

REALIA



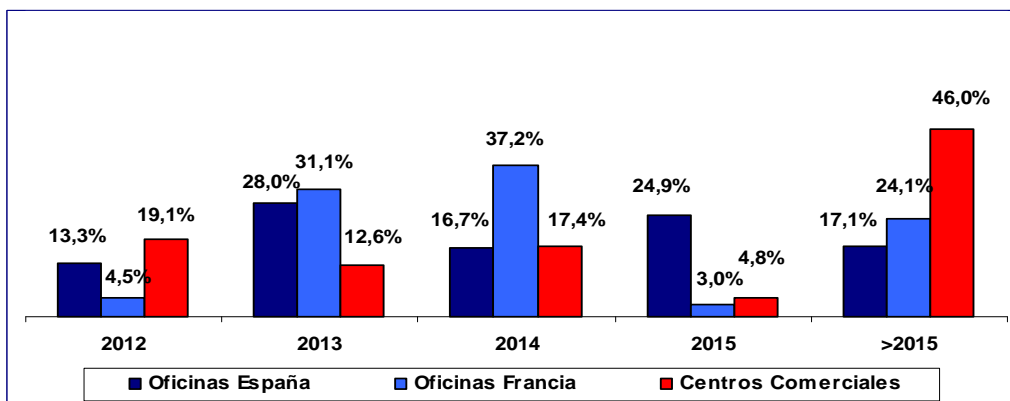
RESULTADOS ENERO - MARZO 2012

9 de Mayo de 2012

Datos principales Enero – Marzo 2012

NEGOCIO PATRIMONIAL

- La tasa de ocupación del portfolio (91,5%) mejora respecto a Diciembre 2011 (91,4%), gracias al esfuerzo comercial de comercialización y renovación de contratos de alquiler durante el primer trimestre de 2012, reduciendo 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 95 millones de euros.
- Se han iniciado las reuniones con varias entidades con el fin de alcanzar un acuerdo para extender el plazo de la deuda con vencimiento en 2012, renovándola en su conjunto a mayor plazo, optimizando así la estructura financiera de la compañía.

CARTERA DE PROYECTOS Y REHABILITACIONES

- Calidad y variedad de proyectos 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	85,7	6,4	6,0%	2.012
Total Centros Comerciales		25.172	106,0	85,7	6,4		
163 Malesherbes ²	Paris	1.359	6,7	0,2	0,9	5,6%	2.012
8 Rue Lavoisier ²	Paris	2.860	1,5	0,4	1,8	5,5%	2.012
73 Rue d'Anjou ²	Paris	1.203	0,7	0,0	0,5	5,7%	2.013
Les Miroirs ²	Paris	22.386	41,0	5,6	9,7	5,8%	2.013
Total Oficinas		27.808	49,9	6,2	12,9		
Total en Curso		52.980	155,9	91,9	19,3		

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

² En rehabilitación.

- El centro comercial As Cancelas en Santiago de Compostela ha alcanzado un nivel de pre-alquiler del 87%.
- La filial francesa Siic de Paris continúa incrementando sus inversiones en Paris para renovar y modernizar progresivamente el portfolio de oficinas.

Resumen Datos Financieros (31 de Marzo 2012)

(€mm)	1T 2012	1T 2011	Var. (%)
Ingresos Totales	52,9	59,8	-11,4
Ingresos por alquileres	44,2	45,4	-2,7
EBITDA Total	31,9	32,9	-3,1
EBITDA Alquileres	31,2	32,6	-4,4
EBITDA Promociones	-1,8	-0,1	
EBITDA Suelo	0,0	-0,2	
EBITDA Venta de Activos	2,6	0,7	271,1
EBITDA Otros	0,0	-0,1	-82,4
Resultado Neto atribuible	-4,9	-4,8	3,1
Deuda Financiera Neta	2.182	2.133	2,3
Nº Acciones (millones)	277,4	277,4	0,0
Beneficio por acción (€)	-0,02	-0,02	3,1

Resumen Datos Operativos (31 de Marzo 2012)

	1T 2012	1T 2011	Var. (%)
Area de Patrimonio			
Superficie Total (m²)¹	604.389	626.395	-3,5
En Explotación	551.409	564.831	-2,4
En Curso ¹	52.980	61.564	-13,9
Ocupación (%)	91,5	92,9	
Area de Promociones			
Preventas del Periodo			
Millones €	8,2	10,0	-18,0
Unidades	34	53	-36,8
Stock Preventas (millones €)	24,1	44,3	-45,7
Reserva de Suelo consolidada (mill. m²)²	3,3	3,4	-1,5
Nº Empleados	155	164	-5,5

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

² Incluye anticipos y suelos de promociones en curso actualmente sin actividad.

