



REALIA

JUNTA GENERAL
DE ACCIONISTAS **2012**

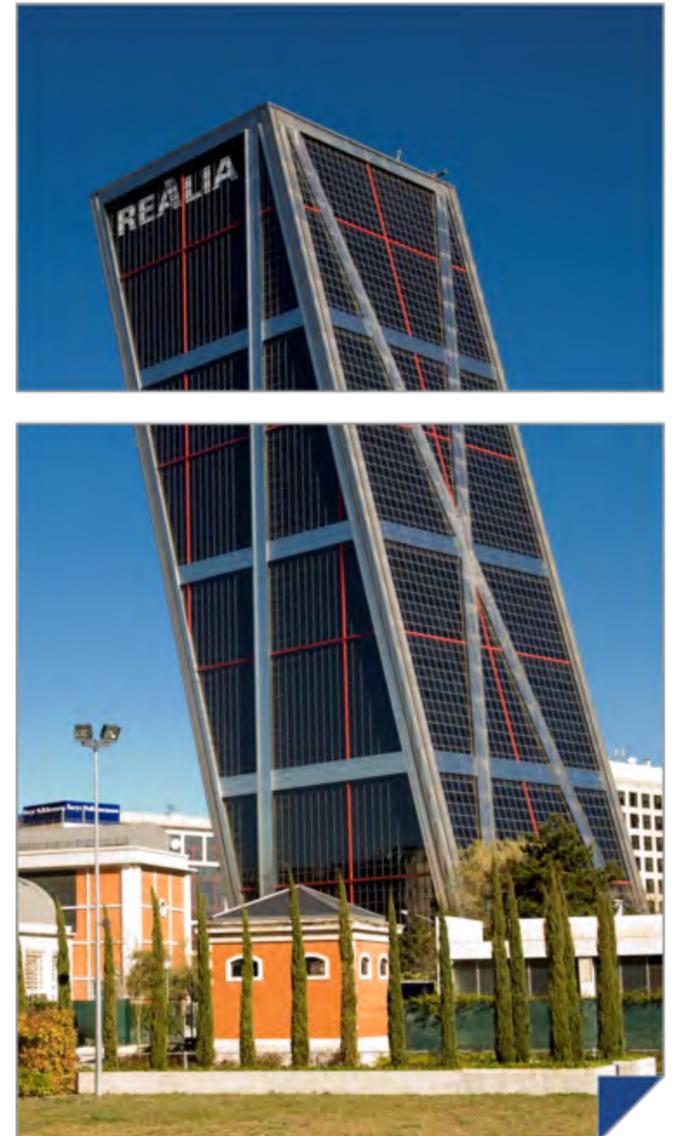


ÍNDICE

El Ejercicio 2011

El entorno económico actual

Situación y objetivos





DATOS PRINCIPALES EJERCICIO 2011

Valor activos del Grupo	4.286 MM €
Ingresos	280 MM € (219 MM € patrimonial; 61 MM € residencial)
Reducción deuda patrimonio	108 MM €
Rotación activos no estratégicos	84 MM €
Nuevas inversiones en patrimonio	67,2 MM € (foco de crecimiento París)
Ahorro de costes	-21 % respecto a 2010
Beneficio atribuido	1,2 MM €



EJERCICIO 2011

CUENTA DE RESULTADOS POSITIVA

MM €	2011	2010	Variación
Recurrencia de los ingresos de alquileres	173	171	+1,5%
Plusvalías rotación de activos	45	28	+63%
Disminución del ritmo de venta de viviendas	53	103	-49%
Recuperación del valor de los activos en París*	+2,5%	+1%	
Ahorro de costes	20,1	25,6	-21,6%
Resultado positivo	1,2	1,1	+10,9%

*En términos comparables 'like for like' (sin tener en cuenta las inversiones y desinversiones)



EJERCICIO 2011

BALANCE CONSOLIDADO

ACTIVO (MM €)	2011	2010
Inmovilizado material	9	9
Inversiones Inmobiliarias	2.319	2.358
Inversiones en empresas asociadas	94	96
Existencias	882	923
Deudores y cuentas a cobrar	61	53
Tesorería y equivalentes	85	230
Otros activos	165	131
Total Activo	3.615	3.801

PASIVO (MM €)	2011	2010
Patrimonio neto atribuido	462	481
Minoritarios	525	514
Deuda con entidades de crédito	2.260	2.357
Acreedores y cuentas a pagar	64	136
Otros pasivos	304	313
Total Pasivo	3.615	3.801

