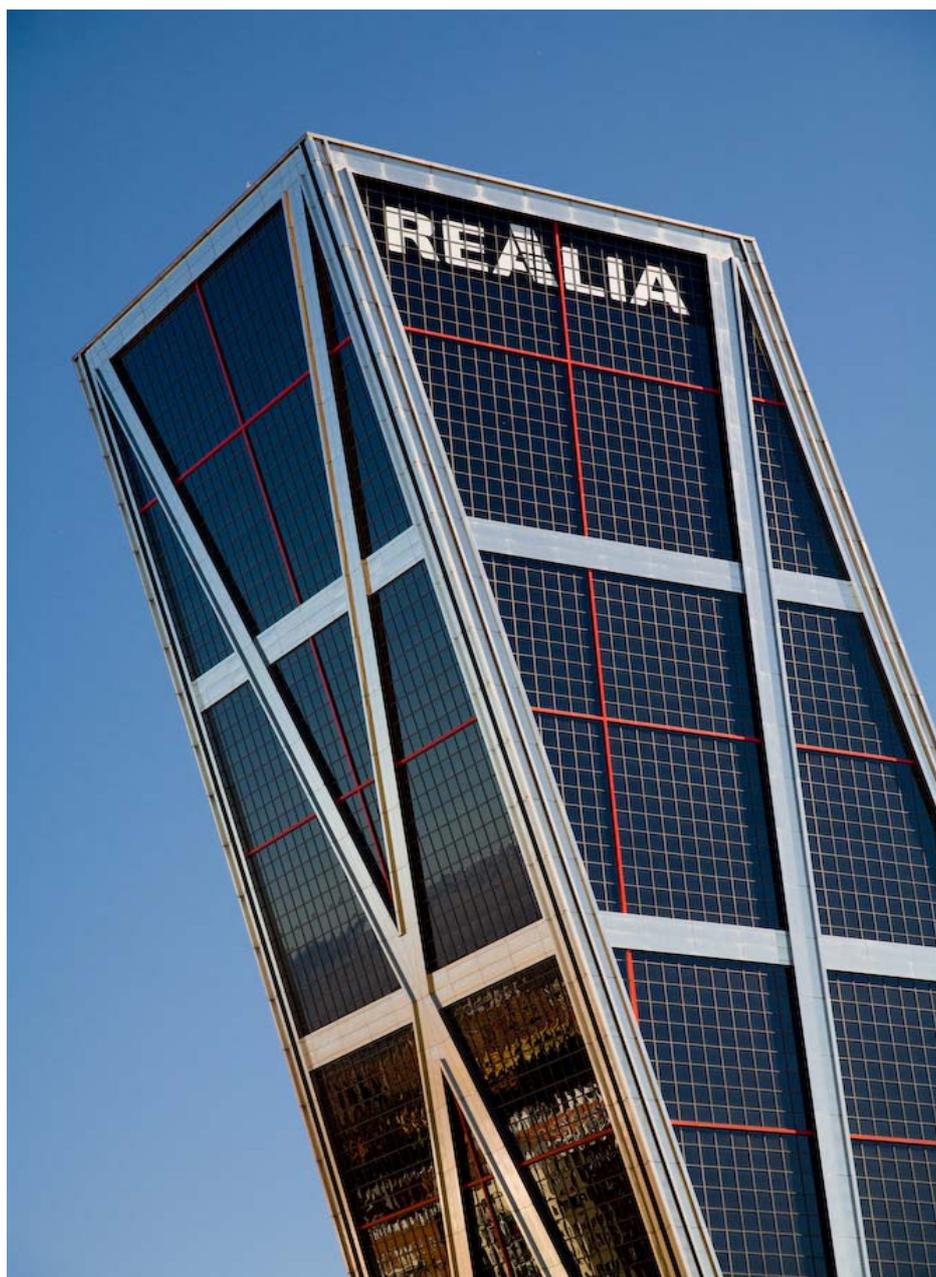


# REALIA



**RESULTADOS PRIMER TRIMESTRE 2008**

*12 de Mayo de 2008*

***Datos principales primer trimestre 2008***


(€ Millones)

▪ Ingresos alquileres	43,3	+11%
▪ Margen bruto	77,9	-32%
▪ EBITDA	69,1	-35%
▪ Beneficio neto	26,7	-36%

