

# REALIA



**RESULTADOS ENERO - SEPTIEMBRE 2011**

*14 de noviembre de 2011*

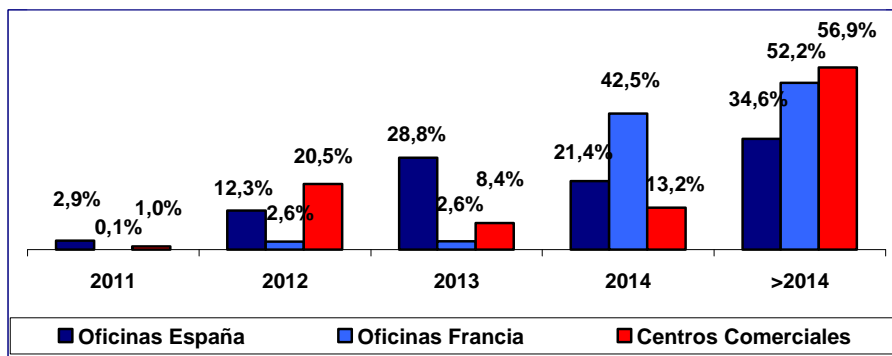
**Datos principales Enero – Septiembre 2011**

**RESULTADOS**

- Los **ingresos del negocio patrimonial** continúan dando estabilidad y solidez a la cuenta de resultados, aportando **el 95% del margen bruto** de la compañía.
- El **Resultado Neto atribuido** entre Enero y Septiembre de 2011 se ha situado en **7,4 millones de euros**.

**NEGOCIO PATRIMONIAL**

- El área patrimonial continúa manteniendo **altos niveles de ocupación 93,3%** (ex-Torre BCN) gracias a la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- El **49%** de los **ingresos de alquiler** provienen de **Paris**.
- Se continúan **reduciendo sustancialmente** los **vencimientos más próximos** de los contratos de alquiler dando una mayor **estabilidad y visibilidad a los ingresos**:



**SITUACIÓN FINANCIERA**

- Realia ha decidido destinar parte de los ingresos procedentes de las últimas desinversiones por rotación de activos a **amortizar anticipadamente 92,6 millones de euros del préstamo sindicado de Realia Patrimonio**, la filial patrimonial en España.
- La amortización se aplicará a los vencimientos previstos entre 2011 y 2014. De esta forma, **Realia Patrimonio no tendrá que realizar pagos por amortización de deuda hasta 2015**.
- Con esta nueva reducción de deuda, el grupo **Realia lleva amortizados anticipadamente más de 200 millones de euros de sus préstamos sindicados**.
- Realia cuenta con **Tesorería y equivalentes** de tesorería por un total de **102 millones de euros**.
- **Más del 96% de la deuda bancaria**, tiene su **vencimiento** entre **Diciembre 2012 y 2017**.

**PROMOCION RESIDENCIAL**

- La importante **restricción del crédito** y la **reducción del stock** durante 2009 y 2010 han ralentizado la venta de viviendas en los últimos meses.
- En el tercer trimestre de 2011, **se han vendido dos suelos en Madrid y Sevilla** por un importe total de 3,8 millones de euros, **generando unas plusvalías de 0,7 millones de euros**.

**Resumen Datos Financieros (30 de Septiembre 2011)**

(€mm)	9M 2011	9M 2010	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>227,6</b>	<b>243,2</b>	<b>-6,4</b>
<b>Ingresos por alquileres</b>	<b>133,1</b>	<b>130,3</b>	<b>2,2</b>
<b>EBITDA Total</b>	<b>140,0</b>	<b>121,6</b>	<b>15,2</b>
EBITDA Alquileres	96,2	97,1	-0,9
EBITDA Promociones	-0,5	-3,0	-83,1
EBITDA Suelo	0,5	1,2	-59,5
EBITDA Venta de Activos	44,0	26,3	67,3
EBITDA Otros	-0,2	0,0	
<b>Resultado Neto atribuible</b>	<b>7,4</b>	<b>12,2</b>	<b>-39,3</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>2.153</b>	<b>2.062</b>	<b>4,4</b>
<b>Nº Acciones (millones)</b>	<b>277,4</b>	<b>277,4</b>	
<b>Beneficio por acción (€)</b>	<b>0,03</b>	<b>0,04</b>	<b>-39,3</b>

