



REALIA

REALIA

INFORME ANUAL
EJERCICIO 08

SUMARIO

2





CARTA DEL PRESIDENTE	4
ÓRGANOS DE GOBIERNO	6
EL GRUPO REALIA	8
PARÁMETROS ECONÓMICOS	14
VALORACIÓN ACTIVOS	18
ÁREAS DE NEGOCIO	24
Patrimonio	24
Oficinas en España	32
Oficinas en Francia	40
Centros Comerciales	46
Residencial	50
Promoción en España	52
Promoción Internacional	58
Gestión de Suelo	62
ACCIONISTAS E INVERSORES	68



CARTA DEL PRESIDENTE



4

La incertidumbre financiera internacional iniciada en el verano de 2007 con el estallido de las hipotecas 'subprime' en Estados Unidos, se ha extendido gradualmente al conjunto de las economías mundiales provocando un ajuste de intensidad desconocida en los precios de los activos financieros y en la economía real. Esta situación ha ido generando un clima de incertidumbre y desconfianza, reflejado en la fuerte restricción crediticia, con un efecto enorme en el consumo privado y la inversión que ha desembocado en una situación mundial sin precedentes homólogos, por su extensión y profundidad.

Esta situación ha colocado a la economía española en una espiral muy delicada de destrucción de empleo, caída del consumo y frenazo de la inversión empresarial. Sin embargo, no todos los datos son negativos. La solvencia del sistema financiero español gracias, entre otras razones, a las exigencias regulatorias establecidas por el Banco de España, ha evitado el colapso financiero que se ha producido en otros mercados. También la bajada del Euribor, principal índice para medir los intereses de los créditos hipotecarios, y la moderación en la inflación, fundamentalmente gracias al retroceso en el precio de las materias primas, son aspectos positivos para estimular el consumo en el medio plazo.





En este contexto, el ejercicio 2008 ha supuesto todo un reto para REALIA que ha continuado de modo positivo la implantación de sus principales líneas estratégicas: reforzar la actividad patrimonial en activos 'prime', expansión internacional y reducir significativamente la exposición a la actividad residencial en España.

Sin embargo, el ajuste del sector inmobiliario iniciado en 2007 se ha ido agravando con el fuerte deterioro económico, lo que ha provocado una drástica caída de la actividad residencial e importantes desequilibrios financieros en las empresas del sector. Todo ello ha ejercido una presión a la baja sobre los precios, que ha llevado a las empresas a realizar importantes provisiones por depreciación de algunos de sus activos inmobiliarios.

La nueva valoración de activos de REALIA a 31 de diciembre de 2008 realizada por un experto independiente, CB Richard Ellis, refleja en algunos activos un valor de mercado inferior al valor contable por lo que, pese a tener valorados todos los activos a valor histórico, se han realizado provisiones por un importe de 126,1 millones de euros.

Sin el efecto de las provisiones por pérdida de valor de algunos activos, el Resultado Neto alcanzado en 2008 se hubiera situado en 48,8 millones de euros.

Todo apunta a que 2009 no será un buen año. Por ello, debemos ser prudentes. Pero REALIA mantiene intacto su compromiso de futuro gracias a la profesionalidad y esfuerzo de su sólido equipo humano, al respaldo de nuestros accionistas, a los que una vez más doy mi más sincero agradecimiento por su apoyo, y a la estructura financiera de sus negocios, garantizada a largo plazo. Todos estamos preparados para una época dura que será más o menos larga, pero somos conscientes de que no será eterna. Tan sólo hay una cosa segura, cuanto más y mejor trabajemos, menos larga será la crisis. Y cuanto antes abordemos con realismo el ajuste, antes saldremos.

Ignacio Bayón Marín
Presidente

ÓRGANOS DE GOBIERNO

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

PRESIDENTE

D. Ignacio Bayón Mariné (1) (4)

VOCALES

D. José Aguinaga Cárdenas (Cartera Deva, S.A.) (1) (3)

D^a. Esther Alcocer Koplowitz (EAC Inversiones Corporativas, S.L.) (1) (2)

D. Íñigo Aldaz Barrera (1) (4)

D. Enrique de la Torre Martínez (Valoración y Control, S.L.)

D. Fernando Falcó Fernández de Córdova.(3)

D. Ramón Ferraz Ricarte (Participaciones y Cartera de Inversión, S.L.) (1) (3)

D^a. Maria Antonia Linares Liébana.(3) (4)

D^a. Carmen Iglesias Cano.(2) (3) (4)

D. José María Mas Millet.(2) (4)

D. Rafael Montes Sánchez (1) (2)

D. Mariano Pérez Claver (Mediaciones y Diagnostico, S.A.) (1) (2)

D. José Eugenio Trueba Gutiérrez

SECRETARIO NO MIEMBRO

D. Jesús Rodrigo Fernández

VICESECRETARIO NO MIEMBRO

D. José María Richi Alberti

(1) Miembros de la Comisión Ejecutiva

(2) Miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

(3) Miembros del Comité de Auditoría y Control

(4) Miembros de la Comisión de Operaciones Vinculadas

COMITÉ DE DIRECCIÓN

PRESIDENTE

D. Ignacio Bayón Mariné

DIRECTOR GENERAL

D. Íñigo Aldaz Barrera

SUBDIRECTOR GENERAL, DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

D. Juan Antonio Franco Díez

SUBDIRECTOR GENERAL, DIRECTOR DE ESTRATEGIA CORPORATIVA Y RELACIONES CON INVERSORES

D. Jaime Lloréns Coello

SUBDIRECTOR GENERAL, DIRECTOR DE PATRIMONIO

D. Agustín González Sánchez

SUBDIRECTOR GENERAL, DIRECTOR DE PROMOCIONES

D. Tomás Marín Zarza

DIRECTORES FUNCIONALES

DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA Y SECRETARIO DEL COMITÉ DE DIRECCIÓN

D. José María Richi Alberti

DIRECTORA COMERCIAL, MARKETING Y COMUNICACIÓN

D^a. María Prieto Peña

DIRECTOR DE EXPANSIÓN INTERNACIONAL

D. Fernando Rodríguez Lluesma

DIRECTOR TÉCNICO

D. Santiago Sancho Ruiz

DIRECTOR DE URBANISMO Y PROYECTOS

D. Antonio Perpiñá Carrera

ÁREA DE PATRIMONIO

NUEVOS DESARROLLOS

D. Luciano Martínez Sánchez -Prieto

CENTROS COMERCIALES

D. Arturo Villar Sourroulle

OFICINAS

D. Ignacio Alonso Montoya

SIIC PARIS

DIRECTOR GENERAL

D. Jorge Sanz Marcelo

DIRECTOR FINANCIERO

D. Lionel Riviere

DELEGACIONES

ANDALUCIA

D. Pedro Salvador Albiñana

CANARIAS

D. Jorge Valverde Sörensén

CENTRO

D^a. Ana Hernández Gómez

ZONA ESTE

DIRECTOR TERRITORIAL

D. Vicente Brotons Torres

CATALUÑA

D. Marta Miró Sierra

LEVANTE

D. Javier Pinilla García

INTERNACIONAL

POLONIA

D. Nicolás Ramírez García

RUMANÍA

D. Cristian Badoiu

EL GRUPO REALIA



Proyectos

REALIA inició su trayectoria en el año 2000, producto de la integración del Patrimonio, las actividades inmobiliarias y el equipo de profesionales de FCC y Caja Madrid, cuya presencia en el sector comienza en la década de los años 80.

Las áreas de actividad del Grupo incluyen Patrimonio, mediante el desarrollo y arrendamiento de edificios de Oficinas y Centros Comerciales en propiedad, Promoción de viviendas y Gestión de Suelo.

En los tres últimos ejercicios (2006 a 2008), ante la expectativa de cambio de ciclo, REALIA ha implementado con éxito sus tres principales líneas estratégicas: reforzar de manera importante la actividad patrimonial en activos situados en áreas 'prime', expansión internacional y reducir significativamente su exposición a la actividad residencial en España.

La apuesta por el crecimiento en el exterior se realiza fundamentalmente por la inversión en Patrimonio en Francia, inmuebles de Oficinas a través de la filial SIIC de Paris.

Debido a esta estrategia, REALIA mantiene un balance sólido y equilibrado con un peso creciente de los activos de Patrimonio. Por otra parte, dispone de una estructura financiera basada en un préstamo sindicado de 1.632 millones de euros con vencimiento a largo plazo.

REALIA cuenta con el apoyo de sus dos accionistas de referencia, lo que aporta estabilidad a su proyecto empresarial. El 31 de diciembre de 2008, FCC y Caja Madrid renovaron la confianza en la sociedad al suscribir un Acuerdo de Novación del Pacto Parasocial que habían aprobado con motivo de la salida a





Bolsa en 2007. Con el nuevo acuerdo, los dos Grupos manifiestan su apoyo explícito a REALIA, mantienen el compromiso de permanencia en el capital durante los cinco años del Pacto y FCC cambia el criterio contable de consolidación de las cuentas de REALIA en FCC, que pasa de integración global a puesta en equivalencia.

Resultados

A pesar de la crisis y sus efectos en el sector residencial en España, REALIA ha cerrado el ejercicio 2008 con un balance saneado, un resultado operativo sólido e ingresos recurrentes crecientes por alquileres.

Durante 2008, REALIA redujo su facturación en un 42%, hasta 468,7 millones de euros. La restricción del crédito a consumidores y empresarios provocó que se cerraran pocas operaciones de venta de suelo y se redujera la actividad de Promoción residencial.

Aunque los ingresos totales han disminuido, los ingresos por alquileres de los activos en Patrimonio se han incrementado en un 14%, hasta 177 millones de euros. La mejora de estos ingresos confirma la alta calidad y excepcional ubicación de su portfolio, particularmente edificios singulares de oficinas en España y París, así como centros comerciales en España. En conjunto, estos activos han mantenido un nivel de ocupación del 96,7%, con una importante mejora de los márgenes.

La fortaleza de estos ingresos ha amortiguado la caída de promoción y suelo y ha permitido generar un Ebitda de 211,7 millones de euros al cierre de 2008.

Sin embargo, la reducción de la valoración a precios de mercado de los activos de REALIA, realizada por CB Richard Ellis a 31 de diciembre de 2008, hasta 5.145 millones de euros, y la consiguiente necesidad de realizar una provisión por 126,1 millones de euros, han llevado a presentar un resultado neto negativo de 45,8 millones.

Este resultado tiene efectos puramente contables, ya que no supone una salida de caja. Sin el efecto de las provisiones por pérdida de valor de algunos activos, el resultado neto alcanzado en 2008 se hubiera situado en 48,8 millones de euros.

Por otra parte, la reducción de la valoración teórica de los activos no influye en todas las partidas del balance, sino sólo en algunos de los activos incorporados en los últimos años, ya que REALIA aplica los principios contables más prudentes y contabiliza los inmuebles a valor histórico o de adquisición. Por este motivo, aún dispone de unas plusvalías latentes, sin contar minoritarios, de 1.268 millones de euros.



Patrimonio

REALIA gestiona actualmente 723.069 metros cuadrados en activos de Patrimonio. De éstos, 498.581 metros cuadrados se encuentran en explotación y 224.488 metros cuadrados en desarrollo.

De los edificios en explotación, REALIA cuenta con 63 edificios de oficinas, ocho centros comerciales y cuatro inmuebles destinados a otros usos (industrial, hotelero y residencial). Son inmuebles localizados en enclaves estratégicos de los grandes distritos de negocio de Madrid, Barcelona y París.

OFICINAS EN ESPAÑA

En Oficinas en España, REALIA tiene actualmente dos proyectos en desarrollo que aportarán una superficie alquilable de 41.159 metros cuadrados.

Estos proyectos se sumarán a los activos en explotación del Grupo, que se caracteriza por la gran calidad de sus edificios, ubicados principalmente en zonas 'prime' de Madrid y Barcelona. Actualmente la cartera patrimonial de Oficinas en España está integrada por 32 edificios en explotación, fundamentalmente en Madrid, lugar donde se sitúa el principal mercado de oficinas de España con más de once millones de metros cuadrados.

SIIC DE PARIS

En mayo de 2006, REALIA tomó el control de SIIC de Paris, sociedad patrimonial que cotiza en el Mercado de Valores francés. Esta filial tiene un valor en Bolsa de 465 millones de euros y está controlada por REALIA en un 82,97%, según datos de 31 de diciembre de 2008. Sin embargo, el objetivo a medio plazo es diluir esta participación por debajo del 60% para adaptarse a la nueva regulación de las sociedades de inversión inmobiliaria francesas (SIIC).

Los inmuebles de Oficinas en Francia son fundamentalmente edificios de oficinas situados en las zonas 'prime' CBD y BD de París, las más atractivas para los inversores. Adicionalmente están en proceso de rehabilitación/desarrollo tres inmuebles de oficinas que aportarán una superficie alquilable sobre rasante adicional de 17.756 metros cuadrados.



CENTROS COMERCIALES

REALIA se ha configurado como uno de los actores más activos en el desarrollo y explotación de Centros Comerciales. Dispone de ocho centros comerciales y de ocio en explotación, con excelente ubicación y buen 'mix' de operadores, entre los que se encuentran las principales firmas de moda, hogar, restauración y ocio.

Entre los proyectos de REALIA figuran los centros comerciales As Cancelas en Santiago de Compostela, que incorporará una superficie bruta alquilable de 50.812 metros cuadrados, y el Centro Comercial Plaza Nueva de Leganés, cuya inauguración se ha realizado en mayo de 2009.

En junio de 2008 REALIA inauguró el Centro Comercial La Noria Outlet Shopping, en Murcia, y en 2007 abrió Ferial Plaza de Guadalajara.

