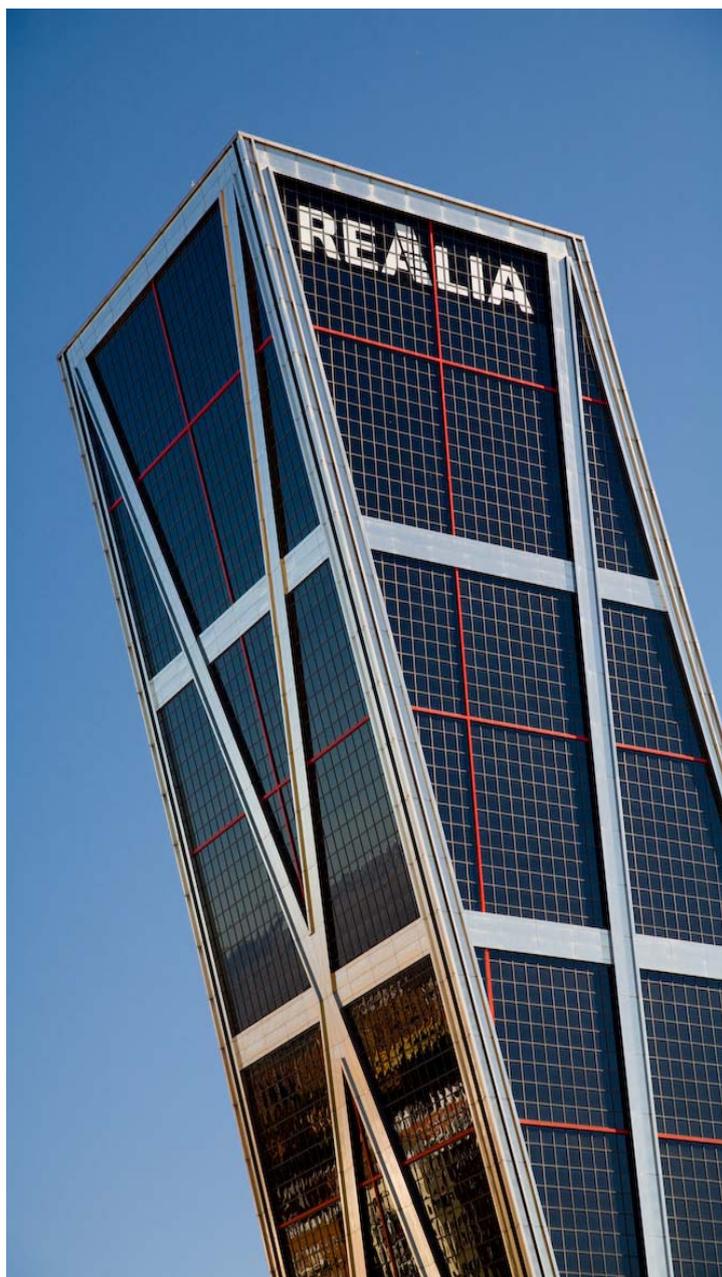


# REALIA



**RESULTADOS ENERO - DICIEMBRE 2012**

*27 de Febrero de 2013*

**REESTRUCTURACION DE DEUDA, VALORACIÓN DE ACTIVOS Y RESULTADOS**

- Realia se encuentra en el proceso de negociación para reestructurar la deuda de su negocio residencial (847 millones de euros) con el sindicato de bancos acreedores.
- Durante el año 2012, el sistema financiero se ha enfrentado a unas exigencias de valoración de sus activos inmobiliarios más restrictivas que en años anteriores, con el consiguiente impacto generalizado para el conjunto del sector inmobiliario.
- En este contexto, Realia ha optado por realizar valoraciones ECO para sus activos residenciales.
- Como consecuencia del cambio de criterio en la valoración, y de la negativa evolución de las perspectivas para el mercado residencial, la valoración de la cartera de suelo de Realia ha pasado de 1.152 millones de euros en Diciembre 2011 a 486 millones de euros en Diciembre 2012, una caída del -58% en términos comparables.
- Aunque Realia mantiene sus activos a coste histórico, una parte significativa de esta menor valoración ha sido ajustada contra resultados (provisiones) por resultar el nuevo valor de mercado menor que el valor contable (268 millones de euros).
- Adicionalmente, y también como consecuencia de esta menor valoración de suelo, se ha ajustado el valor de la participación total de Realía (36,10%) en una sociedad tenedora de suelo con un impacto en resultados de -91,9 millones de euros.
- Por último, y siguiendo un criterio de prudencia, la compañía ha decidido la no activación de una parte de los créditos fiscales generados en el ejercicio por un importe de 54,4 millones de euros.
- Como consecuencia de los ajustes mencionados, el Resultado Neto Atribuido del ejercicio 2012 se sitúa en -319,2 millones de euros.
- Sin el impacto de los ajustes por valoración y las ventas de activos patrimoniales, el Resultado Antes de Impuestos y Minoritarios se hubiera situado en -9,9 millones de euros en 2012 frente a los -16 millones de euros de 2011.

### Datos principales Enero – Diciembre 2012

#### IMPACTO VALORACIÓN DE ACTIVOS

- A 31 de Diciembre de 2012, **la cartera de activos inmobiliarios de Realia** tiene un **valor de mercado de 3.537 millones de euros**, un -17% inferior al de Diciembre 2011 debido principalmente al ajuste en el valor de los activos residenciales.
- El **valor de reposición** de Realia a 31 de Diciembre de 2012 es de **605 millones de euros (2,19 euros por acción)**, mientras que el **valor de liquidación neto (NNNAV)** es de **530 millones de euros (1,92 euros por acción)**, un -48% inferior al de Diciembre 2011.
- El **81% del valor de los activos** corresponde a la **actividad patrimonial**, 19% al negocio residencial.
- El **41% del valor de los activos** (1.463 millones de euros) **se concentra en Paris** a través de la filial francesa Siic de Paris.
- **La cartera de suelo** de Realia **ha sufrido un ajuste de valor** en términos comparables (*like for like*) del **-58%** respecto a 2011. En el periodo 2007-2012, el ajuste ha sido del **-79%**, **situando el valor de mercado** de la cartera de suelo **en 154 euros/m2** frente a los 744 euros/m2 de Diciembre 2006.

#### NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los **ingresos de alquileres aumentan un 1,4% en términos comparable (*like for like*)** en 2012 gracias a la buena evolución del mercado de oficinas de París.
- En el último trimestre de 2012, se ha vendido en Paris el edificio de oficinas 30 rue Notre Dame des Victoires en Paris por 15 millones de euros, generando plusvalías consolidadas de 2,7 millones de euros. La operación se ha realizado **en línea con la última valoración de CBRE de 30 de junio 2012**.
- La **tasa de ocupación** del portfolio (**91,1%**) mejora respecto a Junio 2012 (89,5%) y Septiembre 2012 (90,4%), lo que confirma la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- **En 2012 se han formalizado contratos de alquiler por más de 119.000m2, más de un 20% de la cartera**, logrando mantener la tasa de ocupación en niveles elevados a pesar de un entorno de mercado muy complicado.
- El **centro comercial As Cancelas en Santiago de Compostela** con una superficie bruta alquilable de 50.125 m2 fue inaugurado el 15 de Noviembre 2012 con **un nivel de alquiler del 97%** donde destacan inquilinos como Carrefour, Primark, Inditex, H&M y CINESA.

**Resumen Datos Financieros (31 de Diciembre 2012)**

(€mm)	2012	2011	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>217,0</b>	<b>280,2</b>	<b>-22,6</b>
Ingresos por alquileres	173,0	173,4	-0,2
<b>EBITDA Total</b>	<b>124,1</b>	<b>165,4</b>	<b>-25,0</b>
EBITDA recurrente (sin venta activos)	114,5	119,8	-4,4
<b>Resultado Neto atribuible</b>	<b>-319,2</b>	<b>1,2</b>	
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>2.168</b>	<b>2.175</b>	<b>-0,3</b>
<b>Nº Acciones (millones)</b>	<b>277,4</b>	<b>277,4</b>	
<b>Beneficio por acción (€)</b>	<b>-1,04</b>	<b>0,00</b>	

**Resumen Datos Operativos (31 de Diciembre 2012)**

	2012	2011	Var. (%)
<b>Area de Patrimonio</b>			
<b>Superficie Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>602.318</b>	<b>605.251</b>	<b>-0,5</b>
En Explotación	573.834	553.474	3,7
En Curso	28.484	51.777	-45,0
<b>Ocupación (%)</b>	<b>91,1</b>	<b>91,4</b>	
<b>Area de Promociones</b>			
<b>Preventas del Periodo</b>			
Millones €	23,8	39,1	-39,1
Unidades	126	206	-38,8
<b>Stock Preventas (millones €)</b>	<b>10,6</b>	<b>20,2</b>	<b>-47,5</b>
<b>Reserva de Suelo consolidada (mill. m<sup>2</sup>)<sup>1</sup></b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>	<b>-4,4</b>
<b>Nº Empleados</b>	<b>145</b>	<b>154</b>	<b>-5,8</b>

<sup>1</sup> Incluye anticipos y suelos de promociones en curso actualmente sin actividad.

**Cuenta de Resultados Consolidada**

(€mm)	2012	2011	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>217,0</b>	<b>280,2</b>	<b>-22,6</b>
Alquileres	173,0	173,4	-0,2
Venta de Patrimonio (Resultado)	6,6	45,6	-85,5
Promociones	25,2	52,9	-52,4
Suelo	3,8	5,4	-29,8
Otros	8,3	2,9	189,9
<b>Margen Bruto</b>	<b>143,6</b>	<b>185,5</b>	<b>-22,6</b>
Alquileres	131,6	132,4	-0,3
Venta de Patrimonio	6,6	45,6	-85,5
Promociones	2,6	7,8	-67,1
Suelo	3,0	0,0	
Otros	-0,3	-0,3	
Gastos Generales	-19,5	-20,1	-3,0
<b>EBITDA</b>	<b>124,1</b>	<b>165,4</b>	<b>-25,0</b>
Amortizaciones	-36,5	-36,6	
Provisiones	-267,8	6,3	
<b>EBIT</b>	<b>-180,2</b>	<b>135,2</b>	
Resultado Financiero Neto	-84,2	-101,7	
Otros Resultados	-93,6	-4,7	
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>-358,0</b>	<b>28,7</b>	
Impuestos	34,6	14,8	
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>-323,4</b>	<b>43,5</b>	
Minoritarios	-4,2	42,3	
<b>Resultado Neto Atribuible</b>	<b>-319,2</b>	<b>1,2</b>	

- El negocio patrimonial concentra gran parte de la actividad del Grupo, aportando el 83% 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.
- Se han vendido activos patrimoniales por un total de 23,6 millones de euros, generando unas plusvalías consolidadas de 6,6 millones de euros.
- Los ingresos del área de promociones continúan afectados por la importante restricción del crédito que impide la obtención de financiación a los eventuales compradores.
- Se han realizado provisiones por depreciación de activos residenciales (apunte contable que no supone una salida de caja) por un importe de 268 millones de euros.
- El resultado financiero Neto recoge el resultado de la venta de una participación financiera por un importe de 9 millones de euros.

