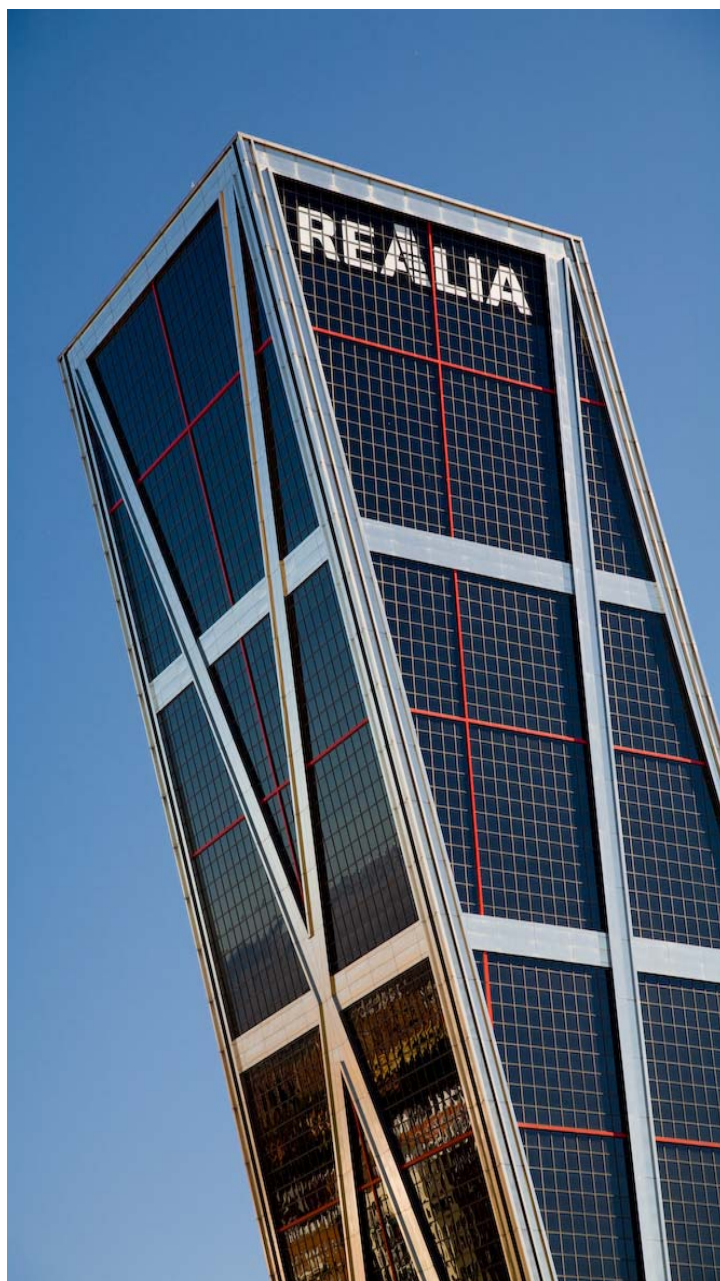


REALIA



RESULTADOS ENERO - SEPTIEMBRE 2012

7 de Noviembre de 2012

Datos principales Enero – Septiembre 2012

RESULTADOS

- Los **ingresos de alquileres aumentan un 0,7% en términos homogéneos** gracias a la buena evolución del mercado de oficinas de París.
- El **50% de los ingresos de alquiler** provienen de de la filial francesa **Siic de Paris**.
- La **tasa de ocupación del portfolio (90,4%) mejora** respecto a Junio 2012 (89,5%).
- El **esfuerzo de reducción de costes** continúa disminuyendo los gastos generales (-6,4%).
- El **Resultado Neto** atribuido de Enero a Septiembre 2012 se ha situado en **-14,4 millones de euros**.

SITUACIÓN FINANCIERA

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

CARTERA DE PROYECTOS

- El **centro comercial As Cancelas en Santiago de Compostela** ha alcanzado un nivel de **pre-alquiler del 97%** (de sus 50.344 m2 de SBA) con inquilinos como Carrefour, Primark, Inditex, H&M y CINESA.
- El centro **será inaugurado el próximo 15 de noviembre**.



ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- Realia cuenta con una cartera de 1.021 viviendas (244 en curso y 777 terminadas) de las cuales 65 están vendidas pendientes de entregar y 956 a la venta (339 en Madrid y zona centro, 255 en Andalucía, 164 en Levante, 126 en Cataluña, 40 en Polonia, 22 en Portugal y 10 en Canarias).

Resumen Datos Financieros (30 de Septiembre 2012)

(€mm)	9M 2012	9M 2011	Var. (%)
Ingresos Totales	155,4	227,6	-31,7
Ingresos por alquileres	130,7	133,1	-1,8
EBITDA Total	93,8	140,0	-33,0
Resultado Neto atribuible	-14,4	7,4	-295,4
Deuda Financiera Neta	2.169	2.153	0,7
Nº Acciones (millones)	277,4	277,4	
Beneficio por acción (€)	-0,05	0,03	

Resumen Datos Operativos (30 de Septiembre 2012)

	9M 2012	9M 2011	Var. (%)
Area de Patrimonio			
Superficie Total (m²)¹	604.359	604.873	-0,1
En Explotación	553.953	544.306	1,8
En Curso ¹	50.406	60.567	-16,8
Ocupación (%)	90,4	93,3	
Area de Promociones			
Preventas del Periodo			
Millones €	17,1	25,3	-32,4
Unidades	85	146	-41,8
Stock Preventas (millones €)	13,6	21,4	-36,4
Reserva de Suelo consolidada (mill. m²)²	3,3	3,3	0,7
Nº Empleados	146	164	-11,0

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)	9M 2012	9M 2011	Var. (%)
Ingresos Totales	155,4	227,6	-31,7
Alquileres	130,7	133,1	-1,8
Venta de Patrimonio (Resultado)	3,7	44,0	-91,6
Promociones	11,1	43,1	-74,2
Suelo	3,8	5,1	-25,5
Otros	6,3	2,2	186,4
Margen Bruto	107,5	154,7	-30,5
<i>Margen (%)</i>	<i>69,2</i>	<i>67,9</i>	
Alquileres	99,7	102,7	-2,9
Venta de Patrimonio	3,7	44,0	-91,6
Promociones	1,2	7,7	-84,4
Suelo	3,0	0,5	538,3
Otros	-0,1	-0,2	-66,7
Gastos Generales	-13,7	-14,7	-6,4
EBITDA	93,8	140,0	-33,0
Amortizaciones	-27,2	-27,1	-0,2
Provisiones	-8,0	-0,9	788,9
EBIT	58,6	112,0	-47,7
<i>Margen (%)</i>	<i>37,7</i>	<i>49,2</i>	
Resultado Financiero Neto	-60,0	-76,0	-21,0
Otros Resultados	-1,5	-3,0	-50,7
Resultado antes de Impuestos	-2,9	32,9	-108,8
Impuestos	7,2	8,9	-19,3
Beneficio después de Impuestos	4,3	41,9	-89,7
Minoritarios	18,8	34,5	-45,6
Resultado Neto Atribuible	-14,4	7,4	-295,4

- La actividad patrimonial del Grupo continúan dando estabilidad y solidez a la cuenta de resultados, aportando más del 86% de los ingresos y más del 96% del margen bruto de la compañía.
- El 50% 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.
- 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 (-6,4%).
- El resultado financiero Neto recoge el resultado de la venta de una participación financiera por un importe de 9 millones de euros.
- El Resultado Neto atribuido de Enero a Septiembre 2012 se ha situado en -14,4 millones de euros vs. 7,4 millones de euros en el mismo periodo de 2011. La diferencia se debe fundamentalmente a las menores plusvalías por la venta de activos patrimoniales.