EJERCICIO 2011

VALOR DE MERCADO ACTIVOS

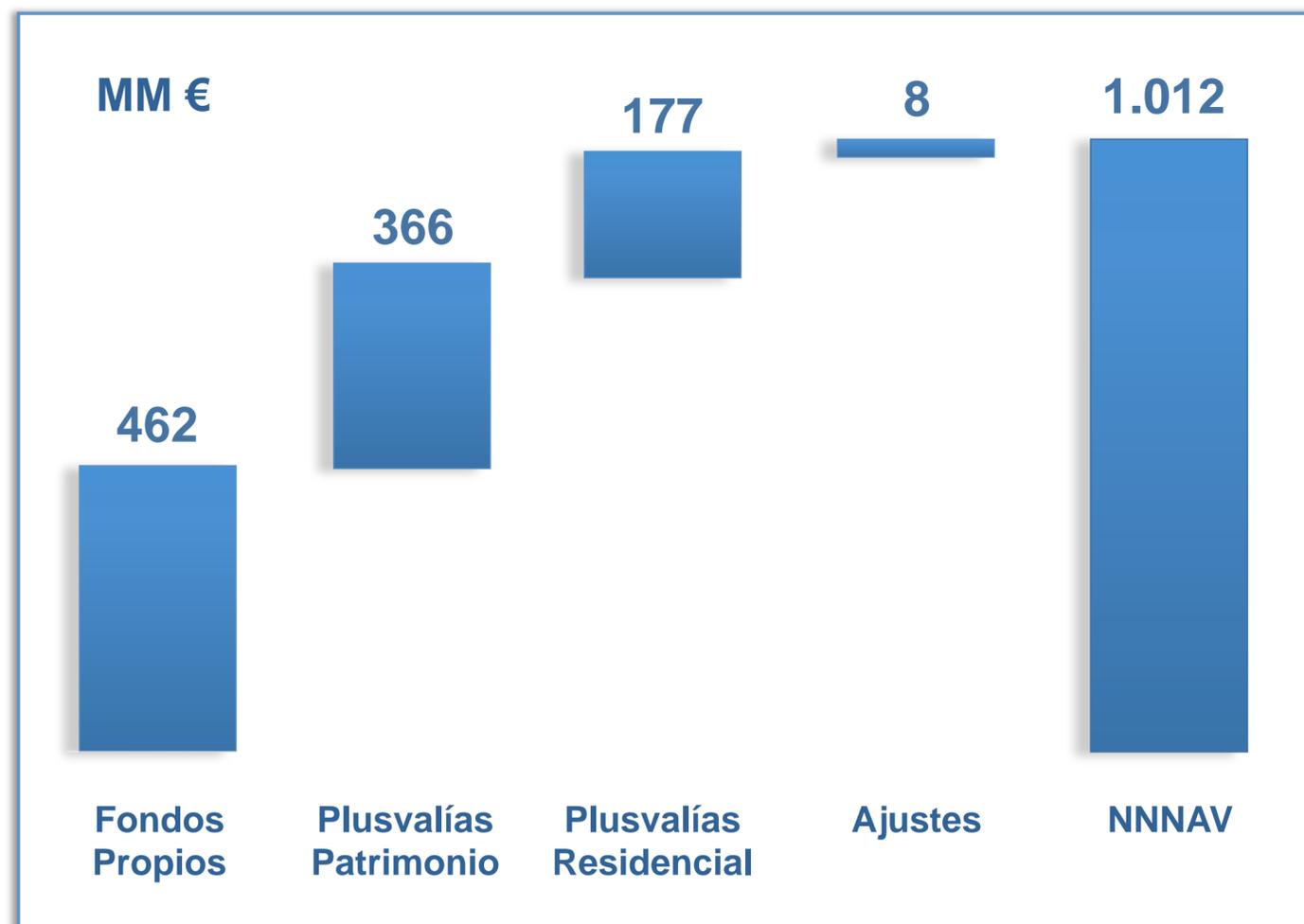




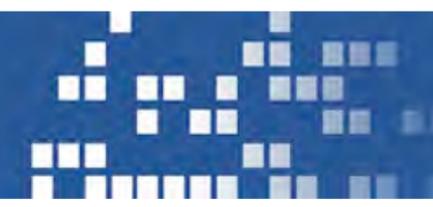
EJERCICIO 2011

VALOR NETO PATRIMONIAL

El valor liquidativo neto (NNNAV) de REALIA a 31 de diciembre de 2011 se sitúa en 3,67 euros por acción (1.012 MM €), un -6% inferior al de diciembre de 2010, debido principalmente al ajuste en el valor de los activos residenciales



