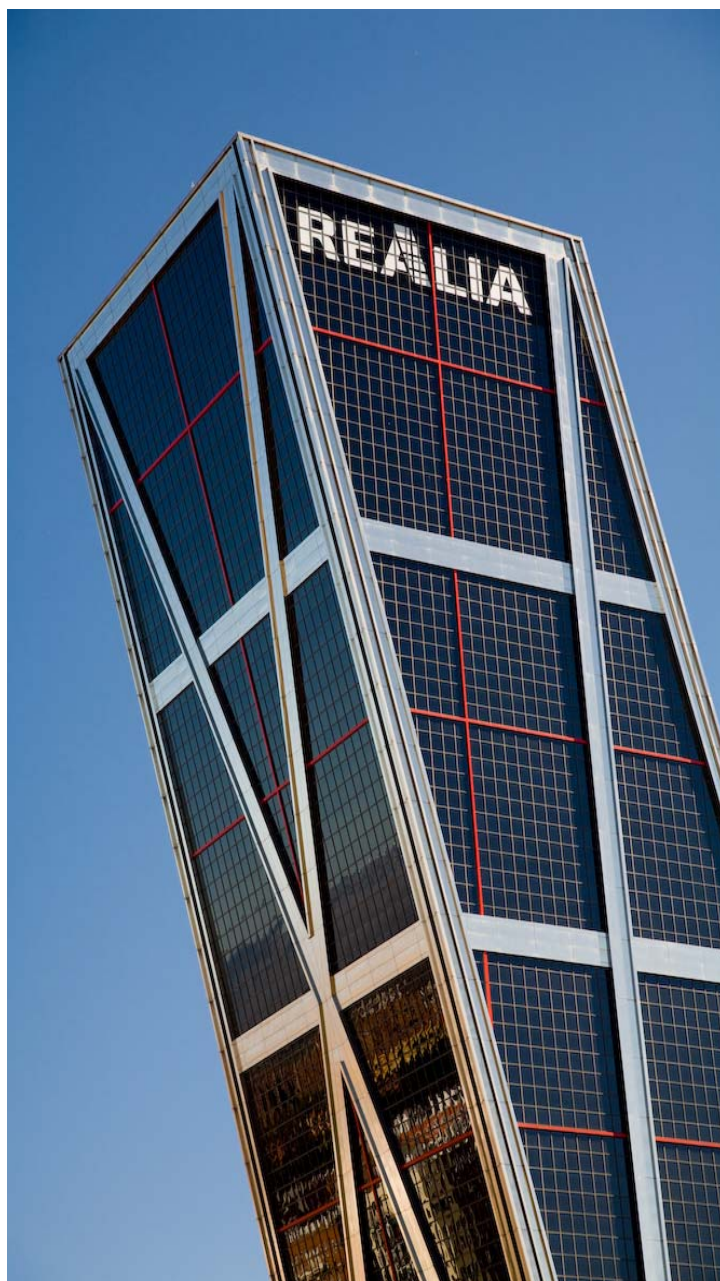


# REALIA



**RESULTADOS ENERO - MARZO 2009**

*13 de Mayo de 2009*

**Datos principales Enero - Marzo 2009**

**NEGOCIO PATRIMONIAL**

- La actividad patrimonial continúa mostrando una **gran fortaleza**, con incrementos en los ingresos de alquiler del **+3,9%** (en términos comparables, like for like, +5,7%), confirmando la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- Los ingresos del negocio patrimonial aportan el 97% del margen bruto de la cuenta de resultados dando mayor solidez a la compañía con **ingresos más recurrentes**.
- El incremento de la actividad de alquileres se ha producido además con una importante **mejora de márgenes**, alcanzando un **margen EBITDA del 74%** frente al 72,5% en el mismo periodo de 2008.

**NUEVOS PROYECTOS**

- El próximo **27 de Mayo** tendrá lugar la **apertura del Parque Comercial Plaza Nueva de Leganés**. Se trata de un parque de medianas superficies y una galería comercial con una SBA de 50.949 m2, y cuenta con precontratos y compromisos por el 87% de la SBA con clientes tan importantes como Carrefour, Bricomart, Decathlon y Toys "R" Us, entre otros.