Residencial

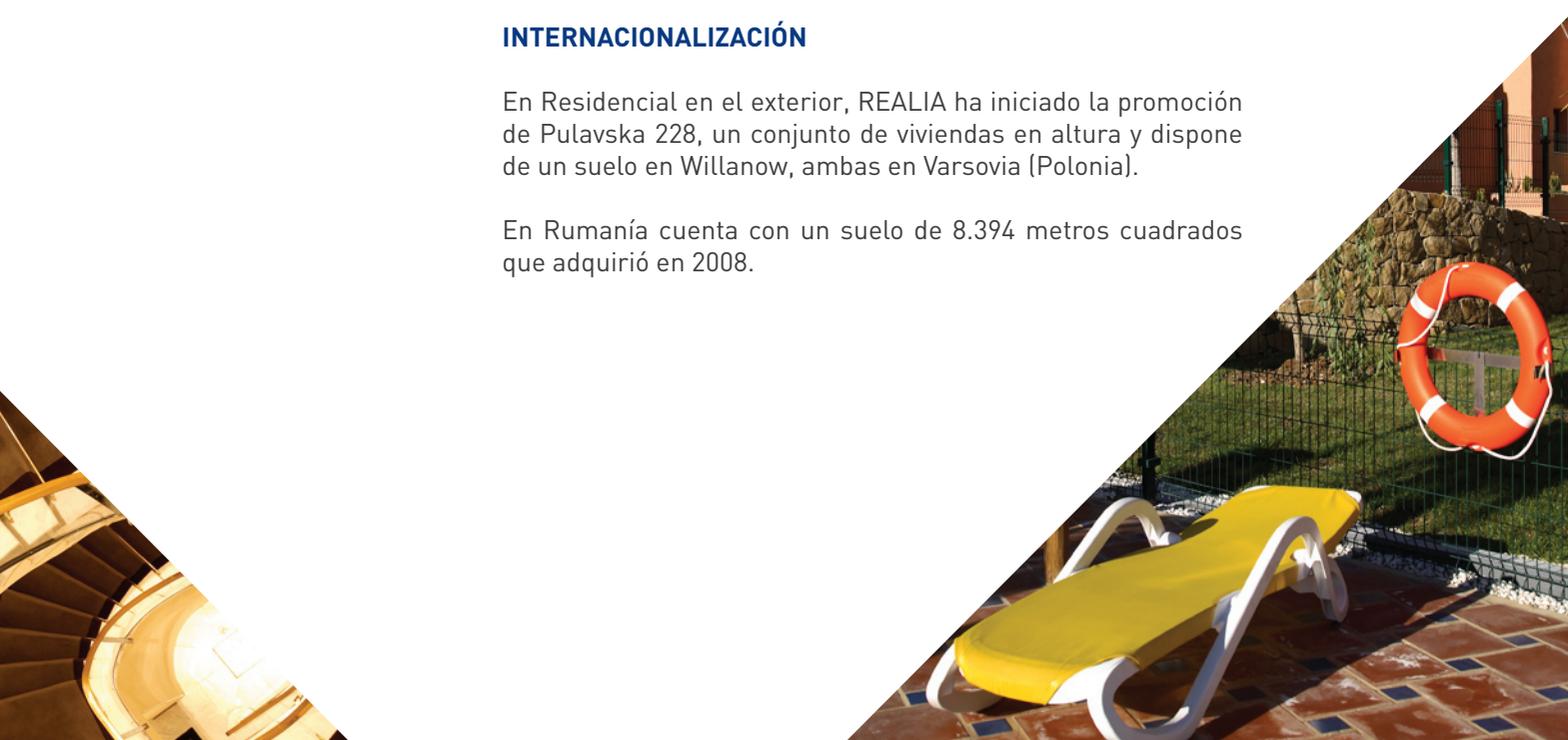
En desarrollo Residencial en España, REALIA es una de las compañías mejor posicionadas para enfrentarse a la actual situación debido a su solidez financiera. Además, cuenta con una cartera de producto con más del 80% de las viviendas dedicadas a primera residencia, ubicadas en las regiones de mayor crecimiento y todas ellas cercanas a núcleos urbanos.

En paralelo mantiene la Gestión de Suelo para no perder las posibilidades de crecimiento sólido en el futuro. En la actualidad, la cartera de suelo edificable de REALIA es de 3,5 millones de metros cuadrados. Descontadas las promociones en curso, la superficie es de 2,7 millones de metros cuadrados.

INTERNACIONALIZACIÓN

En Residencial en el exterior, REALIA ha iniciado la promoción de Pulavska 228, un conjunto de viviendas en altura y dispone de un suelo en Willanow, ambas en Varsovia (Polonia).

En Rumanía cuenta con un suelo de 8.394 metros cuadrados que adquirió en 2008.



Estrategia

En Patrimonio, el objetivo de REALIA es mantener la calidad del portfolio, incorporando nuevos desarrollos, que aporta mayores rentas; y llevando a cabo una rotación de activos maduros con la obtención de plusvalías.

En Residencial, REALIA realiza un razonable esfuerzo comercial para adaptarse a la demanda, priorizando dar salida al stock de producto terminado al tiempo que analiza llevar a cabo inversiones prudentes en viviendas de precios asequibles, como viviendas protegidas de precio limitado (VPPL) o en gestión de comunidades de propietarios.





N 192
LA GARENNE C BES
LA DÉFENSE
CNIT

PARÁMETROS ECONÓMICOS



RESULTADOS 2008

Millones de euros

	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
CIFRA DE NEGOCIO	402,3	751,6	728,8	632,8	565,1	470,3	410,4	305,9
Venta activos	25,3	33,3	43,5	30,4	16,3	35,4	1,2	5,8
Otros ingresos	41,1	28,2	31,8	13,6	11,9	5,0	2,9	4,6
INGRESOS TOTALES	468,8	813,0	804,0	676,9	593,3	510,7	414,5	316,3
EBITDA	211,7	366,2	294,3	250,8	210,5	176,0	114,7	91,6
Promociones y Suelo	47,3	224,6	168,9	152,7	131,5	87,7	62,9	40,6
Alquiler	128,7	106,1	82,8	66,5	61,7	52,8	49,4	44,2
Servicios y otros	10,9	3,0	0,0	1,8	1,4	0,9	1,3	1,2
Venta de activos	24,7	32,4	42,6	29,8	16,0	34,6	1,1	5,7
Amortizaciones y provisiones	160,2	38,7	22,8	15,0	18,1	19,6	8,6	11,6
Financieros	87,8	89,7	41,3	20,8	22,8	17,0	14,0	16,6
Otros resultados	(4,2)	2,3	30,4	7,8	8,4	9,3	2,3	0,8
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	(40,5)	240,1	260,6	222,9	178,0	148,7	94,3	64,3
Impuestos	(11,9)	70,4	81,9	65,5	60,1	37,0	32,3	21,6
Resultados Actividades Interrumpidas		(0,6)	(2,8)					
BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS	(28,6)	169,1	176,0	157,3	118,0	111,7	62,1	42,7
Minoritarios	17,2	28,6	15,1	20,0	12,2	5,6	6,7	5,6
BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE	(45,8)	140,4	160,9	137,3	105,7	106,2	55,4	37,1
ROE		17%	20%	22%	19%	20%	13%	9%

15

RESULTADOS 2008: PATRIMONIO

Millones de euros

	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
INGRESOS ALQUILERES	150,2	130,1	94,7	72,6	71,2	73,9	65,7	58,0
Ingresos Repercusion de Gastos	26,7	24,8	16,6	12,8	11,9			
Venta Activos	25,3	33,3	43,5	30,4	16,3	35,4	1,2	5,8
Otros Ingresos	12,8		3,6					
INGRESOS TOTALES PATRIMONIO	215,0	188,1	158,4	115,7	99,4	109,3	66,9	63,8
Costes Alquileres	61,0	48,7	32,1	18,8	21,4	21,1	16,3	13,7
Costes venta activos	0,6	0,9	0,9	0,6	0,3	0,8	0,0	0,1
EBITDA PATRIMONIO	153,4	138,6	125,4	96,4	77,7	87,4	50,6	49,9
Alquileres	128,7	106,1	82,8	66,5	61,7	52,8	49,4	44,2
Venta activos	24,7	32,4	42,6	29,8	16,0	34,6	1,1	5,7
MARGEN DE ALQUILERES	73%	69%	74%	78%	74%	71%	75%	76%

INFORMACIÓN DE GESTIÓN: PATRIMONIO

	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
SUPERFICIE ALQUILABLE S/R POR PRODUCTOS (M²)	498.581	493.295	480.138	361.930	354.958	334.963	296.407	240.411
Oficinas	360.369	367.737	368.117	253.961	255.583	240.736	228.014	189.954
Centros Comerciales y Ocio	98.897	85.175	71.578	71.637	63.043	71.256	68.393	50.457
Resto	39.315	40.382	40.443	36.332	36.332	22.971		
PLAZAS DE APARCAMIENTO (Nº)	9.183	7.505	6.892	5.615	5.581	5.510	4.649	3.836
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN (%)	97	96	97	95	97	95	94	97
RENTA MEDIA/M²/MES	25,4	24,2	21,9	17,6	17,1	17,4	19,9	20,1

RESULTADOS 2008: PROMOCIÓN

Millones de euros

	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
INGRESOS PROMOCIONES	203,6	323,4	457,9	411,5	409,5	357,4	315,2	199,3
INGRESOS SUELO	48,5	294,7	187,1	137,1	74,2	34,7	23,3	45,0
INGRESOS TOTALES	252,1	618,1	645,0	548,6	483,8	392,1	338,6	244,2
Costes promociones	186,0	266,6	350,0	319,8	304,1	285,0	265,9	166,3
Costes suelo	18,8	126,8	126,1	76,0	48,1	19,4	9,8	37,4
EBITDA PROMOCIONES Y SUELO	47,3	224,6	168,9	152,7	131,5	87,7	62,9	40,6
Promociones	17,6	56,7	107,9	91,7	105,4	72,4	49,3	33,0
Suelo	29,7	167,9	61,0	61,0	26,1	15,3	13,5	7,6
MARGEN DE VENTAS PROMOCIONES (%)	8,7	17,5	23,6	22,3	25,7	20,3	15,6	16,5
VENTAS CONTRATADAS	99,9	407,8	576,0	675,5	492,7	395,3	389,6	293,1

RESULTADOS 2006, 2007 y 2008: CRITERIO ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS

DATOS 2004 y 2005: CRITERIOS NIIF

LA SUPERFICIE ALQUILABLE DE CENTROS COMERCIALES ES SBA A PARTIR DEL 2004

INFORMACIÓN DE GESTIÓN: PROMOCIÓN

	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
VIVIENDAS ENTREGADAS (Nº)	786	1.107	1.604	1.402	1.692	1.979	1.995	1.348
Ingresos (millones de euros)	203,6	323,4	457,9	411,5	409,5	357,4	315,2	199,3
Precio medio (euros)	259.054	292.128	285.525	293.498	242.043	180.600	158.012	144.814
Superficie (m ²)	88.522	145.356	195.964	185.457	202.796	227.272	245.661	157.403
Precio medio / m ² (euros)	2.300	2.225	2.337	2.219	2.019	1.573	1.283	1.266
DISTRIBUCIÓN Nº VIVIENDAS DELEGACIÓN								
Centro	240	533	688	406	804	1.199	1.114	348
Cataluña	111	37	247	181	252	147	367	304
Levante	170	209	298	281	451	497	418	471
Andalucía	165	261	303	327	183	137	96	225
Canarias	78	20	68	208	1			
Portugal	23	48			1			
DISTRIBUCION M² POR DELEGACIÓN								
Centro	28.637	62.658	70.562	48.559	91.728	130.166	139.326	36.353
Cataluña	10.774	5.683	25.412	23.453	31.021	16.578	44.621	39.568
Levante	18.556	26.059	33.604	35.054	52.524	60.668	49.626	52.368
Andalucía	22.652	37.387	55.138	49.836	27.143	19.860	12.087	29.114
Canarias	6.307	7.127	11.248	28.556	224			
Portugal	1.597	6.441			155			
PROMOCIONES EN CURSO (Nº)								
Nº Viviendas	11	34	46	43	47	57	60	43
M ²	957	2.616	3.778	3.547	3.739	5.002	6.145	4.357
	117.326	310.479	464.623	453.493	472.610	654.536	673.425	509.279
DISTRIBUC. Nº VIVIENDAS DELEGACIÓN								
Centro	458	902	1.352	1.231	1.354	2.297	2.972	2.560
Cataluña	156	533	676	592	463	867	1.021	562
Levante	12	493	511	558	695	1.022	1.399	983
Andalucía	123	388	862	948	838	816	753	252
Canarias	120	271	270	218	389			
Portugal		29	107					
Polonia	88							
DISTRIBUCIÓN M² POR DELEGACIÓN								
Centro	60.626	110.662	171.829	148.145	155.208	305.710	337.659	283.829
Cataluña	13.680	58.221	74.483	65.417	53.209	92.283	87.380	67.557
Levante	1.367	61.200	59.712	73.435	84.001	121.841	167.934	117.946
Andalucía	18.593	46.153	119.801	142.534	131.751	134.703	80.452	39.946
Canarias	13.576	27.928	27.127	23.962	48.441			
Portugal		6.315	11.671					
Polonia	9.484							
RESERVA DE SUELO (M² EDIFICABLES)								
	3.469.910	4.027.999	4.409.246	3.849.168	3.376.371	2.767.843	2.383.250	1.840.974
DISTRIBUCIÓN M² POR DELEGACIÓN								
Centro	1.473.293	1.543.688	1.729.057	1.638.450	1.029.563	1.104.347	1.050.998	690.148
Cataluña	112.807	194.039	194.561	194.545	221.347	121.976	145.268	138.477
Levante	211.247	255.322	291.014	362.698	398.044	292.145	263.358	187.980
Andalucía	1.569.357	1.766.535	1.903.611	1.552.125	1.601.695	1.163.583	923.626	824.369
Portugal		173.312	193.168	31.419	77.280	85.793		
Canarias	18.541	36.545	32.086	53.216	48.441			
Polonia	59.484	58.558	65.750	16.714				
Rumanía	25.182							

LA RESERVA DE SUELO 2004, 2005 y 2006 INCLUYE EL SUELO DE LAS PROMOCIONES EN CURSO
LAS PROMOCIONES EN CURSO 2004, 2005 y 2006 SON LAS PROMOCIONES QUE SE ENCUENTRAN EN COMERCIALIZACION
EN 2008 SE HAN UNIDO LAS DELEGACIONES CENTRO I Y CENTRO II

VALORACIÓN ACTIVOS



REALIA tiene valorados todos sus activos a coste histórico y su valor contable es de 3.583 millones de euros a 31 de diciembre de 2008. El valor de mercado de estos activos según la tasación realizada por un experto independiente, CB Richard Ellis, es de 5.145 millones de euros, por lo que REALIA cuenta con unas plusvalías latentes (no contabilizadas en balance), por sus activos de 1.268 millones de euros.

18

VALOR DE LOS ACTIVOS Y PLUSVALÍAS

Millones de euros

	Valor contable ('book value')	Valor de mercado (según CBRE)	Valor de Mercado (sin minoritarios)	Plusvalías totales	Plusvalías (sin Minorit.)	Plusvalías después impuestos
Activos Grupo REALIA	3.583	5.145	4.343	1.562	1.268	979

El valor de mercado de los activos, a 31 de diciembre de 2008, es un 18,9% inferior al de diciembre 2007 por los ajustes en el valor de mercado de los activos. El 61% del valor de los activos de REALIA corresponde a la actividad patrimonial y el 39% al negocio de promoción residencial.





EVOLUCIÓN DE LA VALORACIÓN DE ACTIVOS

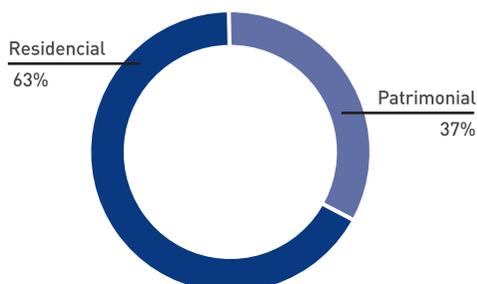
Millones de euros

	2008	2007	Var. (%)
Activos Patrimonio	3.133,6	3.366,6	(6,9)
Activos Promoción y Suelo	2.011,9	2.975,2	(32,4)
Total Valor Activos REALIA	5.145,4	6.341,8	(18,9)

En los últimos tres ejercicios, 2006-2008, REALIA ha reforzado de manera importante la actividad patrimonial en activos 'prime' y ha reducido significativamente la exposición a la actividad residencial en España.

