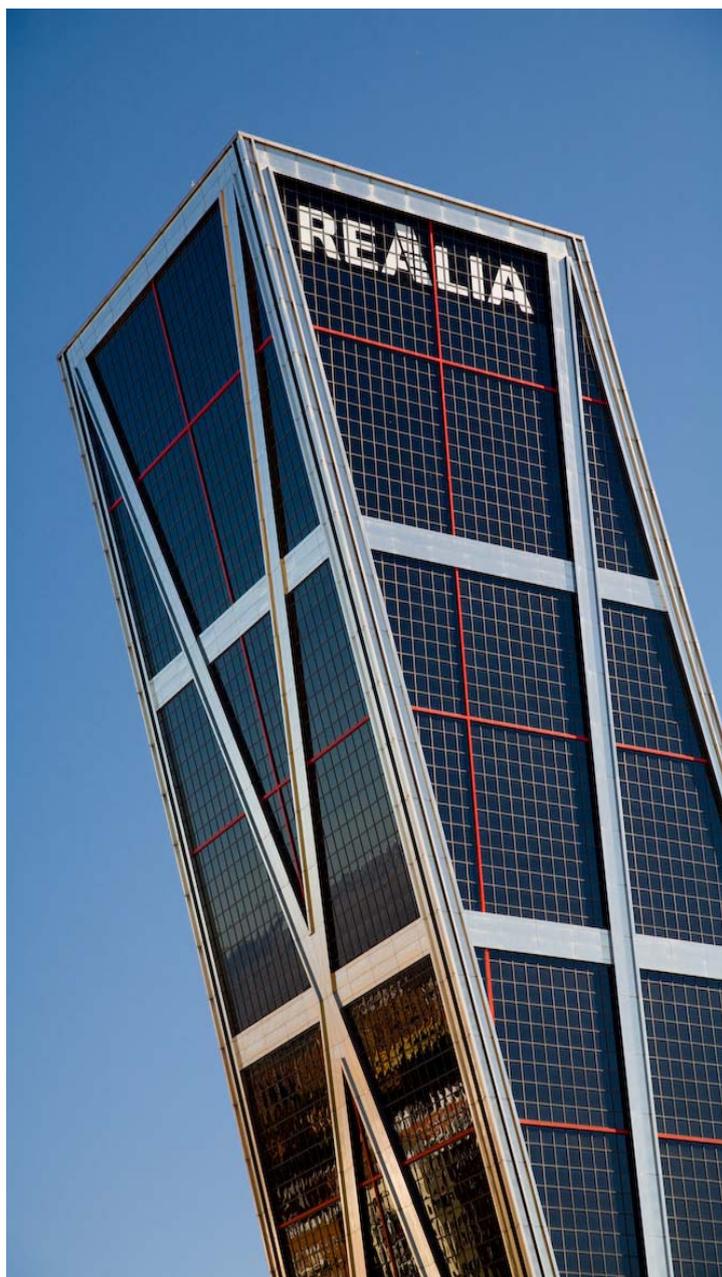


# REALIA



**RESULTADOS ENERO - DICIEMBRE 2008**

*27 de Febrero de 2009*

### ACUERDO DE NOVACIÓN DEL PACTO PARASOCIAL DE FCC Y CAJA MADRID

- El 31 de diciembre de 2008, FCC y Caja Madrid suscribieron un Acuerdo de Novación del pacto parasocial que celebraron el 8 de mayo de 2007, que implica la pérdida del control por parte de FCC de la sociedad RB Business Holding, S.L., **manteniéndose el compromiso de permanencia de FCC y Caja Madrid en el capital social de Realia Business, S.A.**, al objeto de mantener su estabilidad accionarial **durante un período mínimo de cinco años** desde su admisión a cotización, en los términos contenidos en dicho pacto parasocial, y elimina cualquier forma de concierto existente entre FCC y Caja Madrid hasta esa fecha.

### IMPACTO VALORACIÓN DE ACTIVOS

- A 31 de Diciembre de 2008, según la tasación realizada por un experto independiente, CB Richard Ellis, la cartera de activos inmobiliarios de Realia tiene un **valor de mercado de 5.145 millones de euros**.
- Realia tiene valorados todos sus activos a coste histórico y su **valor contable** a 31 de diciembre de 2008 es de **3.583 millones de euros**, por lo que Realia cuenta con unas **plusvalías latentes** (no contabilizadas en balance) después de socios minoritarios e impuestos de **979 millones de euros**.
- Sin embargo, la nueva valoración de activos a 31 de diciembre de 2008 refleja en algunos activos un valor de mercado inferior al valor contable por lo que se han realizado **provisiones** por depreciación de activos (apunte contable que no supone una salida de caja) por un importe de **126,1 millones de euros**
- El **Resultado Neto** del ejercicio 2008 se sitúa en **-45,8 millones de euros**, debido al impacto de las provisiones por depreciación de activos.
- **Sin el efecto de las provisiones** por pérdida de valor de algunos activos, el **Resultado Neto** habría sido positivo en **48,8 millones de euros**.

### REESTRUCTURACIÓN DE LA DEUDA CORPORATIVA

- Realia cuenta con una estructura financiera basada en el **préstamo sindicado de 1.632 millones de euros con vencimiento a largo plazo**, que financia el negocio patrimonial y además **cubre la financiación** de varios de los **proyectos en curso**.
- Además, **Realia espera alcanzar un acuerdo** con varias entidades **para incrementar el plazo de la deuda corporativa con vencimiento en 2009**, renovándola en su conjunto a mayor plazo, optimizando así la estructura financiera de la compañía.

### NEGOCIO PATRIMONIAL

- La actividad patrimonial de Realia continúa mostrando una gran fortaleza, con incrementos tanto en ingresos de alquiler **+14,3%**, como en niveles de **ocupación 96,7%**, confirmando la **gran calidad y excepcional ubicación de los activos** de Realia.
- Los ingresos del negocio patrimonial aportan el **73% del EBITDA** dando una **mayor solidez** a la compañía con **ingresos más recurrentes**.
- El **área patrimonial** tiene un valor de **3.134 millones de euros**, el **61% del valor de los activos**.

### SITUACIÓN FINANCIERA

- El **vencimiento medio del conjunto de la deuda** de Realia es **superior a 5 años**.
- El ratio de endeudamiento (**loan-to-value**) a Diciembre 2008 se sitúa en el **44%**.

### NUEVOS PROYECTOS

- El próximo mes de Mayo está prevista la apertura del **Parque Comercial Plaza Nueva de Leganés**. Se trata de un parque de medianas superficies que cuenta con precontratos de alquiler por el 87% de los **50.949 m<sup>2</sup>** de superficie bruta alquilable (SBA) disponibles. Destacan **Carrefour, Bricomart, Decathlon** y **Toys "R" Us**, entre otros futuros inquilinos.

