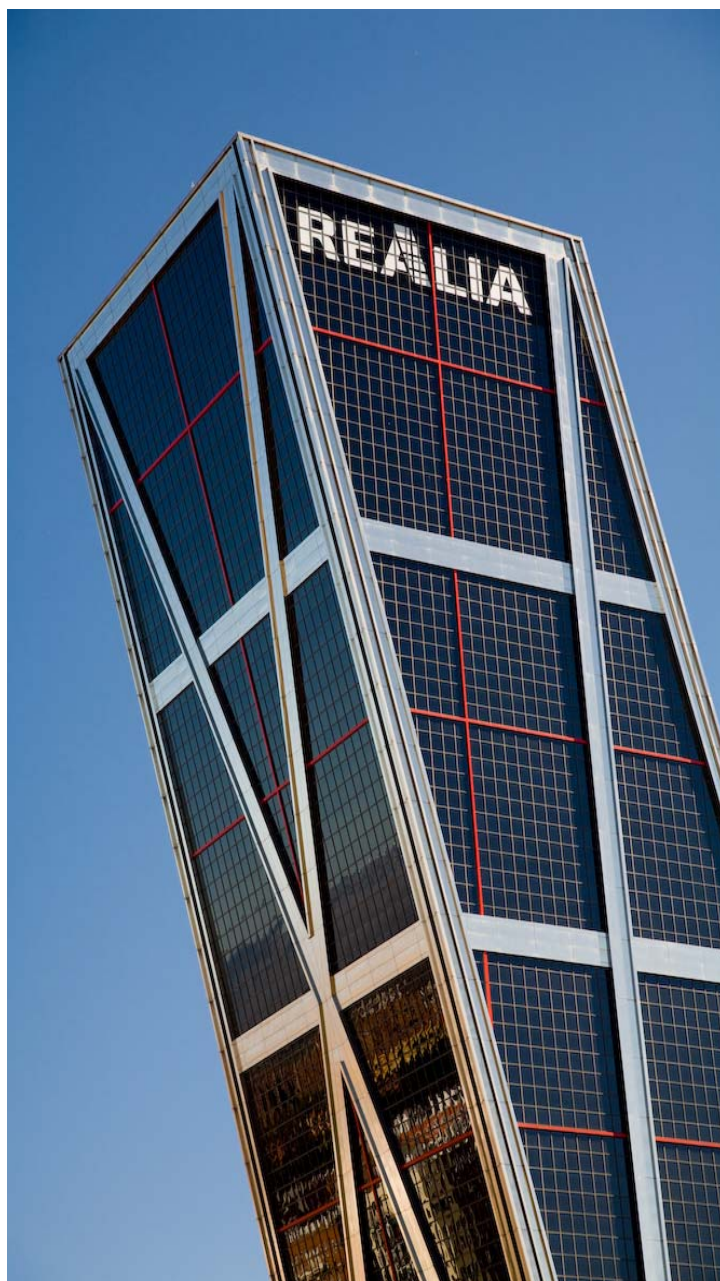


REALIA



RESULTADOS ENERO - DICIEMBRE 2010

25 de Febrero de 2011

Datos principales Enero - Diciembre 2010

VALORACIÓN DE ACTIVOS

- A 31 de Diciembre de 2010, según la tasación realizada por un experto independiente, CB Richard Ellis, la cartera de activos inmobiliarios de Realia tiene un **valor de mercado de 4.478 millones de euros**.
- Realia tiene valorados todos sus activos a coste histórico y su **valor contable** a 31 de diciembre de 2010 es de **3.479 millones de euros**, por lo que Realia cuenta con unas **plusvalías latentes** (no contabilizadas en balance) de **1.000 millones de euros**.

RESULTADOS

- Los **ingresos del negocio patrimonial** continúan dando estabilidad y solidez a la cuenta de resultados, aportando **más del 94% del margen bruto** de la compañía.
- El **Resultado Neto atribuido** del ejercicio 2010 se ha situado en **1,1 millones de euros**.

SITUACIÓN FINANCIERA

- Realia cuenta con **Tesorería** y equivalentes por un total de **230 millones de euros**.
- El **ratio de endeudamiento** (loan-to-value) a Diciembre 2010 se sitúa en el **48%**.
- **Más del 94% de la deuda bancaria**, tiene su **vencimiento entre Diciembre 2012 y 2017**.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Conforme a la política de **rotación de activos maduros**, se ha vendido activos por 150 millones de euros, generando unas **plusvalías de 28 millones de euros**.
- El área patrimonial continúa manteniendo **altos niveles de ocupación 94,8%** (ex-Torre BCN) gracias a la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.

