

REALIA

25 Febrero 2008





Datos principales 2007

REALIA

OPV

- 6,50 € MANTIENE PRECIO OPV. IBEX (-0,9%) / EPRA (-31%)
- NUEVA ESTRUCTURA ACCIONARIAL: RESPALDO ESTRATEGIA
- COTIZACIÓN CON DESCUENTO SOBRE NNAV (-28%)
- TRANSPARENCIA: SITUACIÓN DEL SECTOR
- NUEVA VALORACIÓN DE ACTIVOS: EXPERTO INDEPENDIENTE
- PRUDENCIA CONTABLE

INVERSIÓN

- PATRIMONIAL 210 MM €
- SUELO 93 MM €

DESINVERSIÓN

- PATRIMONIAL 92 MM €
- SUELO 295 MM €

SIIC DE PARIS

- NUEVA NORMATIVA FRANCESA (SICC 4)
- VENTA DEL 15% CON IMPORTANTES PLUSVALÍAS
- OBJETIVO REDUCIR PARTICIPACIÓN < 60%

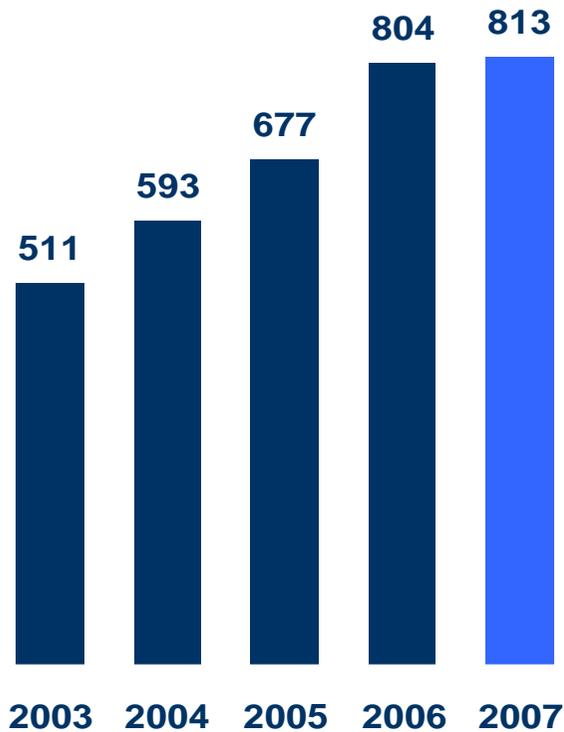


Datos Financieros



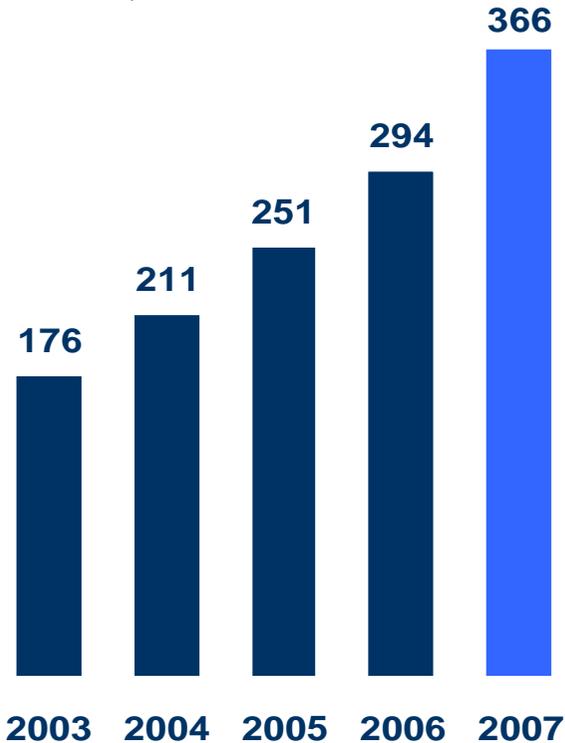
Ingresos (MM €)*

CAGR = 12,3%



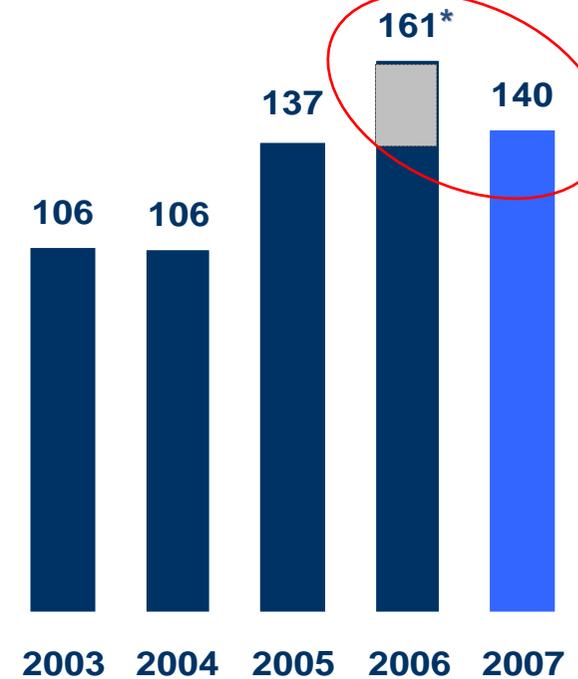
EBITDA (MM €)

CAGR = 20,1%



Beneficio Neto (MM €)

