

Colonial

Resultados del primer semestre

enero – junio 2006

MAGNITUDES OPERATIVAS	1S 2006	1S 2005	Var. (%) 06/05
Negocio de Alquiler			
Superficie Total (m2)	1.388.790	1.230.977	12,8%
Alquilable	1.360.076	1.159.452	17,3%
Proyectos en curso	28.714	71.525	-59,9%
% Ocupación	97,6%	92,3%	5,7%
Negocio de Promociones			
Promociones en curso (Viviendas)	1.616	1.767	-8,5%
Venta Comercial del período			
Millones €	106,9	113,8	-6,1%
Unidades (Viviendas)	321	316	1,6%
Venta Cial pte.contabilizar (€Mill.)	351,4	338,3	3,9%
Negocio de Suelo			
Reserva de Suelo (m2)	822.376	811.095	1,4%

MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS (€Millones)	1S 2006	1S 2005	Var. (%) 06/05
Importe Neto de la Cifra de Negocio	297,9	617,4	-51,8%
Ingresos por Rentas	140,2	123,7	13,3%
EBITDA Alquiler	129,7	114,4	13,3%
EBITDA Promociones	39,0	70,2	-44,4%
EBITDA Venta Activos	3,5	202,4	-98,3%
EBITDA Total	161,1	379,0	-57,5%
Beneficio Neto	52,8	230,4	-77,1%
Cash Flow	81,7	275,5	-70,3%
Endeudamiento Financiero	2.863	2.486	15,1%
Valor de Mercado de Activos	6.815	5.351	27,4%
Valor Liquidativo de Activos (N.A.V.)	3.182	2.276	39,8%
Nº Acciones (millones)	59,70	56,02	6,6%
N.A.V. por acción (€)	53,31	40,63	31,2%
Beneficio por acción (€)	0,88	4,11	-78,5%
Cash Flow por acción (€)	1,37	4,92	-72,2%
Dividendo Pagado por acción (€)	0,70	0,61	15,5%

Valor de Activos
6.815 M€
+12,8% like for like (6 meses)

N.A.V.

53,31 €/ Acción
+ 17,8 % vs 6 meses
+31,2 % vs 12 meses

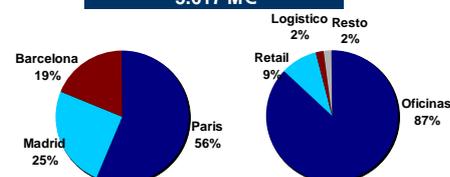
Ingresos por Rentas

140,2 M€ (+ 13,3 %)

Beneficio Neto

52,8 M€ (-77,1%)

Valor Patrimonio Alquiler
5.617 M€



Hechos destacados 1S 2006

Valoración de Activos - NAV

- La valoración de activos al cierre del primer semestre de 2006 alcanza los 6.815 M€. En términos comparables, el valor de los activos avanza un 12,8% en seis meses, impulsado por el descenso en las rentabilidades exigidas por los valoradores independientes en los activos de Francia.
- EL NAV por acción alcanzó los 53,31 € al cierre del semestre, un 17,8% más que en diciembre de 2005 y un 31,2% superior a junio de 2005.

Resultados

- El beneficio neto a junio desciende un 77,1% 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 17,8%.
- El buen momento que experimenta el mercado de alquiler de oficinas se refleja en unos porcentajes de ocupación de los inmuebles del Grupo en Madrid y Barcelona superiores al 99%. El porcentaje global de ocupación del patrimonio en alquiler de Colonial alcanza el 97,4%

- Se mantiene el ritmo de venta comercial de viviendas, con 321 pisos vendidos en el transcurso del primer semestre (+1,6% respecto a 1S05). Con ello, el saldo de preventas a 30 de junio (351,4 M€) 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

- Durante el primer semestre Colonial ha invertido cerca de 180 M€ en la adquisición y desarrollo de activos destinados al negocio de alquiler, destacando el edificio Philips en Madrid y un solar de oficinas en el distrito 22@ en Barcelona.
- Estas adquisiciones se incorporan a la cartera de proyectos de inmuebles para alquiler que está desarrollando Grupo Colonial, y que totalizan cerca de 270.000 m2 con una inversión estimada de 300 M€

Dividendos

- En mayo de 2006 Colonial procedió al pago del dividendo complementario del ejercicio 2005, equivalente a 0,70 € brutos por acción, un 15,5% superior al dividendo complementario del año anterior.

Resultados del 1 semestre 2006

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

- Desde el 1 de enero de 2005 el Grupo Colonial elabora los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En este sentido, Colonial ha adoptado el criterio de contabilizar el inmovilizado material por su coste histórico, si bien se adjunta, a efectos informativos, la cuenta de resultados según el criterio de contabilización del inmovilizado al valor de mercado ("fair value").

