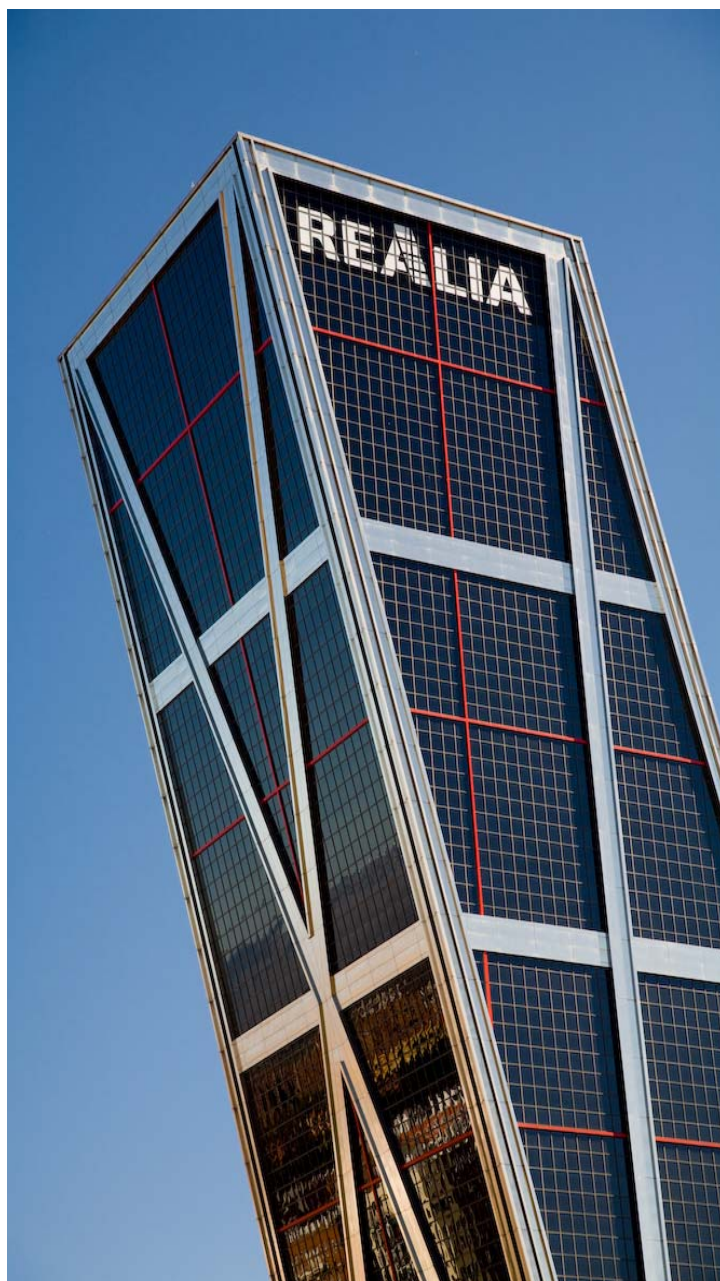


# REALIA



**RESULTADOS ENERO - JUNIO 2012**

*25 de Julio de 2012*

### Datos principales Enero – Junio 2012

#### RESULTADOS

- Los **ingresos de alquileres aumentan un 2,9% en términos homogéneos**.
- El **47,2%** de los ingresos de alquiler provienen de **Paris**.
- El **esfuerzo de reducción de costes** continúa disminuyendo los gastos generales (-8,5%).
- El **Resultado Neto** atribuido del primer semestre 2012 se ha situado en **-9,5 millones de euros**.

#### SIIC DE PARIS

- Según la tasación realizada por un experto independiente, CB Richard Ellis, el **valor de mercado de los activos de Siic de Paris**, filial francesa de Realia, a 30 de Junio de 2012 es de **1.518,8 millones de euros**.
- En términos comparables (like for like), el valor es un **1,2% superior** al de Diciembre 2011, lo que confirma nuevamente la **buena evolución del mercado “prime” de oficinas de Paris**.

#### SITUACIÓN FINANCIERA

- Realia **continúa avanzando en las negociaciones** con varias entidades financieras con el fin de alcanzar un **acuerdo para extender el plazo de la deuda con vencimiento en Diciembre 2012** correspondiente a la **actividad de promoción residencial**, renovándola en su conjunto a mayor plazo, optimizando así la estructura financiera de la compañía.