**Resumen Datos Operativos (30 de Septiembre 2011)**

	9M 2011	9M 2010	Var. (%)
<b>Area de Patrimonio</b>			
<b>Superficie Total (m<sup>2</sup>)<sup>1</sup></b>	<b>604.873</b>	<b>594.558</b>	<b>1,7</b>
En Explotación	544.306	541.344	0,5
En Curso <sup>1</sup>	60.567	53.214	13,8
<b>Ocupación (%)<sup>2</sup></b>	<b>93,3</b>	<b>93,9</b>	
<b>Area de Promociones</b>			
<b>Preventas del Periodo</b>			
Millones €	25,3	82,4	-69,3
Unidades	146	375	-61,1
<b>Stock Preventas (millones €)</b>	<b>21,4</b>	<b>52,5</b>	<b>-59,2</b>
<b>Reserva de Suelo consolidada (mill. m<sup>2</sup>)</b>	<b>3,3</b>	<b>3,5</b>	<b>-5,5</b>
<b>Nº Empleados</b>	<b>164</b>	<b>174</b>	<b>-5,7</b>

<sup>1</sup> Se ha decidido no incluir varios proyectos hasta que se concrete su desarrollo. As Cancelas consolidado al 50%.

<sup>2</sup> Excluyendo la Torre Realía BCN en fase de comercialización con una ocupación actual del 76,6%.

**Cuenta de Resultados Consolidada**

(€mm)	9M 2011	9M 2010	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>227,6</b>	<b>243,2</b>	<b>-6,4</b>
Alquileres	133,1	130,3	2,2
Venta de Patrimonio (Resultado)	44,0	27,4	60,9
Promociones	43,1	80,2	-46,2
Suelo	5,1	1,2	325,0
Otros	2,2	4,2	-46,5
<b>Margen Bruto</b>	<b>154,7</b>	<b>137,4</b>	<b>12,6</b>
<i>Margen (%)</i>	<i>67,9</i>	<i>56,5</i>	
Alquileres	102,7	102,1	0,6
Venta de Patrimonio	44,0	27,4	60,9
Promociones	7,7	6,8	13,5
Suelo	0,5	1,2	-59,5
Otros	-0,2	0,0	
Gastos Generales	-14,7	-15,8	-7,4
<b>EBITDA</b>	<b>140,0</b>	<b>121,6</b>	<b>15,2</b>
Amortizaciones	-27,1	-25,8	5,2
Provisiones	-0,9	11,1	-108,0
<b>EBIT</b>	<b>112,0</b>	<b>106,8</b>	<b>4,8</b>
<i>Margen (%)</i>	<i>49,2</i>	<i>43,9</i>	
Resultado Financiero Neto	-76,0	-73,5	3,4
Otros Resultados	-3,0	-10,9	-72,0
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>32,9</b>	<b>22,5</b>	<b>46,6</b>
Impuestos	8,9	-4,8	
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>41,9</b>	<b>17,7</b>	<b>137,3</b>
Minoritarios	-34,5	-5,5	
<b>Resultado Neto Atribuible</b>	<b>7,4</b>	<b>12,2</b>	<b>-39,3</b>

- Los ingresos del negocio patrimonial continúan dando estabilidad y solidez a la cuenta de resultados, aportando más del 95% del margen bruto de la compañía.
- Se han vendido activos patrimoniales por un total de 82,8 millones de euros, generando unas plusvalías consolidadas de 44 millones de euros, de los que 22,4 millones de euros son atribuibles a Realia.
- Los ingresos del área de promociones continúan afectados por la importante restricción del crédito que impide la obtención de financiación a los eventuales compradores.
- En el tercer trimestre de 2011, se han vendido dos suelos en Madrid y Sevilla por un importe total de 3,8 millones de euros, generando unas plusvalías de 0,7 millones de euros.