- La partida de otros resultados, recoge el ajuste de valor en los activos de una sociedad donde Realia cuenta con una participación total del 36,10%, que ha supuesto un resultado negativo de -91,9 millones de euros.
- La compañía ha decidido no activar una parte de los créditos fiscales que ascienden a un total de 54,4 millones de euros.
- El Resultado Neto atribuido del ejercicio 2012 se sitúa en -319,2 millones de euros frente a los 1,2 millones de euros de 2011. La diferencia se debe a las menores plusvalías por la venta de activos patrimoniales y fundamentalmente al impacto de las provisiones por depreciación de activos residenciales.
- Sin el impacto de los ajustes por valoración y las ventas de activos patrimoniales, el Resultado Antes de Impuestos y Minoritarios se hubiera situado en -9,9 millones de euros en 2012 frente a los -16 millones de euros de 2011.

## BALANCE CONSOLIDADO

(€mm)	2012	2011		2012	2011
Inmovilizado material	9	9	Patrimonio Neto Atribuido	158	462
Inversiones inmobiliarias	2.332	2.319	Minoritarios	509	525
Inversiones en empresas asociadas	-	94	Deuda con entidades de crédito	1.853	2.260
Existencias	579	882	Acreedores y cuentas a pagar	53	64
Deudores y cuentas a cobrar	60	61	Otros pasivos	798	304
Tesorería y equivalentes	204	85			
Otros activos	187	165			
<b>Total Activo</b>	<b>3.371</b>	<b>3.615</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>3.371</b>	<b>3.615</b>

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

- Los Fondos Propios de la compañía se han situado en 158 millones de euros al cierre del ejercicio como consecuencia de las pérdidas netas registradas en 2012.
- Realia tiene valorados todos sus activos a coste histórico y su valor contable a 31 de diciembre de 2012 es de 2.923 millones de euros (3.404 millones de euros en 2011), por lo que Realia cuenta con unas plusvalías latentes (no contabilizadas en balance) después de socios minoritarios e impuestos de 365 millones de euros.

	Valor Contable (Book Value)	Valor de mercado (según CBRE)	Valor de mercado (sin minoritarios)	Plusvalías Totales	Plusvalías (sin minoritarios)	Plusvalías Desp. Impuestos
Patrimonio	2.338	2.875	1.998	542	386	321
Promoción y Suelo	585	662	622	72	63	44
<b>Activos Grupo Realia</b>	<b>2.923</b>	<b>3.537</b>	<b>2.620</b>	<b>614</b>	<b>449</b>	<b>365</b>

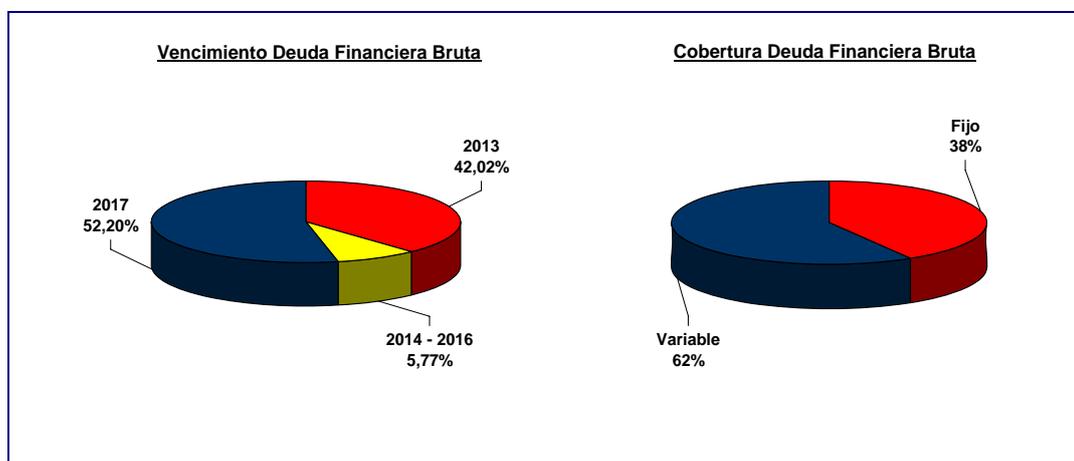
- El 31 de Diciembre de 2012, Bankia traspasó a la Sareb sus préstamos en Realia vinculados con el negocio promotor por un total de 438 millones de euros y su préstamo participativo de 56 millones de euros, pasando a la partida de otros pasivos.

**SITUACIÓN FINANCIERA**

<b>ESTRUCTURA DEUDA</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Sindicados	2.174,6	2.083,7
Créditos	30,0	40,5
Préstamos hipotecarios	127,3	124,8
Préstamos	39,7	10,7
<b>Total Deuda Financiera Bruta</b>	<b>2.371,6</b>	<b>2.259,8</b>
Tesorería	150,4	59,1
Equivalentes de Tesorería	53,5	25,5
<b>Total Deuda Financiera Neta</b>	<b>2.167,7</b>	<b>2.175,2</b>

- Realia cuenta con Tesorería y equivalentes por un total de 203,9 millones de euros.
- Realia continúa avanzando en las negociaciones con varias entidades financieras con el fin de alcanzar un acuerdo de reestructuración de la deuda vinculada con el negocio promotor.
- El pasado 28 de Diciembre de 2012, Realia remitió a la CNMV el siguiente comunicado:

En relación a la deuda vinculada con el negocio promotor que REALIA BUSINESS, S.A. mantiene con sus entidades financieras, con vencimiento el próximo 31 de diciembre de 2012, por importe total de 1.001 millones de euros de los que 846,6 millones se encuentran a fecha de hoy pendientes de amortizar, la Compañía comunica que ha alcanzado un acuerdo, con cinco de las siete entidades financieras participantes en el crédito sindicado, por el que las entidades financieras firmantes, que representan un porcentaje del 93,55 % de la deuda bancaria dispuesta, han suscrito un compromiso de espera (stand-still), con vigencia hasta el próximo día 27 de marzo de 2013, con el objeto de contar con el tiempo suficiente para cerrar la negociación de la reestructuración de su deuda. En virtud del compromiso alcanzado las entidades financieras firmantes han acordado no reclamar, durante su vigencia, el pago del principal de la deuda de la Compañía. La Compañía considera, dado el alto porcentaje de entidades que han suscrito el acuerdo, que podrá finalizar el proceso de reestructuración de su deuda con anterioridad a fecha de vencimiento del compromiso de espera suscrito, de lo que se dará oportuna cuenta a los mercados, a través del correspondiente Hecho Relevante.



