

JUNTA GENERAL  
DE ACCIONISTAS \ 2MIL8

**REALIA**





**Buen ejercicio 2007**

**Momento difícil de la economía**

**Tenemos una estrategia clara**

**Saldremos fortalecidos**



# EJERCICIO 2007



## EJERCICIO 2007



**Buen nivel de actividad**

**Patrimonio**

**Promoción**

**Bolsa**

**Situación financiera**

## EJERCICIO 2007



Activos por valor de **6.342**  
millones

Deuda muy controlada

Inversiones: más de **300**  
millones de euros

Buen nivel de actividad

Patrimonio

Promoción

Bolsa

Situación financiera

## EJERCICIO 2007



Ebitda: **366** millones

Ingresos: **813** millones

Beneficio Neto: **140,4** millones

Buen nivel de actividad

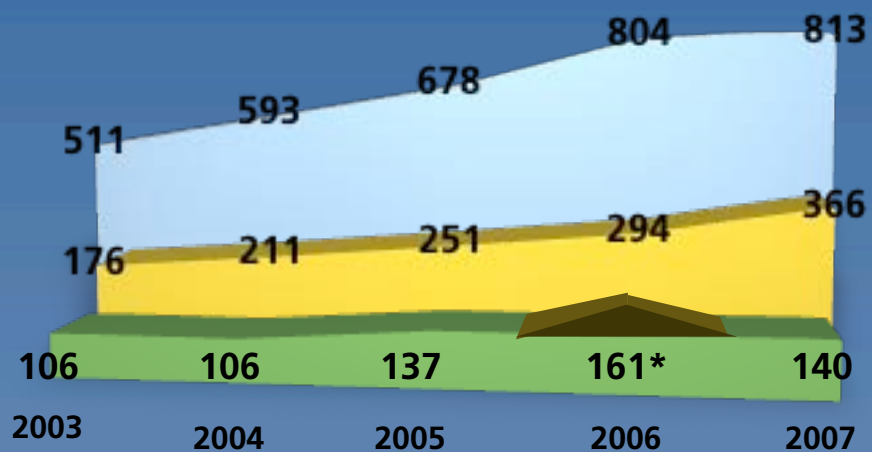
Patrimonio

Promoción

Bolsa

Situación financiera

Evolución de los resultados (millones €)



■ Ingresos   ■ EBITDA   ■ Beneficio Neto

\*atípicos

# EJERCICIO 2007



## Incremento del negocio patrimonial

Buen nivel de actividad

Proporción activos Patrimonio y Promoción



**Patrimonio**

Promoción

Bolsa

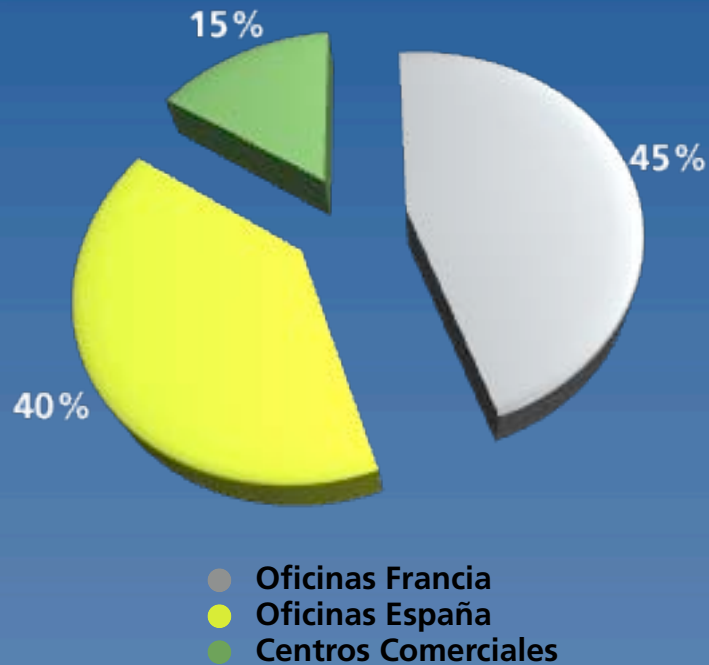
Por primera vez, el peso de Patrimonio supera a Promoción

