



REALIA

Junta General de
Accionistas

2010

Madrid, 8 de junio

Índice

- **EL ENTORNO ECONÓMICO Y DEL SECTOR INMOBILIARIO**
- **REALIA: SITUACIÓN Y RESULTADOS**
- **EL NEGOCIO PATRIMONIAL**
- **EL NEGOCIO DE PROMOCIÓN**
- **NUESTROS OBJETIVOS**



EL ENTORNO ECONÓMICO Y DEL SECTOR INMOBILIARIO

Entorno económico

2009 año convulso en la economía en general, y aún más la europea:

- Crisis financiera
- Fuerte reducción del consumo

Comportamiento UE:

- Dificultad en adoptar decisiones
- Desigualdades significativas entre los países

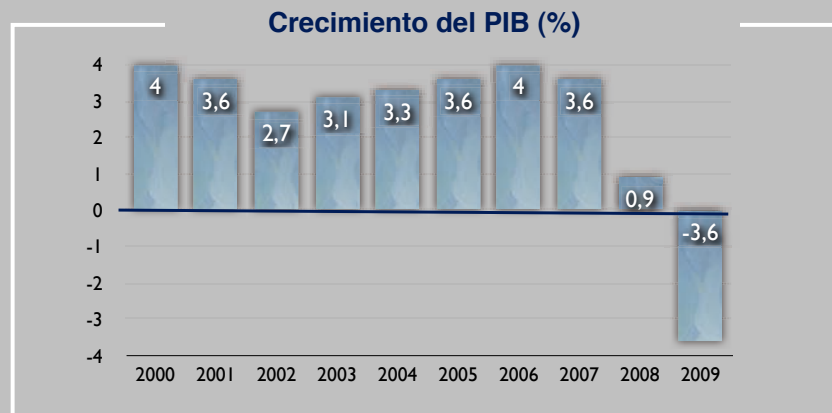
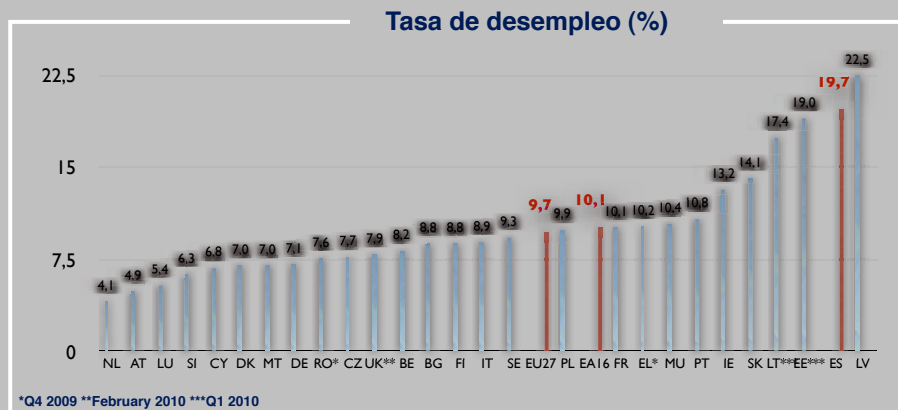
Situación financiera:

- Preocupación por la solvencia de las entidades financieras
- Reacción de los Bancos Centrales / Gobiernos. Inyecciones de liquidez

Reflejo en España

Empeoramiento de ratios:

- Fuerte caída del PIB -3,6%
- Elevada tasa de paro 19,7%
- Debilidad del consumo



Ante la excepcionalidad de la situación, medidas excepcionales

Reflejo en el sector inmobiliario

Caídas de negocio

- Desaparición de resultados

El sector se ajusta para el nuevo ciclo:

- Las empresas en refinanciación y/o reconversión

Reaparición de la Banca como titular del negocio:

- Desigualdad en la financiación

Firmeza del negocio patrimonial

Principales mercados europeos:

- Sufren menos las valoraciones y la bajada de alquileres
- España mayor ajuste

España – Prime: lo bueno aguanta mejor:

- Renegociación de contratos / altos niveles de ocupación
- Ajuste en el valor de los activos

Más incertidumbre en el residencial

Parón en las ventas: incertidumbre (desempleo) y expectativa precios más bajos

Dificultades de financiación

Stock de viviendas: falta de fiabilidad de los datos

Reajuste en precios: Estamos tocando fondo

Mantenimiento de las valoraciones



REALIA SITUACIÓN Y RESULTADOS

Modelo equilibrado

Más patrimonial

Valor de Mercado de los Activos
(GAV)



Modelo equilibrado

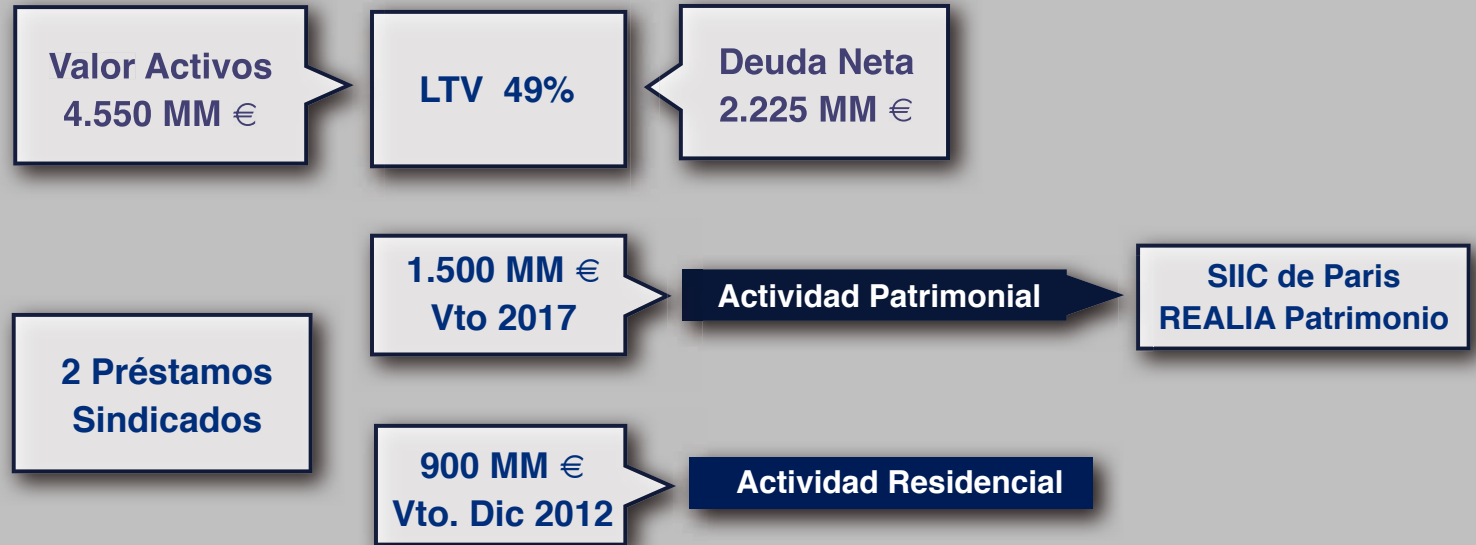
Más internacional

Valor de Mercado de los Activos
(GAV)



Estructura Financiera

Situación financiera estable



La compañía está cumpliendo con amplio margen el Plan de Negocio aprobado por los bancos en el proceso de refinanciación del área de promociones

Profunda política de reajuste

Adelgazamiento de estructura

Reducción de costes generales

Criterios selectivos con proveedores

Nueva valoración de activos

REALIA tiene valorados todos sus activos a coste histórico

Activos Grupo REALIA (millones de euros)