SIIC DE PARIS

- SIIC de Paris, filial francesa de Realia que cotiza en la bolsa de Paris y es referente en el mercado "prime" de oficinas de Paris, ha realizado una **ampliación de capital** mediante la aportación de dos edificios de oficinas en Paris de Société Foncière Lyonnaise (SFL) a SIIC de Paris.
- La operación permite:
 - **Reforzar** la presencia de Realia en el **negocio patrimonial e internacional**
 - **Recuperar** el **régimen fiscal** de SIIC de Paris
 - **Mejorar la estructura de capital** de SIIC de Paris
 - Incorporar un **socio estratégico** en el mercado francés

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- En el segundo semestre de 2010 se ha ralentizado el ritmo de venta de viviendas debido principalmente a la **importante restricción del crédito** que impide la obtención de financiación a los eventuales compradores.
- En el último trimestre de 2010 **se han vendido dos suelos** en Madrid y Gerona por un total de 7,9 millones de euros, generando unas **plusvalías de 2,9 millones de euros**.

Resumen Datos Financieros (31 de Diciembre 2010)

(€mm)	2010	2009	Var. (%)
Ingresos Totales	317,5	382,6	-17,0
Ingresos por alquileres	170,9	180,2	-5,2
EBITDA Total	147,6	176,0	-16,1
EBITDA Alquileres	123,9	137,2	-9,7
EBITDA Promociones	-7,7	-14,7	-47,7
EBITDA Suelo	3,6	0,0	
EBITDA Venta de Activos	28,0	51,5	-45,7
EBITDA Otros	-0,3	2,0	
Resultado Neto atribuible	1,1	-54,2	
Deuda Financiera Neta	2.127	2.225	-4,4
Nº Acciones (millones)	277,4	277,4	
Beneficio por acción (€)	0,00	-0,20	

Resumen Datos Operativos (31 de Diciembre 2010)

	2010	2009	Var. (%)
Area de Patrimonio			
Superficie Total (m²)	654.484	630.158	3,9
En Explotación	571.362	563.153	1,5
En Curso ¹	83.122	67.005	24,1
Ocupación (%) ²	94,8%	94,4%	
Area de Promociones			
Preventas del Periodo			
Millones €	102,7	138,3	-25,8
Unidades	471	665	-29,2
Stock Preventas (millones €)	46,6	63,7	-26,8
Reserva de Suelo consolidada (mill. m²)	3,4	3,4	-0,1
Nº Empleados	171	177	-3,4

¹ Se ha decidido no incluir varios proyectos hasta que se concrete su desarrollo.

² Excluyendo la Torre Realía BCN inaugurada en 2009, con una ocupación actual del 67% (en fase de comercialización)

Cuenta de Resultados Consolidada

(€nm)	2010	2009	Var. (%)
Ingresos Totales	317,5	382,6	-17,0
Alquileres	170,9	180,2	-5,2
Venta de Patrimonio (Resultado)	28,0	52,8	-47,0
Promociones	103,4	142,0	-27,2
Suelo	9,1	0,0	
Otros	6,1	7,5	-19,0
Margen Bruto	173,2	199,9	-13,4
<i>Margen (%)</i>	<i>54,5</i>	<i>52,3</i>	
Alquileres	134,9	144,4	-6,6
Venta de Patrimonio	28,0	52,8	-47,0
Promociones	6,9	0,8	808,7
Suelo	3,6	0,0	
Otros	-0,2	2,0	
Gastos Generales	-25,6	-24,0	6,7
EBITDA	147,6	176,0	-16,1
Amortizaciones	-34,4	-34,2	0,7
Provisiones	4,5	-109,2	
EBIT	117,6	32,6	260,7
<i>Margen (%)</i>	<i>37,1</i>	<i>8,5</i>	
Resultado Financiero Neto	-98,1	-97,7	0,4
Otros Resultados	-11,5	-2,8	306,6
Resultado antes de Impuestos	8,0	-67,9	
Impuestos	1,7	14,1	
Beneficio después de Impuestos	9,7	-53,8	
Minoritarios	-8,6	-0,4	
Resultado Neto Atribuible	1,1	-54,2	

- Los ingresos del negocio patrimonial continúan dando estabilidad y solidez a la cuenta de resultados, aportando más del 94% del margen bruto de la compañía.
- En el ejercicio 2010 se han vendido varios activos patrimoniales por valor de 150 millones de euros, generando unas plusvalías de 28 millones de euros.
- En el último trimestre de 2010, se han vendido dos suelos en Madrid y Gerona por un total de 7,9 millones de euros, generando unas plusvalías de 2,9 millones de euros.
- Los ingresos del área de promociones se han visto afectados en el segundo semestre de 2010 por la importante restricción del crédito que impide la obtención de financiación a los eventuales compradores.

- La política de reducción de costes continúa reduciendo los gastos generales y optimizando la estructura de la compañía. Sin embargo, se produce un incremento en el último trimestre del ejercicio debido a los gastos de la operación en Francia que ascienden a 2,9 millones de euros.
- El interés medio ponderado de la deuda en 2010 ha sido del 4,46% incluyendo el coste de las coberturas de tipos de interés contratadas.
- El Resultado Neto atribuido del ejercicio 2010 se ha situado en 1,1 millones de euros.