Cuenta de Resultados Consolidada (*) €Millones	1S 2006 NIIFs Coste Histórico	1S 2005 NIIFs Coste Histórico	% Variación 06/05	1S 2006 NIIFs Valor Mercado
ALQUILER				
Ingresos por Renta - Francia	78,7	76,4	2,9%	78,7
Ingresos por Renta - España	61,6	47,3	30,2%	61,6
Total Ingresos por Renta	140,2	123,7	13,3%	140,2
Repercusión de Gastos y Otros Ingresos	23,3	19,3	20,4%	23,2
Total Ingresos Patrimonio	163,5	143,1	14,2%	163,4
Gastos Actividad Alquiler	(33,8)	(28,7)	17,9%	(33,8)
EBITDA Alquiler	129,7	114,4	13,3%	129,6
VENTA DE ACTIVOS				
Venta Activos	24,9	334,5	-92,6%	24,9
Coste de Ventas	(21,4)	(132,2)	-83,8%	(24,2)
Resultado Venta Activos	3,5	202,4	-98,3%	0,6
PROMOCIONES				
Ventas Promociones	109,9	76,5	43,7%	109,9
Ventas Suelo	0,1	56,0	-99,7%	0,1
Total Ingresos Promociones	110,0	132,5	-16,9%	110,0
Coste Ventas Promociones	(65,8)	(41,8)	57,6%	(65,8)
Coste Ventas Suelo	0,0	(13,0)	-100,0%	0,0
Gastos Actividad	(5,2)	(7,5)	-30,6%	(5,2)
EBITDA Promociones	39,0	70,2	-44,4%	39,0
ESTRUCTURA GENERAL				
Gastos Generales	(11,0)	(8,0)	38,3%	(11,0)
= EBITDA	161,1	379,0	-57,5%	158,2
Movimientos Revalorización Activos				455,2
Amortizaciones y Provisiones	(28,9)	(45,1)	-35,9%	11,3
= EBIT	132,2	333,8	-60,4%	624,7
Gasto Financiero Neto	(60,3)	(56,2)	7,2%	(60,3)
Revalorización Neta de Inst. Financieros	3,5	0,3	1076,7%	3,5
Ingresos Financieros de Participaciones	0,0	8,4	-99,6%	1,8
Activación de Gastos Financieros	1,9	2,0	-5,4%	1,9
Resultado Financiero Neto	(54,9)	(45,5)	20,6%	(53,1)
=Resultado antes de Impuestos	77,3	288,4	-73,2%	571,6
Impuesto de Sociedades	(15,8)	(42,5)	-62,9%	(87,6)
=Resultado después de Impuestos	61,5	245,8	-75,0%	484,0
Minoritarios	(8,8)	(15,5)	-43,1%	(88,8)
=Resultado atribuible al grupo	52,8	230,4	-77,1%	395,2
Cash Flow	81,7	275,5	-70,3%	
Ratios Por Acción				
	1S 2006 NIIFs Coste Histórico	1S 2005 NIIFs Coste Histórico	% Variación 06/05	
Nº Acciones (millones)	59,696	56,015	6,6%	
Beneficio por acción (€)	0,884	4,113	-78,5%	
Cash Flow por acción (€)	1,369	4,918	-72,2%	
Dividendo Pagado por acción (€)	0,700	0,606	15,5%	

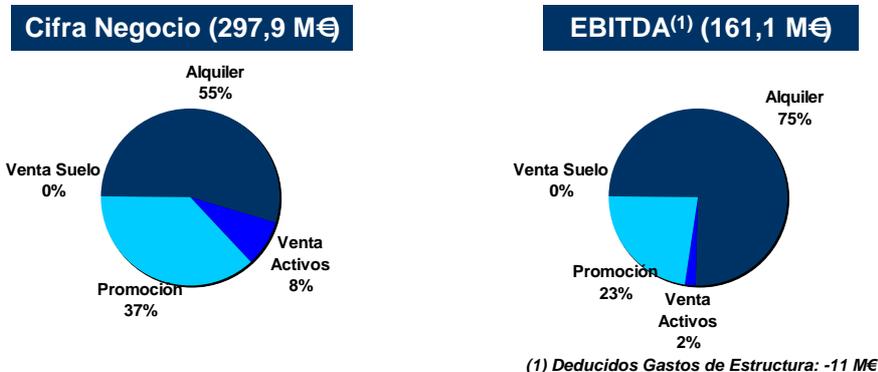
(*) Beneficio antes de intereses, impuestos, amortizaciones y provisiones

(**) Beneficio antes de intereses e impuestos

(***) Beneficio neto+amortizaciones+provisiones

Análisis de los resultados.

- La cifra de negocio ha sido de 297,9 M€, un 51,8% inferior a la registrada en el primer semestre del año anterior. De esta cifra, un 63% se corresponde con el negocio de patrimonio (ingresos de alquiler y venta de activos), mientras que el negocio de promociones aporta el 37% de los ingresos. El EBITDA alcanza los 161,1 M€, frente a los 379,0 M€ del año anterior.
- El descenso observado en el EBITDA del primer semestre se explica fundamentalmente por la menor venta de activos respecto a la venta extraordinaria que se llevó a cabo en el primer semestre de 2005 y por la ausencia de ingresos por venta de suelo (frente a los 56 M€ del primer semestre 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 17,8%.



- Las amortizaciones y provisiones del semestre (28,9 M€) registran un descenso del 35,9% respecto al primer semestre 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 primer semestre.

Resultado financiero

- El resultado financiero neto alcanza los -54,9 M€ al cierre del primer semestre del 2006, superior a los -45,5 M€ del mismo periodo del año anterior. Entre las principales partidas que configuran el resultado financiero neto destacan:
 - El gasto financiero neto, que ha sido de -60,3 M€, frente a los -56,2 M€ del ejercicio anterior. El incremento ha sido debido, a un mayor saldo medio de la deuda financiera mantenido durante el primer semestre del 2006, así como a la evolución al alza de los tipos de interés durante los últimos meses
 - El coste financiero para el Grupo para el primer semestre del año 2006 ha sido del 4,32% (4,00% Colonial y 5,10% SFL), respecto al 3,77% del primer semestre del 2005. El spread de crédito se sitúa en 0,61 puntos.
 - El tipo de interés de mercado de referencia del Grupo (Euribor) ha subido 100 p.b. en un año, de los cuales solo 55 p.b. se han trasladado como coste financiero del Grupo, gracias a la protección proporcionada por la cartera de coberturas.
 - El impacto en la cuenta de resultados debido a la revalorización neta de los instrumentos financieros, que recoge la variación del "mark to market" tanto de los instrumentos de cobertura como del pasivo cubierto, de conformidad con las NIIF, supone un ingreso de 3,5 M€, neta de la revalorización por tipo de cambio del US Private Placement (USPP).
 - La partida de ingresos financieros de participaciones no registra prácticamente movimiento, frente a los 8,4 M€ de ingresos contabilizados en el mismo periodo del año anterior, correspondientes a la venta en marzo de 2005 de un 6% de la participación de Colonial en SFL.
 - La activación de gastos financieros ha alcanzado los 1,9 M€, similar a los 2,0 M€ del mismo periodo del año anterior.
- El resultado después de impuestos atribuible al Grupo al cierre del semestre asciende a 52,8 M€, un 77% inferior a los 230,4 M€ del primer semestre de 2005. La tasa impositiva efectiva se mantiene en el 20,4% 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 0,88 euros, un 78,5% inferior respecto al periodo anterior por efecto de la ausencia de venta de suelo y ventas extraordinarias de activos comentada anteriormente.