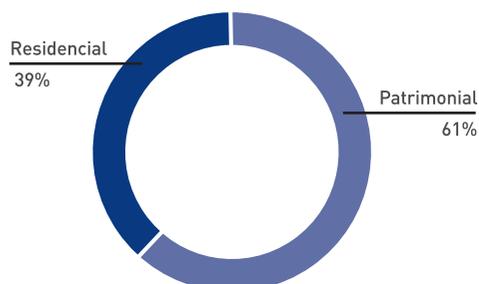
31 DICIEMBRE 2005

Valor de Mercado de los Activos (GAV)

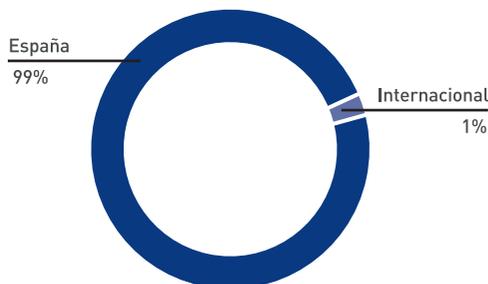


31 DICIEMBRE 2008

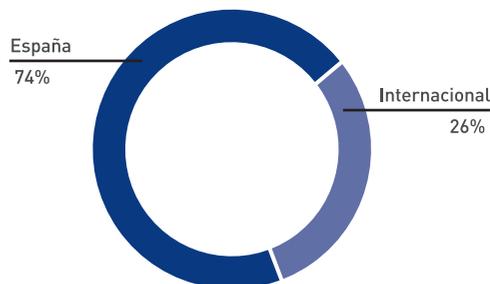
Valor de Mercado de los Activos (GAV)



Valor de Mercado de los Activos (GAV)



Valor de Mercado de los Activos (GAV)



Valoración de Patrimonio

El valor de mercado de los activos de Patrimonio a 31 de diciembre de 2008 es de 3.133,6 millones de euros, un 6,9% inferior al de diciembre 2007.

VALORACIÓN DE PATRIMONIO

	Superficie en M ²	GAV 2008	GAV 2007	Var. (%)	LFL (%) ⁽¹⁾	Yield 2008 (%) ⁽²⁾	Yield 2007 (%) ⁽²⁾	Yield CBRE 2008 (%) ⁽³⁾	Yield CBRE 2007 (%) ⁽³⁾	Valor euros / M ²
OFICINAS	360.369	2.427,1	2.706,7	(10,3)	(9,4)	5,45	4,67	5,63	5,13	6.735
ESPAÑA	236.657	1.229,8	1.349,8	(8,9)	(12,6)	5,41	4,46	5,96	5,43	5.197
CBD ⁽⁴⁾	109.395	736,8	851,6	(13,5)	(13,5)	5,20	4,04	5,81	5,22	6.735
BD ⁽⁵⁾	61.304	269,3	302,9	(11,1)	(11,0)	5,87	5,11	6,43	5,98	4.392
Periferia/Otros	65.957	223,8	195,3	14,6	(10,6)	5,54	5,30	5,89	5,50	3.393
FRANCIA	123.712	1.197,2	1.356,9	(11,8)	(6,3)	5,49	4,88	5,30	4,84	9.677
CBD ⁽⁴⁾	66.488	807,1	952,5	(15,3)	(7,5)	5,13	4,57	5,03	4,54	12.139
BD ⁽⁵⁾	48.603	359,1	374,6	(4,1)	(4,1)	6,16	5,54	5,76	5,41	7.389
Periferia/Otros	8.621	31,0	29,8	4,2	4,2	7,17	6,75	7,07	7,08	3.597
C. COMERCIALES	98.897	373,2	375,2	(0,6)	(8,5)	5,97	4,76	6,55	5,60	3.773
Otros activos ⁽⁶⁾	39.315	39,3	37,0	6,1	(6,9)	4,10	4,82	3,78	4,90	999
Proyectos en curso	224.488	294,1	247,7	18,7	-	-	-	-	-	1.310
Total	723.069	3.133,6	3.366,6	(6,9)	(9,3)	5,50	4,68	5,73	5,19	4.334

⁽¹⁾ Compara activos homogéneos diciembre 2008 vs. diciembre 2007.

⁽²⁾ Rentas de diciembre 2008 anualizadas (asumiendo 100% ocupación), dividido entre el valor de los activos según CBRE.

⁽³⁾ Rentas de mercado según CBRE, dividido entre el valor de los activos según CBRE.

⁽⁴⁾ Zona central de negocios.

⁽⁵⁾ Área metropolitana, excluyendo CBD.

⁽⁶⁾ Fundamentalmente una nave industrial en Logroño y un hotel en París.



La variación negativa en el valor de los activos patrimoniales se ha producido por el repunte en los 'yields' (rentabilidades exigidas a los activos) debido a las restricciones de acceso a financiación (gran dificultad para obtenerla y, de conseguirla, condiciones con márgenes muy elevados) y la expectativa de ralentización en las rentas de mercado.

La rentabilidad inicial de la cartera patrimonial se sitúa en el 5,5% frente al 4,68% en diciembre 2007.

El valor medio de repercusión de la cartera patrimonial es de 4.334 euros por metro cuadrado frente a 4.676 euros por metro cuadrado de diciembre 2007.

El área de Oficinas representa el 78% del valor de los activos de Patrimonio, con un peso equilibrado entre Madrid y París. El área de Centro Comerciales representa el 12% y los proyectos en curso, el 9%.





Valoración de Promoción y Suelo

El negocio Residencial (promociones y cartera de suelo) ha sido valorado en 2.011,9 millones de euros, un 32,4% inferior a la valoración de 2007, fundamentalmente por los ajustes en el valor de mercado de la cartera de suelo.

VALORACIÓN DE PROMOCIÓN Y SUELO

Millones de euros

Activos	2008	2007	Var. en %
Cartera de suelo	1.537,4	2.300,7	(33,2)
Promociones en curso	196,0	506,7	(61,3)
Promociones terminadas	278,5	167,8	65,9
Total Valor Activos	2.011,9	2.975,2	(32,4)

En 2008 se ha continuado reduciendo el peso del área residencial, con un descenso muy significativo de las nuevas promociones iniciadas y varias desinversiones de suelo.

Valor liquidativo neto

El valor liquidativo neto después de impuestos (NNAV) de REALIA a 31 de diciembre de 2008 se sitúa en 5,83 euros por acción, un 29,8% inferior al de diciembre 2007, debido principalmente al ajuste en el valor de los activos que se han visto afectados por la ralentización del sector.

VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)

Millones de euros

Concepto	Patrimonio		Promoción		Total		
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	Var. %
VALOR DE MERCADO (GAV)	3.134	3.367	2.012	2.975	5.145	6.342	(18,9)
Minoritarios	656	755	147	212	803	966	(16,9)
Valor Mercado part. REALIA	2.478	2.612	1.865	2.763	4.343	5.376	(19,2)
Valor contable	1.788	1.702	1.286	1.623	3.074	3.325	(7,5)
Plusvalías	689	910	579	1.141	1.268	2.051	(38,2)
Impuestos	115	146	174	342	289	488	(40,8)
PLUSVALÍAS DESPUÉS DE IMPUESTOS	574	764	405	798	979	1.562	(37,3)
Ajustes					31	5	-
Recursos Propios					566	691	(18,1)
NAV ANTES DE IMPUESTOS					1.834	2.741	(33,1)
NAV DESP. DE IMPUESTOS (NNAV)					1.576	2.258	(30,2)
Nº de acciones (millones)					270,6(*)	271,6(*)	
NAV ANTES IMP. POR ACC.					6,78	10,01	(32,3)
NAV DESP. IMP. POR ACC. (NNAV por acción)					5,83	8,31	(29,8)

(*) Ajustado por la autocartera



ÁREAS DE NEGOCIO

PATRIMONIO



Proyectos

La cartera patrimonial de REALIA se centra principalmente en inmuebles de oficinas y centros comerciales distribuidos entre Madrid, París y Barcelona. En la capital francesa, la actividad patrimonial se gestiona a través de la filial SIIC de París, sociedad cotizada en el Mercado de Valores francés, en la que el Grupo controla el 82,97% a 31 de diciembre de 2008.

En Oficinas en España, REALIA tiene en curso Torre REALIA BCN, un inmueble que aportará una superficie alquilable de 31.959 metros cuadrados en 2009. En Francia desarrolla y rehabilita tres edificios con una superficie alquilable de 17.756 metros cuadrados.

Por su parte, en Centros Comerciales, REALIA ha puesto en explotación durante 2009 la primera fase del parque comercial Plaza Nueva de Leganés, un proyecto de 50.949 metros cuadrados de superficie bruta alquilable.





Estrategia

En Patrimonio, el objetivo de REALIA es aumentar los ingresos mediante la entrada en explotación de nuevos activos y la mejora de los niveles de ocupación, fidelización de los arrendatarios estableciendo relaciones de calidad con ellos y realización de una razonable política de rotación de activos en las mejores condiciones de mercado, que permitan abordar nuevas operaciones.

Hechos acontecidos

En 2008, el Grupo REALIA ha incrementado su cartera patrimonial con la adquisición de tres nuevos edificios de oficinas en Madrid, en los que ha invertido 82 millones de euros, que aportan 18.042 metros cuadrados de superficie alquilable. También ha inaugurado el nuevo centro comercial La Noria Murcia Outlet Shopping, que tiene una superficie alquilable de 13.807 metros cuadrados y alberga tiendas 'outlet' de destacadas firmas de prestigio en España.

Conforme a la política de rotación de activos no estratégicos, el Grupo ha vendido activos patrimoniales en Madrid y París por 81,9 millones de euros con una plusvalía de 25,3 millones. En conjunto, estas desinversiones se han realizado en línea con la valoración de CB Richard Ellis de diciembre de 2007, lo que ha permitido alcanzar un doble objetivo estratégico: rotar activos no 'core' de manera recurrente y preservar el valor patrimonial de la compañía.

Datos significativos

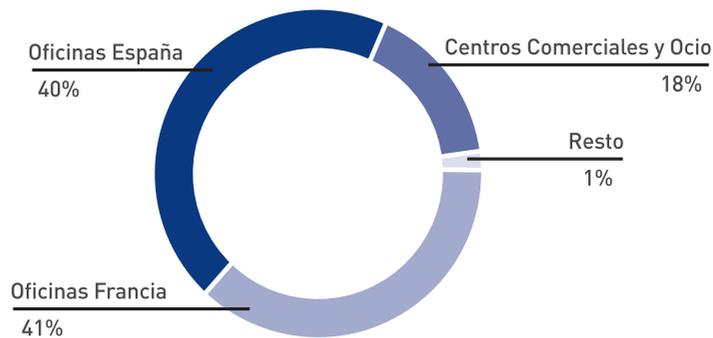
REALIA gestiona actualmente 723.069 metros cuadrados en activos de Patrimonio. De éstos, 498.581 metros cuadrados se encuentran en explotación y 224.488 metros cuadrados en desarrollo.

La cartera patrimonial en explotación está integrada por 75 inmuebles, 32 edificios de oficinas en España, 31 edificios de oficinas en París, ocho centros comerciales y cuatro inmuebles destinados a otros usos. Adicionalmente, el Grupo REALIA cuenta con ocho inmuebles en desarrollo: tres centros comerciales, dos edificios de oficinas en España y tres edificios de oficinas en París.

VALORACIÓN

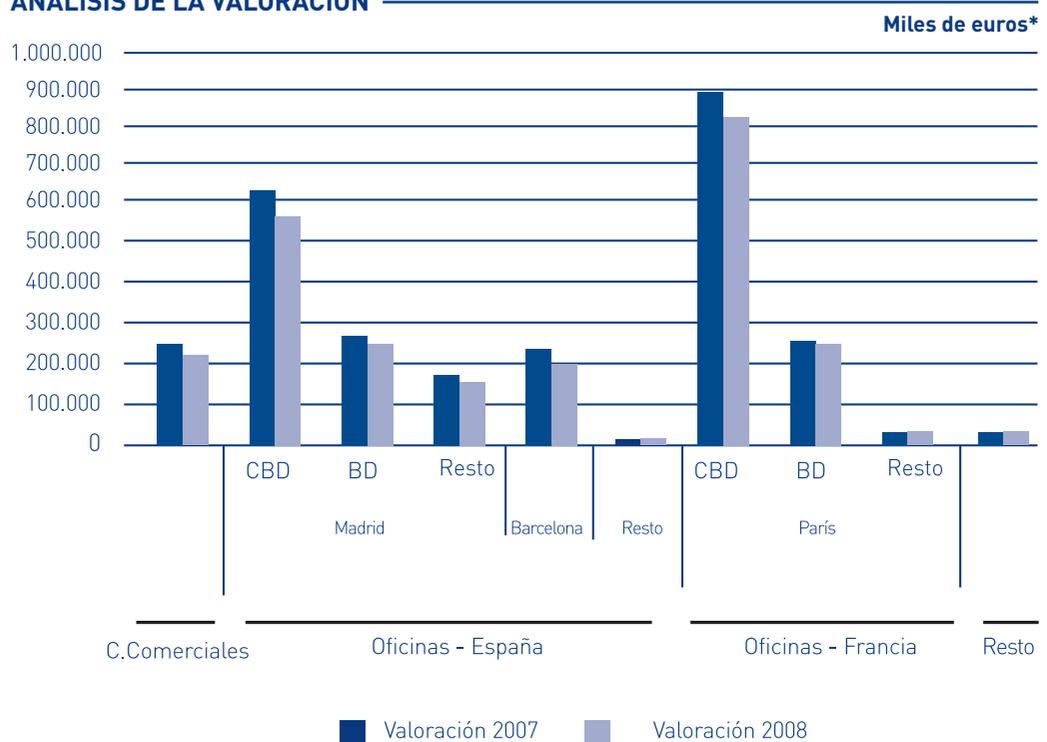
El área de Patrimonio representa el 61% del valor de los activos del Grupo REALIA. Éstos se centran en Oficinas (41% en París, 33% en Madrid y 7% en Barcelona) y el 18% en Centros Comerciales.

VALOR DE MERCADO (GAV) POR USOS



Respecto a la valoración del año 2007, la de superficies homogénea ha disminuido un 10,3%, teniendo un mayor efecto en las Oficinas de España (-14,4%) que los Centros Comerciales (-9,1%) o las Oficinas en Francia (-6,4%).

ANÁLISIS DE LA VALORACIÓN



* En Superficies homogéneas

SUPERFICIES

En España, los edificios de oficinas en explotación aportan una superficie alquilable de 236.657 metros cuadrados y el 43% de las rentas anualizadas a diciembre de 2008.

Por su parte, los centros comerciales tienen una superficie bruta alquilable de 98.897 metros cuadrados en explotación, que aportan el 14% de las rentas anualizadas.

SIIC de París cuenta con una superficie alquilable en oficinas de 123.712 metros cuadrados, a los que se suman otros activos con 39.315 metros cuadrados. La actividad de Oficinas en Francia aporta el 42% de las rentas anualizadas y el resto de los activos, el 1%.