GAV (Valor de mercado de los activos)	4.286
Minoritarios	-999
Deuda Neta (ex-minoritarios)	-1.914
Neto otros activos / pasivos	-216
Impuestos plusvalías	-144
Valor Liquid. Neto después de imp.	1.012



EJERCICIO 2011

ROTACIÓN DE ACTIVOS NO ESTRATÉGICOS ➡ 83,6 MM €

Con importantes plusvalías ➡ 45.6 MM €

Por encima de la última valoración de activos de CB
Richard Ellis

Objetivo reinvertir en activos de mayor rentabilidad
y disminuir deuda

Local 92, Av. de la Madeleine (Paris)





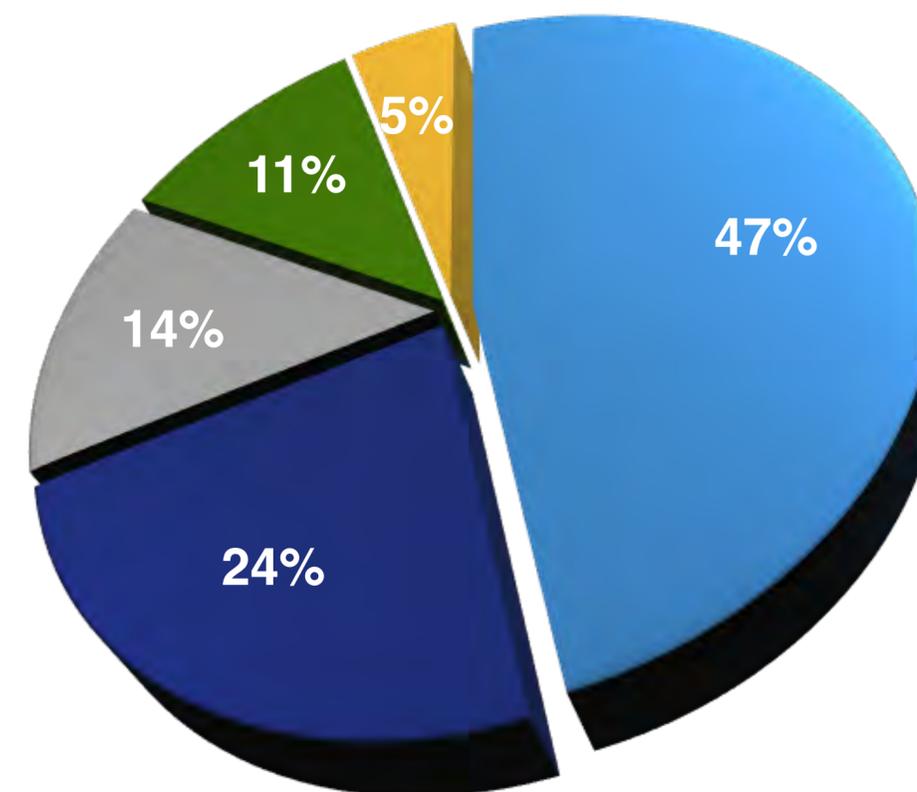
EJERCICIO 2011

INVERSIONES PATRIMONIALES

Inversión total ➡ 67,2 MM €

REPARTO DE LA INVERSIÓN

Acciones Hermanos Revilla (7%)	32,4 MM €
Obras Albasanz 14	17,4 MM €
Obras As Cancelas	8,8 MM €
Mejoras edificios París	5,8 MM €
Otras	2,8 MM €
Total	67,2 MM €





EJERCICIO 2011

AMORTIZACIÓN ANTICIPADA DE DEUDA

Deuda amortizada ➡ 108 MM € (93 MM € anticipadamente)

	DEUDA		VALOR ACTIVOS (GAV)
Deuda bruta actividad patrimonial	1.401 MM €	➡	2.942 MM €
Deuda bruta actividad residencial	858 MM €	➡	1.344 MM €
Deuda bruta total	2.260 MM €		
Tesorería	85 MM €		
Deuda neta	2.175 MM €	➡	4.286 MM €

LTV 51%



EJERCICIO 2011

DISMINUCIÓN DEL RITMO DE VENTA DE VIVIENDAS

Se han vendido 206 viviendas en 2011

Evolución de las ventas (Nº)



Se han vendido suelos por 5,4 millones de €

Evolución venta de suelo (MM €)