- Realia continúa incrementando sus ingresos de alquileres que ya aportan el 45% del margen de la cuenta de resultados frente al 27% que aportaban hace un año. Estos ingresos dan mayor solidez a la compañía y confirman la estrategia de incrementar el negocio patrimonial con ingresos más recurrentes.
- Realia sigue incrementando su cartera patrimonial con la adquisición de tres nuevos edificios de oficinas en Madrid en los que se han invertido 82 millones de euros con una superficie bruta alquilable total de 18.042 m<sup>2</sup> y 313 plazas de parking.
- Destacar la adquisición por 12,2 millones de euros de un suelo urbanizable en el centro de Bucarest con una superficie de 8.394 m<sup>2</sup> de suelo bruto y una edificabilidad de 25.182 m<sup>2</sup> donde se construirán entre 240 y 260 viviendas.
- Conforme a la política de rotación de activos no estratégicos para la compañía, se ha vendido un solar industrial en Madrid por un importe de 40 millones de euros. El precio de venta se sitúa por encima de la valoración realizada en diciembre de 2007 por CB Richard Ellis superándola en un 1,4%, y reporta unas importantes plusvalías que ascienden a 13 millones de euros.
- También se ha vendido suelo residencial por un importe de 19 millones de euros. La operación más importante ha sido la venta de 7.556 m<sup>2</sup> en Madrid. Además, se han vendido 1.227 m<sup>2</sup> en Guadalajara. El precio de venta de estas operaciones se sitúa un 4% por encima de la valoración realizada en diciembre de 2007 por CB Richard Ellis, lo que demuestra una vez más la calidad de los activos de la compañía.
- La cifra de preventas del primer trimestre de 2008 se sitúa en niveles cercanos al último trimestre de 2007. Sin embargo, debido a las dificultades de los compradores en la obtención de financiación y la cancelación de varias promociones por motivos operativos, se han producido una serie de cancelaciones en la cartera acumulada de preventas que ha reducido el stock final hasta las 250,8 millones de euros.
- El Beneficio neto a marzo 2008 asciende a 26,7 millones de euros, un 36% inferior al del mismo periodo del ejercicio anterior debido a la menor venta de suelo fundamentalmente por la fuerte restricción del crédito.

**Resumen Datos Financieros (31 de Marzo 2008)**

(€mm)	1T 2008	1T 2007	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>152,9</b>	<b>210,2</b>	<b>-27,3</b>
Ingresos por rentas	43,3	39,1	10,7
<b>EBITDA Total</b>	<b>69,1</b>	<b>106,3</b>	<b>-35,0</b>
EBITDA Rentas	31,4	28,2	11,5
EBITDA Promociones y suelo	24,7	77,2	-68,0
EBITDA Venta de Activos	13,0	0,0	
<b>Beneficio Neto atribuible</b>	<b>26,7</b>	<b>41,9</b>	<b>-36,2</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>2.089</b>	<b>1.891</b>	<b>10,5</b>
<b>Nº Acciones (millones)<sup>1</sup></b>	<b>277,4</b>	<b>277,4</b>	<b>0,0</b>
<b>Beneficio por acción (€)</b>	<b>0,10</b>	<b>0,15</b>	<b>-36,2</b>
<b>Dividendo Pagado por acción (€)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

<sup>1</sup>Ajustado al split 3 a 1 previo a la OPV

**Resumen Datos Operativos (31 de Marzo 2008)**

	1T 2008	1T 2007	Var. (%)
<b>Area de Patrimonio</b>			
<b>Superficie Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>762.876</b>	<b>772.712</b>	<b>-1,3</b>
En Explotación	501.023	480.138	4,3
En Curso	261.853	292.574	-10,5
<b>Ocupación (%)</b>	<b>96,2%</b>	<b>96,4%</b>	<b>-0,2</b>
<b>Area de Promociones</b>			
<b>Preventas del Periodo</b>			
Millones €	20,4	38,7	-47,3
Unidades	78	192	-59,4
<b>Stock Preventas (millones €)</b>	<b>250,8</b>	<b>540,2</b>	<b>-53,6</b>
<b>Reserva de Suelo consolidada (mill. m<sup>2</sup>)</b>	<b>3,9</b>	<b>4,3</b>	<b>-9,2</b>
<b>Nº Empleados</b>	<b>231</b>	<b>243</b>	<b>-4,9</b>

