

REALIA

**JUNTA GENERAL
DE ACCIONISTAS** 09



SITUACIÓN ECONÓMICA

GESTIÓN DE LA CRISIS

ACCIONARIADO / EVOL. ACCIÓN

CONCLUSIONES

SITUACIÓN ECONÓMICA

- PERÍODO LARGO DE BONANZA ECONÓMICA (1996 - 2007)
- CAMBIO DE CICLO (2007)
- CRISIS GLOBAL (2008 - 2009)
- CONSECUENCIAS EN EL SECTOR INMOBILIARIO

GESTIÓN DE LA CRISIS

ACCIONARIADO / EVOL. ACCIÓN

CONCLUSIONES

SITUACIÓN ECONÓMICA

PERÍODO LARGO DE BONANZA ECONÓMICA (1996 - 2007)

Ayudas de Bruselas: fondos estructurales

Bajada de tipos de interés: dinero fácil y barato

TIPOS DE INTERÉS

1992	2005
14 %	2 %

Incremento población: Inmigración (12%)

1998	2009
39 M.	46,6 M.





SITUACIÓN ECONÓMICA

PERÍODO LARGO DE BONANZA ECONÓMICA (1996 - 2007)

Renta familiar:

- Creación de empleo
- Incorporación de la mujer al trabajo

TASA DE PARO

1994	2007
19,5 %	8,3 %

Razones sociológicas

- Ocupación vivienda
- Propietario
- Atracción turística

PERSONAS POR HOGAR

1992	2007
3,3	2,8

SITUACIÓN ECONÓMICA

CAMBIO DE CICLO (2007)

Causas del cambio

1. Sube el Petróleo / Materias Primas / Alimentos:

- Reduce renta disponible
- Contribuye a elevar la inflación

2. Virulencia crisis financiera

- Restricción del crédito
- Encarecimiento del crédito
- Caída de las cotizaciones bursátiles (40% en 2008)



SITUACIÓN ECONÓMICA

CAMBIO DE CICLO (2007)

Causas del cambio

3. Crisis inmobiliaria:

- Afecta a EEUU, España, Reino Unido
- 2008: los precios de las viviendas suben menos que la inflación
- 2009: los precios de las viviendas caen
- Se contrae la actividad, se reduce el empleo

4. Crisis Industrial, efecto multiplicador:

- Menos renta, menos consumo
- Menos inversión
- Menos producción, menos empleo
- Exceso capacidad productiva, más stock



SITUACIÓN ECONÓMICA

CAMBIO DE CICLO (2007)

Estallido de las hipotecas subprime en EEUU

Suben tipos interés para controlar la inflación

TIPOS DE INTERÉS EEUU

2004	2006
1 %	5,25 %

Impagos de hipotecas



Ejecuciones hipotecarias

Quiebra de entidades hipotecarias y financieras en EEUU

Fuerte restricción crediticia global



SITUACIÓN ECONÓMICA

CRISIS GLOBAL (2008 - 2009)

Crisis financiera → Tensiones de liquidez (colapso sistema financiero)

Crisis de confianza → Gran incertidumbre y desconfianza

Crisis económica

- Frenazo de la inversión
- Caída del consumo
- Destrucción de empleo

Tasa de Paro →

2007	2009
8,3 %	17,4 %



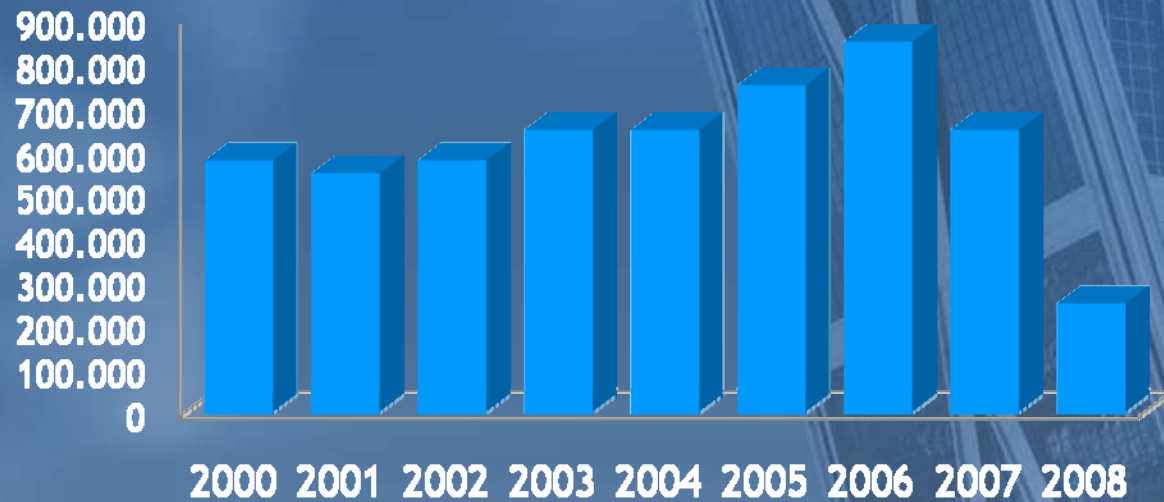
SITUACIÓN ECONÓMICA

CONSECUENCIAS EN EL SECTOR INMOBILIARIO

Paralización de la demanda

- Extranjera: escándalos inmobiliarios
- Nacional: restricción crediticia, precios altos

