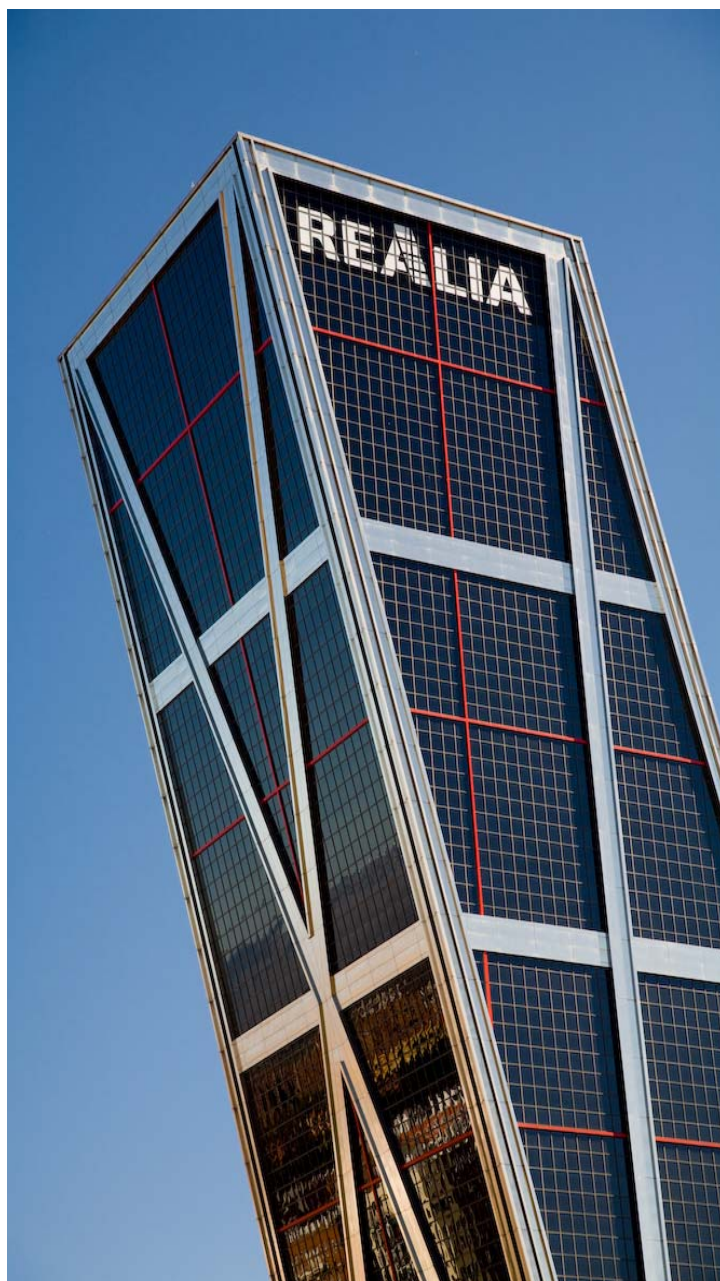


# REALIA



**RESULTADOS ENERO - DICIEMBRE 2009**

*1 de Marzo de 2010*

[Datos principales Enero - Diciembre 2009](#)

**IMPACTO VALORACIÓN DE ACTIVOS**

- A 31 de Diciembre de 2009, según la tasación realizada por un experto independiente, CB Richard Ellis, la cartera de activos inmobiliarios de Realia tiene un **valor de mercado de 4.550 millones de euros**.
- Realia tiene valorados todos sus activos a coste histórico y su **valor contable** a 31 de diciembre de 2009 es de **3.413 millones de euros**, por lo que Realia cuenta con unas **plusvalías latentes** (no contabilizadas en balance) después de socios minoritarios de **869 millones de euros** (674 millones de euros después de impuestos).
- Sin embargo, la nueva valoración de activos a 31 de diciembre de 2009 refleja en algunos activos un valor de mercado inferior al valor contable por lo que se han realizado **provisiones** por depreciación de activos (apunte contable que no supone una salida de caja) por un importe de **94,3 millones de euros**.
- El **Resultado Neto** del ejercicio 2009 se sitúa en **-54,2 millones de euros**, debido al impacto de las provisiones por depreciación de activos.
- **Sin el efecto de las provisiones** por pérdida de valor de algunos activos, el **Resultado Neto** habría sido positivo en **16,2 millones de euros**.

**NEGOCIO PATRIMONIAL**

- El **área patrimonial** tiene un valor de **2.910 millones de euros**, el **64% del valor de los activos**.
- La actividad patrimonial continúa mostrando una buena evolución **manteniendo altos niveles de ocupación** gracias a la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- El negocio patrimonial aporta el 99% del margen bruto de la cuenta de resultados dando mayor solidez a la compañía.

**ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL**

- El **área residencial** tiene un valor de **1.639 millones de euros**, el **36% del valor de los activos**.
- El ritmo de **venta de viviendas** se ha situado en **665 unidades**, un **104,3% más** que en el mismo periodo de 2008, impulsado por una política realista de precios.
- La estrategia comercial de descuentos iniciada en 2008 y potenciada en 2009 ha acelerado de manera importante el ritmo de venta de viviendas, reduciendo así la cartera de viviendas terminadas, objetivo prioritario para la compañía.

**SITUACIÓN FINANCIERA**

- Tras la firma del acuerdo de refinanciación de la actividad de promoción residencial, **más del 90%** de la **deuda financiera** del Grupo tiene su **vencimiento entre 2012 y 2017**.
- El ratio de endeudamiento (**loan-to-value**) a Diciembre 2009 se sitúa en el **48,9%**.

**DESINVERSIONES**

Conforme a la política de rotación de activos se han vendido **activos patrimoniales** en Sevilla y París por valor de 106 millones de euros, generando una **plusvalía de 52,8 millones de euros**.

