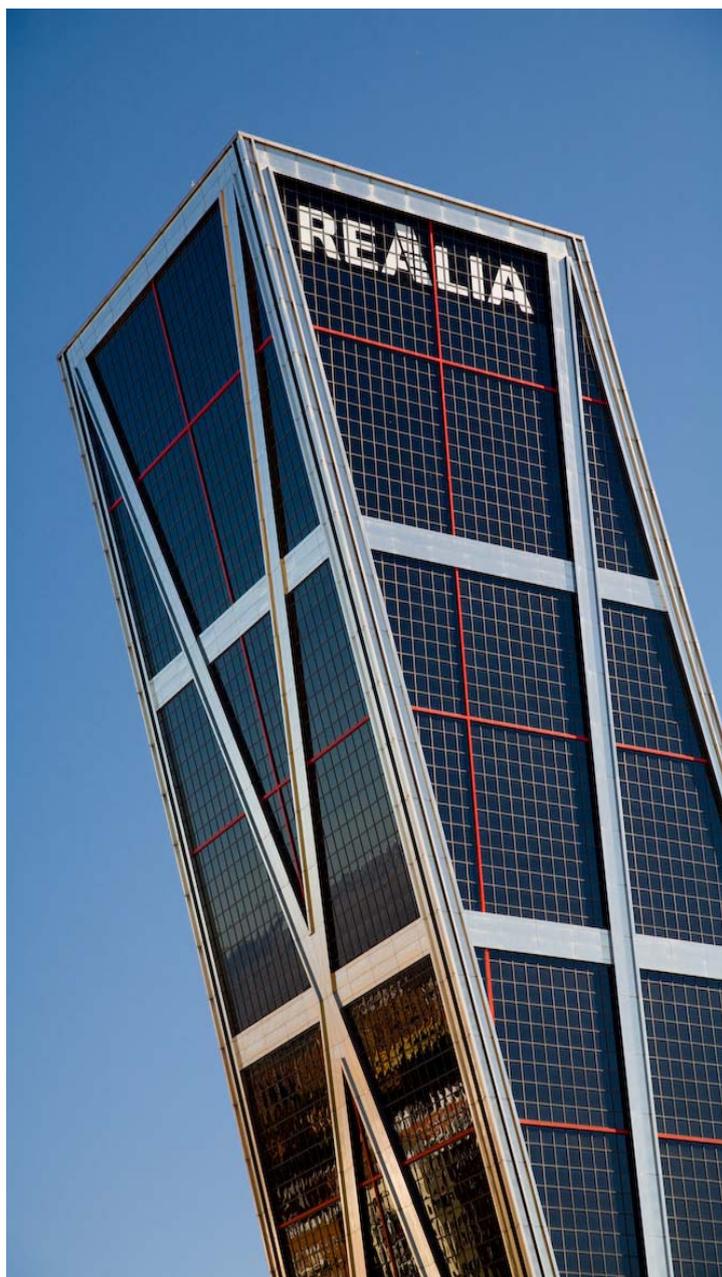


REALIA



RESULTADOS ENERO - SEPTIEMBRE 2008

12 de Noviembre de 2008

Datos principales Enero - Septiembre 2008

FORTALEZA NEGOCIO PATRIMONIAL

- La actividad patrimonial de Realia continúa mostrando una gran fortaleza, con incrementos tanto en ingresos de alquiler **+18%**, como en niveles de **ocupación 97%**, confirmando la **gran calidad y excepcional ubicación de los activos** de Realia.
- Los ingresos del negocio patrimonial aportan el **73% del margen de la cuenta de resultados** dando **mayor solidez** a la compañía con **ingresos más recurrentes** que cubren tanto los gastos financieros como los gastos fijos de estructura de la compañía.

SOLIDEZ FINANCIERA

- Realia cuenta con una estructura financiera basada en el **préstamo sindicado** de **1.632 millones de euros** firmado en 2007 con un **vencimiento de 10 años**, que financia el negocio patrimonial y además **cubre la financiación** de varios de los **proyectos en curso**.
- Por otro lado, en 2008 se han **renovado y en algún caso ampliado las líneas de financiación** corporativa.