**Resumen Datos Financieros (31 de Diciembre 2008)**

(€mm)	2008	2007	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>468,7</b>	<b>813,0</b>	<b>-42,3</b>
<b>Ingresos por rentas</b>	<b>176,9</b>	<b>154,8</b>	<b>14,3</b>
<b>EBITDA Total <sup>1</sup></b>	<b>211,7</b>	<b>366,2</b>	<b>-42,2</b>
EBITDA Rentas	128,7	106,1	21,2
EBITDA Promociones	17,6	56,7	-69,0
EBITDA Suelo	29,7	167,9	-82,3
EBITDA Venta de Activos	24,7	32,4	-23,7
EBITDA Otros	10,9	3,0	265,9
<b>Resultado Neto atribuible</b>	<b>-45,8</b>	<b>140,4</b>	<b>-132,6</b>
<b>Resultado Neto sin provisiones <sup>2</sup></b>	<b>48,8</b>	<b>140,4</b>	<b>-65,2</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>2.279</b>	<b>1.969</b>	<b>15,7</b>
<b>Nº Acciones (millones)</b>	<b>277,4</b>	<b>277,4</b>	<b>0,0</b>
<b>Beneficio por acción (€)</b>	<b>-0,17</b>	<b>0,51</b>	<b>-132,6</b>
<b>Dividendo Pagado por accion (€)</b>	<b>0,0740</b>	<b>0,2818</b>	<b>-73,7</b>

<sup>1</sup> Resultado de explotación antes de intereses, amortizaciones y provisiones en el valor de existencias.

<sup>2</sup> Sin el efecto de las provisiones por la pérdida de valor de algunos activos.

**Resumen Datos Operativos (31 de Diciembre 2008)**

	2008	2007	Var. (%)
<b>Area de Patrimonio</b>			
<b>Superficie Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>723.069</b>	<b>751.148</b>	<b>-3,7</b>
En Explotación	498.581	493.295	1,1
En Curso <sup>1</sup>	224.488	257.853	-12,9
<b>Ocupación (%)</b>	<b>96,7%</b>	<b>95,7%</b>	<b>1,0</b>
<b>Area de Promociones</b>			
<b>Preventas del Periodo</b>			
Millones €	75,9	138,7	-45,3
Unidades (Viviendas)	326	459	-29,0
<b>Stock Preventas (millones €)</b>	<b>111,6</b>	<b>334,2</b>	<b>-66,6</b>
<b>Reserva de Suelo consolidada (mill. m<sup>2</sup>)</b>	<b>3,5</b>	<b>4,0</b>	<b>-13,9</b>
<b>Nº Empleados</b>	<b>211</b>	<b>239</b>	<b>-11,7</b>

<sup>1</sup> Se ha decidido no incluir el proyecto de Denia hasta que se concrete su desarrollo.

**Cuenta de Resultados Consolidada**

(€nm)	2008	2007 <sup>1</sup>	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>468,7</b>	<b>813,0</b>	<b>-42,3</b>
Alquileres	176,9	154,8	14,3
Venta de Patrimonio (Resultado)	25,3	33,3	-23,8
Promociones	203,6	323,4	-37,0
Suelo	48,5	294,7	-83,6
Otros	14,4	6,8	111,9
<b>Margen Bruto</b>	<b>244,1</b>	<b>404,9</b>	<b>-39,7</b>
<i>Margen (%)</i>	<i>52,1</i>	<i>49,8</i>	
Alquileres	143,3	119,0	20,4
Venta de Patrimonio	25,3	33,3	-23,8
Promociones	33,6	74,3	-54,8
Suelo	30,9	175,4	-82,4
Otros	10,9	3,0	268,7
Gastos Generales	-32,4	-38,7	-16,4
<b>EBITDA <sup>2</sup></b>	<b>211,7</b>	<b>366,2</b>	<b>-42,2</b>
Amortizaciones	-34,0	-29,6	15,1
<b>Provisiones</b>	<b>-126,1</b>	<b>-9,2</b>	
<b>EBIT</b>	<b>51,5</b>	<b>327,5</b>	<b>-84,3</b>
<i>Margen (%)</i>	<i>11,0</i>	<i>40,3</i>	
Resultado Financiero Neto	-87,8	-89,7	-2,1
Otros Resultados	-4,2	2,3	
<b>Beneficio antes de Impuestos</b>	<b>-40,5</b>	<b>240,1</b>	<b>-116,9</b>
Impuestos	11,9	-70,4	
Resultados Actividades Interrumpidas		-0,6	
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>-28,6</b>	<b>169,1</b>	<b>-116,9</b>
Minoritarios	-17,2	-28,6	-40,0
<b>Resultado Neto Atribuible</b>	<b>-45,8</b>	<b>140,4</b>	<b>-132,6</b>
<b>Resultado Neto sin provisiones <sup>3</sup></b>	<b>48,8</b>	<b>140,4</b>	<b>-65,2</b>

<sup>1</sup> Cuenta de resultados 2007 en base a la clasificación de la actividad de servicios como "Actividad Interrumpida".

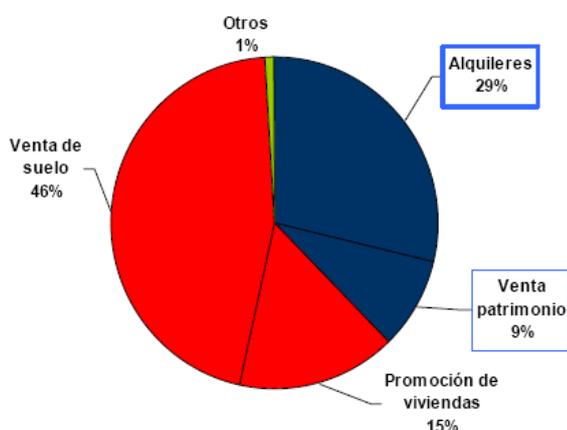
<sup>2</sup> Resultado de explotación antes de intereses, amortizaciones y provisiones en el valor de existencias.

<sup>3</sup> Sin el efecto de las provisiones por la pérdida de valor de algunos activos.

- La cifra total de *Ingresos* se ve reducida por la menor aportación de la actividad de promoción y venta de suelo ante la importante restricción del crédito que impide la obtención de financiación a los eventuales compradores.
- Por otro lado, la *actividad patrimonial* continúa mostrando una gran fortaleza, con incrementos en los ingresos de alquiler +14% y niveles de ocupación 97%, confirmando la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.

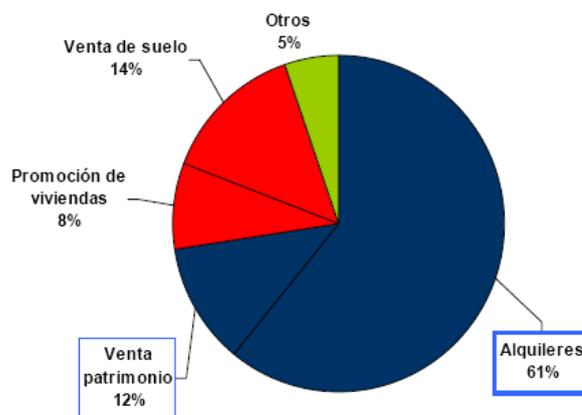
- En el ejercicio 2008 se han vendido varios activos patrimoniales en Madrid y Paris por valor de 81,9 millones de euros, generando una plusvalía de 25,3 millones de euros. En conjunto, estas desinversiones se han realizado con una ligera prima sobre la valoración de CB Richard Ellis de Diciembre 2007, alcanzando así el doble objetivo de rotar activos no estratégicos de manera recurrente preservando el valor patrimonial de la compañía.
- Los ingresos del *negocio patrimonial* aportan el 73% del EBITDA (frente al 38% en 2007) dando mayor solidez a la compañía con ingresos más recurrentes.