(€mm)	2009	2008	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>382,6</b>	<b>468,7</b>	<b>-18,4</b>
<b>Ingresos por rentas</b>	<b>180,2</b>	<b>176,9</b>	<b>1,9</b>

<b>EBITDA Total <sup>1</sup></b>	<b>176,0</b>	<b>211,7</b>	<b>-16,9</b>
EBITDA Rentas	137,2	128,7	6,6
EBITDA Promociones	-14,7	17,6	-183,5
EBITDA Suelo	0,0	29,7	-100,0
EBITDA Venta de Activos	51,5	24,7	108,1
EBITDA Otros	2,0	10,9	-82,2
<b>Resultado Neto atribuible</b>	<b>-54,2</b>	<b>-45,8</b>	<b>-18,3</b>
<b>Resultado Neto sin provisiones <sup>2</sup></b>	<b>16,2</b>	<b>48,8</b>	<b>-66,8</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>2.225</b>	<b>2.279</b>	<b>-2,4</b>
<b>Nº Acciones (millones)</b>	<b>277,4</b>	<b>277,4</b>	
<b>Beneficio por acción (€)</b>	<b>-0,20</b>	<b>-0,17</b>	<b>-18,3</b>

<sup>1</sup> Resultado de explotación antes de intereses, amortizaciones y provisiones en el valor de existencias.

<sup>2</sup> Sin el efecto de las provisiones por la pérdida de valor de algunos activos.

### Resumen Datos Operativos (31 de Diciembre 2009)

	2009	2008	Var. (%)
<b>Area de Patrimonio</b>			
<b>Superficie Total (m<sup>2</sup>) <sup>1</sup></b>	<b>630.158</b>	<b>723.069</b>	<b>-12,8</b>
En Explotación	563.153	498.581	13,0
En Curso <sup>1</sup>	67.005	224.488	-70,2
<b>Ocupación (%)</b>	<b>94,4%<sup>2</sup></b>	<b>96,7%</b>	<b>-2,3</b>
<b>Area de Promociones</b>			
<b>Preventas del Periodo</b>			
Millones €	138,3	75,9	82,3
Unidades (Viviendas)	665	326	104,3
<b>Stock Preventas (millones €)</b>	<b>63,7</b>	<b>111,6</b>	<b>-42,9</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>177</b>	<b>211</b>	<b>-16,1</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 recientemente inaugurada y en fase de comercialización.

### Cuenta de Resultados Consolidada

(€nm)	2009	2008	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>382,6</b>	<b>468,7</b>	<b>-18,4</b>
Alquileres	180,2	176,9	1,9
Venta de Patrimonio (Resultado)	52,8	25,3	108,5
Promociones	142,0	203,6	-30,3
Suelo	0,0	48,5	-100,0
Otros	7,5	14,4	-48,0

<b>Margen Bruto</b>	<b>199,9</b>	<b>244,1</b>	<b>-18,1</b>
<i>Margen (%)</i>	52,3	52,1	
Alquileres	144,4	143,3	0,7
Venta de Patrimonio	52,8	25,3	108,5
Promociones	0,8	33,6	-97,7
Suelo	0,0	30,9	-100,0
Otros	2,0	10,9	-82,2
Gastos Generales	-24,0	-32,4	-26,0
<b>EBITDA <sup>1</sup></b>	<b>176,0</b>	<b>211,7</b>	<b>-16,9</b>
Amortizaciones	-34,2	-34,0	0,4
<b>Provisiones</b>	<b>-109,2</b>	<b>-126,1</b>	<b>-13,4</b>
<b>EBIT</b>	<b>32,6</b>	<b>51,5</b>	<b>-36,7</b>
<i>Margen (%)</i>	8,5	11,0	
Resultado Financiero Neto	-97,7	-87,8	11,2
Otros Resultados	-2,8	-4,2	-32,3
<b>Beneficio antes de Impuestos</b>	<b>-67,9</b>	<b>-40,5</b>	<b>67,7</b>
Impuestos	14,1	11,9	18,7
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>-53,8</b>	<b>-28,6</b>	<b>88,0</b>
Minoritarios	-0,4	-17,2	-97,9
<b>Resultado Neto Atribuible</b>	<b>-54,2</b>	<b>-45,8</b>	<b>18,3</b>
<b>Resultado Neto sin provisiones <sup>2</sup></b>	<b>16,2</b>	<b>48,8</b>	<b>-66,8</b>

<sup>1</sup> Resultado de explotación antes de intereses, amortizaciones y provisiones en el valor de existencias.

<sup>2</sup> Sin el efecto de las provisiones por la pérdida de valor de algunos activos.

- La cifra total de Ingresos se ve reducida por la menor aportación de la actividad de promoción y la ausencia de operaciones de venta de suelo.
- La actividad patrimonial continúa mostrando una buena evolución, con incrementos en los ingresos de alquiler del +1,9%.
- El negocio patrimonial aporta el 99% del margen bruto de la cuenta de resultados dando mayor solidez a la compañía.
- En el ejercicio 2009 se han vendido varios activos patrimoniales en Sevilla y Paris por valor de 106,3 millones de euros, generando una plusvalía de 52,8 millones de euros.
- La política de reducción de costes iniciada en 2008 se ha potenciado en 2009 con la optimización de la estructura de Grupo, lo que ha permitido reducir los gastos generales en un 26%.

- Realia tiene valorados todos sus activos a coste histórico y su valor contable a 31 de diciembre de 2009 es de 3.413 millones de euros, por lo que Realia cuenta con unas **plusvalías latentes** (no contabilizadas en balance) después de socios minoritarios de **869 millones de euros** (674 millones de euros después de impuestos).

	Valor Contable (Book value)	Valor de mercado (según CBRE)	Valor mercado (sin minoritarios)	Plusvalías Totales	Plusvalías (sin minorit.)	Plusvalías Desp. Impuest.
Activos Grupo Realia	3.413	4.550	3.860	1.136	869	674

- Sin embargo, la nueva valoración de activos a 31 de diciembre de 2009 refleja en algunos activos un valor de mercado inferior al valor contable por lo que se han realizado provisiones por depreciación de activos (apunte contable que no supone una salida de caja) por un importe de 94,3 millones de euros.