Balance Consolidado y Estructura financiera

Balance de Gestión - Consolidado (M€)

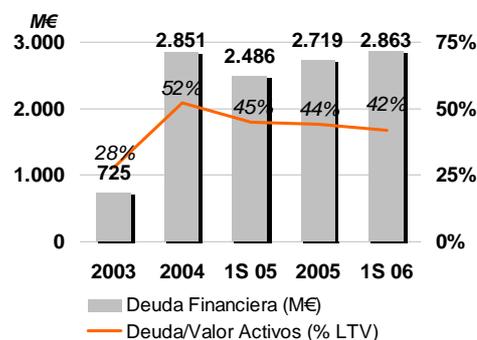
Activo	1S 2006 NIIFs	2005 NIIFs	Pasivo	1S 2006 NIIFs	2005 NIIFs
Activo no corriente	4.049,9	3.909,5	Recursos Permanentes	4.340,3	4.008,0
Inversiones Inmobiliarias ⁽¹⁾	3.872,5	3.730,4	Fondos propios	1.092,5	1.079,3
En explotación	3.753,8	3.590,4	Capital	179,1	179,1
En curso	118,7	140,1	Reservas	885,0	657,0
Fondo Comercio Consolidación	50,9	50,9	Resultados del Ejercicio	52,8	266,2
Participación en empresas del grupo	16,2	16,7	Valores Propios	-24,4	0,0
Otros activos no corrientes	110,4	111,5	Dividendo a cuenta	0,0	-23,0
			Minoritarios	338,9	344,2
Activo corriente	635,7	637,0	Deuda Financiera no corriente	2.745,5	2.391,4
Existencias	491,1	497,2	Otros pasivos no corrientes ⁽²⁾	163,5	193,1
Reserva de Suelo	345,5	349,8			
Producto en curso y terminado	145,5	147,4	Pasivo corriente	435,7	647,0
Deudores y Otros activos corrientes	144,7	139,8	Deuda Financiera corriente	117,1	327,7
Activos Disponibles para la Venta	90,2	108,5	Otros pasivos corrientes ⁽²⁾	318,5	319,3
TOTAL ACTIVO	4.775,9	4.655,0	TOTAL PASIVO	4.775,9	4.655,0

(1) Inmovilizado contabilizado a coste histórico

(2) Incluye instrumentos financieros derivados

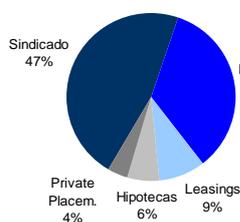
- Las principales variaciones en el balance del primer semestre se observan en la partida de las inversiones inmobiliarias, por efecto de las adquisiciones de inmuebles del periodo y la ejecución de obra para el desarrollo de proyectos, que han ascendido a 177,1 M€, concentradas principalmente en el edificio Philips de Madrid. La inversión en suelo y promociones, por su parte, ha ascendido a 57,3 M€.
- De conformidad con las NIIF, el valor neto contable de la autocartera se presenta dentro de la cuenta "Valores Propios" que forma parte de los Fondos Propios Consolidados. Grupo Colonial ha adquirido acciones propias en el transcurso del primer semestre de 2006 en ejecución de los Planes de Opciones sobre acciones para directivos y empleados del Grupo Colonial ⁽¹⁾.
- El endeudamiento financiero neto del Grupo a 30 de Junio de 2006 se ha situado en 2.863 M€. Esta cifra representa un ratio de endeudamiento del 42 % medido en términos de deuda sobre valor de mercado de los activos. El ratio EBITDA/Intereses se ha situado en 2.67x.
- La vida media de la deuda contratada es de 4,2 años, con una disponibilidad adicional del 22,5% sobre el total de la financiación contratada. Solo el 16% de la deuda contratada tiene garantía real.
- La política de control del riesgo de tipo de interés del Grupo persigue cubrir un mínimo del 50% de la deuda y asimismo reducir la volatilidad del coste financiero, como consecuencia de oscilaciones en el tipo de interés de mercado, en un mínimo del 50%:
 - El Grupo tiene contratados instrumentos de cobertura de tipos de interés por un nominal de 2.282M€ de los cuales 207,5 M€ han sido contratados durante este ejercicio, situando el ratio de cobertura a 30 de junio de 2006 en el 79,8%. El valor de mercado (mark to market) de los instrumentos de cobertura del Grupo se ha reducido en 43,5 M € desde 31 de diciembre de 2005, para situarse en 73.9 M €, debido a las subidas de los tipos de interés del último semestre. El 93% de los instrumentos de cobertura cumplen los requisitos establecidos en la IAS 39 para poder ser considerados como "IAS compliance"
 - La vida media de la cartera de coberturas del Grupo es de 5,0 años, acorde con la vida media de la deuda del Grupo.

Evolución Deuda / Valor Activos



El tipo de interés (Euribor) de la actual cartera de derivados del Grupo se sitúa en el 4,3% con un máximo del 4,9%. El coste financiero resultante medio esperado a futuro para el Grupo es del 4,7%, según las perspectivas actuales de tipos de interés.

