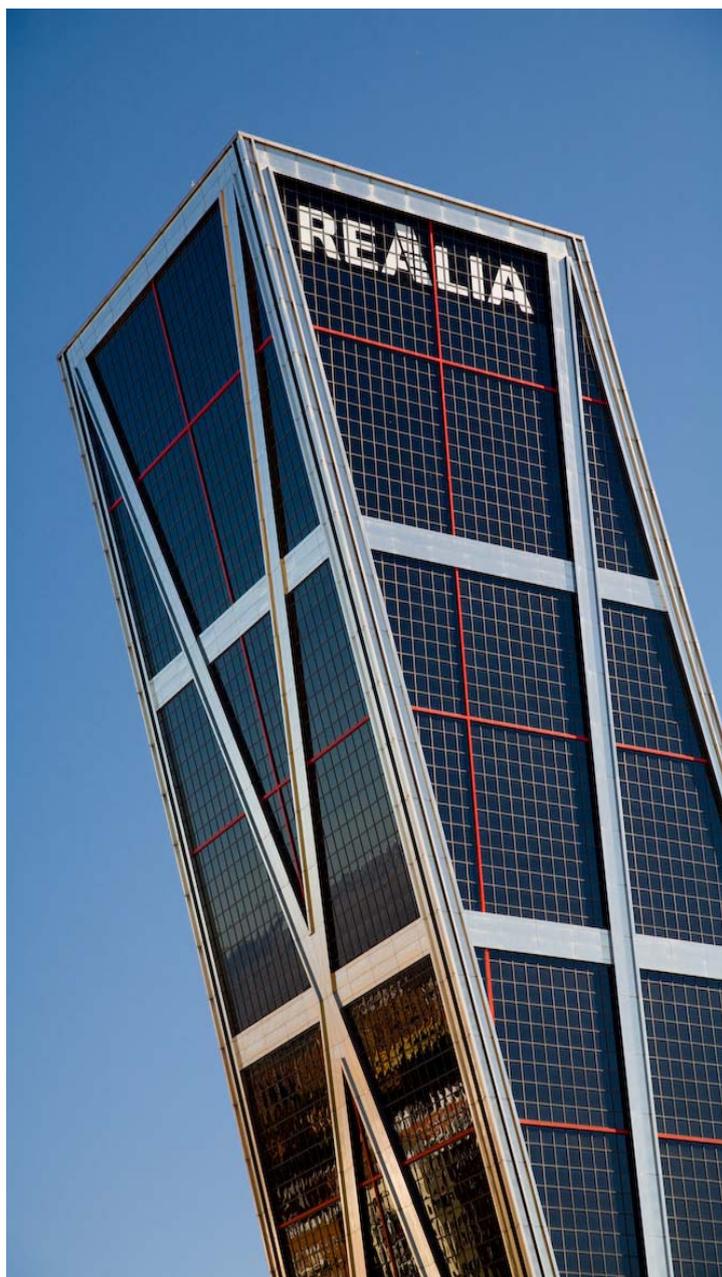


REALIA



RESULTADOS ENERO - JUNIO 2011

28 de julio de 2011

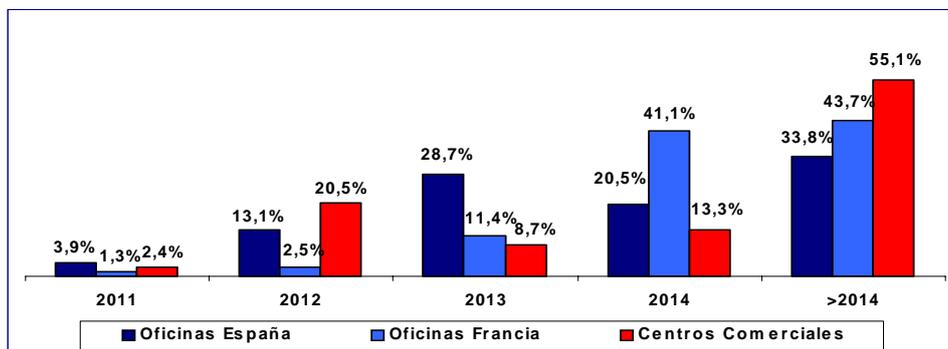
Datos principales Enero – Junio 2011

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** del primer semestre 2011 se ha situado en **11 millones de euros**.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Conforme a la política de **rotación de activos maduros**, se han vendido activos por un total de 80,5 millones de euros, generando unas **plusvalías consolidadas de 43,8 millones de euros**.
- Realía continúa **incrementando su exposición al mercado “prime” de oficinas** con la **adquisición de un 7% de la sociedad Hermanos Revilla** por un importe de **30,3 millones de euros**, alcanzando el **48,79%** de la sociedad.
- El área patrimonial continúa manteniendo **altos niveles de ocupación 94,2%** (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 **76,4% de ocupación** tras la firma de varios contratos de alquiler.
- El **47,7%** de los **ingresos de alquiler** provienen de **Paris**.
- Se han **reducido sustancialmente los vencimientos más próximos** de los contratos de alquiler dando una mayor **estabilidad y visibilidad a los ingresos**:



