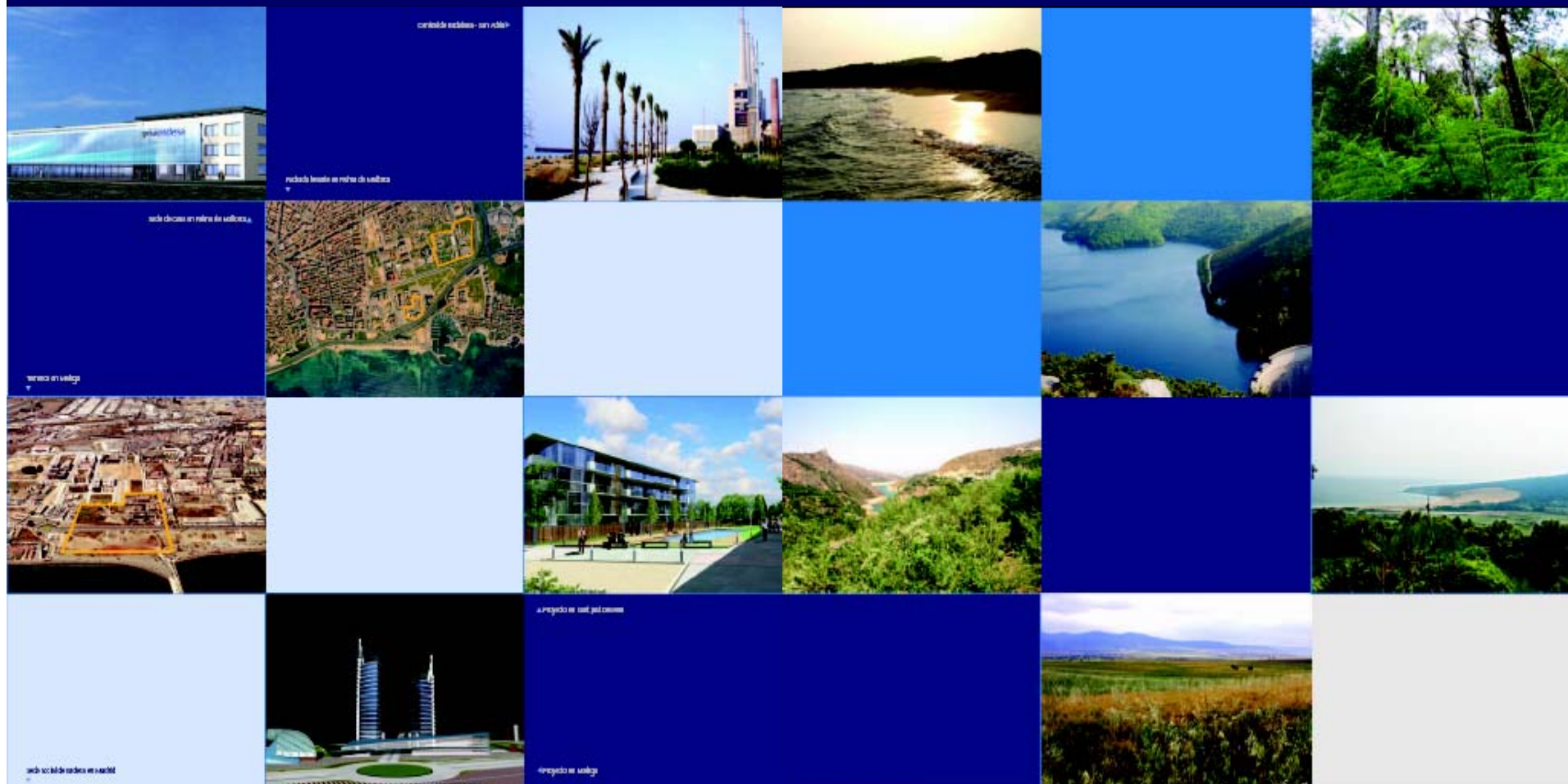


BOLONIA REAL ESTATE



Construyendo valor

Dirección Corporativa de Servicios y Tecnología

De la Desinversión a la Gestión del Valor

Hasta 2004

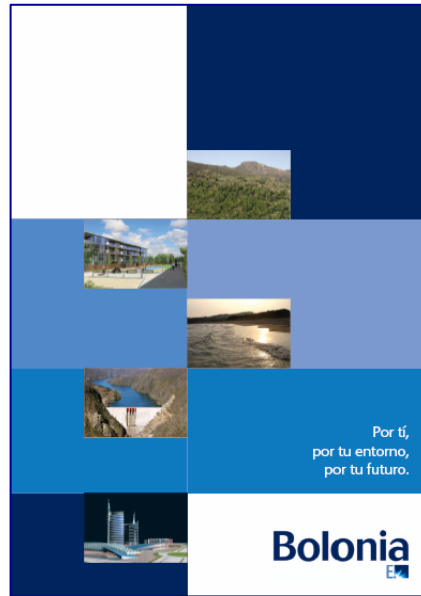


Focus



DESINVERSIÓN

Desde 2005



- Constitución de BOLONIA Real Estate.
- Ventas por 250 M€ en 2006
- Lanzamiento de Entornos Naturales

Focus



GESTIÓN DEL VALOR

Endesa toma tierra
La eléctrica espera conseguir 1.000 millones de euros en cinco años gracias a la venta de suelo

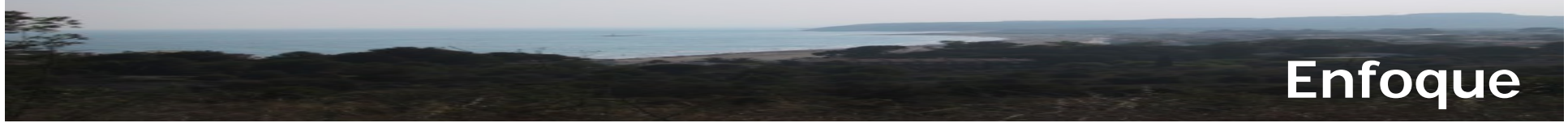
MIGUEL ÁNGEL GARCÍA VEGA
Endesa pone sus cartas inmobiliarias sobre la mesa. En los próximos cinco años tiene previsto ingresar unos 1.000 millones de euros por la venta de activos, especialmente suelo. Esta estructura está armada a partir de su división Bolonia Real Estate, una firma creada el año pasado con el objetivo de especular

Localidad	Zona	Superficie	Calificación	Características
Barcelona	Sant Just Desverm	32.000 m ²	Urbano	Área con un gran potencial urbanístico
Taragona	Albalade	277.000 m ²	No urbanizable	Terrenos enclavados en primera línea de playa
Barcelona	Sant Adrià y Barcelona	116.000 m ²	Urbano industrial	Terrenos situados en primera línea de playa
Mallorca	Pachuda marina	112.000 m ²	Urbanizable, no residencial	La zona está en riesgo