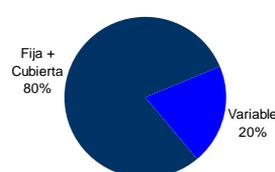
Estructura de la deuda



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



Cobertura de la deuda



(1) Más información en los hechos relevantes nº 65519, 67167 y 68173 remitidos a la CNMV en fechas 04/04/2006, 24/05/2006 y 28/06/2006 respectivamente.

Valoración de Activos

- El patrimonio inmobiliario del Grupo Colonial al cierre del primer semestre de 2006 ha sido valorado por CB Richard Ellis y Jones Lang LaSalle en 6.815 millones de euros, con un incremento de valor en seis meses de 721 M€, un 11,8% más que la valoración de diciembre de 2005. En términos homogéneos, el valor ha aumentado en 546 M€, de esta cifra, 440 M€ han sido generados por el negocio de alquiler, con un crecimiento *like for like* en el semestre del 9,4% (España:4,8% y Francia:13,3%), mientras que la reserva de suelo comparable ha crecido un 15,8% (106 M€)

El negocio de alquiler (5.617 M€) representa un 82% del valor total y el negocio de promociones y suelo (1.198 M€) el 18% restante.

Valoración de Activos ⁽¹⁾ (M€)	30-jun-06		31-dic-05		Variación Absoluta		Var. Like for like	
	M€	% s/total	M€	% s/total	M€	%	M€	%
Negocio Alquiler España	2.501	37%	2.266	37%	236	10,4%	104	4,8%
Negocio de Alquiler Francia	3.116	46%	2.739	45%	377	13,8%	336	13,3%
Total Negocio Alquiler	5.617	82%	5.004	82%	613	12,2%	440	9,4%
Negocio Promociones y Suelo	1.198	18%	1.090	18%	108	9,9%	106	15,8%
TOTAL PATRIMONIO CONSOLIDADO	6.815	100%	6.094	100%	721	11,8%	546	12,8%

(1) 30-6-06: Activos en España: CB Richard Ellis. Activos en Francia: CB Richard Ellis & Jones Lang LaSalle

Negocio de alquiler

- El negocio de alquiler ha sido valorado en 5.617 millones de euros, un 12,2% superior a la valoración de diciembre de 2005. En términos comparables, una vez deducidas las inversiones y ventas realizadas durante el ejercicio, el valor de los activos de alquiler ha crecido un 9,4% respecto a diciembre de 2005.
- El negocio de alquiler en Francia ha sido valorado al cierre del semestre en 3.116 M€ (neto de impuestos y gastos de venta), cifra que supone un avance del 13,8% respecto a diciembre de 2005. Este crecimiento ha venido determinado fundamentalmente por el aumento de valor registrado por las superficies comparables (336 M€, +13,3%) y cabe atribuirlo a la significativa caída de las rentabilidades exigidas a los activos, que se han situado al cierre del semestre en el 5,19%, 90 puntos básicos inferiores al 6,08% al que fueron valorados los activos de Francia al cierre de 2005.
- Los activos de oficinas de Madrid y Barcelona registran, por su parte, un aumento de valor en términos comparables del 4,9% y 4,2% respectivamente. Las oficinas de Madrid han sido valoradas al 5,00%, rentabilidad idéntica a la registrada a finales de diciembre de 2005, y los de Barcelona al 5,13%, 25 puntos básicos inferiores al 5,38% de diciembre de 2005. En ambos mercados el aumento de la valoración también ha venido determinado por las mejores expectativas de recuperación de las rentas consideradas por el valorador.

	Valoración negocio alquiler (M€)			Like for Like	Parámetros Valoración Oficinas			
	30-jun-06	31-dic-05	% Var. vs dic 2005	% Var vs dic 2005	30-jun-06			
					Repercusión Promedio (€/M2)	Yield Inicial ⁽¹⁾	Yield potencial ⁽²⁾	
Oficinas París	2.614	2.323	12,5%	13,1%				
Oficinas Madrid	1.325	1.163	13,9%	4,9%				
Oficinas Barcelona	970	909	6,6%	4,2%				
Total Oficinas	4.909	4.396	11,7%	9,1%				
Comercial París	442	365	21,1%	13,8%	Oficinas París ⁽³⁾	7.661	5,19%	5,33%
Residencial París	60	50	19,2%	21,3%	Oficinas Madrid	5.248	5,00%	5,03%
Logístico - España	131	125	4,9%	4,9%	Oficinas Barcelona	4.188	5,13%	5,36%
Hotel - Comercial España	76	68	11,2%	11,3%				
Total Valor Alquiler	5.617	5.004	12,2%	9,4%				

(1) Rentas actuales + rentas superficies vacías / Valoración antes gastos de venta

(2) Rentas a precios de mercado / Valoración antes gastos de venta

(3) En el caso de París, los parámetros se calculan para el conjunto de usos

Negocio de promociones

	Valoración negocio promociones (M€)		
	30-06-2006	31-12-2005	% Var. vs dic 2005
Reserva de Suelo			
Suelo Comparable	777	671	15,8%
Suelo no Comparable	42	76	-44,5%
Total Reserva de Suelo	819	747	9,6%
Total Promociones en Curso	369	328	12,6%
Total Producto Acabado	9	14	-34,2%
TOTAL NEGOCIO PROMOCIONES	1.198	1.090	9,9%

- El negocio de Promociones de Colonial ha sido valorado en 1.198 M€, un 9,9 % superior respecto a la valoración de 2005. De esta cifra, un 68% (819 M€) corresponde a la reserva de suelo (que en términos homogéneos ha crecido un 15,8%), y el 32% restante, a las promociones en curso y producto acabado.