La superficie de Patrimonio se ha incrementa un 41% en el periodo 2005-2008, diversificando por mercados y por producto los activos del Grupo REALIA.

SUPERFICIES POR UBICACIÓN

Metros cuadrados sobre rasante

Ciudad	2008	2007	2006	2005
Madrid	327.673	314.948	340.140	351.551
París	144.451	154.653	142.286	
Barcelona	69.939	69.937	73.599	32.423
Otros	181.006	211.609	183.230	130.288
TOTAL	723.069	751.148	739.255	514.262

SUPERFICIES POR USOS

Metros cuadrados sobre rasante

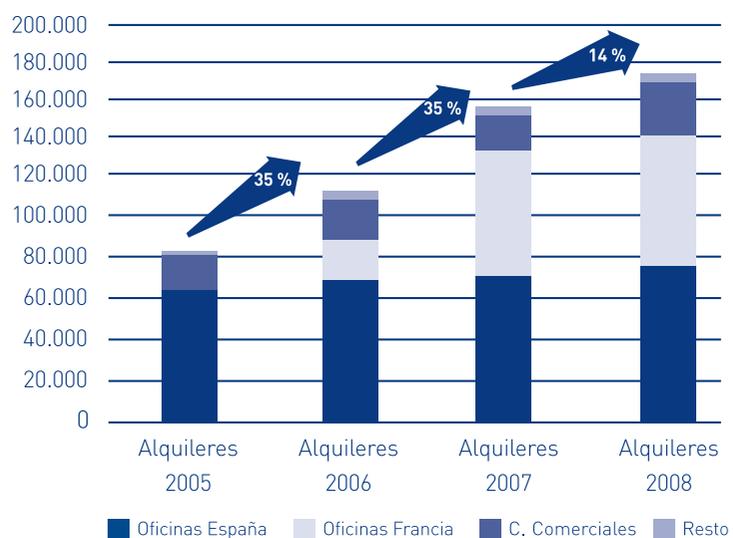
Actividad	2008	2007	2006	2005
Oficinas	419.284	423.744	421.900	253.961
Comercial-Ocio	264.470	287.021	276.912	223.969
Resto	39.315	40.382	40.443	36.332
Total	723.069	751.148	739.255	514.262

CIFRA DE NEGOCIO

En el periodo 2005-2008 se ha duplicado la facturación de Patrimonio, incrementada fundamentalmente por las Oficinas en Francia y la entrada en explotación de Centros Comerciales: La Noria Outlet Shopping, a mediados del ejercicio 2008, y Ferial Plaza de Guadalajara, abierto durante todo el año.

EVOLUCIÓN DE LOS ALQUILERES

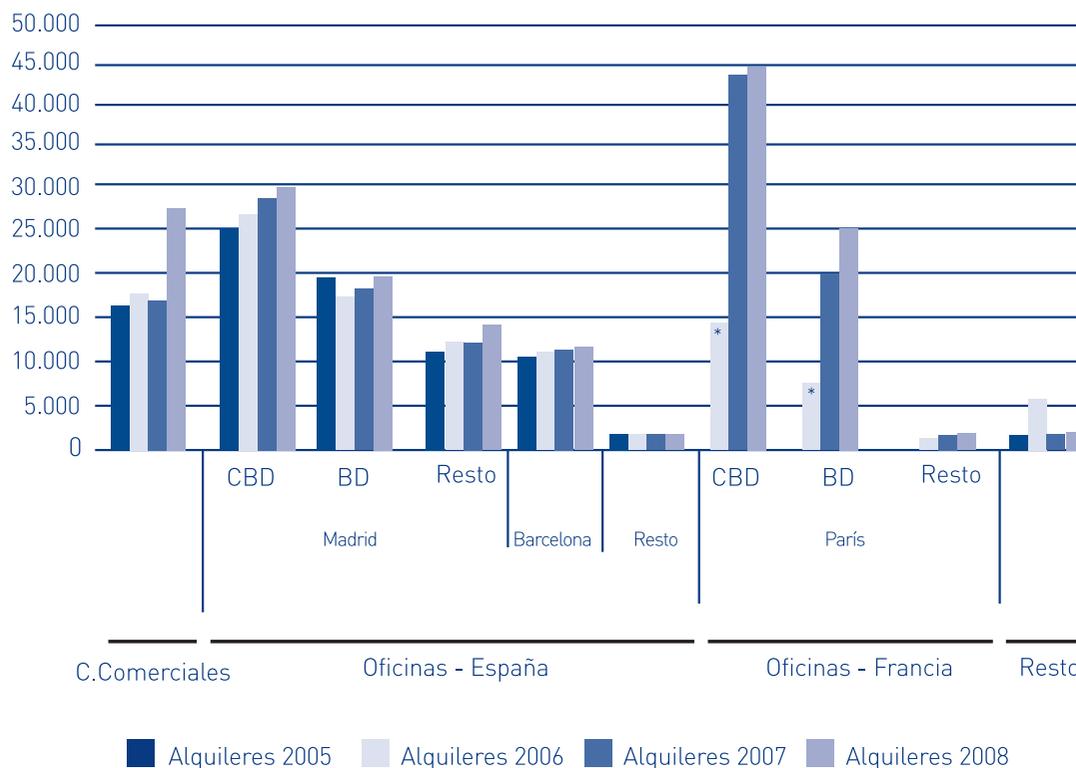
Miles de euros



Durante el ejercicio 2008, los ingresos por alquileres de Patrimonio han mejorado un 14,3%, hasta 176,9 millones, al tiempo que el Ebitda de esta actividad ha crecido el 21,2%, hasta 128,7 millones de euros.

EVOLUCIÓN DE LA FACTURACIÓN POR USOS Y UBICACIÓN

Miles de euros



En Oficinas, la distribución de los ingresos de alquileres se centra en los edificios situados en el CBD de París y Madrid, que aportan un 42% del total de la facturación, siendo también significativa la aportación de los centros comerciales en un 16%.

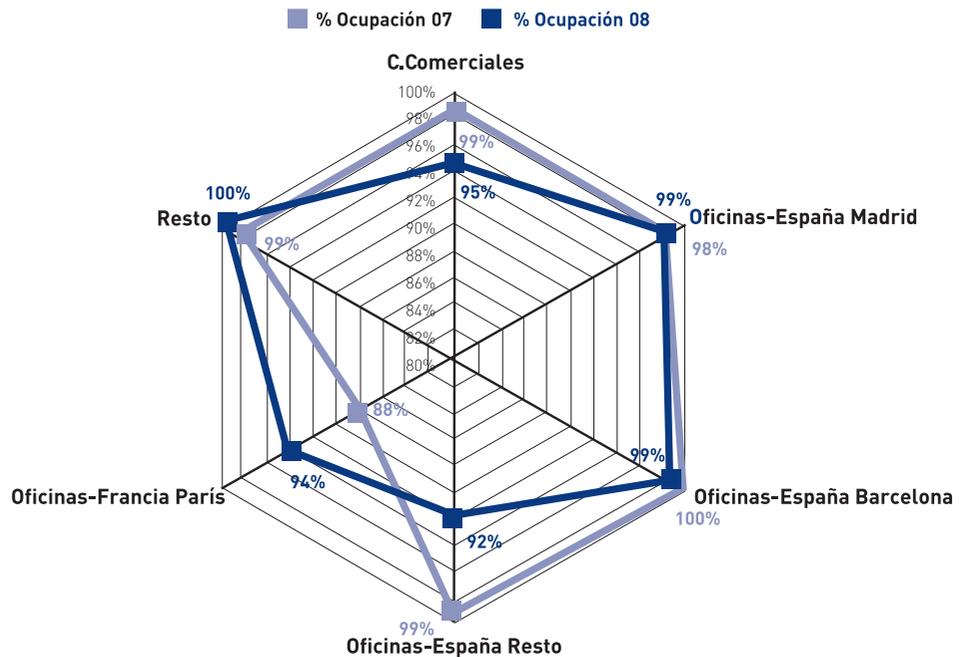
OCUPACIÓN

Durante el año 2008 se ha realizado un esfuerzo comercializador, fundamentalmente en Francia, para conseguir mejorar la facturación a través de la ocupación. Actualmente, la ocupación de las oficinas en París es del 94%, mejorando en seis puntos porcentuales respecto a 2007.

El resto de las superficies mantienen el mismo porcentaje de ocupación respecto a 2007 exceptuando los centros comerciales, donde la puesta en explotación del centro La Noria Murcia Outlet Shopping ha provocado una disminución en el porcentaje de ocupación.

* No significativos, corresponden a medio año.

COMPARATIVA DE OCUPACIÓN POR USOS



La calidad de los activos de Grupo REALIA permite mantener una ocupación media superior a la del mercado. Esto se manifiesta de forma más acusada en las oficinas de Madrid y Barcelona, donde las ocupaciones del grupo REALIA alcanzan un 99% frente a la media de mercado de ambas localidades, que se sitúan en un 91%.

INVERSIONES

Durante el año 2008 se han realizado inversiones en Patrimonio por valor de 178,1 millones de euros. De esta cifra, 82,1 millones de euros corresponden a la compra de tres edificios de oficinas en Madrid, 91 millones al desarrollo de productos en curso y cinco millones se han invertido en mejoras y rehabilitaciones de edificios que se encuentran en explotación.

DESINVERSIONES

Dentro de la estrategia de rotación de activos, REALIA ha obtenido un resultado por este concepto de 36,2 millones de euros.

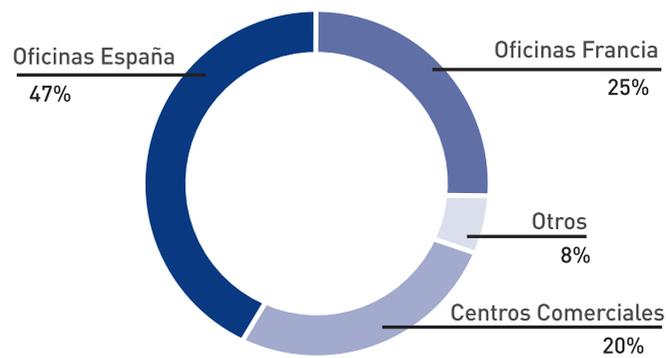
Se han vendido varios activos por valor de 81,9 millones de euros, generando unas plusvalías de 25,3 millones de euros. En conjunto, estas desinversiones se han realizado con una ligera prima sobre la valoración de CB Richard Ellis de diciembre 2007, alcanzando así el doble objetivo de rotar activos no estratégicos de manera recurrente preservando el valor patrimonial de la compañía.



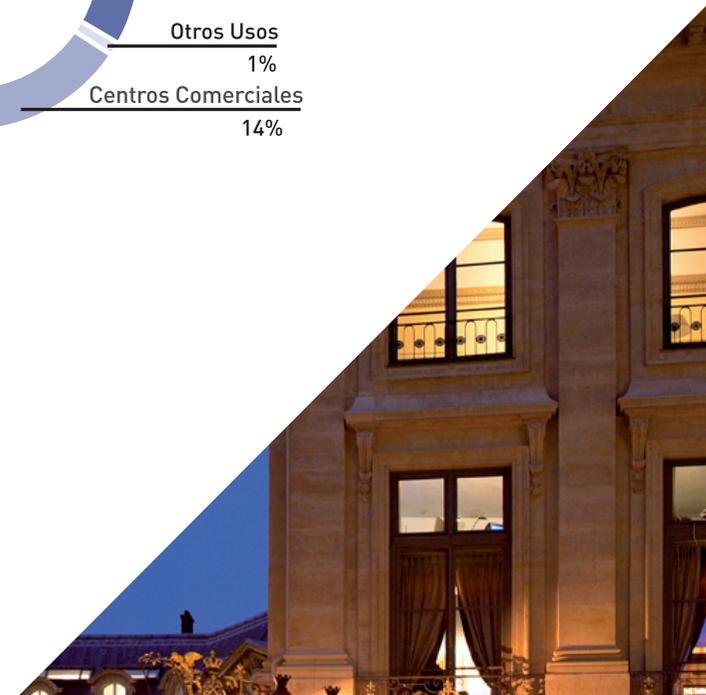
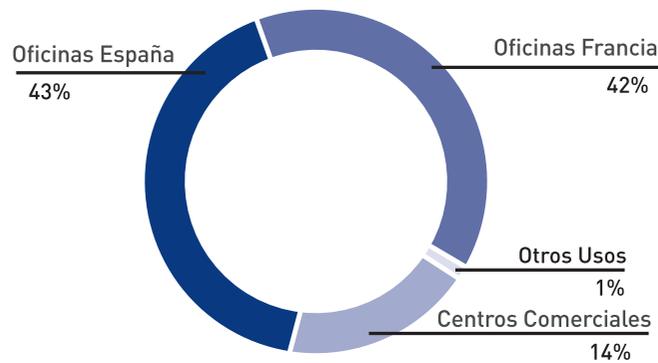
Adicionalmente se ha obtenido un resultado de 10,9 millones de euros procedente de una penalización contractual por incumplimiento de un comprador sobre un solar industrial en Madrid.

DISTRIBUCIÓN DE PATRIMONIO POR USOS

Superficies Brutas Alquilables, en %



DISTRIBUCIÓN DE RENTAS ANUALIZADAS POR USOS



ÁREAS DE NEGOCIO

PATRIMONIO

OFICINAS EN ESPAÑA

Proyectos

REALIA tiene actualmente dos proyectos en desarrollo en Barcelona, Torre REALIA BCN y un moderno edificio de oficinas en la zona denominada 22@. Ambos desarrollos aportarán una superficie alquilable de 41.159 metros cuadrados.

Torre REALIA BCN es el nuevo emblema de REALIA para la ciudad de Barcelona. Situado en el distrito de negocios de Gran Vía Sud-Plaza de Europa, junto a la nueva Fira, el inmueble se convertirá en la puerta de entrada sur de la Ciudad Condal.

La Torre forma parte de un complejo que contará también con un moderno y lujoso hotel del grupo Santos. Ambos edificios estarán integrados a través de una zona comercial común, que prestará servicios tanto a las oficinas como al hotel.

Diseñada por el prestigioso arquitecto japonés Toyo Ito, Torre REALIA BCN es un proyecto llave en mano que promueve Torres Porta Fira, en la que se ha previsto una inversión total de 129 millones de euros. Tendrá 117 metros de altura, un total de 24 plantas, de las que dos plantas estarán destinadas a servicios técnicos, y una superficie alquilable de 31.959 metros cuadrados.





Estrategia

La entrada en explotación de los nuevos proyectos favorecerá implementar la estrategia de REALIA dentro de Oficinas en España, centrándose en los mercados de oficinas de Madrid y Barcelona.

Dentro de estos mercados, las oficinas de REALIA se ubican en zonas 'prime', con el objetivo, en todo momento de ofrecer superficies únicas, bien ubicadas y con amplios niveles de servicios.

La política comercial que se realiza en los edificios de Oficinas busca la fidelización de los arrendatarios mediante la calidad en la relación con los inquilinos y el ofrecimiento de modernas superficies. Esto, unido a la estratégica situación de los inmuebles permite mantener una tasa de ocupación del 98,4%, superior a las del mercado y contar con una cartera diversificada de inquilinos.