BALANCE CONSOLIDADO

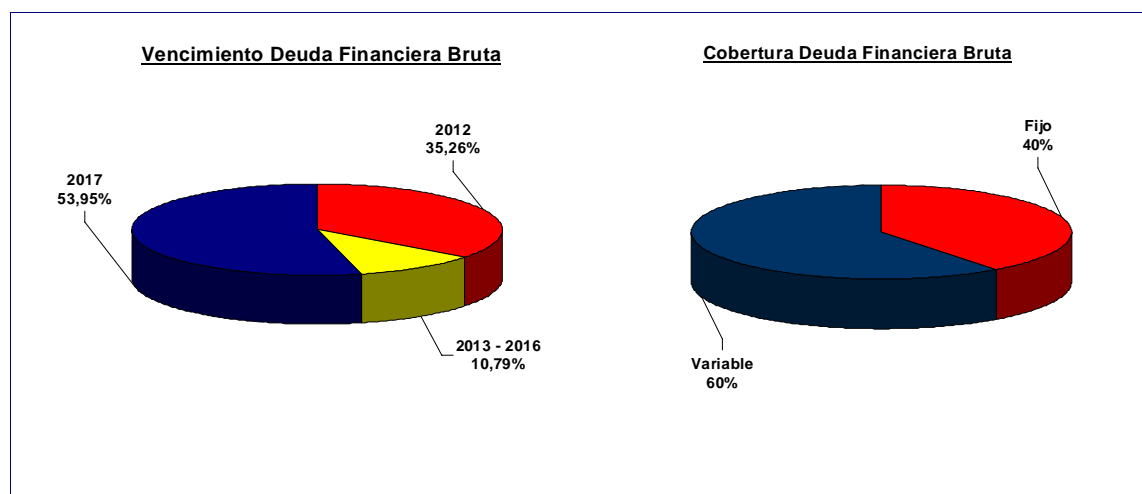
(€mm)	9M 2012	2011		9M 2012	2011
Inmovilizado material	9	9	Patrimonio Neto Atribuido	455	462
Inversiones inmobiliarias	2.327	2.319	Minoritarios	529	525
Inversiones en empresas asociadas	92	94	Deuda con entidades de crédito	2.328	2.260
Existencias	844	882	Acreedores y cuentas a pagar	61	64
Deudores y cuentas a cobrar	56	61	Otros pasivos	276	304
Tesorería y equivalentes	159	85			
Otros activos	162	165			
Total Activo	3.649	3.615	Total Pasivo	3.649	3.615

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

SITUACIÓN FINANCIERA

ESTRUCTURA DEUDA	9M 2012	9M 2011
Sindicados	2.138,9	2.076,4
Créditos	45,8	38,5
Préstamos hipotecarios	105,8	126,9
Préstamos	37,3	13,2
Total Deuda Financiera Bruta	2.327,7	2.255,0
Tesorería	73,1	47,9
Equivalentes de Tesorería	85,4	54,0
Total Deuda Financiera Neta	2.169,2	2.153,2

- Realia cuenta con Tesorería y equivalentes por un total de 158,5 millones de euros.
- Realia espera alcanzar un acuerdo con varias entidades respecto a la deuda con vencimiento en Diciembre 2012 correspondiente a la actividad de promoción residencial.



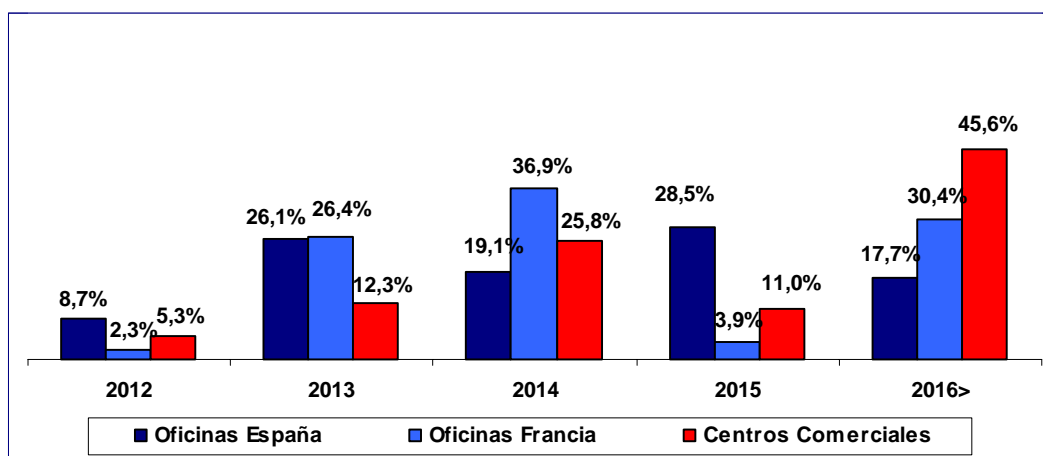
AREA DE PATRIMONIO
Alquileres (incluye gastos repercutidos)