Situación financiera

# EJERCICIO 2007



Ingresos por rentas:  
**155 millones €**



*Realia, el mejor  
precio medio de  
alquiler por m<sup>2</sup>*

Buen nivel de actividad

Patrimonio

Promoción

Bolsa

Situación financiera



## EJERCICIO 2007



Fuertes inversiones

Buen nivel de actividad

**210,5** millones en 2007



**705** millones hasta 2010



activos en curso

Patrimonio

Promoción

Bolsa

Situación financiera

## EJERCICIO 2007



Rotacion de activos

Buen nivel de actividad



- Venta edificio en *Tres Cantos*
- Venta participación en *Diversia*
- Venta *Cine Proyecciones*

Patrimonio

Promoción

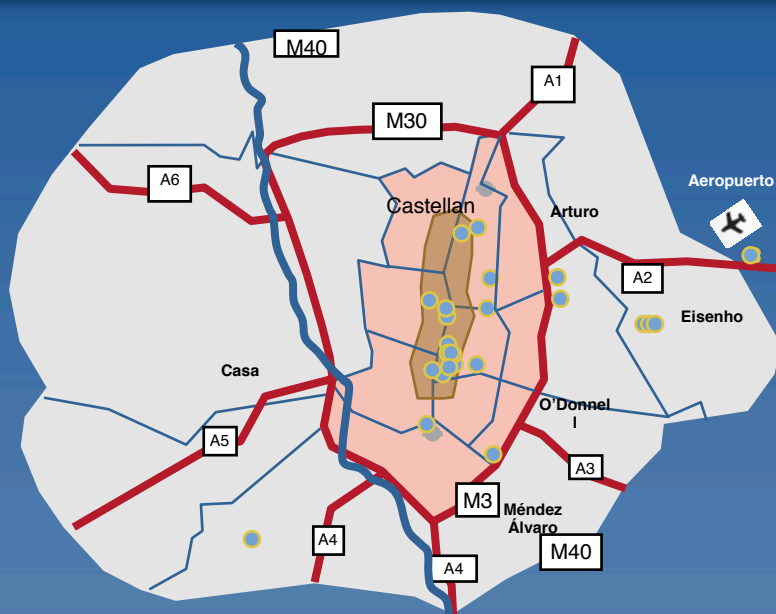
Bolsa

Situación financiera

## EJERCICIO 2007

REALIA

### Oficinas Madrid y Barcelona



Gran calidad de los activos

SBA: **232.000 m<sup>2</sup>**

**27** edificios de oficinas,  
el **75%** en zona *prime*

Buen nivel de actividad

Patrimonio

Promoción

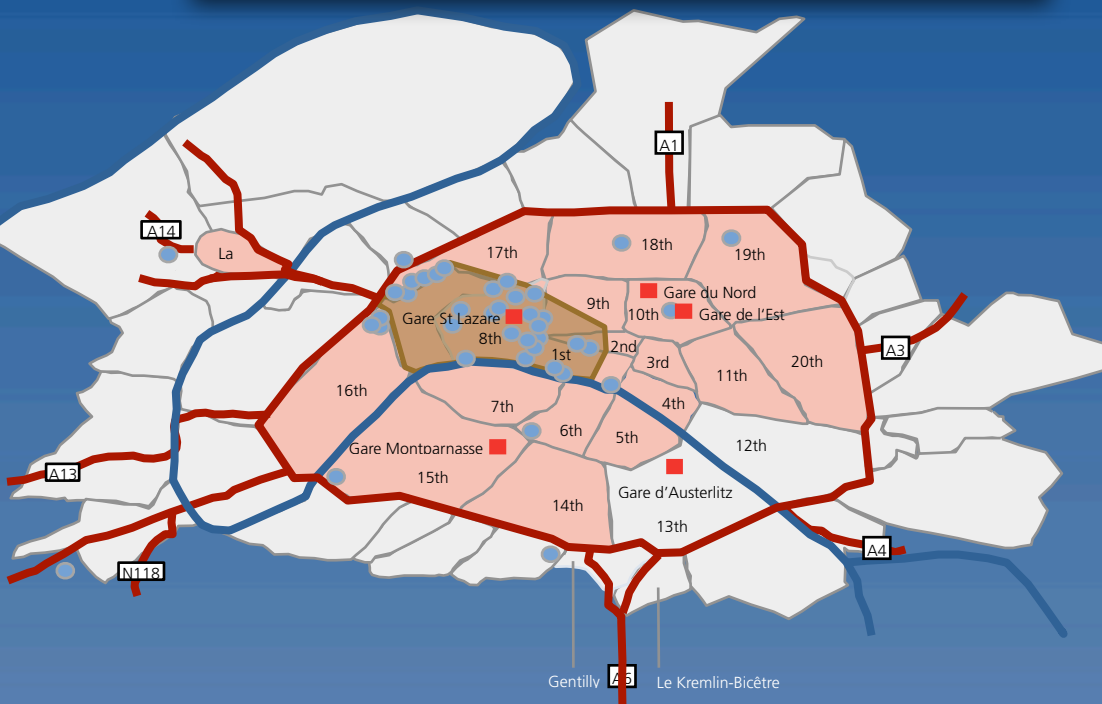
Bolsa

Situación financiera

# EJERCICIO 2007

REALIA

## Oficinas París



Gran calidad de los activos

SIIC de París: **140.000 m<sup>2</sup>**  
de SBA en París en zona *prime*

Buen nivel de actividad

Patrimonio

Promoción

Bolsa

Situación financiera

## EJERCICIO 2007



SIIC de Paris

Buen nivel de actividad



- Inversión: **118** millones en el edificio *Guynemer*

Patrimonio

Promoción

Bolsa

Situación financiera

## EJERCICIO 2007



### Centros Comerciales

En la actualidad Realia gestiona  
**6** centros comerciales



Suponen un SBA de **85.176** m<sup>2</sup>

Buen nivel de actividad

Patrimonio

Promoción

Bolsa

Situación financiera

# EJERCICIO 2007



## Centros Comerciales

4 nuevos centros comerciales

Activos en curso	Localización	SBA (m <sup>2</sup> )
La Noria F-I y F-II	Murcia	30.000
Plaza Nueva	Madrid	90.632
As Cancelas	Santiago	50.000
Denia	Denia	31.214
<b>TOTAL</b>		<b>201.846</b>



