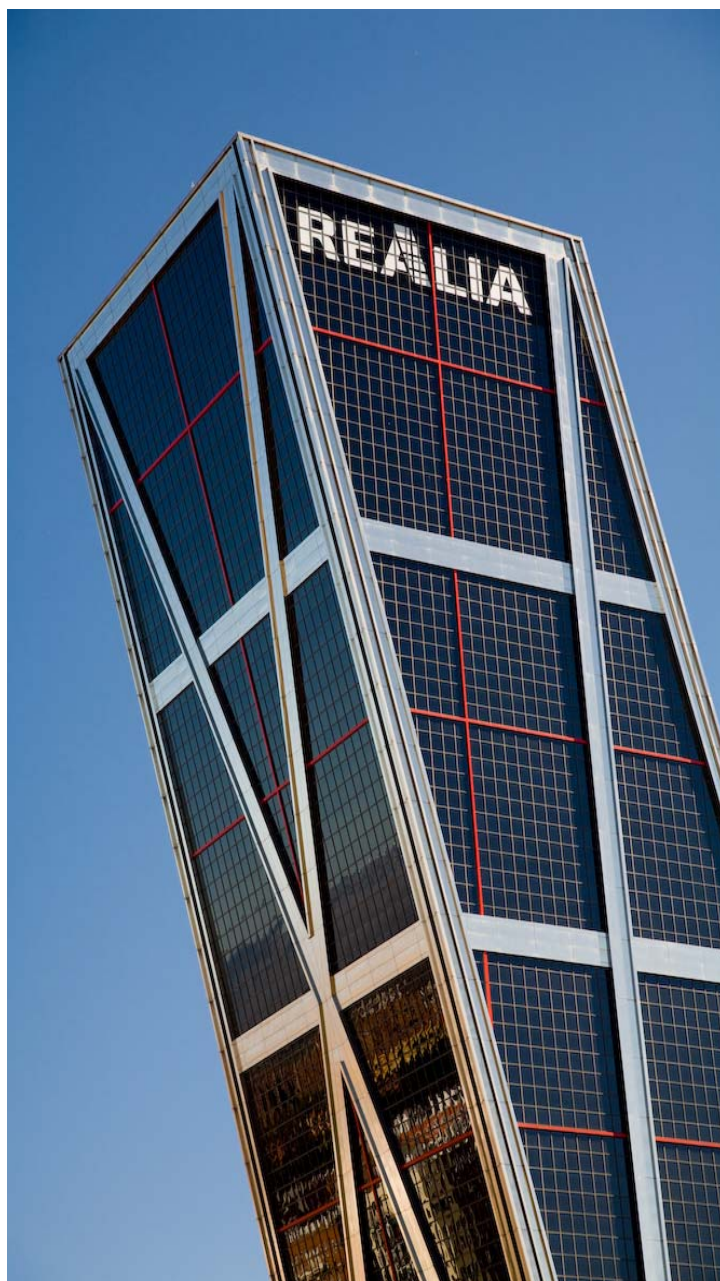


REALIA



RESULTADOS ENERO - SEPTIEMBRE 2010

12 de Noviembre de 2010

Datos principales Enero - Septiembre 2010

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 a Septiembre de 2010 se ha situado en 12,2 millones de euros.

SITUACIÓN FINANCIERA

- Realia cuenta con Tesorería y equivalentes de tesorería por un total de 312 millones de euros.
- Gran parte (más del 93%) 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 el edificio de oficinas Diagonal 640 por 145 millones de euros, generando una plusvalía de 26,5 millones de euros.
- El área patrimonial continúa manteniendo altos niveles de ocupación 93,9% (ex-Torre BCN) gracias a la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- La Torre Realia BCN en Barcelona ha alcanzado el 59% de ocupación tras la firma de varios contratos de alquiler.

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, y Société Foncière Lyonnaise (SFL) han anunciado el inicio de negociaciones exclusivas enfocadas a una operación que tendría lugar antes del 31 Diciembre 2010, que prevé la aportación de dos edificios de oficinas de SFL a SIIC de Paris.
- La operación permitiría:
 - 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 tercer trimestre 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.
- A pesar de la restricción del crédito, en 2010 se ha reactivado el interés del mercado por suelo en Madrid.

