

REALIA



RESULTADOS ENERO - DICIEMBRE 2011

27 de Febrero de 2012

Datos principales Enero – Diciembre 2011

VALORACIÓN DE ACTIVOS

- A 31 de Diciembre de 2011, la cartera de activos inmobiliarios de Realia tiene un **valor de mercado de 4.286 millones de euros**, un -4,3% inferior al de Diciembre 2010.
- Realia tiene valorados todos sus activos a coste histórico y su **valor contable** a 31 de diciembre de 2011 es de **3.404 millones de euros**, por lo que Realia cuenta con unas **plusvalías latentes** (no contabilizadas en balance) de **882 millones de euros**.
- El **valor neto patrimonial (NNAV)** a 31 de Diciembre 2011 es de **3,67 euros por acción**, un -6% inferior al de Diciembre 2010 debido principalmente al ajuste en el valor de los activos residenciales.
- El **69% del valor de los activos** de Realia corresponde a la **actividad patrimonial** y el 31% al negocio residencial.
- El **35% del valor de los activos** de Realia (1.510 millones de euros) **se concentra en Paris** a través de la filial francesa Siic de Paris.
- En el **periodo 2007-2011**, la **cartera de suelo** de Realia **ha sufrido un ajuste de valor** en términos comparables (**like for like**) del **-46,8%**, hasta los **387 euros/m2**.

RESULTADOS

- Los **ingresos del negocio patrimonial** continúan dando estabilidad y solidez a la cuenta de resultados, aportando **más del 96% del margen bruto** de la compañía.
- El **49%** de los **ingresos de alquiler** provienen de la filial francesa **Siic de Paris**.
- La política de ahorro de costes continúa **reduciendo de forma significativa los gastos generales** de la compañía, con una rebaja del **-21,6%** en el ejercicio 2011.
- El **Resultado Neto atribuido** del ejercicio 2011 se ha situado en **1,2 millones de euros**.

SITUACIÓN FINANCIERA

- Realia cuenta con **Tesorería** y equivalentes por un total de **85 millones de euros**.
- El **ratio de endeudamiento** (loan-to-value) a Diciembre 2011 se sitúa en el **51%**.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Conforme a la política de **rotación de activos maduros**, se ha vendido activos patrimoniales por un total de 83,6 millones de euros, **generando unas plusvalías consolidadas de 45,6 millones de euros**, de los que 24 millones de euros son atribuibles a Realia.
- La **tasa de ocupación** del portfolio se **mantiene en niveles elevados (92,3%)**, lo que confirma la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- En el último trimestre de 2011, tras finalizar su reforma, **ha entrado en explotación el edificio de oficinas Albasanz 14** (Madrid) con una superficie alquilable de 9.083 m2. En Diciembre 2011 se han firmado contratos de alquiler por un total de 4.306 m2 alcanzando el 47% de ocupación.
- El **centro comercial As Cancelas en Santiago de Compostela** con una superficie bruta alquilable de 50.125 m2 **ha alcanzado un nivel de pre-alquiler del 79,3%** con inquilinos como Carrefour, Primark, Inditex y CINESA. La apertura está prevista para finales de 2012.

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- En el ejercicio 2011 se ha ralentizado el ritmo de venta de viviendas debido principalmente a la **importante restricción del crédito** que impide la obtención de financiación a los eventuales compradores.

Resumen Datos Financieros (31 de Diciembre 2011)

(€mm)	2011	2010	Var. (%)
Ingresos Totales	280,2	317,5	-11,7
Ingresos por alquileres	173,4	170,9	1,5
EBITDA Total	165,4	147,6	12,1
EBITDA Alquileres	123,9	123,9	0,0
EBITDA Promociones	-3,8	-7,7	-51,3
EBITDA Suelo	0,0	3,6	-98,9
EBITDA Venta de Activos	45,6	28,0	63,0
EBITDA Otros	-0,3	-0,3	11,0
Resultado Neto atribuible	1,2	1,1	10,9
Deuda Financiera Neta	2.175	2.127	2,3
Nº Acciones (millones)	277,4	277,4	0,0
Beneficio por acción (€)	0,00	0,00	10,9

Resumen Datos Operativos (31 de Diciembre 2011)

	2011	2010	Var. (%)
Area de Patrimonio			
Superficie Total (m²)¹	605.251	654.484	-7,5
En Explotación	553.474	571.362	-3,1
En Curso ¹	51.777	83.122	-37,7
Ocupación (%)²	92,3	94,8	-2,6
Area de Promociones			
Preventas del Periodo			
Millones €	39,1	102,7	-61,9
Unidades	206	471	-56,2
Stock Preventas (millones €)	20,2	46,6	-56,7
Reserva de Suelo consolidada (mill. m²)³	3,3	3,4	-1,5
Nº Empleados	154	171	-9,9

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

² Excluyendo la Torre Realía BCN en fase de comercialización con una ocupación actual del 76,4%.

³ Incluye anticipos y suelos de promociones en curso actualmente sin actividad.