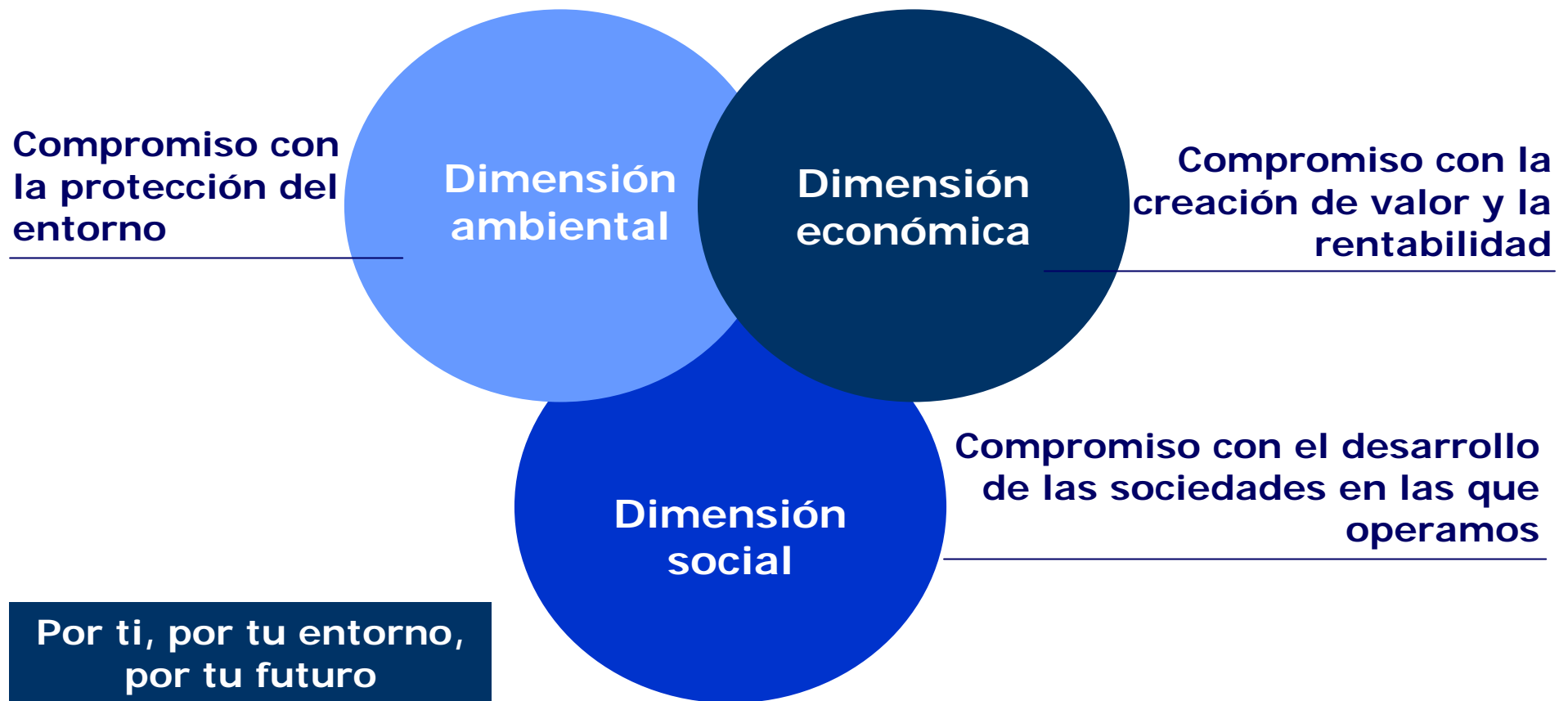
Distribución de la cartera inmobiliaria

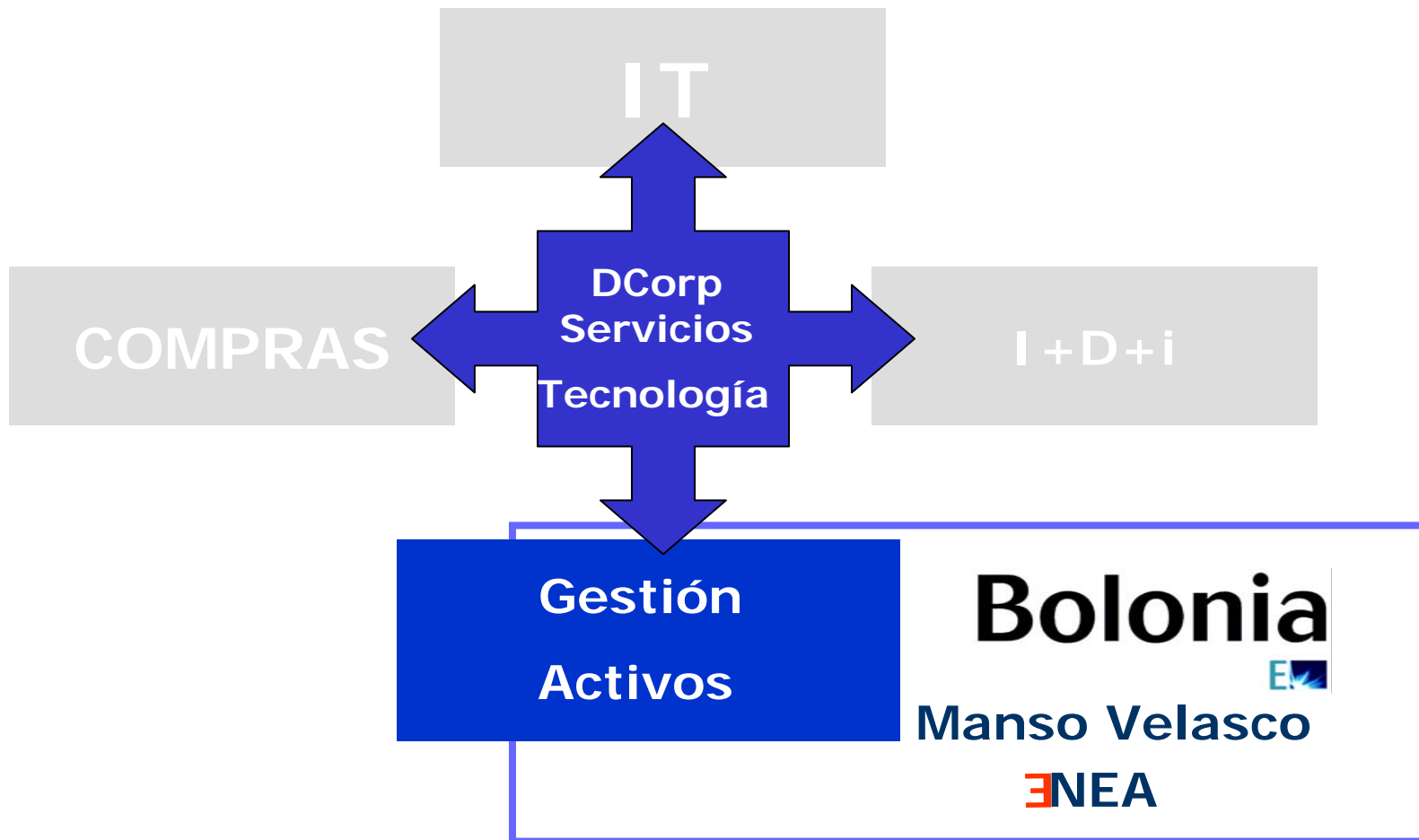
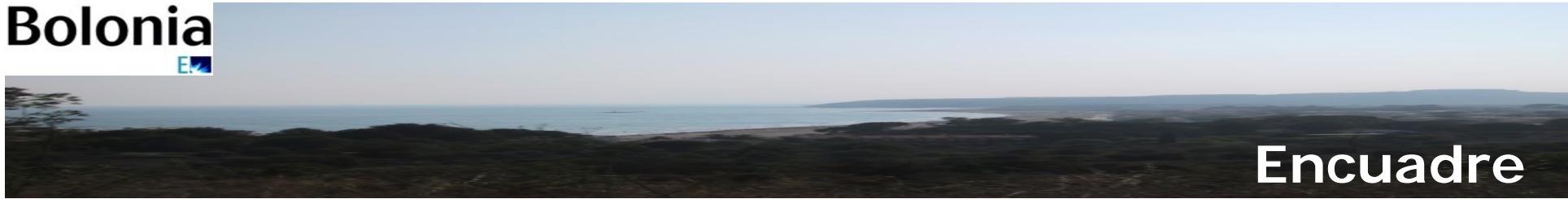
Residencial:	11%*
Hotelería:	8%
Turístico:	85%
Comercial:	4%
Oficinas:	3%