NUEVOS PROYECTOS

- El **Parque Comercial Plaza Nueva** de **Leganés** en **Madrid** tiene prevista su **apertura** en **Mayo** de **2009** y cuenta con precontratos y compromisos por el 81% de los **50.949 m2** de SBA disponibles, con **Carrefour**, **Bricoman**, **Decathlon** y **Toys "R" Us**, entre otros futuros inquilinos.
- Se ha iniciado la comercialización del Centro Comercial de **Santiago de Compostela, As Cancelas**. Se ha firmado un contrato con **Carrefour** para ocupar 10.800 m2 de SBA.
- La **importante cartera de proyectos en curso** aportará **mayor peso patrimonial** y mayores ingresos de alquileres.

ROTACIÓN DE ACTIVOS

- Conforme a la política de rotación de activos **no estratégicos**, se han vendido activos por valor de **141 millones de euros**, **en línea con la valoración** de CB Richard Ellis de Dic 2007.
- Se han realizado **inversiones** por valor de **176 millones de euros**.

GESTIÓN DE LA CARTERA DE SUELO

- 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**, con lo que la reserva de suelo edificable de Realia a septiembre 2008 es de 2,9 millones m2 (3,3 millones m2 en Dic 2006).

VALORACIÓN DE ACTIVOS

- Los estados financieros a 30/09/08 no recogen las posibles variaciones de valor de los activos de la sociedad que serán incorporados a fin de año, cuando se disponga de las valoraciones realizadas por un experto independiente (CB Richard Ellis); no obstante, es conveniente recordar que **Realia tiene valorados todos sus activos a valor histórico**.

Resumen Datos Financieros (30 de Septiembre 2008)

(€mm)	3T 2008	3T 2007	Var. (%)
Ingresos Totales	354,4	613,8	-42,3
Ingresos por rentas	132,4	112,4	17,8
EBITDA Total	174,6	286,7	-39,1
EBITDA Rentas	96,5	83,4	15,6
EBITDA Promociones	12,0	33,1	-63,8
EBITDA Suelo	30,4	136,1	-77,7
EBITDA Venta de Activos	35,7	31,1	14,9
Beneficio Neto atribuible	39,1	123,1	-68,2
Deuda Financiera Neta	2.260	1.962	15,2
Nº Acciones (millones)	277,4	277,4	0,0
Beneficio por acción (€)	0,14	0,44	-68,2
Dividendo Pagado por accion (€)	0,07	0,16	-53,8

Resumen Datos Operativos (30 de Septiembre 2008)

	3T 2008	3T 2007	Var. (%)
Area de Patrimonio			
Superficie Total (m²)	760.661	757.052	0,5
En Explotación	504.543	461.192	9,4
En Curso	256.118	295.860	-13,4
Ocupación (%)	97,0%	95,0%	2,0
Area de Promociones			
Preventas del Periodo			
Millones €	62,5	105,8	-40,9
Unidades	252	414	-39,1
Stock Preventas (millones €)	190,2	422,6	-55,0
Reserva de Suelo consolidada (mill. m²)	3,6	4,1	-12,2
Nº Empleados	224	241	-7,1

Cuenta de Resultados Consolidada

(€mm)	3T 2008	3T 2007 ¹	Var. (%)
Ingresos Totales	354,4	613,8	-42,3
Alquileres	132,4	112,4	17,8
Venta de Patrimonio (Resultado)	36,2	33,3	8,7
Promociones	136,0	208,0	-34,6
Suelo	47,7	255,0	-81,3
Otros	2,1	5,1	-58,6
Margen Bruto	198,8	314,4	-36,8
<i>Margen (%)</i>	56,1	51,2	
Alquileres	108,0	89,7	20,3
Venta de Patrimonio	36,2	33,3	8,7
Promociones	22,6	46,2	-51,1
Suelo	31,9	142,1	-77,5
Otros		3,0	
Gastos Generales	24,1	27,7	-12,8
EBITDA	174,6	286,7	-39,1
Amortizaciones y Provisiones	25,6	23,7	8,3
EBIT	149,0	263,1	-43,4
<i>Margen (%)</i>	42,0	42,9	
Resultado Financiero Neto	70,0	61,5	13,8
Otros Resultados	-2,2	0,9	
Beneficio antes de Impuestos	76,8	202,5	-62,1
Impuestos	17,9	57,2	-68,8
Resultados Actividades Interrumpidas		-0,8	
Beneficio después de Impuestos	58,9	144,5	-59,2
Minoritarios	19,8	21,4	-7,3
Beneficio Neto Atribuible	39,1	123,1	-68,2