Cuenta de Resultados Consolidada

(€mm)	1T 2012	1T 2011	Var. (%)
Ingresos Totales	52,9	59,8	-11,4
Alquileres	44,2	45,4	-2,7
Venta de Patrimonio (Resultado)	2,6	0,7	271,1
Promociones	2,8	11,6	-76,3
Suelo		1,3	
Otros	3,4	0,7	359,0
Margen Bruto	36,4	37,9	-4,0
<i>Margen (%)</i>	<i>68,7</i>	<i>63,4</i>	
Alquileres	33,2	34,6	-4,0
Venta de Patrimonio	2,6	0,7	271,1
Promociones	0,6	2,9	-78,7
Suelo		-0,2	
Otros	0,0	-0,1	-87,6
Gastos Generales	-4,5	-4,9	-9,4
EBITDA	31,9	32,9	-3,1
Amortizaciones	-9,0	-9,0	-0,8
Provisiones	-1,4	-1,9	-24,5
EBIT	21,5	22,0	-2,3
<i>Margen (%)</i>	<i>40,6</i>	<i>36,8</i>	
Resultado Financiero Neto	-24,2	-25,2	-4,1
Otros Resultados	-0,5	-1,9	-74,9
Resultado antes de Impuestos	-3,1	-5,1	-38,4
Impuestos	3,6	5,1	-30,3
Beneficio después de Impuestos	0,4	0,1	650,3
Minoritarios	-5,4	-4,8	11,1
Resultado Neto Atribuible	-4,9	-4,8	3,1

- La actividad patrimonial del Grupo continúan dando estabilidad y solidez a la cuenta de resultados, aportando más del 98% del margen bruto de la compañía.
- El 47% de los ingresos de alquiler provienen de la filial francesa Siic de Paris.
- Conforme a la política de rotación de activos no estratégicos, se han vendido activos por un total de 8,6 millones de euros, generando unas plusvalías de 2,6 millones de euros.
- Los ingresos del área de promociones continúan afectados por la importante restricción del crédito que impide la obtención de financiación a los eventuales compradores.
- La partida de otros ingresos recoge 2,7 millones de euros de una reclamación judicial favorable a Realia.
- El esfuerzo de reducción de costes continúa disminuyendo los gastos generales (-9,4%) y optimizando la estructura de la compañía.
- El interés medio ponderado de la deuda del primer trimestre 2012 ha sido del 4,06% (incluyendo todos los pasivos financieros y el coste de las coberturas de tipos de interés).
- El Resultado Neto atribuido del primer trimestre 2012 se ha situado en -4,9 millones de euros.