CAGR = 7.2%



*ATÍPICOS

CRECIMIENTO SOSTENIBLE EN INGRESOS, MÁRGENES Y BENEFICIO

Cifra total de ingresos 2006 en base a la clasificación de la actividad de servicios como "Actividad Interrumpida"



Datos Financieros

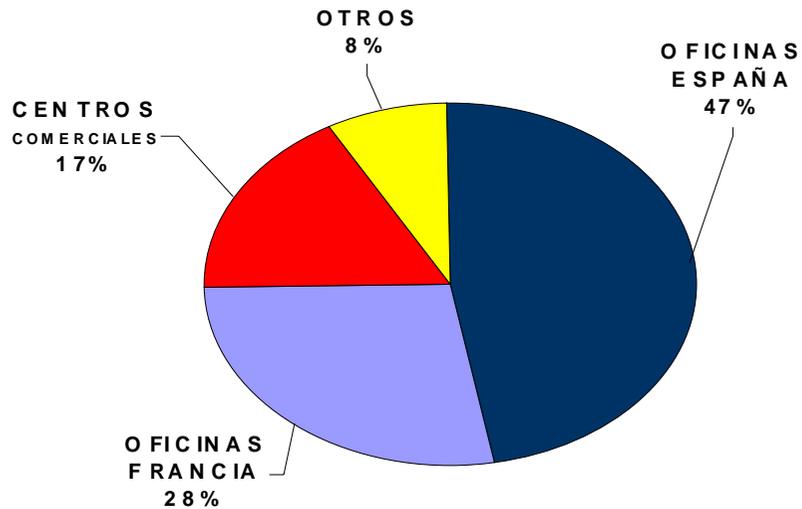
REALIA

(MM €)	2003	2004	2005	2006	2007
Margen Bruto					
Rentas	56	65	69	88	119
Venta Activos	35	16	30	44	33
Promociones	45% ← 87	121	108	126	74 → 18%
Venta de Suelo	16	28	64	65	175
Otros	3	3	4		3
Margen Bruto Total	196	233	275	322	405
Gastos Generales	20	23	24	27	39
EBITDA	176	211	251	294	366
Rotación Activos	52	44	94	108	209
% Margen Bruto Total	26%	19%	34%	34%	52%

**ROTACIÓN DE ACTIVOS = INGRESOS RECURRENTE PARA REALIA
REDUCCIÓN DEL PESO DEL NEGOCIO RESIDENCIAL**



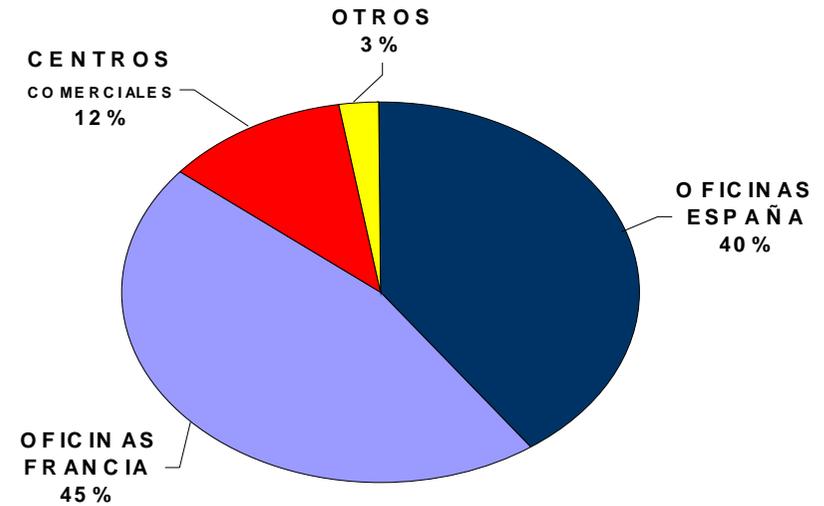
SBA por uso (m2)



SBA Total = 493.295 m2

+3%

Ingresos por rentas



+35%

Ingresos rentas = 154,8 MM €

**FUERTE INCREMENTO DEL NEGOCIO PATRIMONIAL
FORTALEZA INGRESOS DE ALQUILER**



Patrimonio



(MM €)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
INVERSIONES	2,9	52,4	42,1	129,6	92,9	162,7	1.197,3	210,5
DESINVERSIONES		15,8	5,2	42,3	25,3	45,1	71,7	92,0
PLUSVALIAS	3,5	5,8	1,2	35,4	16,3	30,4	43,5	33,3

OPERACIONES DESTACADAS	CINE PROYECCIONES	EDIF. TRES CANTOS	EMILIO VARGAS, 4 - 6	EL SEQUERO	PRIM 19	SIIC DE PARIS	CAPITAINE GUYNEMER
	ALBASANZ 16	C.N. EISENHOWER	C.O. DIVERSIA	PASEO DE GRACIA 103	NAVES AV. MONCAYO	NAVES AV. MONCAYO	C.O. DIVERSIA
		DIAMANTE IV	NAVES AV. MONCAYO	ALCALA 224-226	Pº DE LA HABANA 140		CINE PROYECCIONES
			ELOY GONZALO				EDIF. TRES CANTOS

**INVERSIONES Y DESARROLLO PROYECTOS EN CURSO
ROTACIÓN DE ACTIVOS = INGRESOS RECURRENTE PARA REALIA**



Localización de las oficinas en Madrid



 Madrid CBD (zona central de negocios)