**PROMOCIONES Y SUELO**

- La importante **restricción del crédito** continúa afectando las ventas de viviendas imposibilitando potenciales transacciones de suelo.
- Sin embargo, el ritmo de **venta de viviendas pendientes de entregar** (preventas) se ha situado en el primer trimestre en 126 unidades, lo que muestra una **clara mejoría** respecto a los trimestres anteriores aunque con una política de precios a la baja.

**Resumen Datos Financieros (31 de Marzo 2009)**

(€mm)	1T 2009	1T 2008	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>78,4</b>	<b>152,9</b>	<b>-48,8</b>
<b>Ingresos por alquileres</b>	<b>45,0</b>	<b>43,3</b>	<b>3,9</b>
<b>EBITDA Total <sup>1</sup></b>	<b>31,5</b>	<b>69,1</b>	<b>-54,4</b>
EBITDA Alquileres	33,3	31,4	6,1
EBITDA Promociones	-1,8	12,1	
EBITDA Suelo	0,0	12,6	
EBITDA Venta de Activos	0,0	13,0	
<b>Resultado Neto atribuible</b>	<b>-9,4</b>	<b>26,7</b>	
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>2.343</b>	<b>2.089</b>	<b>12,1</b>
<b>Nº Acciones (millones)</b>	<b>277,4</b>	<b>277,4</b>	<b>0,0</b>
<b>Beneficio por acción (€)</b>	<b>-0,03</b>	<b>0,10</b>	<b>-132,6</b>

<sup>1</sup> Resultado de explotación antes de intereses, amortizaciones y provisiones en el valor de existencias.

**Resumen Datos Operativos (31 de Marzo 2009)**

	1T 2009	1T 2008	Var. (%)
<b>Area de Patrimonio</b>			
<b>Superficie Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>723.085</b>	<b>762.876</b>	<b>-5,2</b>
En Explotación	498.597	501.023	-0,5
En Curso <sup>1</sup>	224.488	261.853	-14,3
<b>Ocupación (%)</b>	<b>94,6%</b>	<b>96,2%</b>	<b>-1,7</b>
<b>Area de Promociones</b>			
<b>Preventas del Periodo</b>			
Millones €	22,4	20,4	9,7
Unidades	126	78	61,5
<b>Stock Preventas (millones €)</b>	<b>84,7</b>	<b>250,8</b>	<b>-66,2</b>
<b>Reserva de Suelo consolidada (mill. m<sup>2</sup>)</b>	<b>3,5</b>	<b>3,9</b>	<b>-10,8</b>
<b>Nº Empleados</b>	<b>198</b>	<b>231</b>	<b>-14,3</b>

<sup>1</sup> Se ha decidido no incluir el proyecto de Denia hasta que se concrete su desarrollo.

**Cuenta de Resultados Consolidada**

(€nm)	1T 2009	1T 2008	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>78,4</b>	<b>152,9</b>	<b>-48,8</b>
Alquileres	45,0	43,3	3,9
Venta de Patrimonio ( <b>Resultado</b> )	0,0	13,3	
Promociones	32,4	77,0	-57,9
Suelo	0,0	19,1	
Otros	1,0	0,2	
<b>Margen Bruto</b>	<b>37,9</b>	<b>77,9</b>	<b>-51,3</b>
<i>Margen (%)</i>	<i>48,4</i>	<i>51,0</i>	
Alquileres	36,8	35,2	4,5
Venta de Patrimonio	0,0	13,3	
Promociones	1,2	16,3	-92,9
Suelo	0,0	13,1	
Otros	0,0	0,0	
Gastos Generales	-6,4	-8,8	-26,9
<b>EBITDA</b>	<b>31,5</b>	<b>69,1</b>	<b>-54,4</b>
Amortizaciones	-8,2	-8,1	
Provisiones	-6,0	0,1	
<b>EBIT</b>	<b>17,3</b>	<b>61,1</b>	<b>-71,7</b>
<i>Margen (%)</i>	<i>22,1</i>	<i>39,9</i>	
Resultado Financiero Neto	-24,5	-21,4	14,5
Otros Resultados	-1,2	-0,3	
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>-8,4</b>	<b>39,4</b>	<b>-121,3</b>
Impuestos	1,1	-10,7	-110,1
<b>Resultado después de Impuestos</b>	<b>-7,3</b>	<b>28,7</b>	<b>-125,5</b>
Minoritarios	-2,1	-2,0	1,7
<b>Resultado Neto Atribuible</b>	<b>-9,4</b>	<b>26,7</b>	<b>-135,1</b>