BALANCE CONSOLIDADO

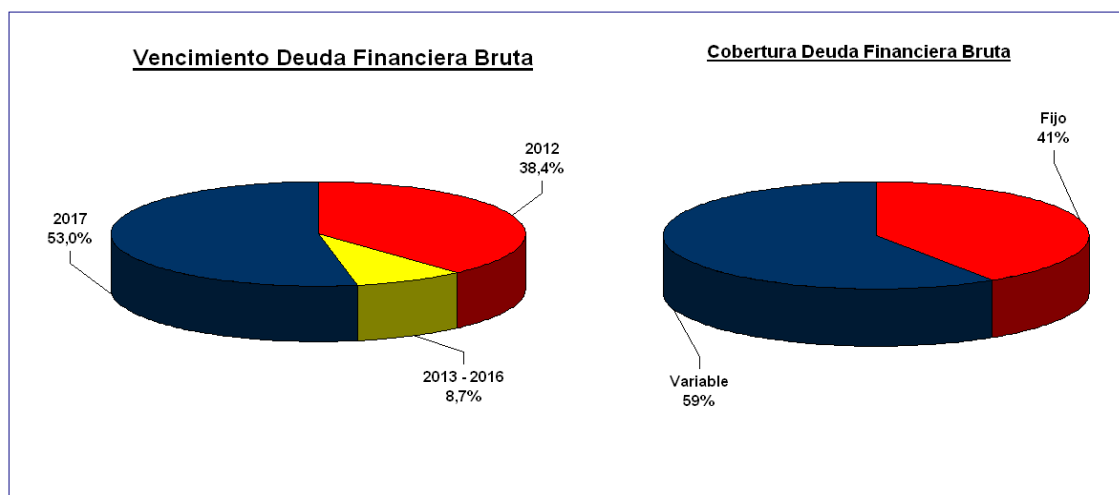
(€mm)	1T 2012	2011		1T 2012	2011
Inmovilizado material	9	9	Patrimonio Neto Atribuido	460	462
Inversiones inmobiliarias	2.318	2.319	Minoritarios	527	525
Inversiones en empresas asociadas	93	94	Deuda con entidades de crédito	2.277	2.260
Existencias	881	882	Acreedores y cuentas a pagar	63	64
Deudores y cuentas a cobrar	60	61	Otros pasivos	294	304
Tesorería y equivalentes	95	85			
Otros activos	164	165			
Total Activo	3.622	3.615	Total Pasivo	3.622	3.615

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

SITUACIÓN FINANCIERA

ESTRUCTURA DEUDA	1T 2012	1T 2011
Sindicados	2.096,1	2.189,2
Créditos	48,6	58,5
Préstamos hipotecarios	131,8	134,2
Préstamos	0,8	18,1
Total Deuda Financiera Bruta	2.277,3	2.400,0
Tesorería	50,7	214,4
Equivalentes de Tesorería	44,4	52,9
Total Deuda Financiera Neta	2.182,2	2.132,7

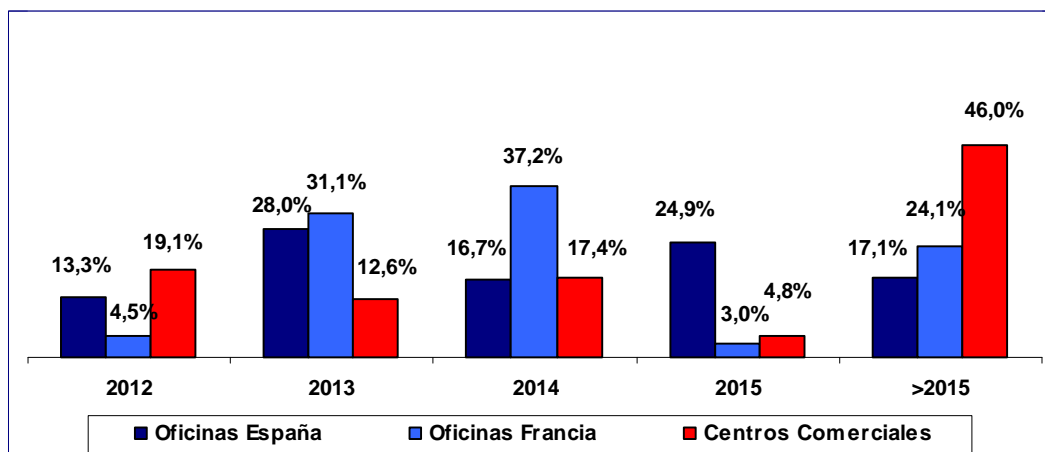
- Realia cuenta con Tesorería y equivalentes por un total de 95 millones de euros.
- Realia espera alcanzar un acuerdo con varias entidades para incrementar el plazo de la deuda con vencimiento en 2012, renovándola en su conjunto a mayor plazo, optimizando así la estructura financiera de la compañía.

