ha entregado un total de 374 viviendas, y ha iniciado 739, concentradas en Vallecas (Madrid), Girona, Lleida y Sant Cugat (Barcelona). Las promociones en curso al cierre del trimestre totalizan cerca de 1.800 viviendas.

### Reserva de suelo.

- La reserva de suelo alcanza los 838.000 m2, sin que se hayan producido variaciones significativas respecto al trimestre anterior.

## Otras Informaciones

### Evolución comparada de cotizaciones



Base 100=31-12-05. Datos hasta 02-10-06

- Al cierre del trimestre la variación absoluta de la acción de Colonial respecto al cierre del año 2005 se ha situado en el +28%, mientras que el IBEX 35 y el índice EPRA de inmobiliarias de la zona euro en el mismo período se han revalorizado un +20% y +27% respectivamente.
- Con fecha 24 de mayo de 2006, Colonial hizo efectivo el pago de un dividendo complementario con cargo a los resultados de 2005 de 0,70 € por acción, cifra que supone un incremento del 15,5% respecto al dividendo complementario del año anterior.

- El día 20 de julio de 2006, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) autorizó una oferta pública de adquisición (OPA) presentada por Grupo Inmocaral, S.A. sobre el 100% del capital social de Inmobiliaria Colonial a un precio de 63 euros por acción. Con fecha 26 de septiembre finalizó con resultado positivo el plazo de aceptación de dicha OPA, al haber sido aceptada por el 93,4% del capital social de Colonial.

Información disponible en

[www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)

Para más información:

Inversores: + 34 93 404 85 73

<acasajuana@inmocolonial.com>

Accionistas: + 34 902 154 749

<accionistas@inmocolonial.com>