Multiplicamos por **2,4** la SBA

Buen nivel de actividad

Patrimonio

Promoción

Bolsa

Situación financiera

# EJERCICIO 2007



Disminuye el peso del negocio residencial

Buen nivel de actividad

Patrimonio

**Promoción**

Bolsa

Situación financiera

Aportación del negocio residencial





## EJERCICIO 2007



**Menor actividad en promoción residencial**



Disminución del número de viviendas vendidas y entregadas

**Concentración primera residencia**

Buen nivel de actividad

Patrimonio

**Promoción**

Bolsa

Situación financiera

## EJERCICIO 2007



Ingresos Promoción y Suelo:  
**618 millones €**



**1.107** viviendas entregadas

Buen nivel de actividad

Patrimonio

**Promoción**

Bolsa

Situación financiera

## EJERCICIO 2007



Compras de suelo muy selectivas



Compras: **93** millones €

Buen nivel de actividad

Patrimonio

**Promoción**

Bolsa

Situación financiera

## EJERCICIO 2007



Desinversión de  
la cartera de suelo



Ingresos: **294,7** millones €

Buen nivel de actividad

Patrimonio

**Promoción**

Bolsa

Situación financiera

## EJERCICIO 2007



Expansión internacional

Buen nivel de actividad

Patrimonio

Promoción

Bolsa

Situación financiera



Polonia: **551** viviendas

Rumanía: **260** viviendas

# EJERCICIO 2007



Precio OPV: **6,5 € / Acción**

Buen nivel de actividad

junio 2000

actividades inmobiliarias



**REALIA**

Patrimonio

Promoción

junio 2007

Salida a Bolsa

**Bolsa**

junio 2008

Primera Junta General de Accionistas

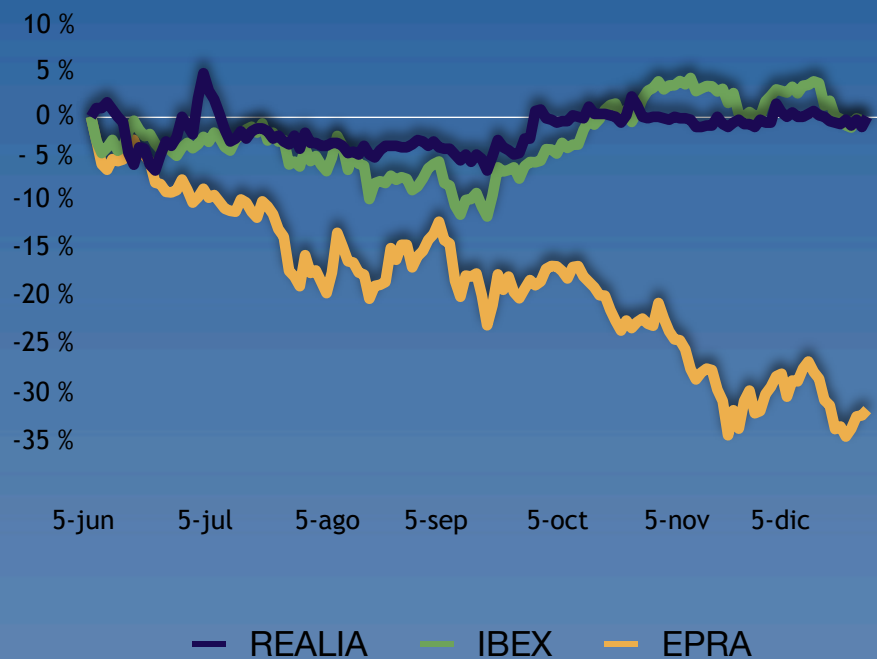
**25% de descuento sobre NAV**

Situación financiera

# EJERCICIO 2007



Mantenimiento de la cotización hasta 31-12-2007



Buen nivel de actividad

Patrimonio

Promoción

**Bolsa**

Situación financiera

# EJERCICIO 2007



Empeoramiento global de la sensación de los inversores sobre el mercado y el sector