Provisiones	Activos Patrimonio	Activos Residencial	Total 1	Total 2
2009	80,4	13,9	94,3	109,2
2008	41,8	76,9	118,7	126,0

<sup>1</sup> Total provisiones por depreciación de activos.

<sup>2</sup> Total provisiones.

- El **resultado financiero** neto es de 97,7 millones de euros, desglosados en las siguientes partidas:

Resultado Financiero	2009	2008
Activación de gastos financieros <sup>1</sup>	5,7	15,3
Gastos financieros <sup>2</sup>	-110,2	-133,9
Ingresos financieros <sup>3</sup>	6,7	12,1
Resultado por enajenación instrumentos financieros <sup>4</sup>	0,1	18,6
	<b>97,7</b>	<b>87,8</b>

<sup>1</sup> Vinculados al desarrollo de proyectos en curso (promociones residenciales y desarrollos patrimoniales).

<sup>2</sup> Refleja la menor deuda tras las desinversiones realizadas y la bajada de los tipos de interés.

<sup>3</sup> Intereses de cuentas corrientes, de aplazamiento de cobros pendientes y de anticipos cancelados.

<sup>4</sup> Inversiones financieras.

- El ratio de cobertura de intereses (caja generada para hacer frente al pago de intereses) se sitúa a Diciembre 2009 en 1,69 veces gracias al bajo nivel de endeudamiento (LTV 49%).

Cobertura de intereses	2009	2008
EBITDA	176,0	211,7
Intereses anuales	-104,5	-121,8
Ratio de cobertura	1,68	1,74

- El coste medio ponderado de la deuda se ha situado en el 4,45%.
- La cifra de *otros resultados* (-2,8 millones de euros), recoge fundamentalmente el resultado de sociedades de promoción puestas en equivalencia.
- El *Resultado Neto* del ejercicio 2009 se sitúa en -54,2 millones de euros, debido fundamentalmente al impacto de las provisiones por depreciación de activos.
- Sin el efecto de las provisiones por pérdida de valor de algunos activos, el *Resultado Neto* habría sido positivo en 16,2 millones de euros.

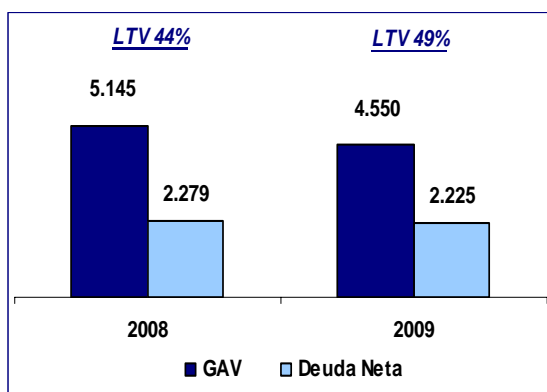
### Balance Consolidado

(€mm)	2009	2008		2009	2008
Inmovilizado material	10	12	Fondos propios	509	567
Inversiones inmobiliarias	2.199	2.193	Minoritarios	267	268
Inversiones en empresas asociadas	99	101			
Existencias	1.010	1.174	Deuda con entidades de crédito	2.414	2.420
Deudores y cuentas a cobrar	47	90	Acreedores y cuentas a pagar	164	295
Otros activos	311	239	Otros pasivos	322	259
<b>Total Activo</b>	<b>3.676</b>	<b>3.809</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>3.676</b>	<b>3.809</b>

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

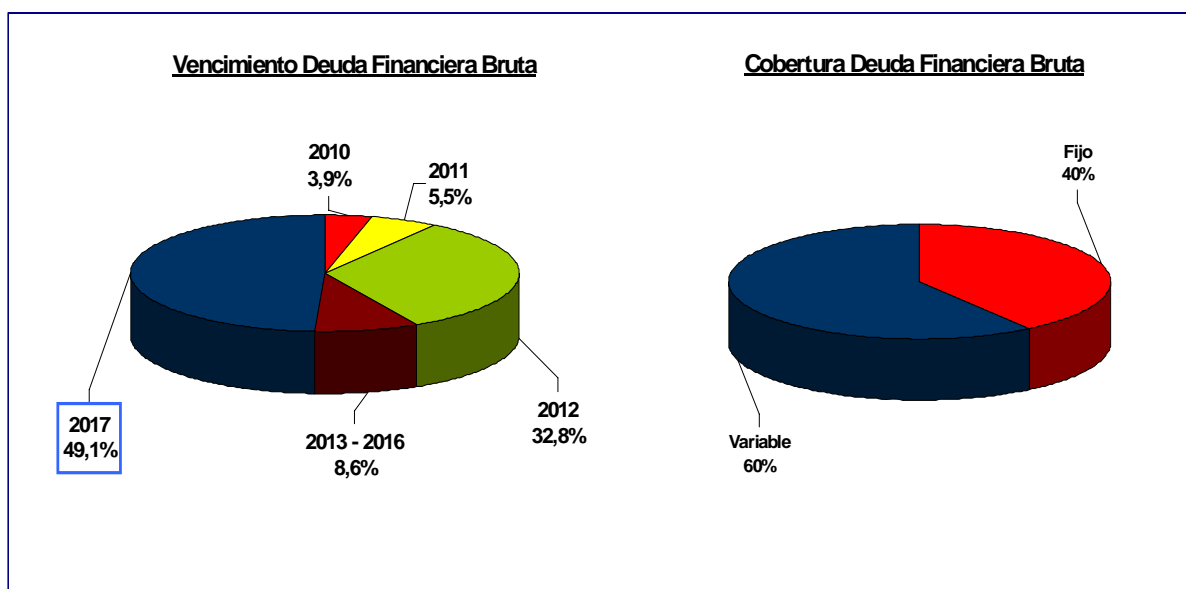
### SITUACIÓN FINANCIERA

ESTRUCTURA DEUDA	2009	2008
Sindicados	2.190,9	1.387,1
Créditos	56,8	813,0
Préstamos hipotecarios	137,3	155,0
Préstamos	29,0	64,2
<b>Total Deuda Financiera Bruta</b>	<b>2.414,0</b>	<b>2.419,4</b>
Tesorería	160,3	117,2



Equivalentes de Tesorería	28,7	22,8
<b>Total Deuda Financiera Neta</b>	<b>2.225,0</b>	<b>2.279,4</b>

- El ratio de endeudamiento (*loan-to-value*) a Diciembre 2009 se sitúa en el 48,9%.