Valor Liquidativo de Activos

Valor Liquidativo de los Activos (NAV) (M€)	30-jun-06	31-dic-05	30-jun-05	% Variación	
				s/dic 05	s/jun 05
Fondos Propios (1)	1.100,5	1.112,3	910,8	-1,1%	20,8%
Total Plusvalías Brutas	2.081,6	1.589,4	1.365,2	31,0%	52,5%
+Plusvalías Brutas Alquiler España	960,4	836,8	746,9	14,8%	28,6%
+Plusvalías Brutas Alquiler Francia	465,5	182,6	66,7	154,9%	597,6%
+Plusvalías Brutas Promociones y Suelo	655,7	570,0	551,6	15,0%	18,9%
= NAV	3.182,1	2.701,6	2.276,0	17,8%	39,8%
NAV / acción (euros)	53,31	45,26	40,63	17,8%	31,2%
- Impuestos Negocio Alquiler España	-99,0	-87,5	-71,5		
- Impuestos Negocio Promociones y Suelo	-223,3	-198,2	-192,9		
- Impuestos Negocio Alquiler Francia	-4,6	-3,5	-8,0		
= NNAV	2.855,2	2.412,4	2.003,5		
NNAV / acción (euros)	47,83	40,41	35,77	18,4%	33,7%
Mark-to-Market	-45,2	-71,7	-105,5		
NNNAV	2.810,1	2.340,6	1.898,0		
NNNAV / acción (euros)	47,07	39,21	33,88	20,1%	38,9%
Nº acciones cierre de ejercicio (millones)	59,696	59,696	56,015	0,0%	6,6%

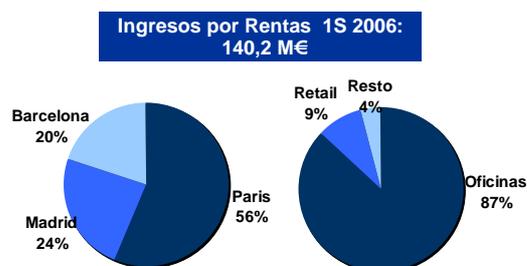
(1) Fondos Propios a Junio 2006 calculados según Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's). Para el cálculo del NAV (bruto) estos fondos propios se han ajustado por el valor de mercado de la deuda y los instrumentos financieros del Grupo Colonial. Este valor sí se ha tenido en cuenta a efectos del cálculo del NNAV (triple NAV)

- El valor liquidativo de los Activos del Grupo Colonial antes de impuestos (NAV) a 30 de junio de 2006 asciende a 53,31 euros por acción, cifra que representa un incremento del 17,8 % respecto a diciembre de 2005, y del 31,2 % comparado con el NAV de junio de 2005. A este incremento ha contribuido el importante avance registrado por el valor de los activos de Francia, lo que ha permitido incrementar en un 155% las plusvalías del negocio de alquiler de Francia que alcanza los 465,5 M€. Las plusvalías totales del Grupo han ascendido, por su parte, a 2.082 M€, un 31% superiores a las de diciembre de 2005.
- El NNAV por acción, que considera el efecto impositivo sobre las plusvalías latentes de la compañía, crece respecto a diciembre un 18,4%. A efectos del cálculo del NNAV se han considerado las siguientes tasas impositivas:
 - La tasa impositiva efectiva para las plusvalías latentes del negocio de alquiler en España asciende al 10,5%, fruto del efecto combinado de la bonificación fiscal por reinversión de activos y la corrección monetaria del efecto de la inflación.
 - La tasa impositiva considerada para las plusvalías latentes del negocio de promoción ha sido del 35%.
 - Los impuestos del negocio de alquiler en Francia están asociados a los activos no sujetos al régimen SIIC y a los impuestos diferidos generados en el momento en que SFL se acogió a dicho régimen.
- Finalmente, el "NAV triple neto" o NNNAV, que tiene en cuenta el valor de mercado de la deuda y los instrumentos financieros del Grupo Colonial, asciende a 47,07 euros por acción, un 20,1% superior al NNNAV de diciembre de 2005.

Ingresos y márgenes.

- Los ingresos por rentas han alcanzado los 140,2 M€, un 13,3% superior a los 123,7 M€ del primer semestre 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 129,7 M€, un 13,3% superior al del año anterior, con una eficiencia medida en términos de EBITDA sobre total ingresos de alquiler, del 79,4 %, similar al 80,0% del año anterior.
- La mayor parte de los ingresos se concentra en los edificios de oficinas (un 87%), mientras que por zonas los ingresos se distribuyen, en su totalidad, en los tres grandes mercados en los que está presente el Grupo Colonial (París, Madrid y Barcelona).

Contribución Negocio de Alquiler			
M€	1S 2006	1S 2005	% Var. 06/05
Total Ingresos por Renta	140,2	123,7	13,3%
España	61,6	47,3	30,2%
Francia	78,7	76,4	3,0%
Repercusión de Gastos y Otros Ingresos	23,2	19,3	19,9%
Total Ingresos Patrimonio	163,4	143,0	14,3%
Gastos Actividad Alquiler	(33,8)	(28,7)	17,9%
EBITDA Alquiler	129,7	114,4	13,3%
Margen EBITDA	79,4%	80,0%	



- Ingresos por rentas → Crecimiento homogéneo: +3,2%**
- La favorable evolución de la ocupación y la progresiva recuperación de las rentas de mercado, especialmente en los mercados de Madrid y Barcelona, han contribuido al incremento de ingresos por rentas registrado en el primer semestre. En términos comparables, los ingresos de los edificios de oficinas registran avances en los mercados de Madrid, (+7,4%, frente al 4,8% de 1T06) y Barcelona, con un + 5,6% (+3,5% en 1T06). En el mercado de París, sometido a una mayor incertidumbre, los ingresos por superficies comparables no registran variación alguna respecto al mismo período del año anterior, si bien mejoran ligeramente respecto al 1T06, en que caían un -1,5%. Los ingresos por rentas del conjunto de superficies homogéneas del Grupo registran un incremento *like for like* del +3,2%.
- Las nuevas superficies han contribuido con 15,2 M€, destacando los 10,7 M€ generados en Madrid (de los cuales 9,0 M€ corresponden a los 7 inmuebles adquiridos en octubre de 2005 a la Mutua Madrileña y 1,7 M€ al edificio Philips, adquirido en marzo de 2006). En París destacan 4,4 M€, correspondientes al edificio Les Miroirs, adquirido en septiembre de 2005.