Valor contable (Book value)	Valor de mercado (según CBRE)
3.413	4.550

REALIA cuenta con importantes plusvalías latentes, no contabilizadas en balance

Plusvalías totales	Plusvalías (sin minoritarios)	Plusvalías después de impuestos
1.136	869	674

Después de realizar un importante ajuste

Resultados 2009

Impacto de las provisiones:

- La valoración refleja en algunos activos un valor de mercado inferior al contable
- Provisiones por depreciación de activos: 94 millones de euros
 - Apunte contable
 - No supone salida de caja
 - No compensable con las plusvalías
 - Recuperable

Resultado neto del ejercicio: -54 millones de euros

Resultados 2009

Sin el efecto de las provisiones, el resultado neto habría sido positivo en
16,2 millones de euros

Ingresos Totales	383
Alquileres	180
Venta Patrimonio	53
Promociones	142
Suelo	0
Otros	7
EBITDA	176
Beneficio Neto Atribuible	16

Datos en millones de euros

Resultados Primer Trimestre 2010

Estabilidad en los ingresos gracias a:

- La recurrencia de los ingresos del negocio patrimonial
- La buena evolución de los ritmos de venta del stock de viviendas

	1Trim. 2010	1Trim 2009
Ingresos Totales	76,9	78,4
Alquileres	44,0	45,0
Venta de Patrimonio (Resultados)	0,1	0,0
Promociones	30,0	32,4
Suelo	1,2	0,0
Otros	1,6	1,0

Datos en millones de euros

Estructura accionarial



30%



28%

CAJA MADRID

Accionistas en el Consejo

58%

Grupo Prasa

5%

Grupo Lualca

5%

Interprovincial, S.L.

5%

Participaciones significativas

15%

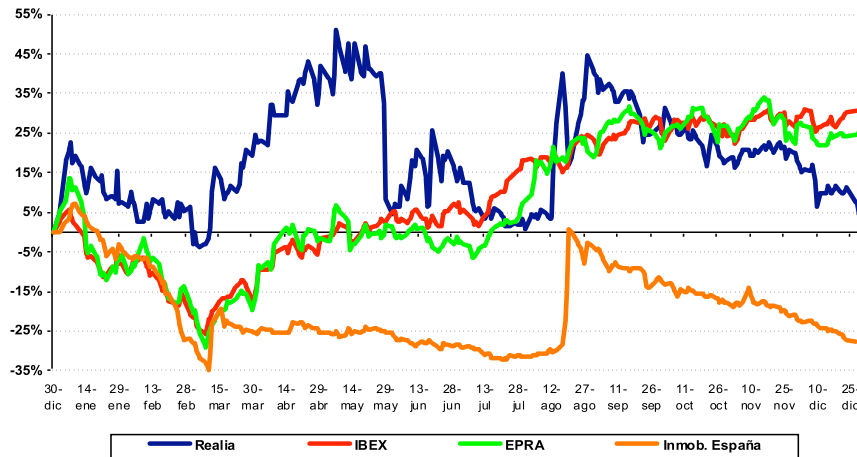
Free float

27%

Evolución bursátil 2009

A pesar del entorno desfavorable para el sector, REALIA ha cerrado 2009 en positivo con un comportamiento superior al resto del sector

Evolución bursátil en 2009 de Realia vs Ibex 35 / Inmobiliarias España / índice EPRA*