SIIC DE PARIS

- Según la tasación realizada por un experto independiente, CB Richard Ellis, el **valor de mercado de los activos de Siic de Paris**, filial francesa de Realía, a 30 de Junio de 2011 es de **1.499 millones de euros**.
- En términos comparables (like for like), el valor es un **1,3% superior** al de Diciembre 2010, lo que confirma nuevamente la **buena evolución del mercado “prime” de oficinas de Paris**.

SITUACIÓN FINANCIERA

- Realía cuenta con **Tesorería y equivalentes** de tesorería por un total de **204 millones de euros**.
- **Más del 96% de la deuda bancaria**, tiene su **vencimiento** entre **Diciembre 2012 y 2017**.

PROMOCION RESIDENCIAL

- La importante **restricción del crédito** y la **reducción del stock** durante 2009 y 2010 han ralentizado la venta de viviendas en los últimos meses.

Resumen Datos Financieros (30 de Junio 2011)

(€mm)	1S 2011	1S 2010	Var. (%)
Ingresos Totales	170,9	161,8	5,6
Ingresos por alquileres	88,0	87,7	0,3
EBITDA Total	108,8	68,5	58,8
EBITDA Alquileres	64,2	66,2	-3,0
EBITDA Promociones	1,2	0,4	182,3
EBITDA Suelo	-0,2	1,2	-118,3
EBITDA Venta de Activos	43,8	0,7	
EBITDA Otros	-0,2	0,1	-348,6
Resultado Neto atribuible	11,0	1,0	962,9
Deuda Financiera Neta	2.141	2.197	-2,6
Nº Acciones (millones)	277,4	277,4	
Beneficio por acción (€)	0,04	0,00	962,9

Resumen Datos Operativos (30 de Junio 2011)

	1S 2011	1S 2010	Var. (%)
Area de Patrimonio			
Superficie Total (m²)¹	605.431	623.140	-2,8
En Explotación	540.996	569.946	-5,1
En Curso ¹	64.435	53.194	21,1
Ocupación (%)²	94,2%	94,8%	-0,6
Area de Promociones			
Preventas del Periodo			
Millones €	19,8	64,7	-69,5
Unidades	109	286	-62,0
Stock Preventas (millones €)	24,7	50,0	-50,5
Reserva de Suelo consolidada (mill. m²)	3,3	3,5	-5,5
Nº Empleados	162	175	-7,4

¹ Se ha decidido no incluir varios proyectos hasta que se concrete su desarrollo. As Cancelas consolidado al 50%.

² Excluyendo la Torre Realía BCN en fase de comercialización con una ocupación actual del 76,4%.

Cuenta de Resultados Consolidada

(€nm)	1S 2011	1S 2010	Var. (%)
Ingresos Totales	170,9	161,8	5,6
Alquileres	88,0	87,7	0,3
Venta de Patrimonio (Resultado)	43,8	0,7	
Promociones	36,2	69,0	-47,6
Suelo	1,2	1,2	-1,2
Otros	1,7	3,2	-46,3
Margen Bruto	119,3	79,7	49,6
<i>Margen (%)</i>	<i>69,8</i>	<i>49,3</i>	
Alquileres	68,5	70,2	-2,5
Venta de Patrimonio	43,8	0,7	
Promociones	7,4	7,6	-2,6
Suelo	-0,2	1,2	
Otros	-0,2	0,1	
Gastos Generales	-10,4	-11,2	-6,7
EBITDA	108,8	68,5	58,8
Amortizaciones	-18,1	-17,3	4,8
Provisiones	1,4	11,1	-86,9
EBIT	92,2	62,4	47,8
<i>Margen (%)</i>	<i>53,9</i>	<i>38,5</i>	
Resultado Financiero Neto	-50,3	-48,4	4,0
Otros Resultados	-2,4	-7,9	-69,0
Resultado antes de Impuestos	39,4	6,1	
Impuestos	2,3	-0,5	
Beneficio después de Impuestos	41,7	5,6	
Minoritarios	-30,6	-4,6	
Resultado Neto Atribuible	11,0	1,0	

- 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.
- 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 vendido activos por 80,5 millones de euros, generando unas plusvalías consolidadas de 43,8 millones de euros, de los que 22,2 millones de euros son atribuibles a Realia.
- La política de reducción de costes continúa reduciendo los gastos generales de la compañía.
- El interés medio ponderado de la deuda del primer semestre 2011 ha sido del 4,24% (incluyendo todos los pasivos financieros y el coste de las coberturas de tipos de interés).
- Los resultados atribuibles a minoritarios se han incrementado debido a la venta del área comercial de La Vaguada a través de Hermanos Revilla, sociedad filial del Grupo Realia.
- El Resultado Neto atribuido del primer semestre 2011 se ha situado en 11 millones de euros.