**DISTRIBUCION EBITDA 2007**



**EBITDA ACTIVIDAD PATRIMONIO = €138,5 mm (38%)**

**DISTRIBUCION EBITDA 2008**



**EBITDA ACTIVIDAD PATRIMONIO = €153,4 mm (73%)**

- El fuerte incremento de la actividad de alquileres se ha producido además con una importante mejora de márgenes:

ALQUILERES	2008	2007	Var.
<b>Ingresos</b>	<b>176,9</b>	<b>154,8</b>	<b>14,3%</b>
<b>Margen Bruto</b>	<b>143,3</b>	<b>119,0</b>	<b>20,4%</b>
Margen	81,0%	76,9%	
<b>EBITDA</b>	<b>128,7</b>	<b>106,1</b>	<b>21,2%</b>
Margen	72,8%	68,5%	
<b>Ocupación</b>	<b>96,7%</b>	<b>95,7%</b>	<b>1,0%</b>

- Realia tiene valorados todos sus activos a coste histórico y su valor contable a 31 de diciembre de 2008 es de 3.583 millones de euros. El valor de mercado de estos activos según la tasación realizada por un experto independiente, CB Richard Ellis, es de 5.145 millones de euros, por lo que Realia cuenta con unas **plusvalías latentes** (no contabilizadas en balance) después de socios minoritarios e impuestos de **979 millones de euros**.

	Valor Contable (Book value)	Valor de mercado (según CBRE)	Valor mercado (sin minoritarios)	Plusvalías Totales	Plusvalías (sin minorit.)	Plusvalías Desp. Impuest.
Activos Grupo Realia	3.583	5.145	4.343	1.562	1.268	979

- Sin embargo, la nueva valoración de activos a 31 de diciembre de 2008 refleja en algunos activos un valor de mercado inferior al valor contable por lo que se han realizado provisiones por depreciación de activos (apunte contable que no supone una salida de caja) por un importe de 126,1 millones de euros.

	Activos Patrimonio	Activos Residencial	Total
Provisiones	44,5	81,6	126,1

- El *resultado financiero* neto es de 87,8 millones de euros, desglosados en las siguientes partidas:

Resultado Financiero	
Activación de gastos financieros <sup>1</sup>	15,3
Gastos financieros <sup>2</sup>	-133,9
Ingresos financieros <sup>3</sup>	12,1
Resultado por enajenación instrumentos financieros <sup>4</sup>	18,6
	<b>87,8</b>

<sup>1</sup> Vinculados al desarrollo de proyectos en curso (promociones residenciales y desarrollos patrimoniales).

<sup>2</sup> Refleja el incremento de la deuda para financiar los nuevos proyectos de inversión y el alza de los tipos de interés.

<sup>3</sup> Intereses de cuentas corrientes, de aplazamiento de cobros pendientes y de anticipos cancelados.

<sup>4</sup> Venta del 10% de SIIC de París (realizada en 2007 y finalmente formalizada en 2008) y otras inversiones financieras.

- El ratio de cobertura de intereses (caja generada para hacer frente al pago de intereses) se sitúa a Diciembre 2008 en 1,74 veces gracias al bajo nivel de endeudamiento (LTV 44,3%).

Cobertura de intereses	
EBITDA	211,7
Intereses anuales	-121,8
Ratio de cobertura	1,74

- El coste financiero medio de la deuda en 2008 fue del 5,78%.
- La cifra de *otros resultados* (-4,2 millones de euros), recoge fundamentalmente el resultado de sociedades puestas en equivalencia.
- El *Resultado Neto* del ejercicio 2008 se sitúa en -45,8 millones de euros, debido al impacto de las provisiones por depreciación de activos.
- Sin el efecto de las provisiones por pérdida de valor de algunos activos, el *Resultado Neto* habría sido positivo en 48,8 millones de euros.

### Balance Consolidado

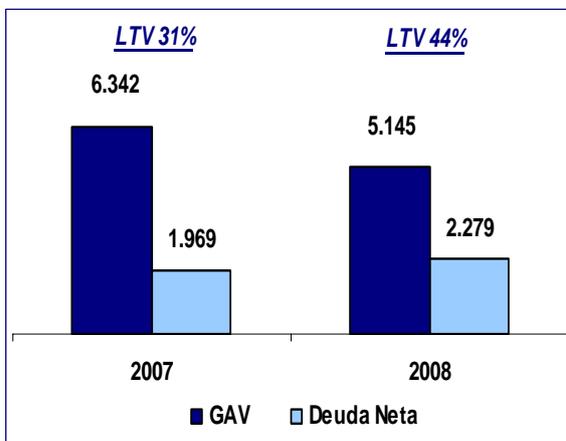
(€mm)	2008	2007		2008	2007
Inmovilizado material	12	44	Fondos propios	567	691
Inversiones inmobiliarias	2.193	2.070	Minoritarios	268	288
Inversiones en empresas asociadas	101	105			
Existencias	1.174	1.313	Deuda con entidades de crédito	2.420	2.136
Deudores y cuentas a cobrar	90	77	Acreedores y cuentas a pagar	295	656
Otros activos	239	260	Otros pasivos	259	129
Activos disponibles para la venta		31			
<b>Total Activo</b>	<b>3.809</b>	<b>3.900</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>3.809</b>	<b>3.900</b>

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

- La variación de los *Fondos Propios* se debe fundamentalmente al impacto que han tenido en los resultados de 2008 las provisiones por depreciación de activos y la variación negativa de coberturas de tipos de interés.
- El incremento de la *deuda con entidades de crédito* se debe a las inversiones realizadas y la reducción de deuda comercial tras el pago de cantidades aplazadas por la compra de activos en ejercicios anteriores.

