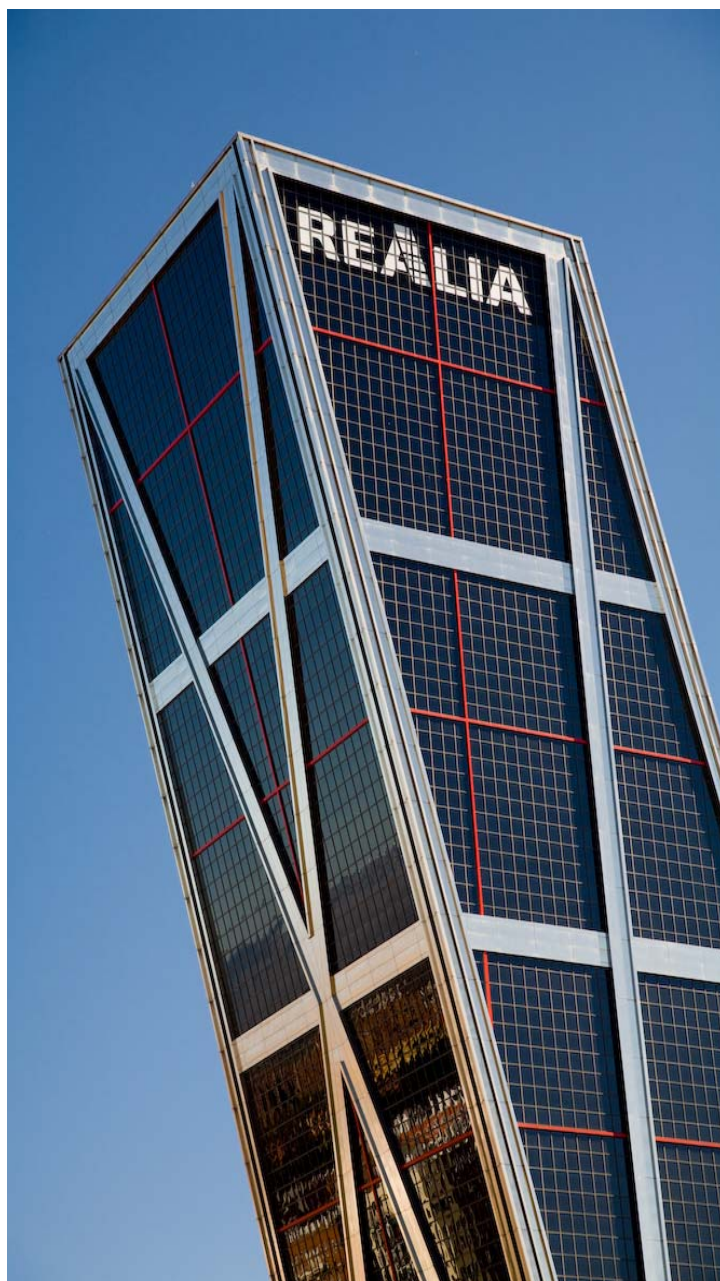


# REALIA



**RESULTADOS ENERO - JUNIO 2010**

*28 de Julio de 2010*

## Datos principales Enero - Junio 2010

### **RESULTADOS**

- La cifra total de ingresos del primer semestre de 2010 se sitúa por encima de la obtenida en el mismo periodo del ejercicio anterior debido a la recurrencia de los ingresos del negocio patrimonial y la buena evolución de los ritmos de entrega de viviendas.
- El Resultado Neto atribuido del primer semestre de 2010 se ha situado en 1 millón de euros.

### **SITUACIÓN FINANCIERA**

- En el segundo trimestre del 2010, se ha reducido en 62 millones de euros la deuda bancaria, rebajando la deuda financiera neta hasta los 2.197 millones de euros.
- Gran parte (más del 93%) de la deuda bancaria, tiene su vencimiento entre 2012 y 2017.

### **NEGOCIO PATRIMONIAL**

- 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 Realía.
- La Torre Realía BCN en Barcelona ha alcanzado el 50% de ocupación tras la firma de varios contratos de alquiler.



- Los ingresos del negocio patrimonial continúan dando estabilidad y solidez a la cuenta de resultados, aportando el 89% del margen bruto de la compañía.