¹ Cuenta de resultados 2007 en base a la clasificación de la actividad de servicios como "Actividad Interrumpida"

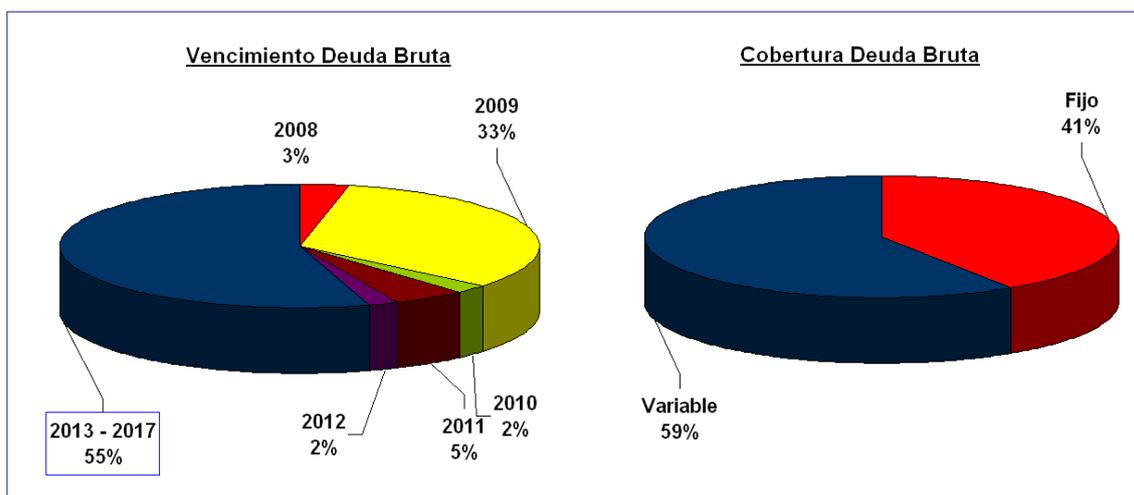
- La cifra total de Ingresos se ve reducida fundamentalmente por la menor venta de suelo ante la fuerte restricción del crédito, que impide la financiación a los eventuales compradores.
- Los ingresos del negocio patrimonial aportan el 73% del margen de la cuenta de resultados dando mayor solidez a la compañía con ingresos más recurrentes que cubren tanto los gastos financieros como los gastos fijos de estructura.
- El resultado financiero refleja el incremento de la deuda para financiar los nuevos proyectos de inversión. Se han capitalizado intereses por un importe de 14,7 millones de euros. El interés medio ponderado de la deuda se sitúa en el 5,48%.
- El beneficio atribuible a intereses minoritarios se ha incrementado significativamente con respecto a junio 2008 fundamentalmente debido a la venta de un edificio de oficinas en Madrid a través de un socio minoritario de Realia.
- El Beneficio neto asciende a 39,1 millones de euros.

