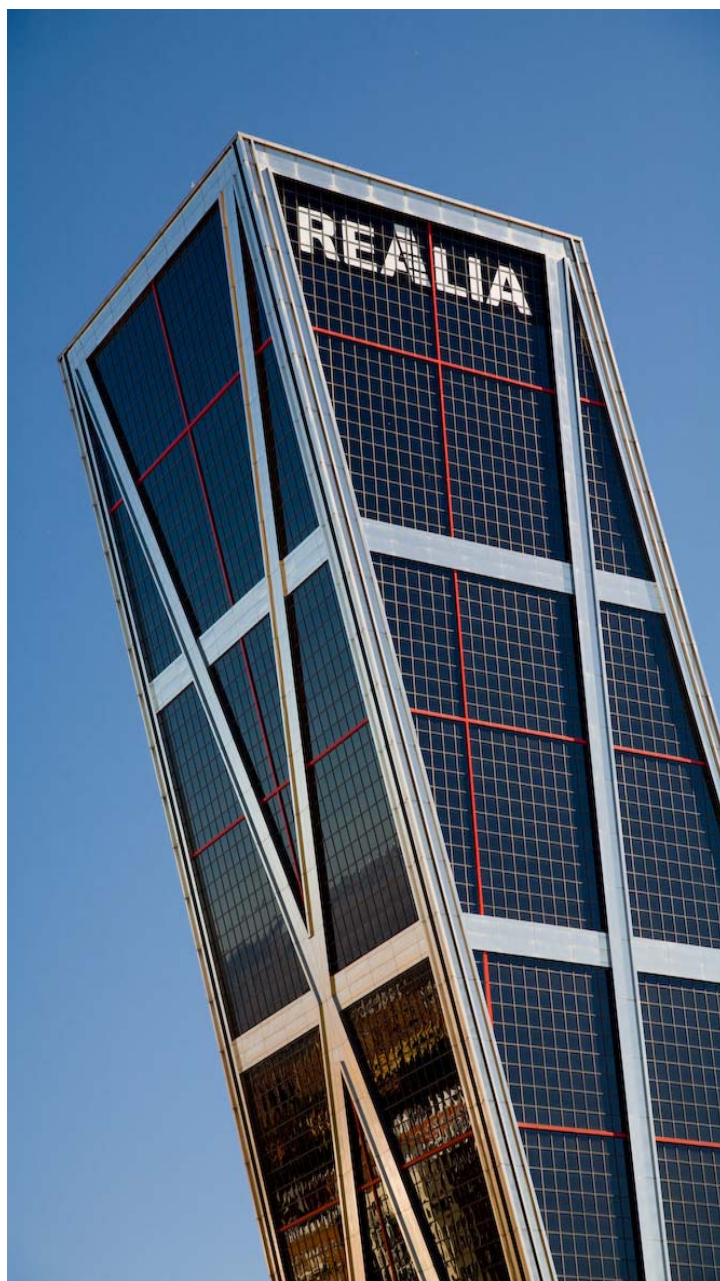


# REALIA



**RESULTADOS ENERO - MARZO 2010**

*12 de Mayo de 2010*

## Datos principales Enero - Marzo 2010

### **RESULTADOS**

- La cifra total de ingresos del primer trimestre de 2010 se sitúa en línea respecto a la obtenida en el mismo periodo del ejercicio anterior debido a la recurrencia de los ingresos del negocio patrimonial y la buena evolución de los ritmos de venta del stock de viviendas.
- El Resultado Neto del primer trimestre de 2010 se ha situado en 0,4 millones de euros.

### **NEGOCIO PATRIMONIAL**

- La actividad patrimonial refleja una ligera caída de ingresos debido a las actualizaciones de rentas de los contratos renovados.
- El área patrimonial continúa manteniendo altos niveles de ocupación 94,4% (ex-Torre BCN) gracias a la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- Los ingresos del negocio patrimonial continúan dando estabilidad y solidez a la cuenta de resultados, aportando el 90% del margen bruto de la compañía.