BALANCE CONSOLIDADO

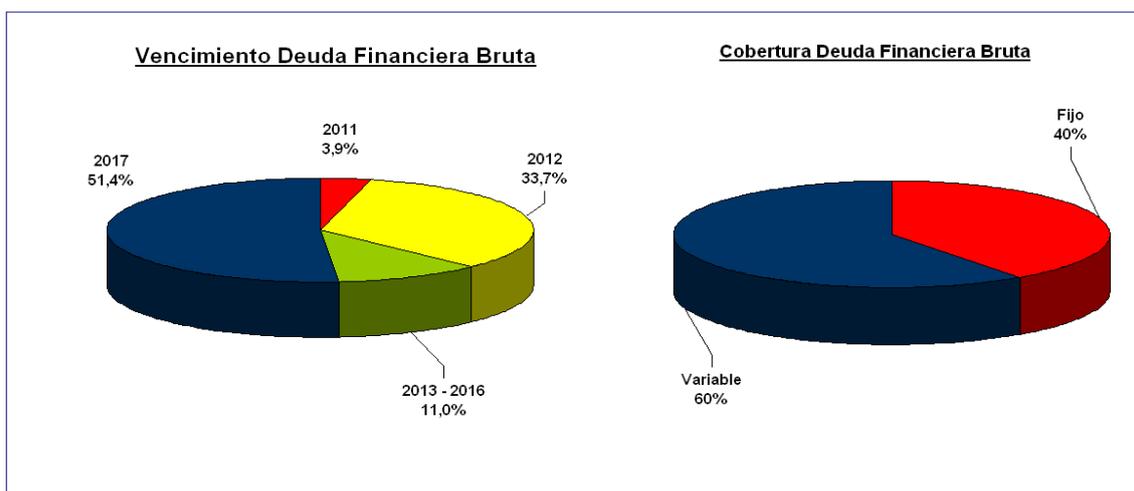
(€mm)	1S 2011	2010		1S 2011	2010
Inmovilizado material	9	9	Patrimonio Neto Atribuido	488	481
Inversiones inmobiliarias	2.311	2.358	Minoritarios	516	514
Inversiones en empresas asociadas	95	96	Deuda con entidades de crédito	2.345	2.357
Existencias	903	923	Acreedores y cuentas a pagar	86	136
Deudores y cuentas a cobrar	53	53	Otros pasivos	284	313
Tesorería y equivalentes	204	230			
Otros activos	144	131			
Total Activo	3.719	3.801	Total Pasivo	3.719	3.801

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

SITUACIÓN FINANCIERA

ESTRUCTURA DEUDA	1S 2011	1S 2010
Sindicados	2.159,6	2.164,2
Créditos	42,2	35,5
Préstamos hipotecarios	127,3	141,0
Préstamos	15,7	24,8
Total Deuda Financiera Bruta¹	2.344,9	2.365,5
Tesorería	161,2	132,8
Equivalentes de Tesorería	42,4	35,5
Total Deuda Financiera Neta	2.141,2	2.197,3

- Realia cuenta con Tesorería y equivalentes por un total de 204 millones de euros.
- Más del 96% de la deuda bancaria tiene su vencimiento entre Diciembre 2012 y 2017.

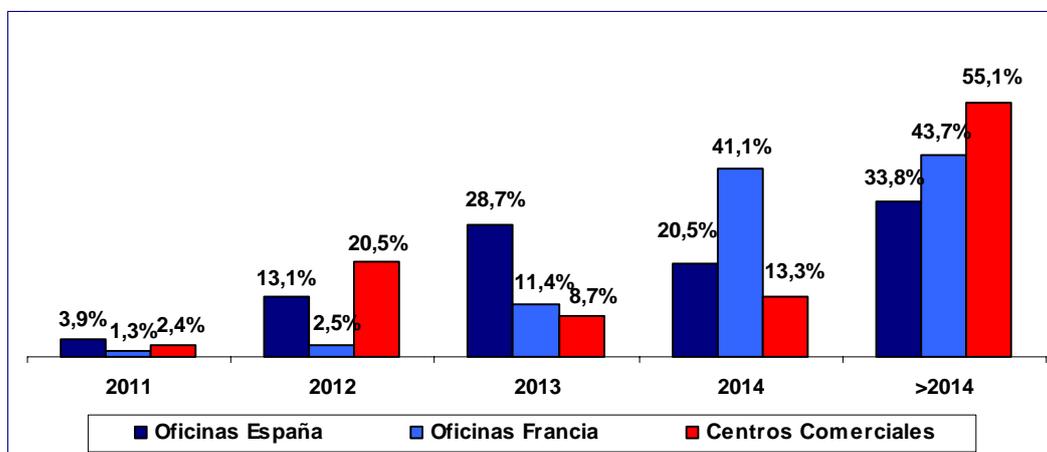


AREA DE PATRIMONIO
Alquileres (incluye gastos repercutidos)