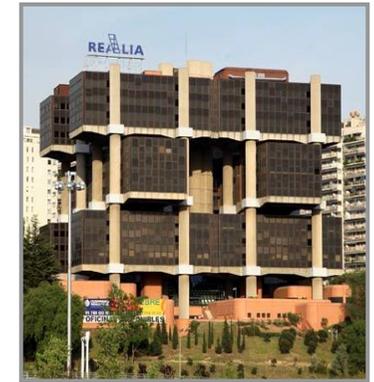
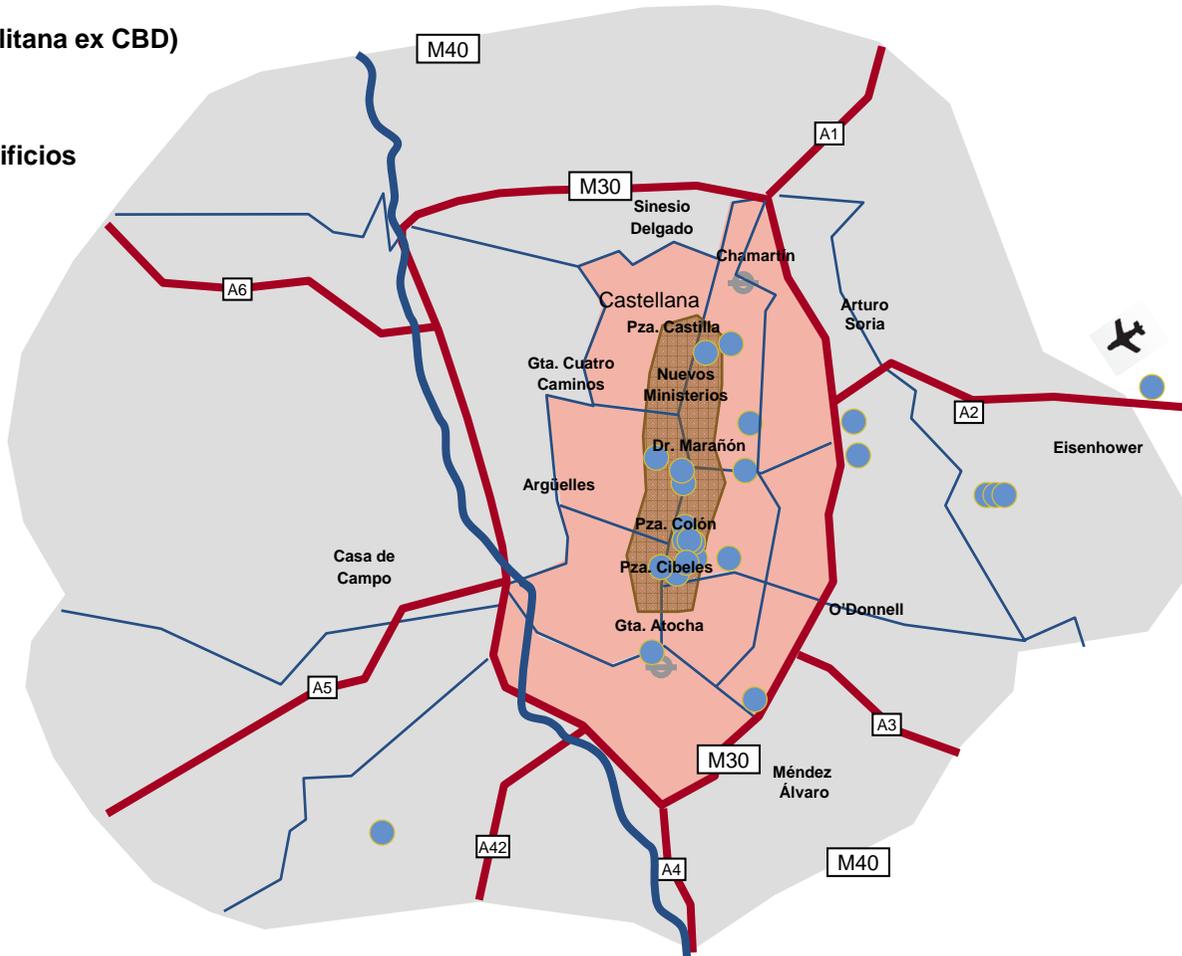
 Madrid BD (área metropolitana ex CBD)