**Cuenta de Resultados Consolidada**

(€nm)	1T 2008	1T 2007 <sup>1</sup>	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>152,9</b>	<b>210,2</b>	<b>-27,3</b>
Alquileres	43,3	39,1	10,7
Venta de Patrimonio (Resultado)	13,3	-	
Promociones	77,0	33,9	127,4
Suelo	19,1	137,3	-86,1
Otros	0,2		
<b>Margen Bruto</b>	<b>77,9</b>	<b>114,6</b>	<b>-32,0</b>
<i>Margen (%)</i>	<i>51,0</i>	<i>54,5</i>	
Alquileres	35,2	30,5	15,2
Venta de Patrimonio	13,3	-	
Promociones	16,3	6,8	140,4
Suelo	13,1	76,5	-82,8
Otros		0,8	
Gastos Generales	8,8	8,4	5,5
<b>EBITDA</b>	<b>69,1</b>	<b>106,3</b>	<b>-35,0</b>
Amortizaciones y Provisiones	8,1	7,5	8,0
<b>EBIT</b>	<b>61,1</b>	<b>98,8</b>	<b>-38,2</b>
<i>Margen (%)</i>	<i>39,9</i>	<i>47,0</i>	
Resultado Financiero Neto	21,4	18,4	15,8
Otros Resultados	-0,3	-0,4	-19,5
<b>Beneficio antes de Impuestos</b>	<b>39,4</b>	<b>80,0</b>	<b>-50,7</b>
Impuestos	10,7	24,6	-56,6
Resultados Actividades Interrumpidas		-0,4	-100,0
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>28,7</b>	<b>55,0</b>	<b>-47,8</b>
Minoritarios	2,0	13,1	-84,6
<b>Beneficio Neto Atribuible</b>	<b>26,7</b>	<b>41,9</b>	<b>-36,2</b>

<sup>1</sup> Cuenta de resultados 2007 en base a la clasificación de la actividad de servicios como "Actividad Interrumpida"

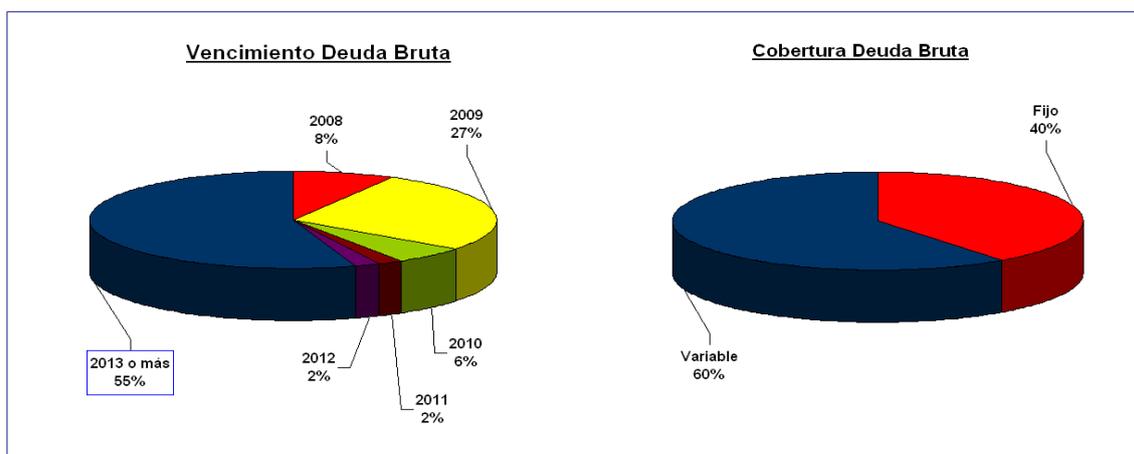
- La cifra total de Ingresos asciende a 152,9 millones de euros, lo que representa un descenso del 27,3% respecto al mismo periodo de 2007, debido a la menor venta de suelo que ha sido compensada en parte con los ingresos tanto de alquileres como de promoción.
- El Área de Patrimonio contribuye con un 37,0% al total de Ingresos y un 62,3% del margen bruto, lo que representa un importante incremento sobre el total. Las áreas de promoción y suelo representan el 63,0% de las ventas y el 37,7% del margen bruto.
- El resultado financiero refleja el incremento de la deuda para financiar los nuevos proyectos de inversión. Se han capitalizado intereses por un importe de 4,2 millones de euros. El interés medio ponderado de la deuda se sitúa en el 5,33%.
- Los intereses minoritarios se han reducido significativamente debido a la menor venta de suelos a través de sociedades filiales de Realia y socios minoritarios.
- El Beneficio neto asciende a 26,7 millones de euros, un 36% inferior al del mismo periodo del ejercicio anterior debido a la menor venta de suelo en el periodo.