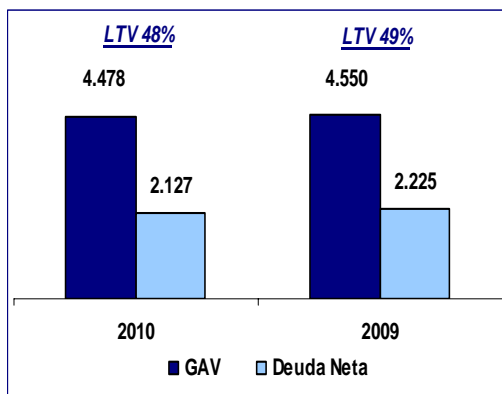
BALANCE CONSOLIDADO

(€mm)	2010	2009		2010	2009
Inmovilizado material	9	10	Patrimonio Neto Atribuido	481	509
Inversiones inmobiliarias	2.358	2.199	Minoritarios	514	267
Inversiones en empresas asociadas	96	99	Deuda con entidades de crédito	2.357	2.414
Existencias	923	1.010	Acreedores y cuentas a pagar	136	164
Deudores y cuentas a cobrar	53	47	Otros pasivos	313	322
Otros activos	361	311			
Total Activo	3.801	3.676	Total Pasivo	3.801	3.676

- Realia tiene valorados todos sus activos a coste histórico y su valor contable a 31 de diciembre de 2010 es de 3.479 millones de euros, por lo que Realia cuenta con unas plusvalías latentes (no contabilizadas en balance) después de socios minoritarios de 753 millones de euros (586 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	3.479	4.478	3.395	1.000	753	586
- Patrimonio	2.364	3.013	2.042	649	429	359
- Promoción y Suelo	1.115	1.465	1.353	351	324	227

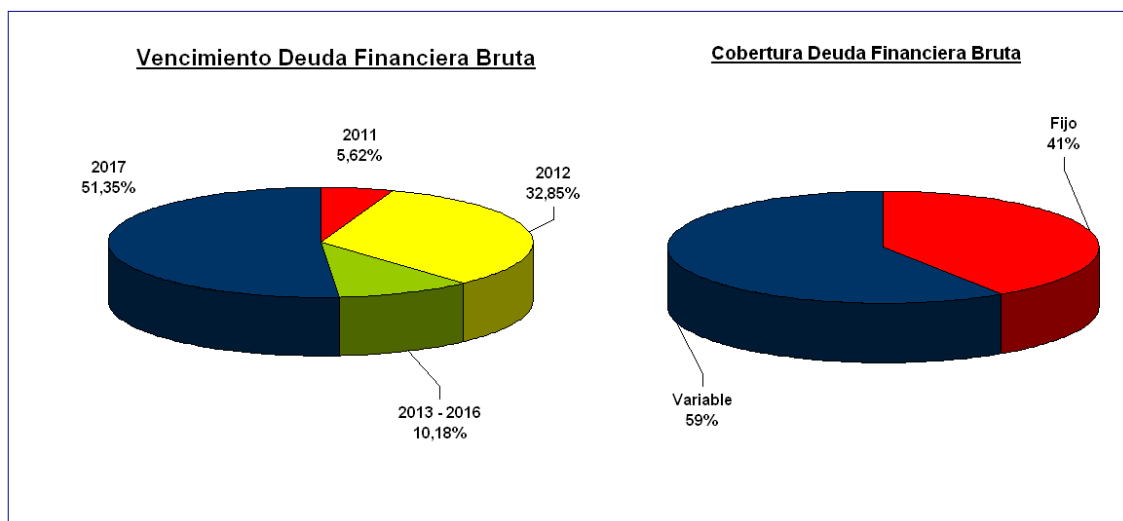
SITUACIÓN FINANCIERA



ESTRUCTURA DEUDA	2010	2009
Sindicados	2.154,8	2.190,9
Créditos	49,4	56,8
Préstamos hipotecarios	132,4	137,3
Préstamos	20,6	29,0
Total Deuda Financiera Bruta¹	2.357,1	2.414,0
Tesorería	187,4	160,3
Equivalentes de Tesorería	43,0	28,7
Total Deuda Financiera Neta	2.126,7	2.225,0

¹ Incluye periodificación de comisiones e intereses

- El ratio de endeudamiento (loan-to-value) a Diciembre 2010 se sitúa en el 48%.
- Realia cuenta con Tesorería y equivalentes de tesorería por un total de 230 millones de euros.
- Más del 94% de la deuda bancaria tiene su vencimiento entre Diciembre 2012 y 2017.