Fuente: Endesa. EL PAÍS



BOLONIA POTENCIA EL COMPROMISO CON LA POLITICA DE SOSTENIBILIDAD DE ENDESA





Bolonia se crea para potenciar la gestión de los activos inmobiliarios de Endesa

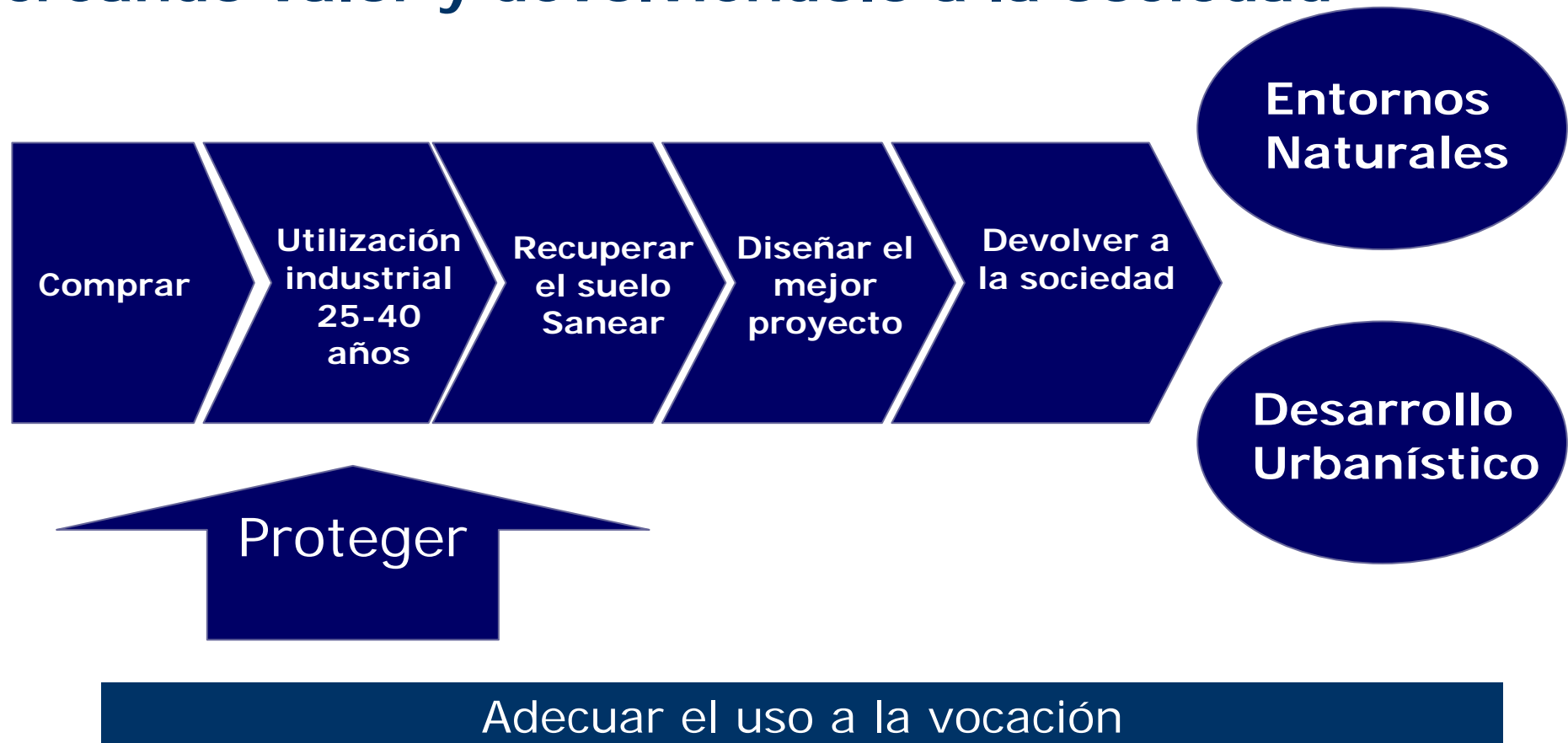


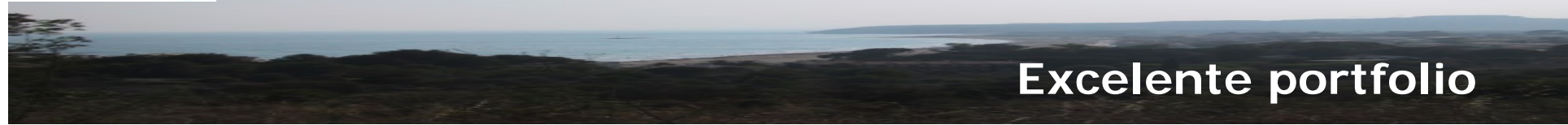
Una empresa excelente en la gestión sostenible del Entorno y del suelo.

Misión

- Creación del valor máximo para Endesa optimizando riesgo y rentabilidad.
- Aportar a Endesa recursos (suelo+cash-flow) que potencien el negocio básico de la empresa.
- Diseñar y materializar proyectos urbanísticos potenciando el eje de la responsabilidad social.
- Conservar y proteger entornos/terrenos potenciando la imagen medio ambiental de Endesa.

**Nos proponemos Gestionar el ciclo del suelo,
creando valor y devolviéndolo a la Sociedad**

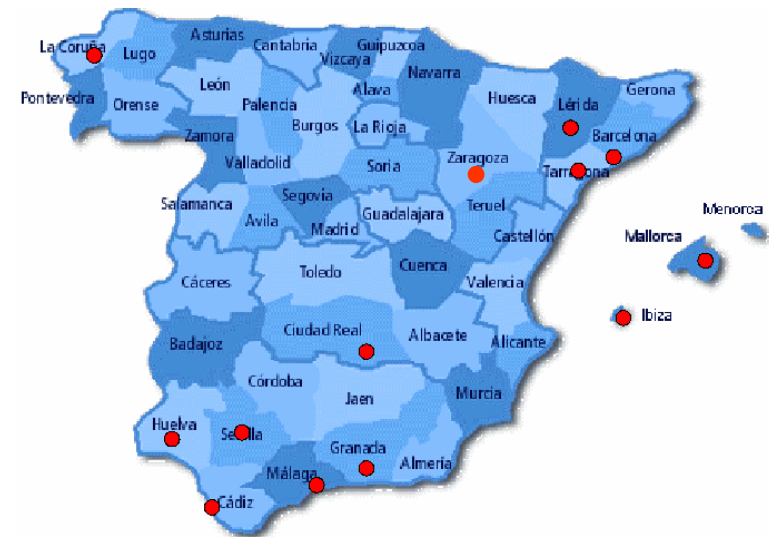




Cartera de Suelo de Extraordinario Potencial

- ❑ Reserva de suelo de una dimensión extraordinaria en el sector inmobiliario: más de 40 millones de m2 en España
- ❑ Edificabilidad Potencial Estimada: 1 millón de m²
- ❑ Capacidad de generar valor en el medio y largo plazo por importe superior a 1.000 millones de €*.
- ❑ **Ámbito geográfico nacional:**