Resumen Datos Financieros (30 de Septiembre 2010)

(€nm)	3T 2010	3T 2009	Var. (%)
Ingresos Totales	243,2	240,4	1,2
Ingresos por alquileres	130,3	134,0	-2,8
EBITDA Total	121,6	94,6	28,5
EBITDA Alquileres	97,1	99,8	-2,7
EBITDA Promociones	-3,0	-5,9	49,3
EBITDA Suelo	1,2	0,0	
EBITDA Venta de Activos	26,3	-0,2	
EBITDA Otros	0,0	0,9	
Resultado Neto atribuible	12,2	-42,8	128,5
Deuda Financiera Neta	2.062	2.359	-12,6
Nº Acciones (millones)	277,4	277,4	
Beneficio por acción (€)	0,04	-0,15	128,5

Resumen Datos Operativos (30 de Septiembre 2010)

	3T 2010	3T 2009	Var. (%)
Area de Patrimonio			
Superficie Total (m²)	594.558	650.909	-8,7
En Explotación	541.344	582.341	-7,0
En Curso ¹	53.214	68.568	-22,4
Ocupación (%) ²	93,9%	93,5%	0,4
Area de Promociones			
Preventas del Periodo			
Millones €	82,4	105,7	-22,0
Unidades	375	520	-27,9
Stock Preventas (millones €)	52,5	83,4	-37,1
Reserva de Suelo consolidada (mill. m²)	3,5	3,5	0,0
Nº Empleados	174	180	-3,3

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 59% (en fase de comercialización)

Cuenta de Resultados Consolidada

(€nm)	3T 2010	3T 2009	Var. (%)
Ingresos Totales	243,2	240,4	1,2
Alquileres	130,3	134,0	-2,8
Venta de Patrimonio (Resultado)	27,4	-0,2	
Promociones	80,2	102,5	-21,8
Suelo	1,2	0,0	
Otros	4,2	4,0	3,5
Margen Bruto	137,4	113,0	21,6
<i>Margen (%)</i>	<i>56,5</i>	<i>47,0</i>	
Alquileres	102,1	109,4	-6,7
Venta de Patrimonio	27,4	-0,2	
Promociones	6,8	2,7	153,7
Suelo	1,2	0,0	
Otros	0,0	1,1	
Gastos Generales	-15,8	-18,3	-13,6
EBITDA	121,6	94,6	28,5
Amortizaciones	-25,8	-25,3	2,0
Provisiones	11,1	-42,4	
EBIT	106,8	27,0	296,3
<i>Margen (%)</i>	<i>43,9</i>	<i>11,2</i>	
Resultado Financiero Neto	-73,5	-71,9	2,2
Otros Resultados	-10,9	-2,2	390,4
Resultado antes de Impuestos	22,5	-47,1	147,7
Impuestos	-4,8	8,4	
Beneficio después de Impuestos	17,7	-38,8	145,5
Minoritarios	-5,5	-4,0	36,3
Resultado Neto Atribuible	12,2	-42,8	128,5

- 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 tercer trimestre de 2010, se ha vendido un edificio de oficinas en Barcelona por 145 millones de euros, generando una plusvalía de 26,5 millones de euros.
- Los ingresos del área de promociones se han visto afectados en el tercer trimestre 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.
- El interés medio ponderado de la deuda de Enero a Septiembre de 2010 ha sido del 4,28%.
- El Resultado Neto atribuido a Septiembre de 2010 se ha situado en 12,2 millones de euros.

