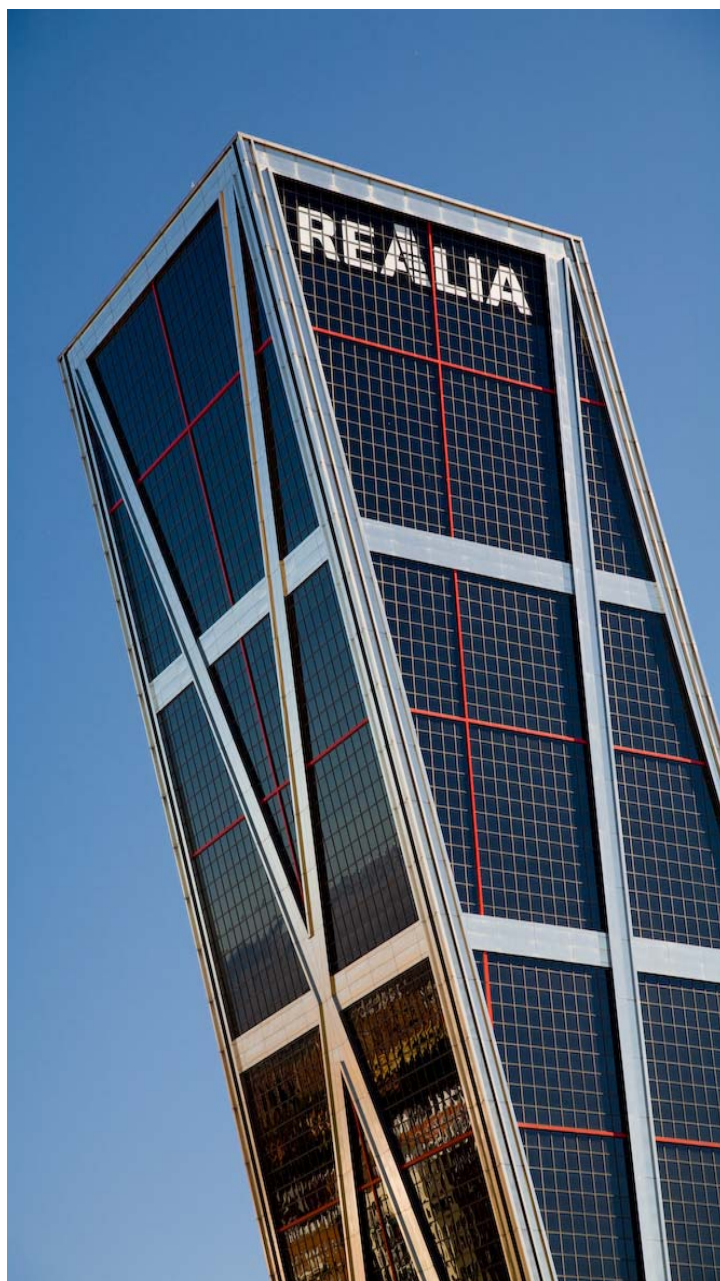


REALIA



RESULTADOS ENERO - SEPTIEMBRE 2009

12 de Noviembre de 2009

Datos principales Enero - Septiembre 2009

FIRMA ACUERDO DE REFINANCIACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- Realia ha firmado el acuerdo definitivo con sus entidades financieras tras el informe favorable del experto independiente designado por el Registro Mercantil donde se señala que el plan de negocio de Realia tiene un “carácter razonable y realizable”. Asimismo se destaca la “proporcionalidad” de las garantías otorgadas en relación al importe de la deuda refinanciada.

- Los términos principales del acuerdo son los siguientes:
 - Refinanciación de la deuda: 921 millones de euros.
 - Financiación adicional: 80 millones de euros.
 - Vencimiento: 30 de diciembre de 2012.
 - Coste de la financiación: 200 puntos básicos sobre el Euribor.