IBEX 30%

EPRA 29%

REALIA 7%

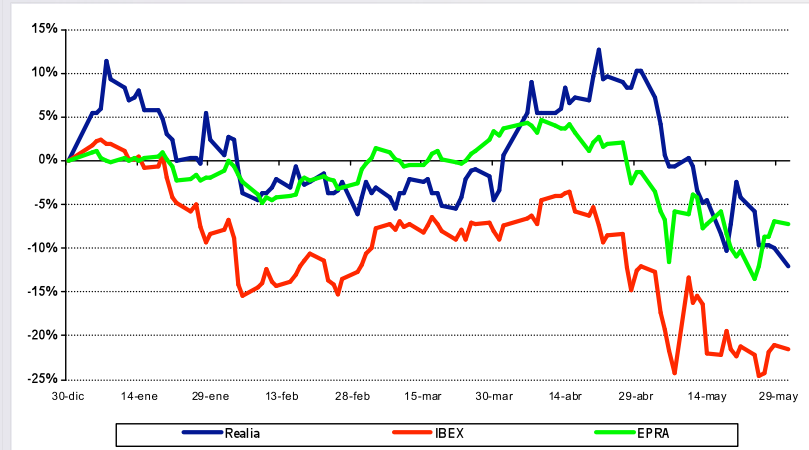
Inm. Esp -28%

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

Evolución bursátil 2010

REALIA se está comportando mejor que el Ibex 35

Evolución bursátil en 2010 de Realia vs Ibex 35 / índice EPRA*



EPRA -7%
REALIA -12%
IBEX -22%

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

Las acciones de REALIA cotizan hoy a 1,48 euros



EL NEGOCIO PATRIMONIAL

REALIA Patrimonio

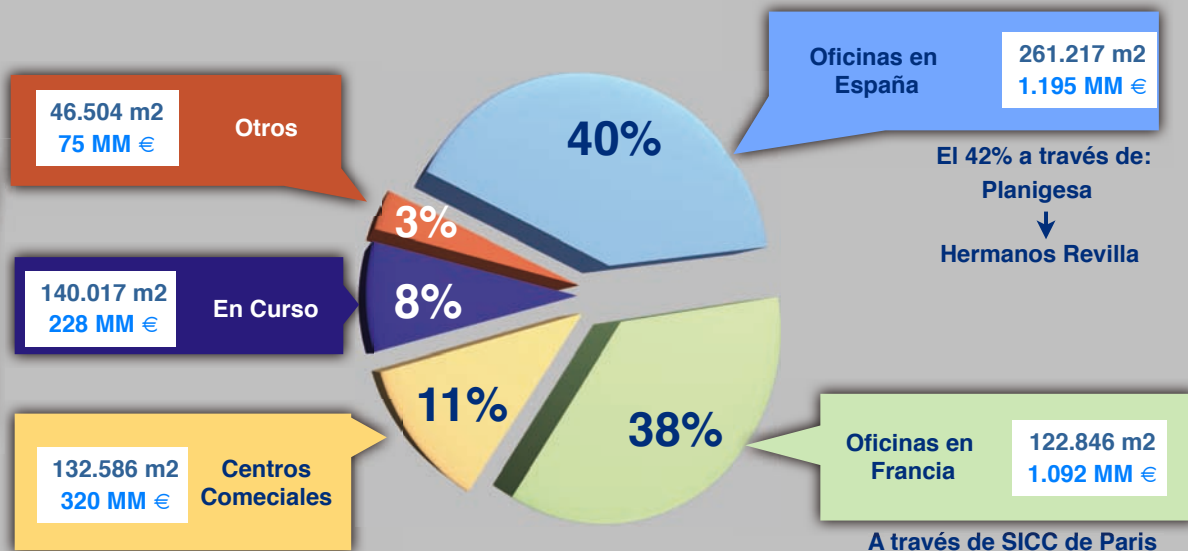
REALIA concentra gran parte de sus activos en las principales zonas de negocios con inquilinos de primer nivel

2.910 MM € = 64% VALOR ACTIVOS

EBITDA alquileres: 137 MM €

Nivel de ocupación: 94,4%

Superficie en explotación: 570.251 m²



Actividad Patrimonio

Continúa mostrando una buena evolución: alquileres +1,9%

Problema de las valoraciones

Rotación de activos: 106 MM €, plusvalías de 53 millones MM €

Nuevos proyectos en explotación:

- P.C. Plaza Nueva Leganés en mayo 2009
- Edificio oficinas Torre REALIA BCN (Barcelona) en julio 2009

P.C. Plaza Nueva Leganés

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...
- Ocupación: 92%



Torre REALIA BCN

Apertura edificio de oficinas Torre REALIA BCN (Barcelona)

- Julio de 2009
- Superficie Bruta Alquilable: 31.959 m²
- Número de plantas: 24
- Plazas de aparcamiento: 399
- Ocupación: 30%



SICC de Paris

Filial francesa de REALIA (84%) que cotiza en la Bolsa de París

Referente en el mercado 'prime' de oficinas de París

Superficie en explotación: 144.000 m², 38 edificios de oficinas

Ocupación: 93%

Nuevo edificio en explotación: Montrouge

Obligación de reducir la participación < 60% para mantener los beneficios fiscales



Edificio Montrouge

Apertura edificio de oficinas Trait d'Union, Montrouge (París)

- Marzo 2010
- Alquilado al grupo editorial Mondadori por 9 años para la instalación de su sede social
- Superficie Bruta Alquilable: 14.850 m²
- Plazas de aparcamiento: 304





EL NEGOCIO DE PROMOCIÓN

Reducción de stock

El parón de las ventas en 2008 hizo incrementar el stock

En enero 2009 REALIA tenía un stock de 1.580 viviendas

Hoy el stock es inferior a las 900 viviendas gracias a:

- Política realista de precios
- Importante mejora de las ventas: +104% vs. 2008
- Objetivo: generar caja y reducir gastos (financieros, mantenimiento...)

Reducción de stock

Competencia de los bancos

Inicio de nuevas promociones en mercados contrastados

Evolución cartera de pre-ventas	2009	2008
Pre-ventas		
Número de unidades	665	326
Millones de euros	138	76

Cartera de Suelo

Importante ajuste en el valor

Objetivo recuperar el valor del suelo:

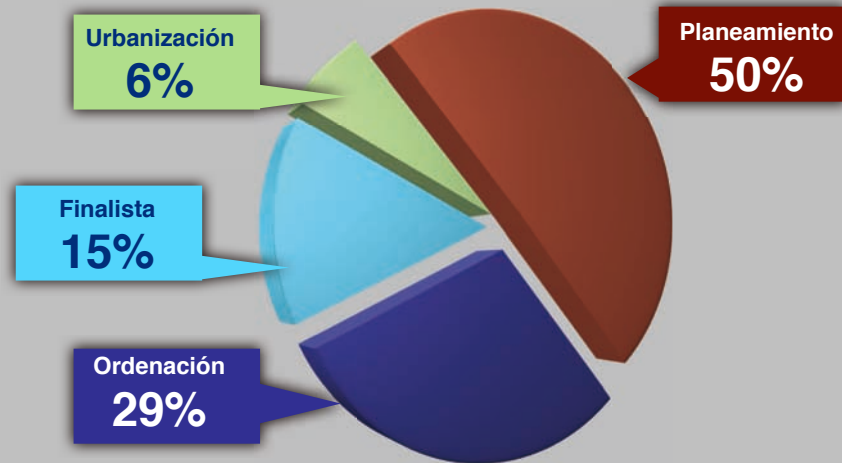
- Gestión urbanística
- Vender stock de viviendas
- Inicio de nuevas promociones

Cartera de Suelo

Cartera de suelo por estado:

3,3 mill. de m² edificables

GAV: 1.364 mill. de euros



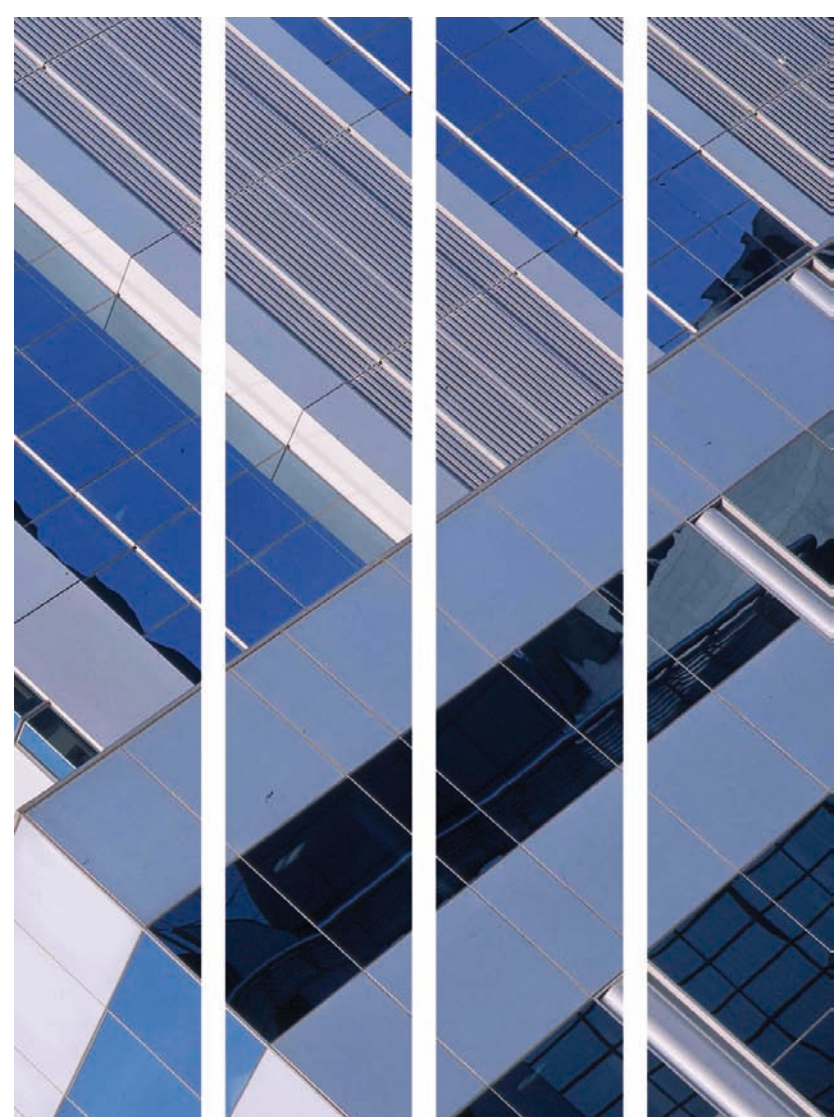
Ejercicio 2010

Continúa el buen ritmo de venta de viviendas del ejercicio 2009

Evolución cartera de pre-ventas	1T10	1T09
Pre-ventas		
Número de unidades	133	126
Millones de euros	29,7	22,4

Inicio nuevas Promociones (Madrid, Valencia, Sevilla y Valladolid)

Gestión de suelo (avances planeamiento)



NUESTROS OBJETIVOS

Mayor peso patrimonial e internacional

Potenciar plataforma SIIC de Paris

Estudiar oportunidades de inversión

Objetivo Patrimonio: alcanzar el 80% del GAV total

Objetivo Internacional: llegar al 40% del GAV total

Mantener la prudencia financiera

Reducir el endeudamiento

Cumplir con el plan de negocio acordado con los bancos

Adaptarse a la evolución del negocio

Recuperar el valor de la compañía

Valor del Patrimonio

Valor del Suelo:

- Gestión urbanística de la cartera de suelo
- Dar salida al stock de viviendas
- Inicio de nuevas promociones en mercados contrastados

Defender la cuenta de resultados

Margen de las nuevas ventas

Rotación de activos = plusvalías

Ahorro de costes = austeridad

Nuestro objetivo final

Dar confianza al mercado

Aumentar el valor de la empresa

Mejorar el servicio a los clientes