### **NUEVOS DESARROLLOS**

- SIIC de Paris, filial francesa de Realia, ha alquilado el nuevo edificio de oficinas Trait d'Union (14.850 m2) en Montrouge (Paris) al grupo editorial Mondadori durante un periodo de 9 años para la instalación de su sede social a partir del último trimestre de 2010.



### **ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL**

- Continúa el buen ritmo de venta de viviendas del ejercicio 2009 y además en este primer trimestre de 2010 con una importante mejora del margen debido a la entrega de viviendas en las que se han realizado menores descuentos.
- Se han vendido 133 viviendas en el primer trimestre de 2010 frente a las 126 del mismo periodo de 2009 y 78 en 2008.
- Debido a la buena evolución de las ventas, se está estudiando la posibilidad de acometer nuevas promociones.
- A pesar de que la restricción del crédito continúa afectando las potenciales transacciones de suelo, en 2010 se ha reactivado el interés del mercado por determinados suelos en Madrid.

**Resumen Datos Financieros (31 de Marzo 2010)**

(€mm)	1T 2010	1T 2009	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>76,9</b>	<b>78,4</b>	<b>-1,8</b>
<b>Ingresos por alquileres</b>	<b>44,0</b>	<b>45,0</b>	<b>-2,1</b>
<b>EBITDA Total</b>	<b>33,0</b>	<b>31,5</b>	<b>4,8</b>
EBITDA Alquileres	31,6	33,3	-5,2
EBITDA Promociones	-0,1	-1,8	92,7
EBITDA Suelo	1,1	0,0	
EBITDA Venta de Activos	0,1	0,0	
EBITDA Otros	0,3	0,0	
<b>Resultado Neto atribuible</b>	<b>0,4</b>	<b>-9,4</b>	<b>104,2</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>2.227</b>	<b>2.343</b>	<b>-4,9</b>
<b>Nº Acciones (millones)</b>	<b>277,4</b>	<b>277,4</b>	
<b>Beneficio por acción (€)</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,03</b>	<b>104,2</b>

**Resumen Datos Operativos (31 de Marzo 2010)**

	1T 2010	1T 2009	Var. (%)
<b>Area de Patrimonio</b>			
<b>Superficie Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>623.445</b>	<b>723.085</b>	<b>-13,8</b>
En Explotación	570.251	498.597	14,4
En Curso	53.194 <sup>1</sup>	224.488	-76,3
<b>Ocupación (%)</b>	<b>94,4%</b> <sup>2</sup>	<b>94,6%</b>	
<b>Area de Promociones</b>			
<b>Preventas del Periodo</b>			
Millones €	29,7	22,4	32,9
Unidades	133	126	5,2
<b>Stock Preventas (millones €)</b>	<b>59,1</b>	<b>84,7</b>	<b>-30,2</b>
<b>Reserva de Suelo consolidada (mill. m<sup>2</sup>)</b>	<b>3,4</b>	<b>3,5</b>	<b>-3,2</b>
<b>Nº Empleados</b>	<b>174</b>	<b>198</b>	<b>-12,1</b>

<sup>1</sup> Se ha decidido no incluir varios proyectos hasta que se concrete su desarrollo.

<sup>2</sup> Excluyendo la Torre Realía BCN inaugurada en 2009, con una ocupación actual del 30% (en fase de comercialización)

**Cuenta de Resultados Consolidada**

(€nm)	1T 2010	1T 2009	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>76,9</b>	<b>78,4</b>	<b>-1,8</b>
Alquileres	44,0	45,0	-2,1
Venta de Patrimonio (Resultado)	0,1	0,0	
Promociones	30,0	32,4	-7,5
Suelo	1,2	0,0	100,0
Otros	1,6	1,0	64,2
<b>Margen Bruto</b>	<b>38,7</b>	<b>37,9</b>	<b>1,9</b>
<i>Margen (%)</i>	<i>50,3</i>	<i>48,4</i>	
Alquileres	34,7	36,8	-5,6
Venta de Patrimonio	0,1	0,0	
Promociones	2,3	1,2	99,2
Suelo	1,2	0,0	100,0
Otros	0,4	0,0	100,0
Gastos Generales	-5,7	-6,4	-12,2
<b>EBITDA</b>	<b>33,0</b>	<b>31,5</b>	<b>4,8</b>
Amortizaciones	-8,5	-8,2	3,6
<b>Provisiones</b>	<b>5,4</b>	<b>-6,0</b>	
<b>EBIT</b>	<b>29,9</b>	<b>17,3</b>	<b>72,9</b>
<i>Margen (%)</i>	<i>38,8</i>	<i>22,1</i>	
Resultado Financiero Neto	-22,9	-24,5	-6,3
Otros Resultados	-4,1	-1,2	241,3
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>2,8</b>	<b>-8,4</b>	<b>133,9</b>
Impuestos	-0,8	1,1	
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>2,0</b>	<b>-7,3</b>	<b>127,8</b>
Minoritarios	-1,6	-2,1	-20,3
<b>Resultado Neto Atribuible</b>	<b>0,4</b>	<b>-9,4</b>	<b>104,2</b>