- Adicionalmente a esta financiación, los dos accionistas principales de Realia, FCC y Caja Madrid, apoyan a la compañía con la concesión y desembolso de un préstamo que en conjunto supone otros 100 millones de euros.

- Tras este acuerdo, más del 90% de la deuda financiera tiene su vencimiento entre 2012 y 2017 adaptando así la estructura de la deuda a las condiciones actuales de mercado.

ACTIVIDAD DE PATRIMONIO

- La actividad patrimonial continúa mostrando una buena evolución manteniendo altos niveles de ocupación gracias a 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.

- Tras las aperturas del Parque Comercial Plaza Nueva de Leganés en Mayo y el edificio de oficinas Torre Realia BCN (Barcelona) en Julio, la cartera de proyectos en curso se centra en 3 proyectos de oficinas en Paris (un desarrollo y 2 rehabilitaciones) y el desarrollo del Centro Comercial de Santiago de Compostela, As Cancelas.

- Estos proyectos en curso aportarán mayor peso patrimonial y mayores ingresos de alquileres.

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- El ritmo de venta de viviendas se ha situado en 520 unidades, un 106,2% más que en el mismo periodo de 2008, impulsado por una política de precios a la baja.

- La estrategia comercial de descuentos iniciada en 2008 y potenciada en 2009 ha acelerado de manera importante el ritmo de venta de viviendas, reduciendo así la cartera de viviendas terminadas, objetivo prioritario para la compañía.

Resumen Datos Financieros (30 de Septiembre 2009)

| (€mm) | 3T 2009 | 3T 2008 | Var. (%) |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Ingresos Totales | 240,4 | 354,4 | -32,2 |
| Ingresos por alquileres | 134,0 | 132,4 | 1,2 |
| EBITDA Total ¹ | 94,6 | 174,6 | -45,8 |
| Resultado Neto atribuible | -42,8 | 39,1 | -209,3 |
| Resultado Neto sin provisiones ² | -12,3 | 39,1 | |
| Deuda Financiera Neta | 2.359 | 2.249 | 4,9 |
| Nº Acciones (millones) | 277,4 | 277,4 | |
| Beneficio por acción (€) | -0,15 | 0,14 | -209,3 |

¹ Resultado de explotación antes de intereses, amortizaciones y provisiones en el valor de existencias.

² Sin el efecto de las provisiones por la pérdida de valor de algunos activos.

Resumen Datos Operativos (30 de Septiembre 2009)

| | 3T 2009 | 3T 2008 | Var. (%) |
|---|--------------------------|----------------|--------------|
| Area de Patrimonio | | | |
| Superficie Total (m²) | 650.909 | 760.661 | |
| En Explotación | 582.341 | 504.543 | 15,4 |
| En Curso | 68.568 ¹ | 256.118 | |
| Ocupación (%) | 93,5%² | 97,0% | -3,5 |
| Area de Promociones | | | |
| Preventas del Periodo | | | |
| Millones € | 105,7 | 62,5 | 69,2 |
| Unidades | 520 | 252 | 106,2 |
| Stock Preventas (millones €) | 83,4 | 190,2 | -56,1 |
| Reserva de Suelo consolidada (mill. m²) | 3,5 | 3,6 | -3,6 |
| Nº Empleados | 180 | 224 | -19,6 |

¹ Se ha decidido no incluir varios proyectos hasta que se concrete su desarrollo.

² Excluyendo la Torre Realía BCN recientemente inaugurada con una ocupación del 13% (en fase de comercialización)