- La política de ahorro de costes continúa reduciendo los gastos generales de la compañía.
- El interés medio ponderado de la deuda entre Enero y Septiembre de 2011 ha sido del 4,26% (incluyendo todos los pasivos financieros y el coste de las coberturas de tipos de interés).
- Los resultados atribuibles a minoritarios se han incrementado debido a la venta del área comercial de La Vaguada a través de Hermanos Revilla, sociedad filial del Grupo Realia.
- El Resultado Neto atribuido entre Enero y Septiembre de 2011 se ha situado en 7,4 millones de euros.

**BALANCE CONSOLIDADO**

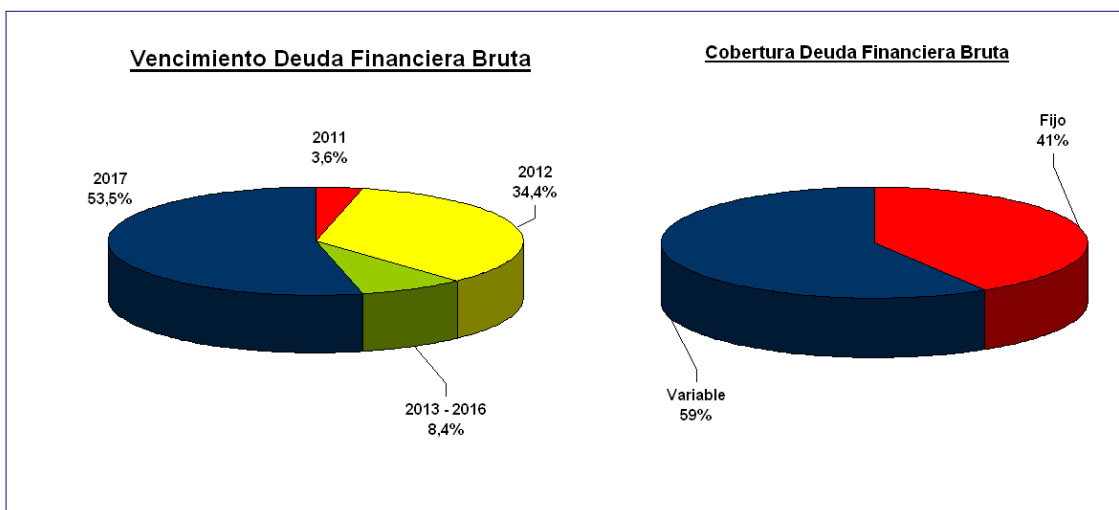
(€mm)	9M 2011	2010		9M 2011	2010
Inmovilizado material	9	9	Patrimonio Neto Atribuido	466	481
Inversiones inmobiliarias	2.308	2.358	Minoritarios	517	514
Inversiones en empresas asociadas	95	96	Deuda con entidades de crédito	2.255	2.357
Existencias	893	923	Acreedores y cuentas a pagar	86	136
Deudores y cuentas a cobrar	64	53	Otros pasivos	301	313
Tesorería y equivalentes	102	230			
Otros activos	155	131			
<b>Total Activo</b>	<b>3.626</b>	<b>3.801</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>3.626</b>	<b>3.801</b>

**Los activos se contabilizan a precio de adquisición y no a valor de mercado**

**SITUACIÓN FINANCIERA**

<b>ESTRUCTURA DEUDA</b>	<b>9M 2011</b>	<b>9M 2010</b>
Sindicados	2.076,4	2.176,4
Créditos	38,5	34,0
Préstamos hipotecarios	126,9	140,5
Préstamos	13,2	22,7
<b>Total Deuda Financiera Bruta</b>	<b>2.255,0</b>	<b>2.373,6</b>
Tesorería	47,9	281,4
Equivalentes de Tesorería	54,0	30,2
<b>Total Deuda Financiera Neta</b>	<b>2.153,2</b>	<b>2.062,0</b>