### **ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL**

- Continúa el buen ritmo de venta de viviendas del ejercicio 2009 y además en 2010 con una importante mejora del margen debido a menores descuentos realizados.
- En el primer semestre de 2010 se han vendido 286 viviendas por un importe de 65 millones de euros frente a las 319 (61 millones de euros) del mismo periodo de 2009 y 160 (44 millones de euros) en 2008.
- Debido a la buena evolución de la demanda, se van a promover 5 nuevas promociones en regiones donde se ha reducido de manera significativa la oferta (Madrid, Valencia, Sevilla y Valladolid) por un total de 397 viviendas, 26 estudios y 2 locales comerciales.
- A pesar de que la restricción del crédito continúa afectando las potenciales transacciones de suelo, en 2010 se ha reactivado el interés del mercado por suelo protegido en Madrid.

**Resumen Datos Financieros (30 de Junio 2010)**

(€mm)	1S 2010	1S 2009	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>161,8</b>	<b>157,7</b>	<b>2,6</b>
<b>Ingresos por alquileres</b>	<b>87,7</b>	<b>90,3</b>	<b>-2,8</b>
<b>EBITDA Total</b>	<b>68,5</b>	<b>63,2</b>	<b>8,4</b>
EBITDA Alquileres	66,2	65,8	0,6
EBITDA Promociones	0,4	-2,4	118,4
EBITDA Suelo	1,2	0,0	100,0
EBITDA Venta de Activos	0,7	-0,2	492,9
EBITDA Otros	0,1	0,0	100,0
<b>Resultado Neto atribuible</b>	<b>1,0</b>	<b>-38,8</b>	<b>102,7</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>2.197</b>	<b>2.314</b>	<b>-5,0</b>
<b>Nº Acciones (millones)</b>	<b>277,4</b>	<b>277,4</b>	<b>0,0</b>
<b>Beneficio por acción (€)</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,14</b>	<b>102,7</b>

**Resumen Datos Operativos (30 de Junio 2010)**

	1S 2010	1S 2009	Var. (%)
<b>Area de Patrimonio</b>			
<b>Superficie Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>623.140</b>	<b>723.892</b>	<b>-13,9</b>
En Explotación	569.946	550.353	3,6
En Curso	53.194 <sup>1</sup>	173.539	-69,3
<b>Ocupación (%)</b>	<b>94,8%<sup>2</sup></b>	<b>93,9%</b>	<b>0,9</b>
<b>Area de Promociones</b>			
<b>Preventas del Periodo</b>			
Millones €	64,7	61,0	6,0
Unidades	286	319	-10,5
<b>Stock Preventas (millones €)</b>	<b>50,0</b>	<b>79,6</b>	<b>-37,2</b>
<b>Reserva de Suelo consolidada (mill. m<sup>2</sup>)</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>0,0</b>
<b>Nº Empleados</b>	<b>175</b>	<b>182</b>	<b>-3,8</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 inaugurada en 2009, con una ocupación actual del 50% (en fase de comercialización)

**Cuenta de Resultados Consolidada**

(€nm)	1S 2010	1S 2009	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>161,8</b>	<b>157,7</b>	<b>2,6</b>
Alquileres	87,7	90,3	-2,8
Venta de Patrimonio (Resultado)	0,7	-0,2	477,1
Promociones	69,0	66,7	3,5
Suelo	1,2	0,0	100,0
Otros	3,2	0,9	244,6
<b>Margen Bruto</b>	<b>79,7</b>	<b>76,1</b>	<b>4,8</b>
<i>Margen (%)</i>	<i>49,3</i>	<i>48,3</i>	
Alquileres	70,2	72,9	-3,7
Venta de Patrimonio	0,7	-0,2	477,1
Promociones	7,6	3,3	130,1
Suelo	1,2	0,0	100,0
Otros	0,1	0,1	23,2
Gastos Generales	-11,2	-12,9	-13,1
<b>EBITDA</b>	<b>68,5</b>	<b>63,2</b>	<b>8,4</b>
Amortizaciones	-17,3	-16,4	5,0
<b>Provisiones</b>	<b>11,1</b>	<b>-41,7</b>	<b>-126,5</b>
<b>EBIT</b>	<b>62,4</b>	<b>5,0</b>	<b>1.141,0</b>
<i>Margen (%)</i>	<i>37,6</i>	<i>3,2</i>	
Resultado Financiero Neto	-48,4	-49,0	-1,1
Otros Resultados	-7,9	-1,9	306,5
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>6,1</b>	<b>-45,9</b>	<b>113,2</b>
Impuestos	-0,5	8,3	-105,5
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>5,6</b>	<b>-37,6</b>	<b>114,9</b>
Minoritarios	-4,6	-1,3	258,9
<b>Resultado Neto Atribuible</b>	<b>1,0</b>	<b>-38,8</b>	<b>102,7</b>