Cuenta de Resultados Consolidada

(€mm)	2011	2010	Var. (%)
Ingresos Totales	280,2	317,5	-11,7
Alquileres	173,4	170,9	1,5
Venta de Patrimonio (Resultado)	45,6	28,0	63,0
Promociones	52,9	103,4	-48,9
Suelo	5,4	9,1	-40,6
Otros	2,9	6,1	-52,7
Margen Bruto	185,5	173,2	7,2
<i>Margen (%)</i>	<i>66,2</i>	<i>54,5</i>	
Alquileres	132,4	134,9	-1,9
Venta de Patrimonio	45,6	28,0	63,0
Promociones	7,8	6,9	13,8
Suelo	0,0	3,6	-98,9
Otros	-0,3	-0,2	8,5
Gastos Generales	-20,1	-25,6	-21,6
EBITDA	165,4	147,6	12,1
Amortizaciones	-36,6	-34,4	6,3
Provisiones	6,3	4,5	40,1
EBIT	135,2	117,6	14,9
<i>Margen (%)</i>	<i>48,2</i>	<i>37,1</i>	
Resultado Financiero Neto	-101,7	-98,1	3,7
Otros Resultados	-4,7	-11,5	-59,3
Resultado antes de Impuestos	28,7	8,0	258,6
Impuestos	14,8	1,7	780,8
Beneficio después de Impuestos	43,5	9,7	348,9
Minoritarios	-42,3	-8,6	392,9
Resultado Neto Atribuible	1,2	1,1	10,9

- Los ingresos del negocio patrimonial continúan dando estabilidad y solidez a la cuenta de resultados, aportando más del 96% del margen bruto de la compañía.
- El 49% de los ingresos de alquiler provienen de la filial francesa Siic de Paris.
- Se han vendido activos patrimoniales por un total de 83,6 millones de euros, generando unas plusvalías consolidadas de 45,6 millones de euros, de los que 24 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.
- El incremento del margen de promoción (14,8% vs. 6,6% en 2010) se debe fundamentalmente a la entrega de una promoción con mayor margen debido al bajo coste histórico del suelo.

- La política de ahorro de costes continúa reduciendo de forma significativa los gastos generales de la compañía, con una rebaja del -21,6% en el ejercicio 2011.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Evolución gastos generales	27,4	38,7 ¹	32,4	24,0	25,6	20,1

¹ El incremento en los gastos generales se debe fundamentalmente a los gastos de la salida a bolsa en Junio 2007

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Evolución nº empleados	500 ¹	239	211	177	171	154

¹ La reducción del número de empleados se debe a la venta en Marzo de 2007 de la empresa de servicios TMI

- Se han revertido provisiones por importe neto de 6,3 millones de euros, a destacar 20,4 millones de euros por la recuperación de valor de algunos activos de Siic de Paris. Se ha efectuado una dotación de 19,8 millones de euros por depreciación de existencias (fundamentalmente por los ajustes en el valor de la cartera de suelo).
- El interés medio ponderado de la deuda en 2011 ha sido del 4,29% (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 del ejercicio 2011 se ha situado en 1,2 millones de euros.

BALANCE CONSOLIDADO

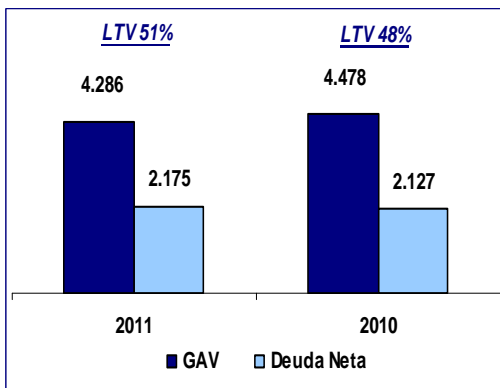
(€mm)	2011	2010		2011	2010
Inmovilizado material	9	9	Patrimonio Neto Atribuido	462	481
Inversiones inmobiliarias	2.319	2.358	Minoritarios	525	514
Inversiones en empresas asociadas	94	96	Deuda con entidades de crédito	2.260	2.357
Existencias	882	923	Acreedores y cuentas a pagar	64	136
Deudores y cuentas a cobrar	61	53	Otros pasivos	304	313
Tesorería y equivalentes	85	230			
Otros activos	165	131			
Total Activo	3.615	3.801	Total Pasivo	3.615	3.801

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

- Realia tiene valorados todos sus activos a coste histórico y su valor contable a 31 de diciembre de 2011 es de 3.404 millones de euros (3.479 millones de euros en 2010), por lo que Realia cuenta con unas plusvalías latentes (no contabilizadas en balance) después de socios minoritarios e impuestos de 543 millones de euros.