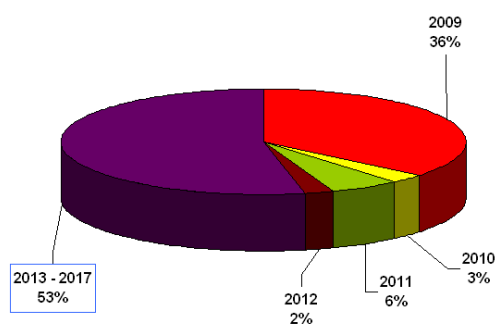
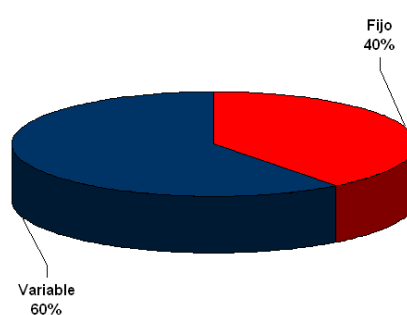
- La cifra total de Ingresos se ve reducida por la menor aportación de la actividad de promoción y la ausencia de operaciones de venta tanto de suelo como de patrimonio debido a la importante restricción del crédito que impide la obtención de financiación a los eventuales compradores.
- La actividad patrimonial continúa mostrando una gran fortaleza, con incrementos en los ingresos de alquiler del +3,9%.
- Los ingresos del negocio patrimonial aportan el 97% del margen bruto de la cuenta de resultados dando mayor solidez a la compañía con ingresos más recurrentes.
- El incremento de la actividad de alquileres se ha producido además con una importante mejora de márgenes, alcanzando un margen EBITDA del 74% frente al 72,5% en el mismo periodo de 2008.
- Se han realizado provisiones en el valor de las existencias por un importe de 6 millones de euros debido a los descuentos realizados sobre el valor contable de algunas viviendas.
- El resultado financiero refleja el incremento de la deuda para financiar los nuevos proyectos de inversión. Se han capitalizado intereses por un importe de 2,6 millones de euros. El interés medio ponderado de la deuda se ha situado en el 4,52%.
- El Resultado Neto se ha situado en -9,4 millones de euros.

**Balance Consolidado**

(€mm)	1T 2009	Dic. 2008		1T 2009	Dic 2008
Inmovilizado material	11	12	Fondos propios	536	567
Inversiones inmobiliarias	2.206	2.193	Minoritarios	265	268
Inversiones en empresas asociadas	100	101			
Existencias	1.141	1.174	Deuda con entidades de crédito	2.463	2.419
Deudores y cuentas a cobrar	84	90	Acreedores y cuentas a pagar	232	295
Otros activos	233	239	Otros pasivos	279	259
<b>Total Activo</b>	<b>3.775</b>	<b>3.809</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>3.775</b>	<b>3.809</b>

Siguiendo un criterio de prudencia, los activos se contabilizan a precio de adquisición y no a valor de mercado

<b>ESTRUCTURA DE LA DEUDA BANCARIA (€mm)</b>	
Sindicado	1.403,3
Créditos	849,0
Préstamos hipotecarios	150,0
Préstamos	60,9
<b>Total Deuda Bancaria Bruta</b>	<b>2.463,3</b>
Tesorería	81,3
Equivalentes de Tesorería	39,4
<b>Total Deuda Bancaria Neta</b>	<b>2.342,6</b>