Esta política comercial permite a REALIA afrontar mejor el riesgo potencial de desocupación de las oficinas en España, por la actual recesión económica, ya que el 60% de los vencimientos de contratos sobre rentas anualizadas se producen a partir de 2011, año en el que se prevé una mejora de la situación económica general. En 2009, el porcentaje de vencimientos es del 16% y en 2010, del 24%.

Sector

La actual crisis ha provocado una caída en la demanda de superficies al reducir la contratación y aumentar las tasas de desocupación. Dicha situación está provocando disminuciones en los precios medios de alquiler.

La inversión durante 2008, si se exceptúa la operación de la sede del Banco Santander, se ha ralentizado. La rentabilidad exigida por los compradores para invertir se ha incrementado. Esto unido a los bajos tipos de interés, en este mismo periodo, ha provocado un mayor diferencial entre el tipo de interés y la rentabilidad de oficinas, factor que hace más atractiva la inversión, pese a los problemas actuales de encontrar financiación para estos proyectos.



OFICINAS MADRID

El mercado de oficinas de Madrid es el principal de España, con más de once millones de metros cuadrados. En 2008 se contrataron unos 490.000 metros cuadrados, la mitad que en 2007, un año récord en operaciones.

Se aprecia un descenso en las rentas de mercado, debido fundamentalmente a la escasa demanda de superficies.

La oferta futura de superficies de oficinas en Madrid se estima en 850.000 metros cuadrados. Los retrasos en los proyectos, e incluso la paralización de alguno de ellos, permitirán ralentizar el incremento de la disponibilidad y reducir el riesgo de sobreoferta.

La inversión de oficinas en Madrid, con 3.106 millones de euros, se ha incrementado respecto al 2007 debido a la operación de venta de la sede del Banco Santander. Sin tener en cuenta esta inversión, se ha invertido un 36% menos que el año 2007. Las tasas de rentabilidades que ofrecen los vendedores están por debajo de las expectativas de los potenciales compradores.

OFICINAS BARCELONA

La crisis ha afectado menos al mercado de Barcelona, que ha reducido la contratación de oficinas en un 10%, hasta 320.000 metros cuadrados, y las rentas medias se han incrementado en el conjunto de 2008, aunque en la segunda parte del año se ha detectado una disminución de los alquileres, tendencia que previsiblemente continuará en 2009.

En el stock de oficinas de Barcelona, con más de cinco millones de metros cuadrados, se ha incrementado la desocupación durante el año 2008 hasta alcanzar el 8,6%, debido a la reducción de superficies de las empresas y a la entrega de 216.000 metros cuadrados de nuevos desarrollos.

Con 723 millones, la inversión se ha reducido en un 40% respecto al año 2007, sin que ninguna operación sea superior a los 40 millones de euros.



Datos significativos

VALORACIÓN

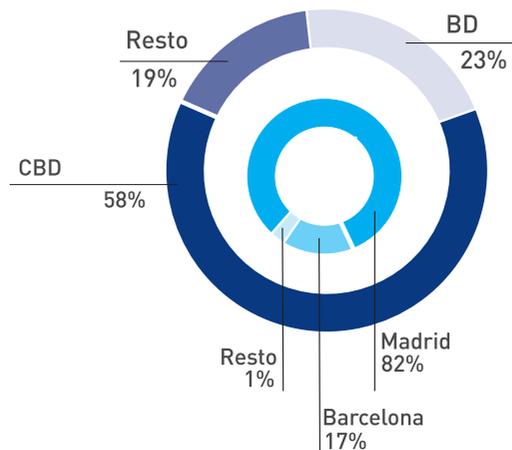
La valoración de los activos de esta actividad representa el 40% del valor total de los inmuebles de Patrimonio, disminuyendo sólo un 12,6% en términos de superficies homogéneas respecto a la valoración del año 2007 debido a la gran calidad de los inmuebles.

Los activos de Oficinas en España están centrados en Madrid y Barcelona. Los nuevos proyectos de oficinas se encuentran en Barcelona lo que permitirá una mayor diversificación geográfica de estos activos.

El 81% de dichos activos por valoración se encuentran en las áreas CBD y BD de Madrid, Barcelona y Sevilla.

El riesgo de los 34 inmuebles de Oficinas en España se encuentra muy diversificado, ya que ninguno de ellos supone un valor superior al 8% de la cartera de activos de Patrimonio o al 20% del valor de las oficinas en España.

VALORACIÓN DE OFICINAS POR UBICACIÓN



ANÁLISIS DE SUPERFICIES

Al cierre de 2008, los edificios de Oficinas de REALIA en España sumaban una superficie alquilable de 277.816 metros cuadrados, de los que 236.657 metros cuadrados están en explotación y los 41.159 metros cuadrados restantes se encuentran en fase de desarrollo.



UBICACIÓN DE LAS OFICINAS

Ciudad	Metros cuadrados			
	CBD	BD	Periferia	Total
Madrid	72.241	60.822	65.958	199.020
Barcelona	28.419	9.561	31.959	69.939
Resto	8.735	121	-	8.857
Total	109.395	70.504	97.917	277.816

CIFRA DE NEGOCIOS

La cifra de negocio de la actividad de alquiler de Oficinas en el ejercicio 2008 ha ascendido a 76,3 millones de euros un 7,7% más que en 2007. De esta cifra, un 2,1% se debe al incremento neto de la superficie en renta y un 5,6% a la actividad comercial.

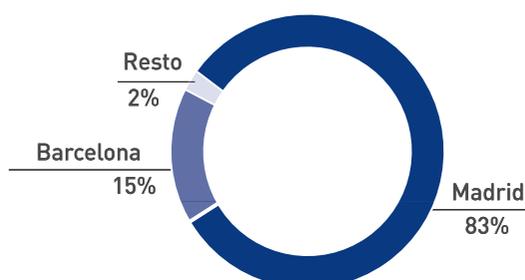
Continuando con la política de diversificación de la compañía, tanto por productos como por la internalización del grupo, la aportación de las Oficinas en España al área de Patrimonio ha pasado de un 60% en 2006 a un 43% actualmente.

EVOLUCIÓN DE LA FACTURACIÓN

Zona	Miles de euros			
	2008	2007	2006	% 08/07
CBD	42.599	39.943	38.062	6,6%
BD	19.598	18.419	18.019	6,4%
Resto	14.133	12.525	12.619	12,8%
Total	76.330	70.888	68.700	7,7%

Madrid continua siendo el centro de la actividad de oficinas de REALIA en España. Sin embargo, con las próximas incorporaciones de los desarrollos de oficinas, se tenderá a equilibrar el peso de Barcelona, lo que permitirá obtener una ponderación similar al tamaño de ese mercado en relación al de Madrid.

FACTURACIÓN POR UBICACIÓN



Nota: CBD: Zona central de Negocios. BD: Área metropolitana, excluida la zona CBD.



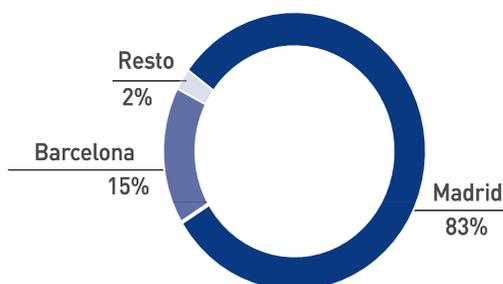
En términos de superficies comparables, la facturación se ha incrementado un 5,9%. Destaca el buen comportamiento de las rentas en Madrid, fundamentalmente en el área CBD, donde han incrementado en un 7.8% aportando un incremento en la facturación de 2,1 millones de euros.

FACTURACIÓN POR UBICACIÓN Y ZONAS

Miles de euros*



37



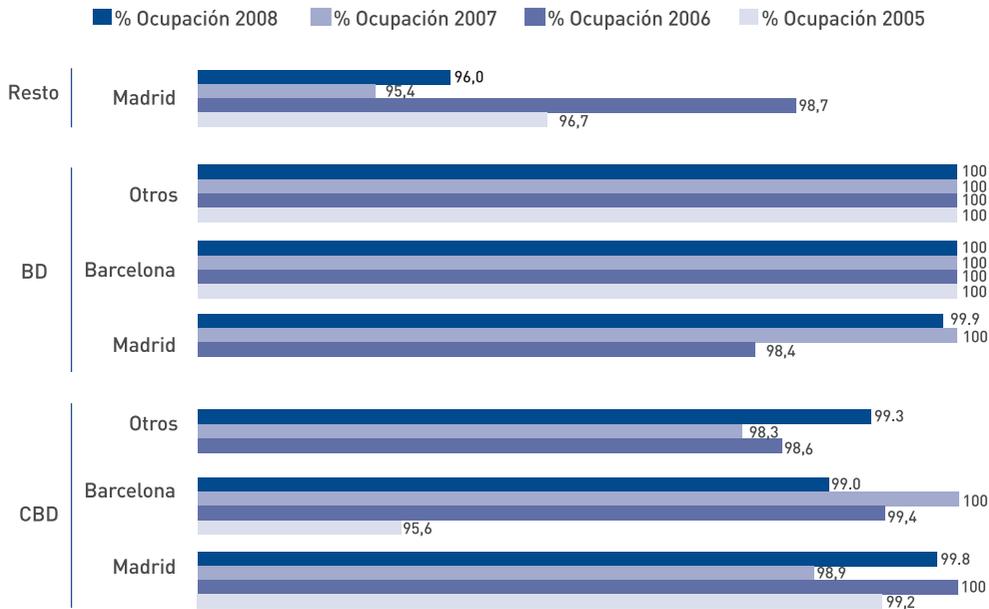
OCUPACIÓN

La ocupación histórica de REALIA siempre ha sido superior a la del mercado gracias a la buena ubicación de los inmuebles y a las políticas comerciales de REALIA. En la periferia, los niveles de ocupación son inferiores, pero con una tasa del 96% en 2008, que se sitúa muy por encima de la tasa de mercado.



* En Superficies comparables

EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN



INVERSIONES

Durante el año 2008, el Grupo REALIA ha invertido 82,1 millones de euros en la adquisición de tres edificios de oficinas con una superficie alquilable total de 18.042 metros cuadrados y 308 plazas de garaje. Estos inmuebles se encuentran alquilados al 100% a importantes empresas internacionales, con contratos de larga duración y generando unas rentas anuales de cuatro millones de euros.

REALIA Patrimonio ha adquirido el edificio que actualmente alberga la sede de BP Oil en el Parque Empresarial Arroyo de la Vega, en la localidad madrileña de Alcobendas, por 38,5 millones de euros. Tiene una superficie alquilable de 8.856 metros cuadrados con 243 plazas de aparcamiento que genera una renta anual de 1,9 millones de euros, garantizada con un contrato con vencimiento hasta 2011, situado en una de las zonas empresariales más demandadas de la corona norte de Madrid.

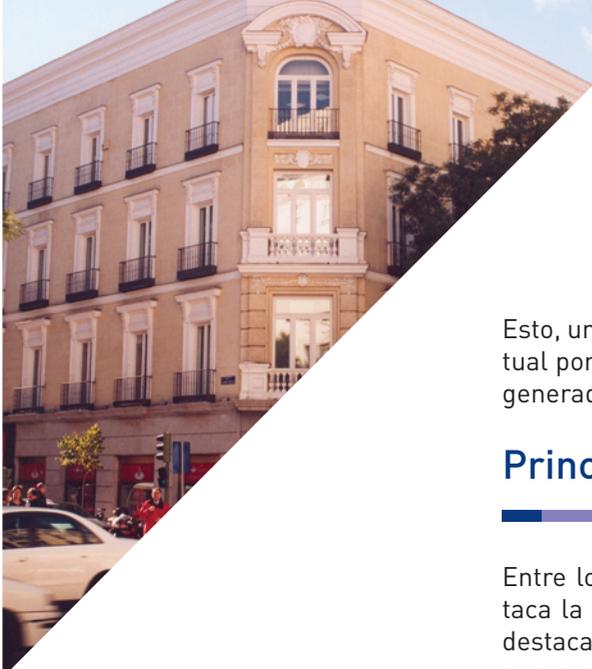
A través de Hermanos Revilla, REALIA ha adquirido dos edificios en la capital madrileña, situados en las calles Musgo 1-3 y Alfonso XII, número 30. Estos inmuebles aportan, respectivamente, una superficie alquilable de 5.383 metros cuadrados, con 52 plazas de garaje, y 3.803 metros cuadrados con 13 plazas de garaje.

DESINVERSIONES

REALIA mantiene una política recurrente de rotación de activos, que bien por considerarse no estratégicos o por haber alcanzado un alto grado de madurez, interese su venta.

Durante el ejercicio 2008 se ha vendido un activo, situado en Ronda de Atocha 17, con una superficie de 7.072 metros cuadrados sobre rasante, que ha generado unos ingresos de 26,7 millones de euros y unas plusvalías de 20,1 millones de euros.





Esto, unido al resultado obtenido por una penalización contractual por la venta de un inmueble de 10,9 millones de euros, ha generado unos resultados de 31 millones de euros.

Principales activos

Entre los inmuebles en explotación más representativos destaca la Torre REALIA, sede del grupo REALIA, un edificio que destaca por su estructura con la silueta inclinada. El edificio, que cuenta con una superficie sobre rasante de 28.425 metros cuadrados distribuidos en 24 plantas y 351 plazas de garaje, está situado en la Plaza de Castilla, uno de los centros neurálgicos de Madrid.

En Barcelona, el edificio Diagonal 640, el segundo inmueble de oficinas con mayor superficie del Grupo, 28.419 metros cuadrados, distribuidos en ocho plantas y 417 plazas de aparcamiento, está situado en una de las principales arterias de comunicaciones y negocios de la Ciudad Condal.

PRINCIPALES EDIFICIOS DE OFICINAS DE REALIA

Metros cuadrados

Situación	Inmueble	Superficie alquilable
Desarrollo	Torre REALIA BCN (Barcelona)	31.959
Explotación	Torre REALIA (Madrid)	28.425
Explotación	Diagonal Sarria (Barcelona)	28.419
Explotación (*)	Salvador Madariaga, 1 (Madrid)	24.850
Explotación (*)	Albasanz, 16 (Madrid)	19.549
Explotación	Centro Negocios Eisenhower (Madrid)	19.071
Explotación	Edificio Los Cubos (Madrid)	18.324
Explotación	C.N.Mendez Alvaro (Madrid)	13.248
Explotación (*)	Maria de Molina, 40 (Madrid)	9.602
Desarrollo	Parc Central 220 (Barcelona)	9.200
Explotación	Avenida Bruselas, 36 (Madrid)	8.856
Explotación (*)	Principe de Vergara, 132 (Madrid)	8.780
Explotación	C.N.Kansas City (Sevilla)	8.735
Explotación (*)	Albasanz, 14 (Madrid)	7.400
Explotación (*)	Musgo, 1 y 3. (Madrid)	5.383
Explotación (*)	Pº de la Castellana, 41 (Madrid)	4.583
Explotación (*)	Albasanz, 12 (Madrid)	4.160
Explotación (*)	Serrano, 21 (Madrid)	3.864
Explotación (*)	Goya, 8 (Madrid)	3.828
Explotación (*)	Alfonso XII, 30 (Madrid)	3.803
Explotación (*)	Goya, 6 (Madrid)	3.688

(*) A través de Hermanos Revilla S.A.