	Valor Contable (Book value)	Valor de mercado (según CBRE)	Valor mercado (sin minoritarios)	Plusvalías Totales	Plusvalías (sin minorit.)	Plusvalías Desp. Impuest.
Activos Grupo Realia	3.404	4.286	3.287	882	687	543
- Patrimonio	2.330	2.942	2.045	611	434	366
- Promoción y Suelo	1.073	1.345	1.243	271	253	177

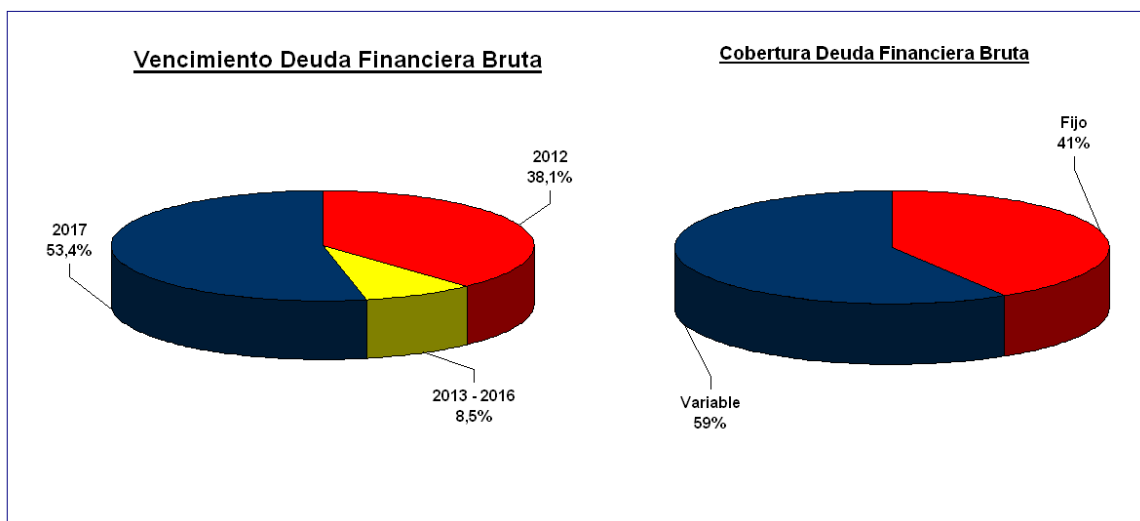
SITUACIÓN FINANCIERA



ESTRUCTURA DEUDA	2011	2010
Sindicados	2.083,7	2.154,8
Créditos	40,5	49,4
Préstamos hipotecarios	124,8	132,4
Préstamos	10,7	20,6
Total Deuda Financiera Bruta¹	2.259,8	2.357,1
Tesorería	59,1	187,4
Equivalentes de Tesorería	25,5	43,0
Total Deuda Financiera Neta	2.175,2	2.126,7

¹ Incluye periodificación de comisiones e intereses

- El ratio de endeudamiento (loan-to-value) a Diciembre 2011 se sitúa en el 51%.
- 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 85 millones de euros.
- Realia espera alcanzar un acuerdo con varias entidades para incrementar el plazo de la deuda con vencimiento en 2012, renovándola en su conjunto a mayor plazo, optimizando así la estructura financiera de la compañía.



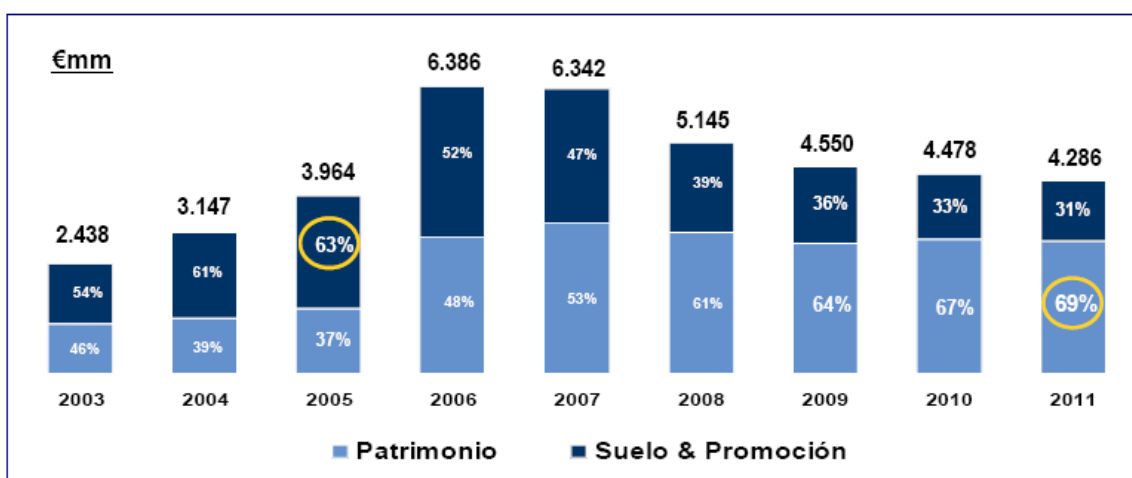
VALORACION DE ACTIVOS

- La valoración de los activos de Realia ha sido realizada por un experto independiente CBRE (CB Richard Ellis):

(€mm)	2011	2010	Var.	Var. LfL
Activos Patrimonio	2.942	3.013	-2,4%	-0,1%
Activos Promoción	192	212	-9,4%	-
Activos Suelo	1.152	1.253	-8,1%	-6,1%
Total Valor Activos	4.286	4.478	-4,3%	-

- A 31 de Diciembre de 2011, la cartera de activos inmobiliarios de Realia tiene un valor de mercado de 4.286 millones de euros.
- El 69% del valor de los activos de Realia corresponde a la actividad patrimonial y el 31% al negocio residencial.
- El 35% del valor de los activos de Realia (1.510 millones de euros) se concentra en Paris a través de la filial francesa Siic de Paris.
- El negocio residencial ha sido valorado en 1.345 millones de euros, un -8,3% inferior a la valoración de 2010, fundamentalmente por los ajustes en el valor de la cartera de suelo.
- En el periodo 2007-2011, la cartera de suelo de Realia ha sufrido un ajuste de valor en términos comparables (like for like) del -46,8%, situando el valor de mercado de la cartera en 387 euros/m2.