**VALORACION DE ACTIVOS**

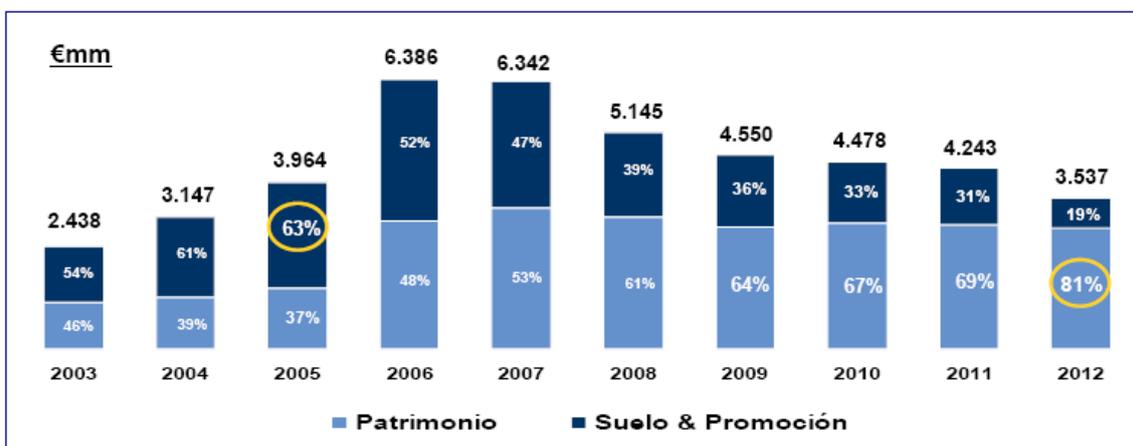
- La valoración de la cartera de activos inmobiliarios de Realia a 31 de Diciembre de 2012 ha sido realizada por dos expertos independientes: CBRE (CB Richard Ellis), como en años anteriores, ha valorado la cartera de activos patrimoniales; mientras que TINSA ha valorado la cartera de activos residenciales.
- El cambio de valorador para la cartera de activos residenciales se debe al cambio de criterio de valoración. TINSA ha aplicado el Método de Tasación-Valoración ECO (según la orden ministerial ECO/805 2003) en lugar del Método de Tasación-Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) empleado en años anteriores por CB Richard Ellis.
- El criterio de valoración de Tasación ECO utiliza el valor hipotecario, sostenible, frente al valor de mercado. Se caracteriza por un criterio de prudencia en los diferentes métodos de valoración, destacando la valoración de los suelos no sectorizados como suelo rústico.

(€mm)	2012 <sup>1</sup>	2011 <sup>1</sup>	Var. (%)
Activos Patrimonio	2.875	2.899	-0,8
Activos Promoción	176	192	-8,3
Activos Suelo	486	1.152	-57,8
<b>Total Valor Activos</b>	<b>3.537</b>	<b>4.243</b>	<b>-16,6</b>

<sup>1</sup> Refleja el valor de mercado neto de los activos

- A 31 de Diciembre de 2012, la cartera de activos inmobiliarios de Realia tiene un valor de mercado de 3.537 millones de euros.
- El 81% del valor de los activos de Realia corresponde a la actividad patrimonial y el 19% al negocio residencial.
- El 41% del valor de los activos de Realia (1.463 millones de euros) se concentra en Paris a través de la filial francesa Siic de Paris.
- El ratio de endeudamiento (*loan-to-value*) a Diciembre 2012 se sitúa en el 61%.