Importante descenso de la venta de viviendas

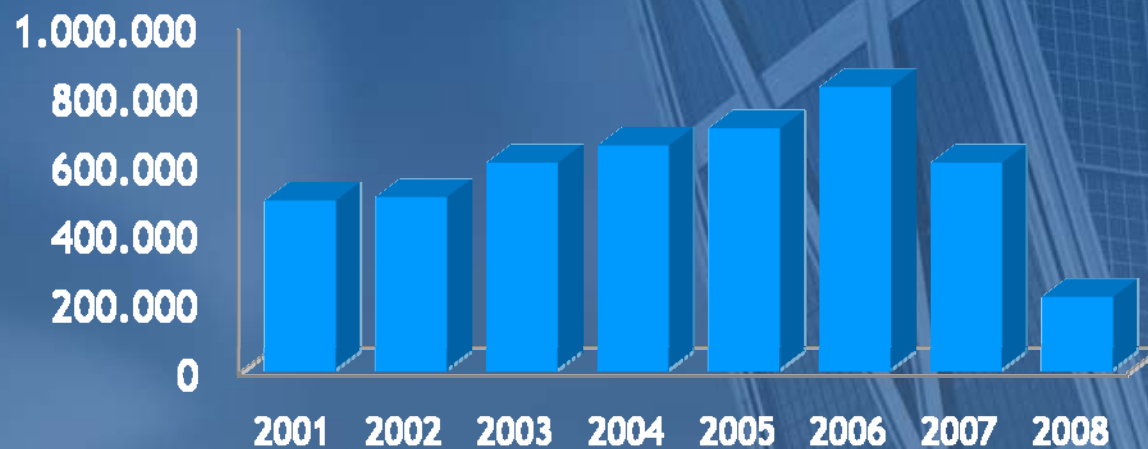


SITUACIÓN ECONÓMICA

CONSECUENCIAS EN EL SECTOR INMOBILIARIO

Los promotores han frenado su actividad

Visado obra nueva: - 59% hasta Dic.08



Aumenta el stock de viviendas terminadas sin vender

Más de un millón según consenso de mercado



SITUACIÓN ECONÓMICA

FACTORES NEGATIVOS

Tasa de paro

Reformas estructurales:

- Modernizar sectores tradicionales
- Potenciar sectores de sostenibilidad

Stock de viviendas sin vender

- Ajuste de precios
- Reactivar financiación

Alto endeudamiento

- Familias
- Empresas

Turismo

- Recuperación países de nuestro entorno



SITUACIÓN ECONÓMICA

FACTORES POSITIVOS

Moderación de la inflación

Materias primas

Bajada de tipos de interés

Reactivación económica

Solvencia sistema financiero español

Exigencias regulatorias Banco de España

GESTIÓN DE LA CRISIS

SITUACIÓN ECONÓMICA

- ACTIVIDAD DE PATRIMONIO
- ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN
- ESTRUCTURA FINANCIERA
- REDUCCIÓN DE COSTES
- RESULTADOS

ACCIONARIADO / EVOL. ACCIÓN

CONCLUSIONES

GESTIÓN DE LA CRISIS

ACTIVIDAD DE PATRIMONIO

Fortaleza de la actividad patrimonial en 2008

- Ingresos por alquiler: +14%
- Nivel de ocupación: 97% (+1%)
- Mejora márgenes → Ebitda por alquileres: 128,7 mm € (+21%)

Alquileres (mm €)	2008	2007	Var.%
Ingresos	176,9	154,8	+ 14,3
Margen bruto	143,3	119,0	+ 20,4
Ebitda	128,7	106,1	+ 21,2

GESTIÓN DE LA CRISIS

ACTIVIDAD DE PATRIMONIO

Fortaleza actividad patrimonial 1º T 2009

- Ingresos por alquiler: +3,9%
- Aportan el 97% del margen bruto de la compañía
- Mejora márgenes → Ebitda por alquileres: 33,3 mm € (+6,1%)

Alquileres (mm €)	1º T 09	1º T 08	Var. %
Ingresos	45,0	43,3	+ 3,9
Margen bruto	36,8	35,2	+ 4,5
Ebitda	33,3	31,4	+ 6,1

GESTIÓN DE LA CRISIS

ACTIVIDAD DE PATRIMONIO

Medidas ante posible reducción de rentas

- Fidelizar arrendatarios → Inmuebles calidad
- Contratos sólidos / estables → Vto. medio plazo

