

REALIA



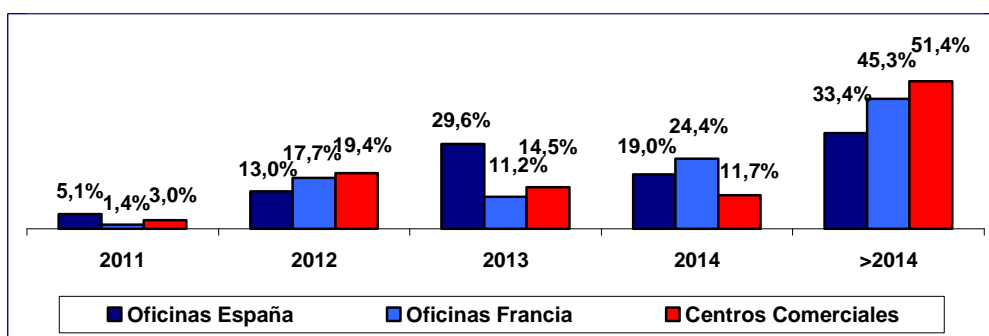
RESULTADOS ENERO - MARZO 2011

13 de mayo de 2011

Datos principales Enero – Marzo 2011

NEGOCIO PATRIMONIAL

- La **actividad patrimonial** continúa mostrando una **buena evolución** con incremento de los **ingresos de alquiler** del **+3,2%** y manteniendo **altos niveles de ocupación 94,4%**, confirmando la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- El **49.3%** de los **ingresos de alquiler** provienen de **Paris**.
- El **negocio patrimonial** aporta el **93% del margen bruto** de la cuenta de resultados y **más del 100% del EBITDA**, dando mayor solidez a la compañía con **ingresos más recurrentes**.
- Se han **reducido sustancialmente** los **vencimientos más próximos** de los contratos de alquiler dando una mayor **estabilidad y visibilidad a los ingresos**:



SITUACIÓN FINANCIERA

- Realia cuenta con **Tesorería y equivalentes** de tesorería por un total de **267 millones de euros**.
- **Más del 94%** de la **deuda bancaria**, tiene su **vencimiento** entre **Diciembre 2012 y 2017**.

CARTERA DE PROYECTOS

- En el periodo 2011-2012 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 ¹	Santiago	25.172	106,0	74,8	6,4	6,0%	2.012
Total Centros Comerciales		25.172	106,0	74,8	6,4		
163 Malesherbes	Paris	1.359	4,5	0,7	0,9	6,4%	2.011
2 rue du 4 septembre	Paris	3.868	1,8	0,1	2,6	5,7%	2.011
Les Miroirs	Paris	22.375	24,0	0,0	9,3	6,2%	2.013
Albasanz, 14	Madrid	8.790	20,1	10,0	1,7	6,3%	2.012
Total Oficinas		36.392	50,4	10,7	14,5		
Total en Curso		61.564	156,4	85,5	20,9		

¹ Sólo incluye el % de Realia

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.

Resumen Datos Financieros (31 de Marzo 2011)

(€mm)	1T 2011	1T 2010	Var. (%)
Ingresos Totales	59,8	76,9	-22,3
Ingresos por alquileres	45,4	44,0	3,2
EBITDA Total	32,9	33,0	-0,2
EBITDA Alquileres	32,6	31,6	3,1
EBITDA Promociones	-0,1	-0,1	-
EBITDA Suelo	-0,2	1,1	-
EBITDA Venta de Activos	0,7	0,1	-
EBITDA Otros	-0,1	0,3	-
Resultado Neto atribuible	-4,8	0,4	
Deuda Financiera Neta	2.133	2.227	-4,2
Nº Acciones (millones)	277,4	277,4	
Beneficio por acción (€)	-0,02	0,00	

Resumen Datos Operativos (31 de Marzo 2011)

	1T 2011	1T 2010	Var. (%)
Area de Patrimonio			
Superficie Total (m²)¹	626.395	623.445	0,5
En Explotación	564.831	570.251	-1,0
En Curso ¹	61.564	53.194	15,7
Ocupación (%)²	94,4	94,4	
Area de Promociones			
Preventas del Periodo			
Millones €	10,0	29,7	-66,2
Unidades	53	133	-60,0
Stock Preventas (millones €)	44,3	59,1	-25,0
Reserva de Suelo consolidada (mill. m²)	3,4	3,4	-0,1
Nº Empleados	164	174	-5,7

¹ Se ha decidido no incluir varios proyectos hasta que se concrete su desarrollo. Sólo incluye el 50% de As Cancelas.