- La cifra total de ingresos del primer trimestre de 2010 se sitúa por encima de la obtenida en el mismo periodo del ejercicio anterior debido a la recurrencia de los ingresos del negocio patrimonial y la buena evolución de los ritmos de entrega de viviendas.
- La actividad patrimonial refleja una ligera caída de ingresos debido a las actualizaciones de rentas de los contratos renovados.
- Los ingresos del negocio patrimonial continúan dando estabilidad y solidez a la cuenta de resultados, aportando el 89% del margen bruto de la compañía.
- Los ingresos del área de promociones crecen un 3,5% y muestran una importante mejora del margen debido a menores descuentos realizados.

- Se ha contabilizado en el primer semestre de 2010 la venta de un terreno en Madrid por un importe de 1,2 millones de euros como consecuencia de una expropiación.
- La política de reducción de costes continúa reduciendo los gastos generales y optimizando la estructura de la compañía.
- Se han revertido provisiones por importe neto de 11,1 millones de euros, a destacar 5,7 millones de euros de una finca en Madrid tras sentencia favorable a Realia respecto a la propiedad de dicha finca; 2,9 millones de euros por incremento de valor de los activos de Siic de Paris; y 1,9 millones de euros de recuperaciones de provisiones por insolvencias.
- El interés medio ponderado de la deuda en el primer semestre de 2010 ha sido del 4,19% (incluyendo el coste de las coberturas de tipos de interés contratadas).
- El Resultado Neto del primer semestre de 2010 se ha situado en 1 millón de euros.

### Balance Consolidado

(€mm)	1S 2010	Dic. 09		1S 2010	Dic 09
Inmovilizado material	10	10	Patrimonio Neto Atribuido	491	509
Inversiones inmobiliarias	2.072	2.199	Minoritarios	267	267
Activos disponibles para la venta	108				
Inversiones en empresas asociadas	97	99	Deuda con entidades de crédito	2.366	2.414
Existencias	956	1.010	Acreedores y cuentas a pagar	134	164
Deudores y cuentas a cobrar	54	47	Otros pasivos	329	322
Otros activos	290	311			
<b>Total Activo</b>	<b>3.586</b>	<b>3.676</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>3.586</b>	<b>3.676</b>

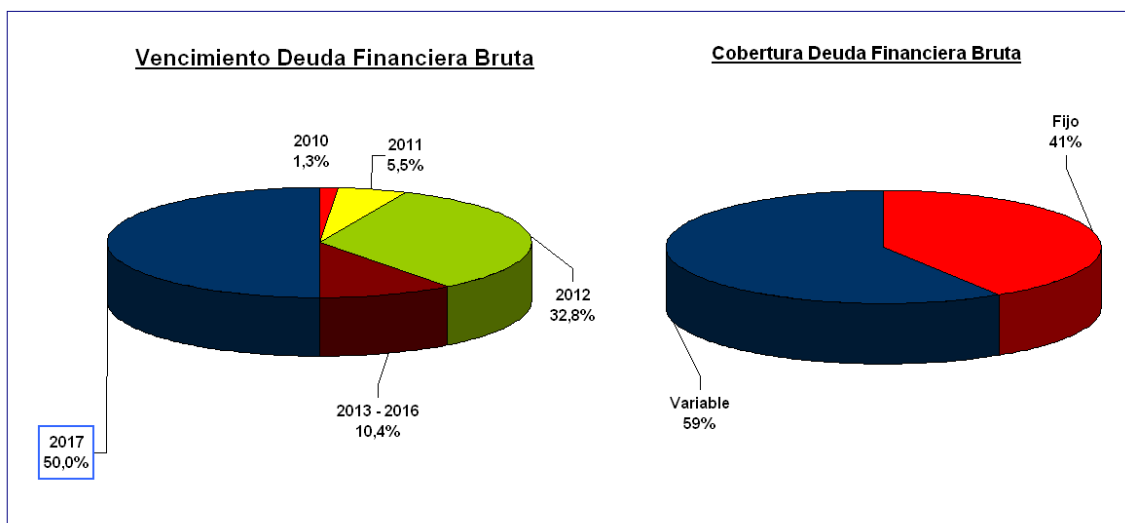
#### **Siguiendo un criterio de prudencia, los activos se contabilizan a precio de adquisición y no a valor de mercado**