Caída en consonancia con el resto del sector

Amplia cobertura de analistas

Buen nivel de actividad

Patrimonio

Promoción

Bolsa

Situación financiera

Precio medio: 6,29 €





# EJERCICIO 2007



Accionistas de referencia:  
Grupo FCC y Caja Madrid

Compromiso a largo plazo de importantes  
grupos empresariales

El *free float* más amplio del sector con  
importantes inversores

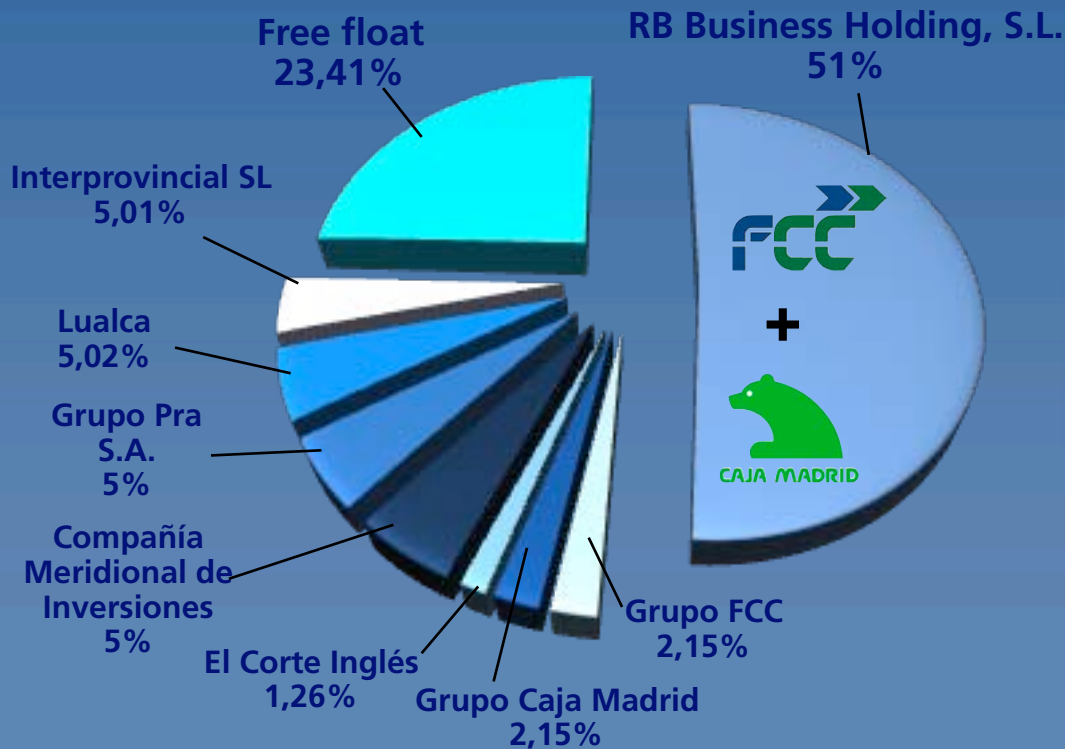
Buen nivel de actividad

Patrimonio

Promoción

Bolsa

Situación financiera



## EJERCICIO 2007



### Balance fuerte y saneado

Fondos propios: **691** millones €

Valor de mercado: **6.342** millones €

Total activo: **3.900** millones €

Buen nivel de actividad

Patrimonio

Promoción

Bolsa

**Situación financiera**

## EJERCICIO 2007



### Reestructuración de la deuda

Deuda financiera neta: **1.969** millones €

- Crédito sindicado
- Vencimiento a 10 años

Ratio de endeudamiento: **31%**

Posibilidad de nuevas inversiones

Buen nivel de actividad

Patrimonio

Promoción

Bolsa

Situación financiera

## EJERCICIO 2007



Valoración mantenida de los activos  
GAV: **6.342 millones €**



Valor neto de los activos  
**8,31 €** por acción

Buen nivel de actividad

Patrimonio

Promoción

Bolsa

Situación financiera

# EJERCICIO 2007



Dividendo 2007: **66,6 millones €**  
**0,28 € / acción**  
Pay-out: **50%**

Buen nivel de actividad

Patrimonio

Promoción

Bolsa

Situación financiera



# GOBIERNO CORPORATIVO

REALIA

## Tres principios

- Valoración de activos a valor histórico
- No activación de cargas financieras
- Dotación prudente de provisiones por riesgos y gastos



## Aplicación del Código de Buen Gobierno

## Transparencia en la gestión

## Aplicación conservadora de las Normas Contables Internacionales

## Responsabilidad Social Corporativa

# ENTORNO



# ENTORNO



Menor crecimiento PIB