**Balance Consolidado**

(€mm)	1T 2008	2007		1T 2008	2007
Inmovilizado material	13	44	Fondos propios	697	691
Inversiones inmobiliarias	2.166	2.070	Minoritarios	267	288
Inversiones en empresas asociadas	105	105	Deuda con entidades de crédito	2.278	2.136
Existencias	1.302	1.313	Acreeedores y cuentas a pagar	581	656
Deudores y cuentas a cobrar	81	77	Otros pasivos	118	129
Otros activos	244	260			
Activos disponibles para la venta	31	31			
<b>Total Activo</b>	<b>3.941</b>	<b>3.900</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>3.941</b>	<b>3.900</b>

**SITUACIÓN FINANCIERA**

<b>ESTRUCTURA DE LA DEUDA</b>		(€mm)
Sindicado		1.327
Créditos		739
Préstamos hipotecarios		142
Préstamos		70
<b>Total Deuda Financiera Bruta</b>		<b>2.278</b>
Tesorería		93
Equivalentes de Tesorería		24
Otros Activos Financieros		72
<b>Total Deuda Financiera Neta</b>		<b>2.089</b>



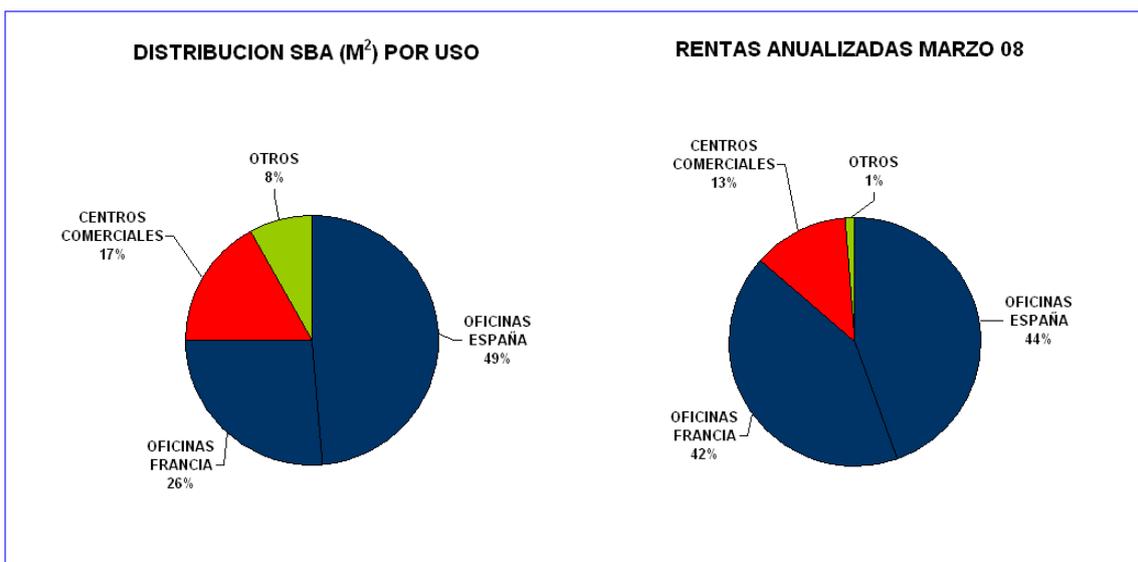
- El 55% de la deuda financiera bruta tiene un vencimiento superior a los 5 años y gran parte de esta deuda corresponde al préstamo sindicado con un vencimiento de 10 años.

**AREA DE PATRIMONIO**

**Alquileres (incluye Gastos Repercutidos)**

(€mm)	1T 2008	1T 2007	Var. (%)
<b>Oficinas</b>	<b>36,4</b>	<b>34,0</b>	<b>6,9</b>
España	18,6	17,8	4,5
Francia	17,8	16,3	9,5
<b>Centros Comerciales</b>	<b>6,5</b>	<b>4,6</b>	<b>40,3</b>
<b>Otros</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>-1,5</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>43,3</b>	<b>39,1</b>	<b>10,7</b>
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>35,2</b>	<b>30,5</b>	<b>15,2</b>
<b>Margen (%)</b>	<b>81,4</b>	<b>78,2</b>	

- El fuerte incremento de las rentas se debe al buen comportamiento del mercado de oficinas en Madrid y Paris, fundamentalmente en las principales zonas de negocios donde Realia concentra gran parte de sus activos.
- Los ingresos del área de Centros Comerciales experimentan un incremento muy importante por la entrada en explotación del Centro Comercial Ferial Plaza de Guadalajara.
- La gran calidad y excepcional ubicación de gran parte de los activos permite una elevada tasa de ocupación que se incrementa hasta el 96,2% desde el 95,7% en Diciembre 2007. Destacar la menor tasa de ocupación en Francia debido fundamentalmente a los edificios que se encuentran en rehabilitación en Paris.