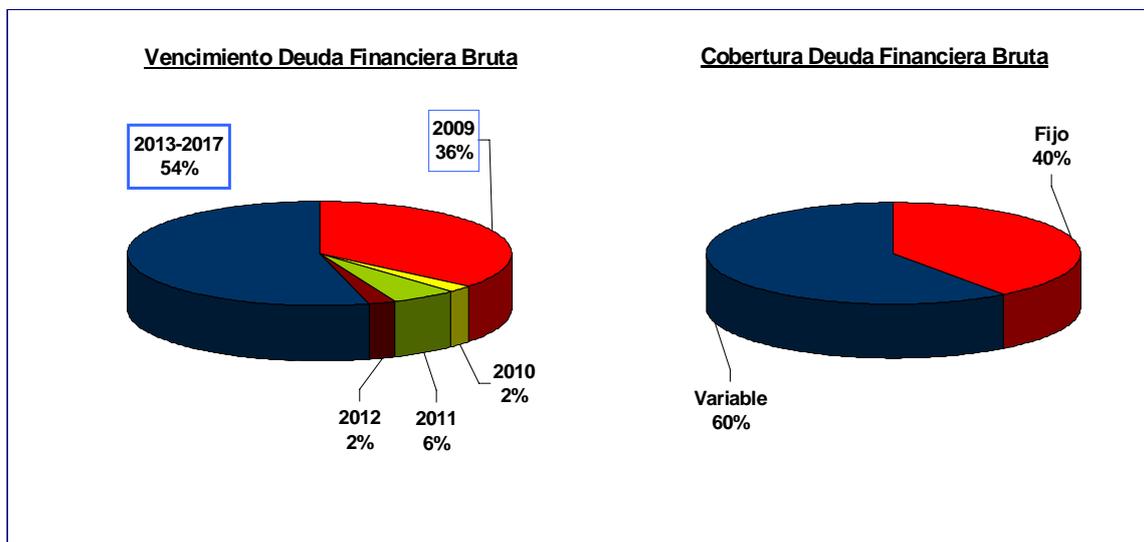
<u>VALOR CONTABLE</u>			
INVERSIONES		DESINVERSIONES	
Compra de inmuebles	82,1	Venta de inmuebles	56,6
Ejecución de obra proyectos en curso y rehabilitación	96,0		
<b>Patrimonio</b>	<b>178,1</b>	<b>Patrimonio</b>	<b>56,6</b>
Compra de suelo	38,0	Venta de suelo	17,6
Ejecución de obra proyectos en curso	135,8	Venta de promociones	170,0
<b>Residencial</b>	<b>173,8</b>	<b>Residencial</b>	<b>187,6</b>
	<b>351,9</b>		<b>244,2</b>

SITUACIÓN FINANCIERA



ESTRUCTURA DE LA DEUDA (€mm)	
Sindicado	1.387,1
Créditos	813,0
Préstamos hipotecarios	155,0
Préstamos	64,2
<b>Total Deuda Financiera Bruta</b>	<b>2.419,4</b>
Tesorería	117,2
Equivalentes de Tesorería	22,8
<b>Total Deuda Financiera Neta</b>	<b>2.279,4</b>

- El ratio de endeudamiento (*loan-to-value*) a Diciembre 2008 se sitúa en el 44,3%.



- El 54% de la deuda financiera bruta tiene un vencimiento superior a los 5 años y gran parte de esta deuda corresponde al préstamo sindicado con un vencimiento de 10 años.
- Además, Realia espera alcanzar un acuerdo con varias entidades para incrementar el plazo de la deuda corporativa con vencimiento en 2009, renovándola en su conjunto a mayor plazo, optimizando así la estructura financiera de la compañía.

**VALORACION DE ACTIVOS**

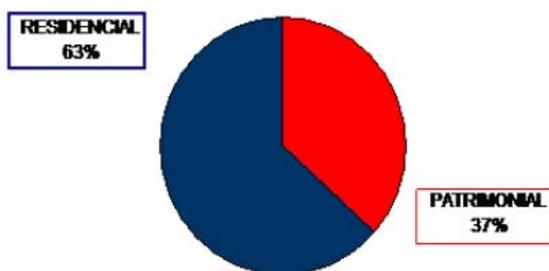
- La valoración de los activos de Realia ha sido realizada por un experto independiente CBRE (CB Richard Ellis).

(€mm)	2008	2007	Var.
Activos Patrimonio	3.133,6	3.366,6	-6,9%
Activos Promoción y Suelo	2.011,9	2.975,2	-32,4%
<b>Total Valor Activos Realia</b>	<b>5.145,4</b>	<b>6.341,8</b>	<b>-18,9%</b>

- A 31 de Diciembre de 2008, el 61% del valor de los activos de Realia corresponde a la actividad patrimonial y el 39% al negocio residencial.
- En los últimos 3 ejercicios (2006-2008), ante la expectativa de cambio de ciclo, Realia ha implementado con éxito sus tres principales líneas estratégicas: reforzar de manera importante la actividad patrimonial en activos *prime*, expansión internacional y reducir significativamente la exposición a la actividad residencial en España.

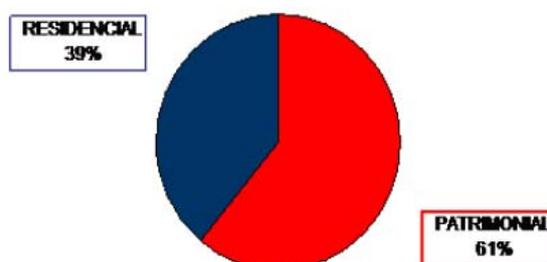
**31 DIC 2005**

VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS (GAV)

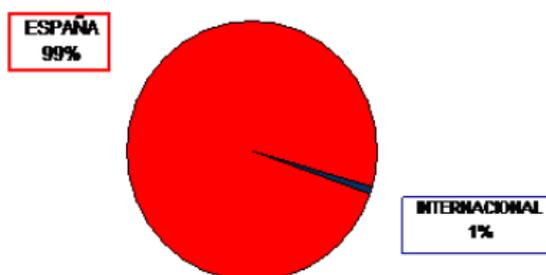


**31 DIC 2008**

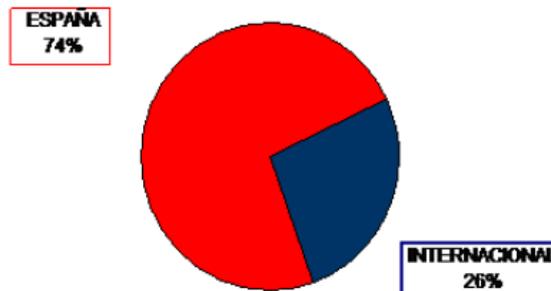
VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS (GAV)



VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS (GAV)



VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS (GAV)



**Valoración de PATRIMONIO**

	m2	GAV 2008	GAV 2007	Var. (%)	LfL (%) <sup>1</sup>	Yield 2008 (%) <sup>2</sup>	Yield 2007 (%) <sup>2</sup>	Yield CBRE 2008 (%) <sup>3</sup>	Yield CBRE 2007 (%) <sup>3</sup>	Valor €/ m2
<b>Oficinas</b>	<b>360.369</b>	<b>2.427,1</b>	<b>2.706,7</b>	<b>-10,3</b>	<b>-9,4</b>	<b>5,45</b>	<b>4,67</b>	<b>5,63</b>	<b>5,13</b>	<b>6.735</b>
<b>España</b>	<b>236.657</b>	<b>1.229,8</b>	<b>1.349,8</b>	<b>-8,9</b>	<b>-12,6</b>	<b>5,41</b>	<b>4,46</b>	<b>5,96</b>	<b>5,43</b>	<b>5.197</b>
CBD <sup>4</sup>	109.395	736,8	851,6	-13,5	-13,5	5,20	4,04	5,81	5,22	6.735
BD <sup>5</sup>	61.304	269,3	302,9	-11,1	-11,0	5,87	5,11	6,43	5,98	4.392
Periferia/Otros	65.957	223,8	195,3	14,6	-10,6	5,54	5,30	5,89	5,50	3.393
<b>Francia</b>	<b>123.712</b>	<b>1.197,2</b>	<b>1.356,9</b>	<b>-11,8</b>	<b>-6,3</b>	<b>5,49</b>	<b>4,88</b>	<b>5,30</b>	<b>4,84</b>	<b>9.677</b>
CBD <sup>4</sup>	66.488	807,1	952,5	-15,3	-7,5	5,13	4,57	5,03	4,54	12.139
BD <sup>5</sup>	48.603	359,1	374,6	-4,1	-4,1	6,16	5,54	5,76	5,41	7.389
Periferia/Otros	8.621	31,0	29,8	4,2	4,2	7,17	6,75	7,07	7,08	3.597
<b>C. Comerciales</b>	<b>98.897</b>	<b>373,2</b>	<b>375,2</b>	<b>-0,6</b>	<b>-8,5</b>	<b>5,97</b>	<b>4,76</b>	<b>6,55</b>	<b>5,60</b>	<b>3.773</b>
<b>Otros activos<sup>6</sup></b>	<b>39.315</b>	<b>39,3</b>	<b>37,0</b>	<b>6,1</b>	<b>-6,9</b>	<b>4,10</b>	<b>4,82</b>	<b>3,78</b>	<b>4,90</b>	<b>999</b>
<b>Proyectos en curso</b>	<b>224.488</b>	<b>294,1</b>	<b>247,7</b>	<b>18,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.310</b>
<b>Total</b>	<b>723.069</b>	<b>3.133,6</b>	<b>3.366,6</b>	<b>-6,9</b>	<b>-9,3</b>	<b>5,50</b>	<b>4,68</b>	<b>5,73</b>	<b>5,19</b>	<b>4.334</b>