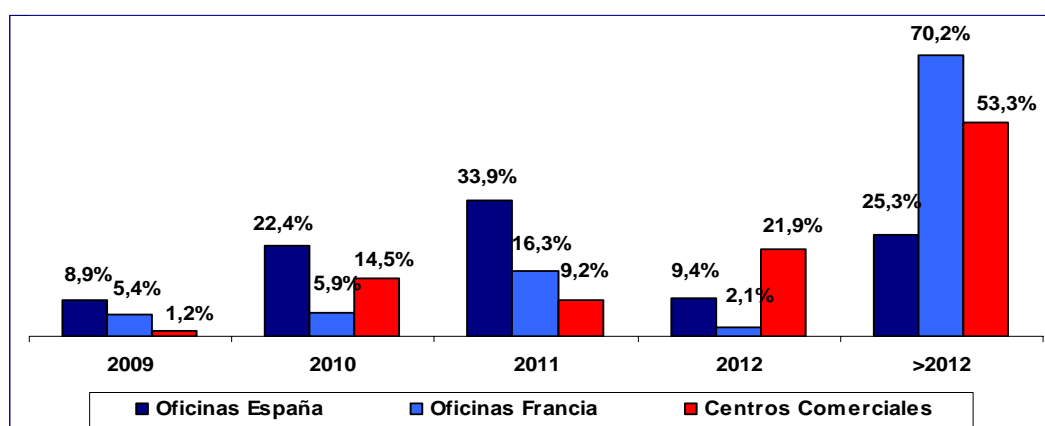
**Vencimiento Deuda Financiera Bruta**

**Cobertura Deuda Financiera Bruta**


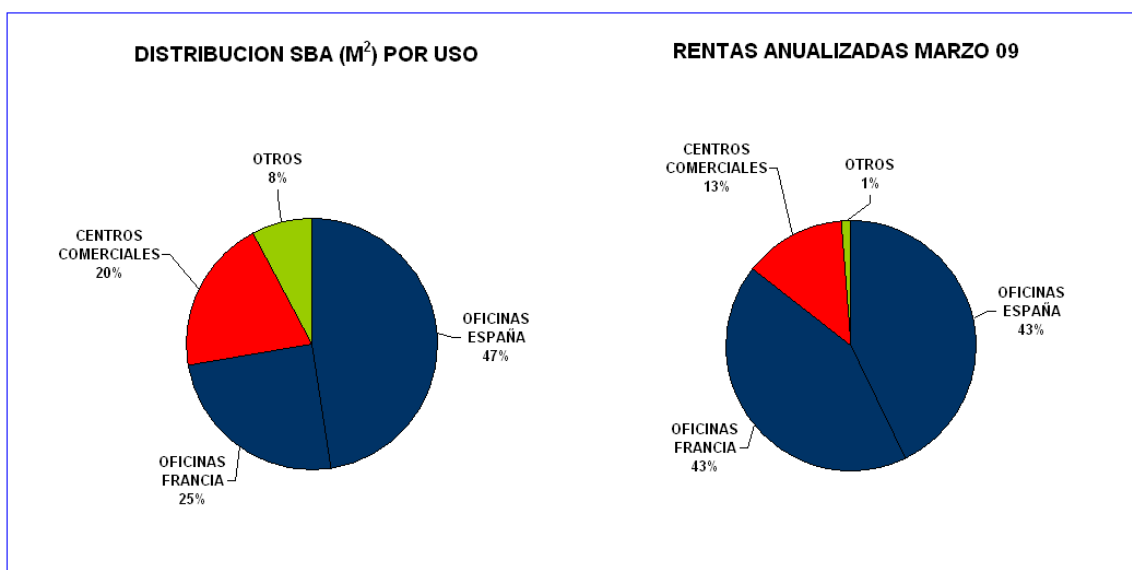
- El 53% de la deuda financiera bruta tiene un vencimiento superior a los 5 años y gran parte de esta deuda corresponde al préstamo sindicado con un vencimiento de 10 años.
- Además, Realia espera alcanzar un acuerdo con varias entidades para incrementar el plazo de la deuda corporativa con vencimiento en 2009, renovándola en su conjunto a mayor plazo, optimizando así la estructura financiera de la compañía.