Balance Consolidado

(€mm)	3T 2008	Dic. 2007		3T 2008	Dic 2007
Inmovilizado material	16	44	Fondos propios	695	691
Inversiones inmobiliarias	2.207	2.070	Minoritarios	279	288
Inversiones en empresas asociadas	102	105	Deuda con entidades de crédito	2.393	2.136
Existencias	1.286	1.313			
Deudores y cuentas a cobrar	81	77	Acreedores y cuentas a pagar	372	656
Otros activos	240	260	Otros pasivos	193	129
Activos disponibles para la venta		31			
Total Activo	3.932	3.900	Total Pasivo	3.932	3.900

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

ESTRUCTURA DE LA DEUDA BANCARIA	(€mm)
Sindicado	1.405,2
Créditos	782,3
Préstamos hipotecarios	143,1
Préstamos	62,5
Total Deuda Bancaria Bruta	2.393,1
Tesorería	121,1
Equivalentes de Tesorería	22,6
Total Deuda Bancaria Neta	2.249,4

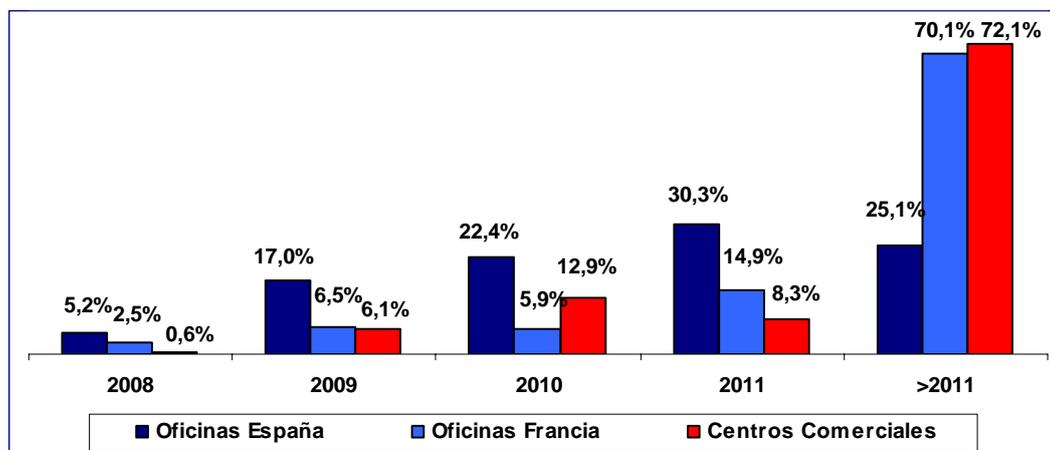


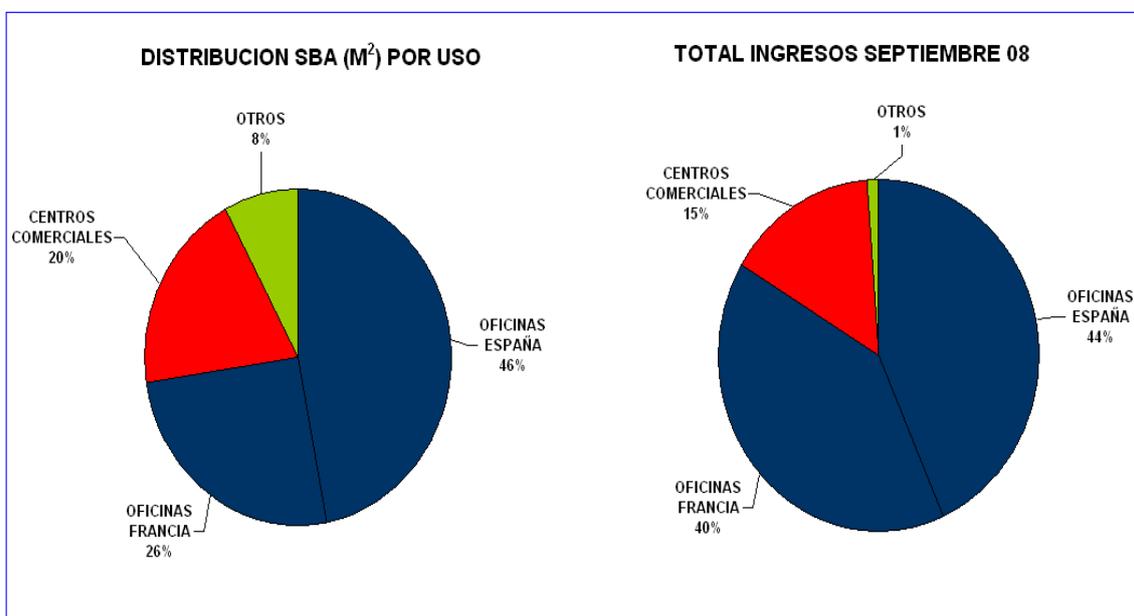
- El 55% de la deuda financiera bruta tiene un vencimiento superior a los 5 años y gran parte de esta deuda corresponde al préstamo sindicado con un vencimiento de 10 años.
- Gracias al bajo nivel de endeudamiento, se está renovando y ampliando la financiación corporativa de la compañía.
- El incremento de la deuda bancaria se debe a la reducción de deuda comercial tras el pago de cantidades aplazadas por la compra de activos en ejercicios anteriores.