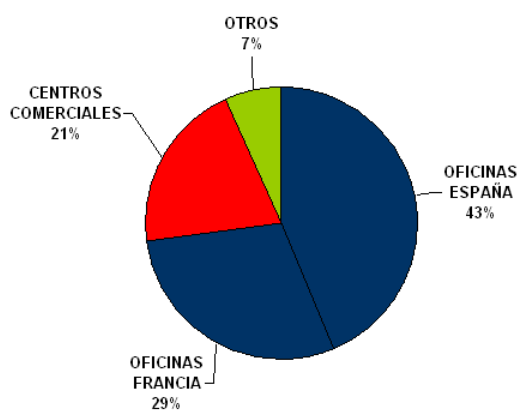
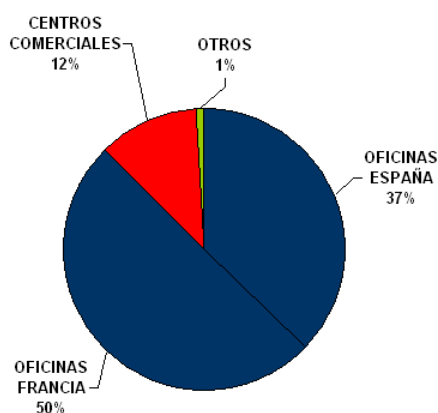
(€mm)	9M 2012	9M 2011	Var. (%)	Like for Like (%)	Ocupación (%)
Oficinas	114,8	113,7	0,9	2,1	90,0
España	50,3	49,2	2,1	1,1	88,5
Francia	64,5	64,5	0,0	2,9	91,3
Centros Comerciales	14,9	18,0	-16,9	-8,9	86,9
Otros	1,0	1,4	-33,3	3,3	100,0
Total Ingresos	130,7	133,1	-1,8	0,7	90,4
Total Margen Bruto	99,7	102,7			
Margen (%)	76,3	77,1			

- Los ingresos de alquileres aumentan un 0,7% en términos homogéneos, lo que confirma la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- Destaca el incremento del 2,9% en términos homogéneos en Francia gracias a la buena evolución del índice de referencia con el que se actualizan los contratos en Francia.
- Respecto al incremento del 1,1% en España, hay que destacar el 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 -16,9% se debe fundamentalmente a la venta en Junio de 2011 del área comercial de La Vaguada.

Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas

(teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas)



DISTRIBUCION SBA (M²) POR USO

RENTAS ANUALIZADAS JUNIO 2012

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	Superficie Bruta Alquilable	Inversion Estimada	Inversion Incurrida	Renta anual esperada	Yield / s coste	Apertura prevista
As Cancelas ¹	Santiago	25.172	106,0	94,7	6,4	6,0%	2.012
Total Centros Comerciales		25.172	106,0	94,7	6,4		
163 Malesherbes ²	Paris	1.294	6,7	0,5	0,9	5,6%	2.013
73 Rue d'Anjou ²	Paris	1.147	0,7	0,0	0,5	5,7%	2.013
Les Mirrors ²	Paris	22.793	41,0	11,4	9,7	5,8%	2.013
Total Oficinas		25.234	48,4	11,9	11,1		
Total en Curso		50.406	154,4	106,6	17,5		

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 97% con inquilinos como Carrefour, Primark, Inditex, H&M y CINESA, y está prevista su apertura el 15 de Noviembre.
- 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)	9M 2012	9M 2011	Var. (%)
Ingresos			
Promociones	11,1	43,1	-74,2
Suelo	3,8	5,1	-25,5
Total Ingresos	14,9	48,2	-69,2
Margen Bruto			
Promociones	1,2	7,7	-84,4
Suelo	3,0	0,5	538,3
Total Margen Bruto	4,2	8,2	-48,8
Margen Promociones (%)	10,9	17,9	
Margen Suelo (%)	78,7	9,2	