VALORACION DE ACTIVOS

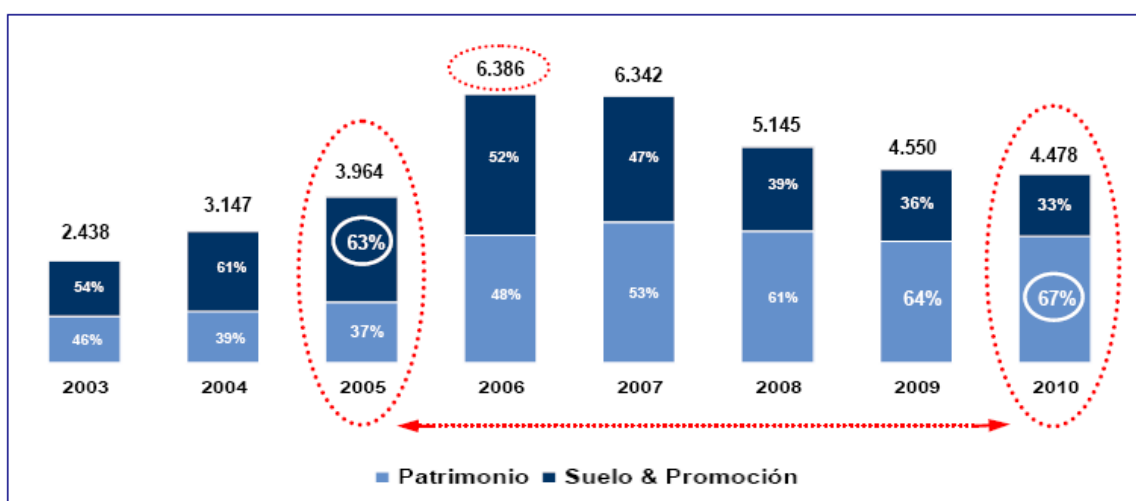
- La valoración de los activos de Realia ha sido realizada por un experto independiente CBRE (CB Richard Ellis):

(€mm)	2010	2009	Var.	Var. LfL
Activos Patrimonio	3.013	2.910	3,5%	-1,9%
Activos Promoción ¹	212	276	-	-
Activos Suelo	1.253	1.364	-8,1%	-5,0%
Total Valor Activos	4.478	4.550	-	-

¹ Impacto de las viviendas entregadas en 2010

- A 31 de Diciembre de 2010, el 67% del valor de los activos de Realia corresponde a la actividad patrimonial y el 33% al negocio residencial.
- El 34% del valor de los activos de Realia (1.511 millones de euros) se concentra en el mercado "prime" de oficinas de Paris.
- Realia continúa potenciando 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.

Evolución del Valor bruto de los activos (GAV)



Valoración de PATRIMONIO

	m2	GAV 2010	GAV 2009	Var. (%)	LfL (%) ¹	Yield 2010 (%) ²	Yield 2009 (%) ²	Valor €/ m2
Oficinas	399.539	2.363,5	2.286,7	3,4	-1,5	5,9	6,0	5.916
España	232.698	1.007,5	1.194,7	-15,7	-3,2	6,1	5,9	4.330
CBD ³	80.999	505,9	677,9	-25,4	-2,9	5,6	5,6	6.246
BD ⁴	61.183	240,0	247,3	-2,9	-2,9	6,3	6,2	3.923
Periferia/Otros	90.516	261,6	269,5	-2,9	-4,8	6,8	6,4	2.890
Francia	166.841	1.356,0	1.092,0	24,2	-0,1	5,8	6,1	8.127
CBD ³	67.764	725,1	709,2	2,2	0,8	5,3	5,9	10.700
BD ⁴	76.418	518,8	354,8	46,2	-1,6	6,5	6,3	6.789
Periferia/Otros	22.659	112,1	27,9	301,6	-4,2	5,8	7,9	4.949
C. Comerciales	133.185	308,5	320,1	-3,6	-5,0	6,9	6,8	2.316
Otros activos⁵	38.639	30,0	75,1	-60,1	-2,4	5,2	2,1	776
Proyectos en curso	206.931	310,8	228,3	36,1			-	1.502
Total	778.293	3.012,8	2.910,2	3,5	-1,9	6,0	6,0	3.871

¹ Compara activos homogéneos Dic. 2010 vs. Dic. 2009.