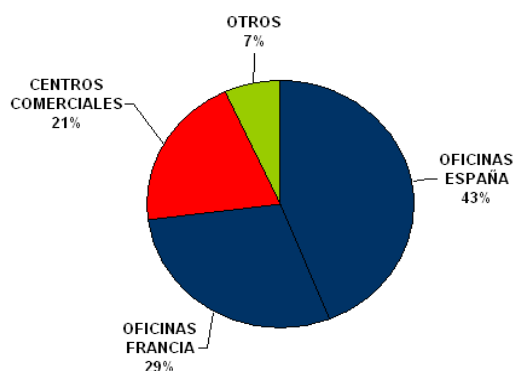
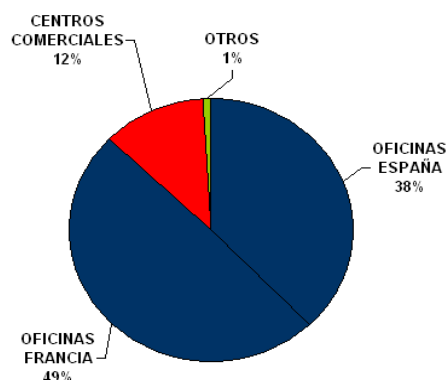


AREA DE PATRIMONIO
Alquileres (incluye gastos repercutidos)

(€mm)	1T 2012	1T 2011	Var. (%)	Like for Like (%)	Ocupación (%)
Oficinas	39,0	38,3	1,8	3,0	92,1
España	18,1	16,3	10,6	9,7	91,7
Francia	20,9	22,0	-4,7	-2,3	92,6
Centros Comerciales	4,9	6,4	-23,7	-12,1	86,9
Otros	0,3	0,7	-55,6	3,5	100,0
Total Ingresos	44,2	45,4	-2,7	1,0	91,5
Total Margen Bruto	33,2	34,6	-4,0		
Margen (%)	75,1	76,2			

- Los ingresos de alquiler muestran una caída del -2,7% debido a las actualizaciones de rentas a mercado de algunos contratos renovados y el menor nivel de ocupación respecto al primer trimestre de 2011 que era de 92,9%.
- Sin embargo, la tasa de ocupación del portfolio (91,5%) mejora respecto a Diciembre 2011 (91,4%), lo que confirma la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- El incremento del 10,6% 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 Centros Comerciales -23,7% se debe fundamentalmente a la venta en Junio de 2011 del área comercial de La Vaguada.
- Tras la renovación de varios contratos de alquiler durante el primer trimestre de 2012, se han reducido sustancialmente los vencimientos más próximos de los contratos de alquiler dando una mayor estabilidad y visibilidad a los ingresos:

Vencimientos contratos teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas


DISTRIBUCION SBA (M²) POR USO

RENTAS ANUALIZADAS MARZO 2012

Venta de Activos

- Conforme a la política de rotación de activos no estratégicos, 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 ¹	Santiago	25.172	106,0	85,7	6,4	6,0%	2.012
Total Centros Comerciales		25.172	106,0	85,7	6,4		
163 Malesherbes ²	Paris	1.359	6,7	0,2	0,9	5,6%	2.012
8 Rue Lavoisier ²	Paris	2.860	1,5	0,4	1,8	5,5%	2.012
73 Rue d'Anjou ²	Paris	1.203	0,7	0,0	0,5	5,7%	2.013
Les Miroirs ²	Paris	22.386	41,0	5,6	9,7	5,8%	2.013
Total Oficinas		27.808	49,9	6,2	12,9		
Total en Curso		52.980	155,9	91,9	19,3		

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

² En rehabilitación.

- El centro comercial As Cancelas en Santiago de Compostela con una superficie bruta alquilable de 50.344 m² ha alcanzado un nivel de pre-alquiler del 87% con inquilinos como Carrefour, Primark, Inditex y CINESA. La apertura está prevista para finales de 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)	1T 2012	1T 2011	Var. (%)
Ingresos			
Promociones	2,8	11,6	-76,3
Suelo	0,0	1,3	
Total Ingresos	2,8	12,9	-78,7
Margen Bruto			
Promociones	0,6	2,9	-78,7
Suelo	0,0	-0,2	
Total Margen Bruto	0,6	2,6	-77,0
Margen Promociones(%)	22,2	24,6	