- Más del 90% de la deuda financiera tiene su vencimiento entre 2012 y 2017.
- Además, Realia cuenta con una nueva línea de financiación tras el acuerdo alcanzado con las entidades financieras por un importe de 80 millones de euros.
- Adicionalmente, los dos accionistas principales de Realia, FCC y Caja Madrid, apoyan a la compañía con la concesión y desembolso de un préstamo que en conjunto supone otros 100 millones de euros.

**VALORACION DE ACTIVOS**

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

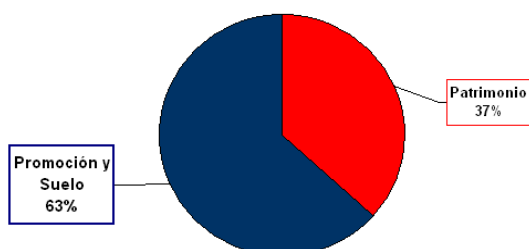
(€mm)	2009	2008	Var.	Var. LfL
<b>Activos Patrimonio</b>	<b>2.910</b>	<b>3.134</b>	<b>-7,1%</b>	<b>-8,6%</b>
<b>Activos Promoción <sup>1</sup></b>	<b>275</b>	<b>475</b>	<b>-41,9%</b>	<b>-</b>
<b>Activos Suelo</b>	<b>1.364</b>	<b>1.537</b>	<b>-11,3%</b>	<b>-13,5%</b>
<b>Total Valor Activos</b>	<b>4.550</b>	<b>5.145</b>	<b>-11,6%</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> Impacto de las viviendas entregadas en 2009 y varios proyectos residenciales que se han pospuesto cuya superficie ha vuelto a reserva de suelo.

- A 31 de Diciembre de 2009, el 64% del valor de los activos de Realia corresponde a la actividad patrimonial y el 36% al negocio residencial.
- En los últimos 4 ejercicios (2006-2009), Realia ha implementado con éxito sus tres principales líneas estratégicas: reforzar la actividad patrimonial en activos *prime*, expansión internacional y reducir significativamente la exposición a la actividad residencial en España.

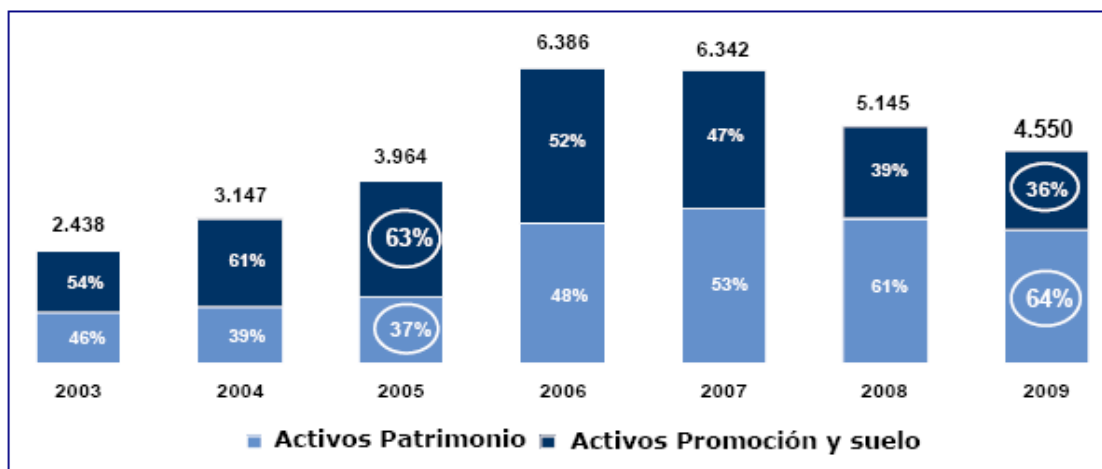
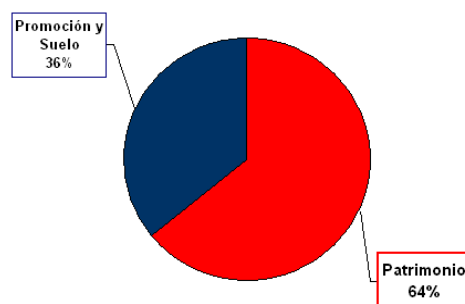
31 DIC 2005

**VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS (GAV)**



31 DIC 2009

**VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS (GAV)**



**Valoración de PATRIMONIO**



	m2	GAV 2009	GAV 2008	Var. (%)	LfL (%) <sup>1</sup>	Yield 2009 (%) <sup>2</sup>	Yield 2008 (%) <sup>2</sup>	Yield CBRE 2009 (%) <sup>3</sup>	Yield CBRE 2008 (%) <sup>3</sup>	Valor €/ m2
<b>Oficinas</b>	<b>384.064</b>	<b>2.286,7</b>	<b>2.427,1</b>	<b>-5,8</b>	<b>-8,1</b>	<b>6,0</b>	<b>5,4</b>	<b>6,0</b>	<b>5,6</b>	<b>5.954</b>
<b>España</b>	<b>261.217</b>	<b>1.194,7</b>	<b>1.229,8</b>	<b>-2,9</b>	<b>-7,8</b>	<b>5,9</b>	<b>5,4</b>	<b>6,1</b>	<b>6,0</b>	<b>4.574</b>
CBD <sup>4</sup>	109.397	677,9	736,8	-8,0	-8,0	5,6	5,2	5,8	5,8	6.197
BD <sup>5</sup>	61.304	247,3	269,3	-8,2	-8,2	6,2	5,9	6,7	6,4	4.034
Periferia/Otros	90.516	269,5	223,8	20,4	-6,2	6,4	5,5	6,4	5,9	2.977
<b>Francia</b>	<b>122.846</b>	<b>1.092,0</b>	<b>1.197,2</b>	<b>-8,8</b>	<b>-8,4</b>	<b>6,1</b>	<b>5,5</b>	<b>5,8</b>	<b>5,3</b>	<b>8.889</b>
CBD <sup>4</sup>	66.640	709,2	807,1	-12,1	-12,1	5,9	5,1	5,6	5,0	10.642
BD <sup>5</sup>	47.586	354,8	359,1	-1,2	0,3	6,3	6,2	6,0	5,8	7.457
Periferia/Otros	8.621	27,9	31,0	-10,0	-10,0	7,9	7,2	7,7	7,1	3.239
<b>C. Comerciales</b>	<b>132.586</b>	<b>320,1</b>	<b>373,2</b>	<b>-14,2</b>	<b>-12,2</b>	<b>6,8</b>	<b>6,0</b>	<b>7,3</b>	<b>6,6</b>	<b>2.414</b>
<b>Otros activos<sup>6</sup></b>	<b>46.504</b>	<b>75,1</b>	<b>39,3</b>	<b>91,1</b>	<b>-11,1</b>	<b>2,1</b>	<b>4,1</b>	<b>3,0</b>	<b>3,8</b>	<b>1.614</b>
<b>Proyectos en curso</b>	<b>140.017</b>	<b>228,3</b>	<b>294,1</b>	<b>-22,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.631</b>
<b>Total</b>	<b>703.170</b>	<b>2.910,2</b>	<b>3.133,6</b>	<b>-7,1</b>	<b>-8,6</b>	<b>6,0</b>	<b>5,5</b>	<b>6,0</b>	<b>5,7</b>	<b>4.139</b>

<sup>1</sup> *Compara activos homogéneos Dic. 2009 vs. Dic. 2008.*

<sup>2</sup> *Rentabilidad inicial: rentas Dic. 09 anualizadas asumiendo 100% ocupación dividido entre el valor de los activos según CBRE*

<sup>3</sup> *Rentabilidad de mercado: rentas de mercado según CBRE dividido entre el valor de los activos según CBRE.*

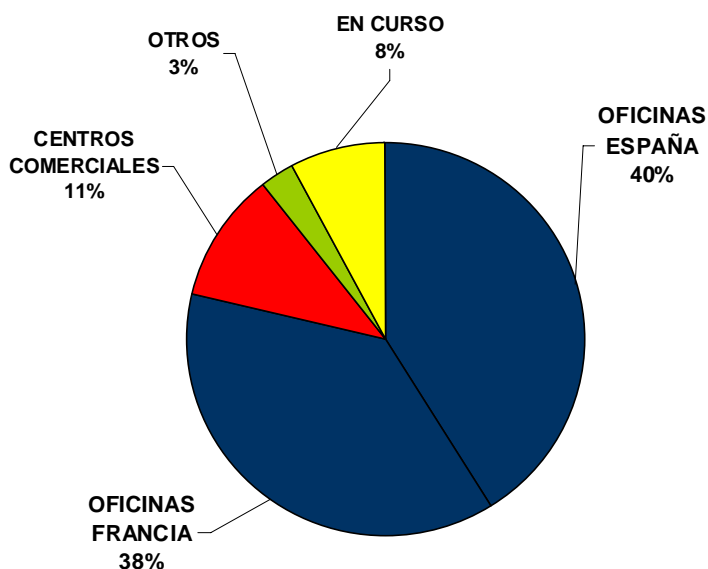
<sup>4</sup> *Zona central de negocios.*

<sup>5</sup> *Área metropolitana, excluyendo CBD.*

<sup>6</sup> *Fundamentalmente una nave industrial en Logroño y un hotel en Paris.*

- El valor de mercado de los activos de patrimonio a 31 de Diciembre de 2009 es de 2.910 millones de euros, un 7,1% inferior al de Diciembre 2008.
- En términos comparables (like for like), el valor es un 8,6% inferior al de Diciembre 2008.
- La variación negativa en el valor de los activos patrimoniales se ha producido por el repunte en los yields (rentabilidades exigidas a los activos) y la expectativa de ralentización en las rentas de mercado.
- La rentabilidad de mercado (rentas de mercado según CBRE dividido entre el valor de los activos según CBRE) de la cartera patrimonial a Diciembre 2009 es del 6,0%.

### CLASIFICACIÓN ACTIVOS PATRIMONIO (GAV)



**Valoración de PROMOCIONES y SUELO**

(€mm)	2009	2008	Var. (%)	LfL (%)
Cartera de suelo	1.363,9	1.537,4	-11,3	-13,5
Promociones en Curso <sup>1</sup>	27,1	196,0	-86,2	-
Promociones Terminadas <sup>1</sup>	248,4	278,5	-10,8	-

<b>Total Valor Activos Residencial</b>	<b>1.639,4</b>	<b>2.011,9</b>	<b>-18,5</b>	<b>-</b>
--	----------------	----------------	--------------	----------

<sup>1</sup> Impacto del descenso de la actividad de nuevas promociones vs. viviendas entregadas en 2009

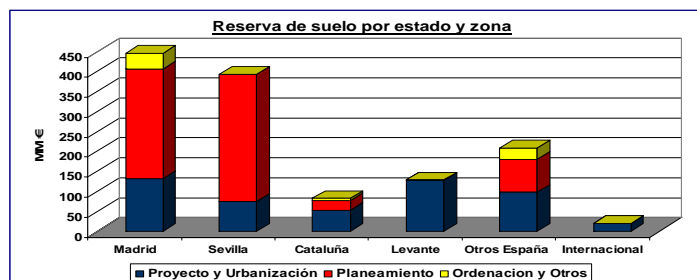
- En 2009 se ha continuado reduciendo el peso del área residencial con un descenso muy significativo del volumen de nuevas promociones iniciadas.
- El negocio residencial ha sido valorado en 1.639,4 millones de euros, un 18,5% inferior a la valoración de 2008, debido a los ajustes en el valor de mercado de la cartera de suelo y el impacto de las viviendas entregadas en 2009 reduciendo el stock de viviendas.
- La reserva de suelo edificable, una vez descontados los suelos en construcción y los que pertenecen a socios minoritarios, es de 2,8 millones m<sup>2</sup>, algo superior a la de 2008 debido a que se han pospuesto varios proyectos cuya superficie ha vuelto a reserva de suelo.