Cuenta de Resultados Consolidada

| (€nm) | 3T 2009 | 3T 2008 | Var. (%) |
|--|--------------|--------------|---------------|
| Ingresos Totales | 240,4 | 354,4 | -32,2 |
| Alquileres | 134,0 | 132,4 | 1,2 |
| Venta de Patrimonio (Resultado) | -0,2 | 36,2 | |
| Promociones | 102,5 | 136,0 | -24,6 |
| Suelo | 0,0 | 47,7 | |
| Otros | 4,0 | 2,1 | 90,8 |
| Margen Bruto | 113,0 | 198,8 | -43,2 |
| <i>Margen (%)</i> | <i>47,0</i> | <i>56,1</i> | |
| Alquileres | 109,4 | 108,0 | 1,3 |
| Venta de Patrimonio | -0,2 | 36,2 | |
| Promociones | 2,7 | 22,6 | -88,2 |
| Suelo | 0,0 | 31,9 | |
| Otros | 1,1 | 0,0 | |
| Gastos Generales | -18,3 | -24,1 | -24,1 |
| EBITDA ¹ | 94,6 | 174,6 | -45,8 |
| Amortizaciones | -25,3 | -25,4 | -0,3 |
| Provisiones | -42,4 | -0,3 | |
| EBIT | 27,0 | 149,0 | -81,9 |
| <i>Margen (%)</i> | <i>11,2</i> | <i>42,0</i> | |
| Resultado Financiero Neto | -71,9 | -70,0 | 2,8 |
| Otros Resultados | -2,2 | -2,2 | -0,8 |
| Resultado antes de Impuestos | -47,1 | 76,8 | -161,4 |
| Impuestos | 8,4 | -17,9 | -147,0 |
| Beneficio después de Impuestos | -38,8 | 58,9 | -165,8 |
| Minoritarios | -4,0 | -19,8 | -79,7 |
| Resultado Neto Atribuible | -42,8 | 39,1 | -209,3 |
| Resultado Neto sin provisiones ² | -12,3 | 39,1 | |

¹ Resultado de explotación antes de intereses, amortizaciones y provisiones en el valor de existencias.

² Sin el efecto de las provisiones por la pérdida de valor de algunos activos.

- 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.
- La actividad patrimonial continúa mostrando una buena evolución, con incrementos en los ingresos de alquiler del +1,2%.
- 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 74,5% frente al 72,9% en el mismo periodo de 2008.
- La política de reducción de costes iniciada en 2008 se ha potenciado en 2009 con la optimización de la estructura de Grupo, lo que ha permitido reducir los gastos generales en un 24,1%.
- Se han realizado provisiones en el valor de las existencias por un importe de 21 millones de euros debido a los descuentos realizados sobre el valor contable de algunas viviendas y el menor valor de algunos suelos.
- También se han realizado provisiones por depreciación de activos patrimoniales por un importe de 21 millones de euros.
- El resultado financiero refleja el incremento de la deuda para financiar los nuevos proyectos de inversión. Se han capitalizado intereses por un importe de 5,9 millones de euros. El interés medio ponderado de la deuda se ha situado en el 4,58%.
- El Resultado Neto se ha situado en -42,8 millones de euros, debido fundamentalmente al impacto de las provisiones por depreciación de activos.
- Sin el efecto de las provisiones, el Resultado Neto habría sido de -12,3 millones de euros.