#### CARTERA DE PROYECTOS

- Las obras del **centro comercial As Cancelas en Santiago de Compostela** han entrado en su recta final y la **fecha prevista de apertura** está fijada para **Noviembre 2012**. El centro ha alcanzado un **nivel de pre-alquiler del 89%** (de sus 50.344 m2 de SBA) con inquilinos como Carrefour, Primark, Inditex, H&M y CINESA.



#### ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- En el segundo trimestre de 2012 **se ha vendido un suelo en Madrid por 3,8 millones de euros**, generando unas **plusvalías de 3 millones de euros**. La operación se ha realizado en línea con la última valoración de CBRE de 31 de diciembre 2011.

**Resumen Datos Financieros (30 de Junio 2012)**

(€mm)	1S 2012	1S 2011	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>105,0</b>	<b>170,9</b>	<b>-38,6</b>
<b>Ingresos por alquileres</b>	<b>86,6</b>	<b>88,0</b>	<b>-1,6</b>
<b>EBITDA Total</b>	<b>64,8</b>	<b>108,8</b>	<b>-40,5</b>
EBITDA Alquileres	63,4	64,2	-1,1
EBITDA Promociones	-4,9	1,2	
EBITDA Suelo	3,0	-0,2	
EBITDA Venta de Activos	3,4	43,8	-92,2
EBITDA Otros	-0,2	-0,2	-7,8
<b>Resultado Neto atribuible</b>	<b>-9,5</b>	<b>11,0</b>	<b>-186,0</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>2.179</b>	<b>2.141</b>	<b>1,8</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>0,04</b>	<b>-186,0</b>

**Resumen Datos Operativos (30 de Junio 2012)**

	1S 2012	1S 2011	Var. (%)
<b>Area de Patrimonio</b>			
<b>Superficie Total (m<sup>2</sup>)<sup>1</sup></b>	<b>603.766</b>	<b>605.431</b>	<b>-0,3</b>
En Explotación	554.054	540.996	2,4
En Curso <sup>1</sup>	49.712	64.435	-22,8
<b>Ocupación (%)</b>	<b>89,5</b>	<b>93,2</b>	
<b>Area de Promociones</b>			
<b>Preventas del Periodo</b>			
Millones €	11,9	19,8	-39,8
Unidades	55	109	-49,8
<b>Stock Preventas (millones €)</b>	<b>22,2</b>	<b>24,7</b>	<b>-10,0</b>
<b>Reserva de Suelo consolidada (mill. m<sup>2</sup>)<sup>2</sup></b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>	<b>0,7</b>
<b>Nº Empleados</b>	<b>155</b>	<b>162</b>	<b>-4,3</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> Incluye anticipos y suelos de promociones en curso actualmente sin actividad.

**Cuenta de Resultados Consolidada**

(€mm)	1S 2012	1S 2011	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>105,0</b>	<b>170,9</b>	<b>-38,6</b>
Alquileres	86,6	88,0	-1,6
Venta de Patrimonio (Resultado)	3,4	43,8	-92,2
Promociones	7,2	36,2	-80,1
Suelo	3,8	1,2	216,1
Otros	4,0	1,7	130,2
<b>Margen Bruto</b>	<b>74,3</b>	<b>119,3</b>	<b>-37,7</b>
<i>Margen (%)</i>	<i>70,8</i>	<i>69,8</i>	
Alquileres	67,6	68,5	-1,3
Venta de Patrimonio	3,4	43,8	-92,2
Promociones	0,5	7,4	-93,4
Suelo	3,0	-0,2	
Otros	-0,1	-0,2	-8,6
Gastos Generales	-9,6	-10,4	-8,5
<b>EBITDA</b>	<b>64,8</b>	<b>108,8</b>	<b>-40,5</b>
Amortizaciones	-18,1	-18,1	-0,1
Provisiones	-2,8	1,4	-293,9
<b>EBIT</b>	<b>43,9</b>	<b>92,2</b>	<b>-52,4</b>
<i>Margen (%)</i>	<i>41,8</i>	<i>53,9</i>	
Resultado Financiero Neto	-47,3	-50,3	-6,1
Otros Resultados	-1,1	-2,4	-54,7
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>-4,5</b>	<b>39,4</b>	<b>-111,4</b>
Impuestos	6,5	2,3	188,3
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>2,0</b>	<b>41,7</b>	<b>-95,1</b>
Minoritarios	11,5	30,6	-62,4
<b>Resultado Neto Atribuible</b>	<b>-9,5</b>	<b>11,0</b>	<b>-186,0</b>