**Evolución del Valor de mercado de los activos (GAV)**



El GAV de 2011 y 2012 refleja el valor de mercado neto de los activos

**Valoración de PATRIMONIO**

	m2	GAV 2012 <sup>1</sup>	GAV 2011 <sup>1</sup>	Var. (%)	LfL (%) <sup>2</sup>	Yield 2012 (%) <sup>3</sup>	Yield 2011 (%) <sup>3</sup>	Valor €/ m2
<b>Oficinas</b>	<b>398.309</b>	<b>2.260,5</b>	<b>2.300,0</b>	<b>-1,7</b>	<b>1,4</b>	<b>5,8</b>	<b>5,8</b>	<b>5.675</b>
<b>España</b>	<b>242.033</b>	<b>981,6</b>	<b>1.007,8</b>	<b>-2,6</b>	<b>0,0</b>	<b>6,1</b>	<b>6,1</b>	<b>4.056</b>
CBD <sup>4</sup>	80.999	482,0	495,1	-2,6	0,1	5,7	5,7	5.950
BD <sup>5</sup>	61.387	230,0	233,8	-1,6	1,0	6,2	6,2	3.747
Periferia/Otros	99.647	269,7	279,0	-3,3	-0,9	6,9	6,8	2.706
<b>Francia</b>	<b>156.276</b>	<b>1.278,9</b>	<b>1.292,2</b>	<b>-1,0</b>	<b>2,5</b>	<b>5,5</b>	<b>5,6</b>	<b>8.183</b>
CBD <sup>4</sup>	57.742	682,9	689,9	-1,0	6,4	5,0	5,2	11.826
BD <sup>5</sup>	75.914	480,5	489,9	-1,9	-2,0	6,6	6,5	6.329
Periferia/Otros	22.620	115,5	112,6	2,6	2,6	4,0	4,1	5.106
<b>C. Comerciales</b>	<b>138.941</b>	<b>344,9</b>	<b>255,8</b>	<b>34,9</b>	<b>-2,1</b>	<b>8,0</b>	<b>7,9</b>	<b>2.483</b>
<b>Otros activos<sup>6</sup></b>	<b>36.585</b>	<b>18,7</b>	<b>19,9</b>	<b>-6,1</b>	<b>-3,7</b>	<b>6,4</b>	<b>6,3</b>	<b>510</b>
<b>Proyectos en curso</b>	<b>152.293</b>	<b>250,9</b>	<b>322,9</b>	<b>-22,3</b>				<b>1.648</b>
<b>Total</b>	<b>726.127</b>	<b>2.875,0</b>	<b>2.898,6</b>	<b>-0,8</b>	<b>1,8</b>	<b>6,0</b>	<b>6,0</b>	<b>3.959</b>

<sup>1</sup> Refleja el valor de mercado neto de los activos

<sup>2</sup> Compara activos homogéneos Dic. 2012 vs. Dic. 2011.

<sup>3</sup> Rentabilidad actual: rentas Dic. 12 anualizadas asumiendo 100% ocupación dividido entre el valor de los activos según CBRE

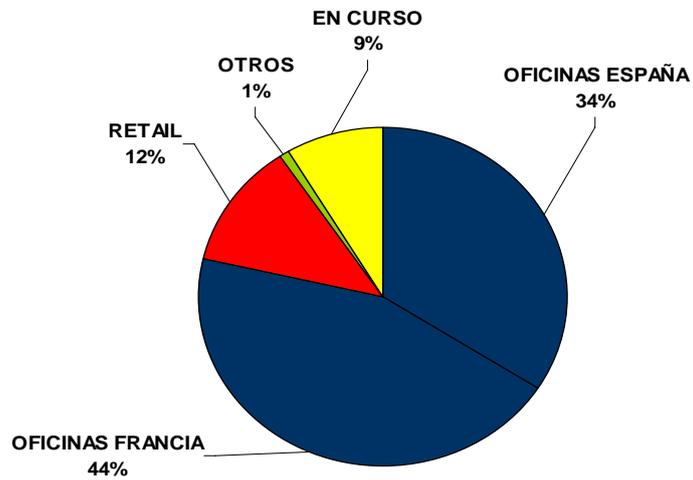
<sup>4</sup> Zona central de negocios.

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

<sup>6</sup> Fundamentalmente una nave industrial en Logroño.

- El valor de mercado de los activos de patrimonio a 31 de Diciembre de 2012 es de 2.875 millones de euros, un -0,8% inferior al de Diciembre 2011.
- En términos comparables *like for like*, el valor es un 1,8% superior al de Diciembre 2011.
- El valor de mercado de la cartera de oficinas en España es similar al de 2011 en términos comparables *like for like*.
- El portfolio de oficinas de la filial francesa del Grupo, Siic de París, refleja un incremento de valor del 2,5% en términos comparables *like for like*, reflejando la fortaleza del mercado prime de oficinas de París con volúmenes de inversión muy elevados.
- El valor de mercado de la cartera de Centros Comerciales han tenido una variación negativa en términos comparables *like for like* del -2,1%, debido fundamentalmente al descenso de los alquileres y de las expectativas de comportamiento del consumo.
- La rentabilidad actual (rentas de Diciembre 2012 anualizadas asumiendo 100% ocupación dividido entre el valor de los activos según CBRE) de la cartera patrimonial es del 6%.

**CLASIFICACIÓN ACTIVOS PATRIMONIO  
(GAV)**



**Principales activos por valor de mercado (GAV)**

Activos	Localización	Uso	SBA
Puerta Europa	Madrid	Oficinas	28.424
Tour Coface	Paris	Oficinas	28.418
61/63 rue des Belles Feuilles	Paris	Oficinas	11.653
10/12/14 rue de Tilsitt	Paris	Oficinas	7.429
Torre Realía BCN	Barcelona	Oficinas	31.960
Salvador de Madariaga 1	Madrid	Oficinas	24.850
Francois Ory, Montrouge	Paris	Oficinas	14.038
16 à 22 rue du Capitane Guynemer	Paris	Oficinas	12.008
Plaza Nueva Parque Comercial	Leganés	Retail	52.065
C.C. Ferial Plaza	Guadalajara	Retail	31.971

### Valoración de PROMOCIONES y SUELO

- La valoración a 31 de Diciembre 2012 de los activos residenciales ha sido realizada por el experto independiente TINSA en lugar de CB Richard Ellis como en años anteriores (2006-2011) y siguiendo el Método de Tasación-Valoración ECO en lugar de el de RICS:

(€mm)	2012 <sup>1</sup>	2011 <sup>2</sup>	Var. (%)
<b>Cartera de suelo</b>	<b>486</b>	<b>1.152</b>	<b>-57,8</b>
<b>Promociones en Curso</b>	<b>26</b>	<b>40</b>	<b>-34,6</b>
<b>Promociones Terminadas</b>	<b>150</b>	<b>152</b>	<b>-1,5</b>
<b>Total Valor Activos Residencial</b>	<b>662</b>	<b>1.345</b>	<b>-50,7</b>

<sup>1</sup> Valoración realizada de acuerdo con el Método de Tasación-Valoración ECO.