<sup>1</sup> Compara activos homogéneos Dic. 2008 vs. Dic. 2007.

<sup>2</sup> Rentas de Diciembre 2008 Anualizadas (asumiendo 100% ocupación), dividido entre el valor de los activos según CBRE.

<sup>3</sup> Rentas de mercado según CBRE, dividido entre el valor de los activos según CBRE.

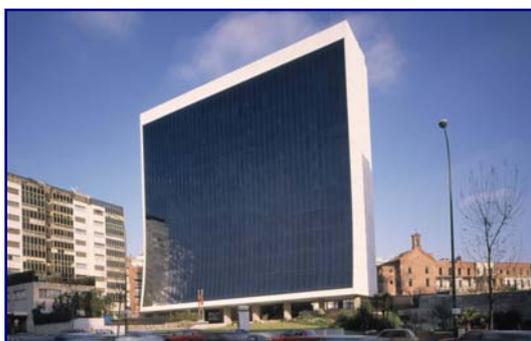
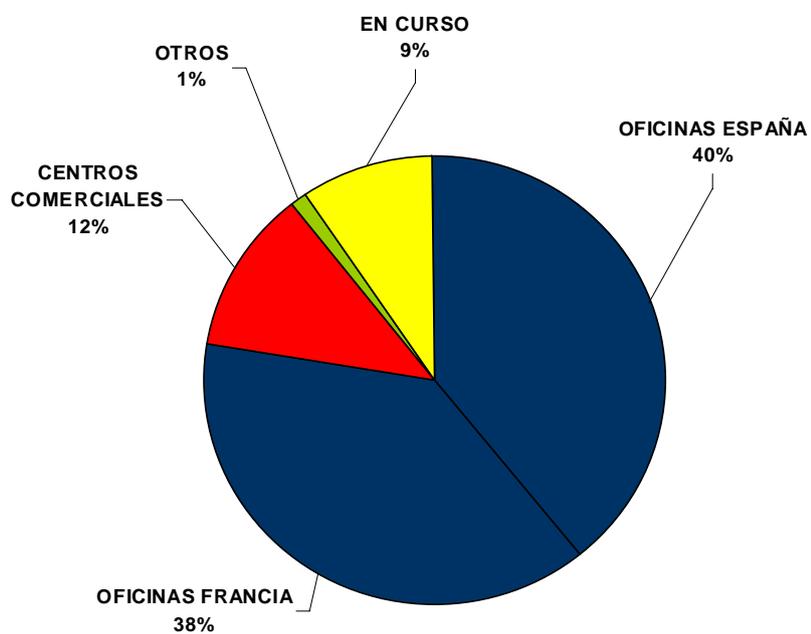
<sup>4</sup> Zona central de negocios.

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

<sup>6</sup> Fundamentalmente una nave industrial en Logroño y un hotel en París.

- El valor de mercado de los activos de patrimonio a 31 de Diciembre de 2008 es de 3.133,6 millones de euros, un 6,9% inferior al de Diciembre 2007.
- En términos comparables (*like for like*), el valor es un 9,3% inferior al de Diciembre 2007.
- La variación negativa en el valor de los activos patrimoniales se ha producido por el repunte en los yields (rentabilidades exigidas a los activos) debido a las restricciones de acceso a financiación (gran dificultad para obtenerla y, de conseguirla, condiciones con márgenes muy elevados), y la expectativa de ralentización en las rentas de mercado.
- El **yield** (rentas de mercado según CBRE, dividido entre el valor de los activos según CBRE) de la cartera patrimonial a Diciembre 2008 es del **5,73%** frente al 5,19% en Diciembre 2007.

**CLASIFICACIÓN ACTIVOS PATRIMONIO  
(GAV)**



Edificio oficinas Príncipe de Vergara 132 (Madrid)



2, Rue du 4 Septembre (Paris)



Centro Comercial Nervión Plaza (Sevilla)

**Valoración de PROMOCIONES y SUELO**

(€mm)	2008	2007	Var. (%)
<b>Cartera de suelo</b>	<b>1.537,4</b>	<b>2.300,7</b>	<b>-33,2</b>
<b>Promociones en Curso</b>	<b>196,0</b>	<b>506,7</b>	<b>-61,3</b>
<b>Promociones Terminadas</b>	<b>278,5</b>	<b>167,8</b>	<b>65,9</b>
<b>Total Valor Activos Residencial</b>	<b>2.011,9</b>	<b>2.975,2</b>	<b>-32,4</b>

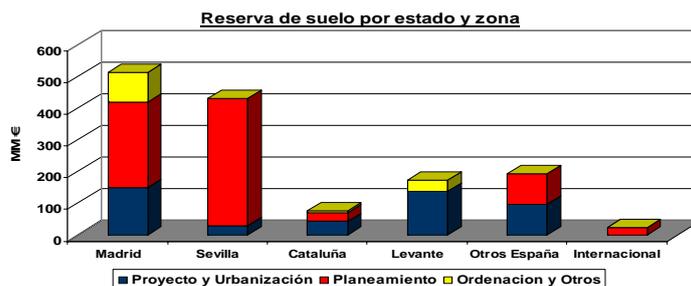
- En 2008 se ha continuado reduciendo el peso del área residencial con un descenso muy significativo del volumen de nuevas promociones iniciadas y varias desinversiones de suelo.
- El negocio residencial (promociones y cartera de suelo) ha sido valorado en 2.011,9 millones de euros, un 32,4% inferior a la valoración de 2007, fundamentalmente por los ajustes en el valor de mercado de la cartera de suelo.
- La reserva de suelo edificable se ha reducido hasta los 2,7 millones m2 una vez descontados los suelos en construcción y los que pertenecen a socios minoritarios.