- Las rentas de oficinas del mes de Marzo anualizadas representan el 86% del total de rentas, con un peso equilibrado entre Madrid y Paris.

### Venta de Activos

(€mm)	1T 2008	1T 2007	Var. (%)
España	40,5	-	
Francia			
<b>Total Ingresos</b>	<b>40,5</b>	<b>-</b>	
España	13,3	-	
Francia			
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>13,3</b>	<b>-</b>	
<b>Margen (%)</b>	<b>32,9</b>		

- Conforme a la política de rotación de activos no estratégicos para la compañía, se ha vendido un solar industrial en Madrid por un importe de 40,5 millones de euros. El precio de venta se sitúa un 1,4% por encima de la valoración realizada en diciembre de 2007 por CB Richard Ellis, y reporta unas importantes plusvalías que ascienden a 13,3 millones de euros.

### Activos en curso

Activos en Curso	Localización	Uso	SBA	Inversion Estimada	Inversion Incurrida	GAV/CBRE Dic07	Renta anual esperada	Yield/ coste	Apertura prevista	%Pre-alquiler
La Noria FI	Murcia	Comercial	16660	35,5	21,0	29,2	3,0	8,3%	2008/2010	66%
La Noria FII	Murcia	Comercial	13340	19,5	3,1	4,5	1,4	7,0%	2010	
CC. Plaza Nueva	Madrid	Comercial	90632	163,7	37,1	60,6	11,0	6,7%	2009/2011	52%
As Carolas	Santiago	Comercial	50000	163,0	64,1	70,7	10,9	6,7%	2010	
CC. Dania	Dania	Comercial	31214	85,0			5,8	6,8%	2010	
<b>Total Centros Comerciales</b>			<b>201.846</b>	<b>466,7</b>	<b>125,2</b>	<b>165,1</b>	<b>31,9</b>	<b>6,8%</b>		
Torre Porta Fira	Barcelona	Oficinas	31.957	128,5	12,7	15,8	7,8	6,0%	2009	
Park Central 22@	Barcelona	Oficinas	9200	25,0	8,9	14,5	2,0	8,1%	2010	
François Oly / rue Louis Lejeune	Paris	Oficinas	14860	85,0	51,6	52,3	5,6	6,6%	2010	
129 Malesherbes*	Paris	Oficinas	1.281	5,0		10,2	0,7	7,0%	2009	
163 Malesherbes/12 rue Ampere*	Paris	Oficinas	2.719	7,5		19,7	1,5	8,2%	2009	
<b>Total Oficinas</b>			<b>60.007</b>	<b>251,0</b>	<b>73,2</b>	<b>112,5</b>	<b>17,6</b>	<b>6,6%</b>		
<b>Total en Curso</b>			<b>261.853</b>	<b>717,7</b>	<b>198,4</b>	<b>277,6</b>	<b>49,6</b>	<b>6,8%</b>		

\* Se encuentran en rehabilitación

- El proyecto de La Noria en Murcia, consta de varias fases. La apertura del outlet de la primera fase está prevista para el tercer trimestre de 2008 y cuenta con una SBA cercana a los 13.700 m2 con precontratos y compromisos del 66%. Los cerca de 3.000 m2 restantes de la primera fase tienen prevista su apertura junto a la segunda fase en 2010.
- El proyecto de Leganés en Madrid, cuenta también con varias fases: un parque de medianas de 50.000 m2 aproximadamente, un Centro Comercial de 25.000 m2 aproximadamente y alrededor de 15.000 m2 de uso terciario/residencial. El parque de medianas tiene prevista su apertura en el primer semestre de 2009 y cuenta con precontratos y compromisos del 82%.

