



Índice



Principales magnitudes

Iberdrola Inmobiliaria

Desinversiones

Optimización del valor para el Grupo, gestionando donde hay valor y desinvirtiendo el resto

Crecimiento del EBITDA de un 30% y del Bº Neto del 40% en el período '05-'09

Iberdrola Inmobiliaria y participación en Gamesa, base del crecimiento

Valor de mercado: > 4.000 MM Eur con plusvalías > 2.300 MM Eur

Desinversiones por valor de 1.000 MM Eur en '07-'09 con plusvalías > 500 MM Eur (en línea con plusvalías '03-'05: 530 MM Eur) ...

... basadas en el patrimonio inmobiliario y participadas no energéticas y cotizadas

3

Principales magnitudes

Iberdrola Inmobiliaria

Desinversiones

4

Beneficio Neto crecerá +50% en 2005-2009

Basado en modelo de crecimiento reduciendo exposición a ciclos:

- Desarrollando suelo no finalista
- Potenciando la promoción de 1ª Residencia y nuevos productos (logística, oficinas,...)
- Renovando la Cartera de Patrimonio
- Creciendo en mercados internacionales
- Desarrollando un producto medioambientalmente eficiente

Crecimiento del 20% acumulado en 2010-11

5

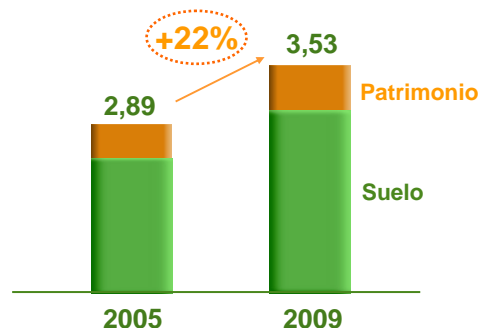
Principales Magnitudes

Datos Financieros (MM Eur)

	2005	2009
Activos	1.439	+50%
Inmovilizado	590	+30%
Existencias	702	+90%
Margen Bruto	193	+30-40%
BAI	146	+35-45%

Cartera de activos

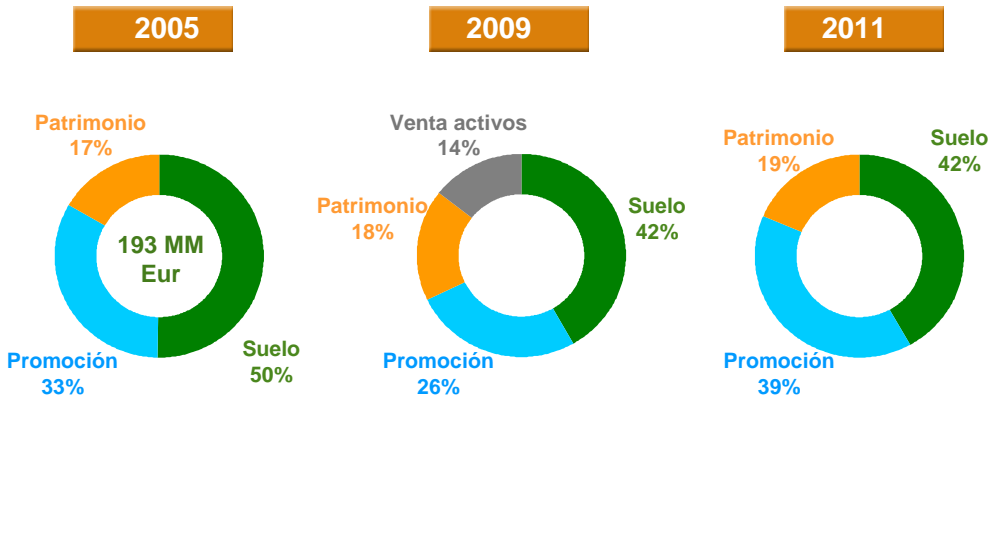
Millones m² edificables



3,53 MM m² edificables sobre una superficie de suelo superior a 8 MM m²

6

Margen Bruto por áreas de negocio



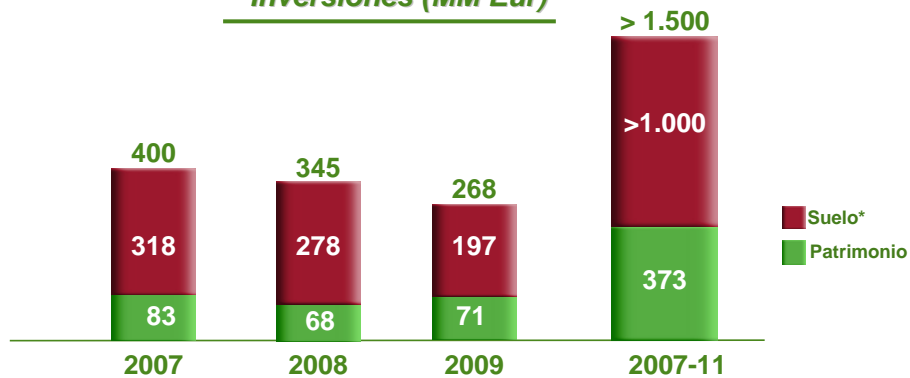
7

Inversiones



Renovación de la cartera de activos

Inversiones (MM Eur)