Evolución reserva de suelo	Dic. 2008			Dic. 2007		
	(000) m <sup>2</sup>	Valor(€mm)	€/ m <sup>2</sup>	(000) m <sup>2</sup>	Valor(€mm)	€/ m <sup>2</sup>
Reserva de Suelo	3.470	1.734	500	4.028	2.807	697
Suelo promociones en curso	153	196	1.281	310	507	1.632
Suelo atribuible a minoritarios	560	128	228	559	178	319
<b>Reserva de Suelo ajustada</b>	<b>2.757</b>	<b>1.410</b>	<b>511</b>	<b>3.159</b>	<b>2.122</b>	<b>672</b>

- Atendiendo al estado de maduración de la reserva de suelo, el 32% del valor se encuentra en las últimas fases de desarrollo (proyecto y urbanización); un 68% en fase de planeamiento y ordenación, y tan sólo el 0,1% está en las primeras fases del desarrollo.

Reserva de suelo ajustada	2008			2007		
	(000) m <sup>2</sup>	MM €	€/ m <sup>2</sup>	(000) m <sup>2</sup>	MM €	€/ m <sup>2</sup>
Proyecto	244	192	790	315	267	846
Urbanización	297	261	880	262	297	1.136
Planeamiento	1.719	819	477	1.853	1.258	679
Ordenación	485	135	278	715	297	415
Residual	14	2	170	14	3	219
<b>Total</b>	<b>2.757</b>	<b>1.410</b>	<b>511</b>	<b>3.159</b>	<b>2.122</b>	<b>672</b>

- El 67% del valor de la cartera de suelo se encuentra en Madrid y Sevilla. El resto se divide fundamentalmente entre Cataluña, Levante, Varsovia y Bucarest.



**VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)**

(€mm)	PATRIMONIO		PROMOCION		TOTAL		
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	Var. %
<b>Valor de Mercado (GAV)</b>	<b>3.134</b>	<b>3.367</b>	<b>2.012</b>	<b>2.975</b>	<b>5.145</b>	<b>6.342</b>	<b>-18,9</b>
Minoritarios	656	755	147	212	803	966	-16,9
Valor Mercado participación Realia	2.478	2.612	1.865	2.763	4.343	5.376	-19,2
Valor contable	1.788	1.702	1.286	1.623	3.074	3.325	-7,5
Plusvalías	689	910	579	1.141	1.268	2.051	-38,2
Impuestos	115	146	174	342	289	488	-40,8
Plusvalías despues de impuestos	574	764	405	798	979	1.562	-37,3
Ajustes					31	5	-
Recursos Propios					566	691	-18,1
<b>NAV antes de impuestos</b>					<b>1.834</b>	<b>2.741</b>	<b>-33,1</b>
<b>NAV después de impuestos</b>					<b>1.576</b>	<b>2.258</b>	<b>-30,2</b>
<b>Nº de acciones (millones)</b>					<b>270,6<sup>1</sup></b>	<b>271,6<sup>1</sup></b>	
<b>NAV antes de impuestos por acc.</b>					<b>6,78</b>	<b>10,01</b>	<b>-32,3</b>
<b>NAV después de impuestos por acc</b>					<b>5,83</b>	<b>8,31</b>	<b>-29,8</b>

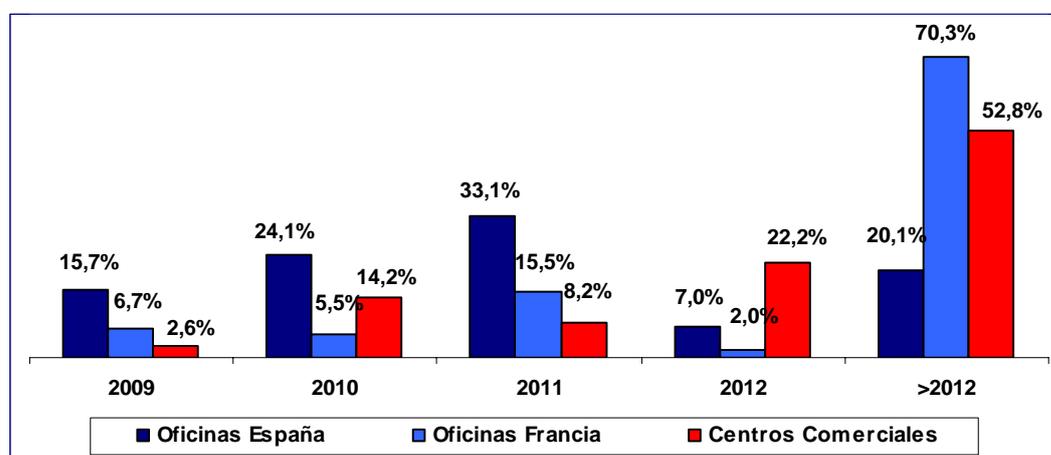
<sup>1</sup>Ajustado por la autocartera

- El valor neto patrimonial (NNAV) de Realia a 31 de Diciembre de 2008 se sitúa en los 5,83 euros por acción, un 29,8% inferior al de Diciembre 2007 debido principalmente al ajuste en el valor de los activos que se han visto afectados por la ralentización del sector.

**AREA DE PATRIMONIO**
Alquileres (incluye Gastos Repercutidos)

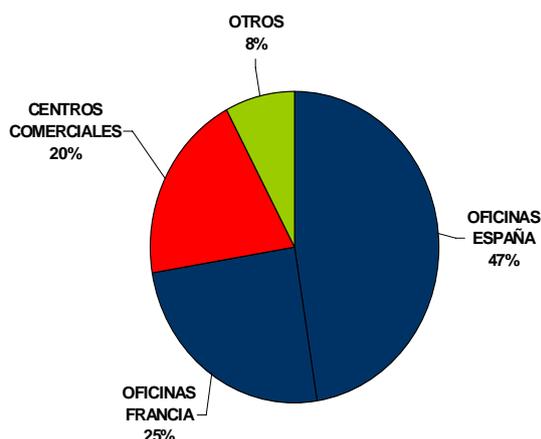
(€nm)	2008	2007	Var. (%)	Like for Like (%)	Ocupac. (%)
<b>Oficinas</b>	<b>147,5</b>	<b>135,4</b>	<b>8,9</b>	<b>5,3</b>	<b>96,9</b>
España	76,3	70,9	7,6	5,9	98,4
Francia	71,2	64,5	10,3	4,7	94,2
<b>Centros Comerciales</b>	<b>27,7</b>	<b>17,8</b>	<b>55,5</b>	<b>10,1</b>	<b>94,5</b>
<b>Otros</b>	<b>1,7</b>	<b>1,6</b>	<b>5,8</b>	<b>3,7</b>	<b>99,9</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>176,9</b>	<b>154,8</b>	<b>14,3</b>	<b>5,8</b>	<b>96,7</b>
<b>Margen Bruto</b>	<b>143,3</b>	<b>119,0</b>	<b>20,4</b>		
<i>Margen (%)</i>	<b>81,0</b>	<b>76,9</b>			
<b>EBITDA</b>	<b>128,7</b>	<b>106,1</b>	<b>21,2</b>		
<i>Margen (%)</i>	<b>72,8</b>	<b>68,5</b>			

- Los ingresos por renta han alcanzado los 176,9 millones de euros, con incrementos tanto en ingresos de alquiler +14,3% (like for like +5,8%), como en niveles de ocupación (96,7%), confirmando la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- El fuerte incremento de la actividad de alquileres se ha producido además con una mejora de márgenes gracias al incremento de los ingresos en Francia (fundamentalmente por la mejora del nivel de ocupación) donde se obtienen mejores márgenes (85,6%).
- El fuerte incremento de las rentas se debe fundamentalmente al incremento del nivel de ocupación, a la actualización de rentas de contratos de alquiler que han ido venciendo en el periodo tanto en oficinas como en Centros Comerciales, y por la entrada en explotación del Centro Comercial Ferial Plaza de Guadalajara en Noviembre 2007 y La Noria Outlet Shopping en Murcia en Junio 2008.
- Gran parte de los contratos de alquiler de oficinas en Paris y Centros Comerciales en España tiene un vencimiento superior a los 5 años, dando una mayor estabilidad a los ingresos.