- La actividad patrimonial del Grupo continúan dando estabilidad y solidez a la cuenta de resultados, aportando más del 95% del margen bruto de la compañía.
- El 47,2% de los ingresos de alquiler provienen de la filial francesa Siic de Paris.
- Los ingresos del área de promociones continúan afectados por la importante restricción del crédito que impide la obtención de financiación a los eventuales compradores.
- Se ha vendido un suelo en Madrid por 3,8 millones de euros, generando unas plusvalías de 3 millones de euros.
- La partida de otros ingresos, recoge 2,7 millones de euros de una reclamación judicial favorable a Realia.
- Realia continúa realizando un importante esfuerzo de reducción de costes (-8,5%).
- El interés medio ponderado de la deuda del primer semestre 2012 ha sido del 3,95% (incluyendo todos los pasivos financieros y el coste de las coberturas de tipos de interés).
- El Resultado Neto atribuido del primer semestre 2012 se ha situado en -9,5 millones de euros.

**BALANCE CONSOLIDADO**

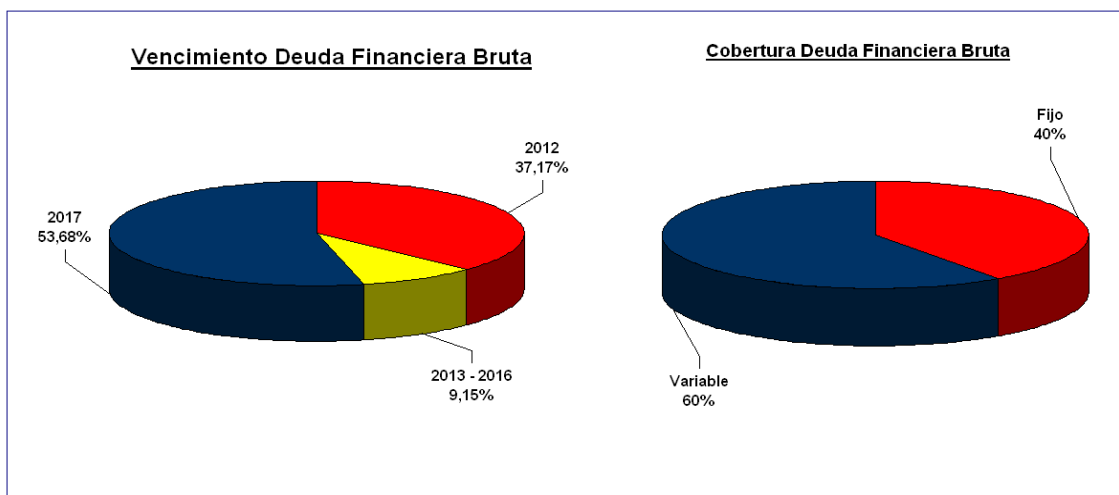
(€mm)	1S 2012	2011		1S 2012	2011
Inmovilizado material	9	9	Patrimonio Neto Atribuido	453	462
Inversiones inmobiliarias	2.325	2.319	Minoritarios	533	525
Inversiones en empresas asociadas	93	94	Deuda con entidades de crédito	2.290	2.260
Existencias	872	882	Acreedores y cuentas a pagar	66	64
Deudores y cuentas a cobrar	54	61	Otros pasivos	282	304
Tesorería y equivalentes	111	85			
Otros activos	160	165			
<b>Total Activo</b>	<b>3.624</b>	<b>3.615</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>3.624</b>	<b>3.615</b>