Vencimiento contratos (%)





GESTIÓN DE LA CRISIS

ACTIVIDAD DE PATRIMONIO

Rotación de activos

- Desinversiones en línea con la valoración de CB Richard Ellis de Diciembre 2007
- Adquisiciones en Madrid: 82 mm€

Objetivos

- Rotar activos no estratégicos de manera recurrente
- Preservar el valor patrimonial de la compañía

GESTIÓN DE LA CRISIS

ACTIVIDAD DE PATRIMONIO

Ralentización de algunos proyectos

Incertidumbre
económica global



Posponer desarrollo
de algunos proyectos

Cartera de proyectos en curso

- Mayor peso patrimonial
- Mayores ingresos de alquileres



GESTIÓN DE LA CRISIS

ACTIVIDAD DE PATRIMONIO

Proyectos en desarrollo

Financiación cubierta con el préstamo sindicado

Activos en curso

Activos en curso	Superficie m ²
Centros comerciales	50.949
Oficinas	49.715
Total en curso	100.664

GESTIÓN DE LA CRISIS

ACTIVIDAD DE PATRIMONIO

Apertura la Noria Outlet Shopping en Murcia

- 26 de Junio de 2008
- Superficie Bruta Alquilable: 13.807 m²

Formato
'Outlet'



Prestigiosos fabricantes,
diseñadores y restaurantes



GESTIÓN DE LA CRISIS

ACTIVIDAD DE PATRIMONIO

Apertura P.C. Plaza Nueva Leganés

- 27 de Mayo de 2009
- Superficie Parque y galería comercial: 50.949 m²
- Operadores: Carrefour, Bricomart, Decathlon, Toys "R" Us, Worten...





GESTIÓN DE LA CRISIS

ACTIVIDAD DE PATRIMONIO

Ampliación capital SIIC de Paris

- Crecimiento mercado de oficinas en París
- Recursos destinados a:
 - Reforzar balance y reducir deuda corporativa
 - Mejorar ratios
 - Menor carga financiera
 - Nuevos proyectos

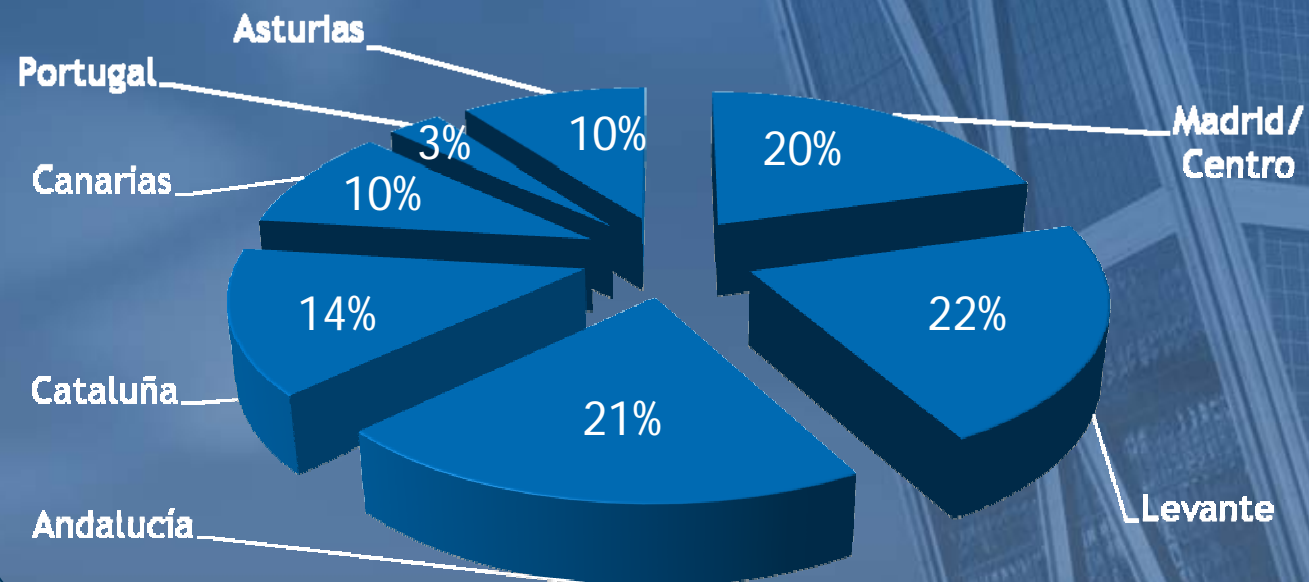
GESTIÓN DE LA CRISIS

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN

Política comercial → Ajuste de precios

- 786 viviendas entregadas en 2008
- 144 viviendas entregadas en 1º T 2009

Viviendas entregadas 2008



GESTIÓN DE LA CRISIS

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN

Equilibrio precios ➔ Ya se han hecho los ajustes

- Evolución positiva del ritmo de ventas
- Reducción de margen debido a los descuentos