Evolución reserva de suelo	Dic. 2009			Dic. 2008		
	(000) m <sup>2</sup>	Valor(€mm)	€/ m <sup>2</sup>	(000) m <sup>2</sup>	Valor(€mm)	€/ m <sup>2</sup>
Reserva de Suelo	3.357	1.391	414	3.470	1.734	500
Suelo promociones en curso	23	27	1.180	153	196	1.281
Suelo atribuible a minoritarios	509	88	172	560	128	228
<b>Reserva de Suelo ajustada</b>	<b>2.826</b>	<b>1.276</b>	<b>452</b>	<b>2.757</b>	<b>1.410</b>	<b>511</b>

- Atendiendo al estado de maduración de la reserva de suelo, el 39% del valor se encuentra en las últimas fases de desarrollo (proyecto y urbanización); un 60% en fase de planeamiento y ordenación, y tan sólo el 0,2% está en las primeras fases del desarrollo.

Reserva de suelo ajustada	2009			2008		
	(000) m <sup>2</sup>	MM €	€/ m <sup>2</sup>	(000) m <sup>2</sup>	MM €	€/ m <sup>2</sup>
Proyecto	508	337	664	244	192	790
Urbanización	181	167	921	297	261	880
Planeamiento	1.573	700	445	1.719	819	477
Ordenación	552	71	128	485	135	278
Residual	11	2	173	14	2	170
<b>Total</b>	<b>2.826</b>	<b>1.276</b>	<b>452</b>	<b>2.757</b>	<b>1.410</b>	<b>511</b>

- El 66% del valor de la cartera de suelo se encuentra en Madrid y Sevilla. El resto se divide fundamentalmente entre Cataluña, Levante, Varsovia y Bucarest.



**VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)**

(€mm)	PATRIMONIO		PROMOCION		TOTAL		
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	Var. %
<b>Valor de Mercado (GAV)</b>	<b>2.910</b>	<b>3.134</b>	<b>1.639</b>	<b>2.012</b>	<b>4.550</b>	<b>5.145</b>	<b>-11,6</b>
Minoritarios	586	656	104	147	690	803	-14,1
Valor Mercado participación Realía	2.324	2.478	1.536	1.865	3.860	4.343	-11,1

Valor contable	1.841	1.788	1.150	1.286	2.991	3.074	-2,7
Plusvalías	483	689	386	579	869	1.268	-31,5
Impuestos	79	115	116	174	195	289	-32,7
Plusvalías despues de impuestos	404	574	270	405	674	979	-31,1
Ajustes					12	31	-60,5
Recursos Propios					509	566	-10,1
<b>NAV antes de impuestos</b>					<b>1.386</b>	<b>1.834</b>	<b>-24,4</b>
<b>NAV después de impuestos</b>					<b>1.195</b>	<b>1.576</b>	<b>-24,2</b>
<b>Nº de acciones (millones)</b>					<b>275,5<sup>1</sup></b>	<b>270,6<sup>1</sup></b>	
<b>NAV antes de impuestos por acc.</b>					<b>5,03</b>	<b>6,78</b>	<b>-25,8</b>
<b>NAV después de impuestos por acc</b>					<b>4,34</b>	<b>5,83</b>	<b>-25,6</b>

<sup>1</sup>Ajustado por la autocartera

- El valor neto patrimonial (NNAV) de Realia a 31 de Diciembre de 2009 se sitúa en los 4,34 euros por acción, un 25,6% inferior al de Diciembre 2008 debido principalmente al ajuste en el valor de los activos que se han visto afectados por la ralentización del sector.

<b>GAV (Valor de mercado de los activos)</b>	<b>4.550</b>
<b>- Deuda Neta</b>	<b>-2.225</b>
<b>+ Deuda Neta Minoritarios</b>	<b>159</b>
<b>- Minoritarios</b>	<b>-690</b>
<b>- Neto otros activos / pasivos <sup>1</sup></b>	<b>-281</b>
<b>Valor Liquidativo Neto después de impuestos</b>	<b>1.195</b>

<sup>1</sup> Hacienda Pública, anticipos de clientes, proveedores...

### Evolución del Valor Liquidativo Neto (NNAV)

	2006	2007	2008	2009
NNAV (€mm)	2.426	2.258	1.576	1.195
NNAV (€por acción)	8,75	8,31	5,83	4,34
Cotización a 31 Dic. <sup>1</sup>	6,50	6,50	1,55	1,66
Descuento sobre NNAV	-26%	-22%	-73%	-62%

<sup>1</sup> En 2006 se utiliza el precio de salida a bolsa (Junio 2007)