**AREA DE PATRIMONIO**
Alquileres (incluye gastos repercutidos)

(€mm)	1T 2009	1T 2008	Var. (%)	Like for Like (%)	% Ocupación
<b>Oficinas</b>	<b>37,1</b>	<b>36,4</b>	<b>1,9</b>	<b>5,8</b>	<b>95,3</b>
España	18,9	18,6	1,9	3,4	96,7
Francia	18,2	17,8	1,9	8,3	92,5
<b>Centros Comerciales</b>	<b>7,5</b>	<b>6,5</b>	<b>16,1</b>	<b>6,0</b>	<b>90,0</b>
<b>Otros</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>-7,2</b>	<b>-0,6</b>	<b>99,9</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>45,0</b>	<b>43,3</b>	<b>3,9</b>	<b>5,7</b>	<b>94,6</b>
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>36,8</b>	<b>35,2</b>	<b>4,5</b>		
<b>Margen (%)</b>	<b>81,9</b>	<b>81,4</b>			

- La actividad patrimonial continúa mostrando una gran fortaleza, con incrementos en los ingresos de alquiler del +3,9% (en términos comparables, *like for like*, +5,7%), confirmando la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- El incremento de la actividad de alquileres se ha producido además con una mejora de márgenes gracias al incremento de los ingresos en Francia donde se obtienen mejores márgenes.
- A pesar de las desinversiones realizadas en 2008 en Francia (se vendieron activos patrimoniales por valor de 55,1 millones de euros), se han incrementado los ingresos de alquiler en Francia en +1,9% (en términos comparables, *like for like* +8,3%).
- El incremento de los alquileres del Grupo se debe a la actualización de rentas de contratos de alquiler que han ido venciendo en el periodo tanto en oficinas como en Centros Comerciales, y por la entrada en explotación de La Noria Outlet Shopping en Murcia en Junio 2008.
- Gran parte de los contratos de alquiler de oficinas en Paris y Centros Comerciales en España tiene un vencimiento superior a los 5 años, dando una mayor estabilidad a los ingresos.

Vencimientos contratos de alquiler




- Las rentas de área de oficinas representan el 86% del total de rentas, con un peso equilibrado entre Madrid y París. Realia concentra gran parte de sus activos en las principales zonas de negocios con inquilinos de primer nivel.

### Proyectos en curso

- Ante la incertidumbre económica global, se ha decidido posponer el desarrollo de algunos proyectos de inversión. En el periodo 2009-2010 está previsto acometer las siguientes inversiones:

Activos en Curso	Localización	SBA	Inversion Estimada	Inversion Incurrida	Renta anual esperada	Yield / s coste	Apertura prevista
C.C. Plaza Nueva F-I	Madrid	50.949	83,9	64,3	5,9	7,0%	2.009
<b>Total Centros Comerciales</b>		<b>50.949</b>	<b>83,9</b>	<b>64,3</b>	<b>5,9</b>	<b>7,0%</b>	
Torre Realia BCN	Barcelona	31.959	128,5	13,9	7,6	5,9%	2.009
François Ory / rue Louis Lejeune	Paris	13.811	85,0	61,0	5,6	6,6%	2.010
129 Malesherbes <sup>1</sup>	Paris	1.202	5,0	0,2	0,7	7,0%	2.010
163 Malesherbes / 12 rue Amper <sup>1</sup>	Paris	2.743	7,5	0,0	1,5	8,2%	2.010
<b>Total Oficinas</b>		<b>49.715</b>	<b>226,0</b>	<b>75,1</b>	<b>15,5</b>	<b>6,4%</b>	
<b>Total en Curso</b>		<b>100.664</b>	<b>309,9</b>	<b>139,4</b>	<b>21,4</b>	<b>6,5%</b>	

<sup>1</sup> Se encuentran en rehabilitación.