² Excluyendo la Torre Realía BCN en fase de comercialización con una ocupación actual del 68%.

Cuenta de Resultados Consolidada

(€mm)	1T 2011	1T 2010	Var. (%)
Ingresos Totales	59,8	76,9	-22,3
Alquileres	45,4	44,0	3,2
Venta de Patrimonio (Resultado)	0,7	0,1	474,9
Promociones	11,6	30,0	-61,3
Suelo	1,3	1,2	8,9
Otros	0,7	1,6	-53,1
Margen Bruto	37,9	38,7	-2,1
<i>Margen (%)</i>	<i>63,4</i>	<i>50,3</i>	
Alquileres	34,6	34,7	-0,3
Venta de Patrimonio	0,7	0,1	474,9
Promociones	2,9	2,3	24,5
Suelo	-0,2	1,2	-118,5
Otros	-0,1	0,4	-123,0
Gastos Generales	-4,9	-5,7	-12,7
EBITDA	32,9	33,0	-0,2
Amortizaciones	-9,0	-8,5	6,2
Provisiones	-1,9	5,4	-134,7
EBIT	22,0	29,9	-26,4
<i>Margen (%)</i>	<i>36,8</i>	<i>38,8</i>	
Resultado Financiero Neto	-25,2	-22,9	10,0
Otros Resultados	-1,9	-4,1	-54,4
Resultado antes de Impuestos	-5,1	2,8	-278,9
Impuestos	5,1	-0,8	-734,5
Beneficio después de Impuestos	0,1	2,0	-97,1
Minoritarios	-4,8	-1,6	193,6
Resultado Neto Atribuible	-4,8	0,4	-1.319,4

- La actividad patrimonial continúa mostrando una buena evolución con un incremento de los ingresos de alquiler del +3,2%. El 49.3% de los alquileres provienen de Paris.
- Los ingresos del área de promociones se han visto afectados por la importante restricción del crédito que impide la obtención de financiación a los eventuales compradores.
- El negocio patrimonial aporta el 93% del margen bruto de la cuenta de resultados y más del 100% del EBITDA.
- La política de reducción de costes continúa reduciendo los gastos generales (-12,7%) y optimizando la estructura de la compañía.
- El interés medio ponderado de la deuda del primer trimestre 2011 ha sido del 4,49% incluyendo el coste de las coberturas de tipos de interés contratadas.
- El Resultado Neto atribuido del primer trimestre 2011 se ha situado en -4,8 millones de euros.

BALANCE CONSOLIDADO

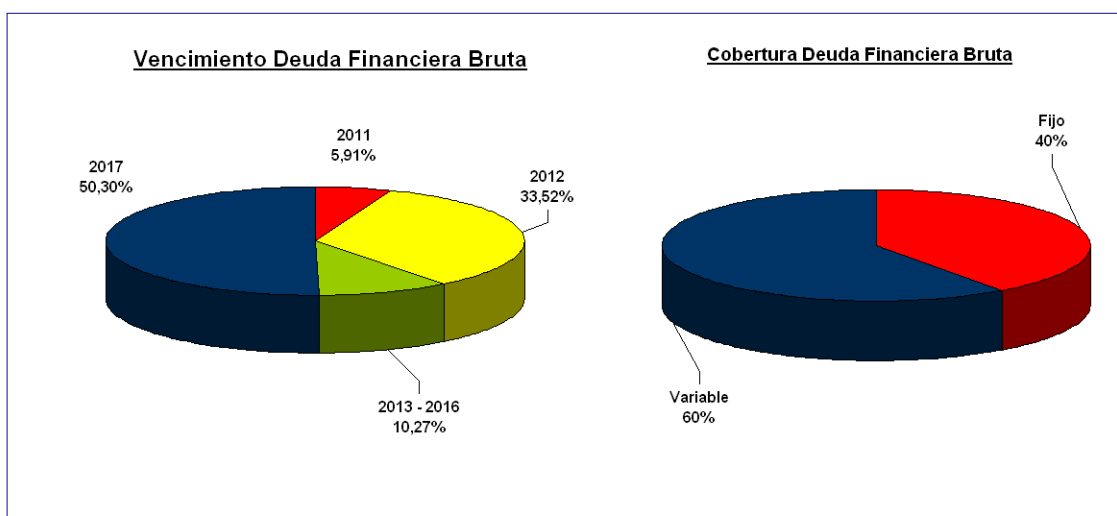
(€mm)	1T 2011	2010		1T 2011	2010
Inmovilizado material	9	9	Patrimonio Neto Atribuido	494	481
Inversiones inmobiliarias	2.320	2.358	Minoritarios	517	514
Inversiones en empresas asociadas	96	96	Deuda con entidades de crédito	2.400	2.357
Existencias	919	923	Acreedores y cuentas a pagar	111	136
Deudores y cuentas a cobrar	56	53	Otros pasivos	279	313
Otros activos	400	361			
Total Activo	3.800	3.801	Total Pasivo	3.800	3.801