- Activos disponibles para la venta: recoge el valor contable del edificio de oficinas Diagonal 640 al encontrarse en proceso de venta.
- Otros activos: recoge Tesorería y equivalentes de tesorería por un total de 168 millones de euros.

**SITUACIÓN FINANCIERA**

<b>ESTRUCTURA DE LA DEUDA BANCARIA</b>		<b>(€mm)</b>
Sindicados		2.164,2
Créditos		35,5
Préstamos hipotecarios		141,0
Préstamos		24,8
<b>Total Deuda Bancaria Bruta</b>		<b>2.365,5</b>
Tesorería		132,8
Equivalentes de Tesorería		35,5
<b>Total Deuda Bancaria Neta</b>		<b>2.197,3</b>

- En el segundo trimestre del 2010, se ha reducido en 62 millones de euros la deuda bancaria, rebajando la deuda financiera neta hasta los 2.197 millones de euros.
- Más del 93% de la deuda bancaria tiene su vencimiento entre 2012 y 2017.



**Nota**

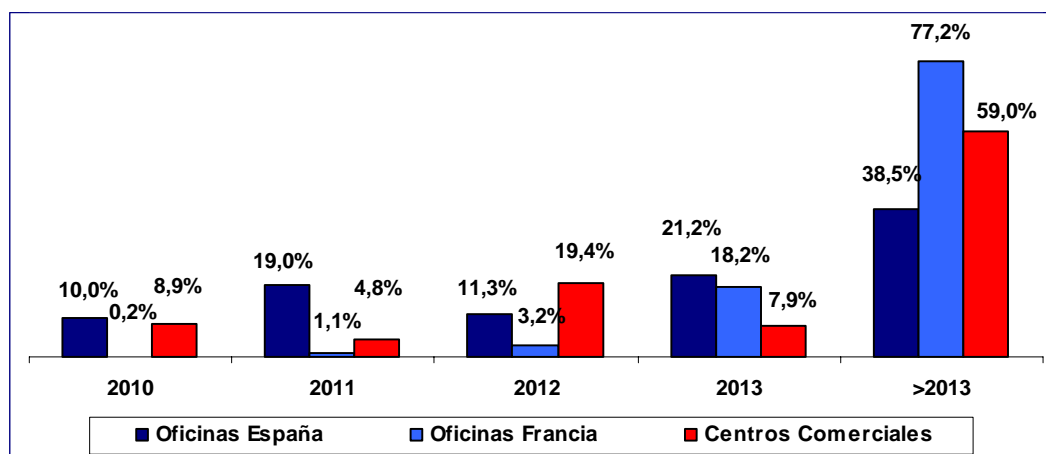
- 1) Fortaleza financiera: existe liquidez suficiente para pagar el vencimiento de la deuda en 2010.
- 2) La compañía está cumpliendo con amplio margen el Plan de Negocio aprobado por los bancos durante el proceso de refinanciación del área de promociones en 2009.