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

**SITUACIÓN FINANCIERA**

ESTRUCTURA DEUDA	1S 2012	1S 2011
Sindicados	2.095,0	2.159,6
Créditos	46,3	42,2
Préstamos hipotecarios	111,6	127,3
Préstamos	37,4	15,7
<b>Total Deuda Financiera Bruta</b>	<b>2.290,3</b>	<b>2.344,9</b>
Tesorería	87,4	161,2
Equivalentes de Tesorería	24,1	42,4
<b>Total Deuda Financiera Neta</b>	<b>2.178,8</b>	<b>2.141,2</b>

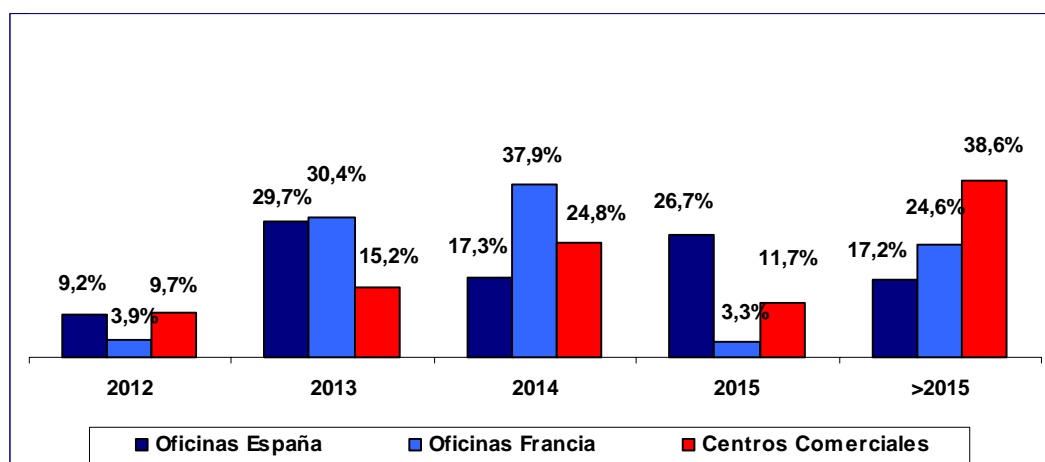
- Realia cuenta con Tesorería y equivalentes por un total de 111,5 millones de euros.
- Realia espera alcanzar un acuerdo con varias entidades para incrementar el plazo de la deuda con vencimiento en Diciembre 2012 correspondiente a la actividad de promoción residencial, renovándola en su conjunto a mayor plazo.

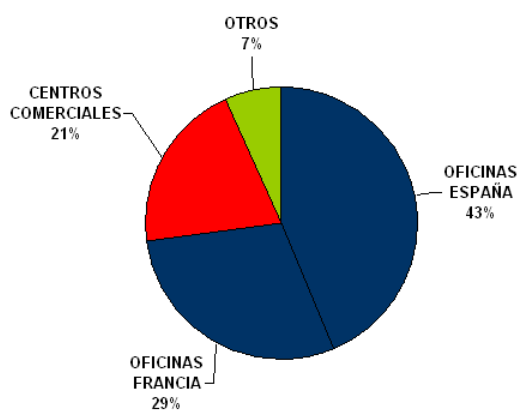
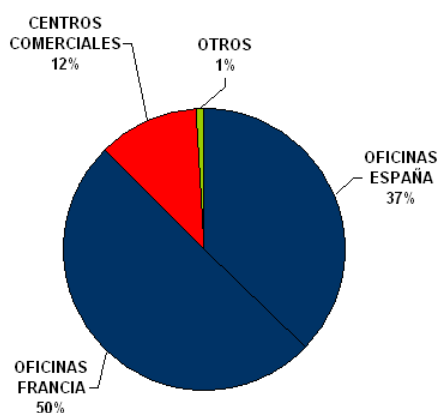


**AREA DE PATRIMONIO**
Alquileres (incluye gastos repercutidos)

(€mm)	1S 2012	1S 2011	Var. (%)	Like for Like (%)	Ocupación (%)
<b>Oficinas</b>	<b>75,8</b>	<b>74,2</b>	<b>2,1</b>	<b>4,6</b>	<b>89,4</b>
España	34,9	32,8	6,3	5,7	88,1
Francia	40,9	41,4	-1,2	3,8	91,2
<b>Centros Comerciales</b>	<b>10,2</b>	<b>12,7</b>	<b>-19,7</b>	<b>-8,4</b>	<b>86,7</b>
<b>Otros</b>	<b>0,6</b>	<b>1,1</b>	<b>-43,4</b>	<b>4,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>86,6</b>	<b>88,0</b>	<b>-1,6</b>	<b>2,9</b>	<b>89,5</b>
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>67,6</b>	<b>68,5</b>			
<b>Margen (%)</b>	<b>78,1</b>	<b>77,8</b>			