Incluye inversiones en mercados internacionales por 125 MM Eur en 2007-09

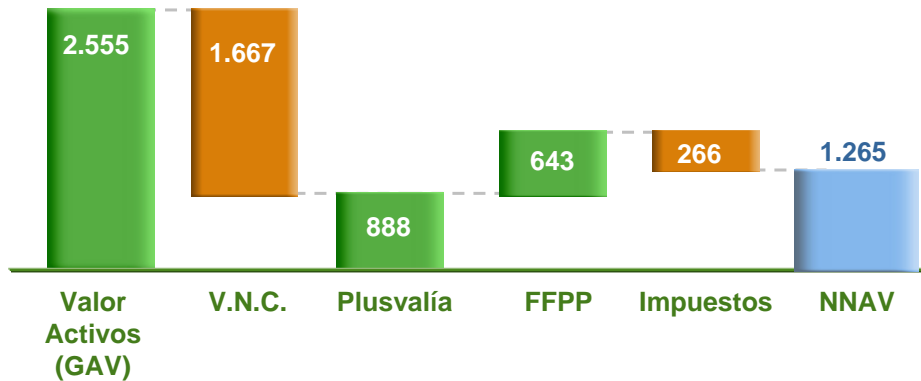
(*) Inversión bruta en suelo. Contabilizado como Existencias

8

Valor Neto Iberdrola Inmobiliaria



El valor neto de Iberdrola Inmobiliaria* después de impuestos a 1S '06, es de 1.265 MM Eur



Plusvalía + FFPP - Impuestos = NNAV = Valor Activo - Deuda - Impuestos

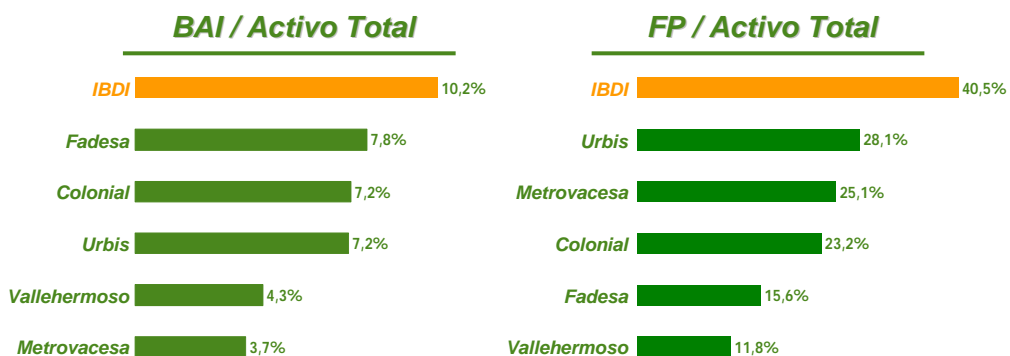
(*) Valoración: Richard Ellis

9

Comparativa Sector



Iberdrola Inmobiliaria líder en rentabilidad



... y con la estructura financiera más solvente

Nota: Elaboración propia / Cifras Cierre 2005

10

**Iberdrola Inmobiliaria gestiona
2,1 MM m² edificables en España**

**Incremento del 13%
del Margen Bruto hasta 2009**

**- Diversificación tipología de
suelo**

- Rotación de cartera

- Stock de 2-3 MM m² edificables



Cabo Cope, Águilas. Murcia
Superficie total del ámbito: 2.100 Ha.
(11.000 viviendas y 23.000 plazas hoteleras)
Proyecto IBDI: 3.361.000 m² (1.573 viviendas y
3.289 plazas hoteleras). 60% IBERDROLA



Suelo



Sector Nueva Condomina, Murcia
Superficie total: 152.269 m²
Proyecto: 1.249 viviendas

13

Suelo



La Herradura, Almuñécar. Granada
Superficie total: 88.814 m²
Proyecto: 400 viviendas

14

Promoción



Iberdrola Inmobiliaria: gestiona 55 promociones en 18 provincias

**Incremento del 7%
del Margen Bruto hasta 2009**

- Potenciando:

**- 1ª Residencia en capitales
de provincia**

**- Otros productos: oficinas,
comercial, industrial, VPO**

**- Menor exposición en 2ª
Residencia**



Entrega de 2.722 viviendas en el periodo

15

Promoción Residencial



**Belavent
Golf Santa Ponça III, Calviá. Mallorca
110 viviendas en altura y 18 viviendas unifamiliares**



16

Promoción Residencial



Albazano Real. Fase IV
Jerez de la Frontera, Cádiz
134 viviendas en altura



17

Promoción Residencial



Residencial Alcora
Palma de Mallorca
125 viviendas en altura y 18 viviendas
unifamiliares



18

Patrimonio



Iberdrola Inmobiliaria gestiona más de 60 propiedades de carácter industrial, hotelero y comercial en 14 provincias