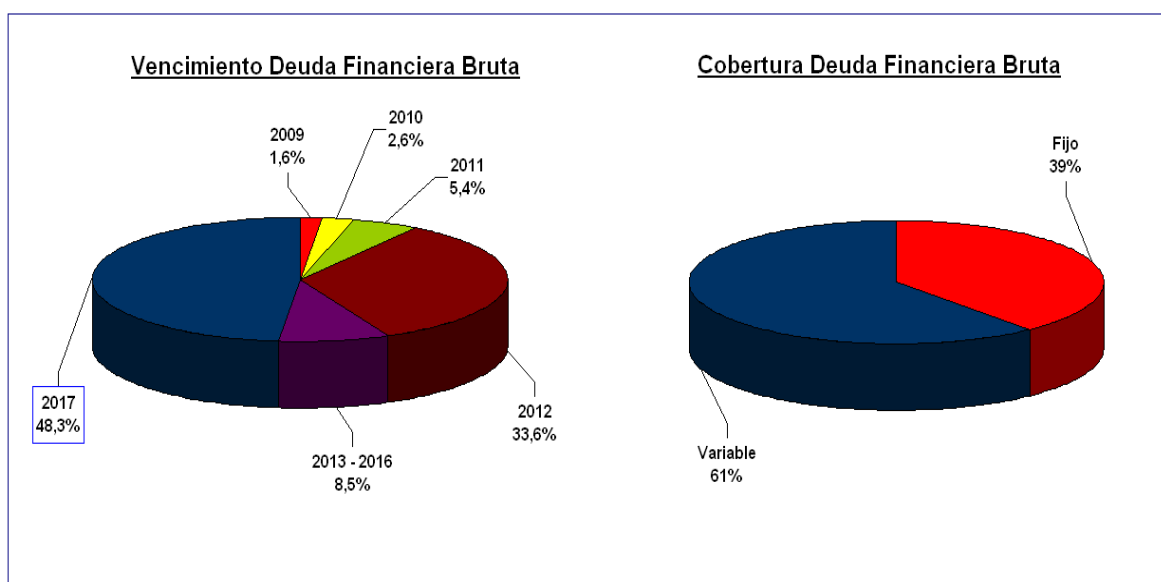
Balance Consolidado

| (€mm) | 3T 2009 | Dic. 2008 | | 3T 2009 | Dic 2008 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------------------------|--------------|--------------|
| Inmovilizado material | 10 | 12 | Fondos propios | 511 | 567 |
| Inversiones inmobiliarias | 2.298 | 2.193 | Minoritarios | 275 | 268 |
| Inversiones en empresas asociadas | 99 | 101 | | | |
| Existencias | 1.071 | 1.174 | Deuda con entidades de crédito | 2.507 | 2.419 |
| Deudores y cuentas a cobrar | 82 | 90 | Acreedores y cuentas a pagar | 198 | 295 |
| Otros activos | 261 | 239 | Otros pasivos | 330 | 259 |
| Total Activo | 3.821 | 3.809 | Total Pasivo | 3.821 | 3.809 |

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

Situación de la Deuda Financiera

| ESTRUCTURA DE LA DEUDA BANCARIA (€mm) | |
|--|----------------|
| Sindicados | 2.277,8 |
| Créditos | 47,2 |
| Préstamos hipotecarios | 145,6 |
| Préstamos | 36,1 |
| Total Deuda Bancaria Bruta | 2.506,7 |
| Tesorería | 117,9 |
| Equivalentes de Tesorería | 29,3 |
| Total Deuda Bancaria Neta | 2.359,5 |



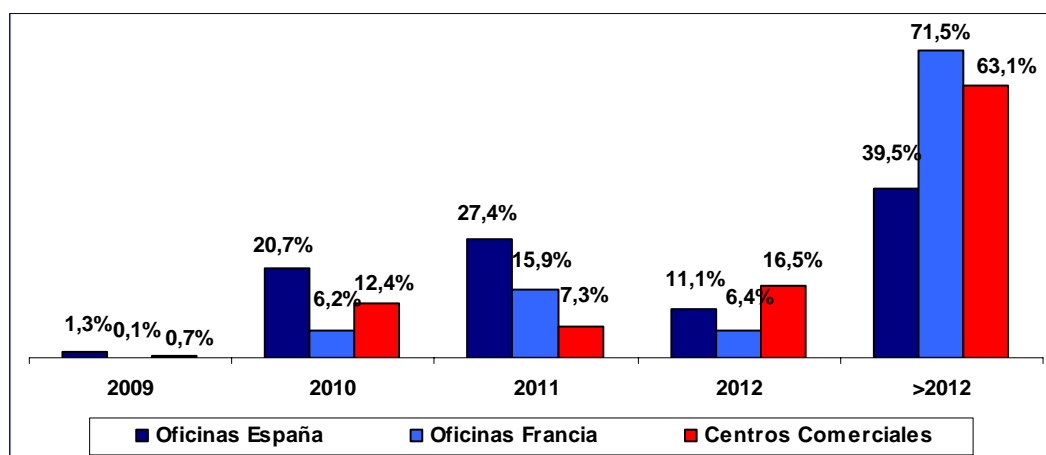
- Más del 90% de la deuda financiera tiene su vencimiento entre 2012 y 2017.
- Además, Realia cuenta con una nueva línea de financiación tras el acuerdo alcanzado con las entidades financieras por un importe de 80 millones de euros.
- Adicionalmente, los dos accionistas principales de Realia, FCC y Caja Madrid, apoyan a la compañía con la concesión y desembolso de un préstamo que en conjunto supone otros 100 millones de euros.