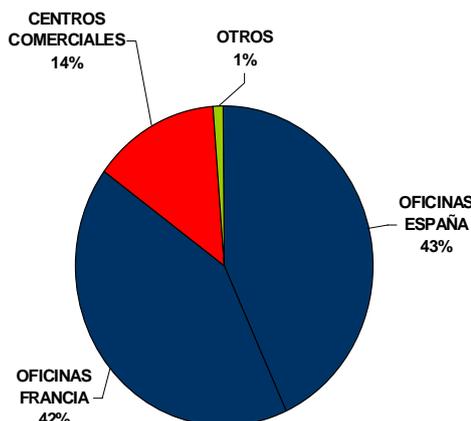
Vencimientos contratos de alquiler


- Las rentas por alquileres de oficinas representan el 85% del total de rentas, con un peso equilibrado entre Madrid y París. El área de Centros Comerciales representa el 14% del total de rentas.

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



**RENTAS ANUALIZADAS DIC 08**



**Venta de Activos**

(€mm)	2008	2007	Var. (%)
España	26,7	88,5	-69,8
Francia	55,1	3,6	1452,8
<b>Total Ingresos</b>	<b>81,9</b>	<b>92,0</b>	<b>-11,1</b>
España	20,1	32,8	-38,6
Francia	5,2	0,5	1005,2
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>25,3</b>	<b>33,3</b>	<b>-23,8</b>
<b>Margen (%)</b>	<b>31,0</b>	<b>36,2</b>	

- Conforme a la política de rotación de activos no estratégicos, en el último trimestre de 2008 se ha vendido un edificio de oficinas en París por un importe de 27,2 millones de euros, generando una plusvalía de 3 millones de euros. Por tanto, en 2008 se han vendido activos patrimoniales en Madrid y París por valor de 81,9 millones de euros, generando una plusvalía de 25,3 millones de euros. En conjunto, estas desinversiones se han realizado en línea con la valoración de CB Richard Ellis de Diciembre 2007, alcanzando así el doble objetivo de rotar activos no estratégicos de manera recurrente preservando el valor patrimonial de la compañía.
- El incumplimiento en la compraventa de un inmueble por parte de un comprador ha supuesto una penalización contractual y la consiguiente reclasificación contable de plusvalías a otros ingresos, manteniendo Realia la propiedad del activo.

### Activos Adquiridos

	Localización	Uso	Superficie	Plazas	Inversión
Avda. de Bruselas	Alcobendas	Oficinas	8.856	243	38,5
Musgo, 1 y 3 *	Madrid	Oficinas	5.383	52	18,1
Alfonso XII, 30 *	Madrid	Oficinas	3.803	13	25,5
<b>Total</b>			<b>18.042</b>	<b>308</b>	<b>82,1</b>

\*A través de Hermanos Revilla

- Realia sigue incrementando su cartera patrimonial con la adquisición de tres nuevos edificios de oficinas en Madrid en los que se han invertido 82 millones de euros con una superficie bruta alquilable de 18.042 m2 y 308 plazas de parking.

### Activos en curso

- Ante la incertidumbre económica global, se ha decidido posponer el desarrollo de algunos proyectos de inversión. En el periodo 2009-2010 está previsto acometer las siguientes inversiones:

Activos en Curso	Localización	Uso	SBA	Inversion Estimada	Inversion Incurrida	Renta anual esperada	Yield / s coste	Apertura prevista	% Pre-alquiler
C.C. Plaza Nueva F-I	Madrid	Comercial	50.949	83,9	54,9	5,9	7,0%	2.009	87% <sup>1</sup>
<b>Total Centros Comerciales</b>			<b>50.949</b>	<b>83,9</b>	<b>54,9</b>	<b>5,9</b>	<b>7,0%</b>		
Torre Realia BCN	Barcelona	Oficinas	31.959	128,5	13,8	7,6	5,9%	2.009	
François Ory / rue Louis Lejeune	Paris	Oficinas	13.811	85,0	58,3	5,6	6,6%	2.010	
129 Malesherbes <sup>2</sup>	Paris	Oficinas	1.202	5,0	0,2	0,7	7,0%	2.010	
163 Malesherbes / 12 rue Amper <sup>2</sup>	Paris	Oficinas	2.743	7,5	0,0	1,5	8,2%	2.010	
<b>Total Oficinas</b>			<b>49.715</b>	<b>226,0</b>	<b>72,2</b>	<b>15,5</b>	<b>6,4%</b>		
<b>Total en Curso</b>			<b>100.664</b>	<b>309,9</b>	<b>127,2</b>	<b>21,4</b>	<b>6,5%</b>		

<sup>1</sup> Cifra actualizada a Enero 2009 tras la firma de dos contratos de alquiler.

<sup>2</sup> Se encuentran en rehabilitación

- El detalle de los proyectos de inversión pospuestos es el siguiente:

Activos en Curso	Localización	Uso	SBA	Inversion Estimada	Inversion Incurrida	% Pre-alquiler
La Noria F-II	Murcia	Comercial	16.077	24,8	6,0	
C.C. Plaza Nueva F-II	Madrid	Comercial	24.500	49,9	9,9	
C.C. Plaza Nueva F-III	Madrid	Comercial	23.235	42,6	12,1	
As Cancelas	Santiago	Comercial	50.812	163,0	84,1	30%
<b>Total Centros Comerciales</b>			<b>114.624</b>	<b>280,3</b>	<b>112,1</b>	
Park Central 22@	Barcelona	Oficinas	9.200	25,0	9,5	
<b>Total Oficinas</b>			<b>9.200</b>	<b>25,0</b>	<b>9,5</b>	
<b>Total en Curso</b>			<b>123.824</b>	<b>305,3</b>	<b>121,6</b>	

- La cartera de proyectos en curso aportará mayor peso patrimonial y mayores ingresos de alquileres. La financiación de gran parte de estos proyectos está cubierta con el préstamo sindicado sin necesidad de solicitar financiación adicional.
- El **Parque Comercial Plaza Nueva** en Leganés es un parque de medianas superficies con una SBA de 50.949 m<sup>2</sup>, y cuenta con precontratos y compromisos por el 87% de la SBA con clientes tan importantes como Carrefour, Bricomart, Decathlon y Toys “R” Us, entre otros. Está prevista su apertura durante el mes de Mayo de 2009.