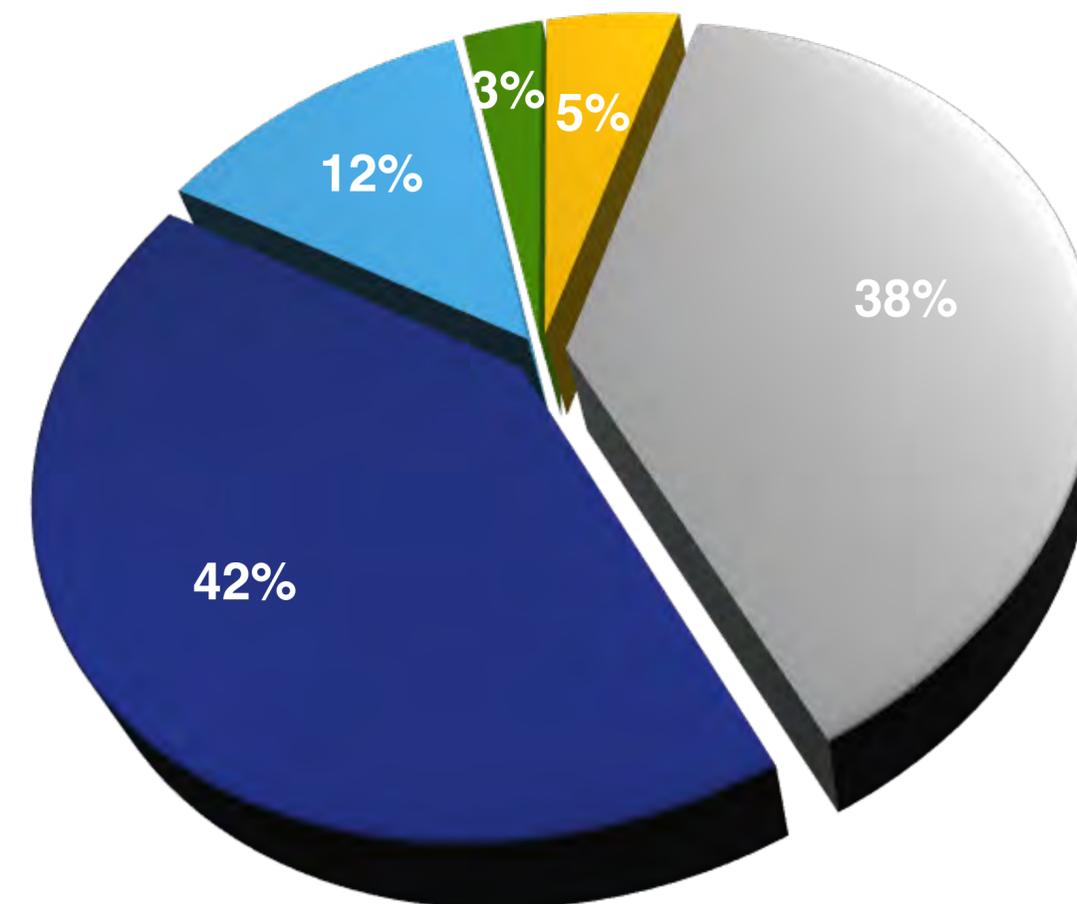
EJERCICIO 2011

AJUSTE DEL VALOR DEL SUELO

En el periodo 2007-2011, la cartera de suelo de REALIA ha experimentado un ajuste de valor del -46,8% hasta 87 euros/m² (1)

Cartera de suelo 3.272.000 m² edificables

- Norte
- Central
- Sur
- Este + Islas
- Internacional



¹ En términos comparables 'like for like' (sin tener en cuenta las inversiones y desinversiones)



EJERCICIO 2011

AJUSTE DEL VALOR DEL SUELO

	2011			
Reserva de suelo ajustada	Miles m ²	MM€	€/m ²	
Proyecto	594	345	581	} Suelo finalista 475 MM €
Urbanización	253	130	513	
Planeamiento	1.323	518	392	
Ordenación	555	63	113	
Total	2.726¹	1.056	387	→

GAV: 1.056 MM €
387 €/m2

vs. **727 €/m2**
en dic 2006

Ajuste de valor 'Like for like'
-48% desde 2006

¹ Reserva de suelo edificable, una vez descontados los suelos en construcción y los que pertenecen a socios



EJERCICIO 2011

AHORRO DE COSTES

Importante reducción de gastos generales

-21,6% respecto a 2010

-48% respecto a 2007

	2007	2008	2009	2010	2011
Evolución gastos generales	38,7	32,4	24,0	25,6	20,1
Evolución Núm. empleados	239	211	177	171	154

Reestructuración del Consejo de Administración:

- ➡ Reducción del número de Consejeros de 14 a 10 miembros
- ➡ Remuneración variable del Consejo supeditada al cumplimiento de objetivos y obtención de resultados

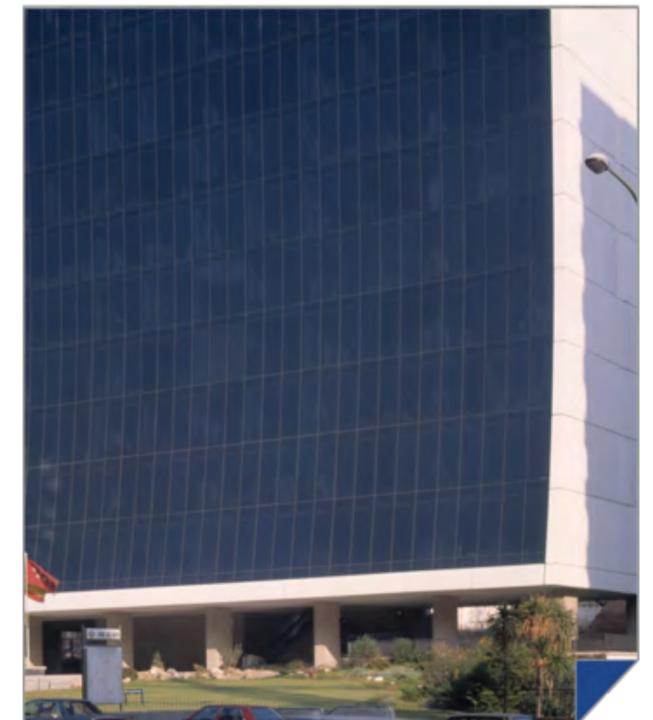


ENTORNO ECONÓMICO ACTUAL

Europa

España

Sector Inmobiliario





ENTORNO ECONÓMICO ACTUAL

EUROPA: CRISIS DE LA DEUDA SOBERANA PAÍSES PERIFÉRICOS ZONA EURO

Situación económica muy dispar en la zona euro



PIB 1 Trim 2012

Alemania	+0,5%
Francia	+0,1%
España	-0,3%
Italia	-0,8%

Desconfianza y especulación en los mercados ➡ tensiones en el riesgo país

La desconfianza se extiende al resto de los activos del país, particularmente a los bancos

Difícil financiación de los sectores de la economía



ENTORNO ECONÓMICO ACTUAL

ESPAÑA: DEBILIDAD DE LOS DATOS ECONÓMICOS

2012 va a ser un año duro ➡ impacto negativo a corto plazo de los planes de ajuste