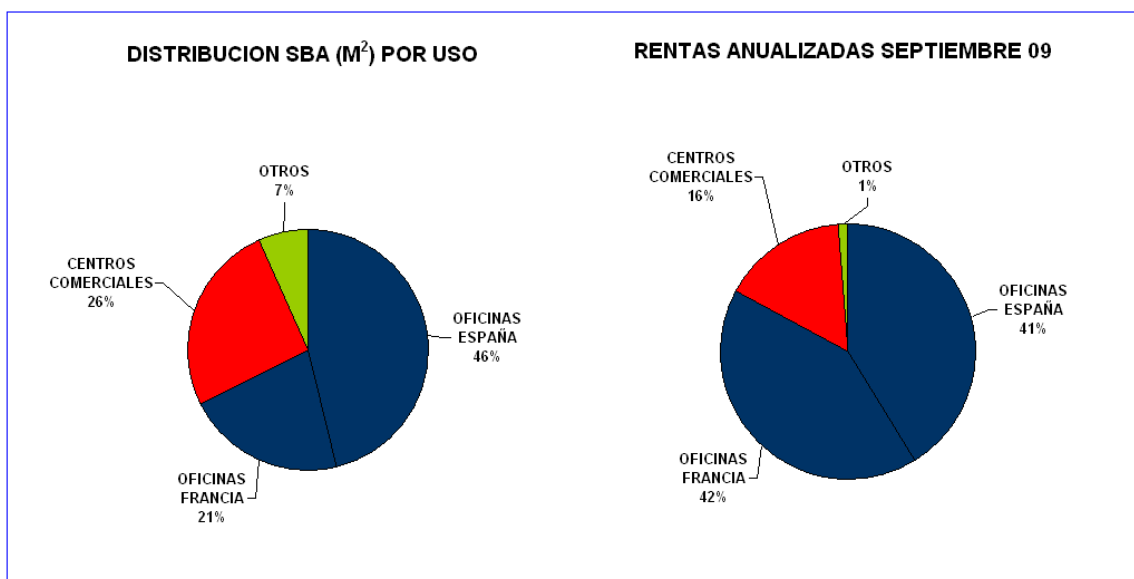
AREA DE PATRIMONIO
Alquileres (incluye gastos repercutidos)

| (€mm) | 3T 2009 | 3T 2008 | Var. (%) | Like for Like (%) | Ocupación (%) | Ocupación* |
|----------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------------|---------------|--------------|
| Oficinas | 109,9 | 110,7 | -0,7 | 2,2 | 88,5 | 95,2* |
| España | 56,6 | 57,3 | -1,3 | -0,7 | 86,7 | 96,8* |
| Francia | 53,4 | 53,4 | 0,0 | 5,5 | 92,3 | 92,3 |
| Centros Comerciales | 22,8 | 20,4 | 11,8 | -3,8 | 87,9 | 87,9 |
| Otros | 1,2 | 1,3 | -4,7 | 1,0 | 99,7 | 99,7 |
| Total Ingresos | 134,0 | 132,4 | 1,2 | 1,3 | 89,1 | 93,5* |
| Total Margen Bruto | 109,4 | 108,0 | 1,3 | | | |
| Margen (%) | 81,6 | 81,5 | | | | |

* Excluyendo la Torre Realía BCN recientemente inaugurada con una ocupación del 13% (en fase de comercialización)