- Realia ha decidido destinar parte de los ingresos procedentes de las últimas desinversiones por rotación de activos a amortizar anticipadamente 92,6 millones de euros del préstamo sindicado de Realia Patrimonio, la filial patrimonial en España.
- La amortización se aplicará a los vencimientos previstos entre 2011 y 2014. De esta forma, Realia Patrimonio no tendrá que realizar pagos por amortización de deuda hasta 2015.
- Con esta nueva reducción de deuda, el grupo Realia lleva amortizados anticipadamente más de 200 millones de euros de sus préstamos sindicados.
- Realia cuenta con Tesorería y equivalentes por un total de 102 millones de euros.
- Más del 96% de la deuda bancaria tiene su vencimiento entre Diciembre 2012 y 2017.

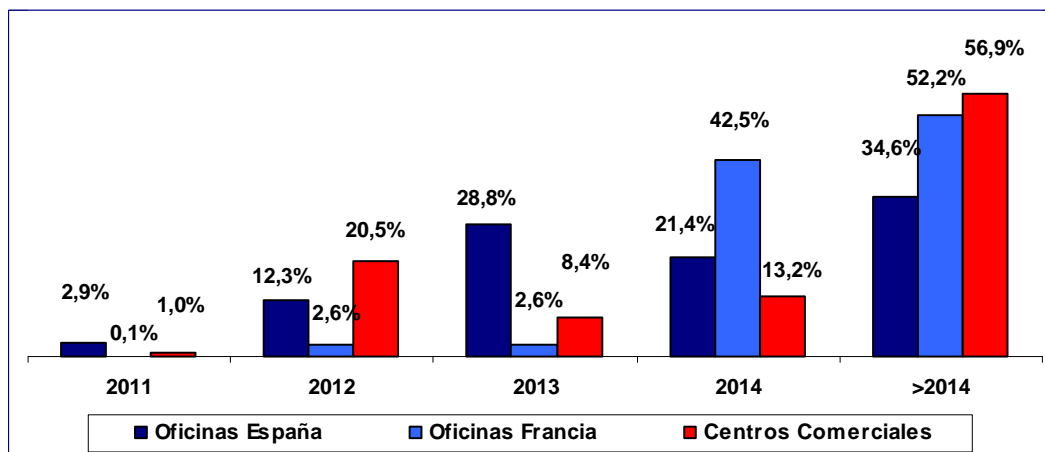


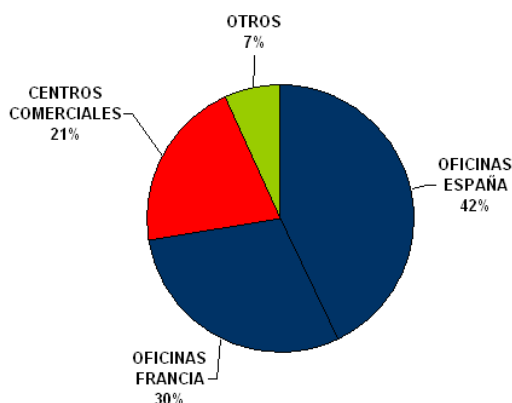
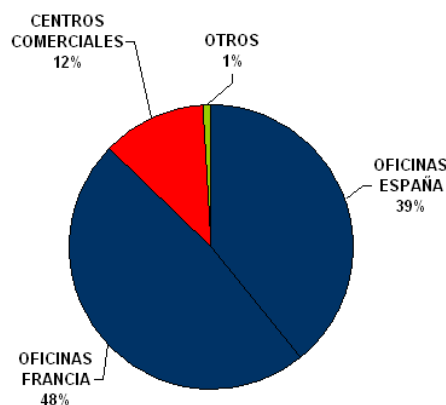
**AREA DE PATRIMONIO**
**Alquileres (incluye gastos repercutidos)**