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

SITUACIÓN FINANCIERA

ESTRUCTURA DEUDA	1T 2011	1T 2010
Sindicados	2.189,2	2.209,8
Créditos	58,5	36,1
Préstamos hipotecarios	134,2	153,3
Préstamos	18,1	29,0
Total Deuda Financiera Bruta¹	2.400,0	2.428,2
Tesorería	214,4	150,8
Equivalentes de Tesorería	52,9	50,1
Total Deuda Financiera Neta	2.132,7	2.227,3

- Realia cuenta con Tesorería y equivalentes por un total de 267 millones de euros.
- Más del 94% de la deuda bancaria tiene su vencimiento entre Diciembre 2012 y 2017.

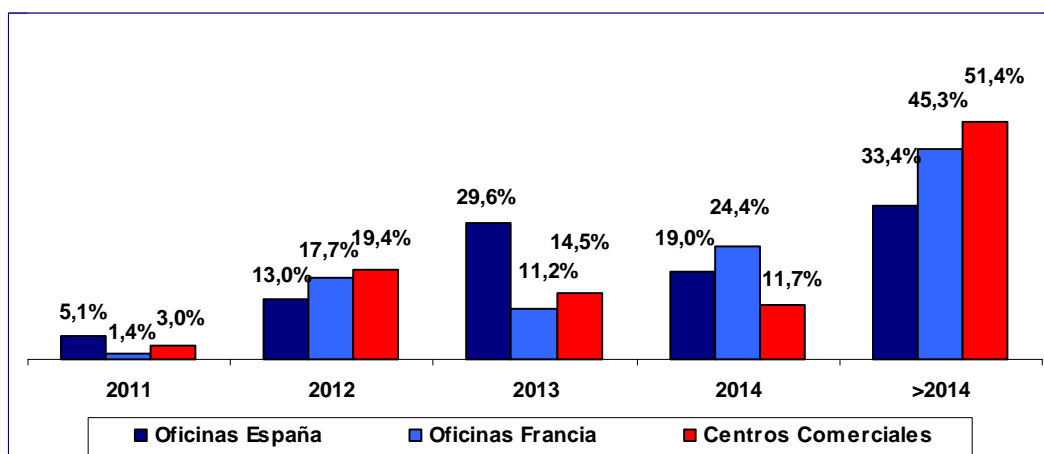


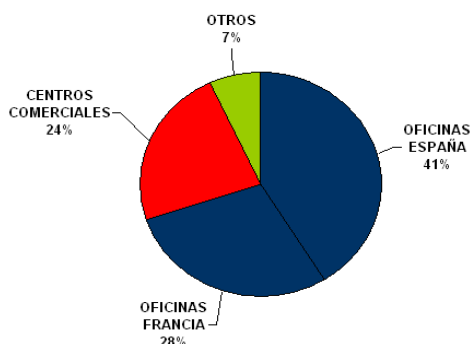
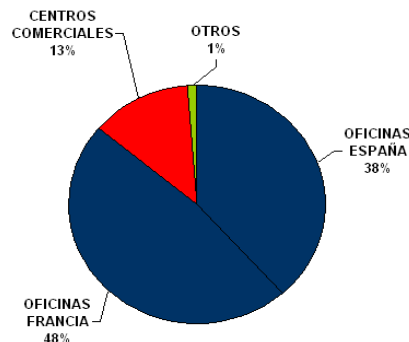
AREA DE PATRIMONIO
Alquileres (incluye gastos repercutidos)