ÁREAS DE NEGOCIO

PATRIMONIO

OFICINAS EN FRANCIA



Proyectos

REALIA desarrolla, a través de su filial SIIC de Paris, el edificio 'Trait d'Union' situado entre las calles François Ory y Louis Lejeune, que aportará una superficie alquilable de 13.811 metros cuadrados a partir de 2010. Este edificio, situado en el municipio de Montrouge, cerca de la Porte d'Orleans, se ha diseñado con dos volúmenes diferenciados, uno con cuatro plantas y, el segundo, con cinco.

Por otra parte, entre 2009 y 2010 se está procediendo a la renovación de distintas superficies en cuatro inmuebles, lo que permitirá modernizar otros 6.993 metros cuadrados de Patrimonio en oficinas de alta calidad.

En Malesherbes 163, la sociedad rehabilita un inmueble con 2.719 metros cuadrados de superficie alquilable. Malesherbes es una avenida señorial, situada en el casco histórico, en donde se puede encontrar, entre otros, el Consulado de España. Debido a su situación, rehabilitar estos edificios exige contar con unas licencias especiales y respetar los elementos arquitectónicos, tanto del edificio como del entorno.

Otro inmueble, también en rehabilitación, es el edificio de la rue Monceau, en el que se renueva una planta de 1.550 metros cuadrados de superficie y tiene un alquiler previsto de 590 euros al año por metro cuadrado.





Estrategia

El objetivo de SIIC de Paris es mantener el endeudamiento en niveles sostenibles y acordes con el desarrollo futuro del Grupo. Esta estrategia se lleva a cabo por dos vías: rotar activos no estratégicos manteniendo el valor del Grupo, lo que permite obtener liquidez con plusvalías; y seguir muy de cerca la evolución de los negocios y los clientes. Esta segunda política permitirá renovar los contratos en periodos de entre seis a nueve años, según el uso habitual en Francia, actualizando y mejorando los niveles de ocupación y rentabilidad de la empresa.

SIIC de Paris tiene margen para mejorar su rentabilidad por la vía del aumento de la ocupación. Durante el ejercicio 2008, la tasa de desocupación de sus activos, excluidos los que se producen por motivos técnicos, aumentó del 3,21% al 4,6% debido, esencialmente, a la rehabilitación de diversos edificios. Entre éstos, se encuentran una parte equivalente a 1.494 metros cuadrados del edificio del Boulevard Bessières, otros 2.540 metros cuadrados del inmueble de Viroflay y el 25% de la superficie del edificio de Nanterre, equivalente a 1.135 metros cuadrados.

Aún así, la tasa de ocupación de SIIC de Paris está por encima de la que registra la media del sector, recogida en el Panel Immostat.

Sector

El mercado de alquiler de oficinas en París es el mayor en dimensión de Europa, con una oferta superior a 2,4 millones de metros cuadrados y el segundo con los alquileres más altos, por detrás del londinense. Por otra parte, los alquileres en Francia están referenciados al índice del coste de la construcción, más altos que el IPC general.

La crisis de las hipotecas 'subprime' en verano de 2007 y el quebranto de algunos bancos de inversión ha afectado a las expectativas de negocio de las multinacionales y empresas locales, que han congelado parte de sus planes de inversión.

Esta reacción ha afectado al mercado terciario parisino, que desde el último trimestre de 2008 se enfrenta a la ralentización de la demanda y la estabilización de los alquileres. En la zona 'prime' de Ile-de France, la tasa de desocupación ha alcanzado el 4,1 %, un ratio que sin embargo está por debajo de la mayoría de las metrópolis internacionales.

En relación a los precios, las últimas transacciones del ejercicio 2008 han registrado unos alquileres de entre 310 y 595 euros por metros cuadrado y año, en función de la situación y calidad del inmueble.

Hechos acontecidos

En 2008 se han puesto en explotación tres plantas del edificio de la avenida Pierre 1º de Serbie número 39 con una renta de 691 euros por año y metro cuadrado.

En junio de 2008, SIIC de Paris ha vendido el edificio Roquépine, de 2.659 metros cuadrados por 22,1 millones de euros con plusvalías de 1,8 millones de euros.

La filial SIIC de Paris 8^{ème} ha vendido el inmueble de Hauteville a un fondo alemán por 27,4 millones de euros, un precio equivalente a la valoración de los expertos de CB Richard Ellis al 31 de diciembre de 2007. La plusvalía de la operación ascendió a 2,97 millones de euros.

Datos significativos

SIIC de Paris cerró el ejercicio 2008 con una capitalización de 465 millones de euros. Sus ingresos consolidados por alquileres aumentaron un 15%, hasta 64 millones de euros, según las normas contables IFRS, mientras que los costes netos de estructura han caído un 25%. Esta reducción del gasto corriente ha permitido, junto a la mejora de ingresos, aumentar el 'cash flow' en un 91,4%, hasta 40,6 millones de euros. SIIC de Paris ha contabilizado un beneficio neto consolidado de 0,1 millones de euros.



Principales activos

SIIC de Paris tiene un NNAV valorado en 600,6 millones de euros en diciembre de 2008 (307,6 euros por acción), un 18% por debajo de la valoración del ejercicio anterior.

El portfolio de SIIC de Paris esta constituido por 31 edificios de oficinas en explotación con una superficie alquilable de 120.011 metros cuadrados. La mayoría están situados en las zonas CBD y BD (las más atractivas para los inversores) de París. Actualmente, el índice medio de ocupación de estos inmuebles es del 94,2%, pero este índice mejorará a medida que entren en explotación los inmuebles que están siendo rehabilitados.

Entre los inmuebles de SIIC de Paris destacan los edificios de estilo haussmaniano, característicos por su planta de solidez y arquitectura clásica parisina con fachadas de piedra, y los edificios modernos. Entre los edificios más significativos se encuentran: 85-89 Quai André Citroën, 61-63 rue des Belles Feuilles, que alberga la sede central del Grupo de materiales de construcción Lafarge; 142 Boulevard Haussmann, 10-12 rue de Tilsitt, 2 rue du 4 Septembre o 16-22 rue du Capitane Guynemer.





LOCALIZACIÓN DE LOS ACTIVOS DE SIIC DE PARIS

Metros cuadrados

Área	Superficie total
Zona CBD	70.433
Zona BD	48.603
Áreas Secundarias	22.432

44

PRINCIPALES ACCIONISTAS DE SIIC DE PARIS

Porcentaje

Accionista	Participación en 2008	Participación en 2007
Grupo REALIA	82,07	80,28
2.201 SL	5,02	5,02
Marlolan, SL	5,00	5,00
Garber Investment BV	5,00	5,00
Calyon	-	2,00

Nota: CBD: Zona central de Negocios. BD: Área metropolitana, excluida la zona CBD.





PRINCIPALES EDIFICIOS DE OFICINAS DE SIIC DE PARIS

Metros cuadrados

	Superficie Alquilable
85-89 Quai André Citroën 75015 Paris	21.797
16 à 22 rue du Capitane Guynemer - 92400 Courbevoie	12.008
61/63, rue des Belles Feuilles - 75116 Paris	11.653
2 rue Maurice Quentin - 75001 Paris	9.619
10/12/14 rue de Tilsitt 75008 Paris	7.413
9, avenue Percier 75008 Paris	5.795
147, rue de Courcelles 75017 Paris	4.838
52 av des Champs Pierreux 92000 Nanterre	4.631
2, rue du 4 septembre 75002 Paris	4.296
47 rue de Monceau 75008 Paris	3.659
63 bis, Boulevard Bessieres 75017 Paris	2.904
8 rue Lavoisier 75008 Paris	2.860
92, Avenue de Wagram 75017 Paris	2.563
191 av du Gal Leclerc 78000 Viroflay	2.540
124-126 rue de Provence 75008 Paris	2.472
39, avenue Pierre 1er de Serbie	2.467
22-24 Place Vendôme, 31-33 rue Danielle Casanova 75001 Paris	2.334
CAP 18 191 rue d'Aubervilliers 75018 Paris	2.275
36 rue de Naples 75008 Paris	2.252
142, Boulevard Haussmann 75008 Paris	2.101
25-27 rue des Pyramides 75001 Paris	1.915
30 rue Notre Dame Des Victoires 75002 Paris	1.907
4-10 Avenue de la Grande Armée 75017 Paris	1.646
36 rue de Liège 75008 Paris	1.600
17 rue Louis Rouquier 92300 Levallois	1.450
141, Boulevard Haussmann 75008 Paris	1.326
73 rue d'Anjou 75008 Paris	1.203



ÁREAS DE NEGOCIO

PATRIMONIO

CENTROS COMERCIALES



Proyectos

REALIA se ha configurado como uno de los actores más activos en el desarrollo y explotación de Centros Comerciales. A 31 de diciembre de 2008, la empresa dispone de ocho centros comerciales y de ocio en explotación, con excelente ubicación y buen mix de operadores, entre los que se encuentran las principales firmas de moda, hogar, restauración y ocio.

Entre los proyectos en desarrollo, figura el Centro Comercial Plaza Nueva de Leganés, un parque de medianas superficies más un centro comercial en el que REALIA ha previsto, en la primera fase, una inversión de 80 millones de euros en su desarrollo, que constará de tres fases. La primera fase permitirá aumentar la superficie bruta alquilable actual explotada por REALIA en 50.949 metros cuadrados. Este centro está dirigido a importantes operadores nacionales e internacionales, entre los que se encuentran, entre otros, Carrefour, Bricomart (grupo Leroy Merlin), Decathlon, Feu Vert, Toys R'us, Kiabi y Worten. El centro cuenta con precontratos de alquiler por más de un 87%.

En Santiago de Compostela, REALIA desarrolla el centro comercial As Cancelas, en el que está prevista una inversión de 163 millones hasta su apertura. Para abordar el proyecto, REALIA adquirió el 75% del capital de Nasozena, sociedad tenedora del suelo comercial. La adquisición de Nasozena se enmarca dentro de la política de creación de valor para el grupo, ya que permitirá desarrollar el segundo centro con mayor superficie de la compañía y de los más grandes de la comunidad gallega, al tiempo que se convertirá en la punta de lanza de las inversiones del grupo en el sector de centros comerciales en Galicia.





El nuevo centro tendrá una superficie bruta alquilable (SBA) de 50.812 metros cuadrados. Contará con tres niveles destinados a usos comerciales y dos destinados a plazas de aparcamiento. Se calcula que el centro albergará unos 140 locales comerciales y contará con unas 2.200 plazas de aparcamiento.

En 2008, se firmó un acuerdo con la cadena de hipermercados Carrefour para ocupar una superficie cercana a los 11.000 metros cuadrados, lo que unido al prestigio de la marca de distribución, convertirá a ésta en la locomotora de las ventas de alimentación y productos cotidianos de As Cancelas. Por otra parte, se han iniciado los contactos con los principales operadores de moda y ocio tanto a nivel nacional como internacional, así como con el resto de cadenas de los distintos sectores de actividad que se darán cita en la variada y completa oferta que desplegará el centro. El centro tiene comercializado más del 40 % de la superficie bruta alquilable disponible.

Sector

En el sector de centros comerciales, la oferta de nueva superficie bruta alquilable ha marcado un nuevo récord durante el ejercicio 2008, al salir al mercado más de 1,1 millones de metros cuadrados de superficie (SBA), según las estimaciones de CB Richard Ellis. Sin embargo, 2009 supondrá un punto de inflexión en esta tendencia, dado que se está ralentizando la puesta en marcha de nuevos activos debido a dos razones: la recesión económica y las expectativas de implantación de la nueva normativa europea de servicios, también llamada 'Directiva Bolkestein', que reducirá las trabas autonómicas a la apertura de superficies comerciales.

Por otra parte, la capacidad de consumo de las familias españolas ha disminuido por el aumento del paro y la crisis financiera internacional, ya que limita las posibilidades de endeudamiento de los consumidores y, por tanto, su capacidad de consumo. El gasto en consumo final de los hogares desaceleró su crecimiento hasta el 0,1% en términos interanuales y cerró el último trimestre con tasas de crecimiento negativas. Durante 2009 esta tendencia se mantendrá debido, entre otros factores, al menor nivel de confianza de los consumidores, el aumento del paro y la inestabilidad laboral, y las propias restricciones crediticias.

La caída del consumo privado provoca que el riesgo de desocupación de los centros comerciales aumente, dado que los operadores comerciales bien reaccionan con una reducción del espacio, bien ralentizan sus planes de expansión.



Sin embargo, la ubicación estratégica de los activos permitirá a REALIA afrontar la actual situación con las mejores armas posibles. Actualmente, los Centros Comerciales tienen un índice de ocupación que, en conjunto, supone el 94,5%. Por otra parte, gran parte de los contratos tienen un vencimiento superior a los cinco años, lo que aporta mayor estabilidad a los ingresos.

Hechos acontecidos

En 2008, REALIA ha puesto en marcha La Noria Murcia Outlet Shopping, un centro especializado en tiendas 'outlet' con una superficie bruta alquilable de 13.807 metros cuadrados actualmente en explotación. Este centro es el primer parque de fabricantes que se construye en Murcia. Su principal característica es que las tiendas que lo componen ofrecen descuentos de entre el 30% y 70% durante todo el año, con productos de primer nivel y firmas de prestigio. Según las estimaciones iniciales, La Noria Murcia Outlet Shopping y las tiendas que se agrupan en este centro, generaron cerca de 1.000 empleos, de los que 400 son directos y 600 inducidos, incluida su construcción.

Este centro se suma a los que actualmente están en explotación. Buen ejemplo de ellos es Ferial Plaza de Guadalajara, inaugurado en 2007. Este centro alcarreño, en el que REALIA ha invertido unos 80 millones de euros, ha generado 900 empleos directos y 1.500 puestos de trabajo indirectos, incluida su fase de construcción. Ferial Plaza tiene una superficie bruta alquilable de 31.868 metros cuadrados, con 117 locales donde se encuentran las principales firmas nacionales e internacionales. Unido a él, y comunicado en tres de sus plantas comerciales con acceso directo entre ambos espacios, cuenta con una superficie adicional de 24.000 metros cuadrados titulados y explotados por el líder de distribución Hipercor y Tiendas el Corte Inglés, todo ello complementado con un parking con capacidad para unos 2.000 vehículos.



Datos significativos

REALIA ha mejorado los ingresos por alquileres, incluidos los gastos repercutidos, en un 55,5%, hasta 27,7 millones de euros. Este incremento, se fundamenta básicamente en tres razones:

1. Aumento del nivel de ocupación hasta el 94,5%.
2. Incremento del número de arrendatarios por la entrada de explotación del Centro Comercial Ferial Plaza de Guadalajara en noviembre de 2007 y de La Noria Outlet Shopping Murcia en junio de 2008.
3. Actualización y/o renovaciones de las rentas de contratos de alquiler que han ido venciendo en 2008.