- Los ingresos del área de promociones continúan afectados por la importante restricción del crédito que impide la obtención de financiación a los eventuales compradores.
- Entre Enero y Septiembre de 2012 se han entregado 63 viviendas por un importe de 11,1 millones de euros:

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos MM €
Levante	19	3,7
Polonia	12	1,6
Cataluña	12	2,2
Madrid / Centro	11	2,1
Andalucía	7	1,1
Canarias	1	0,1
Portugal	1	0,3
Total	63	11,1

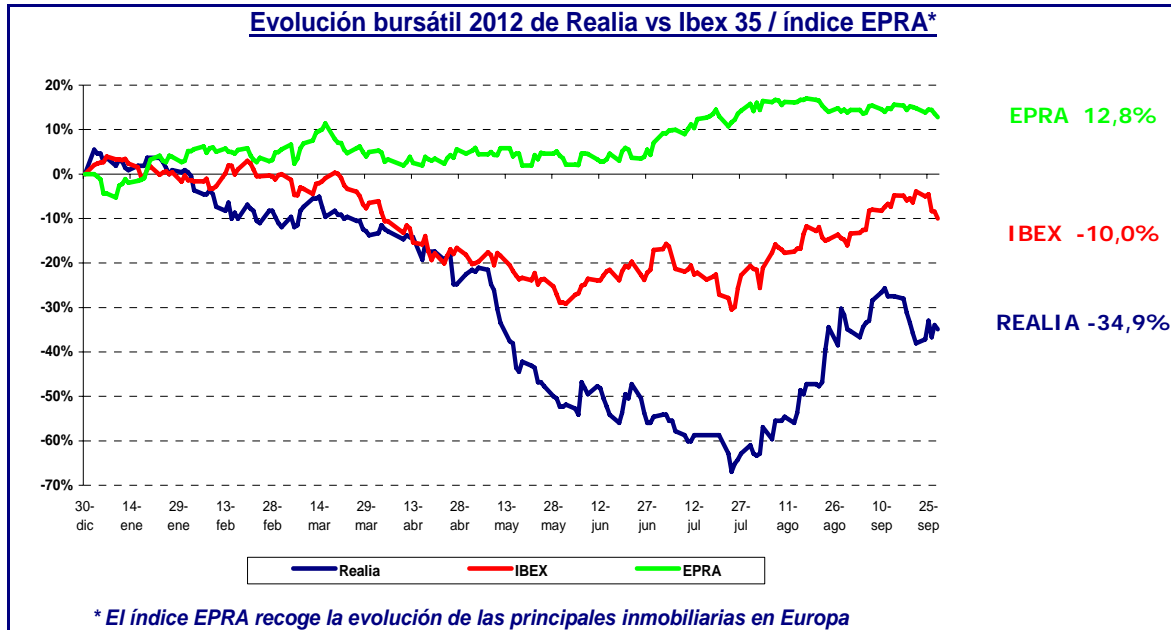
- Entre Enero y Septiembre de 2012 se han vendido 85 viviendas por un importe de 17,1 millones de euros:

Evolución cartera de pre-ventas	9M 2012	9M 2011
(+) Pre-ventas		
Número de unidades	85	146
MM €	17,1	25,3
(-) Entregas		
Número de unidades	63	220
MM €	11,1	43,1
Cartera final del periodo		
Número de unidades	65	111
MM €	13,6	21,4

- Realia cuenta con una cartera de 1.021 viviendas (244 en curso y 777 terminadas) de las cuales 65 están vendidas pendientes de entregar y 956 a la venta (339 en Madrid y zona centro, 255 en Andalucía, 164 en Levante, 126 en Cataluña, 40 en Polonia, 22 en Portugal y 10 en Canarias).

DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado el tercer trimestre de 2012 en 0,71 euros, con una bajada del -34,9% 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 -10,0% y 12,8%, respectivamente.



	9M 2012
Cotización al cierre (€/ acción)	0,71
Capitalización bursátil al cierre (€)	196.937.189
Cotización máxima del periodo (€/ acción)	1,19
Cotización mínima del periodo (€/ acción)	0,35
Efectivo medio diario negociado (€)	70.141
Volumen medio diario de contratación (acciones)	91.201

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 tercer 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.