(€mm)	1T 2011	1T 2010	Var. (%)	Like for Like (%)	Ocupación (%)	Ocupación ¹ (%)
Oficinas	38,3	37,4	2,3	-0,9	93,1	95,3
España	16,3	19,4	-15,9	-2,8	91,5	95,3
Francia	22,0	18,0	21,9	1,0	95,3	95,3
Centros Comerciales	6,4	6,2	3,6	5,2	90,3	90,3
Otros	0,7	0,4	78,6	-	100,0	100,0
Total Ingresos	45,4	44,0	3,2	0,9	92,9	94,4
Total Margen Bruto	34,6	34,7	-0,3			
Margen (%)	76,2	78,9				

¹ Excluyendo la Torre Realia BCN en fase de comercialización con una ocupación actual del 68%

- La actividad patrimonial continúa mostrando una buena evolución con incremento de los ingresos de alquiler del +3,2% (en términos comparables, *like for like*, +0,9%), y manteniendo altos niveles de ocupación 94,4%, confirmando la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- El descenso en los ingresos de alquileres del área de oficinas España -15,9% se debe fundamentalmente a la venta en 2010 del edificio de oficinas Diagonal 640.
- El incremento en los ingresos de alquileres del área de oficinas Francia +21,9% se debe fundamentalmente a los alquileres de dos nuevos edificios de oficinas (Montrouge y Coface).
- El área de Centros Comerciales refleja un incremento de los ingresos de alquileres del +5,2% (*like for like*) debido fundamentalmente a la mejora del nivel de ocupación 90,3% vs 87,1% en el primer trimestre de 2010.
- 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 (M²) POR USO

RENTAS ANUALIZADAS MAR 11


Venta de Activos

- Conforme a la política de rotación de activos maduros, se ha vendido un edificio de oficinas en Paris por un importe de 22 millones de euros, generando una plusvalía de 0,7 millones de euros.

Proyectos en curso

- En el periodo 2011-2012 está previsto acometer las siguientes inversiones:

Activos en Curso	Localización	SBA	Inversion Estimada	Inversion Incurrida	Renta anual esperada	Yield / s coste	Apertura prevista
As Cancelas ¹	Santiago	25.172	106,0	74,8	6,4	6,0%	2.012
Total Centros Comerciales		25.172	106,0	74,8	6,4		
163 Malesherbes ²	Paris	1.359	4,5	0,7	0,9	6,4%	2.011
2 rue du 4 septembre ²	Paris	3.868	1,8	0,1	2,6	5,7%	2.011
Les Miroirs ²	Paris	22.375	24,0	0,0	9,3	6,2%	2.013
Albasanz, 14	Madrid	8.790	20,1	10,0	1,7	6,3%	2.012
Total Oficinas		36.392	50,4	10,7	14,5		
Total en Curso		61.564	156,4	85,5	20,9		

¹ Sólo incluye el % de Realia.

² 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 m² y se espera que genere 11,4 millones de euros de rentas al año. El nivel de pre-alquiler es del 59% con inquilinos como Carrefour, Primark, Inditex y CINESA, y la apertura está prevista para el segundo semestre 2012.

AREA DE PROMOCIONES Y SUELO

(€mm)	1T 2011	1T 2010	Var. (%)
Ingresos			
Promociones	11,6	30,0	-61,3
Suelo	1,3	1,2	8,9
Total Ingresos	12,9	31,2	-58,6
Margen Bruto			
Promociones	2,9	2,3	24,5
Suelo	-0,2	1,2	-118,5
Total Margen Bruto	2,6	3,5	-23,5
Margen Promociones(%)	24,6	7,7	