PLANES DE AJUSTE



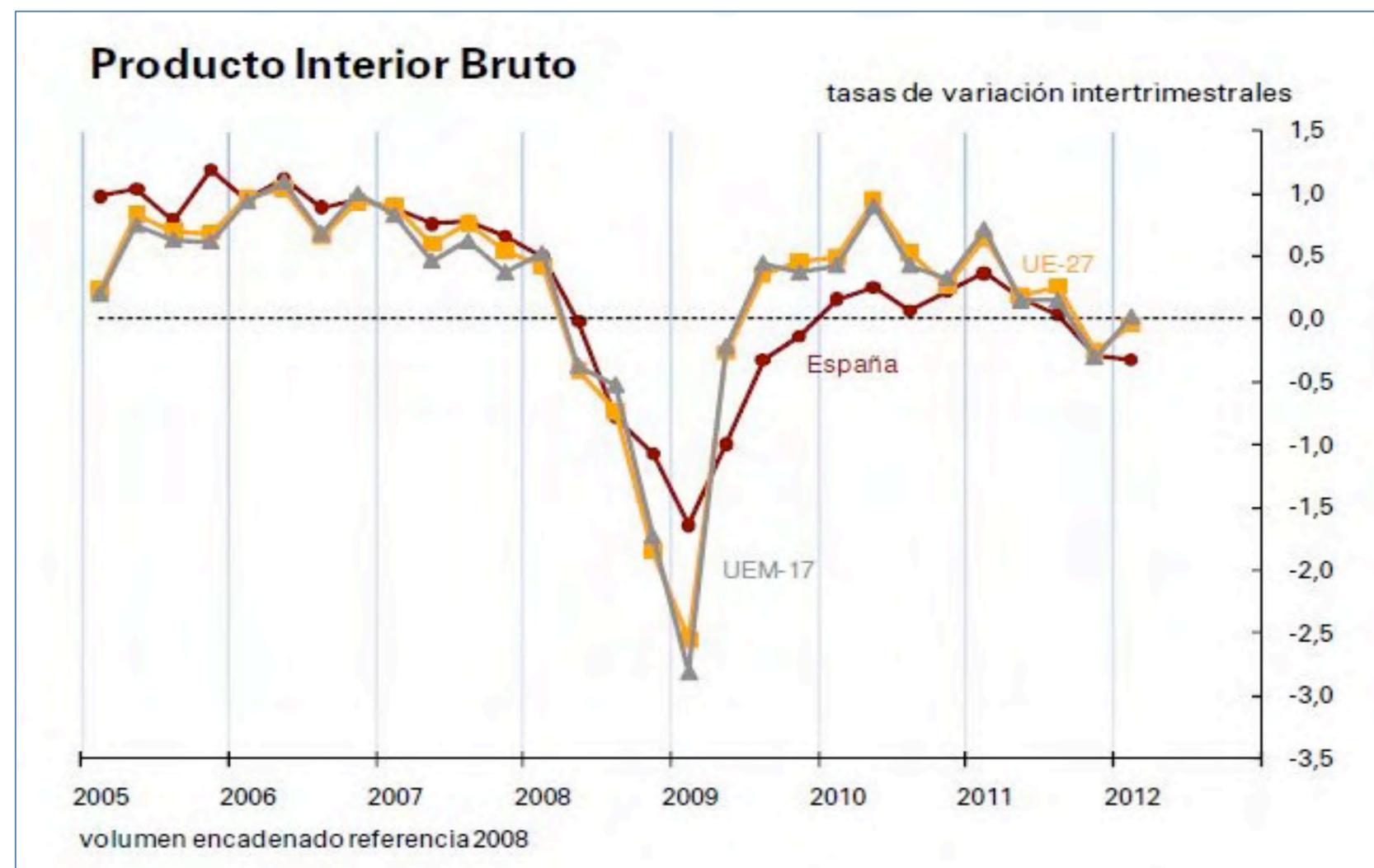
AFECTA AL CRECIMIENTO



**PIB esperado en 2012
-1,8%**



Y RETROALIMENTA LA DESCONFIANZA





ENTORNO ECONÓMICO ACTUAL

ESPAÑA: DEBILIDAD DE LOS DATOS ECONÓMICOS

Consecuencias

Fuerte deterioro del sentimiento de los inversores y agentes económicos

Las entidades financieras están cuestionadas ➡ fuertes bajadas de rating

Prima de riesgo muy alta

El comportamiento de las exportaciones como fuente de optimismo



ENTORNO ECONÓMICO ACTUAL

SECTOR INMOBILIARIO

NEGOCIO ALQUILERES

Los precios de alquiler están a la baja

Las tasas de rentabilidad exigidas en las transacciones se han incrementado

Como resultado, importante ajuste de las valoraciones de los activos

Zona *'prime'* vs. periferia: lo bueno aguanta mejor

Muy pocas transacciones

En Francia el mercado es más estable





ENTORNO ECONÓMICO ACTUAL

SECTOR INMOBILIARIO

NEGOCIO RESIDENCIAL

El ajuste continúa

El precio de la vivienda acumula caída superior al 30%

Actividad bajo mínimos

Escasez de financiación

Fuerte competencia de los bancos





SITUACIÓN Y OBJETIVOS

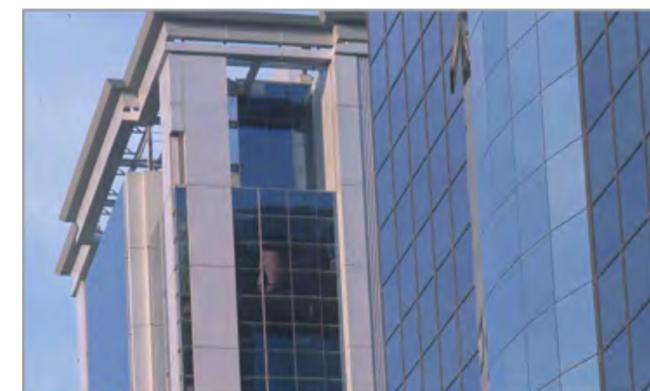
Preservar el valor del negocio patrimonial