Incremento del 44% del Margen Bruto hasta 2009

- Rotación de cartera

- Invirtiendo en mercados con más rentabilidad

- Promoviendo actualmente para la cartera: Torre Valencia y Bilbao



19

Patrimonio



Torre Iberdrola
Abandoibarra, Bilbao
Superficie total: 50.000 m²e
Superficie IBE Inmobiliaria: 25.000 m²e

20

Patrimonio



Aqua Multiespacio (50% Iberdrola)
Avenida de Francia, Valencia
Centro comercial y de ocio de 33.600 m² de
SBA (Superficie Bruta Alquilable)
Torre de oficinas de 23.700 m²
2 hoteles de 3 y 4 estrellas de 16.000 m²

21

Patrimonio



Málaga Business Park
Parque Tecnológico de Andalucía, Málaga
SBA: 14.772 m²

22

Patrimonio



Hilton Diagonal Mar
Paseo Taulat, 262-264. Barcelona
433 habitaciones

Torres Diagonal Litoral
SBA: 36.000 m2 (50% Iberdrola)

23

Patrimonio



Porta Firal, Barcelona
Desarrollo de un complejo de oficinas y
comercial de 91.100 m2, situado en la
ampliación de la Fira 2 de Barcelona

24

Expansión Internacional



Iberdrola Inmobiliaria tiene previsto invertir 300 MM Eur hasta 2011 en su expansión internacional

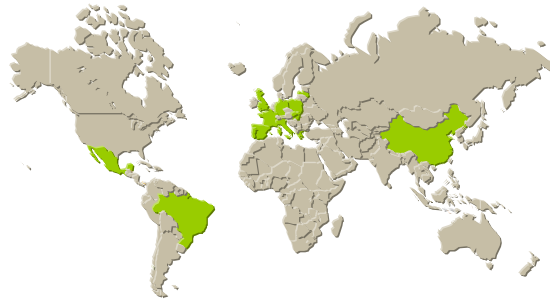
**Margen Bruto:
14 MM Eur en 2009**

- Mercados con presencia de Iberdrola

- Co-invirtiéndose con socios locales

- Áreas de expertise

- Mejorando la cartera patrimonial en base a riesgo/rentabilidad



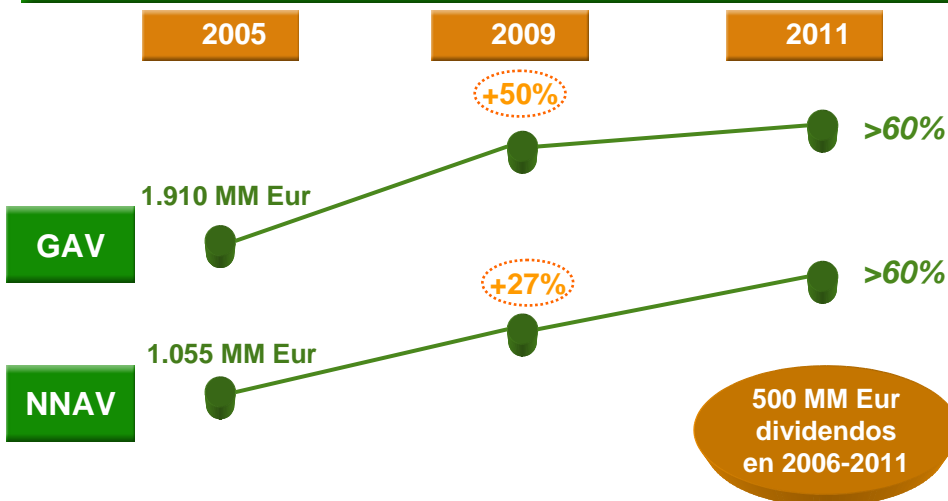
* Cifras incluidas en las distintas áreas de negocio

25

Crecimiento del negocio



Crecimiento del NNAV y del GAV por encima del 60% en el 2011 vs. 2005



26

Principales magnitudes

Iberdrola Inmobiliaria

Desinversiones

Cartera: valor de mercado superior a 4.000 MM Eur

Cartera Negocios no energéticos (MM Eur)

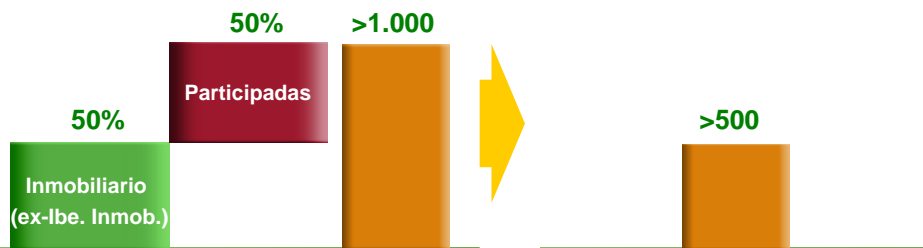


Plusvalías latentes superiores a 2.300 MM Eur

**Desinversiones de 1.000 MM Eur:
50% en activos inmobiliarios; 50% en participadas**

Desinversiones '07-'09 (MM Eur)

Plusvalías '07-'09 (MM Eur)



Plusvalías superiores a 500 MM Eur