- La actividad patrimonial continúa mostrando una buena evolución manteniendo altos niveles de ocupación gracias a la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realía.
- El incremento de los alquileres del Grupo se debe a la entrada en explotación de varios proyectos (La Noria Outlet Shopping en Murcia en Junio 2008 y el Parque Comercial Plaza Nueva de Leganés en Mayo 2009).
- 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 términos comparables, like for like, +5,5%.
- Gran parte de los contratos de alquiler de oficinas en París 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 83% 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

| Activos en Curso | Localización | SBA | Inversion Estimada | Inversion Incurrida | Renta anual esperada | Yield / s coste | Apertura prevista |
|---|--------------|---------------|--------------------|---------------------|----------------------|-----------------|-------------------|
| François Ory' / rue Louis Lejeune | Paris | 13.811 | 85,0 | 70,5 | 5,6 | 6,6% | 2.010 |
| 129 Malesherbes ¹ | Paris | 1.202 | 5,0 | 1,1 | 0,7 | 7,0% | 2.010 |
| 163 Malesherbes / 12 rue Amper ¹ | Paris | 2.743 | 7,5 | 0,6 | 1,5 | 8,2% | 2.010 |
| Total Oficinas | | 17.756 | 97,5 | 72,3 | 7,8 | 6,9% | |
| Total en Curso ² | | 17.756 | 97,5 | 72,3 | 7,8 | 6,9% | |

¹ Se encuentra en rehabilitación.

² No se incluye el Centro Comercial As Cancelas (Santiago) hasta que se concrete su financiación.

- Tras las aperturas del Parque Comercial Plaza Nueva de Leganés en Mayo y el edificio de oficinas Torre Realia BCN (Barcelona) en Julio, la cartera de proyectos en curso se centra en París con 3 proyectos de oficinas: 2 rehabilitaciones y un desarrollo.
- Los fondos captados en la ampliación de capital de Junio de Siic de París se destinarán a financiar los proyectos en curso en París.
- El desarrollo del Centro Comercial de Santiago de Compostela, As Cancelas, con 50.812 m² de superficie bruta alquilable (SBA) se está redefiniendo con el fin de conseguir una adecuada financiación del proyecto.

AREA DE PROMOCIONES Y SUELO

| (€mm) | 3T 2009 | 3T 2008 | Var. (%) |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Ingresos | | | |
| Promociones | 102,5 | 136,0 | -24,6 |
| Suelo | 0,0 | 47,7 | -100,0 |
| Total Ingresos | 102,5 | 183,6 | -44,2 |
| Margen Bruto | | | |
| Promociones | 2,7 | 22,6 | -88,2 |
| Suelo | 0,0 | 31,9 | -100,0 |
| Total Margen Bruto | 2,7 | 54,5 | -95,1 |
| Margen Promociones(%) | 2,6 | 16,6 | |

- La importante restricción del crédito continúa afectando el mercado residencial imposibilitando potenciales transacciones de suelo.
- El margen de promociones se sitúan en el 2,6% debido a los descuentos realizados en algunas de las viviendas terminadas que se han vendido durante el ejercicio 2009.
- Se han entregado 466 viviendas a 30 de Septiembre, fundamentalmente en Madrid, Sevilla y Alicante.

| Promociones entregadas | Nº Unidades Viviendas | Ingresos MM € |
|------------------------|-----------------------|---------------|
| Madrid / Centro | 138 | 37,5 |
| Levante | 118 | 22,9 |
| Andalucía | 114 | 21,5 |
| Cataluña | 41 | 10,1 |
| Canarias | 20 | 3,1 |
| Portugal | 18 | 4,5 |
| Asturias | 17 | 2,9 |
| Total | 466 | 102,5 |