DETALLE INGRESOS POR RENTA								
Ingresos por Renta (M€)	1S 2006				TOTAL	1S 2005	% Variación 2006 / 2005	
	Superficies Homogéneas	Inversiones	Ventas	Desarrollos			TOTAL	Like for like
Oficinas Madrid	18,7	10,7	0,1	2,4	32,0	18,9	7,4%	69,5%
Oficinas Barcelona	22,4	-	0,6	1,4	24,4	24,3	5,6%	0,4%
Logístico	4,1	-	-	-	4,1	3,0	36,1%	36,1%
Resto Usos	1,1	-	0,0	-	1,1	1,1	-0,5%	-0,5%
Total España	46,4	10,7	0,7	3,8	61,6	47,3	8,3%	30,2%
Oficinas París	58,5	4,4	0,1	3,1	66,1	62,1	-0,5%	6,4%
Comercial París	9,1	-	0,0	1,9	11,1	11,5	7,4%	-4,0%
Resto Usos	1,4	-	0,0	0,1	1,5	2,8	-18,6%	-46,2%
Total Francia	69,0	4,4	0,2	5,1	78,7	76,4	0,0%	2,9%
Total Ingresos	115,3	15,2	0,8	8,9	140,2	123,7	3,2%	13,3%

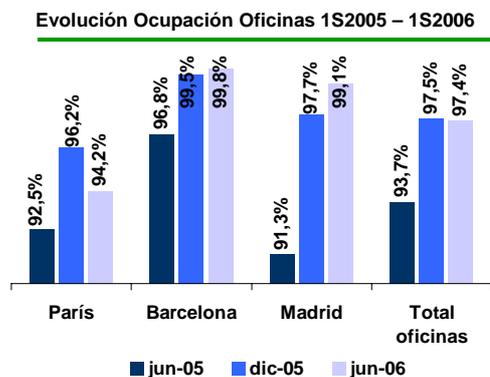
Porcentaje global de ocupación del Grupo → 97,6%

- La superficie en explotación del Grupo ha alcanzado al cierre del primer semestre los 1,4 millones de m2. El porcentaje global de ocupación se ha situado en el 97,6% a junio de 2006, similar al 97,5% de diciembre de 2005 y sensiblemente superior al 92,3% del 1er semestre de 2005.

SUPERFICIE TOTAL POR USOS Y ZONAS (1ER SEM 2006)				
OFICINAS		TOTAL USOS (2)		
Superficie Total (1)	% Ocup.	Superficie Total	% Ocup.	
PARÍS	386.768	94,2%	460.528	94,3%
BARCELONA	347.092	99,8%	444.793	99,8%
MADRID	373.303	99,1%	454.755	99,2%
EDIFICIOS EN EXPLOTACIÓN	1.107.163	97,4%	1.360.076	97,6%
PROYECTOS EN CURSO	28.714		28.714	
TOTAL PATRIMONIO	1.135.877		1.388.790	97,6%

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

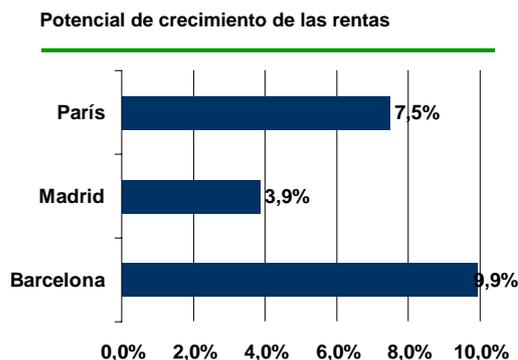
- El buen momento que experimenta el mercado de oficinas en España, especialmente en las zonas céntricas de negocio, se refleja en unos porcentajes de ocupación de las oficinas de Colonial en Barcelona y Madrid superiores al 99%. Las oficinas de París, donde la recuperación del mercado no es tan evidente, registran porcentajes de ocupación inferiores (94,2%).



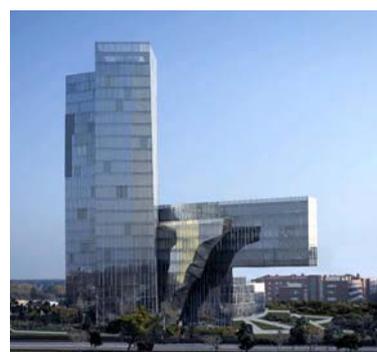
Gestión de alquileres → Nuevos contratos: 62.000 m2

- Durante los seis primeros meses de 2006 se han formalizado nuevos contratos que totalizan cerca de 62.000, 52.500 m2 de los cuales se han negociado en España y los 9.500 m2 restantes en Francia.
- Del total de contratos negociados, aproximadamente 38.000 m2 corresponden a renovaciones y revisiones a precio de mercado, representando las nuevas rentas un -1,2% respecto a las anteriores (-0,7% en España y -2,6% en Francia).
- Las renovaciones efectuadas en el transcurso del 2º trimestre de 2006 han registrado un potencial positivo respecto a las rentas anteriores. Ello ha permitido compensar la mayor parte del potencial negativo del -7,2% que se observaba al cierre del primer trimestre. Se estima que esta tendencia favorable se va a mantener en el transcurso del segundo semestre de este año, gracias a la esperada recuperación de las rentas en los mercados en los que Colonial está presente.
- En este sentido, el potencial de crecimiento orgánico de los inmuebles en explotación del Grupo de Colonial a 30 de junio de 2006 se sitúa en el +7,5% en París, +9,9% en Barcelona y +3,9% de Madrid. Este potencial es resultado de comparar las rentas de los contratos actuales con las rentas que resultarían de renovar la totalidad de la superficie a las rentas de mercado estimadas por los valoradores independientes a junio de 2006.