- Los ingresos de alquileres aumentan un 2,9% en términos homogéneos, lo que confirma la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- El incremento del 6,3% en los ingresos de alquileres del área de oficinas España se debe fundamentalmente al ingreso extraordinario de 1,5 millones de euros por la indemnización recibida de un inquilino por vencimiento anticipado del contrato de alquiler.
- El descenso en los ingresos de alquileres del área de oficinas Francia -1,2% se debe a la venta en 2011 y primer trimestre de 2012 de varios activos.
- El descenso en los ingresos de alquileres del área de Centros Comerciales -19,7% se debe fundamentalmente a la venta en Junio de 2011 del área comercial de La Vaguada.
- En el primer semestre de 2012 se han formalizado contratos de alquiler por más de 30.000m<sup>2</sup>, reduciendo sustancialmente los vencimientos más próximos y dando una mayor estabilidad y visibilidad a los ingresos:

Vencimientos contratos teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas


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

**RENTAS ANUALIZADAS JUNIO 2012**

**Venta de Activos**

- Conforme a la política de rotación de activos no estratégicos, en el primer semestre 2012 se ha vendido a través de la filial francesa Siic de Paris, el edificio de oficinas 65 rue de Courcelles en Paris por un importe de 8,6 millones de euros, generando unas plusvalías de 2,3 millones de euros. La operación se ha realizado en línea con la última valoración de CBRE de 31 de diciembre 2011.

**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 <sup>1</sup>	Santiago	25.172	106,0	92,1	6,4	6,0%	2.012
<b>Total Centros Comerciales</b>		<b>25.172</b>	<b>106,0</b>	<b>92,1</b>	<b>6,4</b>		
163 Malesherbes <sup>2</sup>	Paris	1.359	6,7	0,2	0,9	5,6%	2.012
73 Rue d'Anjou <sup>2</sup>	Paris	1.147	0,7	0,0	0,5	5,7%	2.013
Les Miroirs <sup>2</sup>	Paris	22.034	41,0	6,5	9,7	5,8%	2.013
<b>Total Oficinas</b>		<b>24.540</b>	<b>48,4</b>	<b>6,7</b>	<b>11,1</b>		
<b>Total en Curso</b>		<b>49.712</b>	<b>154,4</b>	<b>98,8</b>	<b>17,5</b>		

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

<sup>2</sup> En rehabilitación.

- El centro comercial As Cancelas en Santiago de Compostela con una superficie bruta alquilable de 50.344 m<sup>2</sup> ha alcanzado un nivel de pre-alquiler del 89% con inquilinos como Carrefour, Primark, Inditex, H&M y CINESA, y está prevista su apertura en Noviembre 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)	1S 2012	1S 2011	Var. (%)
<b>Ingresos</b>			
Promociones	7,2	36,2	-80,1
Suelo	3,8	1,2	216,1
<b>Total Ingresos</b>	<b>11,0</b>	<b>37,4</b>	<b>-70,6</b>
<b>Margen Bruto</b>			
Promociones	0,5	7,4	-93,4
Suelo	3,0	-0,2	
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>3,5</b>	<b>7,2</b>	<b>-51,3</b>
<b>Margen Promociones (%)</b>	<b>6,7</b>	<b>20,4</b>	

- 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 segundo trimestre de 2012 se ha vendido un suelo en Madrid por 3,8 millones de euros, generando unas plusvalías de 3 millones de euros.
- Durante el primer semestre 2012 se han entregado 41 viviendas por un importe de 7,2 millones de euros:

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos MM €
Levante	12	2,4
Polonia	10	1,3
Andalucía	6	1,0
Cataluña	6	1,1
Madrid / Centro	5	1,1
Canarias	1	0,1
Portugal	1	0,3
<b>Total</b>	<b>41</b>	<b>7,2</b>