- Los ingresos del área de promociones continúan afectados por la importante restricción del crédito que impide la obtención de financiación a los eventuales compradores.
- Durante el primer trimestre 2012 se han entregado 15 viviendas por un importe de 2,8 millones de euros:

Promociones entregadas	Nº Unidades	Ingresos
	Viviendas	MM €
Madrid / Centro	4	0,9
Andalucía	4	0,6
Cataluña	3	0,5
Levante	2	0,5
Polonia	1	0,1
Canarias	1	0,1
Total	15	2,8

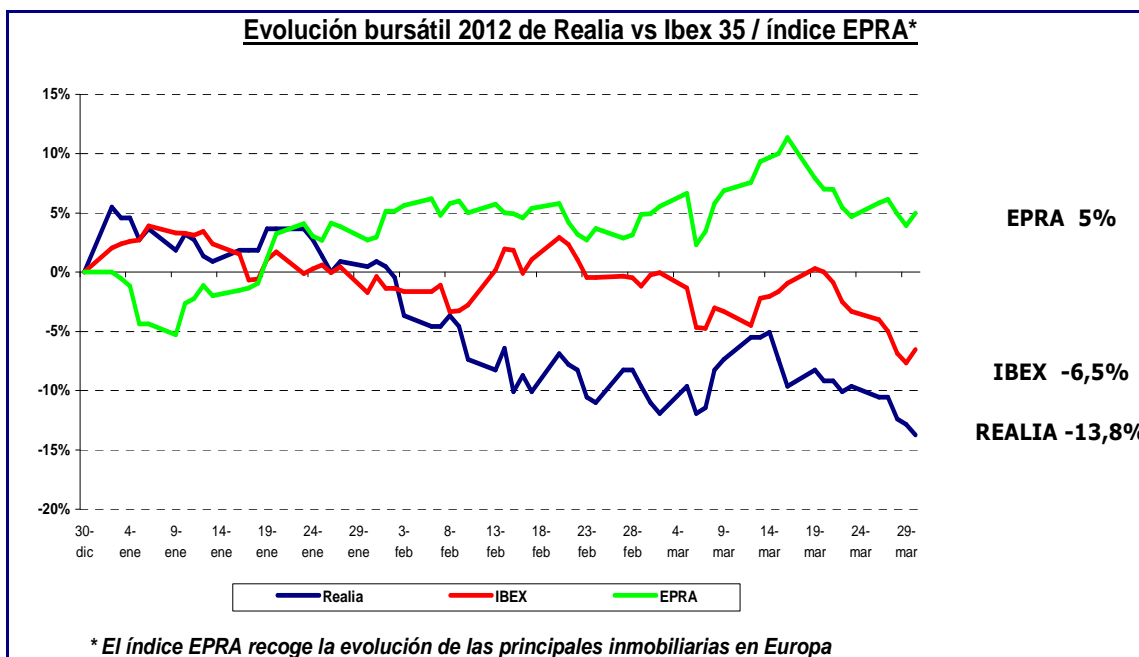
- En el primer trimestre 2012 se han vendido 34 viviendas por un importe de 8,2 millones de euros:

Evolución cartera de pre-ventas	1T 2012	1T 2011
(+) Pre-ventas		
Número de unidades	34	53
MM €	8,2	10,0
(-) Entregas		
Número de unidades	15	61
MM €	2,8	11,6
Cartera final del periodo		
Número de unidades	107	208
MM €	24,1	44,3

- Realia cuenta con una cartera de 1.070 viviendas (286 en curso y 784 terminadas) de las cuales 107 están vendidas pendientes de entregar y 963 a la venta (319 en Madrid y zona centro, 256 en Andalucía, 179 en Levante, 137 en Cataluña, 44 en Polonia, 23 en Portugal y 5 en Canarias).

DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado el primer trimestre de 2012 en 0,94 euros, con una bajada del -13,8% 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 -6,5% y 5,0%, respectivamente.



	1T 2012
Cotización al cierre (€ / acción)	0,94
Capitalización bursátil al cierre (€)	260.733.743
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,15
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,94
Efectivo medio diario negociado (€)	84.013
Volumen medio diario de contratación (acciones)	82.516

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 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.