² Rentabilidad actual: rentas Dic. 10 anualizadas asumiendo 100% ocupación dividido entre el valor de los activos según CBRE

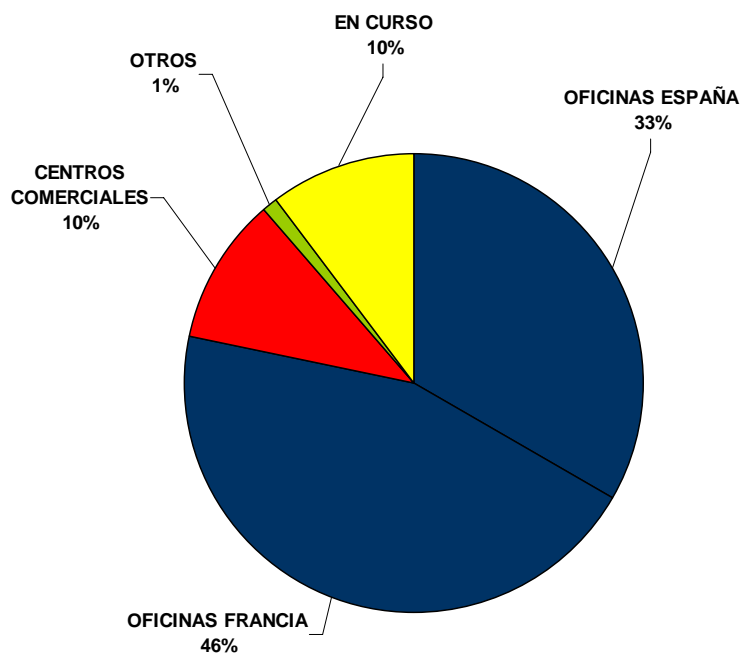
³ Zona central de negocios.

⁴ Área metropolitana, excluyendo CBD.

⁵ Fundamentalmente una nave industrial en Logroño y un hotel en París.

- El valor de mercado de los activos de patrimonio a 31 de Diciembre de 2010 es de 3.013 millones de euros, un 3,5% superior al de Diciembre 2009.
- En términos comparables (like for like), el valor es un 1,9% inferior al de Diciembre 2009.
- 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 corrección en las rentas de mercado.
- La rentabilidad actual (rentas de Diciembre 2010 anualizadas asumiendo 100% ocupación dividido entre el valor de los activos según CBRE) de la cartera patrimonial es del 6,0%.

**CLASIFICACIÓN ACTIVOS PATRIMONIO
(GAV)**



Edificio de oficinas "Coface" (Paris)

Valoración de PROMOCIONES y SUELO

(€mm)	2010	2009	Var. (%)	LfL (%)
Cartera de suelo	1.253,0	1.363,9	-8,1	-5,0
Promociones en Curso ¹	60,2	27,1	122,0	
Promociones Terminadas ²	152,3	248,4	-38,7	
Total Valor Activos Residencial	1.465,5	1.639,4	-10,6	

¹ Impacto del inicio de nuevas promociones

² Impacto viviendas entregadas en 2010

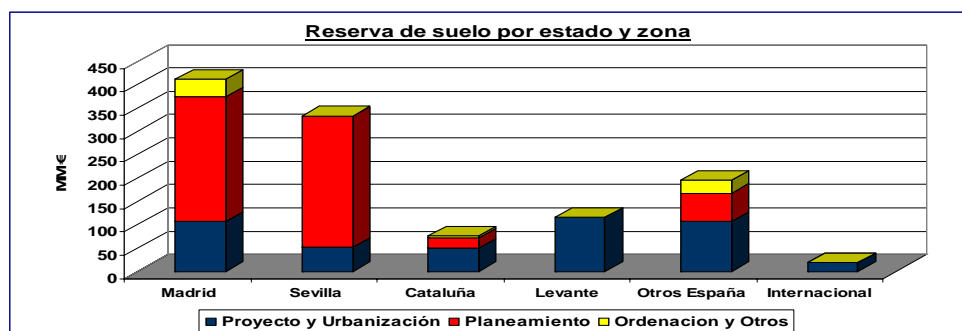
- En 2010 se ha continuado reduciendo el peso del área residencial con la venta de varios suelos y la reducción de la cartera de viviendas terminadas.
- El negocio residencial ha sido valorado en 1.466 millones de euros, un 10,6% inferior a la valoración de 2009, fundamentalmente por los ajustes en el valor de la cartera de suelo.

Evolución reserva de suelo	Dic. 2010			Dic. 2009		
	(000) m ²	Valor(€mm)	€/ m ²	(000) m ²	Valor(€mm)	€/ m ²
Reserva de Suelo	3.353	1.313	392	3.357	1.391	414
Suelo promociones en curso	54	60	1.107	23	27	1.180
Suelo atribuible a minoritarios	547	103	188	509	88	172
Reserva de Suelo ajustada	2.752	1.150	418	2.826	1.276	452

- 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 55% en fase de planeamiento, y tan sólo el 6% está en las primeras fases del desarrollo.

Reserva de suelo ajustada	2010			2009		
	(000) m ²	MM €	€/ m ²	(000) m ²	MM €	€/ m ²
Proyecto	499	297	596	508	337	664
Urbanización	210	153	726	181	167	921
Planeamiento	1.476	632	428	1.573	700	445
Ordenación	555	67	120	552	71	128
Residual	11	2	159	11	2	173
Total	2.752	1.150	418	2.826	1.276	452

- El 65% del valor de la cartera de suelo se encuentra en Madrid y Sevilla. El resto se divide fundamentalmente entre Cataluña, Levante y Zaragoza.



VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)

(€mm)	PATRIMONIO		PROMOCION		TOTAL		
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	Var. %
Valor de Mercado (GAV)	3.013	2.910	1.466	1.639	4.478	4.550	-1,6
Minoritarios	971	586	112	104	1.083	690	57,0
Valor Mercado participación Realia	2.042	2.324	1.353	1.536	3.395	3.860	-12,0
Valor contable	1.613	1.841	1.029	1.150	2.643	2.991	-11,6
Plusvalías	428	483	324	386	753	869	-13,4
Impuestos	70	79	97	116	167	195	-14,3
Plusvalías despues de impuestos	359	404	227	270	586	674	-13,1
Ajustes					10	12	-18,7
Recursos Propios					481	509	-5,4
NAV antes de impuestos					1.242	1.386	-10,5
NAV después de impuestos					1.077	1.195	-9,8
Nº de acciones (millones)					275,8¹	275,5¹	
NAV antes de impuestos por acc.					4,50	5,03	-10,6
NAV después de impuestos por acc					3,91	4,34	-9,9

¹Ajustado por la autocartera

- El valor neto patrimonial (NNAV) de Realia a 31 de Diciembre de 2010 se sitúa en los 3,91 euros por acción, un 9,9% inferior al de Diciembre 2009 debido principalmente al ajuste en el valor de los activos residenciales.

GAV (Valor de mercado de los activos)	4.478
- Minoritarios	-1.083
- Deuda Neta	-2.127
+ Deuda Neta Minoritarios	278
- Neto otros activos / pasivos ¹	-302
- Impuestos plusvalías	-167
Valor Liquidativo Neto después de impuestos	1.077

¹ Hacienda Pública, anticipos de clientes, proveedores...

Evolución del Valor Liquidativo Neto (NNAV)

	2006	2007	2008	2009	2010
NNAV (€mm)	2.426	2.258	1.576	1.195	1.077
NNAV (€por acción)	8,75	8,31	5,83	4,34	3,91
Cotización a 31 Dic. ¹	6,50	6,50	1,55	1,66	1,56
Descuento sobre NNAV	-26%	-22%	-73%	-62%	-60%

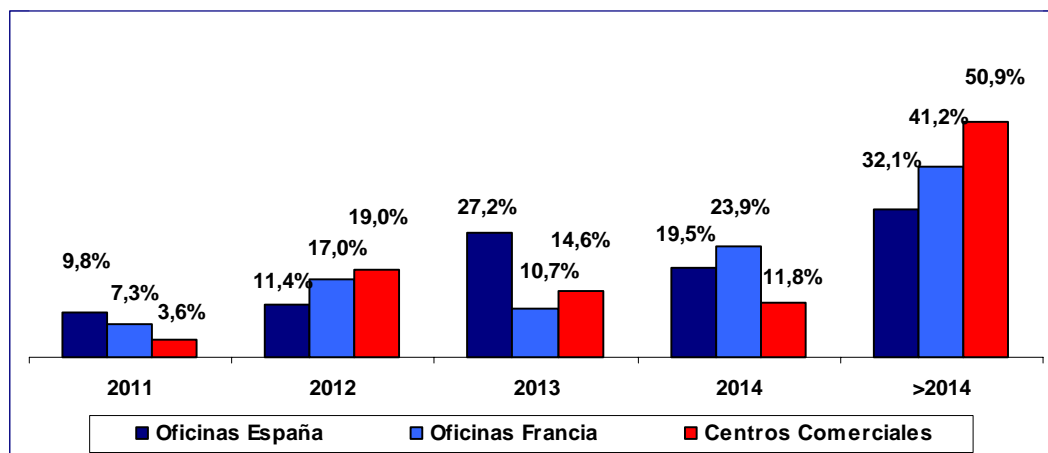
¹ En 2006 se utiliza como precio de cotización el de la salida a bolsa (Junio 2007)

AREA DE PATRIMONIO
Alquileres (incluye gastos repercutidos)