	1° T 09	1° T 08	Var.%
Preventas (unidades)	126	78	+ 61,5
Margen promociones (mm €)	1,2	16,3	- 92,9
Margen promociones (%)	3,6	21,1	



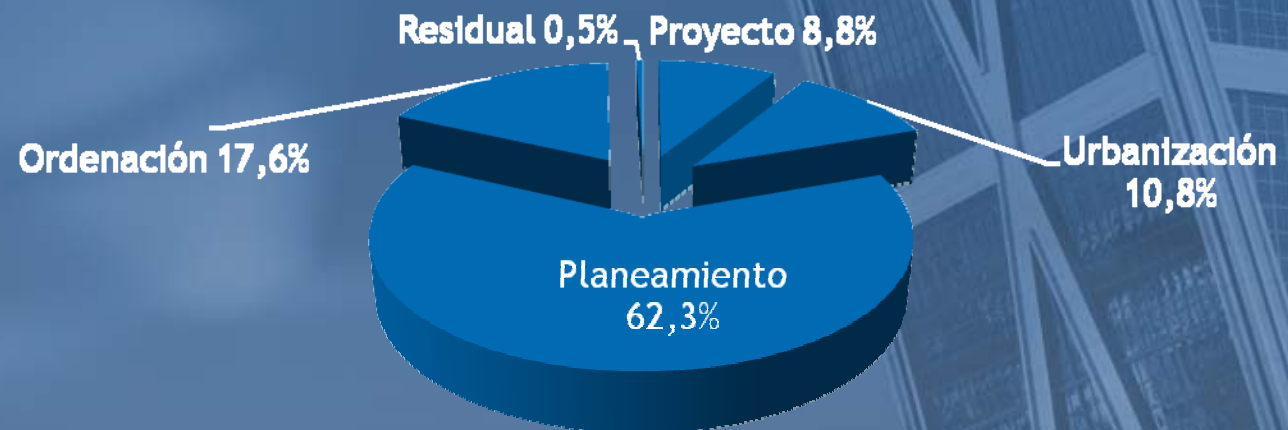
GESTIÓN DE LA CRISIS

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN

Gestión activa de la cartera de suelo

- Imposibilidad de continuar con la actividad de venta de suelo
 - Gestión activa de la cartera
- ➔ Avance desarrollo urbanístico

Cartera de suelo: 2,7 millones m²



GESTIÓN DE LA CRISIS

ESTRUCTURA FINANCIERA

Optimización de la Estructura Financiera 08

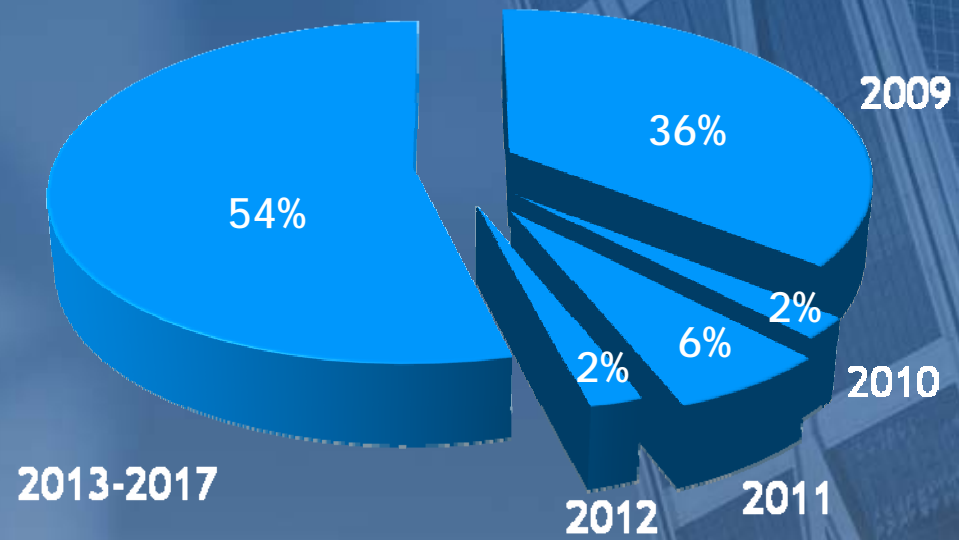
- Deuda Financiera Neta: 2.279 mm €
- Préstamo sindicado: 1.387 mm €

Estructura de la deuda	(mm €)
Sindicado	1.387,1
Créditos	813,0
Préstamos hipotecarios	155,0
Préstamos	64,2
Total Deuda Financiera Bruta	2.419,4
Tesorería	117,2
Equivalentes de Tesorería	22,8
Total Deuda Financiera Neta	2.279,4