<sup>2</sup> Valoración realizada de acuerdo con el Método de Tasación-Valoración RICS.

- El negocio residencial ha sido valorado en 662 millones de euros, un -51% inferior a la valoración de 2011, fundamentalmente por los ajustes en el valor de la cartera de suelo:

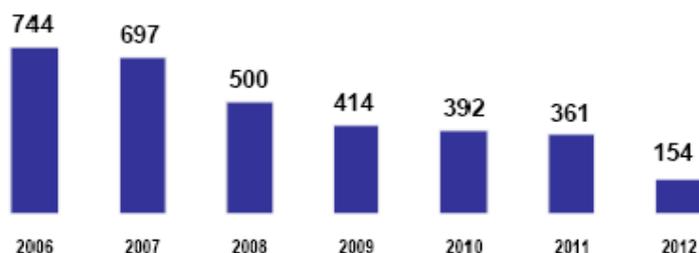
	Superficie bruta (000) m <sup>2</sup>	Edificabilidad (000) m <sup>2</sup>	GAV 2012 <sup>1</sup> MM €	€/ m <sup>2</sup>	GAV 2011 <sup>2</sup> MM €	€/ m <sup>2</sup>	Var. (%)
<b>Ordenación</b>	3.135	904	48	54	126	140	-61,5%
<b>Planeamiento</b>	3.202	1.416	106	75	541	383	-80,4%
<b>Urbanización</b>	279	269	82	305	130	483	-36,8%
<b>Finalistas</b>	587	571	250	437	355	622	-29,7%
<b>Total</b>	<b>7.203</b>	<b>3.159</b>	<b>486</b>	<b>154</b>	<b>1.152</b>	<b>361</b>	<b>-57,8%</b>

<sup>1</sup> Valoración realizada de acuerdo con el Método de Tasación-Valoración ECO.

<sup>2</sup> Valoración realizada de acuerdo con el Método de Tasación-Valoración RICS.

- En el periodo 2007-2012, la cartera de suelo de Realia ha sufrido un ajuste de valor en términos comparables (like for like) del -79%, situando el valor de mercado de la cartera en 154 euros/m<sup>2</sup> frente a los 744 euros/m<sup>2</sup> de Diciembre 2006.
- Los mayores ajustes de valor se han producido en los suelos de nivel 2 (no sectorizados: ordenación y planeamiento) donde el criterio de prudencia de la Tasación ECO tiene un mayor impacto al considerarlos como rústicos.
- En los suelos de nivel 1 (sectorizados: urbanización y finalista) el ajuste de valor refleja el empeoramiento de las perspectivas del negocio residencial.

#### Evolución del Valor de mercado de la cartera de Suelo



**VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)**

(€mm)	PATRIMONIO		PROMOCION		TOTAL		
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	Var. %
<b>Valor de Mercado (GAV)</b>	<b>2.875</b>	<b>2.942</b>	<b>662</b>	<b>1.345</b>	<b>3.537</b>	<b>4.286</b>	<b>-17,5</b>
Minoritarios	877	897	40	102	917	999	<b>-8,2</b>
Valor Mercado participación Realia	1.998	2.045	622	1.243	2.620	3.287	<b>-20,3</b>
Valor contable	1.607	1.610	550	990	2.157	2.600	<b>-17,0</b>
Plusvalías	383	434	66	253	449	687	<b>-34,6</b>
Impuestos	64	68	20	76	84	144	<b>-41,7</b>
Plusvalías despues de impuestos	319	366	46	177	365	543	<b>-32,8</b>
Ajustes					7	8	<b>-12,9</b>
Recursos Propios					158	462	<b>-65,8</b>
<b>NAV antes de impuestos</b>					<b>615</b>	<b>1.157</b>	<b>-47,0</b>
<b>NAV después de impuestos</b>					<b>530</b>	<b>1.012</b>	<b>-47,7</b>
<b>Nº de acciones (millones)</b>					<b>277,4</b>	<b>277,4</b>	
<b>NAV antes de impuestos por acc.</b>					<b>2,22</b>	<b>4,19</b>	<b>-47,0</b>
<b>NAV después de impuestos por acc</b>					<b>1,92</b>	<b>3,67</b>	<b>-47,7</b>

- El valor de reposición de Realia a 31 de Diciembre de 2012 se sitúa en los 2,19 euros por acción, mientras que el valor de liquidación neto (NNAV) se sitúa en los 1,92 euros por acción, un -48% inferior al de Diciembre 2011 debido principalmente al ajuste en el valor de los activos residenciales.

GAV (Valor de mercado de los activos)	3.537
- Minoritarios	-917
- Deuda Neta (ex-minoritarios)	-1.993
- Neto otros activos / pasivos	-15
- Impuestos plusvalías	-84
<b>Valor Liquidativo Neto después de imp.</b>	<b>530</b>

**Evolución del Valor Liquidativo Neto (NNAV)**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
NNAV (€mm)	2.426	2.258	1.576	1.195	1.077	1.012	530
NNAV (€por acción)	8,75	8,31	5,83	4,34	3,91	3,67	1,92
Cotización a 31 Dic.	6,5 <sup>1</sup>	6,50	1,55	1,66	1,56	1,09	0,75
Descuento sobre NNAV	-26%	-22%	-73%	-62%	-60%	-70%	-61%