- **Cartera Actual en Gestión: 22 Suelos**
- **Presencia en 6 CCAA.**
- **Excelentes Ubicaciones: capitales de provincia, costa, ámbitos de crecimiento de la ciudad...**
- **Diversificación de localizaciones.**
- **Cartera a futuro: Posibilidad de ampliación de la cartera con suelos procedentes de la compactación de subestaciones**



* De acuerdo con las valoraciones de Jones Lang Lasalle y las estimaciones de IREA REAL ESTATE ADVISORS.



Excelente portfolio

Cartera de Suelo de Extraordinario Potencial

□ **Excelente producto diversificado en localizaciones privilegiadas :**

- Residencial (1ª y 2ª Residencia): 55%
- Terciario:Comercial, Oficinas, hotelero, Turístico:45%
- Primera Línea de Mar, Ciudades alto valor suelo ,Ressort de Montaña, parques empresariales

Mm2 Suelo:	145
• España	62
• LATAM	83
Mm2 Suelo Edificables:	7
• España	1
• LATAM	6

□ **Oportunidad única de maximizar la creación de valor y potenciar imagen de sostenibilidad**

- Regeneración de áreas urbanas industriales
- Reconversión de instalaciones energéticas
- Compactación de SET` s

Desarrollo de proyectos inmobiliarios alineados con la planificación urbana en ubicaciones excepcionales.

□ **Equilibrio en el horizonte temporal de creación de valor: corto, medio y largo plazo: .**

**2006 : 250 M de euros ;
1000 M de euros en 5 años**

Capacidades probadas

Contamos con las mejores capacidades ya probadas en Gestión de suelos

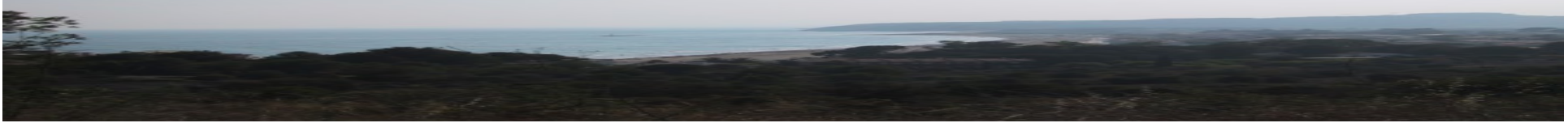


- **Ingeniería Civil**
- **Movimientos tierras**
- **Obra Civil Grandes construcciones**
- **Conservación; Recuperación Terrenos**
- **Comercialización Activos**
- **Desarrollos Urbanísticos**

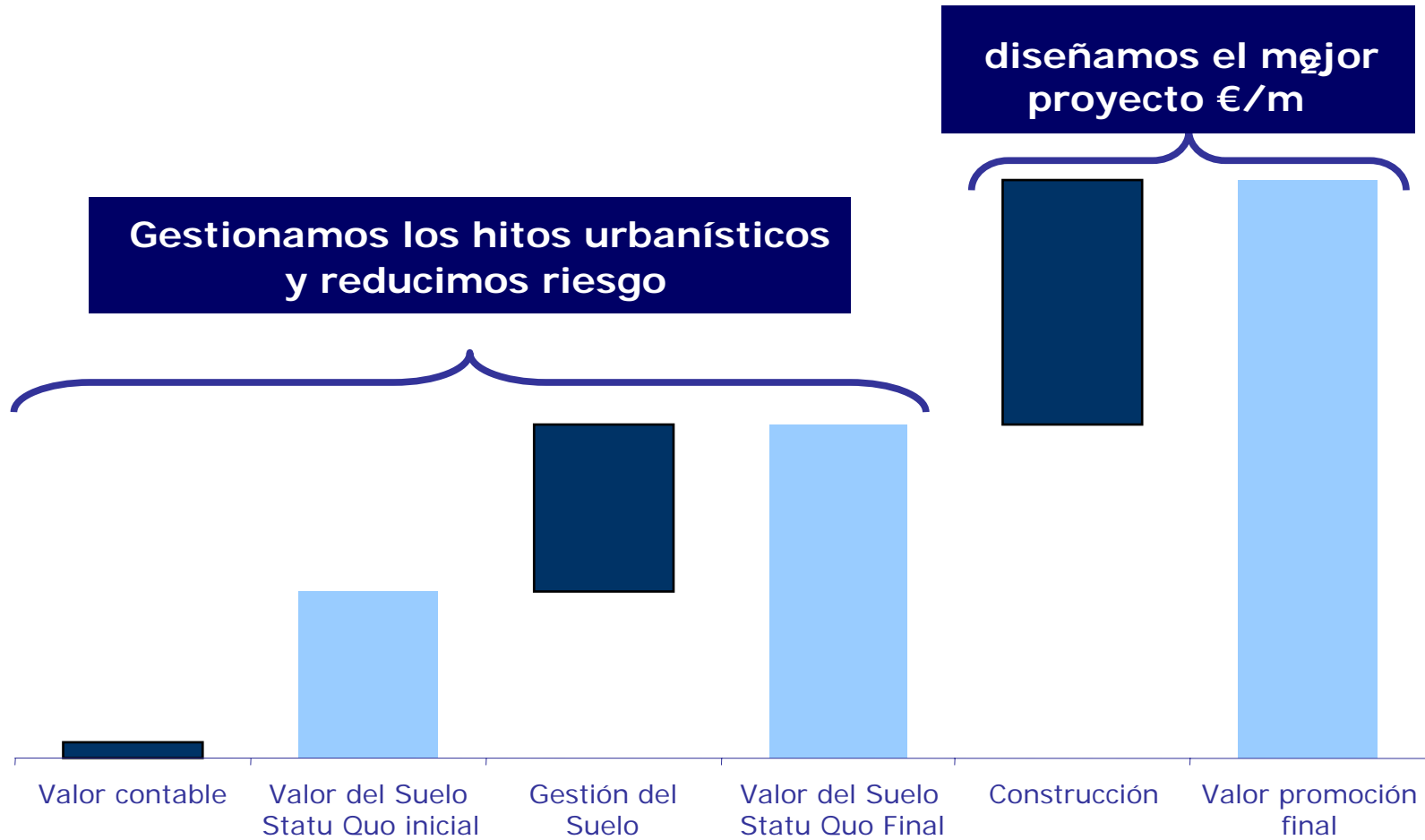


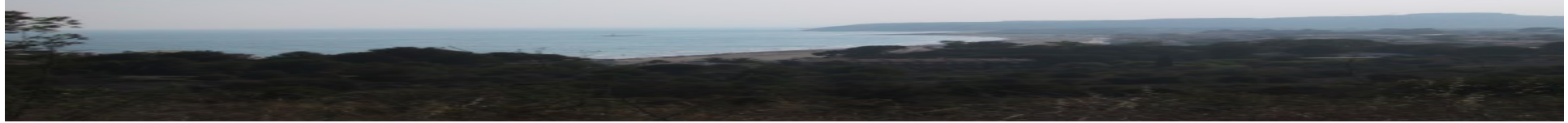
Portfolio+capacidades : orientados a capturar el máximo valor

1. Identificando/diseñando el mejor proyecto final Inmobiliario para cada activo.
2. Reduciendo el wacc/riesgo promotor final del proyecto inmobiliario.
3. Gestionando los hitos del suelo mediante Recalificación y Urbanización = Obtener máxima:
 - edificabilidad
 - optimizar Mix.
 - Precio m2
4. Generando Atractivo y Organizando concursos/subastas competitivas.