**AREA DE PATRIMONIO**
**Alquileres (incluye gastos repercutidos)**

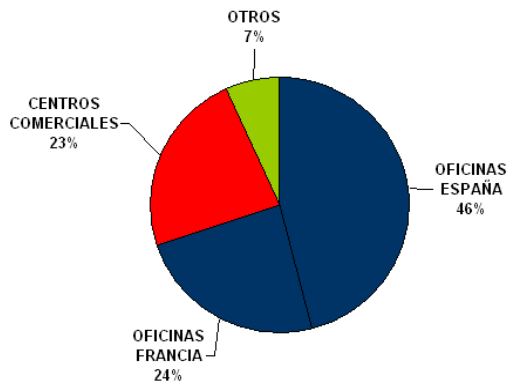
(€mm)	1S 2010	1S 2009	Var. (%)	Like for Like (%)	Ocupación (%)	Ocupación*
<b>Oficinas</b>	<b>74,0</b>	<b>74,7</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,5</b>	<b>92,7</b>	<b>96,2</b>
España	39,2	39,1	0,5	-0,6	91,2	96,5
Francia	34,8	35,7	-2,6	-2,5	95,5	95,5
<b>Centros Comerciales</b>	<b>12,9</b>	<b>14,7</b>	<b>-12,1</b>	<b>1,7</b>	<b>89,4</b>	<b>89,4</b>
<b>Otros</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>	<b>-5,8</b>	<b>-1,1</b>	<b>99,9</b>	<b>99,9</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>87,7</b>	<b>90,3</b>	<b>-2,8</b>	<b>-1,1</b>	<b>92,4</b>	<b>94,8</b>
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>70,2</b>	<b>72,9</b>	<b>-3,7</b>			
<b>Margen (%)</b>	<b>80,1</b>	<b>80,8</b>				

\* Excluyendo la Torre Realia BCN inaugurada en 2009, con una ocupación actual del 50% (en fase de comercialización)

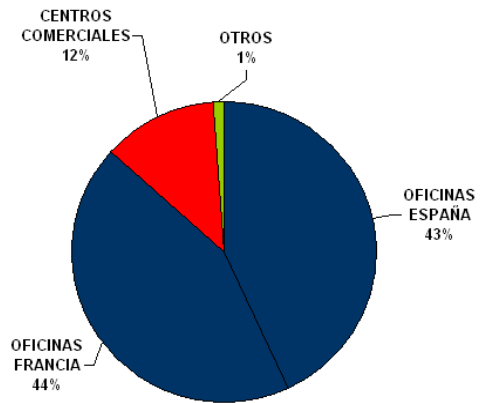
- Los ingresos de alquiler muestran una ligera caída en términos comparables, like for like, del -1,1% debido a las actualizaciones de rentas de los contratos renovados.
- Se mantienen altos niveles de ocupación gracias a la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- El descenso en los ingresos del área de Centros Comerciales se debe fundamentalmente a la venta en Diciembre de 2009 del Centro Comercial Nervión Plaza de Sevilla.
- 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 (M<sup>2</sup>) POR USO**



**RENTAS ANUALIZADAS JUN 10**



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

**Venta de Activos**

- Conforme a la política de rotación de activos no estratégicos, en el primer trimestre de 2010 se han vendido varios activos por un importe de 4,8 millones de euros, generando una plusvalía de 0,7 millones de euros.

**Proyectos en curso**

- Tras la reciente finalización del edificio de oficinas Trait d'Union en Montrouge (París), la cartera de proyectos en curso se centra en la rehabilitación de dos edificios de oficinas en París con una inversión pendiente estimada de 5,2 millones de euros entre 2010 y 2011.
- El desarrollo del Centro Comercial de Santiago de Compostela, As Cancelas, con 50.812 m2 de superficie bruta alquilable (SBA) se está redefiniendo con el fin de conseguir una adecuada financiación del proyecto.



**AREA DE PROMOCIONES Y SUELO**

(€mm)	1S 2010	1S 2009	Var. (%)
<b>Ingresos</b>			
Promociones	69,0	66,7	3,5
Suelo	1,2	0,0	100,0
<b>Total Ingresos</b>	<b>70,2</b>	<b>66,7</b>	<b>5,3</b>
<b>Margen Bruto</b>			
Promociones	7,6	3,3	130,1
Suelo	1,2	0,0	100,0
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>8,8</b>	<b>3,3</b>	<b>165,9</b>
<b>Margen Promociones(%)</b>	<b>11,0</b>	<b>4,9</b>	

- Los ingresos del área de promociones crecen un 3,5% y muestran una importante mejora del margen debido a menores descuentos realizados.
- Debido a la buena evolución de la demanda, se van a promover 5 nuevas promociones en regiones donde se ha reducido de manera significativa la oferta (Madrid, Valencia, Sevilla y Valladolid) por un total de 397 viviendas, 26 estudios y 2 locales comerciales.
- En el primer semestre de 2010 se han entregado 298 viviendas:

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos MM €
Madrid / Centro	86	23,4
Levante	69	16,4
Cataluña	49	10,8
Andalucía	43	9,6
Polonia	24	4,3
Canarias	13	1,8
Asturias	11	1,6
Portugal	3	1,2
<b>Total</b>	<b>298</b>	<b>69,0</b>