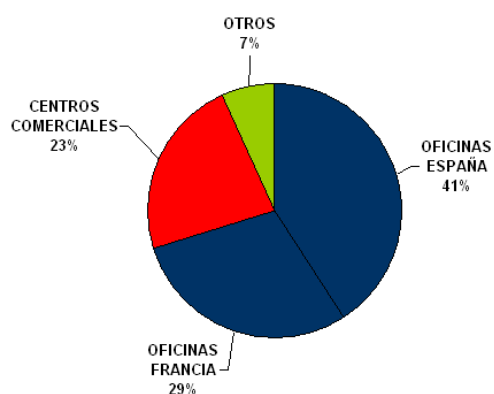
(€mm)	2010	2009	Var. (%)	Like for Like (%)	Ocupación (%)	Ocupación*
Oficinas	143,3	145,6	-1,6	-0,2	92,9	95,2
España	72,8	75,2	-3,2	-0,4	92,3	96,3
Francia	70,5	70,4	0,2	-0,1	93,8	93,8
Centros Comerciales	26,0	32,1	-18,9	-0,6	92,3	92,3
Otros	1,6	2,5	-38,3	0,3	100,0	100,0
Total Ingresos	170,9	180,2	-5,2	-0,3	93,2	94,8
Total Margen Bruto	134,9	144,4	-6,6			
Margen (%)	79,0	80,1				

* Excluyendo la Torre Realia BCN inaugurada en 2009, con una ocupación actual del 67% (en fase de comercialización)

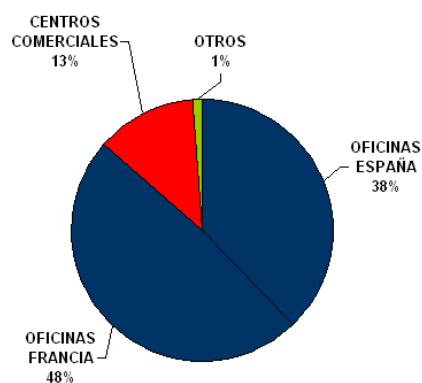
- Se mantienen altos niveles de ocupación gracias a la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- El descenso en los ingresos de alquileres se debe fundamentalmente a las desinversiones realizadas: venta en Diciembre de 2009 del Centro Comercial Nervión Plaza de Sevilla y en Septiembre 2010 el edificio de oficinas Diagonal 640.
- 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 (M²) POR USO



RENTAS ANUALIZADAS DIC 10



- Las rentas de área de oficinas representan el 86% del total de rentas, donde Paris sigue incrementando su peso frente a Madrid. Realia concentra gran parte de sus activos en las principales zonas de negocios con inquilinos de primer nivel.

Venta de Activos

(€mm)	2010	2009	Var. (%)
España	144,9	93,8	54,4
Francia	5,2	12,5	-58,1
Total Ingresos	150,1	106,3	41,2
España	27,9	53,3	-47,6
Francia	0,0	-0,4	
Total Margen Bruto	28,0	52,8	-47,0
Margen (%)	18,7	49,7	

- Conforme a la política de rotación de activos no estratégicos, se han vendido varios activos por un importe de 150 millones de euros, generando unas plusvalías de 28 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 2011-2012 está previsto acometer las siguientes inversiones:

Activos en Curso	Localización	SBA	Inversion Estimada	Inversion Incurrida	Renta anual esperada	Yield / s coste	Apertura prevista
As Cancelas	Santiago	50.344	127,5	89,7	11,4	8,9%	2.012
Total Centros Comerciales		50.344	127,5	89,7	11,4	8,9%	
163 Malesherbes ¹	Paris	1.613	4,5	0,7	0,7	4,9%	2.011
Les Miroirs ¹	Paris	22.375	24,0	0,0	9,3	6,2%	2.013
Albasanz, 14	Madrid	8.790	20,1	7,1	1,7	6,3%	2.012
Total Oficinas		32.778	48,6	7,8	11,7	6,1%	
Total en Curso ²		83.122	176,1	97,5	23,1	7,2%	

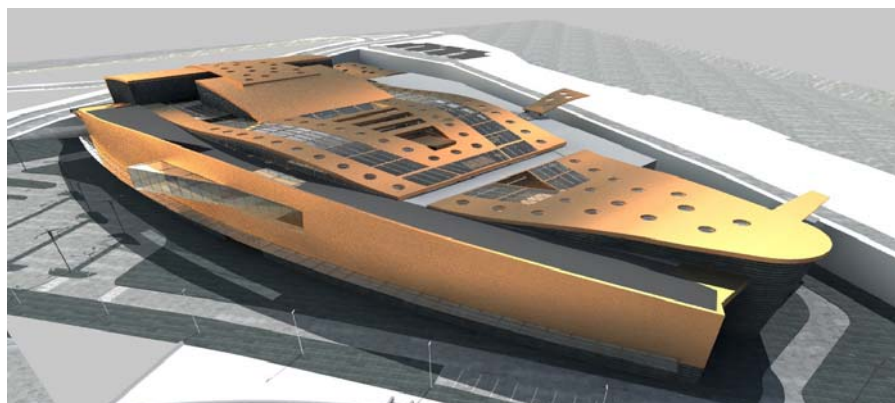
¹ Se encuentra en rehabilitación.

² Se ha decidido no incluir varios proyectos hasta que se concrete su desarrollo.