Dos drivers para maximizar el valor

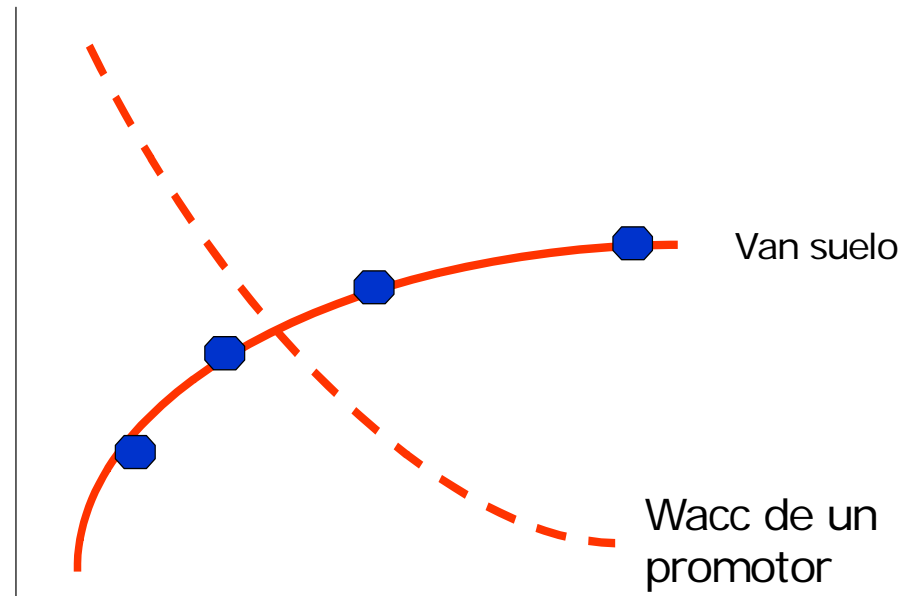
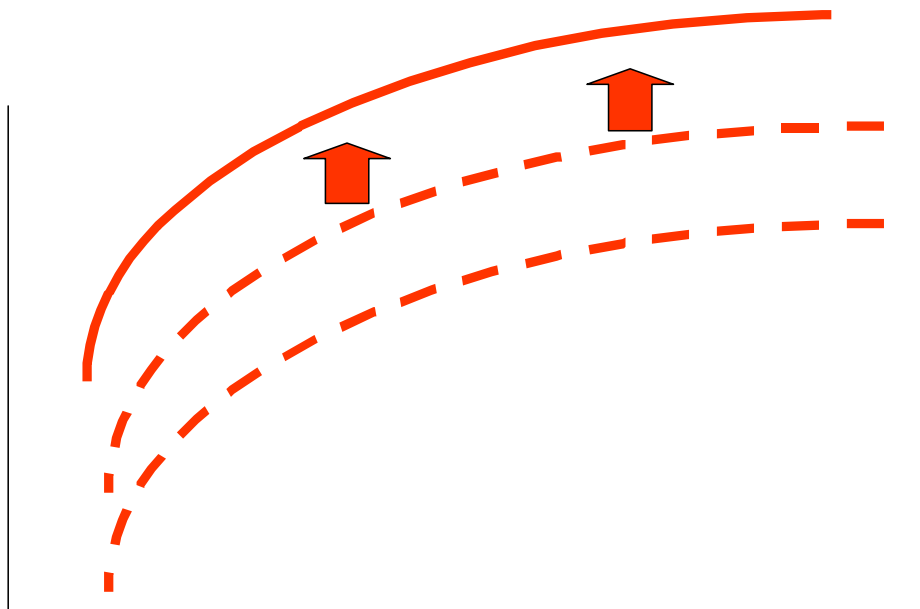




Diseñamos el mejor proyecto para optimizar el valor del suelo actuando sobre: edificabilidad, mix uso, precio venta

Gestionamos los hitos urbanísticos para reducir el riesgo de la inversión para el promotor