Parque Comercial Plaza Nueva (Leganés)

**AREA DE PROMOCIONES Y SUELO**

(€mm)	2008	2007	Var. (%)
<b>Ingresos</b>			
Promociones	203,6	323,4	-37,0
Suelo	48,5	294,7	-83,6
<b>Total Ingresos</b>	<b>252,1</b>	<b>618,1</b>	<b>-59,2</b>
<b>Margen Bruto</b>			
Promociones	33,6	74,3	-54,8
Suelo	30,9	175,4	-82,4
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>64,5</b>	<b>249,7</b>	<b>-74,2</b>
<b>Margen Promociones (%)</b>	<b>16,5</b>	<b>23,0</b>	
<b>Margen Suelo (%)</b>	<b>63,7</b>	<b>59,5</b>	

- La importante restricción del crédito continúa afectando las ventas de viviendas y reduciendo de manera significativa las transacciones de suelo.
- El margen de promociones se sitúa en el 16,5% frente al 23,0% en Diciembre 2007 debido a los descuentos realizados en algunas de las viviendas terminadas que se han vendido en el segundo semestre de 2008.
- El margen obtenido en las ventas de suelo se sitúa en el 63,7%, frente al 59,5% en 2007.

**Gestion de Suelo**

	2008		2007		Var. (%)
	M <sup>2</sup>	MM €	M <sup>2</sup>	MM €	
Compras	46.448	38,0	155.395	93,0	-59,1
Ventas	35.904	48,5	274.176	294,7	-83,6
Anticipos y Opciones	-361.248	-204,9	-14.500	-10,9	-
<b>Total</b>	<b>-350.704</b>	<b>-215,3</b>	<b>-133.280</b>	<b>-212,6</b>	<b>1,3</b>

- En las compras de suelo, las operaciones más importantes han sido 25.000 m2 edificables en el centro de Bucarest y 9.500 m2 en Sabadell.
- Se han cancelado sin penalización alguna varias opciones de compra de suelo por un total de 361.248 m2 por un importe de 205 millones de euros.
- El coste medio implícito del suelo comprado fue de 819 euros/m2.
- En la venta de suelo, la operación más importante ha sido la venta de 17.064 m2 en Madrid. El importe total de venta de suelo se sitúa ligeramente por debajo de la valoración de CB Richard Ellis de Diciembre 2007.
- El precio medio implícito del suelo vendido fue de 1.350 euros/m2.
- La reserva de suelo edificable se ha reducido hasta los 2,7 millones m2 una vez descontados los suelos en construcción y los que pertenecen a socios minoritarios.

### Promociones

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos MM €
Madrid / Centro	160	42,2
Levante	170	46,1
Andalucía	165	47,1
Cataluña	111	35,7
Canarias	78	13,7
Portugal	23	4,8
Asturias	80	13,9
<b>Total</b>	<b>786</b>	<b>203,6</b>

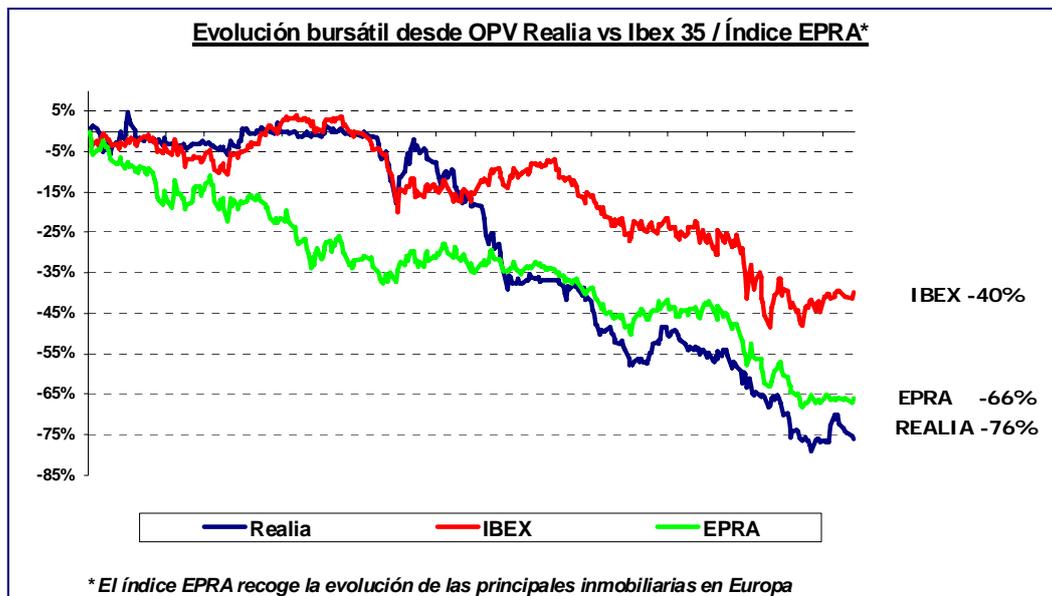
- En el último trimestre de 2008 se han entregado 283 viviendas.
- Gran parte de las entregas realizadas en el año se han producido en Madrid y Sevilla donde Realia concentra gran parte de su negocio de promociones.

Evolución cartera de pre-ventas	2008	2007
<b>(+) Pre-ventas</b>		
Número de unidades	326	459
MM €	75,9	138,7
<b>(-) Entregas</b>		
Número de unidades	786	1.107
MM €	203,6	323,4
<b>Cartera final del periodo</b>		
Número de unidades	405	1.181
MM €	111,6	334,2

- El número de preventas del último trimestre de 2008 (78 unidades) se sitúa en línea con las del último trimestre de 2007 (77 unidades). El ritmo de preventas en 2008 ha sido de 91 unidades en el tercer trimestre, 82 en el segundo y 75 en el primer trimestre.
- Sin embargo, debido a las dificultades de los compradores en la obtención de financiación y la cancelación de varias promociones por decisiones estratégicas de la compañía, se han producido una serie de cancelaciones en la cartera acumulada de preventas que ha reducido el stock de viviendas vendidas pendientes de entregar hasta los 111,6 millones de euros.
- Al cierre del ejercicio 2008, Realia cuenta con una cartera de 1.985 viviendas (826 en curso y 1.159 terminadas) de las cuales 405 están vendidas pendientes de entregar y 1.580 a la venta.

**DATOS BURSATILES**

- Las acciones de Realia han cerrado 2008 en 1,55 euros, con una caída del -76% respecto al precio de salida a bolsa. Los índices IBEX 35 y EPRA (principales inmobiliarias europeas) cayeron en el mismo periodo -40% y -66%, respectivamente.



	<b>2008</b>
Cotización al cierre (€/ acción)	1,55
Capitalización bursátil al cierre (€)	429.933.299
Cotización máxima del periodo (€/ acción)	6,42
Cotización mínima del periodo (€/ acción)	1,35
Efectivo medio diario negociado (€)	818.285
Volumen medio diario de contratación (acciones)	219.160

**Dividendos 2008**

- Realia repartió un dividendo bruto complementario de 0,014 euros por acción con cargo a los beneficios de 2007. Al mismo tiempo, Realia repartió 0,06 euros brutos por acción en concepto de dividendo a cuenta del ejercicio 2008.

<b>Dividendos</b>	
19 Junio	0,074
<b>Total 2008</b>	<b>0,074</b>

**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 2008.**

**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.**