Principales activos

El Grupo tiene una superficie bruta alquilable de 264.470 m² en Centros Comerciales en explotación y desarrollo. Además de Ferial Plaza, los activos en explotación son La Vaguada y Jardín Serrano en Madrid, Nervión Plaza en Sevilla, El Espolón en Soria y Twin Towers en Lisboa. En conjunto, estos centros suman superficie bruta alquilable de 98.897 metros cuadrados.

CENTROS COMERCIALES DE REALIA

Metros cuadrados

Situación actual	Centro comercial	Superficie alquilable
Desarrollo	Plaza Nueva Leganés , (Madrid) [*2]	98.684
Desarrollo	As Cancelas (La Coruña)	50.812
Explotación	Ferial Plaza (Guadalajara)	31.868
Explotación 1ª fase	La Noria Outlet Shopping (Murcia) [*3]	29.884
Explotación (1)	La Vaguada (Madrid)	19.263
Explotación	Nervión Plaza (Sevilla)	16.084
Explotación	Manuel Becerra, O2 Wellness (Madrid)	8.591
Explotación (4)	Twin Towers Galerías (Lisboa)	4.271
Explotación (1)	Espolon,10 (Soria)	2.900
Explotación (1)	Jardín de Serrano (Madrid)	2.115
Superficie Total		264.470

(1) A través de Hermanos Revilla S.A.

(2) En 3 fases. La finalización de las obras de la primera fase, y puesta en explotación, está prevista en 2009.

(3) En 2 fases. La segunda se pondrá previsiblemente en desarrollo una vez que se consolide la primera.

(4) Superficie correspondiente al 50% del Centro Comercial Twin Towers, a través de Setecampos Sociedade Inmobiliária S.A.

ÁREAS DE NEGOCIO RESIDENCIAL



Proyectos

En la actividad Residencial, REALIA realiza un razonable esfuerzo comercial para adaptarse a la demanda actual y prioriza dar salida al stock de producto terminado, al tiempo que analiza llevar a cabo inversiones prudentes para el futuro desarrollo de viviendas de precios asequibles. También lleva a cabo diversas ofertas comerciales personalizadas en función de los clientes.

Paralelamente, mantiene la actividad de Gestión de Suelo para atender al posible aumento de la demanda una vez que el mercado se reactive.

Estrategia

Los pilares sobre los que se asienta la estrategia de la compañía en Promoción de viviendas residen en la diversificación del producto y su creciente presencia en los mercados internacionales.

En España, REALIA focaliza su desarrollo en las regiones españolas con mayor crecimiento de población y en las viviendas destinadas al uso habitual de la familia, o primera residencia, aunque con una cartera de productos de segunda residencia de calidad.





En Suelo, REALIA gestiona esta actividad con una amplia cobertura geográfica y altos niveles de rentabilidad, tanto en España como el Este de Europa.

Hechos acontecidos

En Residencial en España, REALIA ha finalizado las obras de quince promociones. En el Este de Europa ha invertido 12,2 millones de euros en la adquisición de un solar en la capital de Rumanía.

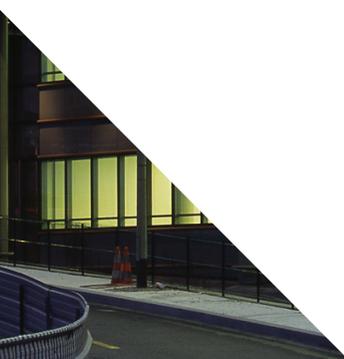
En Gestión de Suelo, ha reducido la reserva de suelo edificable hasta 2,7 millones de metros cuadrados, una vez descontados los suelos en construcción y la participación correspondiente a socios minoritarios.

Atendiendo al estado de maduración de la reserva de suelo, el 32% del valor se encuentra en las últimas fases de desarrollo (proyecto y urbanización); un 68% en fase de planeamiento y ordenación.

Datos Significativos

La actividad de Promoción ha reducido sus ingresos en un 37%, hasta 203,6 millones de euros, debido a las restricciones crediticias, que han dificultado la formalización de operaciones por la falta de financiación. Por su parte, el margen bruto se ha situado en 33,6 millones de euros, un 54,8% menos, y el Ebitda de esta actividad, en 17,6 millones.

Los ingresos de la actividad de Suelo se han reducido en un 83,6%, hasta 48,5 millones de euros en 2008, aunque el margen bruto se mantiene en cifras positivas con un resultado de 30,9 millones y el Ebitda, aunque se ha reducido un 82,3%, es positivo en 29,7 millones .



ÁREAS DE NEGOCIO

RESIDENCIAL

PROMOCIÓN EN ESPAÑA

Proyectos

REALIA cuenta en España con una cartera de producto con más del 80% de las viviendas a la venta dedicadas a primera residencia. Desde el ejercicio 2008, la empresa realiza un razonable esfuerzo comercial para la venta del stock de vivienda y ha limitado el inicio de nuevas promociones para acompañar su oferta a la demanda actual del mercado.

En 2008, REALIA ha iniciado la comercialización de un nuevo proyecto residencial en la localidad madrileña de Fuenlabrada: Jardín del Vivero. Se trata de una promoción adscrita al régimen de Vivienda Protegida de Precio Limitado (VPPL), cuyo proyecto consta de 108 viviendas, 108 trasteros, 226 plazas de garaje y cinco locales comerciales.

Estrategia

El objetivo de esta estrategia es ajustarse a las circunstancias del mercado, responder a las nuevas necesidades de la demanda, y dar salida al stock a precios atractivos, pero sin dañar la solidez de la empresa. Por este motivo, la política de precios que sigue REALIA se caracteriza por adaptarse a las necesidades particulares de cada cliente, flexibilizando los sistemas de fijación de precios y las formas de pago en función de las necesidades individuales y reales de cada potencial comprador.





Sector

La crisis financiera ha afectado a las economías de todos los países y sectores del mundo y ha provocado un descenso de la confianza de empresarios y consumidores, así como un recorte de liquidez del sistema crediticio.

Las restricciones a los préstamos han influido directamente en la economía española, muy dependiente de la financiación exterior, ya que ha endurecido el acceso al crédito tanto a empresas como particulares. El crecimiento del PIB en 2008 se ha reducido al 1,2% en el conjunto del año, pero en el último trimestre ha decrecido en un 0,7%.

La crisis económica perjudica especialmente a la construcción residencial. Este sector necesita tres condiciones para mantener su desarrollo: confianza de los clientes, mantenimiento y generación de empleo, para que las familias tengan renta disponible y afronten un nivel mínimo de gasto; y financiación a promotores y particulares. En el periodo 1996 a 2007, la inversión en construcción residencial creció a un fuerte ritmo, pero en 2006 inició un declive que se ha acelerado en el último ejercicio.

El número de viviendas iniciadas ha bajado de 688.851 unidades en 2007 a 299.551 unidades en el ejercicio 2008. Según los expertos, esta tendencia se mantendrá en el actual ejercicio, lo que hace prever que la demanda residencial no se recuperará a corto plazo.

Hechos acontecidos

REALIA ha finalizado las obras de quince promociones y ha entregado 764 viviendas a sus clientes. De las viviendas entregadas, 240 corresponden a la Delegación Centro (Madrid, Guadalajara y Asturias, principalmente), 170 provienen de Levante (fundamentalmente Alicante, pero también Castellón e Ibiza), 165 son viviendas en Andalucía (particularmente, Málaga, Sevilla y Almería), 111 restantes son promociones en Cataluña, más concretamente Gerona y Barcelona, y las 78 restantes corresponden a Canarias.

Datos Significativos

Al cierre del ejercicio 2008, REALIA cuenta en España con una cartera de viviendas pendientes de venta compuesta por 1.581 unidades, de las que 583 están en curso y 998 se encuentran terminadas.

PROMOCIONES CON OBRA EN CURSO EN ESPAÑA

Unidades

	Nº de viviendas		M2 totales
	Totales	REALIA	
CENTRO	384	384	47.133
Jardín de la Loma. Arroyomolinos (Madrid)	58	58	13.122
Ronda Luz. Pinto (Madrid)	226	226	25.987
Arroyovereda. Arroyo de la Encomienda (Valladolid)	100	100	8.024
ANDALUCÍA	123	123	18.593
Hato Verde 5. Guillena (Sevilla)	123	123	18.593
CATALUÑA	268	134	11.398
Turó del Mar 5. Lloret de Mar (Gerona)	154	77	6.297
Turó del Mar 6B. Lloret de Mar (Gerona)	114	57	5.101
LEVANTE	12	12	1.367
Corona Ibiza. Ibiza	12	12	1.367
Ejercicio 2008	787	653	78.491

Promociones en Curso

7

PROMOCIONES TERMINADAS

Unidades

	Totales	REALIA
CENTRO	260	260
Sanchinarro TR-30A. Madrid	56	56
Ciudad Clarin 4. Oviedo (Asturias)	120	120
Los altos de Campo Real. Campo Real (Madrid)	84	84
ANDALUCÍA	82	82
Real de Valdomina 2. San Juan de Aznalfarache (Sevilla)	82	82
CANARIAS	91	69
La Coruja. Agaete (Gran Canaria)	47	47
Ciudad Jardín La Minilla 3. Las Palmas de Gran Canaria	44	22
CATALUÑA	358	302
Diagonal Forum. Barcelona	68	68
Guíxols Mar 1. Sant Feliu de Guíxols (Gerona)	64	64
Guíxols Mar 2. Sant Feliu de Guíxols (Gerona)	114	114
Turo del Mar 6A. Lloret de Mar (Gerona)	112	56
LEVANTE	379	379
Boulevard del Mar. San Juan (Alicante)	177	177
CasasRealia. Bétera (Valencia)	36	36
Aquamaris 2. Denia (Alicante)	26	26
Albor 2. Ibiza	70	70
Albor 3. Ibiza	70	70
Ejercicio 2008	1.170	1.092

Promociones Terminadas**15**

VIVIENDAS ENTREGADAS EN ESPAÑA EN 2008

Unidades

	Totales	REALIA	M2 entregados
CENTRO	240	240	28.637
TERMINADAS ANTES 2008			
Habitat RsdL. La Pradera. Torrelorones (Madrid)	3	3	484,92
Vereda de la Luz. Arroyomolinos (Madrid)	7	7	1.359,90
El Bulevar de los Molinos. Arroyomolinos (Madrid)	3	3	389,04
El Ágora 2. Madrid	2	2	170,71
Valdeprado plurifamiliares. Guadalajara	30	30	2.912,09
Valdeprado unifamiliares. Guadalajara	30	30	5.550,94
TERMINADAS EN 2008			
Sanchinarro TR-30A. Madrid	56	56	5.285,07
Ciudad Clarin 4. Oviedo (Asturias)	80	80	6.542,20
Los Altos de Campo Real. Campo Real (Madrid)	29	29	5.941,89
ANDALUCÍA	165	165	22.652
TERMINADAS ANTES 2008			
Hacienda del Sol 3. Estepona (Málaga)	2	2	264,77
Hacienda del Sol 4. Estepona (Málaga)	11	11	1.620,37
Real de Valdomina 1. San Juan de Aznalfarache (Sevilla)	7	7	895,83
Equmar. Mijas (Málaga)	19	19	1.079,92
El Olivar del Fraile 1. Espartinas (Sevilla)	1	1	191,40
Aguaserena. Roquetas de Mar (Almería)	37	37	3.590,77
Hato Verde 3. Guillena (Sevilla)	41	41	10.070,61
Hato Verde 4. Guillena (Sevilla)	44	44	4.544,45
TERMINADAS EN 2008			
Real de Valdomina 2. San Juan de Aznalfarache (Sevilla)	3	3	393,50
CANARIAS	95	78	6.307
TERMINADAS ANTES 2008			
Belcanto. Santa Cruz de Tenerife (Tenerife)	6	6	635,92
La pardela 1. Vecindario (Gran Canaria)	17	17	1.559,44
TERMINADAS EN 2008			
La Coruja. Agaete (Gran Canaria)	38	38	2.485,62
Ciudad Jardín La Minilla 3. Las Palmas de Gran Canaria	34	17	1.625,96

...

VIVIENDAS ENTREGADAS EN ESPAÑA EN 2008
Unidades

	Totales	REALIA	M2 entregados
CATALUÑA	117	111	10.774
TERMINADAS ANTES 2008			
Les Vil·les del Golf 1. Sant Vicenç de Montalt (Barcelona)	2	1	183,19
El Cor de Sabadell 1. Sabadell (Barcelona)	4	4	308,41
TERMINADAS EN 2008			
Diagonal Forum. Barcelona	68	68	6.193,85
Guíxols Mar 1. Sant Feliu de Guíxols (Gerona)	24	24	2.714,55
Guíxols Mar 2. Sant Feliu de Guíxols (Gerona)	8	8	894,20
Turo del Mar 6A. Lloret de Mar (Gerona)	11	6	479,56
LEVANTE	170	170	18.556
TERMINADAS ANTES 2008			
Cala Green 1. Finestrat (Alicante)	2	2	209,40
Cala Green 2. Finestrat (Alicante)	1	1	94,46
Cala Green 3. Finestrat (Alicante)	13	13	1.274,94
Aquamaris 1. Denia (Alicante)	30	30	2.832,59
Vista Verde. Castellón	11	11	976,56
Albor 1. Ibiza	5	5	456,18
TERMINADAS EN 2008			
Boulevard del Mar. San Juan (Alicante)	38	38	3.776,97
CasasRealia. Bétera (Valencia)	9	9	1.796,97
Albor 2. Ibiza	48	48	5.729,10
Albor 3. Ibiza	13	13	1.408,78
Ejercicio 2008	787	764	86.925

ÁREAS DE NEGOCIO

RESIDENCIAL

PROMOCIÓN INTERNACIONAL



Proyectos

Polonia es el país del Este de Europa en el que primero se estableció REALIA. Durante 2008 se ha iniciado la comercialización de Pulawska 228, una promoción cuyo proyecto inicial consta de 88 viviendas, quince locales, 92 trasteros y 104 plazas de garaje. Pulawska está situado en el barrio de Mokotow, uno de los más céntricos de la ciudad y que en los últimos años se ha convertido en la alternativa al tradicional centro financiero, Srodmiescie.

Por otra parte, dispone de un suelo en el barrio de Willanow, con capacidad para la construcción de unas 456 viviendas, 20 locales comerciales y 650 plazas de garaje. Esta promoción se prevé desarrollar en tres fases de unas 150 unidades cada una.

Estrategia

En Promoción residencial, REALIA realiza un importante esfuerzo por internacionalizar sus negocios y consolidarse fuera de España, particularmente en mercados que todavía tienen potencial de desarrollo inmobiliario, como el Este de Europa. De este área, los dos países en los que prevé fortalecer su posición residencial son Polonia y Rumanía.

Al mismo tiempo, REALIA continúa con la gestión residencial en Portugal.





Sector

Desde que Polonia entró en la Unión Europea en 2004, este país está considerado el Estado que más fondos económicos recibe, con una asignación total de 85.000 millones de euros y es, además, el cuarto receptor mundial de inversiones.