Reduciendo wacc

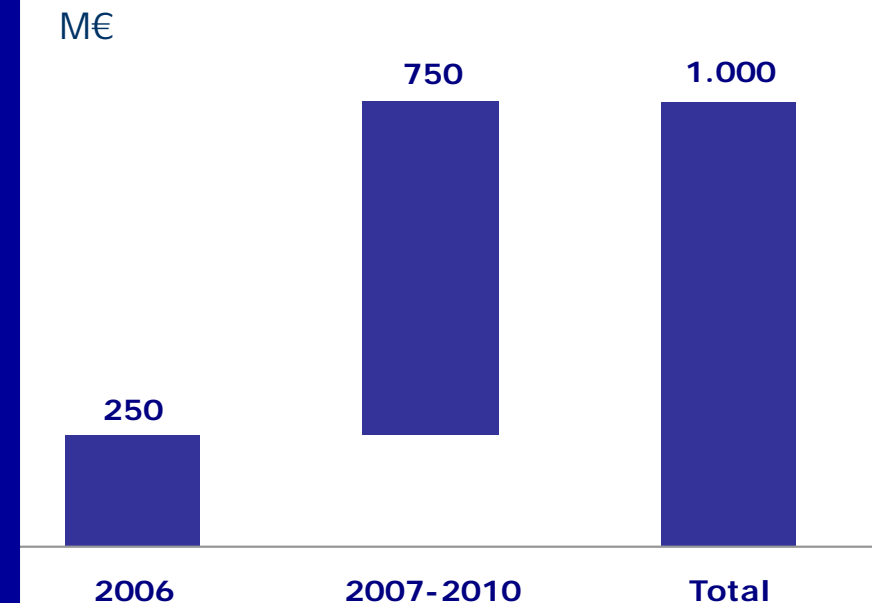


Avances significativos en el proceso de venta de activos inmobiliarios

Avances en 1T 2006

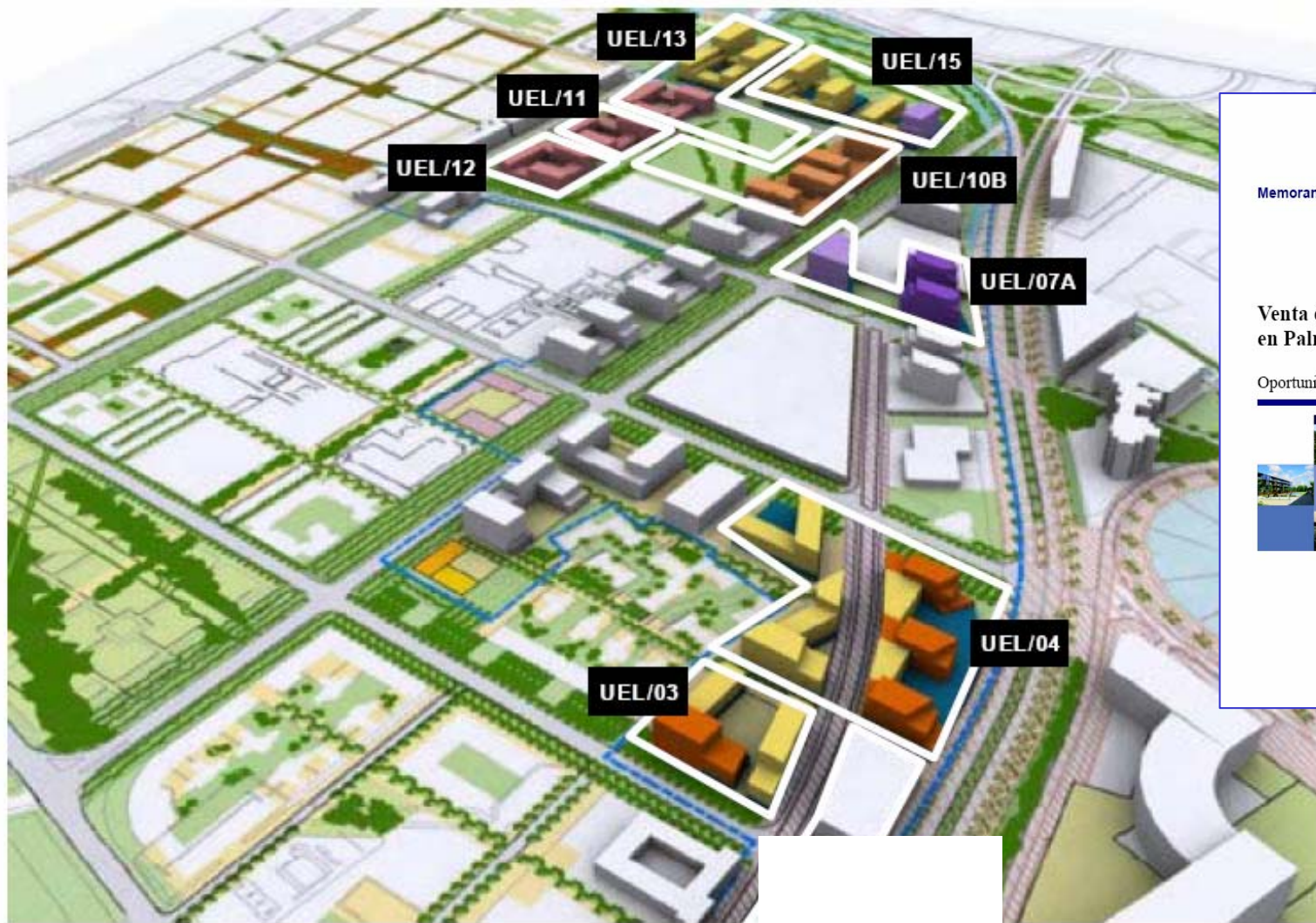
- Consolidada organización Bolonia Real Estate
- Ampliación del objetivo de desinversión de activos inmobiliarios hasta 1.000 M€ en 2006-2010
- Desinversión estimada de 250 M€ en 2006 por ventas en Palma de Mallorca y Málaga (plusvalías brutas de aprox. 90%) y segmentos B y C
- Realizadas desinversiones por 15 M€ y 60mills de Segmento B y C en comercialización
- Iniciado proceso de venta en Palma de Mallorca y concretando el proyecto con Ayto de Málaga

Plan de desinversión de activos inmobiliarios



Proyecto Palma

El mas importante proyecto urbanístico de Palma de Mallorca



Memorando Informativo

Venta de Activos Inmobiliarios en Palma de Mallorca

Oportunidad de Inversión Inmobiliaria Marzo 2006

Privado y Confidencial

BBVA
Corporate Finance

-  Residencial
-  Comercial
-  Oficinas
-  Hotel

Gestionamos >55% del Plan

Proyecto Palma de Mallorca (Fachada Levante) Detalle del Proceso y Calendario

1.- Envío de Cartas de Invitación: 17 feb 06
Fact Sheet
Compromisos de Confidencialidad
InfoMemo

2.- Ofertas Indicativas (no vinculantes):
Recepción de Ofertas: 4 abr 06
Selección y comunicación: 19 abr 06

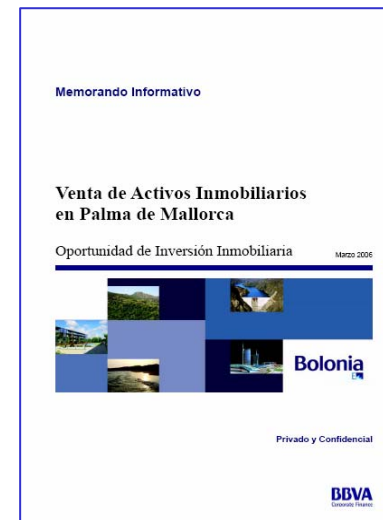


3.- Fase II en curso:
Data Room
Visitas a los inmuebles
Preguntas y Respuestas
Preparación de acuerdos contractuales

4.- Ofertas Vinculantes: recibidas el 26 may 06

5.- Negociación y cierre de la operación: antes del verano

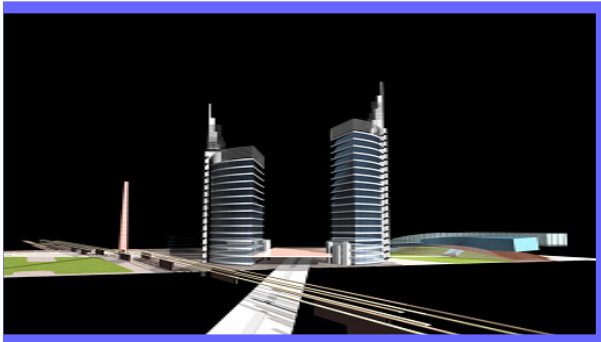
- Más de 35 ofertas recibidas:
 - 100% de los activos
 - participación societaria
 - determinadas Unidades de Ejecución
- Elevado interés generado (competencia) y ofertas muy atractivas
- Se valora a Endesa/Bolonia como socio del Proyecto



Proyecto Málaga (Antigua Térmica)



- Parcela 153.000M2 de suelo primera línea de Playa
- Proyecto original CCGT de 800MW trasladado 6Kms hacia interior
- Plan actual prevé un total de unos 63000m2 para Endesa de edificabilidad



- Proyecto de alto nivel en estudio Realizado por Estudio Arquitectura CHP que cambia el Skyline y potencia decisivamente la fachada marítima de Málaga



- Un complejo residencial ,ocio y terciario de 150.000 m2 Endesa unos 100.000m2.
- Excepcional interés de inversores

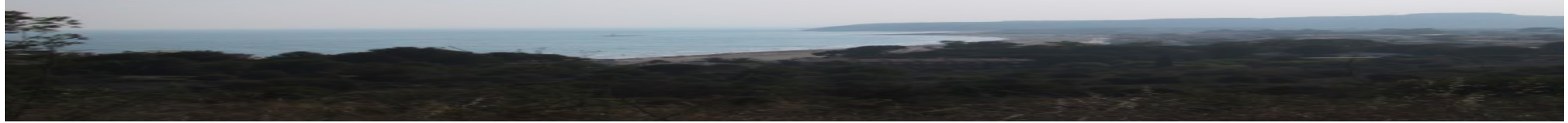
Una iniciativa única dirigida a poner en Valor Real:

- Los espacios naturales ENDESA.
- La excelente gestión conservacionista de ENDESA
- un patrimonio único e irrepetible en entornos/espacios naturales.