**Activos Adquiridos**



*Edificio de oficinas que alberga la sede central en España de BP Oil situado en el parque empresarial Arroyo de la Vega en Alcobendas.*



	Localizacion	Uso	Superficie	Plazas	Inversión
<b>España</b>					
Avda. de Bruselas	Alcobendas	Oficinas	8.856	243	38,5
Musgo, 1 y 3	Madrid	Oficinas	5.383	52	18,1
Alfonso XII, 30	Madrid	Oficinas	3.803	18	25,5
<b>Total</b>			<b>18.042</b>	<b>313</b>	<b>82,1</b>

- En línea con la estrategia de la compañía, Realia sigue incrementando su cartera patrimonial con la adquisición de tres nuevos edificios de oficinas en Madrid en los que se han invertido 82 millones de euros con una superficie bruta alquilable total de 18.042 m2 y 313 plazas de parking.

**AREA DE PROMOCIONES Y SUELO**

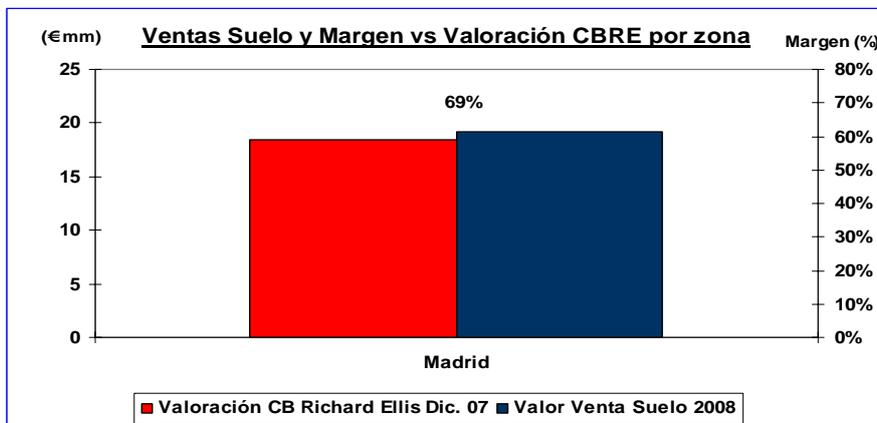
(€mm)	1T 2008	1T 2007	Var. (%)
<b>Ingresos</b>			
Promociones	77,0	33,9	127,4
Suelo	19,1	137,3	-86,1
<b>Total Ingresos</b>	<b>96,1</b>	<b>171,1</b>	<b>-43,8</b>
<b>Margen Bruto</b>			
Promociones	16,3	6,8	140,4
Suelo	13,1	76,5	-82,8
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>29,4</b>	<b>83,2</b>	<b>-64,7</b>
<b>Margen (%)</b>	<b>30,6</b>	<b>48,6</b>	

- La ralentización del mercado residencial continúa afectando las ventas de viviendas, situación que se ha visto agravada por la restricción del crédito, dificultando aún más la evolución del negocio y reduciendo de manera significativa las transacciones de suelo.
- Por otro lado, los ingresos de promociones han incrementado frente al primer trimestre de 2007 debido al mayor volumen de entregas de viviendas.
- Los márgenes de promoción de viviendas se sitúan en el 21,1% sobre ventas, frente al 23,0% en Diciembre 2007. El menor margen se debe a la entrega de 55 viviendas de protección pública (VPP) en Madrid con márgenes inferiores a la vivienda libre. El margen obtenido en las ventas de suelo se incrementa hasta el 68,6%, frente al 59,5% en Diciembre 2007.

**Gestion de Suelo**

	1T 2008		1T 2007		Var. (%)
	M <sup>2</sup>	MM €	M <sup>2</sup>	MM €	
Compras	8.394	12,2	116.196	83,1	-85,3
Ventas	8.783	19,1	139.479	137,3	-86,1