BALANCE CONSOLIDADO

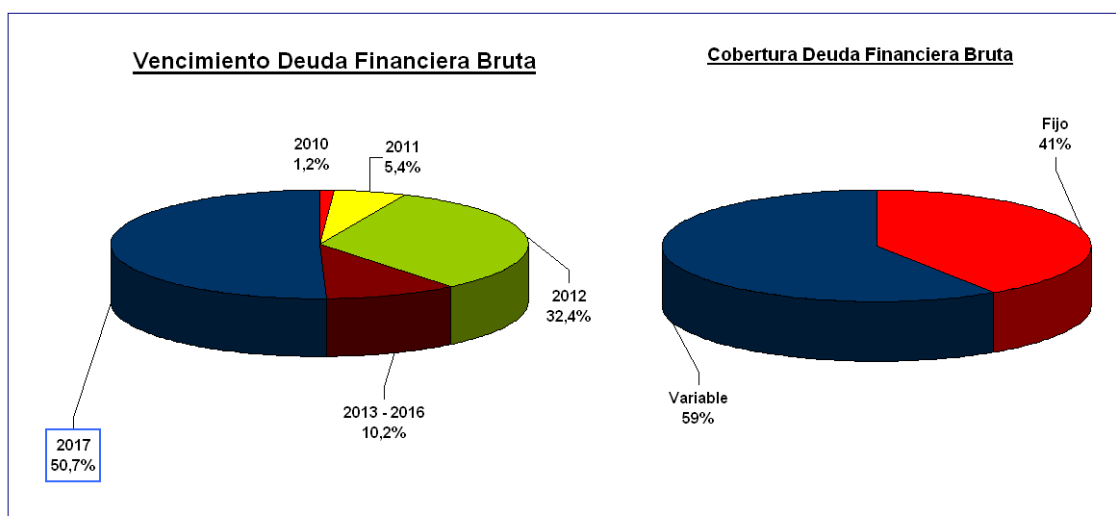
(€mm)	3T 2010	Dic. 09		3T 2010	Dic 09
Inmovilizado material	10	10	Patrimonio Neto Atribuido	509	509
Inversiones inmobiliarias	2.067	2.199	Minoritarios	268	267
Inversiones en empresas asociadas	96	99	Deuda con entidades de crédito	2.374	2.414
Existencias	950	1.010	Acreedores y cuentas a pagar	139	164
Deudores y cuentas a cobrar	52	47	Otros pasivos	331	322
Otros activos	446	311			
Total Activo	3.620	3.676	Total Pasivo	3.620	3.676

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

SITUACIÓN FINANCIERA

ESTRUCTURA DE LA DEUDA BANCARIA (€mm)	
Sindicados	2.176,4
Créditos	34,0
Préstamos hipotecarios	140,5
Préstamos	22,7
Total Deuda Bancaria Bruta	2.373,6
Tesorería	281,4
Equivalentes de Tesorería	30,2
Total Deuda Bancaria Neta	2.062,0

- Realia cuenta con Tesorería y equivalentes de tesorería por un total de 312 millones de euros.
- Más del 93% de la deuda bancaria tiene su vencimiento entre Diciembre 2012 y 2017.

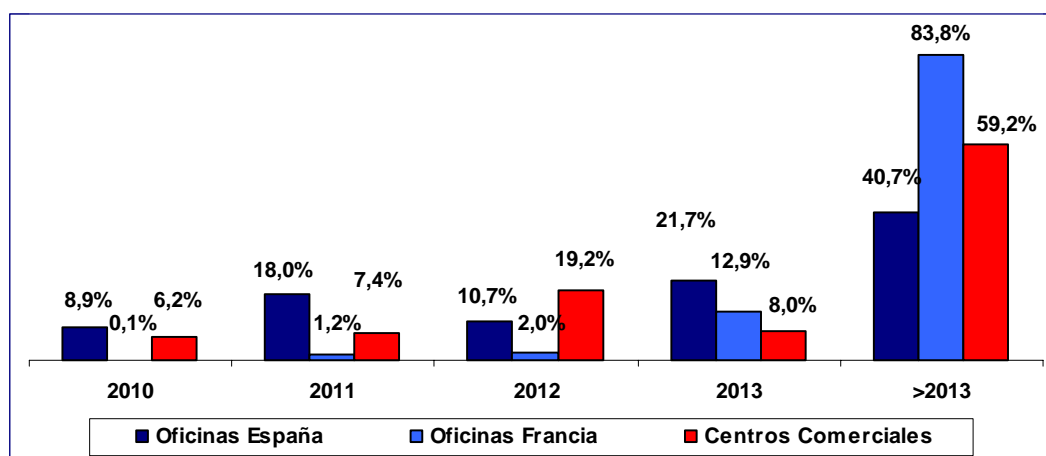


AREA DE PATRIMONIO
Alquileres (incluye gastos repercutidos)