Evolución del Valor bruto de los activos (GAV)



Valoración de PATRIMONIO

	m2	GAV 2011	GAV 2010	Var. (%)	LfL (%) ¹	Yield 2011 (%) ²	Yield 2010 (%) ²	Valor €/ m2
Oficinas	402.998	2.343,2	2.363,5	-0,9	0,1	5,8	5,9	5.814
España	241.985	1.007,8	1.007,5	0,0	-2,2	6,1	6,1	4.165
CBD ³	80.999	495,1	505,9	-2,1	-2,1	5,7	5,6	6.112
BD ⁴	61.387	233,8	240,0	-2,6	-2,6	6,2	6,3	3.809
Periferia/Otros	99.599	279,0	261,6	6,6	-2,0	6,8	6,8	2.801
Francia	161.014	1.335,4	1.356,0	-1,5	2,4	5,6	5,8	8.293
CBD ³	62.472	699,5	725,1	-3,5	3,6	5,2	5,3	11.198
BD ⁴	75.914	520,2	518,8	0,3	0,8	6,5	6,5	6.853
Periferia/Otros	22.628	115,6	112,1	3,1	-4,0	4,1	5,8	5.109
C. Comerciales	113.890	255,8	308,5	-17,1	-1,7	7,9	6,9	2.246
Otros activos⁵	36.585	19,9	30,0	-33,7	-1,0	6,3	5,2	543
Proyectos en curso	175.586	322,9	310,8	3,9				1.839
Total	729.060	2.941,7	3.012,8	-2,4	-0,1	6,0	6,0	4.035

¹ Compara activos homogéneos Dic. 2011 vs. Dic. 2010.

² Rentabilidad actual: rentas Dic. 11 anualizadas asumiendo 100% ocupación dividido entre el valor de los activos según CBRE

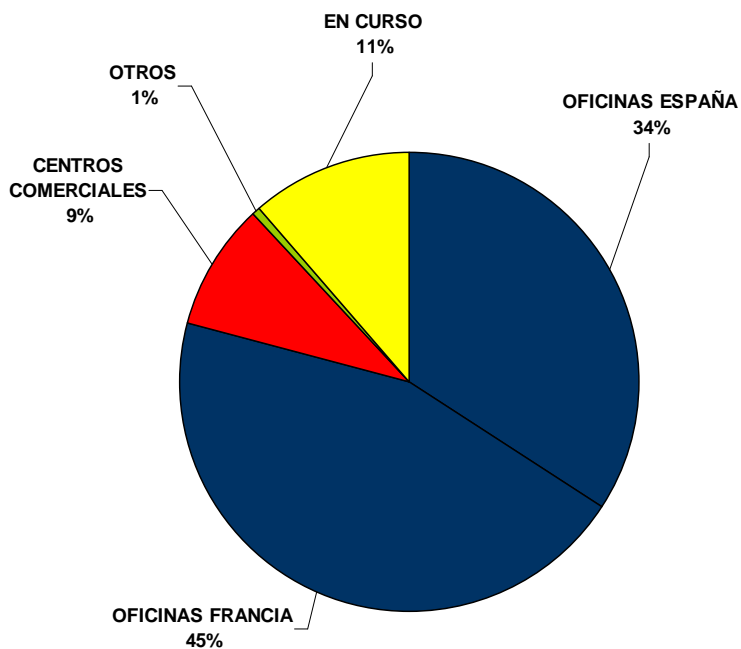
³ Zona central de negocios.

⁴ Área metropolitana, excluyendo CBD.

⁵ Fundamentalmente una nave industrial en Logroño.

- El valor de mercado de los activos de patrimonio a 31 de Diciembre de 2011 es de 2.941,7 millones de euros, un -2,4% inferior al de Diciembre 2010.
- En términos comparables (like for like), el valor es similar al de Diciembre 2010.
- El valor de mercado de los activos de la filial francesa del Grupo, Siic de Paris, es un 2,5% superior (like for like) al de Diciembre 2010, lo que confirma nuevamente la buena evolución del mercado "prime" de oficinas de Paris.
- La variación negativa en el valor de los activos patrimoniales en España se debe fundamentalmente a la corrección en las rentas de mercado.
- El repunte en las rentabilidades del área de Centros Comerciales y de otros activos se debe fundamentalmente a la venta de dos activos con yields excepcionalmente bajas (el área comercial de La Vaguada y del hotel Waldorf en Paris).
- La rentabilidad actual (rentas de Diciembre 2011 anualizadas asumiendo 100% ocupación dividido entre el valor de los activos según CBRE) de la cartera patrimonial es del 6,0%.