 Otras localizaciones

 REALIA cuenta con 27 edificios
de Oficinas en Madrid



María de Molina, 40



Los Cubos



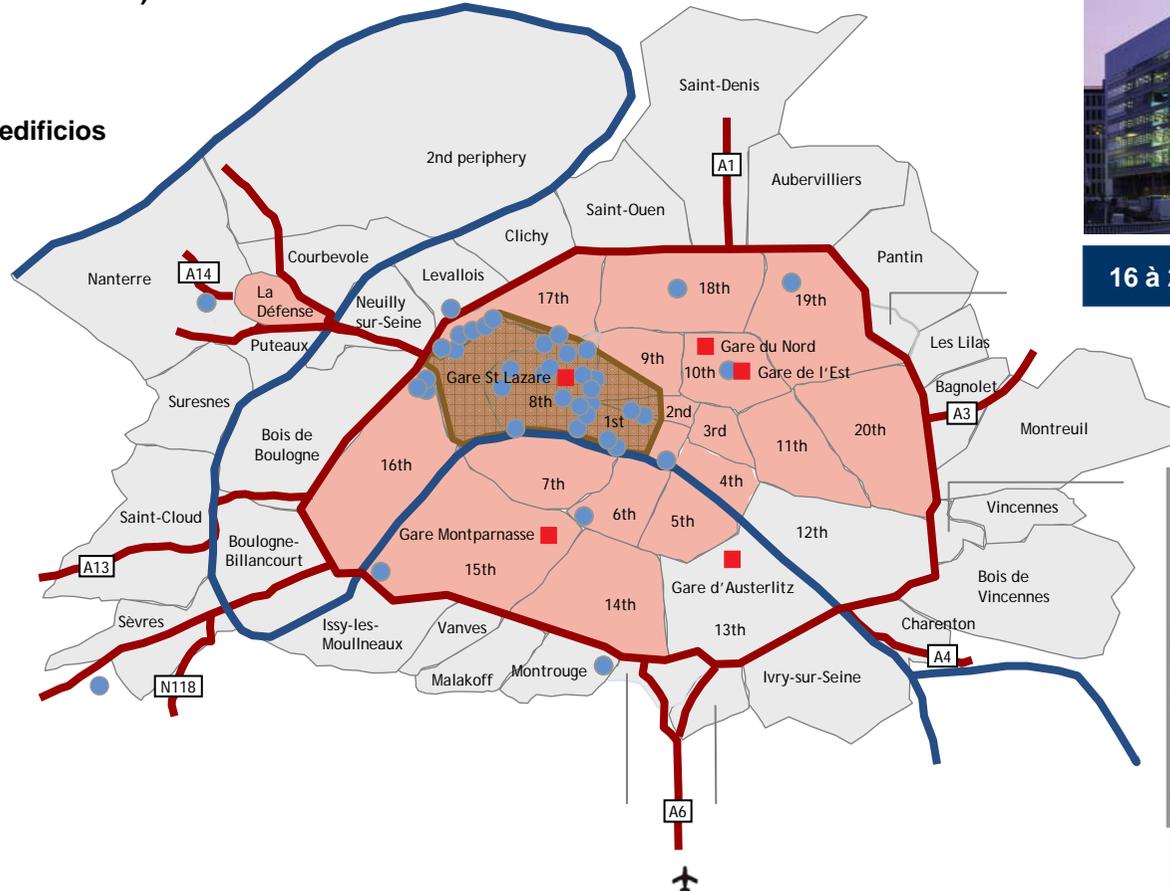
Acanto, 22

**27 EDIFICIOS DE OFICINAS DE GRAN CALIDAD
EL 75% SITUADOS EN ZONA PRIME**



Localización de las oficinas en Paris

-  Madrid CBD (zona central de negocios)
-  Madrid BD (área metropolitana ex CBD)
-  Otras localizaciones
-  Siic de Paris cuenta con 36 edificios de Oficinas en Madrid



16 à 22 rue du Capitane Guynemer



2, Rue du 4 Septembre



2, Place Maurice Quentin

SICC DE PARIS: 135.753 M2 DE SBA EN PARIS EN ZONA PRIME



Centros Comerciales



Centros Comerciales (SBA m2)

C.C. Ferial Plaza (Guadalajara)	31.868
C.C. La Vaguada (Madrid)	19.263
C.C. Nervión Plaza (Sevilla)	16.084
Galería Twin Towers (Lisboa)	4.356
Galerías Espolón (Soria)	2.900
El Jardín de Serrano (Madrid)	2.115

Total SBA: 76.586 m2

Centros de Ocio (SBA m2)

O2 Wellness, Manuel Becerra (Madrid)	8,590
--------------------------------------	-------

Total SBA: 8.590 m2

Total SBA en explotación: 85.176 m2

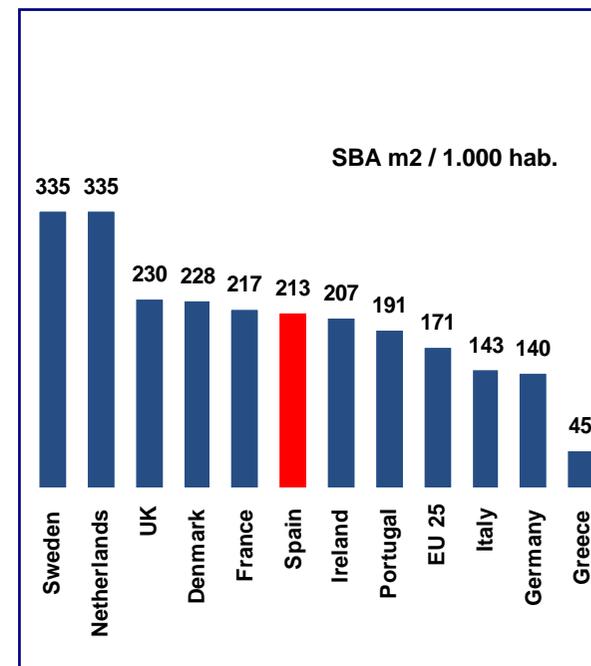
Centros Comerciales en curso (SBA m2)

C.C. La Noria Fase I (Murcia 2008/10)	16.660
C.C. La Noria Fase II (Murcia 2010)	13.340
C.C. Plaza Nueva (Leganés 2009)	90.632
C.C. As Cancelas (Santiago 2010)	50.000
C.C. Denia (2010)	31.214