- 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.
- El incremento del margen de promoción se debe a la entrega de 31 viviendas en Fuenlabrada (Madrid) con mayor margen debido al bajo coste histórico del suelo.
- En el primer trimestre 2011 se han entregado 61 viviendas por un importe de 11,6 millones de euros:

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos MM €
Madrid / Centro	36	7,7
Canarias	9	1,0
Levante	6	1,3
Polonia	5	0,7
Cataluña	3	0,5
Andalucía	1	0,2
Asturias	1	0,2
Portugal	0	0,0
Total	61	11,6

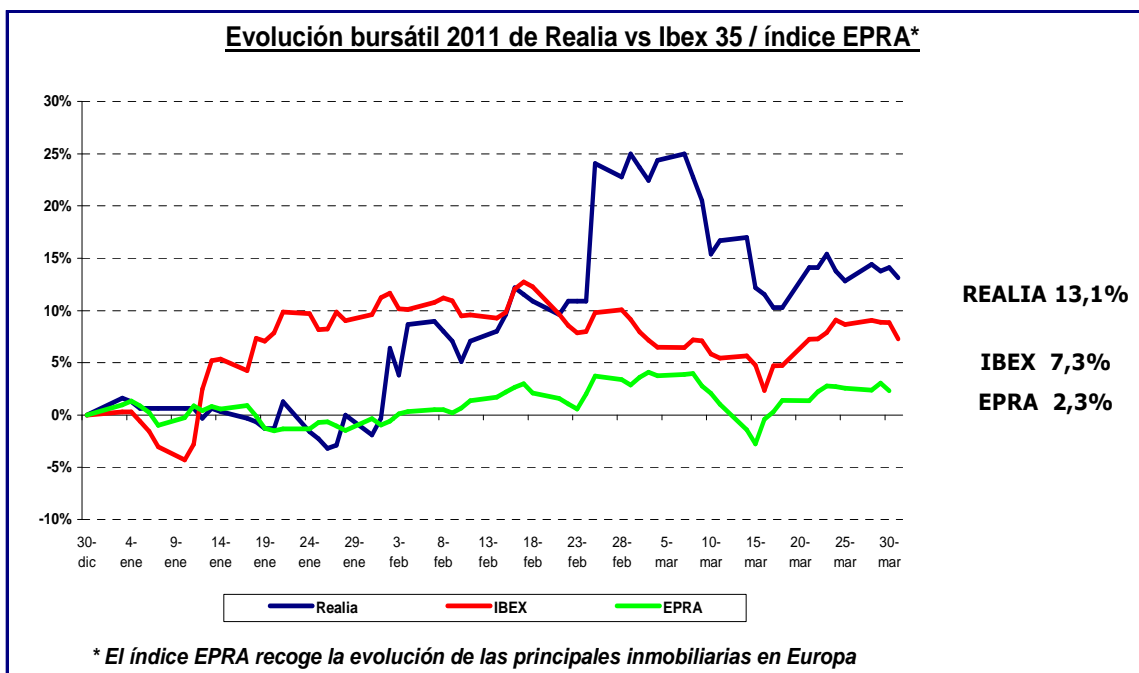
- En el primer trimestre 2011 se han vendido 53 viviendas (10 millones de euros):

Evolución cartera de pre-ventas	1T 2011	1T 2010
(+) Pre-ventas		
Número de unidades	53	133
MM €	10,0	29,7
(-) Entregas		
Número de unidades	61	133
MM €	11,6	30,0
Cartera final del periodo		
Número de unidades	208	249
MM €	44,3	59,1

- Realia cuenta con una cartera de 1.209 viviendas (426 en curso y 783 terminadas) de las cuales 208 están vendidas pendientes de entregar y 1.001 a la venta (276 en Madrid y zona centro, 275 en Andalucía, 197 en Levante, 165 en Cataluña, 56 en Polonia, 24 en Portugal, 7 en Canarias y 1 en Oviedo).

DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado el primer trimestre de 2011 en 1,765 euros, con una subida del 13,1% 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 7,3% y 2,3%, respectivamente.



	1T 2011
Cotización al cierre (€ / acción)	1,77
Capitalización bursátil al cierre (€)	489.569.208
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,95
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	1,51
Efectivo medio diario negociado (€)	330.485
Volumen medio diario de contratación (acciones)	191.992

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 primer 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.