AREA DE PATRIMONIO
Alquileres (incluye gastos repercutidos)

(€mm)	3T 2008	3T 2007	Var. (%)	Like for Like (%)	% Ocupación
Oficinas	110,7	98,3	12,7	7,2	97,4
España	57,3	53,4	7,3	5,0	98,4
Francia	53,4	44,9	19,0	9,9	95,5
Centros Comerciales	20,4	12,9	58,8	10,1	94,5
Otros	1,3	1,3	2,7	1,1	99,9
Total Ingresos	132,4	112,4	17,8	7,5	97,0
Total Margen Bruto	108,0	89,7	20,3		
Margen (%)	81,5	79,8			

- La actividad patrimonial de Realia continúa mostrando una gran fortaleza, con incrementos tanto en ingresos de alquiler +18% (like for like +7,5%), como en niveles de ocupación (97%), confirmando la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- El fuerte incremento de las rentas se debe fundamentalmente al incremento del nivel de ocupación en Francia gracias a la firma de varios contratos de alquiler tras la rehabilitación de varios edificios. Además, se han renovado contratos de alquiler que han ido venciendo en el periodo tanto en oficinas como en Centros Comerciales.
- 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




- Las rentas de área de oficinas representan el 84% 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 2008	3T 2007	Var. (%)
España	68,0	88,5	-23,1
Francia	25,2	3,6	608,8
Total Ingresos	93,2	92,0	1,3
España	34,2	32,9	4,1
Francia	2,0	0,5	323,5
Total Margen Bruto	36,2	33,3	8,7
Margen (%)	38,9	36,2	

- Conforme a la política de rotación de activos no estratégicos, en el tercer trimestre de 2008 se ha vendido el edificio de oficinas de la calle Ronda de Atocha 17 en Madrid por un importe de 27,5 millones de euros, generando una plusvalía de 20,9 millones de euros. Por tanto, en 2008 se han vendido activos patrimoniales por valor de 93 millones de euros, en conjunto con una ligera prima sobre la valoración de CB Richard Ellis de Diciembre 2007.
- El objetivo de la compañía es seguir rotando la cartera de activos no estratégicos y maduros. Esta actividad reporta importantes plusvalías y permite continuar invirtiendo en activos *prime* ubicados en las principales zonas de negocios de París y Madrid.

Activos Adquiridos



Edificio de oficinas que alberga la sede central en España de BP Oil situado en el parque empresarial Arroyo de la Vega en Alcobendas.