GESTIÓN DE LA CRISIS

ESTRUCTURA FINANCIERA

Vencimiento Deuda Financiera Bruta 08



GESTIÓN DE LA CRISIS

ESTRUCTURA FINANCIERA

2009: Acuerdo con los Bancos

- Negociación de la deuda con vencimiento 2009 (900 mm €)

Más del 90%
de la deuda
financiera



Vencimiento
superior a los
3 años

- Deuda corporativa: Vto. 2012
- Préstamo sindicado: Vto. final 2017
- Estabilización
deuda de la
compañía



Vencimiento
medio a
6 años

GESTIÓN DE LA CRISIS

REDUCCIÓN DE COSTES

Reducción de costes de estructura

REALIA ha optimizado su estructura:

Reduciendo duplicidades → Aumentando sinergias

- Reducción del número de delegaciones de 10 a 6
- Reducción de la plantilla:
 - En 2007: -250
 - En 2008 y 2009: -25%

GESTIÓN DE LA CRISIS

REDUCCIÓN DE COSTES

Reducción de costes operativos

- Reducción costes generales 08: ↓ -16%
 - Reducción costes generales 1º T 09: ↓ -27%
-
- Se han adoptado criterios más selectivos en la gestión del gasto corriente
 - Se ha implementado un programa de ajuste de gastos

GESTIÓN DE LA CRISIS

RESULTADOS

Sin el efecto de las provisiones, el resultado neto habría sido positivo en 48,8 mm €

Millones de euros	2008
Ingresos Totales	468,7
Ebitda	211,7
Beneficio Neto Atribuible	48,8

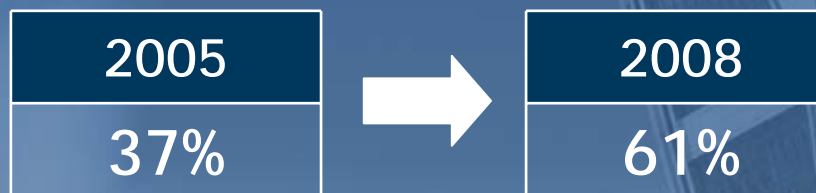
GESTIÓN DE LA CRISIS

RESULTADOS

Nueva distribución de activos

- 2006-2008: Expectativa de cambio de ciclo
- REALIA ha implementado sus 3 principales líneas estratégicas:

1. Reforzar de manera importante la actividad patrimonial en activos

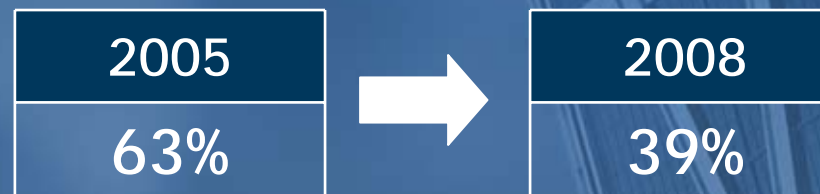


GESTIÓN DE LA CRISIS

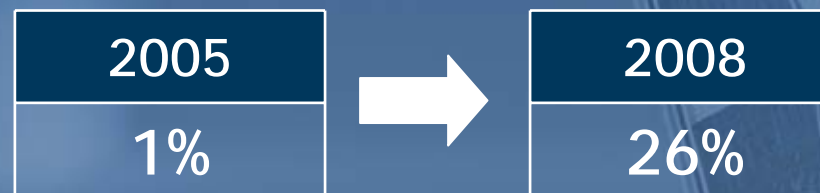
RESULTADOS

Nueva distribución de activos

2. Reducir la exposición a la actividad residencial en España



3. Expansión internacional



GESTIÓN DE LA CRISIS

RESULTADOS

Nueva valoración de activos (Dic. 2008)

- REALIA tiene valorados todos sus activos a coste histórico

Valor Activos Grupo REALIA (mm €)

Valor Contable (Book Value)	Valor de mercado (según CBRE)
3.583	5.145

GESTIÓN DE LA CRISIS

RESULTADOS

Nueva valoración de activos (Dic. 2008)

- REALIA tiene importantes plusvalías no contabilizadas en balance

Valor Activos Grupo REALIA (mm €)

Plusvalías Totales	Plusvalías (sin minoritarios)	Plusvalías desp. Impuestos
1.562	1.268	979

GESTIÓN DE LA CRISIS

RESULTADOS

Impacto de las provisiones

- La valoración refleja en algunos activos un valor de mercado inferior al contable
- Provisiones por depreciación de activos: 126,1 mm €

Provisiones Patrimonio	Provisiones Residencial	Total Provisiones
44,5	81,6	126,1

- Apunte contable
- No supone salida de caja
- Resultado neto del ejercicio: - 45,8 mm €

GESTIÓN DE LA CRISIS

RESULTADOS

Resultados 1º T 2009

- Los ingresos de Patrimonio mantienen su fortaleza: +3,9%

Cuenta Resultados (mm €)	1ºT 2009	1ºT 2008
Ingresos totales	78,4	152,9
Ebitda	31,5	69,1
Provisiones	-6,0	0,1