- La cartera de proyectos en curso aportará mayor peso patrimonial y mayores ingresos de alquileres. La financiación de gran parte de estos proyectos está cubierta con el préstamo sindicado sin necesidad de solicitar financiación adicional.
- El Parque Comercial Plaza Nueva de Leganés se compone de un parque de medianas superficies y una galería comercial con una SBA de 50.949 m2, y cuenta con precontratos y compromisos por el 87% de la SBA con clientes tan importantes como Carrefour, Bricomart, Decathlon y Toys "R" Us, entre otros. Está prevista su apertura para el próximo 27 de Mayo de 2009.



- El detalle de los proyectos de inversión pospuestos es el siguiente:

Activos en Curso	Localización	SBA	Inversión Estimada	Inversión Incurrida
La Noria F-II	Murcia	16.077	24,8	6,0
C.C. Plaza Nueva F-II	Madrid	24.500	49,9	13,4
C.C. Plaza Nueva F-III	Madrid	23.235	42,6	12,1
As Cancelas	Santiago	50.812	163,0	85,8
<b>Total Centros Comerciales</b>		<b>114.624</b>	<b>280,3</b>	<b>117,2</b>
Park Central 22@	Barcelona	9.200	25,0	9,6
<b>Total Oficinas</b>		<b>9.200</b>	<b>25,0</b>	<b>9,6</b>
<b>Total en Curso</b>		<b>123.824</b>	<b>305,3</b>	<b>126,9</b>



**AREA DE PROMOCIONES Y SUELO**

(€mm)	1T 2009	1T 2008	Var. (%)
<b>Ingresos</b>			
Promociones	32,4	77,0	-57,9
Suelo	0,0	19,1	
<b>Total Ingresos</b>	<b>32,4</b>	<b>96,1</b>	<b>-66,3</b>
<b>Margen Bruto</b>			
Promociones	1,2	16,3	-92,9
Suelo	0,0	13,1	
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>1,2</b>	<b>29,4</b>	<b>-96,1</b>
<b>Margen Promociones(%)</b>	<b>3,6</b>	<b>21,1</b>	

- La importante restricción del crédito continúa afectando las ventas de viviendas imposibilitando potenciales transacciones de suelo.
- El margen de promociones se sitúan en el 3,6% debido a los descuentos realizados en algunas de las viviendas terminadas que se han vendido en el trimestre.

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos MM €
Madrid / Centro	73	19,4
Levante	33	5,5
Andalucía	13	2,3
Cataluña	9	2,2
Asturias	6	1,0
Portugal	6	1,5
Canarias	4	0,5
<b>Total</b>	<b>144</b>	<b>32,4</b>

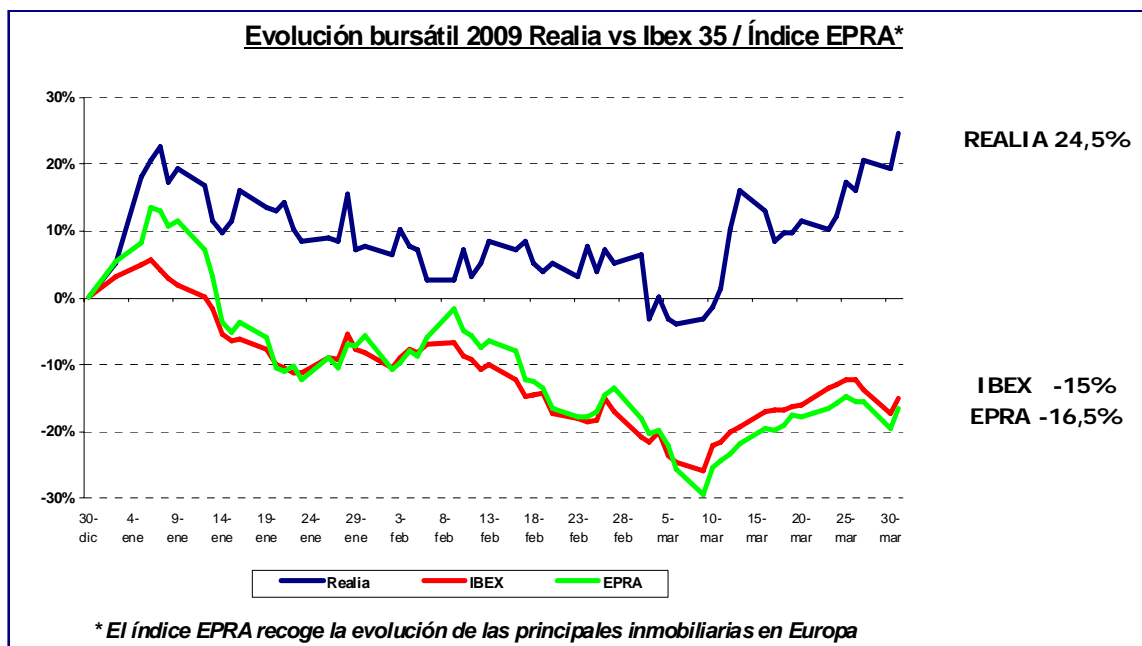
- En el primer trimestre de 2009 se han entregado 144 viviendas.