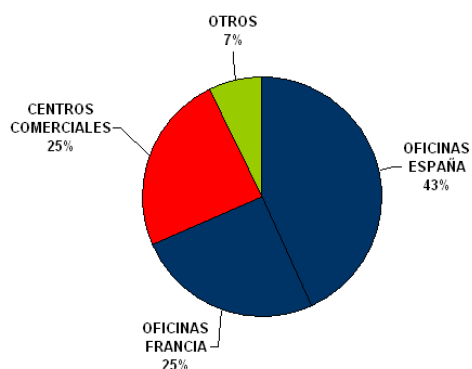
(€mm)	3T 2010	3T 2009	Var. (%)	Like for Like (%)	Ocupación (%)	Ocupación*
Oficinas	110,1	109,9	0,1	0,2	91,9	95,1
España	56,5	56,6	-0,1	-0,2	91,5	96,7
Francia	53,5	53,4	0,3	0,4	92,7	92,7
Centros Comerciales	19,0	22,8	-16,6	1,2	89,0	89,0
Otros	1,2	1,2	-6,0	0,4	100,0	100,0
Total Ingresos	130,3	134,0	-2,8	0,3	91,8	93,9
Total Margen Bruto	102,1	109,4	-6,7			
Margen (%)	78,4	81,6	-4,0			

* Excluyendo la Torre Realia BCN inaugurada en 2009, con una ocupación actual del 59% (en fase de comercialización)

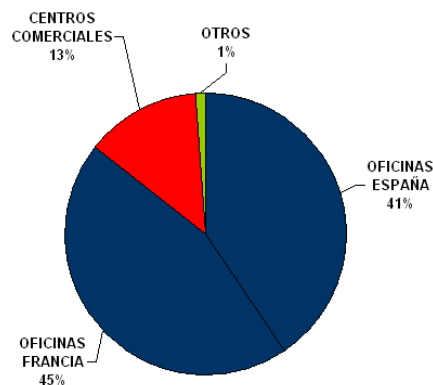
- Se mantienen altos niveles de ocupación gracias a la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- El descenso en los ingresos de alquileres se debe fundamentalmente al área de Centros Comerciales tras la venta en Diciembre de 2009 del Centro Comercial Nervión Plaza de Sevilla.
- 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 (M²) POR USO



RENTAS ANUALIZADAS SEP 10



- Las rentas de área de oficinas representan el 86% 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

(€mm)	3T 2010
España	145,1
Francia	5,1
Total Ingresos	150,2
España	27,3
Francia	0,0
Total Margen Bruto	27,4
Margen (%)	18,2

- Conforme a la política de rotación de activos no estratégicos, se han vendido varios activos por un importe de 150,2 millones de euros, generando unas plusvalías de 27,4 millones de euros.

AREA DE PROMOCIONES Y SUELO

(€mm)	3T 2010	3T 2009	Var. (%)
Ingresos			
Promociones	80,2	102,5	-21,8
Suelo	1,2	0,0	
Total Ingresos	81,4	102,5	-20,6
Margen Bruto			
Promociones	6,8	2,7	153,7
Suelo	1,2	0,0	
Total Margen Bruto	8,0	2,7	197,0
Margen Promociones(%)	8,5	2,6	

- Los ingresos del área de promociones se han visto afectados en el tercer trimestre de 2010 por la importante restricción del crédito que impide la obtención de financiación a los eventuales compradores.
- Entre Enero y Septiembre de 2010, se han entregado 345 viviendas por un importe de 80,2 millones de euros:

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos MM €
Madrid / Centro	94	25,3
Levante	78	18,5
Cataluña	60	13,2
Andalucía	51	11,2
Polonia	31	5,3
Canarias	14	2,0
Asturias	11	1,6
Portugal	7	3,1
Total	345	80,2