## AREA DE PATRIMONIO

### Alquileres (incluye Gastos Repercutidos)

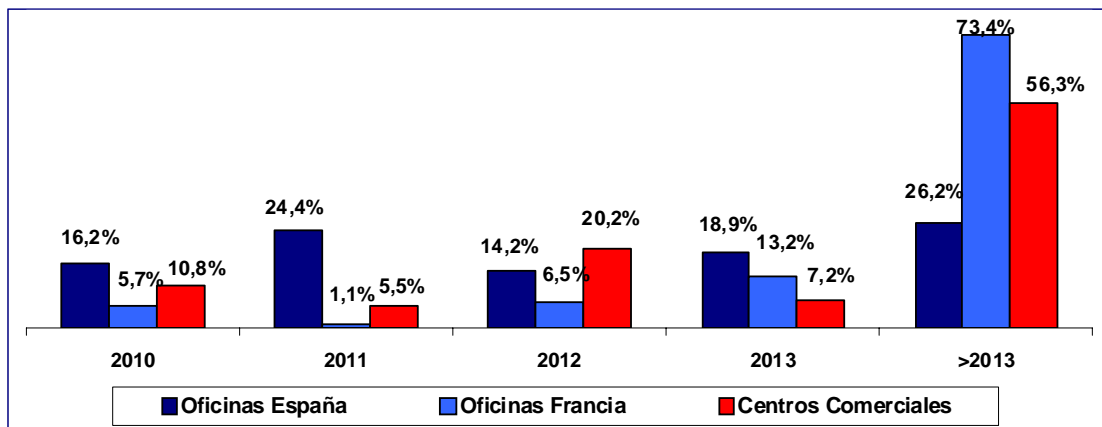
(€mm)	2009	2008	Var. (%)	Like for Like (%)	Ocupación (%)	Ocupación <sup>1</sup> (%)
<b>Oficinas</b>	<b>145,6</b>	<b>147,5</b>	<b>-1,3</b>	<b>1,2</b>	<b>90,4</b>	<b>96,1<sup>1</sup></b>
España	75,2	76,3	-1,5	-1,0	88,5	97,0 <sup>1</sup>

Francia	70,4	71,2	-1,1	3,7	94,6	94,6
<b>Centros Comerciales</b>	<b>32,1</b>	<b>27,7</b>	<b>16,0</b>	<b>-3,2</b>	<b>88,0</b>	<b>88,0</b>
<b>Otros</b>	<b>2,5</b>	<b>1,7</b>	<b>45,8</b>	<b>1,6</b>	<b>99,8</b>	<b>99,8</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>180,2</b>	<b>176,9</b>	<b>1,9</b>	<b>0,8</b>	<b>90,6</b>	<b>94,4<sup>1</sup></b>
<b>Margen Bruto</b>	<b>144,4</b>	<b>143,3</b>	<b>0,7</b>			
<b>Margen (%)</b>	<b>80,1</b>	<b>81,0</b>				

<sup>1</sup> Excluyendo la Torre BCN inaugurada en 2009 con una ocupación del 27,5% (en fase de comercialización)

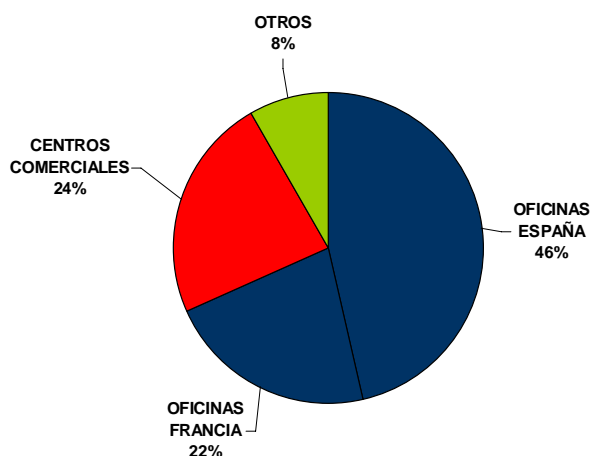
- La actividad patrimonial continúa mostrando una buena evolución manteniendo altos niveles de ocupación gracias a la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- El incremento de los alquileres del Grupo se debe a la entrada en explotación de varios proyectos (La Noria Outlet Shopping en Murcia en Junio 2008 y el Parque Comercial Plaza Nueva de Leganés en Mayo 2009).
- A pesar de las desinversiones realizadas en 2008 en Francia (se vendieron activos patrimoniales por valor de 55,1 millones de euros), se han incrementado los ingresos de alquiler en Francia en términos comparables, like for like, +3,7%.
- Gran parte de los contratos de alquiler de oficinas en Paris y Centros Comerciales en España tiene un vencimiento superior a los 5 años, dando una mayor estabilidad a los ingresos.

**Vencimientos contratos de alquiler**

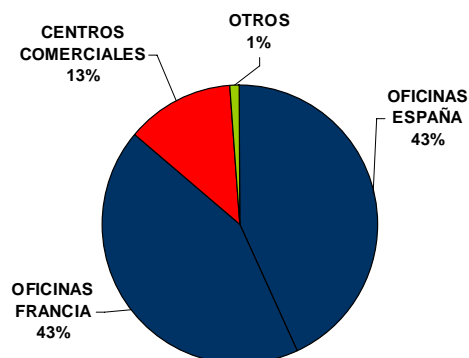


- Las rentas de área de oficinas representan el 87% del total de rentas, con un peso equilibrado entre Madrid y Paris. Realia concentra gran parte de sus activos en las principales zonas de negocios con inquilinos de primer nivel.

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



**RENTAS ANUALIZADAS DIC 09**



**Venta de Activos**

(€mm)	2009	2008	Var. (%)
España	93,8	26,7	251,0
Francia	12,5	55,1	-77,3
<b>Total Ingresos</b>	<b>106,3</b>	<b>81,9</b>	<b>29,9</b>
España	53,3	20,1	164,7
Francia	-0,4	5,2	-108,4
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>52,8</b>	<b>25,3</b>	<b>108,5</b>
<b>Margen (%)</b>	<b>49,7</b>	<b>31,0</b>	

- Conforme a la política de rotación de activos, se ha vendido el Centro Comercial Nervión Plaza de Sevilla por un importe de 94 millones de euros, generando una plusvalía de 53 millones de euros.
- Así mismo, se han vendido varios activos no estratégicos en Paris por valor de 12,5 millones de euros.

**Proyectos en curso**

- Ante la incertidumbre económica global, se ha decidido posponer el desarrollo de algunos proyectos de inversión. En el periodo 2010-2011 está previsto acometer las siguientes inversiones:

Activos en Curso	Localización	SBA	Inversion Estimada	Inversion Incurrida	Renta anual esperada	Yield / s coste	Apertura prevista
François Ory / rue Louis Lejeune	Paris	13.811	85,0	75,2	5,0	5,9%	2.010
129 Malesherbes <sup>1</sup>	Paris	1.202	5,0	2,3	0,7	7,0%	2.010
163 Malesherbes <sup>1</sup>	Paris	1.180	4,5	0,6	0,7	4,6%	2.011
<b>Total Oficinas</b>		<b>16.193</b>	<b>94,5</b>	<b>78,1</b>	<b>6,4</b>	<b>5,8%</b>	
<b>Total en Curso <sup>2</sup></b>		<b>16.193</b>	<b>94,5</b>	<b>78,1</b>	<b>6,4</b>	<b>5,8%</b>	

<sup>1</sup> Se encuentra en rehabilitación.