ACCIONARIADO / EVOL. ACCIÓN

- NUEVA ESTRUCTURA ACCIONARIAL
- EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

SITUACIÓN ECONÓMICA

GESTIÓN DE LA CRISIS

CONCLUSIONES

ACCIONARIADO / EVOL. ACCIÓN

NUEVA ESTRUCTURA ACCIONARIAL

En diciembre, FCC y Caja Madrid suscribieron un Acuerdo de Novación del Pacto Parasocial

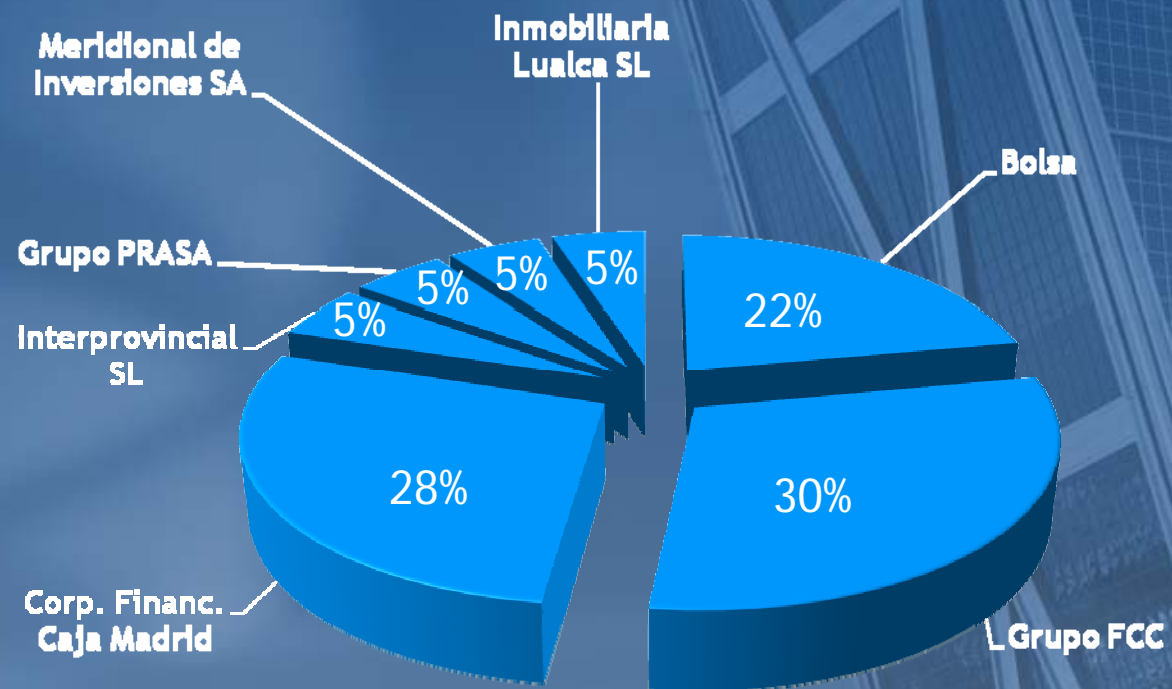
- Apoyo explícito a la empresa
- Compromiso de permanencia durante cinco años desde OPV
- Cambio de criterio de consolidación contable
- Control compartido
 - Disolución RB Business Holding
 - Fusión inversa
 - Neutro para REALIA

ACCIONARIADO / EVOL. ACCIÓN

NUEVA ESTRUCTURA ACCIONARIAL

Estructura de la propiedad

- Autocartera: 0,67%



ACCIONARIADO / EVOL. ACCIÓN

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

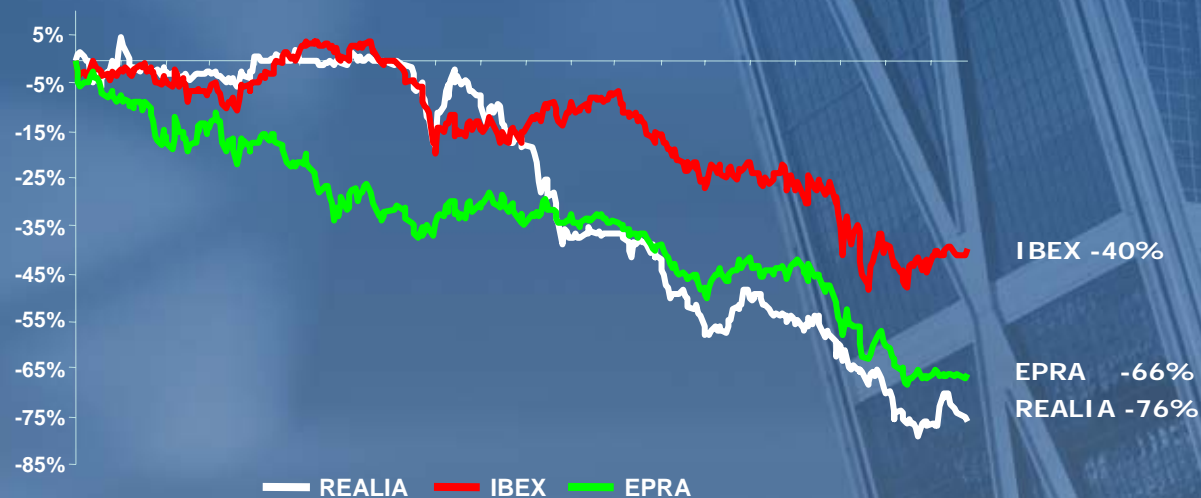
- Dividendo 2008: 7,4 céntimos/acción
- Resultado negativo → Imposibilidad legal nuevo dividendo
- NAV neto: 5,83 €/acción