Total SBA en curso: 201.846 m2

Total SBA en 2011: 287.000 m2

Densidad Centros Comerciales



**FUERTE INCREMENTO EXPOSICIÓN CENTROS COMERCIALES EN ESPAÑA
CON MÁS DE 287.000 M2 DE SBA EN 2011**



Negocio de Promoción y Suelo

REALIA

(€mm)	2007	2006	Var. (%)
<u>Ingresos</u>			
Promociones	323,4	457,9	-29,4
Suelo	294,7	187,1	57,5
Total Ingresos	618,1	645,0	-4,2
<u>Margen Bruto</u>			
Promociones	74,3	125,8	-41,0
Suelo	175,4	64,5	171,9
Total Margen Bruto	249,7	190,3	31,2
Margen (%)	40,4	30,2	

REALIA SIGUE REDUCIENDO EL PESO DEL NEGOCIO RESIDENCIAL:

- MENOS PROMOCIONES INICIADAS Y ENTREGADAS
- IMPORTANTE DESINVERSIÓN DE LA CARTERA DE SUELO



Negocio de Gestión de Suelo

REALIA

SUELO

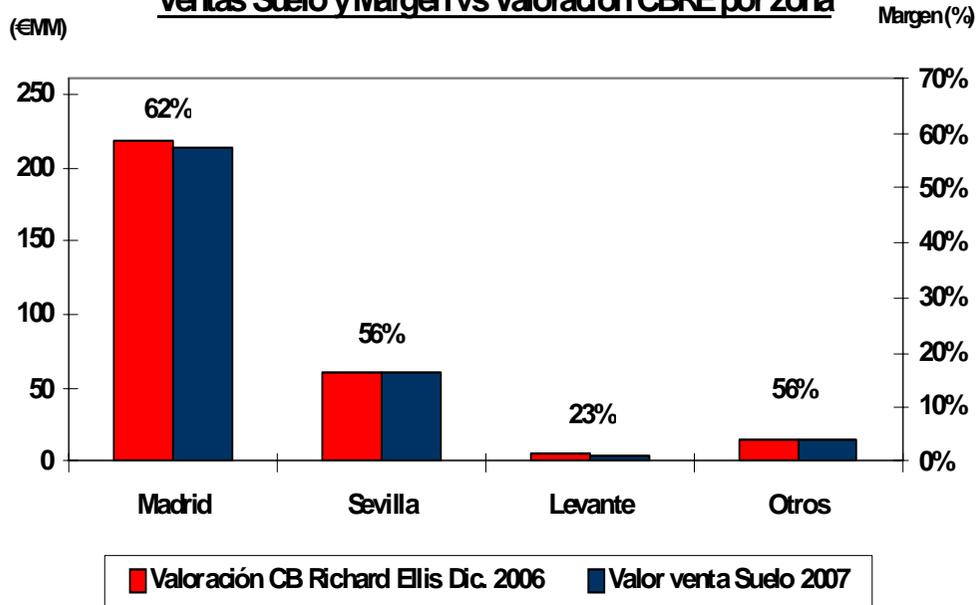
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Facturación (MM €) (Ventas)		45,0	23,3	34,7	74,2	137,1	187,1	294,7
Margen (MM €)		8,8	14,0	16,1	27,7	63,6	64,5	175,4
%		19%	60%	46%	37%	46%	34%	60%
Compras Suelo	95,6	125,2	272,1	248,5	186,8	314,6	253,9	93,0

GESTIÓN DE LA CARTERA DE SUELO CON IMPORTANTES MÁRGENES

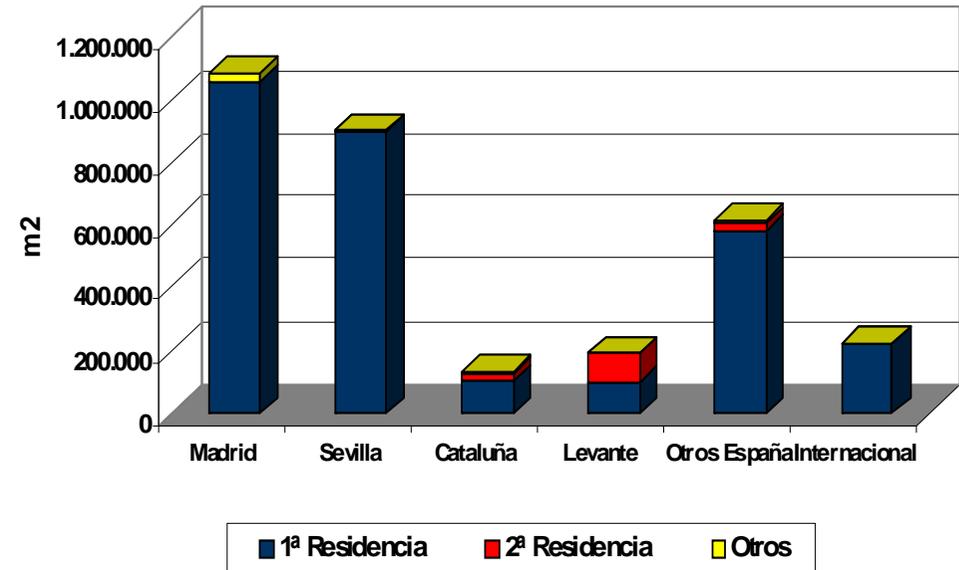


Negocio de Gestión de Suelo

Ventas Suelo y Margen vs Valoración CBRE por zona



Reserva de suelo por zona y uso



IMPORTANTE DESINVERSIÓN DE SUELO: PRECIO EN LÍNEA VALORACIÓN CBRE
CARTERA DE SUELO DE CALIDAD = 93% 1^a RESIDENCIA / 63% EN MADRID Y SEVILLA