**CLASIFICACIÓN ACTIVOS PATRIMONIO
(GAV)**



Edificio de oficinas "Tour Coface" (Paris)

Valoración de PROMOCIONES y SUELO

(€mm)	2011	2010	Var. (%)	LfL (%)
Cartera de suelo	1.152,1	1.253,0	-8,1	-6,1
Promociones en Curso	40,0	60,2	-33,6	-
Promociones Terminadas	152,5	152,3	0,1	-
Total Valor Activos Residencial	1.344,5	1.465,5	-8,3	-

- El negocio residencial ha sido valorado en 1.344,5 millones de euros, un -8,3% inferior a la valoración de 2010, fundamentalmente por los ajustes en el valor de la cartera de suelo.
- En el periodo 2007-2011, la cartera de suelo de Realia ha sufrido un ajuste de valor en términos comparables (like for like) del -46,8%.

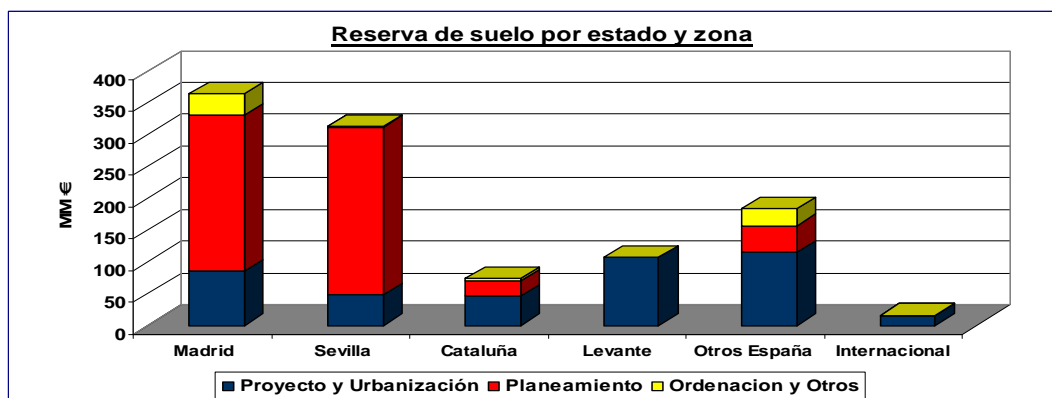
Evolución reserva de suelo	Dic. 2011			Dic. 2010		
	(000) m ²	Valor(€mm)	€/ m ²	(000) m ²	Valor(€mm)	€/ m ²
Reserva de Suelo	3.304	1.192	361	3.353	1.313	392
Suelo promociones en curso	32	40	1.256	54	60	1.107
Suelo atribuible a minoritarios	547	96	176	547	103	188
Reserva de Suelo ajustada	2.726¹	1.056	387	2.752¹	1.150	418

¹ En 2011 se ha vendido suelo en Madrid y Sevilla, y se han iniciado dos promociones de viviendas en Madrid y Valencia

- Atendiendo al estado de maduración de la reserva de suelo, el 45% del valor se encuentra en las últimas fases de desarrollo (proyecto y urbanización); un 49% en fase de planeamiento, y tan sólo el 6% está en las primeras fases del desarrollo.

Reserva de suelo ajustada	2011			2010		
	(000) m ²	MM €	€/ m ²	(000) m ²	MM €	€/ m ²
Proyecto	594	345	581	499	297	596
Urbanización	253	130	513	210	153	726
Planeamiento	1.323	518	392	1.476	632	428
Ordenación	555	63	113	555	67	120
Residual	-	-	-	11	2	159
Total	2.726	1.056	387	2.752	1.150	418

- El 64% del valor de la cartera de suelo se encuentra en Madrid y Sevilla. El resto se divide fundamentalmente entre Cataluña, Levante y Zaragoza.



VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)

(€mm)	PATRIMONIO		PROMOCION		TOTAL		
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	Var. %
Valor de Mercado (GAV)	2.942	3.013	1.345	1.466	4.286	4.478	-4,3
Minoritarios	897	971	102	112	999	1.083	-7,8
Valor Mercado participación Realia	2.045	2.042	1.243	1.353	3.287	3.395	-3,2
Valor contable	1.610	1.613	990	1.029	2.600	2.643	-1,6
Plusvalías	434	428	253	324	687	753	-8,7
Impuestos	68	70	76	97	144	167	-13,6
Plusvalías despues de impuestos	366	359	177	227	543	586	-7,3
Ajustes					8	10	-16,9
Recursos Propios					462	481	-4,0
NAV antes de impuestos					1.157	1.242	-6,9
NAV después de impuestos					1.012	1.077	-6,0
Nº de acciones (millones)					275,9¹	275,8¹	
NAV antes de impuestos por acc.					4,19	4,50	-6,9
NAV después de impuestos por acc					3,67	3,91	-6,0

¹Ajustado por la autocartera

- El valor neto patrimonial (NNAV) de Realia a 31 de Diciembre de 2011 se sitúa en los 3,67 euros por acción, un -6% inferior al de Diciembre 2010 debido principalmente al ajuste en el valor de los activos residenciales.

GAV (Valor de mercado de los activos)	4.286
- Minoritarios	-999
- Deuda Neta (ex-minoritarios)	-1.914
- Neto otros activos / pasivos ¹	-216
- Impuestos plusvalías	-144
Valor Liquid. Neto después de imp.	1.012

¹ Hacienda Pública, anticipos de clientes, proveedores...