Valor liquidativo Neto	2008
Valor de Mercado (GAV)	5.145
NAV desp. Impuestos	1.576
NAV desp. Impuestos / Acción	5,83

ACCIONARIADO / EVOL. ACCIÓN

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

- Cierre de acciones de REALIA 2008: 1,55 €
- Caída del (76)% respecto al precio de salida a bolsa
- Índices IBEX 35 y EPRA cayeron (40)% y (66)% respectivamente, en el mismo período



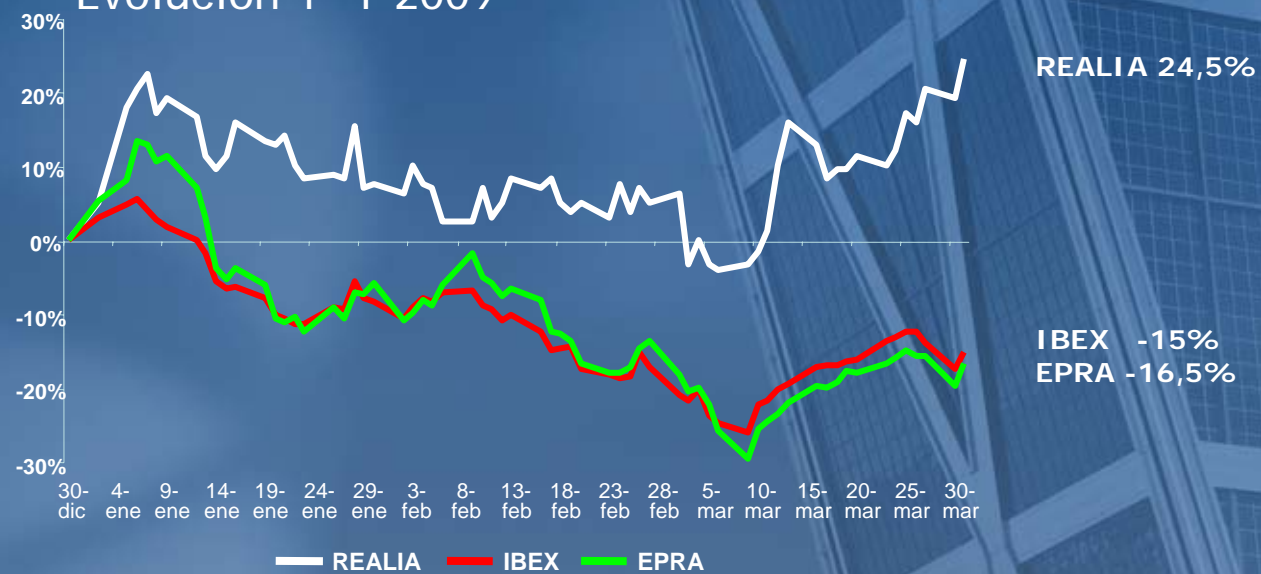
* El índice EPRA recoge la evolución de las principales inmobiliarias en Europa