	Gestión de Contratos 1S 2006 (m2)		
	España	Francia	TOTAL
Revisiones y renovaciones a precios de mercado	30.726	7.270	37.995
% s/ rentas anteriores	-0,7%	-2,6%	-1,2%
Nuevos Contratos (Alta de Proyectos)	21.850	2.112	23.962
TOTAL	52.576	9.382	61.957



- Los nuevos contratos firmados en los proyectos finalizados en el transcurso del ejercicio han representado cerca de 24.000 m2, (21.850 m2 en España y 2.112 m2 en Francia); Entre las nuevas superficies que han entrado en explotación en el semestre destaca la Torre Marenostrum (Barcelona) con 22.250 m2 de oficinas y 553 plazas de aparcamiento. Este edificio, promovido por una joint venture participada al 55% por Grupo Colonial y en el 45% restante por Gas Natural, ha sido alquilado en su totalidad al Grupo gasista.
- El contrato proporciona una renta anual de 5,4 M€, cifra que supone una rentabilidad inicial aproximada del 7%. El 76% de esta renta ya se obtiene a partir del mes de marzo, momento en que se formalizó el contrato, y el 24% restante se percibirá en los próximos meses, a medida que vayan entregándose las plantas que a la fecha de la firma del contrato estaban en fase de acondicionamiento.



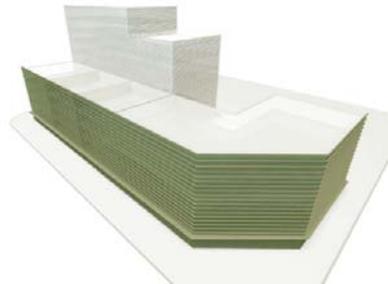
Torre Marenostrum (Barcelona)

- **Gestión de activos**

- **Inversiones:** En el transcurso del primer semestre de 2006 el Grupo Colonial ha materializado inversiones en el desarrollo y adquisición de inmuebles para alquiler por un total de 177,1 M€ , destacando la adquisición por 104,8 M€ del edificio Philips (Madrid), ubicado en la Calle Martínez Villergas, en la confluencia de la M-30 y la avenida de América. Adicionalmente a esta inversión, el Grupo invirtió 27,9 M€ en la adquisición de un solar ubicado junto a la calle Llacuna, en el centro del distrito tecnológico 22@ de Barcelona, zona que se está consolidando como una de las nuevas áreas de negocio de mayor proyección de la capital catalana.



Edificio Philips (Madrid)



Proyecto Llacuna (BCN – 22@)

- **Proyectos en curso:** las dos adquisiciones realizadas por Colonial en el transcurso del primer semestre de 2006 han pasado a engrosar la cartera de proyectos de inmuebles para alquiler que está desarrollando en la actualidad el Grupo, que engloban 11 edificios de oficinas, una galería comercial y un parque logístico, representativos de 270.000 m2 de superficie, con una inversión en ejecución de obra estimada cercana a los 300 M€

	% Part.	Ciudad	Uso	Superficie (m2)		Inversión (M€)			Fecha Finalización Proyecto	Renta esperada anual (100% ocup.) (M€)	Yield estimada s/ Coste (100% ocup.)
				S/Rasante	B/Rasante	Inicial	A desarrollar	% Invertido			
Ramirez Arellano	100%	Madrid	Oficinas	5.835	3.800	19,2	8,7	75,4%	2506	1,7	6,20%
Miguel Angel, 11	100%	Madrid	Oficinas	6.082	3.345	34,1	3,8	0,0%	1507	2,4	6,28%
104-110 Bd Haussmann	50%	Paris	Oficinas	11.888	3.416	49,8	57,8	44,1%	1507	8,0	7,48%
8288 Champs Elysées	50%	Paris	Comercial	6.239	10.476	71,0	34,1	9,3%	1508	9,2	8,76%
Alfred du Vigny	100%	Paris	Oficinas	2.558	270	20,1	6,1	5,4%	2506	1,7	6,42%
92 Champs Elysées	100%	Paris	Oficinas	6.000	0	67,3	39,4	30,7%	2508	12,0	11,25%
Proyectos en Curso				38.602	21.307	261,4	149,8	32%		35,0	8,5%
Parc Central 22@	100%	BCN	Oficinas	11.524	3.400	12,6	17,3	0,0%	1508	2,4	8,02%
Llacuna 22@	100%	BCN	Oficinas	20.973	7.500	27,9	28,3	0,0%	1508	4,3	7,67%
Sor Angela de la Cruz	100%	Madrid	Oficinas	8.365	1.762	42,9	2,3	0,0%	2507	2,6	5,78%
Recoletos, 37-41	100%	Madrid	Oficinas	17.387	6.956	99,6	13,5	0,0%	2508	7,5	6,59%
San Fernando Henares	100%	Madrid	Logístico	75.000	0	11,2	28,9	0,0%	1509	4,2	10,40%
Martínez Villergas, 49	100%	Madrid	Oficinas	26.000	7.650	104,8	14,6	0,0%	1509	7,4	6,21%
Rue Grenelle (1)	100%	Paris	Oficinas	14.800	7.200	132,6	43,6	0,0%	2507	11,4	6,45%
Proyectos Futuros				174.049	34.468	431,6	148,5	0%		39,7	6,8%
TOTAL PROYECTOS				212.651	55.775	693,1	298,3	16%		74,8	7,5%

(1) Grupo Colonial dispone de una opción de compra sobre este edificio que se estima se va a materializar en julio de 2006

- **Venta de Activos:** Los ingresos por venta de activos se han situado en 24,9 M€, concentrados en su totalidad en el mercado de París. El margen obtenido por las ventas asciende a 3,5 M€ (un 14,1%). El importe obtenido por la venta se sitúa en línea con la valoración de mercado efectuada a diciembre de 2005.