Evolución del Valor Liquidativo Neto (NNAV)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
NNAV (€mm)	2.426	2.258	1.576	1.195	1.077	1.012
NNAV (€ por acción)	8,75	8,31	5,83	4,34	3,91	3,67
Cotización a 31 Dic.	6,5¹	6,50	1,55	1,66	1,56	1,09
Descuento sobre NNAV	-26%	-22%	-73%	-62%	-60%	-70%

¹ En 2006 se utiliza como precio de cotización el de la salida a bolsa (Junio 2007)

AREA DE PATRIMONIO

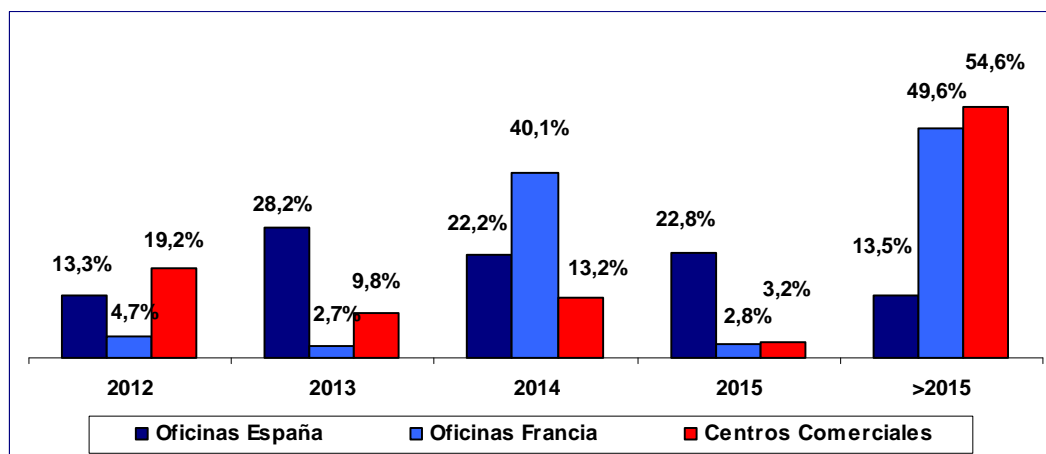
Alquileres (incluye gastos repercutidos)

(€mm)	2011	2010	Var. (%)	Like for Like (%)	Ocupación (%)	Ocupación ¹ (%)
Oficinas	149,5	143,3	4,3	-1,9	91,6	92,9
España	65,5	72,8	-10,0	-2,1	90,8	93,0
Francia	84,0	70,5	19,0	-1,7	92,8	92,8
Centros Comerciales	22,2	26,0	-14,8	-7,7	87,9	87,9
Otros	1,8	1,6	15,3	5,1	100,0	100,0
Total Ingresos	173,4	170,9	1,5	-2,7	91,4	92,3
Total Margen Bruto	132,4	134,9	-1,9			
Margen (%)	76,3	79,0				

¹ Excluyendo la Torre Realia BCN en fase de comercialización con una ocupación actual del 76,4%

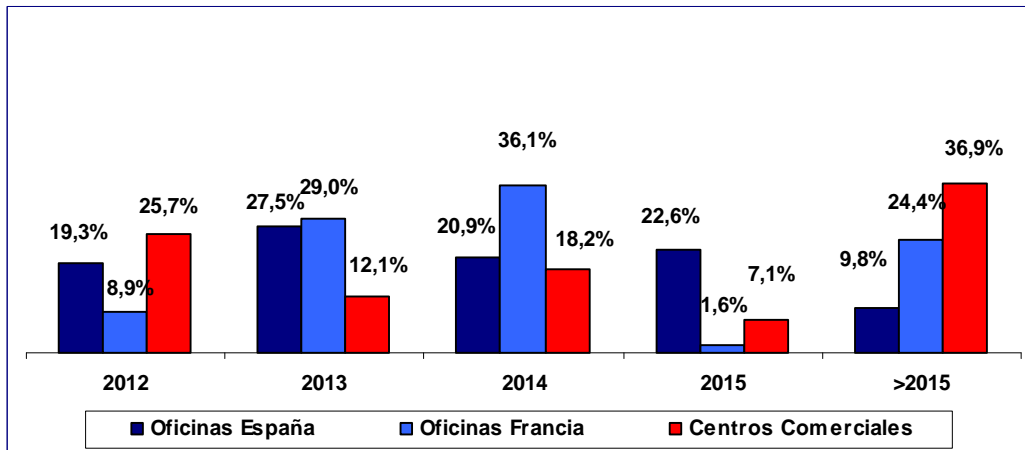
- Los ingresos de alquiler muestran una caída en términos comparables, like for like, del -2,7% debido a las actualizaciones de rentas de algunos contratos renovados.
- El descenso en los ingresos de alquileres del área de oficinas España -10% se debe fundamentalmente a la venta en 2010 del edificio de oficinas Diagonal 640 en Barcelona.
- El incremento en los ingresos de alquileres del área de oficinas Francia +19% se debe fundamentalmente a los alquileres de dos nuevos edificios de oficinas (Montrouge y Coface).
- El descenso en los ingresos de alquileres del área de Centros Comerciales -14,8% se debe fundamentalmente a la venta en Junio de 2011 del área comercial de La Vaguada.
- La tasa de ocupación del portfolio se mantiene en niveles elevados (92,3%), lo que confirma la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- Tras la firma de varios contratos de alquiler durante el ejercicio 2011, la Torre Realia BCN en Barcelona con una superficie alquilable de 31.959 m2 ha alcanzado el 76,4% de ocupación con inquilinos de primer nivel como KPMG, Gallina Blanca, Coffely, GroupM, DAS e Ipsen.