Negocio de Promoción

REALIA

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos MM €
Madrid / Centro	525	157,2
Levante	209	56,7
Andalucía	261	76,6
Cataluña	37	12,3
Canarias	20	7,4
Portugal	48	12,3
Asturias	8	0,9
Total	1.107	323,4

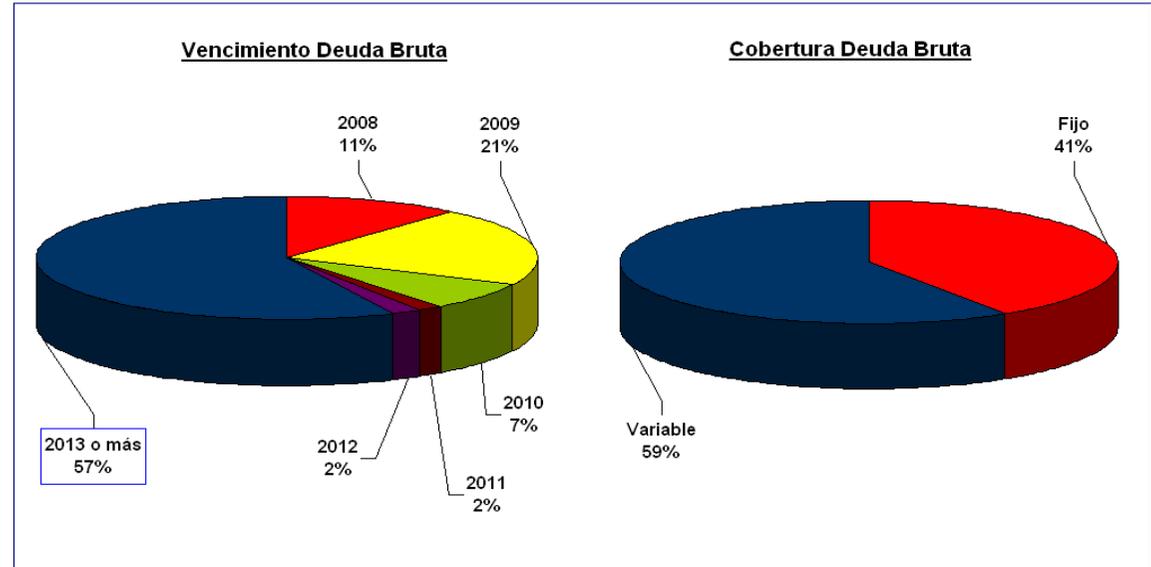
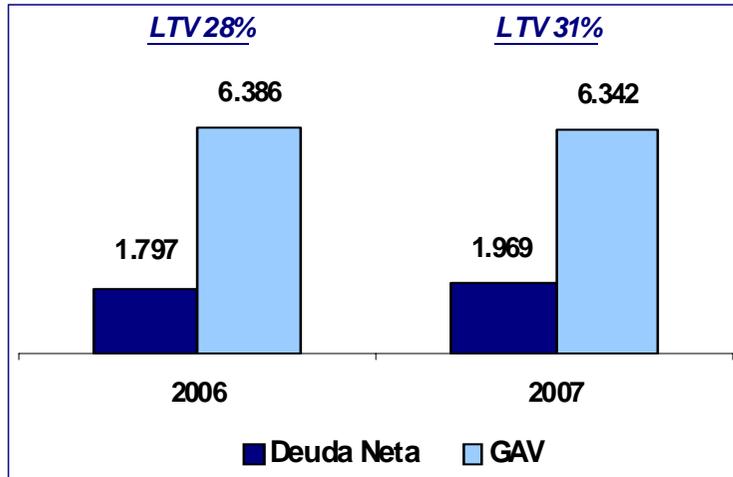
Evolución cartera de pre-ventas	2007	2006	Var. (%)
Cartera inicio del periodo			
Número de viviendas	1.829	2.218	-17,5
MM€	518,8	625,4	-17,0
(+) Pre-ventas			
Número de viviendas	459	1.215	-62,3
MM€	138,7	352,3	-60,6
(-) Entregas			
Número de viviendas	1.107	1.604	-31,0
MM€	323,4	458,8	-29,5
Cartera final del periodo			
Número de viviendas	1.181	1.829	-35,5
MM€	334,2	518,8	-35,6

PROMOCIÓN RESIDENCIAL CENTRADA EN MADRID Y SEVILLA = 65% ENTREGAS
STOCK PREVENTAS = 75% PRIMERA RESIDENCIA



Situación financiera

REALIA



REESTRUCTURACIÓN DE LA DEUDA PRÉSTAMO SINDICADO A 10 AÑOS

- RATIO DE ENDEUDAMIENTO (LTV) 31%
- 65% DEUDA FINANCIERA NETA SIN RECURSO
- 57% DEUDA FINANCIERA BRUTA VENCIMIENTO > 5 AÑOS
- 41% DEUDA FINANCIERA BRUTA CUBIERTA HASTA 2014