Mayor inflación

Subida de tipos de interés

Aumento desempleo

Fuerte desaceleración del crecimiento global

Estrechez financiera

Pérdida de confianza

Deterioro sector residencial



# ENTORNO



Restricción de créditos a particulares y sociedades

Fuerte desaceleración del crecimiento global



Estrechez financiera

Pérdida de confianza

Deterioro sector residencial

# ENTORNO



Noticias negativas

Retraso en las  
decisiones de compra

Fuerte desaceleración del  
crecimiento global

Estrechez financiera

Pérdida de confianza

Deterioro sector residencial

## El mercado de la vivienda se hunde y el Banco de España augura más crisis

El «crash» del ladrillo puede destruir 2,2 millones de empleos, la mitad de los creados desde 1997 — Zapatero reconoce un «ajuste» más «intenso y rápido» del que previó — Editorial, 27 y 42



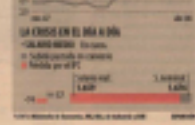
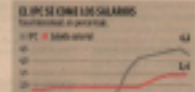
## La crisis cuesta 100€ al mes a las familias

Las subidas del IPC y de las hipotecas anulan el incremento de los salarios

La «desaceleración mundial» como Zapatero dice, amenaza a la crisis, ya ha dejado huella en el bolsillo. En los últimos meses, los precios del día a día, con el repunte del dólar, han anulado la subida salarial pactada en los convenios, del 3,4%. En su lugar, con dos subidas, la inflación en los últimos 12 meses al mes ha rondado de la hipoteca ha incrementado otros 30 euros de media el presupuesto familiar. A la falta de un fuerte repunte de salarios y subvenciones.

**Se desploma un 40% la compraventa de pisos**  
El bolsillo se desploma en cada libro. El DNE constata que durante la compraventa de inmuebles, como la asociación de hipotecas cree que en marzo, así se ven, internacionales. Mientras, el Banco de España alerta de la gravedad de la «proyección de la desinversión».