La capital, Varsovia, tiene una población de 2,4 millones de habitantes y concentra la mayor parte de la actividad inmobiliaria del país. En este desarrollo residencial influye también el hecho de que Polonia, junto con Ucrania, celebrará la Eurocopa de fútbol de 2012, lo que atraerá previsiblemente a unos 20 millones de turistas y generará una inversión en infraestructuras estimada en 61.000 millones de euros.

Actualmente, se estima que Varsovia tiene una demanda latente en vivienda de unas 200.000 unidades, generada tanto por la demanda interna como por los inversores extranjeros.

En el auge de la demanda interna en Polonia influyen los siguientes factores: bajo nivel de desempleo, incremento del poder adquisitivo per capita, incorporación de los jóvenes nacidos en el 'baby boom' de los años setenta y ochenta, éxodo rural a la capital y la propia obsolescencia de las residencias, lo que incentiva la compra de viviendas por reposición.

En Rumanía, por su parte, hay varios factores que sostienen el mercado residencial: tiene un parque de viviendas antiguo que necesitará renovar y la renta disponible está mejorando, ya que suben los sueldos y las familias rumanas están menos endeudadas. Por otra parte, este país tiene un impuesto de sociedades con una tasa por debajo de la Unión Europea y un buen nivel de seguridad jurídica.

Pese a la bonanza económica, la situación del resto de los países genera incertidumbres de cara al futuro. Por este motivo, este país sufre también una reducción en el crédito hipotecario y se ha detectado un aumento en los ritmos de comercialización de las promociones.

Hechos acontecidos

En Rumanía, REALIA adquirió en 2008 la sociedad SC Parnu Real Estate SRL, propietaria de una parcela en el sector 5 de Bucarest, uno de los más reputados de la capital rumana, lo que supuso una inversión de 12,2 millones de euros. El solar tiene una superficie de 8.394 metros cuadrados y una edificabilidad de 25.182 metros cuadrados, que permite la posibilidad de desarrollar en el futuro una promoción de unas 312 viviendas.

Datos significativos

En el ejercicio 2008, REALIA ha gestionado 143 unidades en Polonia y 136 en Portugal. En este último país, ha entregado 42 unidades en Coimbra y Lisboa y ha terminado 44 unidades en Infante Santo: 29 viviendas, diez oficinas y cinco locales comerciales.

UNIDADES GESTIONADAS EN EL EXTERIOR (*)

País	Total	REALIA
Portugal	136	106
Polonia	143	143

UNIDADES ENTREGADAS (*)

Promoción	Total	REALIA
Studio Celas. Coimbra (Portugal)	24	12
Celas Plaza. Coimbra (Portugal)	15	8
Infante Santo. Lisboa (Portugal)	3	3
Total	42	23

(*) Unidades: Viviendas + locales + oficinas

UNIDADES TERMINADAS (*)

Promoción	REALIA
Infante Santo. Lisboa (Portugal)	44

UNIDADES EN CURSO (*)

Promoción	REALIA	M ² totales
Pulawska. Varsovia (Polonia)	103	9.797

(*) Unidades: Viviendas + locales + oficinas





ÁREAS DE NEGOCIO RESIDENCIAL

GESTIÓN DE SUELO

Proyectos

En Suelo, REALIA mantiene la actividad de gestión ya que, pasada la actual crisis, la demanda de viviendas volverá a reactivarse y el sector deberá estar preparado para afrontar la nueva situación.

Estrategia

La actividad se enfoca en dos direcciones: en el caso de los suelos finalistas y en fase de urbanización, que representan el 30% del valor de la cartera, la estrategia es realizar una política selectiva de desinversiones.

En los suelos en fase de planeamiento y ordenación, que suponen el 70% del valor de la cartera, el objetivo es llevar a cabo la gestión y desarrollo urbanístico, con el fin de consolidar los derechos urbanísticos correspondientes.





Sector

La crisis financiera ha afectado profundamente a la actividad de suelo, ya que la falta de liquidez bancaria ha restringido la financiación de las transacciones. La actividad o cadena de promoción de producto inmobiliario se ha roto, pues se ha fundamentado sobre precios por encima de las valoraciones actuales. Esto, junto a la falta de liquidez, provoca que todas las relaciones inmobiliarias queden sustancialmente paralizadas o extinguidas, a excepción de las obligaciones de devolución de la deuda.

En el caso de promotoras con falta de liquidez, una parte de ellas está pagando la deuda bancaria con parte de estos activos. Estas transacciones supondrán una fuerte competencia para las promotoras que, como REALIA, mantienen la solvencia patrimonial y financiera y realizan la actividad de desinversión de activos como una parte más de la Gestión de Suelo.





Datos significativos

Al cierre del ejercicio de 2008, REALIA dispone de una cartera de suelo con un volumen total de 3,47 millones de metros cuadrados edificables, de los que 2.757m² representan la reserva de suelo ajustada una vez descontada proporcionalmente en suelo y minoritarios.

RESERVA DE SUELO AJUSTADA POR FASES DE DESARROLLO

	Diciembre 2008			Diciembre 2007		
	Superf. (000 m ²)	Valor (Mm. euros)	Valor euros/m ²	Superf. (000 m ²)	Valor (Mm. euros)	Valor euros/m ²
Proyecto	244	192	790	315	267	846
Urbanización	297	261	880	262	297	1.136
Planeamiento	1.719	819	477	1.853	1.258	679
Ordenación	485	135	278	715	297	415
Residual	14	2	170	14	3	219
Total	2.757	1.410	511	3.159	2.122	672

En el Este de Europa, cuenta con una superficie bruta de 43.246 metros cuadrados, repartidos entre Polonia (34.852 metros cuadrados) y Rumanía (8.394 metros cuadrados).

Atendiendo al estado de maduración de la reserva de suelo, el 32% del valor se encuentra en las últimas fases de desarrollo (proyecto y urbanización); un 68% en fase de planeamiento y ordenación, y tan sólo el 0,1% está en las primeras fases de desarrollo.



EVOLUCIÓN DE LA RESERVA DE SUELO

	Diciembre 2008			Diciembre 2007		
	Superf. (000 m ²)	Valor (Mm. euros)	Valor (euros/m ²)	Superf. (000 m ²)	Valor (Mm.euros)	Valor (euros/m ²)
Reserva de Suelo	3.470	1.734	500	4.028	2.807	697
Suelo promo. curso	153	196	1.281	310	507	1.632
Suelo atrib. minoritarios	560	128	228	559	178	319
Reserva Suelo ajustada	2.757	1.410	511	3.159	2.122	672

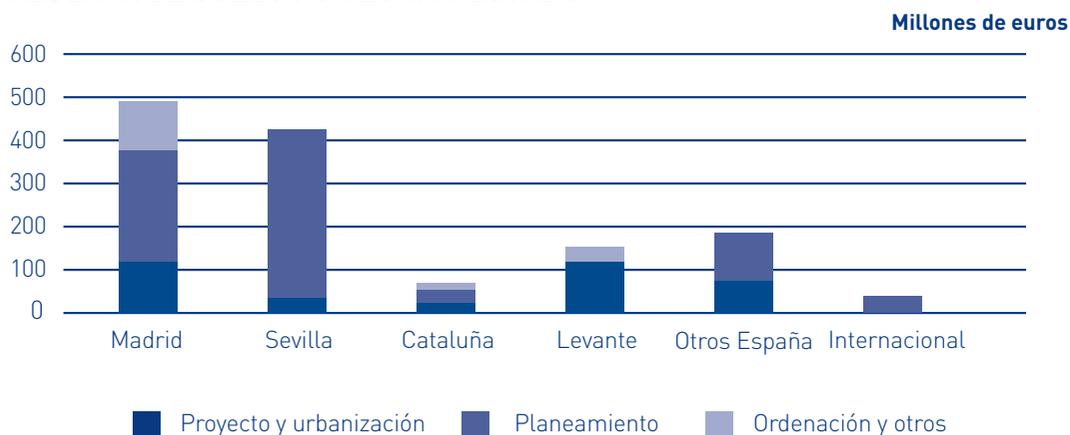
El 67% del valor de mercado de la cartera de Suelo se encuentra en Madrid y Sevilla. El resto se divide fundamentalmente entre Cataluña, Levante, Varsovia y Bucarest.

Durante el ejercicio pasado, REALIA ha invertido 38 millones de euros en la compra de diversos activos. Entre las operaciones más destacables figura la adquisición de 9.500 metros cuadrados edificables en Sabadell (Barcelona).

Por otra parte, ha vendido diversos suelos que totalizan 35.904 metros cuadrados por 48,5 millones de euros. Entre las operaciones más destacadas destaca la venta de 9.500 metros cuadrados edificables en Valdemoro en Madrid.

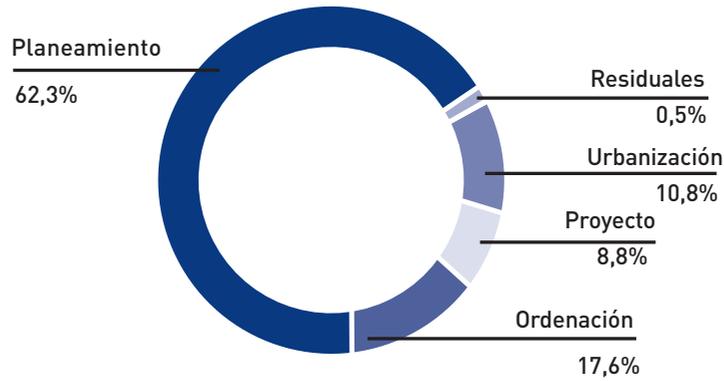
65

RESERVA DE SUELO POR ZONA Y ESTADO



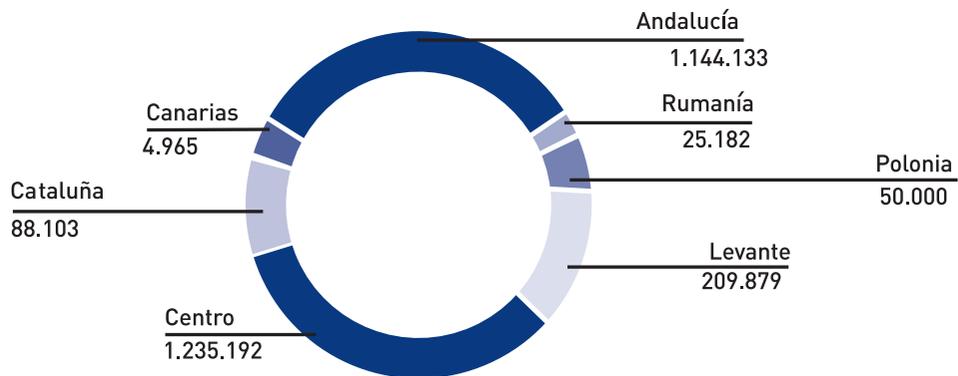
CARTERA DE SUELO POR ESTADO DE GESTIÓN

Edificabilidad (*)



CARTERA DE SUELO POR DELEGACIONES

Metros cuadrados edificables (*)



(*) No incluye Promociones en curso

CARTERA DE SUELO EDIFICABLE EN ESPAÑA

Metros cuadrados (*)

Delegación	Superficie Bruta	Edificabilidad
Andalucía	3.812.662	1.550.764
Canarias	2.921	4.965
Cataluña	138.232	88.103
Centro	3.446.062	1.388.066
Levante	292.602	209.879
Total	7.692.479	3.241.777

CARTERA DE SUELO EDIFICABLE EN EL EXTERIOR

Metros cuadrados (*)

País	Superficie Bruta	Edificabilidad
Polonia	304.852	50.000
Rumanía	8.394	25.182

(*) No incluye Promociones en curso

ACCIONISTAS E INVERSORES



Evolución de la acción

Las acciones de REALIA han cerrado 2008 en 1,55 euros, con una caída del 76% respecto al precio de salida a Bolsa. Los índices IBEX 35 y EPRA (principales inmobiliarias europeas) cayeron en el mismo periodo el 40% y 66%, respectivamente.

EVOLUCIÓN EN BOLSA DESDE LA OPV



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





Negociación

En 2008, la cotización de REALIA ha fluctuado entre los 6,42 y los 1,35 euros, con una contratación superior a 55 millones de acciones. El efectivo medio diario negociado ascendió a 818.285 euros, con un volumen medio diario de contratación de 219.160 acciones.

DATOS DESTACADOS

	2008
Cotización al cierre (€/ acción)	1,55
Capitalización bursátil al cierre (€)	429.933,299
Cotización máxima del periodo (€/ acción)	6,42
Cotización mínima del periodo (€/ acción)	1,35
Efectivo medio diario negociado (€)	818.285
Volumen medio diario de contratación (acciones)	219.160

69

Dividendos

REALIA ha distribuido entre sus accionistas 0,074 euros brutos por acción durante el ejercicio 2008, lo que representa una rentabilidad de la acción por dividendo del 4,77% según el precio de cotización al cierre del ejercicio.

El 19 de junio, REALIA repartió entre sus accionistas un dividendo complementario de 0,014 euros brutos por acción con cargo a los beneficios del ejercicio 2007. Al mismo tiempo repartió 0,06 euros brutos por acción en concepto de dividendo a cuenta del ejercicio 2008.

REPARTO DE DIVIDENDOS

Euros

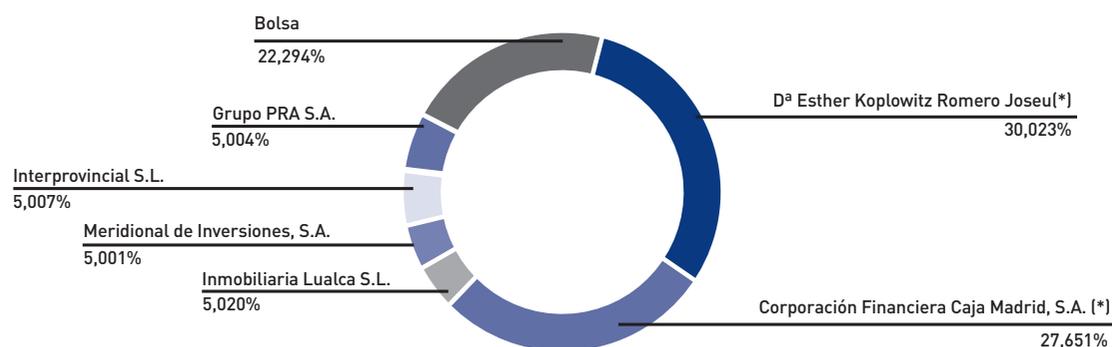
Fecha reparto	Concepto	Importe
19 junio	Complementario 2007	0,014
19 junio	A cuenta 2008	0,060
Total ejercicio 2008		0,074

Accionariado

Las acciones de REALIA cotizan en las cuatro bolsas españolas (Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao). Los titulares directos e indirectos de las participaciones significativas más relevantes de la compañía son los siguientes:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Porcentaje



(*) Una parte significativa de la participación de Doña Esther Koplowitz Romero Joseu y de la Corporación Financiera Caja de Madrid, S.A. (25,5% en cada caso) es ostentada a través de Realía Business Holding, S.L.



1^{er} ARR.^t

PLACE
VENDÔME