Vías de creación de valor:

- Protección orientada a desarrollo inmobiliario parcial y sostenible
- Reforestaciones y explotación forestal
- Sumideros de carbono
- Emplazamientos únicos para Renovables (solar /eólica)
- Alquiler/cesión a fundaciones institutos investigación





**Capacidades
excelentes
de gestión**

+

**Cartera única
De activos**

Bolonia

Construyendo valor

Por m2 suelo y por valor

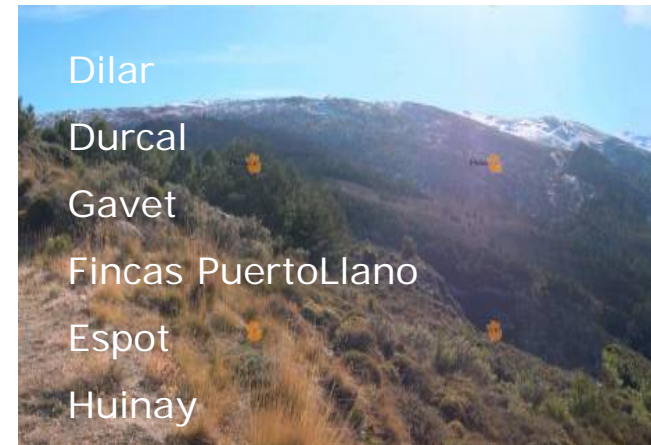
Una de las primeras inmobiliarias de España

40 M m² de Activos Diversificados que permiten el Desarrollo Sostenible y la Creación de Valor

EDIFICABLES

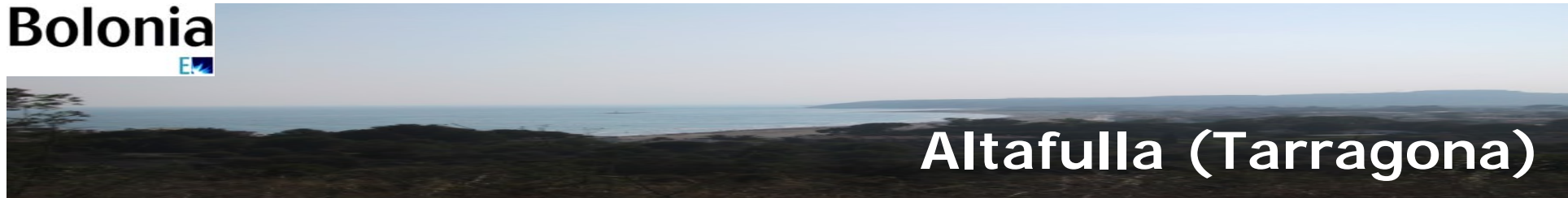


ENTORNOS NATURALES



MIXTOS





Altafulla (Tarragona)

ALTAFULLA

Superficie (m2)

227.452

Edificabilidad total (m2)

90.000

Terreno TARRAGONA (Tamarit), junto a ALTAFULLA



BAHÍA DE BOLONIA

Superficie (m2)

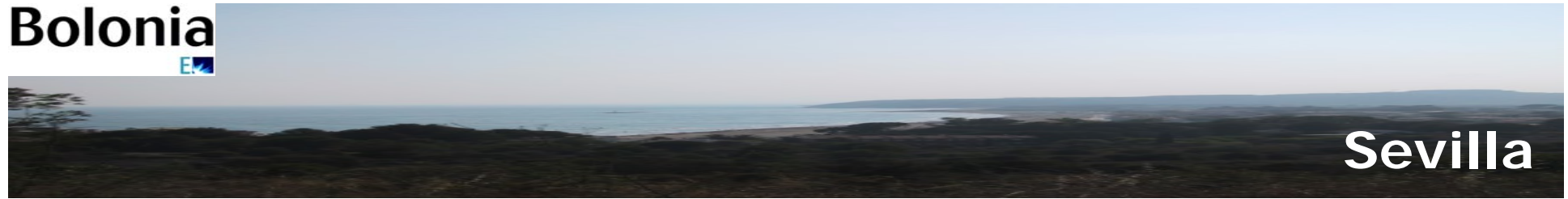
1.920.835

Edificabilidad total (m2)

104.018

BAHIA DE BOLONIA, TARIFA





SEVILLA EMPALME

Superficie (m2)	57.466
Edificabilidad total (m2)	60.706



Sant Adria (Barcelona)

SANT ADRIA

Superficie (m2)	40.000
Edificabilidad total (m2)	36.000

CENTRAL DE SANT ADRIA - BADALONA



Sant Just Desvern (Barcelona)

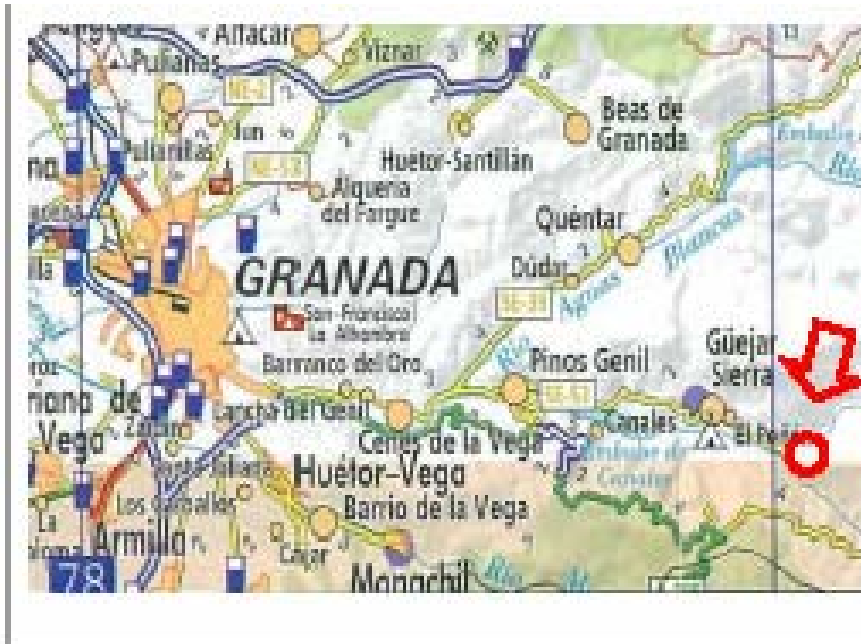
SANT JUST DESVERN

Superficie (m2)	49.614
Edificabilidad total (m2)	80.871





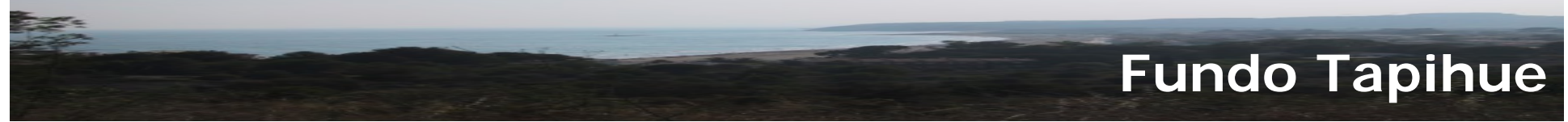
Güejar Sierra (Granada)



70 M m² de Activos en LATAM

Proyecto ENEA: 1.031 Has colindantes al aeropuerto de Santiago.
Vendido el 14,4% del proyecto.