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

**AREA DE PATRIMONIO**
Alquileres

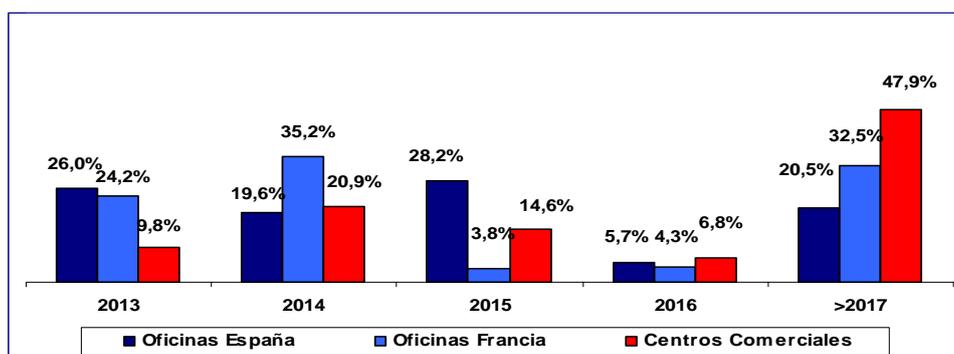
(€nm)	2012	2011
Ingresos por alquileres	145,7	145,7
Ingresos por repercusion de gastos	27,3	27,7
<b>Total Ingresos</b>	<b>173,0</b>	<b>173,4</b>
Gastos repercutibles a los inquilinos	-37,4	-36,9
Gastos no repercutibles	-4,0	-4,1
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>131,6</b>	<b>132,4</b>
<b>Margen alquileres (%)</b>	<b>90,3</b>	<b>90,9</b>

(€nm)	2012	2011	Var. (%)	Like for Like (%)	Ocupación (%)
<b>Oficinas</b>	<b>128,5</b>	<b>127,6</b>	<b>0,7</b>	<b>2,4</b>	<b>91,4</b>
España	54,5	54,2	0,6	-0,3	89,8
Francia	74,0	73,4	0,8	4,7	93,8
<b>Centros Comerciales</b>	<b>16,0</b>	<b>16,5</b>	<b>-3,0</b>	<b>-5,1</b>	<b>88,0</b>
<b>Otros</b>	<b>1,2</b>	<b>1,7</b>	<b>-29,4</b>	<b>-3,5</b>	<b>100,0</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>145,7</b>	<b>145,7</b>	<b>0,0</b>	<b>1,4</b>	<b>91,1</b>

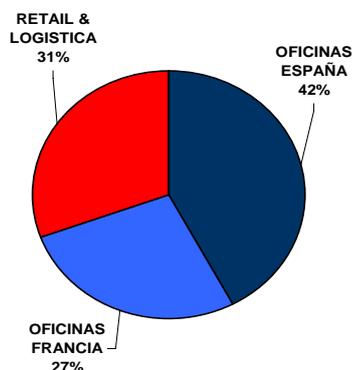
- Los ingresos de alquileres aumentan un 1,4% en términos comparable *like for like*, lo que confirma la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- Destacar el incremento de los ingresos de alquileres del área de oficinas Francia del 4,7% en términos homogéneos gracias a la buena evolución del índice de referencia con el que se actualizan los contratos en Francia.
- El descenso en términos comparable *like for like* de los ingresos de alquiler del área oficinas España -0,3% se debe a las actualizaciones de rentas de algunos contratos renovados.
- El descenso en los ingresos de alquileres del área de Centros Comerciales -8,3% se debe a las bonificaciones de rentas de algunos contratos renovados y a la venta en Junio de 2011 del área comercial de La Vaguada.
- En 2012 se han formalizado contratos de alquiler por 119.207m<sup>2</sup> (40.496m<sup>2</sup> nuevos contratos y 78.712m<sup>2</sup> renegociaciones o prórrogas contractuales), más de un 20% de la cartera, logrando mantener la tasa de ocupación por encima del 91% gracias a la calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.

Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas

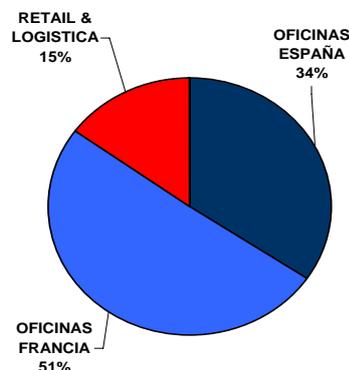
(teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas)



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



**RENTAS ANUALIZADAS DIC. 2012**



**Venta de Activos**

- Conforme a la política de rotación de activos no estratégicos, se han vendido a través de la filial francesa Siic de Paris dos activos por un total de 23,6 millones de euros, generando unas plusvalías consolidadas de 5,1 millones de euros:
  - En el último trimestre del ejercicio 2012, se ha vendido el edificio de oficinas 30 rue Notre Dame des Victoires en Paris con una superficie bruta alquilable de 1.925 m2 por 15 millones de euros, generando plusvalías consolidadas de 2,7 millones de euros. La operación se ha realizado en línea con la última valoración de CBRE de 30 de junio 2012.
  - En el primer trimestre del ejercicio 2012, se vendió el edificio de oficinas 65 rue de Courcelles en Paris con una superficie bruta alquilable de 911 m2 por un importe de 8,6 millones de euros, generando unas plusvalías consolidadas de 2,3 millones de euros. La operación se realizó en línea con la última valoración de CBRE anterior a la operación, de fecha 31 de diciembre 2011.

**Proyectos en curso**

- En el periodo 2013-2014 está previsto acometer las siguientes inversiones que aportarán mayor peso patrimonial y mayores ingresos de alquileres:

Activos en Curso	Localización	Uso	SBA	Inversion Estimada	Inversion Incurrida	Renta anual esperada	Apertura prevista
163 Malesherbes <sup>1</sup>	Paris	Oficinas	1.294	5,5	0,7	0,9	2.014
73 Rue d'Anjou <sup>1</sup>	Paris	Oficinas	1.147	0,9	0,1	0,5	2.013
36 Rue de Liège <sup>1</sup>	Paris	Oficinas	1.600	2,6	0,0	0,8	2.013
22/24 Vendome <sup>1</sup>	Paris	Oficinas	1.650	3,4	0,5	1,1	2.013
Les Miroirs <sup>1</sup>	Paris	Oficinas	22.793	41,0	21,9	9,7	2.013
<b>Total en Curso</b>			<b>28.484</b>	<b>53,4</b>	<b>23,2</b>	<b>13,0</b>	

<sup>1</sup> En rehabilitación.