- La cifra total de ingresos del primer trimestre de 2010 se sitúa en línea respecto a la obtenida en el mismo periodo del ejercicio anterior debido a la recurrencia de los ingresos del negocio patrimonial y la buena evolución de los ritmos de venta del stock de viviendas.
- La actividad patrimonial refleja una ligera caída de ingresos debido a las actualizaciones de rentas de los contratos renovados.
- Los ingresos del negocio patrimonial continúan dando estabilidad y solidez a la cuenta de resultados, aportando el 90% del margen bruto de la compañía.
- Continúa el buen ritmo de venta de viviendas y además en este primer trimestre de 2010 con una importante mejora del margen debido a la entrega de viviendas en las que se han realizado menores descuentos.

- Se ha contabilizado en el primer trimestre de 2010 la venta de un terreno en Madrid por un importe de 1,2 millones de euros como consecuencia de una expropiación.
- La política de reducción de costes continúa reduciendo los gastos generales y optimizando la estructura de la compañía.
- Se ha revertido una provisión por importe de 5,7 millones de euros de una finca en Madrid tras sentencia favorable a Realia respecto a la propiedad de dicha finca.
- El interés medio ponderado de la deuda en el trimestre ha sido del 4,04%.
- El Resultado Neto del primer trimestre de 2010 se ha situado en 0,4 millones de euros.

### Balance Consolidado

(€mm)	1T 2010	Dic. 09		1T 2010	Dic 09
Inmovilizado material	10	10	Fondos propios	496	509
Inversiones inmobiliarias	2.189	2.199	Minoritarios	268	267
Inversiones en empresas asociadas	98	99			
Existencias	985	1.010	Deuda con entidades de crédito	2.428	2.414
Deudores y cuentas a cobrar	61	47	Acreedores y cuentas a pagar	142	164
Otros activos	320	311	Otros pasivos	327	322
<b>Total Activo</b>	<b>3.662</b>	<b>3.676</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>3.662</b>	<b>3.676</b>

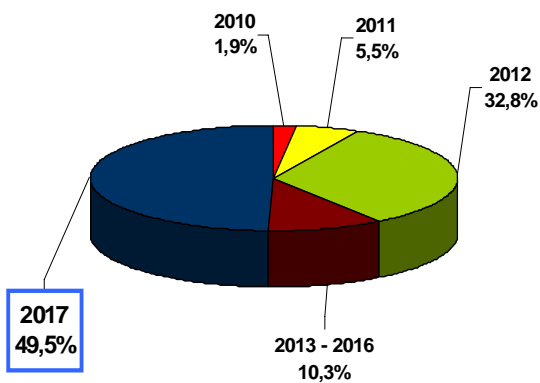
**Siguiendo un criterio de prudencia, los activos se contabilizan a precio de adquisición y no a valor de mercado**

**SITUACIÓN FINANCIERA**

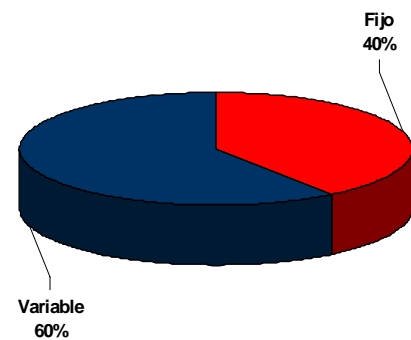
ESTRUCTURA DE LA DEUDA BANCARIA	(€mm)
Sindicados	2.209,8
Créditos	36,1
Préstamos hipotecarios	153,3
Préstamos	29,0
<b>Total Deuda Bancaria Bruta</b>	<b>2.428,2</b>
Tesorería	150,8
Equivalentes de Tesorería	50,1
<b>Total Deuda Bancaria Neta</b>	<b>2.227,3</b>

- Más del 92% de la deuda financiera tiene su vencimiento entre 2012 y 2017.