Vencimientos contratos de alquiler



- En el periodo 2009-2011, se han renovado un gran número de contratos de alquiler, por lo que gran parte de la cartera de activos ya ha alcanzado precios de alquiler a niveles de mercado actuales. Por ello, Realia confía en mantener similares niveles de precios y ocupación. En el siguiente gráfico se incluyen también las *break options*:

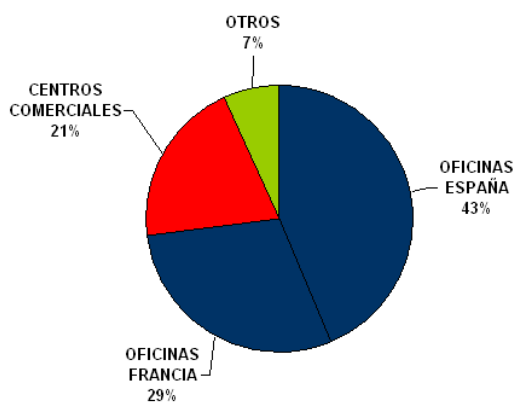
Vencimientos contratos teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas



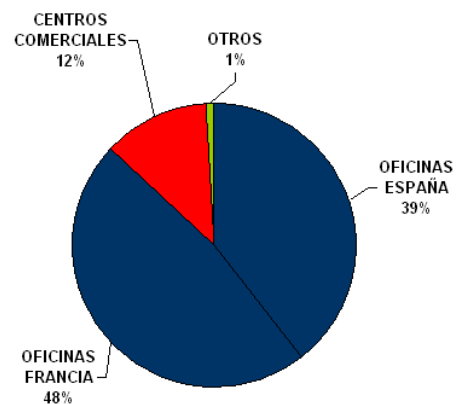
Descripción área patrimonial

- Las rentas de área de oficinas representan el 87% del total de rentas, donde Paris sigue incrementando su peso frente a Madrid. Realia concentra gran parte de sus activos en las principales zonas de negocios con inquilinos de primer nivel.

DISTRIBUCION SBA (M²) POR USO



RENTAS ANUALIZADAS 2011



Venta de Activos

(€mm)	2011	2010
España	50,1	144,9
Francia	33,5	5,2
Total Ingresos	83,6	150,1
España	41,4	27,9
Francia	4,2	0,0
Total Margen Bruto	45,6	28,0
Margen (%)	54,5	18,6

- Conforme a la política de rotación de activos maduros, se han vendido activos por un total de 83,6 millones de euros, generando unas plusvalías de 45,6 millones de euros. A destacar:
 - 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 atribuibles a Realia 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 atribuibles a Realia 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 2012-2013 está previsto acometer las siguientes inversiones que aportarán mayor peso patrimonial y mayores ingresos de alquileres:

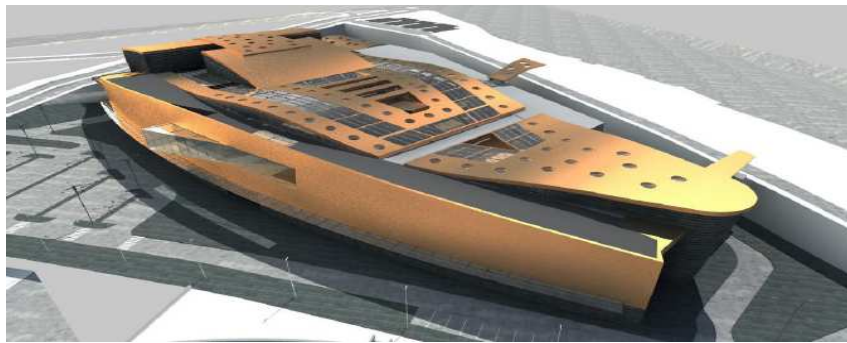
Activos en Curso	Localización	SBA	Inversion Estimada	Inversion Incurrida	Renta anual esperada	Yield / s coste	Apertura prevista
As Cancelas ¹	Santiago	25.172	106,0	83,5	6,4	6,0%	2.012
Total Centros Comerciales		25.172	106,0	83,5	6,4		
163 Malesherbes ²	Paris	1.359	3,8	0,2	0,9	6,7%	2.012
8 Rue Lavoisier ²	Paris	2.860	1,7	0,0	1,8	5,4%	2.012
Les Miroirs ²	Paris	22.386	40,0	3,7	9,7	5,8%	2.013
Total Oficinas		26.605	45,5	3,8	12,4		
Total en Curso		51.777	151,5	87,4	18,8		

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

² En rehabilitación.

- En el último trimestre de 2011, tras finalizar su reforma, ha entrado en explotación el edificio de oficinas Albasanz 14 con una superficie alquilable de 9.083 m2. En Diciembre 2011 se han firmado dos contratos de alquiler por un total de 4.306 m2 alcanzando el 47% de ocupación.