	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
Total			18.042	308	82,1

**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.

Proyectos en curso

Activos en Curso	Localización	SBA	Inversión Estimada	Inversión Incurrida	Renta anual esperada	Yield / s coste	Apertura prevista	% Pre-alquiler
La Noria F-II	Murcia	16.213	24,8	6,0	1,8	7,4%	2.011	
C.C. Plaza Nueva F-I	Madrid	50.949	83,9	37,3	6,2	7,4%	2.009	81%
C.C. Plaza Nueva F-II	Madrid	24.500	49,9	10,5	3,4	6,8%	2.011	
C.C. Plaza Nueva F-III	Madrid	23.235	42,6	12,1	3,1	7,2%	2.011	
As Cancelas	Santiago	50.000	163,0	73,6	10,9	6,7%	2.010	21%
C.C. Denia	Denia	31.214	85,0	0,0	5,8	6,8%	2.010	
Total Centros Comerciales		196.111	449,2	139,5	31,1	6,9%		
Torre Realia BCN	Barcelona	31.957	128,5	13,5	7,6	5,9%	2.009	
Park Central 22@	Barcelona	9.200	25,0	9,3	2,0	8,1%	2.011	
François Orly / rue Louis Lejeune	Paris	14.850	85,0	54,4	5,6	6,6%	2.010	
129 Malesherbes *	Paris	1.281	5,0	0,1	0,7	7,0%	2.010	
163 Malesherbes / 12 rue Amper *	Paris	2.719	7,5		1,5	8,2%	2.010	
Total Oficinas		60.007	251,0	77,3	17,5	6,5%		
Total en Curso		256.118	700,2	216,8	48,6	6,8%		

** Se encuentran en rehabilitación*

- La importante 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 26 de junio se inauguró **La Noria Outlet Shopping** en Murcia con una superficie bruta alquilable de 13.807 m², con 55 locales. Carolina Herrera se ha sumado a la amplia oferta de marcas tan prestigiosas como Nike, Levi's, Dockers, Ray-ban, Adolfo Dominguez, Pepe Jeans, Purificación García, y Mango entre otros, además de restaurantes y una gran área de fitness.
- El **Parque Comercial Plaza Nueva** representa la primera de las tres fases del proyecto que desarrolla Realia en Leganés, Madrid. Se trata de un parque de medianas superficies con una SBA de 50.949 m², y cuenta con precontratos y compromisos por el 81% de la SBA con clientes tan importantes como Carrefour, Bricoman, Decathlon y Toys "R" Us, entre otros. Tiene prevista su apertura en Mayo de 2009.
- Se ha iniciado la comercialización del **Centro Comercial** de Santiago de Compostela, **As Cancelas**. Se ha firmado un contrato con Carrefour para ocupar 10.800 m² de superficie bruta alquilable (SBA) en su papel de locomotora de alimentación y cotidianos.
- El proyecto **Torre Realia BCN** se convertirá en uno de los más relevantes de Barcelona por su arquitectura de vanguardia y marcará un nuevo skyline para la Ciudad Condal. Diseñado por el arquitecto japonés Toyo Ito, el edificio será el símbolo de la nueva Fira de Barcelona con una altura de 117 metros, y una superficie alquilable de 31.957 m² distribuidos en 24 plantas.



Vista desde la Torre Realia BCN (Barcelona)

AREA DE PROMOCIONES Y SUELO

(€mm)	3T 2008	3T 2007	Var. (%)
Ingresos			
Promociones	136,0	208,0	-34,6
Suelo	47,7	255,0	-81,3
Total Ingresos	183,6	463,0	-60,3
Margen Bruto			
Promociones	22,6	46,2	-51,1
Suelo	31,9	142,1	-77,5
Total Margen Bruto	54,5	188,3	-71,0
Margen Promociones(%)	16,6	22,2	
Margen Suelo (%)	67,0	55,7	

- 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 sitúan en el 16,6% frente al 19,4% en Junio 2008 debido a los descuentos realizados en algunas de las viviendas terminadas que se han vendido en el trimestre.
- El margen obtenido en las ventas de suelo se sitúa en el 67%, frente al 56% en Septiembre 2007.

Gestion de Suelo

	3T 2008		3T 2007		Var. (%)
	M ²	MM €	M ²	MM €	
Compras	46.299	37,3	122.442	91,8	-59,4
Ventas	34.861	47,7	243.431	255,0	-81,3
Anticipos y Opciones	-361.248	-204,9	-14.500	-10,9	
Total	-349.810	-215,3	-135.489	-174,0	23,7

- 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 805 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 1.367 euros/m2.
- La reserva de suelo edificable a Septiembre 2008 es de 2,9 millones m2, una vez descontados los suelos en construcción y los que pertenecen a socios minoritarios.