Cartera de proyectos en curso

Disminución y refinanciación de la deuda

Puesta en valor de la cartera de suelo

Recuperar valor en Bolsa





SITUACIÓN Y OBJETIVOS

PRESERVAR EL VALOR PATRIMONIAL

Esfuerzo de comercialización

Y renovación de los contratos de alquiler

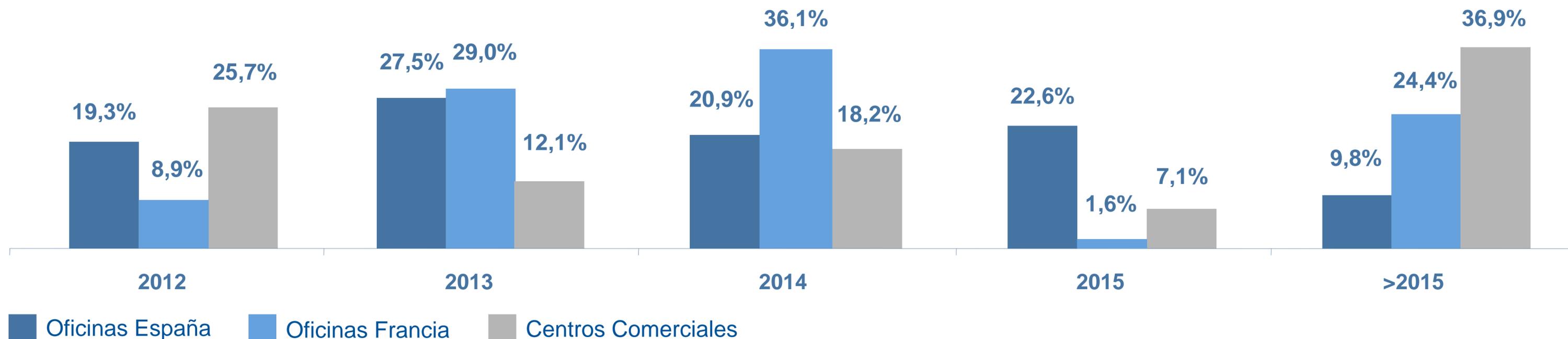


OCUPACIÓN (%)

Oficinas	91,6
España	90,8
Francia	92,8
Centros Comerciales	87,9
Otros	100
Total	91,4



Vencimiento contratos de alquiler





SITUACIÓN Y OBJETIVOS

CARTERA DE PROYECTOS EN CURSO

Foco de crecimiento en París

Cartera de proyectos que aportarán rentas estimadas de 19 MM € al año

Activos en curso	Localización	SBA	Inversión Estimada	Inversión Incurrida	Renta anual esperada	Yield / s coste	Apertura prevista
As Cancelas ¹	Santiago	25.172	106,0	85,7	6,4	6,0%	2012
Total Centros Comerciales		25.172	106,0	85,7	6,4		
163 Malesherbes ²	París	1.359	6,7	0,2	0,9	5,6%	2012
8 Rue Lavoisier ²	París	2.860	1,5	0,4	1,8	5,5%	2012
73 Rue d´Anjou ²	París	1.203	0,7	0,0	0,5	5,7%	2013
Les Miroirs ²	París	22.386	41,0	5,6	9,7	5,8%	2013
Total Oficinas		27.808	49,9	6,2	12,9		
Total en Curso		52.980	155,9	91,9	19,3		

¹ Sólo incluye el % de REALIA (50% del Centro Comercial + el suelo comercial)

² En rehabilitación



SITUACIÓN Y OBJETIVOS

C.C. AS CANCELAS (SANTIAGO DE COMPOSTELA)

'Joint venture' al 50% con Carrefour Property

Inversión estimada ➡ 145 MM €

Superficie bruta alquilable ➡ 50.244 m²

Nivel de pre-alquiler ➡ 90%

Renta anual esperada ➡ 11,4 MM €





SITUACIÓN Y OBJETIVOS

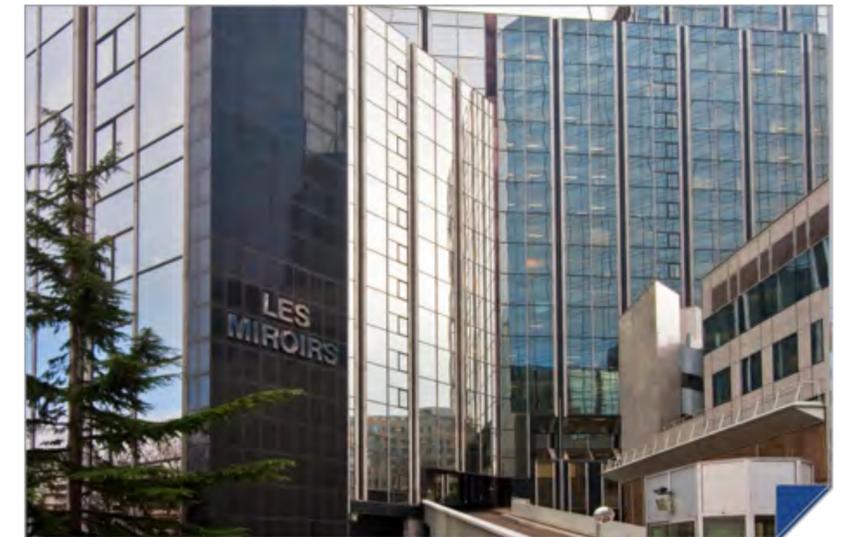
EDIFICIO DE OFICINAS LES MIROIRS (PARÍS)