- 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)	2012	2011	Var. (%)
<b>Ingresos</b>			
Promociones	25,2	52,9	-52,4
Suelo	3,8	5,4	-29,8
<b>Total Ingresos</b>	<b>29,0</b>	<b>58,3</b>	<b>-50,3</b>
<b>Margen Bruto</b>			
Promociones	2,6	7,8	-67,1
Suelo	3,0	0,0	
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>5,6</b>	<b>7,9</b>	<b>-29,0</b>
<b>Margen Promociones (%)</b>	<b>10,2</b>	<b>14,8</b>	
<b>Margen Suelo (%)</b>	<b>78,9</b>	<b>0,0</b>	

- Los ingresos del área de promociones continúan afectados por la importante restricción del crédito que impide la obtención de financiación a los eventuales compradores.
- En último trimestre del 2012 se han concentrado gran parte de las escrituras del ejercicio debido fundamentalmente a la subida del IVA a partir del 1 de Enero 2013 y la entrega de la promoción de Fuenlabrada (Madrid) donde se han escriturado 38 viviendas.
- En 2012 se han entregado 148 viviendas por un importe de 25,2 millones de euros:

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos MM €
Madrid / Centro	59	10,4
Levante	38	6,7
Cataluña	22	4,0
Polonia	15	2,0
Andalucía	10	1,5
Canarias	3	0,3
Portugal	1	0,3
<b>Total</b>	<b>148</b>	<b>25,2</b>

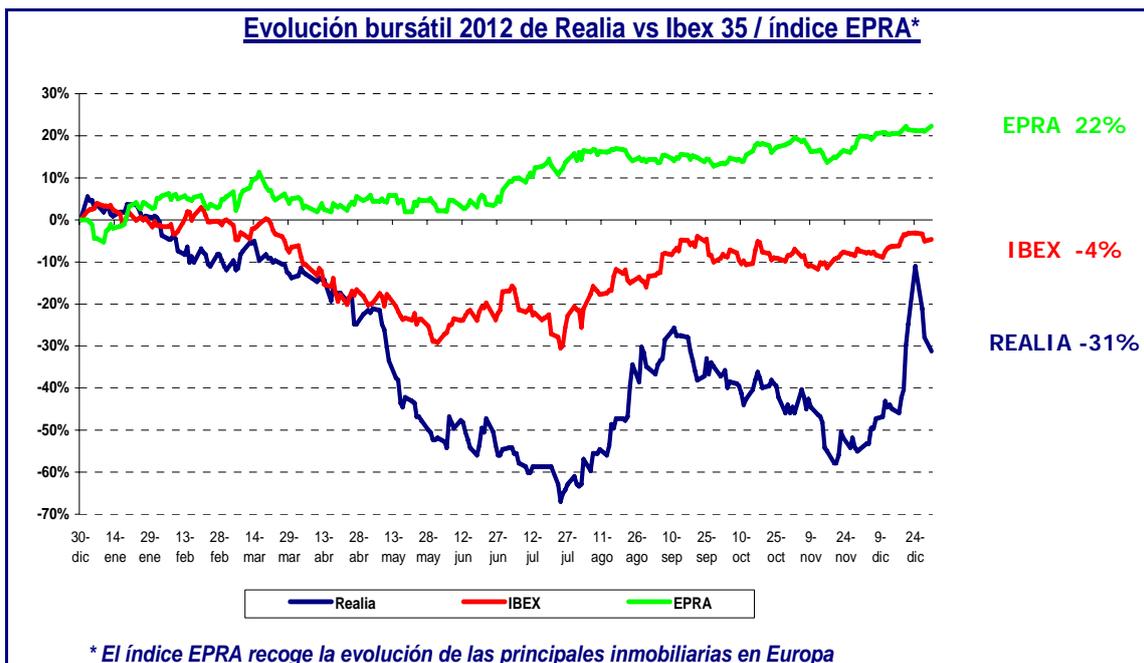
- En 2012 se han vendido 126 viviendas por un importe de 23,8 millones de euros:

Evolución cartera de pre-ventas	2012	2011
<b>(+) Pre-ventas</b>		
Número de unidades	126	206
MM €	23,8	39,1
<b>(-) Entregas</b>		
Número de unidades	148	274
MM €	25,2	52,9
<b>Cartera final del periodo</b>		
Número de unidades	32	96
MM €	10,6	20,2

- Realia cuenta con una cartera de 936 viviendas (153 en curso y 783 terminadas) de las cuales 32 están vendidas pendientes de entregar y 904 a la venta (306 en Madrid y zona centro, 252 en Andalucía, 154 en Levante, 122 en Cataluña, 36 en Polonia, 22 en Portugal y 12 en Canarias).

**DATOS BURSATILES**

- Las acciones de Realia han cerrado el ejercicio 2012 en 0,75 euros, con una bajada del -31% 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 -4% y 22%, respectivamente.



	<b>2012</b>
Cotización al cierre (€/ acción)	0,75
Capitalización bursátil al cierre (€)	208.032.242
Cotización máxima del periodo (€/ acción)	1,19
Cotización mínima del periodo (€/ acción)	0,35
Efectivo medio diario negociado (€)	130.770
Volumen medio diario de contratación (acciones)	98.567

**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 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.