- Realia y Carrefour Property crearon 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. El nivel de pre-alquiler es del 79,3% con inquilinos como Carrefour, Primark, Inditex y CINESA, y la apertura está prevista para el segundo semestre 2012.



Desarrollo del centro comercial As Cancelas en Santiago de Compostela

- 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.



Edificio de oficinas "Les Miroirs" en La Defense (Paris)

AREA DE PROMOCIONES Y SUELO

(€mm)	2011	2010	Var. (%)
<u>Ingresos</u>			
Promociones	52,9	103,4	-48,9
Suelo	5,4	9,1	-40,6
Total Ingresos	58,3	112,5	-48,2
<u>Margen Bruto</u>			
Promociones	7,8	6,9	13,8
Suelo	0,0	3,6	-98,9
Total Margen Bruto	7,9	10,5	-25,1
Margen Promociones(%)	14,8	6,6	

- 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 incremento del margen de promoción (14,8% vs. 6,6% en 2010) se debe fundamentalmente a la entrega de 107 viviendas en Fuenlabrada (Madrid) con mayor margen debido al bajo coste histórico del suelo.
- En 2011 se han entregado un total de 274 viviendas por un importe de 52,9 millones de euros:

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos MM €
Madrid / Centro	146	30,4
Levante	39	8,3
Cataluña	33	6,1
Andalucía	21	3,4
Canarias	18	2,1
Polonia	13	1,9
Asturias	3	0,4
Portugal	1	0,3
Total	274	52,9

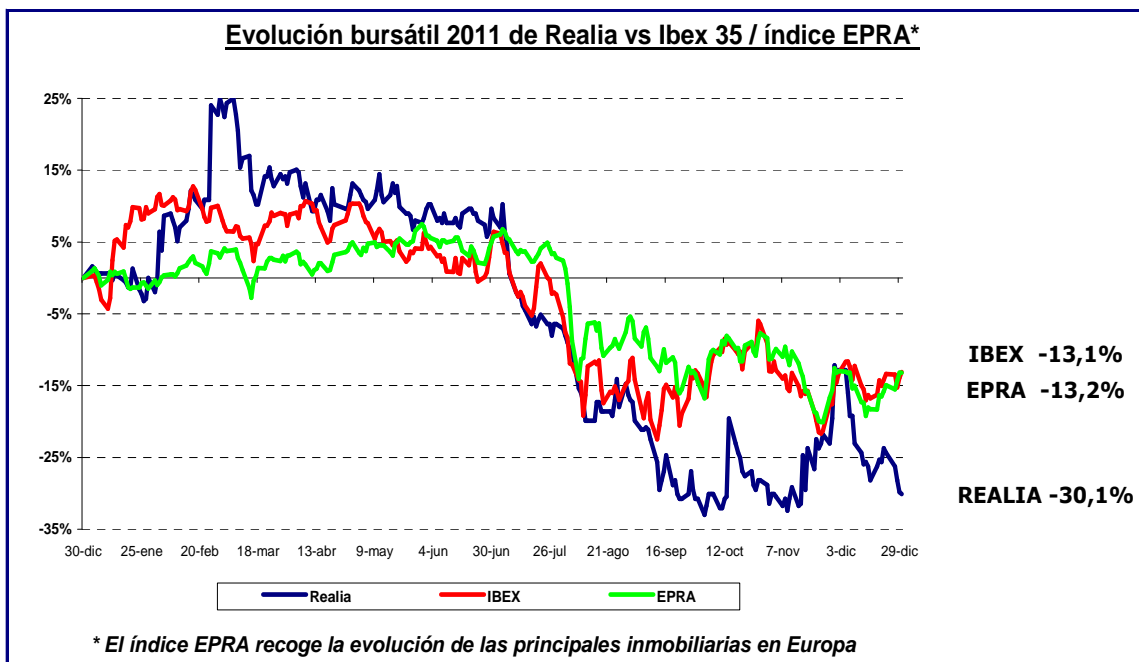
- En 2011 se han vendido 206 viviendas por un importe de 39,1 millones de euros:

Evolución cartera de pre-ventas	2011	2010
(+) Pre-ventas		
Número de unidades	206	471
MM €	39,1	102,7
(-) Entregas		
Número de unidades	274	447
MM €	52,9	103,4
Cartera final del periodo		
Número de unidades	96	220
MM €	20,2	46,6

- Realia cuenta con una cartera de 1.084 viviendas (286 en curso y 798 terminadas) de las cuales 96 están vendidas pendientes de entregar y 988 a la venta (331 en Madrid y zona centro, 262 en Andalucía, 180 en Levante, 140 en Cataluña, 51 en Polonia, 23 en Portugal y 1 en Canarias).

DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado el ejercicio 2011 en 1,09 euros, con una bajada del -30,1% 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 -13,1% y -13,2%, respectivamente.



	2011
Cotización al cierre (€ / acción)	1,09
Capitalización bursátil al cierre (€)	302.340.191
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,95
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	1,05
Efectivo medio diario negociado (€)	179.741
Volumen medio diario de contratación (acciones)	115.714

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 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.