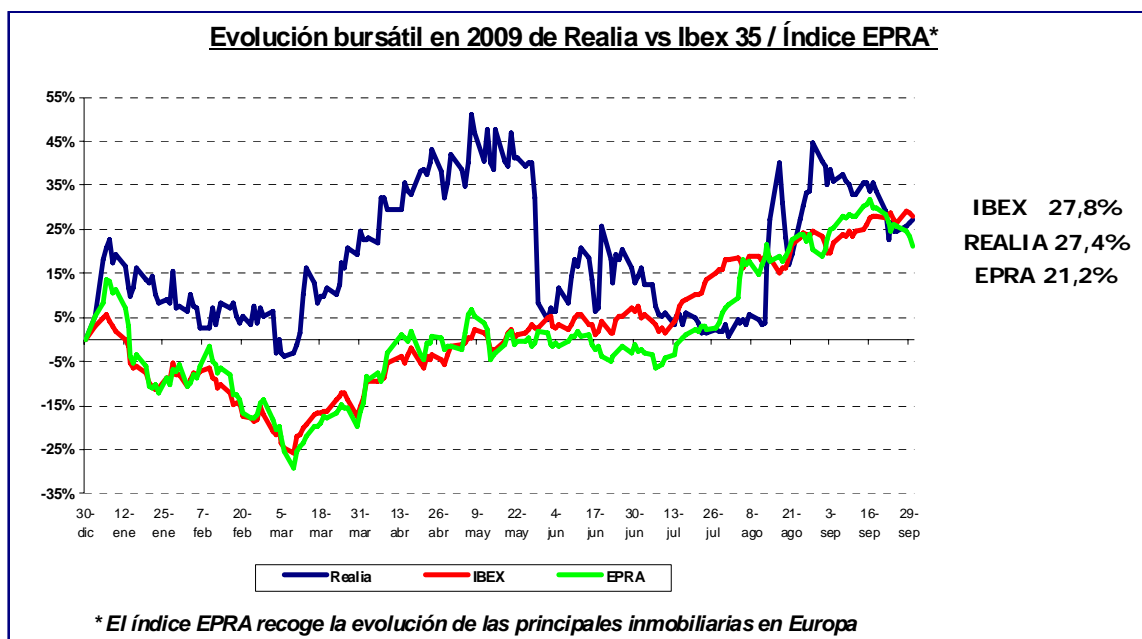
- El ritmo de venta de viviendas se ha situado en 520 unidades, un 106,2% más que en el mismo periodo de 2008, impulsado por una política de precios a la baja.

| Evolución cartera de pre-ventas | 3T09 | 3T08 |
|----------------------------------|-------|-------|
| (+) Pre-ventas | | |
| Número de unidades | 520 | 252 |
| MM € | 105,7 | 62,5 |
| (-) Entregas | | |
| Número de unidades | 466 | 503 |
| MM € | 102,5 | 136,0 |
| Cartera final del periodo | | |
| Número de unidades | 343 | 712 |
| MM € | 83,4 | 190,2 |

- La estrategia comercial de descuentos iniciada en 2008, se ha potenciado en 2009 con un doble objetivo: obtener liquidez y reducir la cartera de viviendas terminadas sin vender.
- Realia cuenta con una cartera de 1.463 viviendas (283 en curso y 1.180 terminadas) de las cuales 343 están vendidas pendientes de entregar y 1.120 a la venta.

DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado el tercer trimestre de 2009 en 1,975 euros, con una subida del 27,4% en el ejercicio 2009. Los índices IBEX 35 y EPRA (principales inmobiliarias europeas) han subido en el mismo periodo 27,8% y 21,2%, respectivamente.



| | 3T 2009 |
|---|----------------|
| Cotización al cierre (€/ acción) | 1,98 |
| Capitalización bursátil al cierre (€) | 547.818.236 |
| Cotización máxima del periodo (€/ acción) | 2,34 |
| Cotización mínima del periodo (€/ acción) | 1,49 |
| Efectivo medio diario negociado (€) | 352.173 |
| Volumen medio diario de contratación (acciones) | 191.114 |

Información de contacto

Tel: 91 210 10 28

E-mail: inversores@realia.es / 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 tercer 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.