Negocio de Promociones y Suelo

- Ingresos y márgenes → ventas de pisos por 109,9 M€ (40% margen bruto)**

- Las ventas contables de promoción han ascendido a 109,9 M€, un 43,7% superiores a las ventas de promociones del ejercicio anterior. El margen bruto de la venta de viviendas ha alcanzado el 40,1%, sensiblemente superior al 32,5% registrado en el trimestre anterior y en línea con el objetivo de margen bruto estimado por el Grupo para el conjunto del ejercicio 2006.

Contribución Negocio de Promociones/Suelo			
M€	1S 2006	1S 2005	% Var. 06/05
Ventas Promociones	109,9	76,5	43,7%
Ventas Suelo	0,1	56,0	-99,7%
Total Ing.Promociones/Suelo	110,0	132,5	-16,9%
Coste Ventas Promociones	(65,8)	(41,8)	57,4%
Coste Ventas Suelo	(0,0)	(13,0)	-100,0%
Gastos Actividad	(5,2)	(7,5)	-30,7%
EBITDA Promociones/Suelo	39,0	70,2	-44,4%
<i>Margen Bruto Promociones</i>	<i>40,1%</i>	<i>45,4%</i>	
<i>Margen Bruto Suelo</i>	<i>-</i>	<i>76,8%</i>	
<i>Margen EBITDA</i>	<i>35,5%</i>	<i>53,0%</i>	

- En el transcurso del primer semestre no se han producido ventas de suelo, a diferencia del mismo período del año anterior, en que se contabilizaron 56,0 M€ por este concepto. Por este motivo, el EBITDA del negocio de promociones y suelo del primer semestre de 2006 (39,0 M€) se ha situado por debajo de los 70,2 M€ del ejercicio anterior.

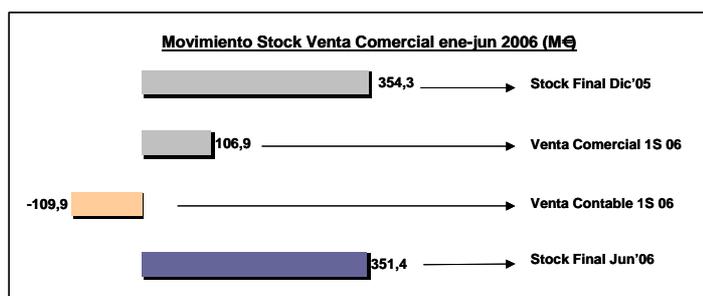
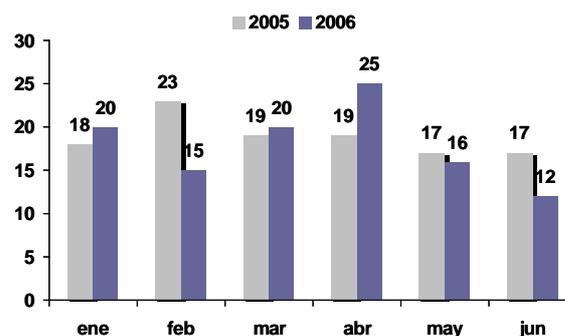
- De los 109,9M€ contabilizados en el 1S06, correspondientes a 358 viviendas, la mayor parte se concentra en Badalona (Barcelona) y Girona..

- Actividad Comercial**

- Durante el primer semestre del ejercicio se ha mantenido la buena evolución de la venta comercial de viviendas, que ha ascendido a 106,9 M€, frente a los 113,8 M€ del mismo período del año anterior. El número de viviendas vendido se incrementa, por su parte, en un 1,6%, hasta alcanzar las 321 unidades

- La buena evolución de las ventas comerciales sigue apoyándose en el éxito registrado en la comercialización de las promociones de Vallecas (Madrid) y Sant Cugat (Barcelona), que representan cerca del 80% del total de ventas comerciales del semestre.

Evolución de la venta comercial (M€)



- Al cierre del semestre el saldo de ventas comerciales pendientes de contabilizar asciende a 351,4 M€; Colonial prevé que aproximadamente un 30% de esta cantidad será contabilizada en el transcurso del segundo semestre de 2006.

- Ejecución de obras**

- Durante el primer semestre del año Colonial ha entregado un total de 358 viviendas, y ha iniciado 517, concentradas en Vallecas (Madrid), Girona, Sant Cugat (Barcelona) y Lleida. Las promociones en curso al cierre del semestre totalizan cerca de 1.600 viviendas. La inversión semestral en ejecución de obra ha ascendido a 41,8 M€.

- Reserva de suelo.**

- La reserva de suelo alcanza los 822.000 m2, sin que se hayan producido variaciones significativas respecto a trimestres anteriores. La inversión en compra de suelo y urbanización de terrenos entre enero y junio ha ascendido a 15,6 M€.

Otras Informaciones

- Al cierre del semestre la variación absoluta de la acción de Colonial respecto al cierre del año 2005 se ha situado en el +30%, mientras que el IBEX 35 y el índice EPRA de inmobiliarias de la zona euro en el mismo período se han revalorizado un +8% y +11% respectivamente.
- Durante los seis primeros meses del año se han negociado en el mercado de valores cerca de 26 millones de acciones de Colonial, con un promedio diario de 206.000 títulos, un 11% más que entre enero y junio de 2005.
- 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. Los detalles de los acuerdos relativos a esta oferta alcanzados entre Grupo Inmocaral y "La Caixa", principal accionista de Colonial, están disponibles en los hechos relevantes nº 67512 y 67513 remitidos por ambas partes a la CNMV con fecha 6 de junio de 2006.

Evolución comparada de cotizaciones



Información disponible en

www.inmocolonial.com

Para más información:

Inversores: + 34 93 404 85 73

<acasajuana@inmocolonial.com>

Accionistas: + 34 902 154 749

<accionistas@inmocolonial.com>