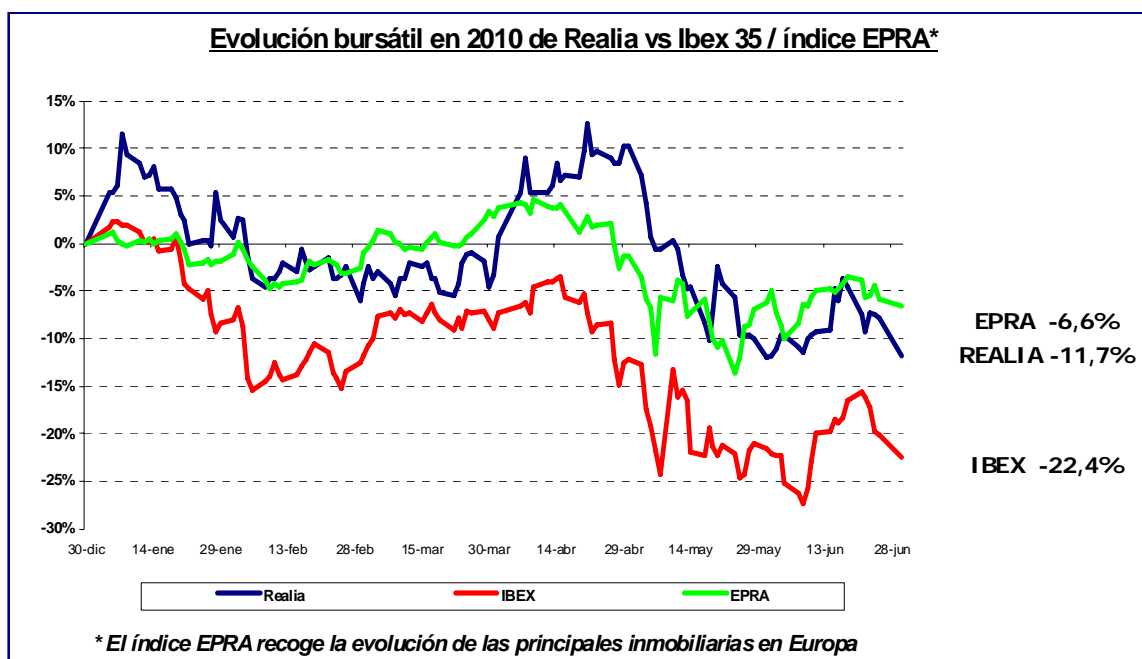
- Se han vendido 286 viviendas en 2010 por un importe de 64,7 millones de euros:

Evolución cartera de pre-ventas	1S 10	1S 09
<b>(+) Pre-ventas</b>		
Número de unidades	286	319
MM €	64,7	61,0
<b>(-) Entregas</b>		
Número de unidades	298	300
MM €	69,0	66,7
<b>Cartera final del periodo</b>		
Número de unidades	216	327
MM €	50,0	79,6

- Realia cuenta con una cartera de 1.036 viviendas (155 en curso y 881 terminadas) de las cuales 216 están vendidas pendientes de entregar y 820 a la venta (186 en Cataluña, 174 en Levante, 171 en Madrid, 166 en Andalucía, 67 en Polonia, 26 en Portugal, 19 en Canarias y 11 resto de España).

**DATOS BURSATILES**

- Las acciones de Realia han cerrado el primer semestre de 2010 en 1,465 euros, con una caída del -11,7% en el ejercicio 2010. Los índices IBEX 35 y EPRA (principales inmobiliarias europeas) han registrado un comportamiento en el mismo periodo del -22,4% y -6,6%, respectivamente.



	1S 2010
Cotización al cierre (€/ acción)	1,465
Capitalización bursátil al cierre (€)	406.356.312
Cotización máxima del periodo (€/ acción)	1,870
Cotización mínima del periodo (€/ acción)	1,450
Efectivo medio diario negociado (€)	201.031
Volumen medio diario de contratación (acciones)	121.945

**Información de contacto**

Tel: 91 210 10 28

E-mail: [inversores@realia.es](mailto:inversores@realia.es) / [accionistas@realia.es](mailto:accionistas@realia.es)