### EL BOLSILLO, MÁS LIGERO



# ENTORNO



## Nos afecta a todos

- Mayor stock de viviendas
- Ralentización del mercado de suelo
- Compradores a la expectativa

## Retracción de los inversores

- Fuerte caída de las cotizaciones

## No todo es negativo

- Sector terciario con niveles de demanda y precios atractivos

## Oportunidades

Fuerte desaceleración del crecimiento global

Estrechez financiera

Pérdida de confianza

Deterioro sector residencial



**Volverá la  
Confianza  
al Mercado**

# ESTRATEGIA



# ESTRATEGIA



## Buen posicionamiento de Realia

- Accionariado sólido
- Bajo endeudamiento

## Oportunidades corporativas

## Oportunidades de inversión

- España:
  - Oficinas
  - Centros Comerciales
- Francia:
  - Oficinas

## Aprovechar oportunidades

## Aumentar el peso del Patrimonio

## Gestionar el nuevo ciclo residencial

## Mantener nuestra potencia financiera

# ESTRATEGIA



Objetivo patrimonio  
**65% - 70%**

Aprovechar oportunidades

Activos en desarrollo hasta 2010

**Aumentar el peso del  
Patrimonio**

- Centros comerciales en desarrollo: **467 millones €**
- Oficinas en desarrollo: **238 millones €**

Gestionar el nuevo ciclo  
residencial

Nuevos proyectos de inversión

Nuevas rentas

Mantener nuestra potencia  
financiera

# ESTRATEGIA



Rotación de activos no  
estratégicos

Aprovechar oportunidades

SIIC de Paris: reestructuración  
corporativa

Aumentar el peso del  
Patrimonio

- Reducir participación por debajo del 60%
- Mantener las ventajas fiscales
- Nuevas inversiones

Gestionar el nuevo ciclo  
residencial



Mantener nuestra potencia  
financiera



# ESTRATEGIA



**Experiencia en el  
manejo de situaciones difíciles**

**Búsqueda de márgenes  
en el Este de Europa**

**Adaptación a las  
necesidades del cliente**

**Completar el desarrollo de  
suelos en gestión y búsqueda  
de nuevos nichos**

**Aprovechar oportunidades**

**Aumentar el peso del  
Patrimonio**

**Gestionar el nuevo ciclo  
residencial**

**Mantener nuestra potencia  
financiera**



# ESTRATEGIA



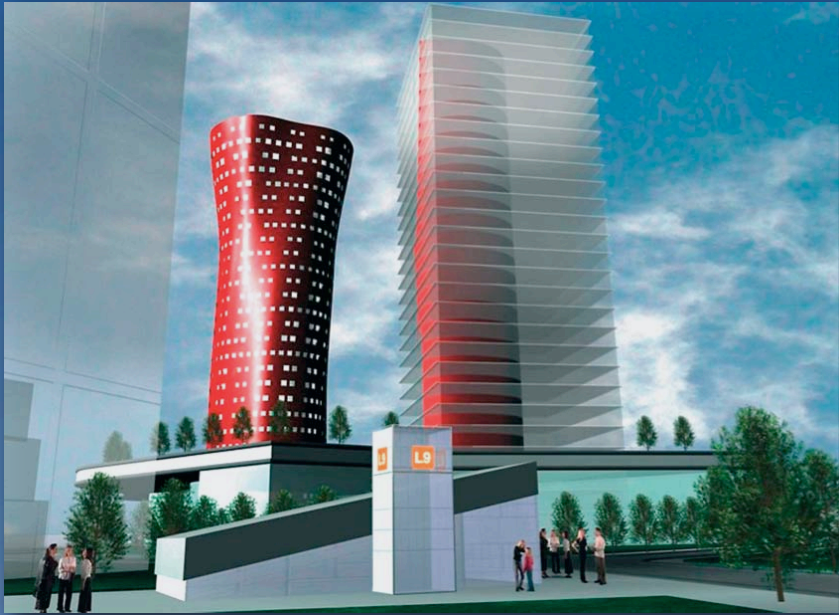
Aprovechar oportunidades

Aumentar el peso del  
Patrimonio

Gestionar el nuevo ciclo  
residencial

**Mantener nuestra potencia  
financiera**

# ESTRATEGIA



**Equipo con experiencia**

**Plan de inversiones que  
permitirá ganar dinero**

**Dividendo atractivo**

**Aumentaremos en tamaño**

JUNTA GENERAL  
DE ACCIONISTAS \ 2MIL8