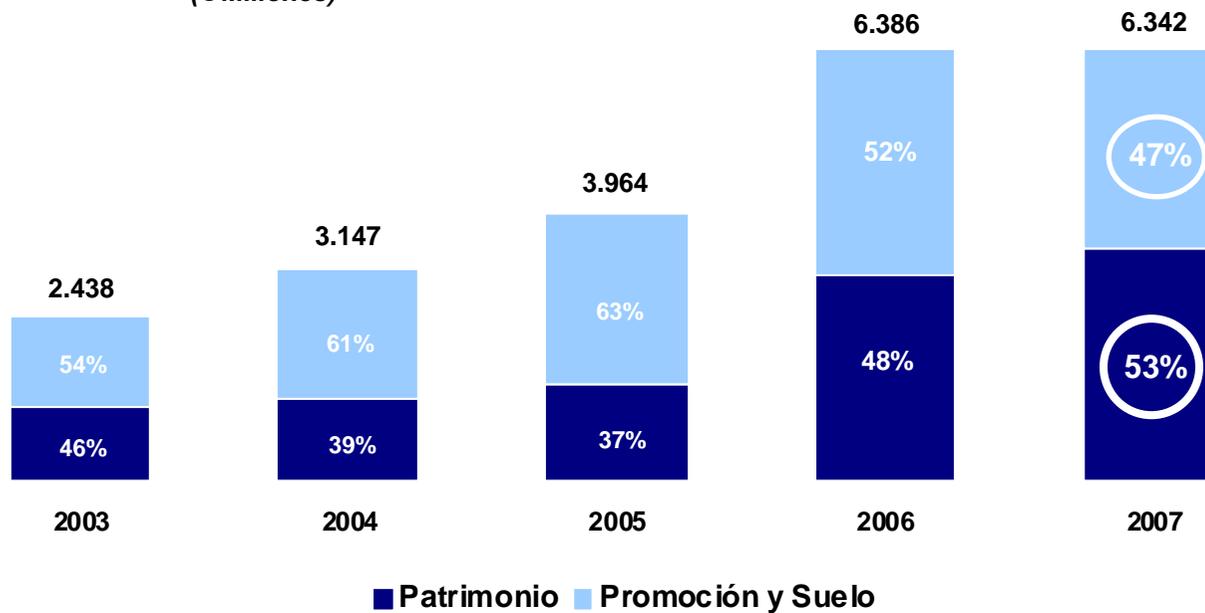
Valoración de Activos



(€m m)	2007	2006	Var. (%)
Valor Activos Patrimonio	3.366,6	3.045,0	10,6
Valor Activos Promoción y Suelo	2.975,2	3.341,0	-11,0
Total Valor Activos Realia	6.341,8	6.386,0	-0,7

EVOLUCIÓN DEL VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS (GAV)

(€ Millones)



**FUERTE INCREMENTO
ACTIVIDAD
PATRIMONIAL**



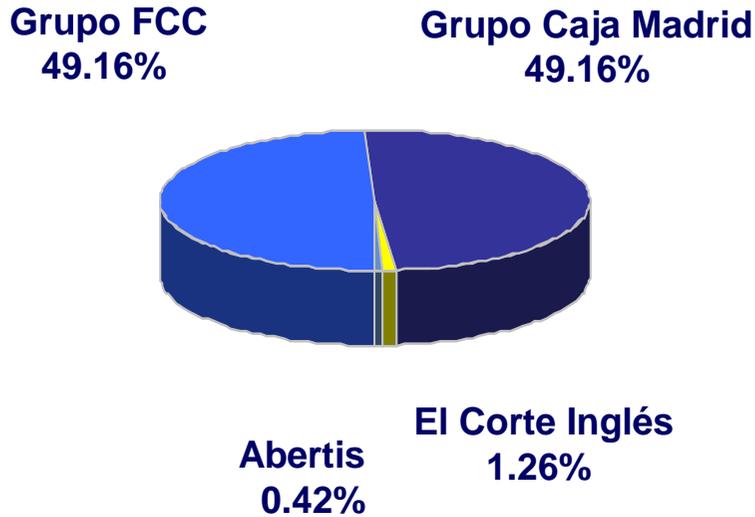
2003-2004 estimaciones de la compañía
2005-2007 valoración CB Richard Ellis