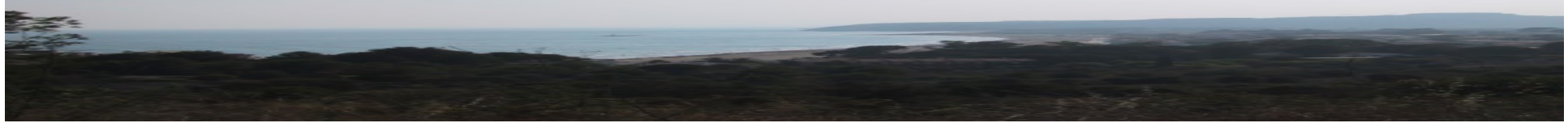




Fundo Tapihue

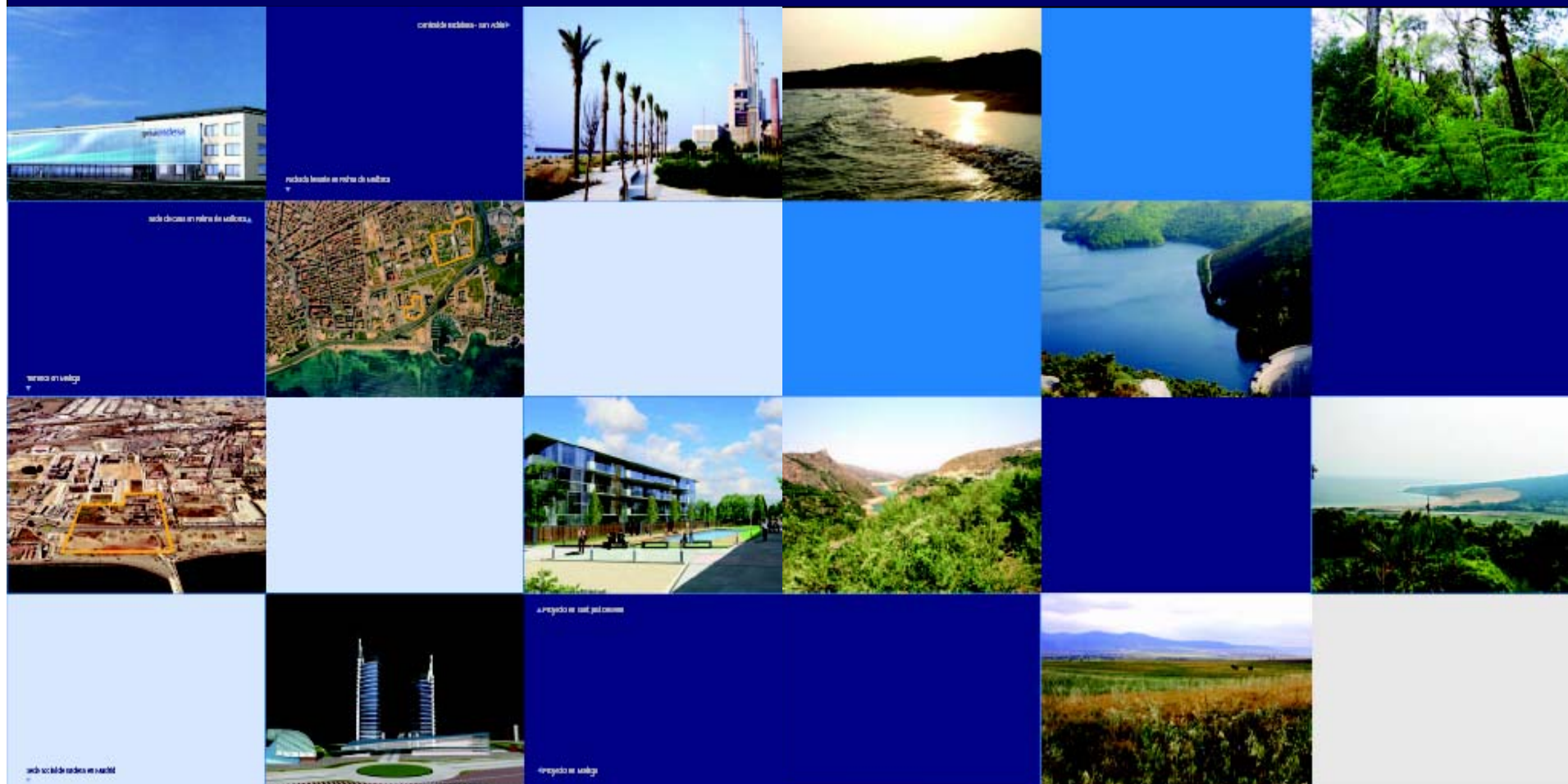
Proyecto Tapihue: 7.302 Has
ubicado en la comuna del Til Til
a menos de 50 Km de Santiago
(900 has urbanizables).





- Esta presentación contiene ciertas afirmaciones que constituyen estimaciones o perspectivas (“forward-looking statements”) sobre estadísticas y resultados financieros y operativos y otros futuribles. Estas afirmaciones no constituyen garantías de que resultados futuros se concretarán y las mismas están sujetas a riesgos importantes, incertidumbres, cambios en circunstancias y otros factores que pueden estar fuera del control de Endesa o que pueden ser difíciles de predecir.
- Las suposiciones principales sobre las que se fundamentan estas previsiones y objetivos están relacionadas con el entorno económico, de mercado y regulatorio. Además de otros descritos en el capítulo de Factores de Riesgo del documento 20-F del ejercicio fiscal más reciente registrado en el SEC y del vigente Documento Registro de Acciones de Endesa registrado en la CNMV, las siguientes circunstancias y factores, pueden hacer que los resultados reales y otros desarrollos difieran significativamente de las expectativas implícita o explícitamente contenidas en la presentación:
- Cambios adversos significativos en las condiciones de la industria o la economía en general o en nuestros mercados; el efectos de la regulaciones en vigor o cambios en las mismas; reducciones tarifarias; el impacto de fluctuaciones de tipos de interés; el impacto de fluctuaciones de tipos de cambio; el impacto de normativa más restrictiva y los riesgos medioambientales inherentes a nuestra actividad; demoras en o imposibilidad de obtención de las autorizaciones regulatorias, de competencia o de otra clase, o en el cumplimiento de alguna condición impuesta en relación con tales autorizaciones; oposición o actuaciones de socios, competidores y grupos políticos o étnicos; cambios adversos de carácter político o regulatorio; condiciones climatológicas adversas, desastres naturales, accidentes u otros imprevistos.
- Endesa no puede garantizar que las perspectivas contenidas en este documento se cumplirán en sus términos. Tampoco Endesa ni ninguna de sus filiales tiene la intención de actualizar tales previsiones y objetivos excepto que otra cosa sea requerida por ley.
- Para dichas perspectivas, nos amparamos en la protección otorgada por Ley de Reforma de Litigios Privados de 1995 de los Estados Unidos de América para los “forward-looking statements”.

BOLONIA REAL ESTATE



Construyendo valor

Dirección Corporativa de Servicios y Tecnología