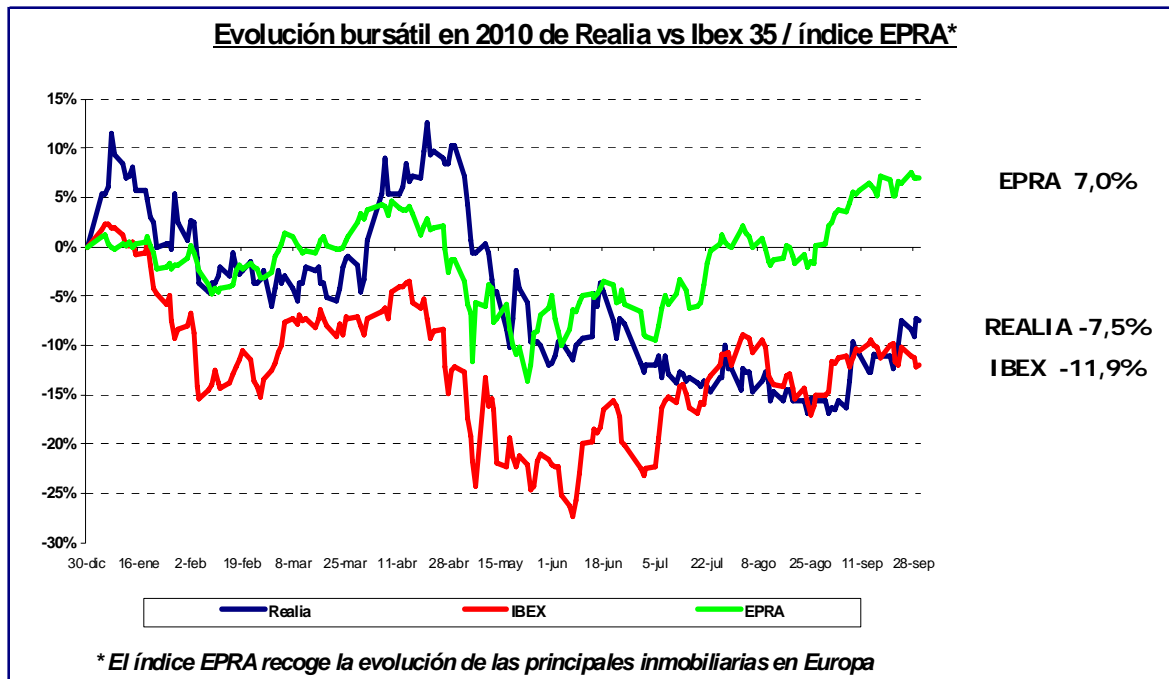
- Se han vendido 375 viviendas en 2010 por un importe de 82,4 millones de euros:

Evolución cartera de pre-ventas	Sept 2010	Sept 2009
(+) Pre-ventas		
Número de unidades	375	520
MM €	82,4	105,7
(-) Entregas		
Número de unidades	345	466
MM €	80,2	102,5
Cartera final del periodo		
Número de unidades	239	343
MM €	52,5	83,4

- Realia cuenta con una cartera de 1.306 viviendas (475 en curso y 831 terminadas) de las cuales 239 están vendidas pendientes de entregar y 1.067 a la venta (323 en Madrid y zona centro, 283 en Andalucía, 174 en Cataluña, 164 en Levante, 65 en Polonia, 26 en Portugal, 21 en Canarias y 11 resto de España).

DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado el tercer trimestre de 2010 en 1,535 euros, con una caída del -7,5% en el ejercicio 2010. Los índices IBEX 35 y EPRA (principales inmobiliarias europeas) han registrado un comportamiento en el mismo periodo del -11,9% y 7,0%, respectivamente.



	Sept 2010
Cotización al cierre (€/ acción)	1,54
Capitalización bursátil al cierre (€)	425.772.654
Cotización máxima del periodo (€/ acción)	1,87
Cotización mínima del periodo (€/ acción)	1,38
Efectivo medio diario negociado (€)	186.142
Volumen medio diario de contratación (acciones)	117.359

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 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.