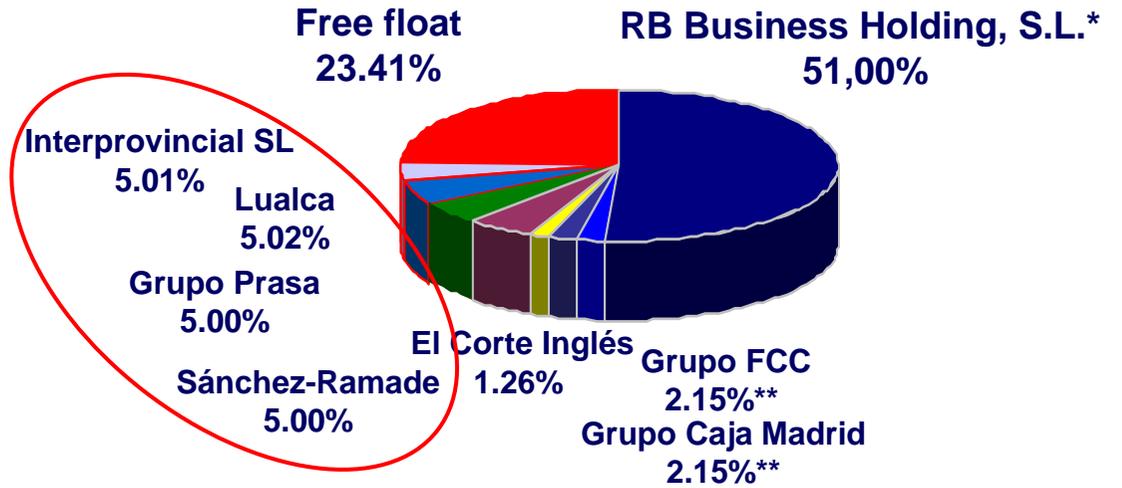
Nueva estructura accionarial



Antes — OPV



Después — OPV



**PRINCIPALES ACCIONISTAS ESTABLES Y
COMPROMETIDOS CON LA ESTRATEGIA DE LA COMPAÑÍA**

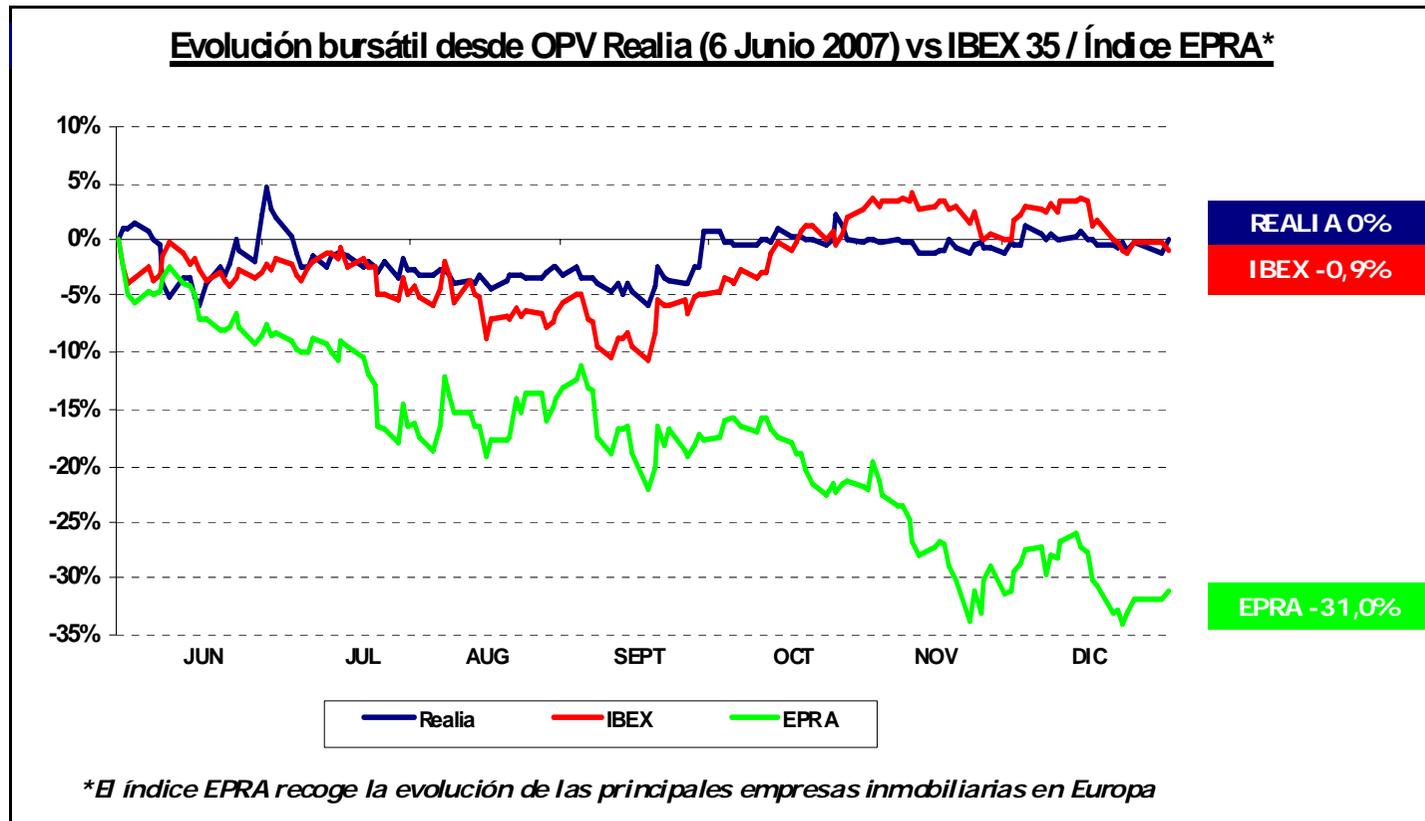
* SPV 50% FCC y 50% Caja Madrid

** Del green shoe



Evolución bursátil 2007

REALIA



**DESDE LA OPV REALIA SE HA COMPORTADO MEJOR
INCREMENTO PATRIMONIO = PERFIL MAS DEFENSIVO**

* European Public Real Estate Index: índice ponderado por capitalización de las compañías con mayor volumen de negociación del sector inmobiliario en Europa



Objetivos Estratégicos

REALIA

PATRIMONIAL



- SICC DE PARIS: REESTRUCTURACIÓN CORPORATIVA
- INCREMENTAR LA CARTERA DE ACTIVOS

INTERNACIONAL



- PATRIMONIAL: FRANCIA
- RESIDENCIAL: EUROPA DEL ESTE

PROYECTOS



- DESARROLLO PROYECTOS EN CURSO
- INCREMENTO NEGOCIO CENTROS COMERCIALES

RESIDENCIAL



- REDUCIR EXPOSICIÓN
- EFICIENCIA ESTRUCTURA INTERNA
- OPORTUNIDADES EN ESPAÑA