ACCIONARIADO / EVOL. ACCIÓN

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

- Cierre 8 de Junio de 2009: 1,68 €

Evolución 1º T 2009



* El índice EPRA recoge la evolución de las principales inmobiliarias en Europa

CONCLUSIONES

SITUACIÓN ECONÓMICA

GESTIÓN DE LA CRISIS

ACCIONARIADO / EVOL. ACCIÓN

- PRESERVAR EL VALOR DE LA COMPAÑÍA
- GESTIONAR LA CRISIS



CONCLUSIONES

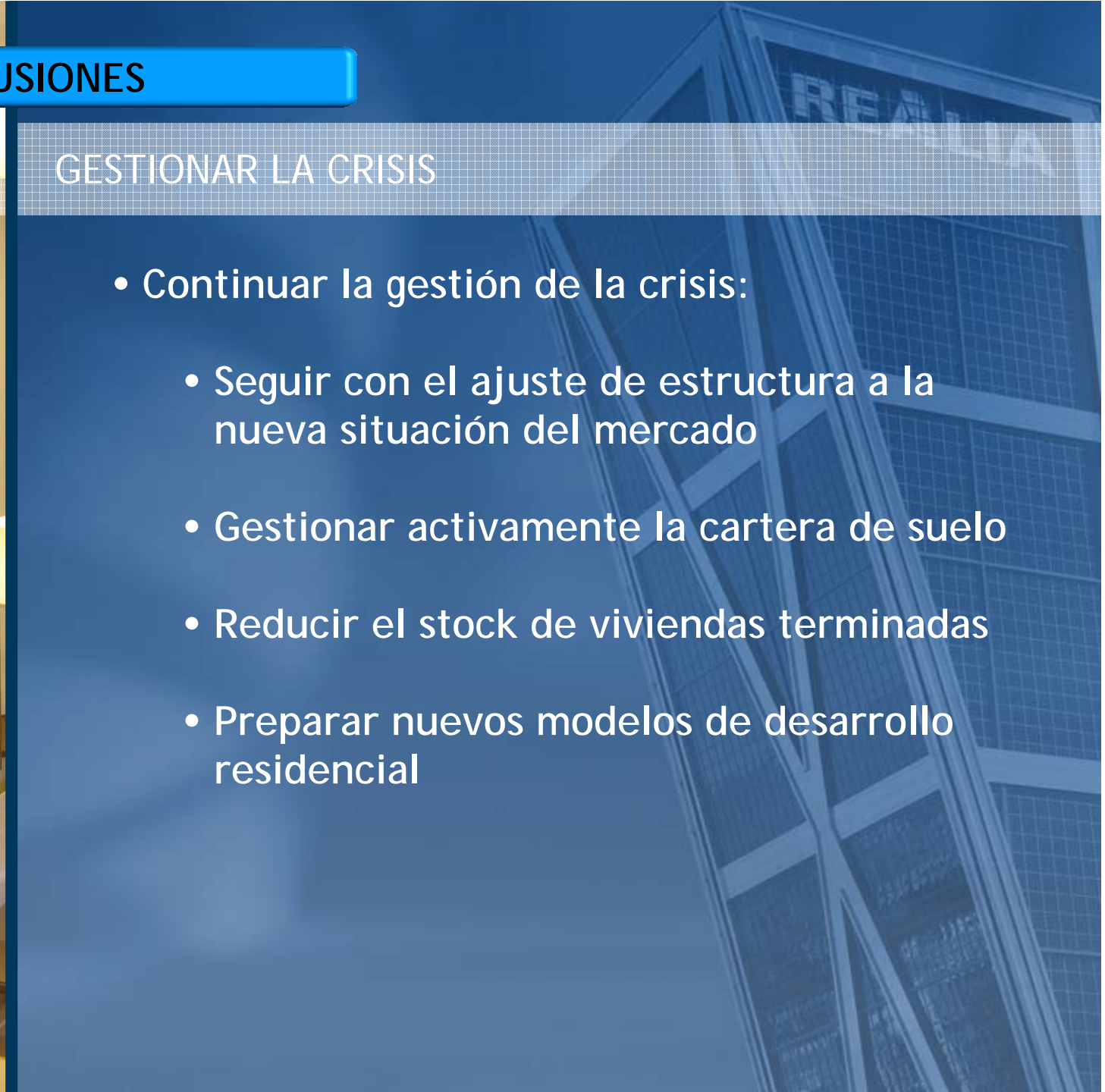
PRESERVAR EL VALOR DE LA COMPAÑÍA

- Garantizar la solvencia:
 - Apoyo de los accionistas de referencia
 - Optimización de la estructura financiera
- Preservar el valor para los accionistas:
 - Fortaleza patrimonial
 - Desinversiones para compensar la menor actividad residencial y las provisiones por depreciación de activos

CONCLUSIONES

GESTIONAR LA CRISIS

- Continuar la gestión de la crisis:
 - Seguir con el ajuste de estructura a la nueva situación del mercado
 - Gestionar activamente la cartera de suelo
 - Reducir el stock de viviendas terminadas
 - Preparar nuevos modelos de desarrollo residencial



CONCLUSIONES

Sectores cíclicos: crisis globales más profundas, pero transitorias

- Medidas anticíclicas favorecen la recuperación

• La demanda inmobiliaria sigue viva y el sector tiene futuro

- Saneamiento
- Nuevas fórmulas
- Otro equilibrio



CONCLUSIONES

REALIA



Una de las empresas mejor posicionadas
en el sector

Estamos preparados para el cambio

- Solvencia: Accionistas y solidez financiera
- Gestión: Equipo profesional
- Negocio: Diversificación

Se puede recuperar el valor

SITUACIÓN ECONÓMICA

GESTIÓN DE LA CRISIS

ACCIONARIADO / EVOL. ACCIÓN

CONCLUSIONES



REALIA