Evolución cartera de pre-ventas	1T 2009	1T 2008
<b>(+) Pre-ventas</b>		
Número de unidades	126	78
MM €	22,4	20,4
<b>(-) Entregas</b>		
Número de unidades	144	260
MM €	32,4	77,0
<b>Cartera final del periodo</b>		
Número de unidades	329	923
MM €	84,7	250,8

- El ritmo de venta de viviendas pendientes de entregar (preventas) se ha situado en el primer trimestre en 126 unidades, lo que muestra una clara mejoría respecto al 2008, aunque con una política de precios a la baja.

**DATOS BURSATILES**

- Las acciones de Realia han cerrado el primer trimestre de 2009 en 1,93 euros, con una subida del 24,5% respecto al precio de cierre del ejercicio 2008. Los índices IBEX 35 y EPRA (principales inmobiliarias europeas) han caído en el mismo periodo -15% y -16,5%, respectivamente.



	<b>1T 2009</b>
Cotización al cierre (€/ acción)	1,93
Capitalización bursátil al cierre (€)	535.336.301
Cotización máxima del periodo (€/ acción)	1,93
Cotización mínima del periodo (€/ acción)	1,49
Efectivo medio diario negociado (€)	311.138
Volumen medio diario de contratación (acciones)	189.835

**Información de contacto**

Tel: 91 210 10 28

E-mail: [inversores@realia.es](mailto:inversores@realia.es) / [accionistas@realia.es](mailto:accionistas@realia.es)

**AVISO LEGAL**

Este documento ha sido elaborado por Realia, S.A. (la "Compañía"), únicamente para su uso durante la presentación de resultados correspondientes al primer trimestre del ejercicio 2009.

La información y cualesquiera de las opiniones y afirmaciones contenidas en este documento no han sido verificadas por terceros independientes y, por lo tanto, ni implícita ni explícitamente se otorga garantía alguna sobre la imparcialidad, precisión, plenitud o corrección de la información o de las opiniones y afirmaciones que en él se expresan.

Ni la Compañía ni ninguno de sus asesores o representantes asumen responsabilidad de ningún tipo, ya sea por negligencia o por cualquier otro concepto, respecto de los daños o pérdidas derivadas de cualquier uso de este documento o de sus contenidos.

El presente documento no constituye una oferta o invitación para adquirir o suscribir acciones, de acuerdo con lo previsto en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en el Real Decreto-Ley 5/2005, de 11 de marzo, y/o en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y su normativa de desarrollo.

Además, este documento no constituye una oferta de compra, de venta o de canje ni una solicitud de una oferta de compra, de venta o de canje de títulos valores, ni una solicitud de voto alguno o aprobación en ninguna otra jurisdicción.

Ni este documento ni ninguna parte del mismo constituyen un documento de naturaleza contractual, ni podrá ser utilizado para integrar o interpretar ningún contrato o cualquier otro tipo de compromiso.