Situado en el centro de negocios de La Defense

Reforma integral del edificio

Superficie bruta alquilable ➡ 22.386 m²

Renta anual esperada ➡ 9,7 MM €





SITUACIÓN Y OBJETIVOS

DISMINUCIÓN Y REFINANCIACIÓN DE LA DEUDA

En 2009 se firmó la refinanciación de la deuda de la actividad de promoción residencial ➡ 1.001 MM €

La compañía está cumpliendo con amplio margen el Plan de Negocio aprobado por los bancos

Se han iniciado las reuniones con las entidades financieras para extender el plazo de la deuda con vencimiento en 2012 ➡ 850 MM €



SITUACIÓN Y OBJETIVOS

PUESTA EN VALOR DE LA CARTERA DE SUELO

Gestión urbanística de la cartera de suelo

Dar salida al stock de viviendas
Difícil competencia con entidades de crédito

Inicio de nuevas promociones en mercados contrastados





SITUACIÓN Y OBJETIVOS

RECUPERAR VALOR EN BOLSA

La Bolsa española lidera las caídas en Europa

EUROPA	
EPRA	2%
Eurostoxx 50	-10%

ESPAÑA	
Ibex 35	-27%
Sector Financiero	-42%
REALIA	-50%
Sector Inmobiliario	-54%

Cotización de REALIA 0,52 € ➡ descuento sobre NNAV del 86%

Importante potencial de revalorización de la cotización



PRINCIPALES OBJETIVOS

Empresa PATRIMONIAL y EUROPEA

Con un BALANCE SÓLIDO

Financieramente ESTABLE (LTV < 50%)

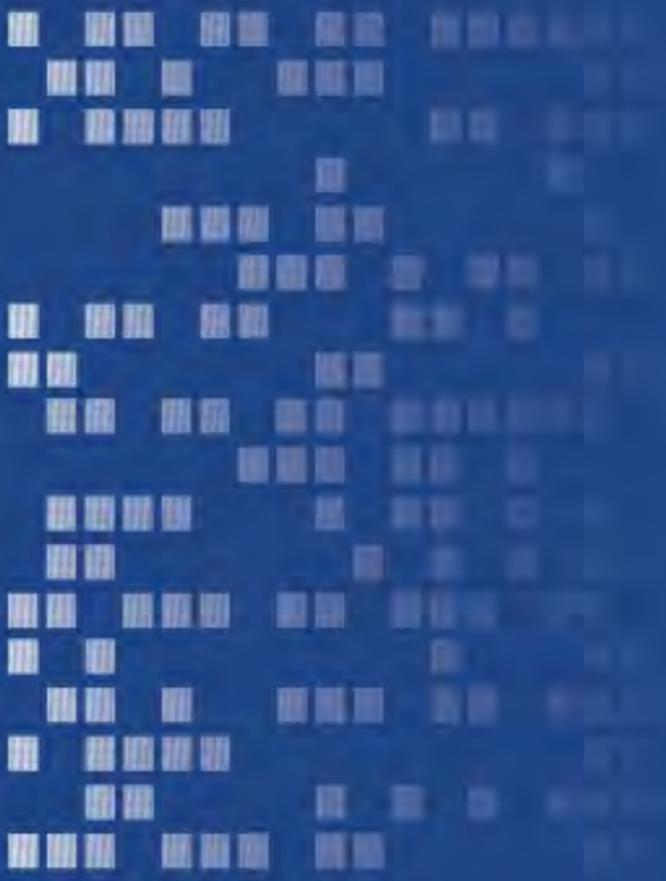
Con NUEVOS PROYECTOS PATRIMONIALES de futuro



AUMENTAR EL VALOR DE LA COMPAÑÍA



Muchas gracias



REALIA

JUNTA GENERAL
DE ACCIONISTAS **2012**