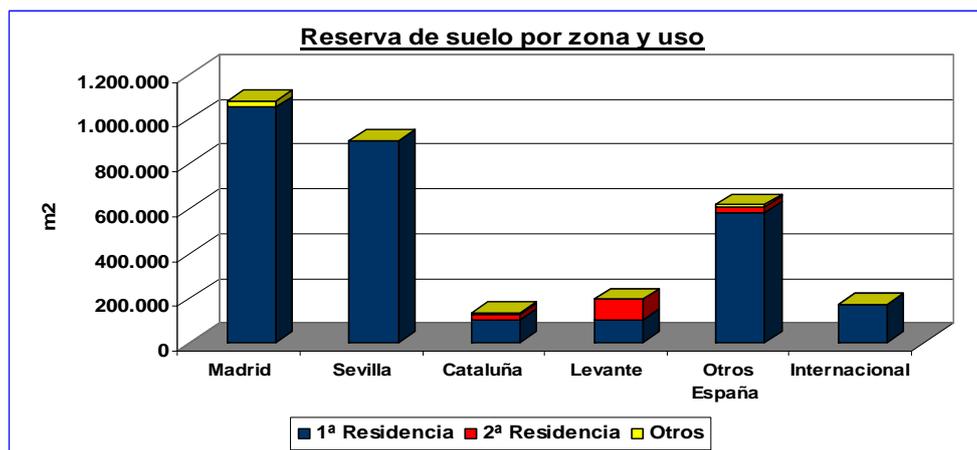
- La compra de suelo corresponde a un suelo urbanizable en el centro de Bucarest donde se construirán entre 240 y 260 viviendas.
- El coste medio implícito del suelo comprado fue de 484 euros/m2.
- En la venta de suelo, la operación más importante ha sido la venta de 7.556 m2 en Madrid. Además, se han vendido 1.227 m2 en Guadalajara. El importe agregado de estas operaciones ha sido de 19,1 millones de euros.
- El precio medio implícito del suelo vendido fue de 2.179 euros/m2.



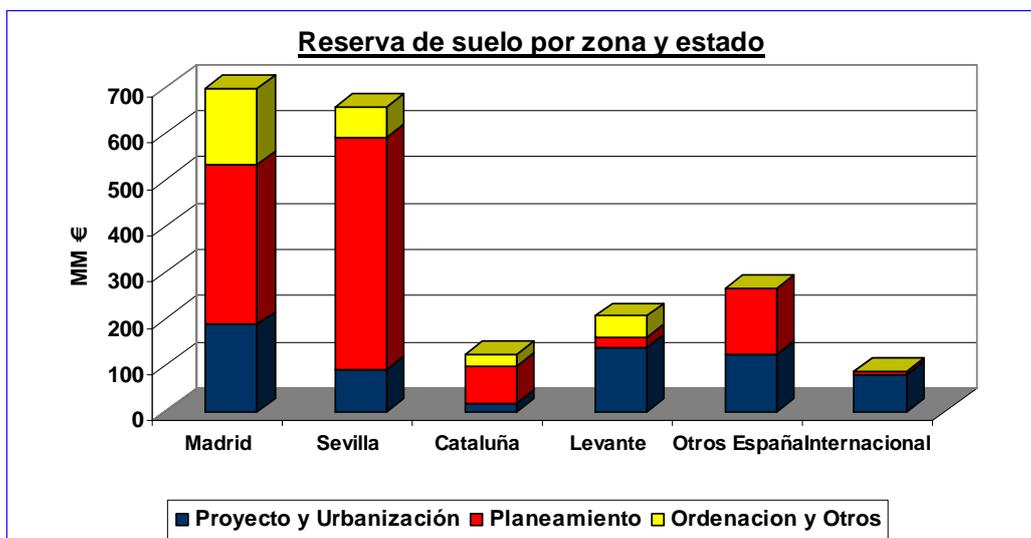
- El precio de venta del suelo se sitúa un 4% por encima de la valoración realizada en diciembre de 2007 por CB Richard Ellis y el margen obtenido ha sido del 68,6% (59,5% en Diciembre 2007), lo que demuestra una vez más la calidad de los activos de la compañía.

**Variación reserva de suelo**

- La reserva de suelo edificable a marzo 2008 es de 3,01 millones m<sup>2</sup>, una vez descontados los suelos en construcción y los que pertenecen a socios minoritarios.



- El suelo para primera residencia representa el 94% de la reserva de suelo total. Segunda residencia representa el 4% del suelo. Por último, el 2% del suelo corresponde a otros usos.



- En cuanto a su distribución geográfica, el 64% de la superficie edificable se encuentra en áreas urbanas de Madrid y Sevilla y sus áreas de influencia. El resto se divide fundamentalmente entre Cataluña, Levante, Lisboa, Varsovia y Bucarest.
- Atendiendo al estado de maduración de la reserva de suelo, el 24% se encuentran en las últimas fases de desarrollo (proyecto y urbanización); un 53% se encuentra en fase de planeamiento, y solo el 23% esta en las primeras fases del desarrollo.