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



Torre de oficinas "Miroirs" 18 Quai D'Alsace (Paris)



Centro Comercial As Cancelas (Santiago de Compostela)

AREA DE PROMOCIONES Y SUELO

(€mm)	2010	2009	Var. (%)
Ingresos			
Promociones	103,4	142,0	-27,2
Suelo	9,1	0,0	
Total Ingresos	112,5	142,0	-20,8
Margen Bruto			
Promociones	6,9	0,8	808,7
Suelo	3,6	0,0	
Total Margen Bruto	10,5	0,8	1.287,2
Margen Promociones(%)	6,6	0,5	

- Los ingresos del área de promociones se han visto afectados en el segundo semestre de 2010 por la importante restricción del crédito que impide la obtención de financiación a los eventuales compradores.
- En 2010 se han entregado 447 viviendas por un importe de 103,4 millones de euros:

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos MM €
Madrid / Centro	132	35,4
Levante	98	22,8
Cataluña	70	15,6
Andalucía	59	13,4
Polonia	38	6,4
Canarias	21	2,9
Asturias	20	3,0
Portugal	9	3,8
Total	447	103,4

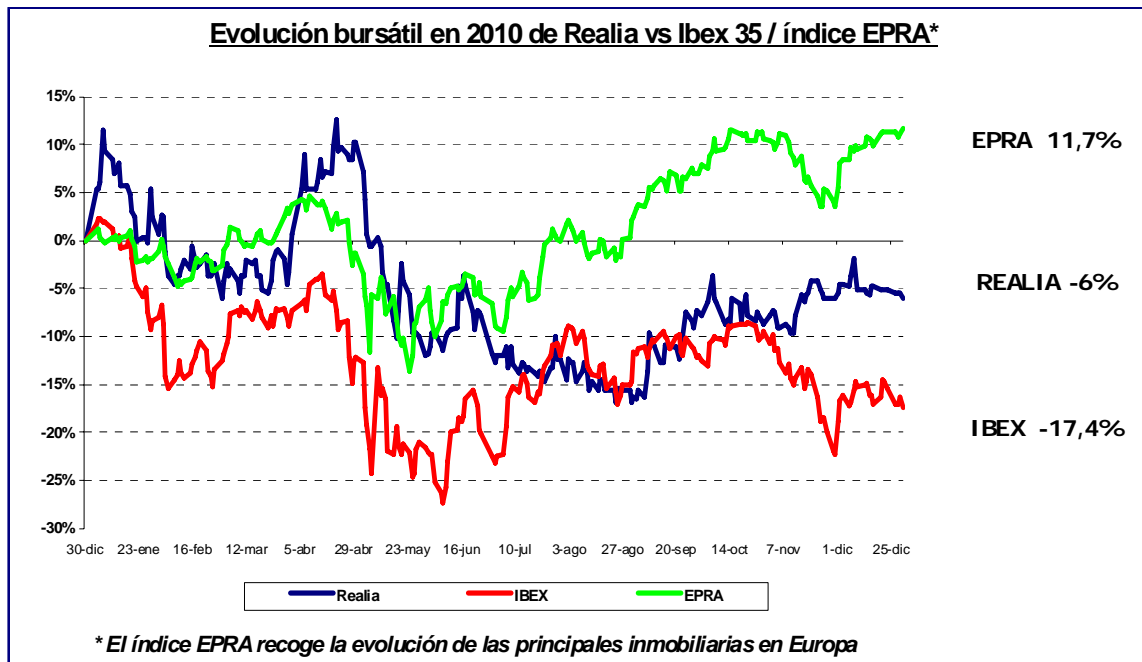
- Se han vendido 471 viviendas en 2010 por un importe de 102,7 millones de euros:

Evolución cartera de pre-ventas	2010	2009
(+) Pre-ventas		
Número de unidades	471	665
MM €	102,7	138,3
(-) Entregas		
Número de unidades	447	634
MM €	103,4	142,0
Cartera final del periodo		
Número de unidades	220	268
MM €	46,6	63,7

- Realia cuenta con una cartera de 1.205 viviendas (475 en curso y 730 terminadas) de las cuales 220 están vendidas pendientes de entregar y 985 a la venta (288 en Madrid y zona centro, 280 en Andalucía, 168 en Cataluña, 150 en Levante, 60 en Polonia, 24 en Portugal, 13 en Canarias y 2 resto de España).

DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado 2010 en 1,56 euros, con una caída del -6% en el ejercicio 2010. Los índices IBEX 35 y EPRA (principales inmobiliarias europeas) han registrado un comportamiento en el mismo periodo del -17,4% y 11,7%, respectivamente.



	2010
Cotización al cierre (€/ acción)	1,56
Capitalización bursátil al cierre (€)	432.707.062
Cotización máxima del periodo (€/ acción)	1,87
Cotización mínima del periodo (€/ acción)	1,38
Efectivo medio diario negociado (€)	183.343
Volumen medio diario de contratación (acciones)	116.186

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 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.