Promociones



Costa de Denia (Alicante) donde se ubica Aquamaris



Urbanización Aquamaris en Denia (Alicante)

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos MM €
Madrid / Centro	124	30,6
Levante	69	19,2
Andalucía	134	40,5
Cataluña	92	30,4
Canarias	69	12,4
Portugal	15	2,8
Total	503	136,0

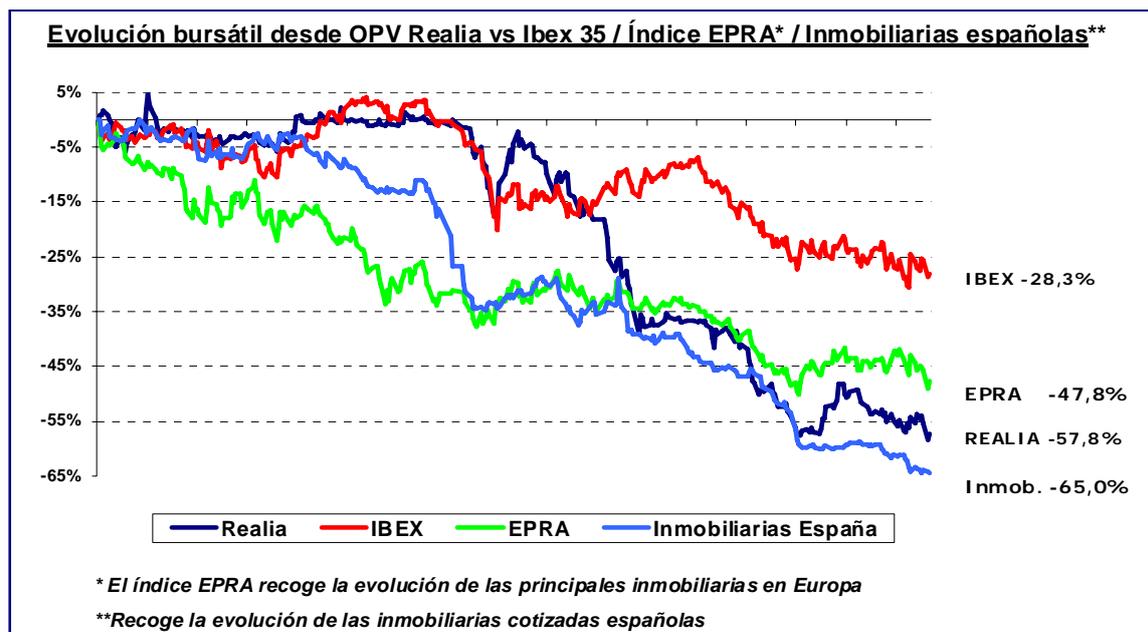
- Gran parte de las entregas realizadas en el primer semestre de 2008 se han producido en Madrid, Cataluña y Sevilla donde Realia concentra fundamentalmente su actividad de promociones.

Evolución cartera de pre-ventas	3T 2008	3T 2007
(+) Pre-ventas		
Número de unidades	252	414
MM €	62,5	105,8
(-) Entregas		
Número de unidades	503	723
MM €	136,0	208,0
Cartera final del periodo		
Número de unidades	712	1.558
MM €	190,2	422,6

- El ritmo de preventas del tercer trimestre (92 preventas) es ligeramente superior a los trimestres anteriores (82 preventas en el segundo trimestre, 78 en el primer trimestre, y 77 en el último trimestre de 2007).
- 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 final hasta los 190 millones de euros.

DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado el mes de Septiembre en 2,77 euros, con una caída del -58% respecto al precio de salida a bolsa. Los índices IBEX 35, EPRA (principales inmobiliarias europeas) y el agregado de las inmobiliarias españolas cotizadas cayeron en el mismo periodo -28%, -48% y -65%, respectivamente.



	2008
Cotización al cierre (€/ acción)	2,77
Capitalización bursátil al cierre (€)	768.332.412
Cotización máxima del periodo (€/ acción)	6,42
Cotización mínima del periodo (€/ acción)	2,70
Efectivo medio diario negociado (€)	994.004
Volumen medio diario de contratación (acciones)	240.956

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.

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 2008.

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.