### Promociones

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos MM €
Madrid / Centro	108	27,4
Levante	9	2,4
Andalucía	69	20,6
Cataluña	64	25,0
Canarias	3	0,5
Portugal	7	1,1
<b>Total</b>	<b>260</b>	<b>77,0</b>

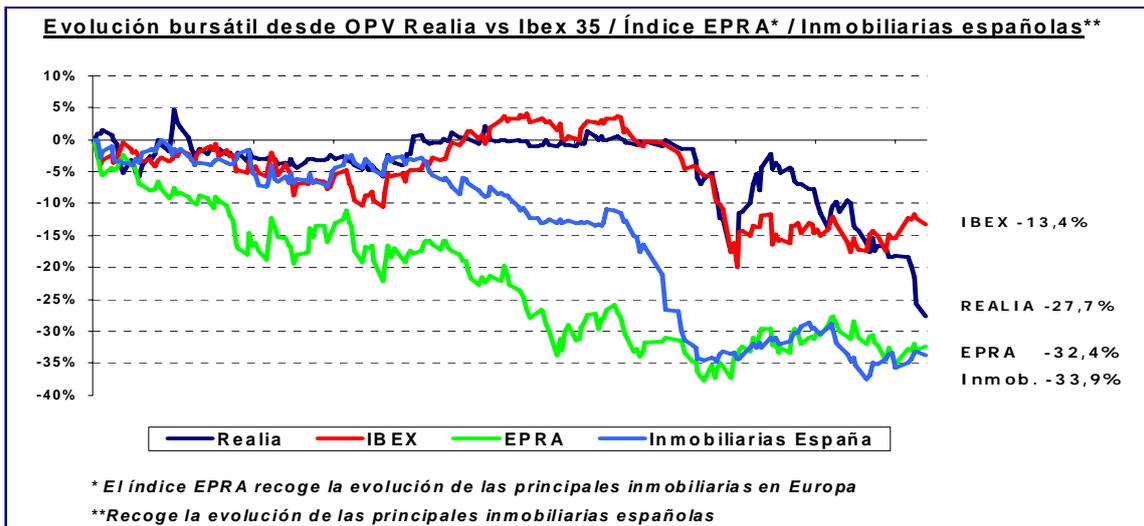
- Gran parte de las entregas realizadas en el primer trimestre de 2008 se han producido en Madrid, Cataluña y Sevilla donde Realia concentra fundamentalmente su actividad de promociones.
- La cobertura de ventas para las entregas de 2008 y 2009 es de un 100% y un 38% respectivamente.

Evolución cartera de pre-ventas	1T 2008	4T 2007	1T 2007
<b>(+) Pre-ventas</b>			
Número de unidades	78	77	192
MM €	20,4	32,9	38,7
<b>(-) Entregas</b>			
Número de viviendas	260	402	111
MM €	77,0	115,4	33,9
<b>Cartera final del periodo</b>			
Número de unidades	923	1.181	1.964
MM €	250,8	334,2	540,2

- La cifra de preventas del primer trimestre de 2008 se sitúa en niveles cercanos al último trimestre de 2007. Sin embargo, debido a las dificultades de los compradores en la obtención de financiación y la cancelación de varias promociones por motivos operativos, se han producido una serie de cancelaciones en la cartera acumulada de preventas que ha reducido el stock final hasta las 250,8 millones de euros.
- El 67% del stock de pre-ventas corresponde a primera residencia frente al 33% de segunda residencia.

**DATOS BURSATILES**

- Las acciones de Realia han cerrado el mes de Marzo 2008 en 4,70 euros, con una caída del 27,7% respecto al precio de salida a bolsa. Los índices IBEX 35, EPRA y el agregado de las principales inmobiliarias españolas cayeron en el mismo periodo un 13,4%, un 32,4% y un 33,9%, respectivamente.



	1T 2008
Cotización al cierre (€/ acción)	4,7
Capitalización bursátil al cierre (MM €)	1.304
Cotización máxima del periodo	6,5
Cotización mínima del periodo	4,7
Efectivo medio diario negociado (M €)	1.459
Volumen medio diario de contratación (acciones)	259.734

**Dividendos**

- Cumpliendo con el compromiso adquirido en la OPV respecto a la política de reparto de dividendos de al menos el 50% del beneficio neto, Realia propondrá en la Junta General de Accionistas que celebrará el próximo 5 de junio repartir un dividendo bruto complementario de 0,014 euros por acción con cargo a los beneficios de 2007.
- El dividendo complementario se sumará a los dos dividendos a cuenta ya abonados por Realia con cargo al beneficio de 2007. Se repartió un primer dividendo de 0,12 euros en julio de 2007 y otro de 0,12 euros en diciembre de 2007.

**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 2008.

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.