(€mm)	9M 2011	9M 2010	Var. (%)	Like for Like (%)	Ocupación (%)	Ocupación <sup>1</sup> (%)
<b>Oficinas</b>	<b>113,7</b>	<b>110,1</b>	<b>3,3</b>	<b>-1,4</b>	<b>92,7</b>	<b>94,2</b>
España	49,2	56,5	-13,0	-2,4	92,1	94,6
Francia	64,5	53,5	20,5	-0,3	93,7	93,7
<b>Centros Comerciales</b>	<b>18,0</b>	<b>19,0</b>	<b>-5,4</b>	<b>-1,6</b>	<b>88,4</b>	<b>88,4</b>
<b>Otros</b>	<b>1,4</b>	<b>1,2</b>	<b>24,0</b>	<b>2,4</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>133,1</b>	<b>130,3</b>	<b>2,2</b>	<b>-1,4</b>	<b>92,3</b>	<b>93,3</b>
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>102,7</b>	<b>102,1</b>	<b>0,6</b>			
<b>Margen (%)</b>	<b>77,1</b>	<b>78,4</b>				

<sup>1</sup> Excluyendo la Torre Realia BCN en fase de comercialización con una ocupación actual del 76,6%

- Los ingresos de alquiler muestran una caída en términos comparables, like for like, del -1,4% debido a las actualizaciones de rentas de algunos contratos renovados.
- Se mantienen altos niveles de ocupación 93,3% (ex-Torre BCN) gracias a la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- El descenso en los ingresos de alquileres del área de oficinas España -13% se debe fundamentalmente a la venta en 2010 del edificio de oficinas Diagonal 640 en Barcelona.
- El incremento en los ingresos de alquileres del área de oficinas Francia +20,5% se debe fundamentalmente a los alquileres de dos nuevos edificios de oficinas (Montrouge y Coface).
- Se han reducido sustancialmente los vencimientos más próximos de los contratos de alquiler dando una mayor estabilidad y visibilidad a los ingresos:

**Vencimientos contratos de alquiler**


**DISTRIBUCION SBA (M<sup>2</sup>) POR USO**

**RENTAS ANUALIZADAS SEP 11**

**Venta de Activos**

(€mm)	9M 2011	9M 2010
España	49,5	145,1
Francia	33,2	5,1
<b>Total Ingresos</b>	<b>82,8</b>	<b>150,2</b>
España	39,8	27,3
Francia	4,2	0,0
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>44,0</b>	<b>27,4</b>
<b>Margen (%)</b>	<b>53,2</b>	<b>18,2</b>

- Conforme a la política de rotación de activos maduros, se han vendido activos por un total de 80,5 millones de euros, generando unas plusvalías de 43,8 millones de euros:
  - A través de la filial Hermanos Revilla, se ha vendido la participación en el Centro Comercial La Vaguada, en Madrid, por 50 millones de euros, generando plusvalías consolidadas de 38,9 millones de euros. La operación se ha realizado un 3,5% por encima de la última valoración de CBRE de 31 de diciembre 2010.
  - A través de la filial francesa Siic de Paris, se vendió el edificio de oficinas 92 Avenue de Wagram en Paris por un importe de 22 millones de euros, generando plusvalías de 0,7 millones de euros. La operación se realizó un 10,5% por encima de la última valoración de CBRE de 31 de diciembre 2010.
  - A través de la filial francesa Siic de Paris 8ème, se ha vendido el hotel Waldorf del 12 boulevard Malesherbes en Paris por un importe de 9 millones de euros, generando plusvalías de 3,5 millones de euros. La operación se ha realizado un 0,5% por encima de la última valoración de CBRE de 31 de diciembre 2010.