Vencimiento Deuda Financiera Bruta



Cobertura Deuda Financiera Bruta



Nota

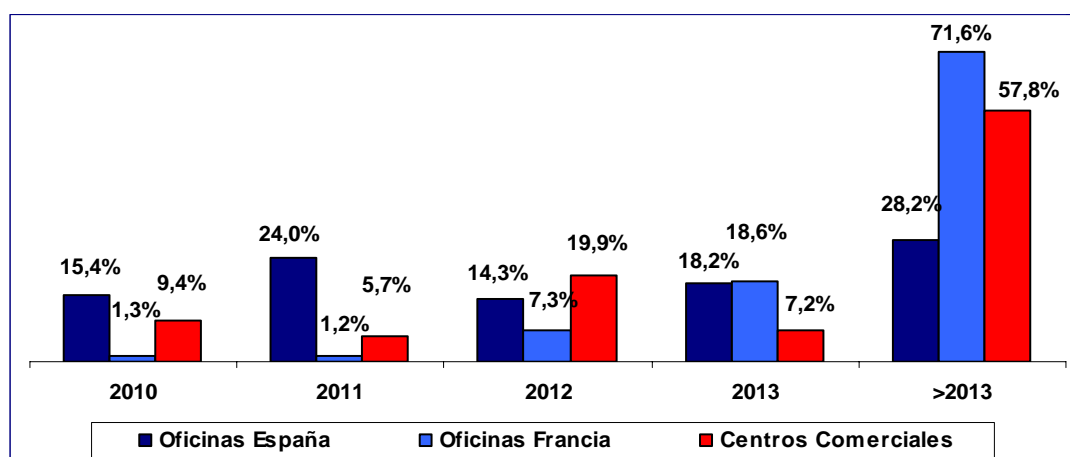
- 1) Fortaleza financiera: existe liquidez suficiente para pagar el vencimiento de la deuda en 2010.
- 2) La compañía está cumpliendo con amplio margen el Plan de Negocio aprobado por los bancos durante el proceso de refinanciación del área de promociones en 2009.

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

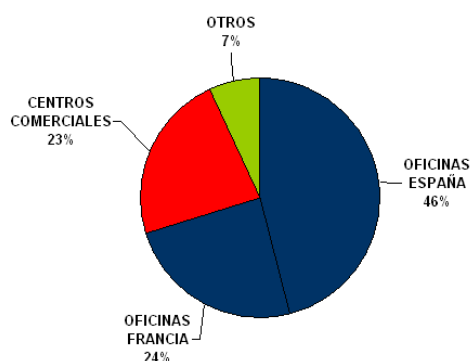
(€mm)	1T 2010	1T 2009	Var. (%)	Like for Like (%)	Ocupación (%)	Ocupación*
<b>Oficinas</b>	<b>37,4</b>	<b>37,1</b>	<b>1,0</b>	<b>-1,1</b>	<b>91,0</b>	<b>96,5*</b>
España	19,4	18,9	2,7	-1,5	88,7	97,3*
Francia	18,0	18,2	-0,7	-0,7	95,3	95,3
<b>Centros Comerciales</b>	<b>6,2</b>	<b>7,5</b>	<b>-17,2</b>	<b>-8,0</b>	<b>87,1</b>	<b>87,1</b>
<b>Otros</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>3,1</b>	<b>99,7</b>	<b>99,7</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>44,0</b>	<b>45,0</b>	<b>-2,1</b>	<b>-1,9</b>	<b>90,7</b>	<b>94,4*</b>
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>34,7</b>	<b>36,8</b>	<b>-5,6</b>			
<b>Margen (%)</b>	<b>78,9</b>	<b>81,9</b>				