<sup>2</sup> No se incluye el Centro Comercial As Cancelas (Santiago) hasta que se concrete su financiación.

- La cartera de proyectos en curso aportará mayor peso patrimonial en Paris y mayores ingresos de alquileres al Grupo.



**Desarrollo edificio de oficinas en Montrouge – 8-22, rue François Ory (Paris)**

- El desarrollo del Centro Comercial de Santiago de Compostela, As Cancelas, con 50.812 m<sup>2</sup> de superficie bruta alquilable (SBA) se está redefiniendo con el fin de conseguir una adecuada financiación del proyecto.

## AREA DE PROMOCIONES Y SUELO

(€mm)	2009	2008	Var. (%)
<b>Ingresos</b>			
Promociones	142,0	203,6	-30,3
Suelo	0,0	48,5	-100,0
<b>Total Ingresos</b>	<b>142,0</b>	<b>252,1</b>	<b>-43,7</b>
<b>Margen Bruto</b>			
Promociones	0,8	33,6	-97,7

Suelo	0,0	30,9	-100,0
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>0,8</b>	<b>64,5</b>	<b>-98,8</b>
<b>Margen Promociones (%)</b>	<b>0,5</b>	<b>16,5</b>	

- La importante restricción del crédito continúa afectando las ventas de viviendas y reduciendo de manera significativa las transacciones de suelo.
- El margen de promociones se sitúan en el 0,5% debido a los descuentos realizados en algunas de las viviendas terminadas que se han vendido durante el ejercicio 2009.
- Se han entregado 634 viviendas en 2009, fundamentalmente en Madrid, Sevilla y Alicante.

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos MM €
Madrid / Centro	184	49,2
Levante	159	32,2
Andalucía	150	29,5
Cataluña	79	18,9
Canarias	24	4,4
Portugal	19	4,7
Asturias	19	3,2
<b>Total</b>	<b>634</b>	<b>142,0</b>

- El ritmo de venta de viviendas se ha situado en 665 unidades, un 104% más que en 2008, impulsado por una política de precios a la baja.

Evolución cartera de pre-ventas	2009	2008
<b>(+) Pre-ventas</b>		
Número de unidades	665	326
MM €	138,3	75,9
<b>(-) Entregas</b>		
Número de unidades	634	786
MM €	142,0	203,6
<b>Cartera final del periodo</b>		
Número de unidades	268	405
MM €	63,7	111,6

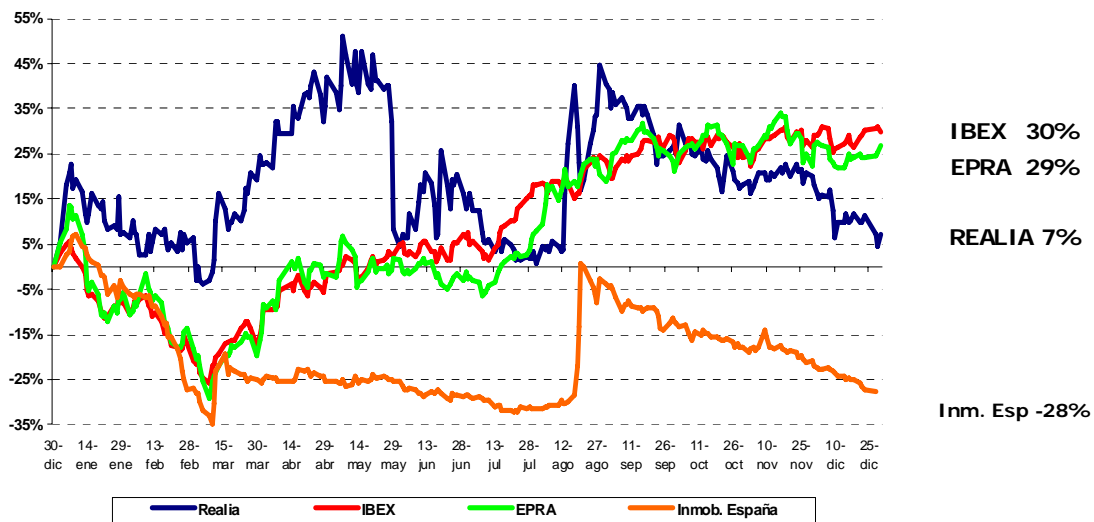
- La estrategia comercial de descuentos iniciada en 2008, se ha potenciado en 2009 con un doble objetivo: obtener liquidez y reducir la cartera de viviendas terminadas sin vender.
- Realia cuenta con una cartera de 1.293 viviendas (232 en curso y 1.061 terminadas) de las cuales 268 están vendidas pendientes de entregar y 1.025 a la venta.

## DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado 2009 en 1,66 euros, con una subida del 7,10% en el ejercicio 2009. Los índices IBEX 35 y EPRA (principales inmobiliarias europeas) han subido en el mismo periodo 29,8% y 28,9%, respectivamente. El comportamiento agregado en 2009 de las inmobiliarias españolas cotizadas ha sido del -28%.



**Evolución bursátil en 2009 de Realia vs Ibex 35 / Inmobiliarias España / índice EPRA\***



\* El índice EPRA recoge la evolución de las principales inmobiliarias en Europa

	2009
Cotización al cierre (€/ acción)	1,66
Capitalización bursátil al cierre (€)	460.444.695
Cotización máxima del periodo (€/ acción)	2,34
Cotización mínima del periodo (€/ acción)	1,49
Efectivo medio diario negociado (€)	326.410
Volumen medio diario de contratación (acciones)	177.350

**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 ejercicio 2008.

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.