### Proyectos en curso

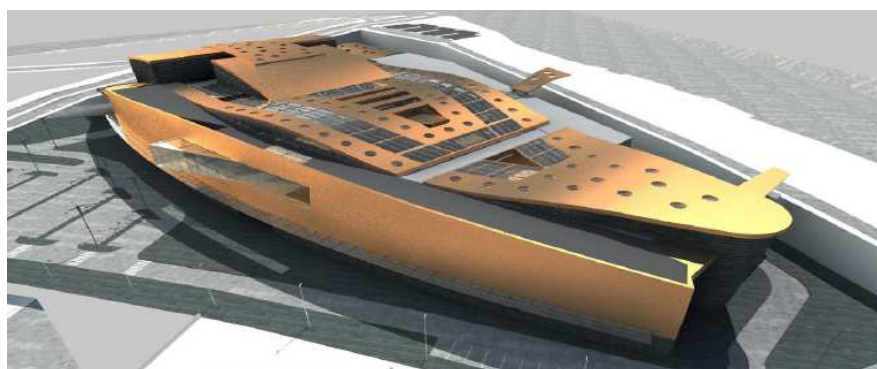
- En el periodo 2011-2013 está previsto acometer las siguientes inversiones que aportarán mayor peso patrimonial y mayores ingresos de alquileres:

Activos en Curso	Localización	SBA	Inversion Estimada	Inversion Incurrida	Renta anual esperada	Yield / s coste	Apertura prevista
As Cancelas <sup>1</sup>	Santiago	25.172	106,0	79,4	6,4	6,0%	2.012
<b>Total Centros Comerciales</b>		<b>25.172</b>	<b>106,0</b>	<b>79,4</b>	<b>6,4</b>		
163 Malesherbes <sup>2</sup>	Paris	1.359	4,5	0,2	0,9	6,4%	2.011
8 Rue Lavoisier <sup>2</sup>	Paris	2.860	1,3	0,0	1,8	5,5%	2.012
Les Miroirs <sup>2</sup>	Paris	22.386	41,0	1,1	9,7	5,8%	2.013
Albasanz, 14	Madrid	8.790	20,1	18,3	1,7	6,3%	2.012
<b>Total Oficinas</b>		<b>35.395</b>	<b>66,9</b>	<b>19,5</b>	<b>14,1</b>		
<b>Total en Curso</b>		<b>60.567</b>	<b>172,9</b>	<b>99,0</b>	<b>20,5</b>		

<sup>1</sup> Sólo incluye el % de Realia (50% del Centro Comercial + el suelo comercial).

<sup>2</sup> En rehabilitación.

- Realia y Carrefour Property han creado una joint venture al 50% para culminar la promoción y explotar conjuntamente el centro comercial As Cancelas en Santiago de Compostela. El centro cuenta con una superficie bruta alquilable (SBA) de 50.125 m<sup>2</sup>. El nivel de pre-alquiler es del 75% con inquilinos como Carrefour, Primark, Inditex y CINESA, y la apertura está prevista para el segundo semestre 2012.



- Realia, a través de su filial francesa Siic de Paris, continúa incrementando sus inversiones en Paris con el fin de renovar y modernizar progresivamente el portfolio de oficinas.

**AREA DE PROMOCIONES Y SUELO**

(€mm)	9M 2011	9M 2010	Var. (%)
<b>Ingresos</b>			
Promociones	43,1	80,2	-46,2
Suelo	5,1	1,2	325,0
<b>Total Ingresos</b>	<b>48,2</b>	<b>81,4</b>	<b>-40,7</b>
<b>Margen Bruto</b>			
Promociones	7,7	6,8	13,5
Suelo	0,5	1,2	-59,5
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>8,2</b>	<b>8,0</b>	<b>2,9</b>
<b>Margen Promociones(%)</b>	<b>17,9</b>	<b>8,5</b>	

- Los ingresos del área de promociones se han visto afectados por la importante restricción del crédito y la reducción del stock de viviendas durante 2009 y 2010, ralentizando el ritmo de venta de viviendas en los últimos meses.
- Entre Enero y Septiembre de 2011, se han entregado 220 viviendas por un importe de 43,1 millones de euros:

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos MM €
Madrid / Centro	132	27,9
Levante	29	6,4
Cataluña	18	3,5
Canarias	18	2,1
Polonia	10	1,3
Andalucía	9	1,2
Asturias	3	0,4
Portugal	1	0,3
<b>Total</b>	<b>220</b>	<b>43,1</b>