\* Excluyendo la Torre Realía BCN inaugurada en 2009, con una ocupación actual del 30% (en fase de comercialización)

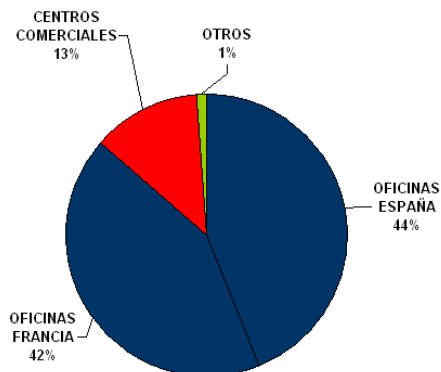
- Los ingresos de alquiler muestran una ligera caída en términos comparables, like for like, del -1,9% debido a las actualizaciones de rentas de los contratos renovados.
- Se mantienen altos niveles de ocupación gracias a la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realía.
- El descenso en los ingresos del área de Centros Comerciales se debe fundamentalmente a la venta en Diciembre de 2009 del Centro Comercial Nervión Plaza de Sevilla.
- La caída del margen del -5,6% se debe fundamentalmente a mayores gastos soportados por las superficies desocupadas.
- Gran parte de los contratos de alquiler de oficinas en París y Centros Comerciales en España tiene un vencimiento superior a los 5 años, dando una mayor estabilidad a los ingresos.

Vencimientos contratos de alquiler


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



**RENTAS ANUALIZADAS MAR 10**



- Las rentas de área de oficinas representan el 83% del total de rentas, con un peso equilibrado entre Madrid y París. Realia concentra gran parte de sus activos en las principales zonas de negocios con inquilinos de primer nivel.

**Venta de Activos**

(€mm)	1T 2010	1T 2009	Var. (%)
España	0,2	-	
Francia	2,8	-	
<b>Total Ingresos</b>	<b>2,9</b>	<b>-</b>	
España	0,1	-	
Francia	0,0	-	
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	
<b>Margen (%)</b>	<b>4,0</b>	<b>-</b>	

- Conforme a la política de rotación de activos no estratégicos, en el primer trimestre de 2010 se han vendido varios activos por un importe de 2,9 millones de euros, generando una plusvalía de 0,1 millones de euros.

**Proyectos en curso**

- Tras la reciente finalización del edificio de oficinas Trait d'Union en Montrouge (París), la cartera de proyectos en curso se centra en la rehabilitación de dos edificios de oficinas en París con una inversión pendiente estimada de 5,7 millones de euros entre 2010 y 2011.
- El desarrollo del Centro Comercial de Santiago de Compostela, As Cancelas, con 50.812 m2 de superficie bruta alquilable (SBA) se está redefiniendo con el fin de conseguir una adecuada financiación del proyecto.



**AREA DE PROMOCIONES Y SUELO**

(€mm)	1T 2010	1T 2009	Var. (%)
<b>Ingresos</b>			
Promociones	30,0	32,4	-7,5
Suelo	1,2	0,0	100,0
<b>Total Ingresos</b>	<b>31,2</b>	<b>32,4</b>	<b>-3,9</b>
<b>Margen Bruto</b>			
Promociones	2,3	1,2	99,2
Suelo	1,2	0,0	100,0
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>3,5</b>	<b>1,2</b>	<b>199,7</b>
<b>Margen Promociones(%)</b>	<b>7,7</b>	<b>3,6</b>	

- Continúa el buen ritmo de venta de viviendas del ejercicio 2009 y además en este primer trimestre de 2010 con una importante mejora del margen debido a la entrega de viviendas en las que se han realizado menores descuentos.
- A pesar de que la restricción del crédito continúa afectando las potenciales transacciones de suelo, en 2010 se ha reactivado el interés del mercado por determinados suelos en Madrid.
- Debido a la buena evolución de las ventas, se está estudiando la posibilidad de acometer nuevas promociones.
- En el primer trimestre de 2010 se han entregado 133 viviendas:

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos MM €
Madrid / Centro	32	8,4
Levante	27	6,3
Cataluña	23	5,2
Andalucía	19	4,4
Polonia	18	3,1
Canarias	6	0,9
Asturias	6	0,8
Portugal	2	0,8
<b>Total</b>	<b>133</b>	<b>30,0</b>

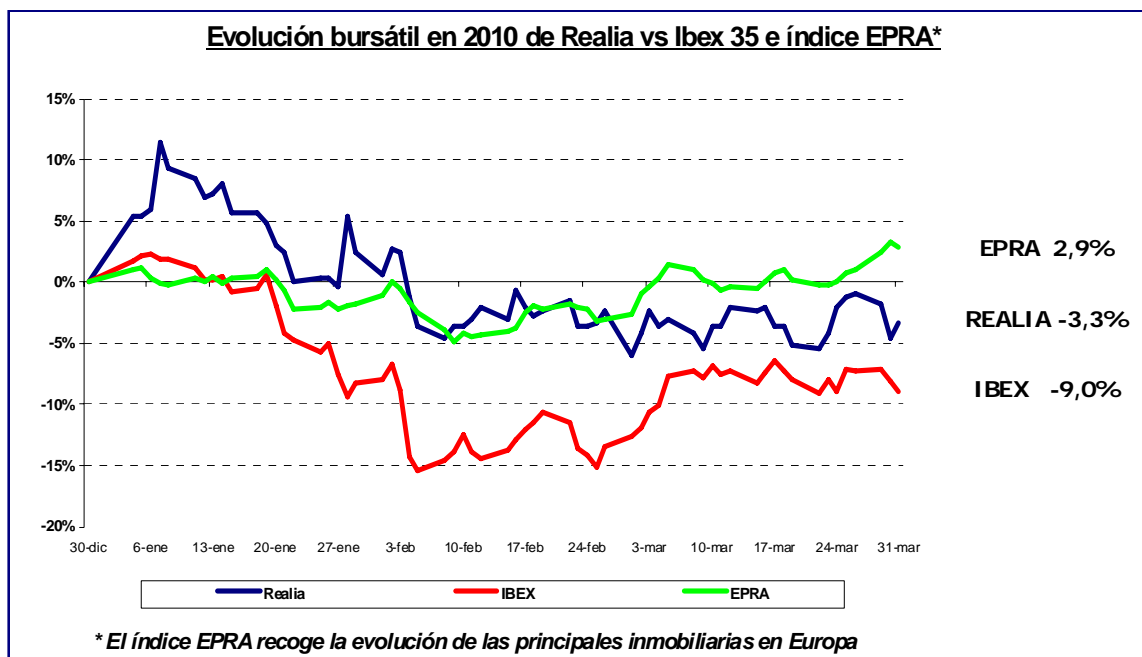
- Se han vendido 133 viviendas, lo que confirma la buena evolución de ventas del 2009:

Evolución cartera de pre-ventas	1T10	1T09
<b>(+) Pre-ventas</b>		
Número de unidades	133	126
MM €	29,7	22,4
<b>(-) Entregas</b>		
Número de unidades	133	144
MM €	30,0	32,4
<b>Cartera final del periodo</b>		
Número de unidades	249	329
MM €	59,1	84,7

- Realia cuenta con una cartera de 1.159 viviendas (133 en curso y 1.026 terminadas) de las cuales 249 están vendidas pendientes de entregar y 910 a la venta.

**DATOS BURSATILES**

- Las acciones de Realia han cerrado el primer trimestre de 2010 en 1,605 euros, con una caída del -3,3% en el ejercicio 2010. Los índices IBEX 35 y EPRA (principales inmobiliarias europeas) han registrado un comportamiento en el mismo periodo del -9,0% y 2,9%, respectivamente.



	1T 2010
Cotización al cierre (€/ acción)	1,61
Capitalización bursátil al cierre (€)	445.188.997
Cotización máxima del periodo (€/ acción)	1,85
Cotización mínima del periodo (€/ acción)	1,56
Efectivo medio diario negociado (€)	103.021
Volumen medio diario de contratación (acciones)	61.978

**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 trimestre del ejercicio 2010.

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.