- En el primer semestre 2012 se han vendido 55 viviendas por un importe de 11,9 millones de euros:

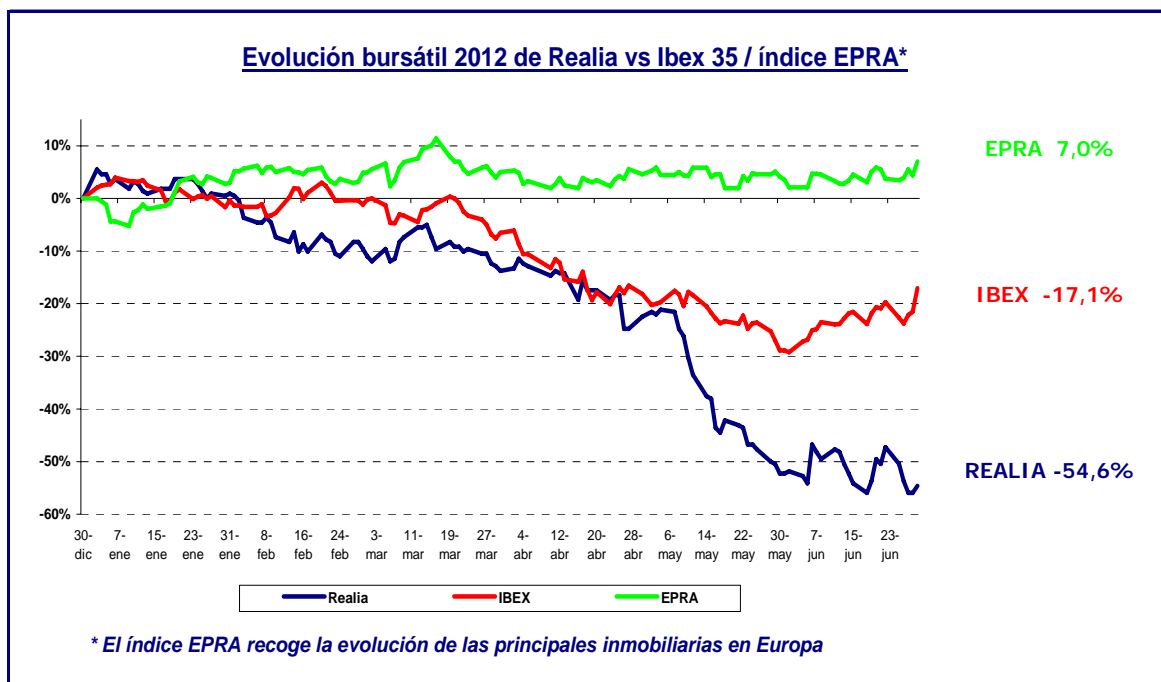
Evolución cartera de pre-ventas	1S 2012	1S 2011
<b>(+) Pre-ventas</b>		
Número de unidades	55	109
MM €	11,9	19,8
<b>(-) Entregas</b>		
Número de unidades	41	184
MM €	7,2	36,2
<b>Cartera final del periodo</b>		
Número de unidades	93	120
MM €	22,2	24,7

- Realia cuenta con una cartera de 1.043 viviendas (244 en curso y 799 terminadas) de las cuales 93 están vendidas pendientes de entregar y 950 a la venta (314 en Madrid y zona centro, 256 en Andalucía, 174 en Levante, 134 en Cataluña, 41 en Polonia, 22 en Portugal y 9 en Canarias).



**DATOS BURSATILES**

- Las acciones de Realia han cerrado el primer semestre de 2012 en 0,50 euros, con una bajada del -54,6% respecto al precio de cierre del ejercicio 2011. Los índices IBEX 35 y EPRA (principales inmobiliarias europeas) han registrado un comportamiento en el mismo periodo del -17,1% y 7,0%, respectivamente.



	<b>1S 2012</b>
Cotización al cierre (€/ acción)	0,50
Capitalización bursátil al cierre (€)	137.301.279
Cotización máxima del periodo (€/ acción)	1,15
Cotización mínima del periodo (€/ acción)	0,48
Efectivo medio diario negociado (€)	58.137
Volumen medio diario de contratación (acciones)	66.115

**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 semestre del ejercicio 2012.

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.