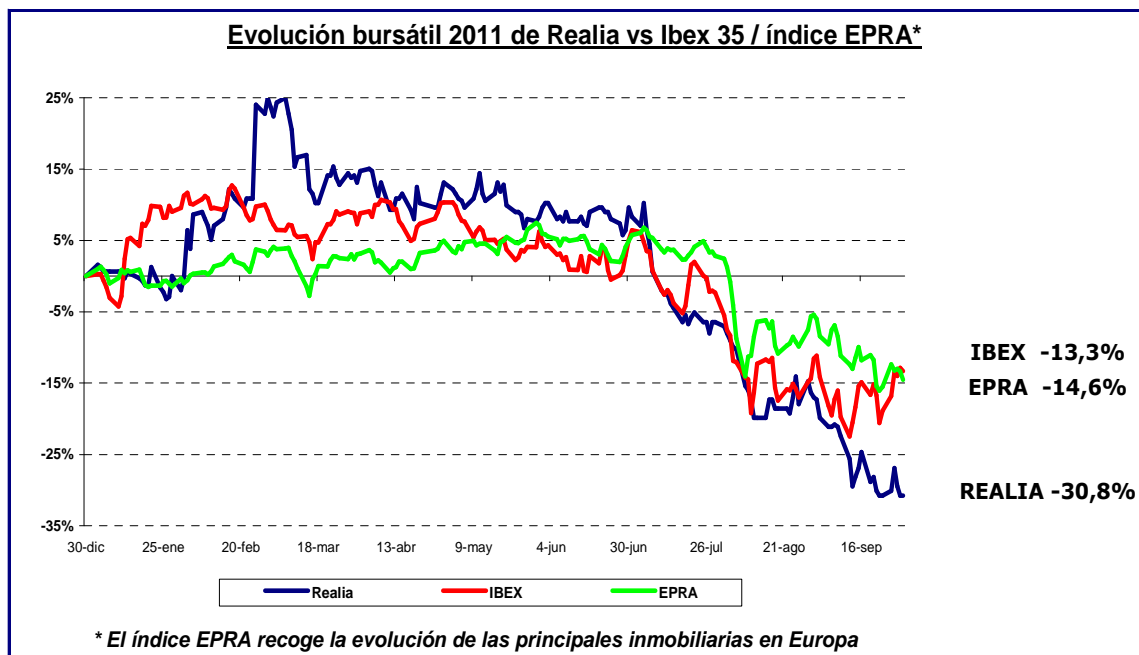
- En 2011 se han vendido 146 viviendas por un importe de 25,3 millones de euros:

Evolución cartera de pre-ventas	9M 2011	9M 2010
<b>(+) Pre-ventas</b>		
Número de unidades	146	375
MM €	25,3	82,4
<b>(-) Entregas</b>		
Número de unidades	220	345
MM €	43,1	80,2
<b>Cartera final del periodo</b>		
Número de unidades	111	239
MM €	21,4	52,5

- Realia cuenta con una cartera de 1.049 viviendas (427 en curso y 622 terminadas) de las cuales 111 están vendidas pendientes de entregar y 938 a la venta (261 en Madrid y zona centro, 268 en Andalucía, 190 en Levante, 143 en Cataluña, 53 en Polonia, 23 en Portugal).

**DATOS BURSATILES**

- Las acciones de Realia han cerrado el tercer trimestre de 2011 en 1,08 euros, con una bajada del -30,8% respecto al precio de cierre del ejercicio 2010. Los índices IBEX 35 y EPRA (principales inmobiliarias europeas) han registrado un comportamiento en el mismo periodo del -13,3% y -14,6%, respectivamente.



	9M 2011
Cotización al cierre (€ / acción)	1,08
Capitalización bursátil al cierre (€)	299.566.428
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,95
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	1,08
Efectivo medio diario negociado (€)	206.618
Volumen medio diario de contratación (acciones)	126.405

**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 tercer trimestre del ejercicio 2011.

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.