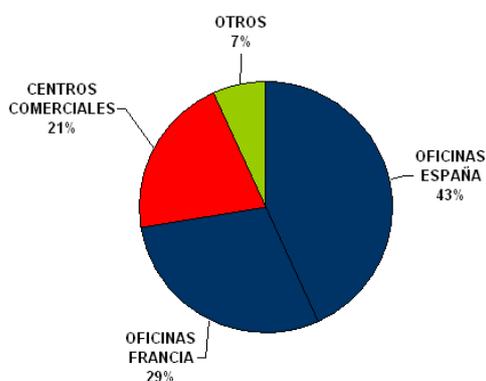
(€mm)	1S 2011	1S 2010	Var. (%)	Like for Like (%)	Ocupación (%)	Ocupación ¹ (%)
Oficinas	74,2	74,0	0,3	-3,6	93,5	95,1
España	32,8	39,2	-16,4	-3,8	92,2	94,7
Francia	41,4	34,8	19,1	-3,5	95,5	95,5
Centros Comerciales	12,7	12,9	-1,8	-1,5	89,6	89,6
Otros	1,1	0,8	45,0	1,7	100,0	100,0
Total Ingresos	88,0	87,7	0,3	-3,3	93,2	94,2
Total Margen Bruto	68,5	70,2	-2,5			
Margen (%)	77,8	80,1				

¹ Excluyendo la Torre Realia BCN en fase de comercialización con una ocupación actual del 76,4%

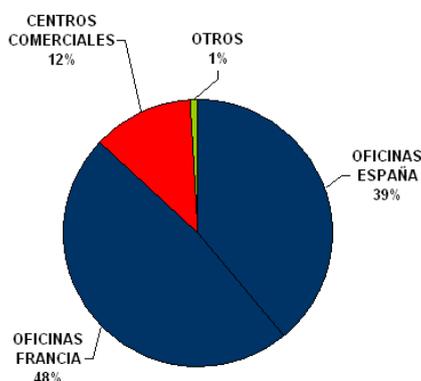
- Los ingresos de alquiler muestran una caída en términos comparables, like for like, del -3,3% con un impacto similar en España y Francia debido a las actualizaciones de rentas de algunos contratos renovados.
- Se mantienen altos niveles de ocupación 94,2% (ex-Torre BCN) gracias a la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- El descenso en los ingresos de alquileres del área de oficinas España -16,4% se debe fundamentalmente a la venta en 2010 del edificio de oficinas Diagonal 640 en Barcelona.
- El incremento en los ingresos de alquileres del área de oficinas Francia +19,1% se debe fundamentalmente a los alquileres de dos nuevos edificios de oficinas (Montrouge y Coface).
- Se han reducido sustancialmente los vencimientos más próximos de los contratos de alquiler dando una mayor estabilidad y visibilidad a los ingresos:

Vencimientos contratos de alquiler


DISTRIBUCION SBA (M²) POR USO



RENTAS ANUALIZADAS JUN 11



Venta de Activos

(€mm)	1S 2011	1S 2010
España	49,6	0,2
Francia	30,8	4,6
Total Ingresos	80,5	4,8
España	39,7	0,7
Francia	4,1	-0,1
Total Margen Bruto	43,8	0,7
Margen (%)	54,5	14,5

- Conforme a la política de rotación de activos maduros, se han vendido activos por un total de 80,5 millones de euros, generando unas plusvalías de 43,8 millones de euros:
 - A través de la filial Hermanos Revilla, se ha vendido la participación en el Centro Comercial La Vaguada, en Madrid, por 50 millones de euros, generando plusvalías consolidadas de 38,9 millones de euros. La operación se ha realizado un 3,5% por encima de la última valoración de CBRE de 31 de diciembre 2010.
 - A través de la filial francesa Siic de Paris, se vendió el edificio de oficinas 92 Avenue de Wagram en Paris por un importe de 22 millones de euros, generando plusvalías de 0,7 millones de euros. La operación se realizó un 10,5% por encima de la última valoración de CBRE de 31 de diciembre 2010.
 - A través de la filial francesa Siic de Paris 8ème, se ha vendido el hotel Waldorf del 12 boulevard Malesherbes en Paris por un importe de 9 millones de euros, generando plusvalías de 3,5 millones de euros. La operación se ha realizado un 0,5% por encima de la última valoración de CBRE de 31 de diciembre 2010.

Proyectos en curso

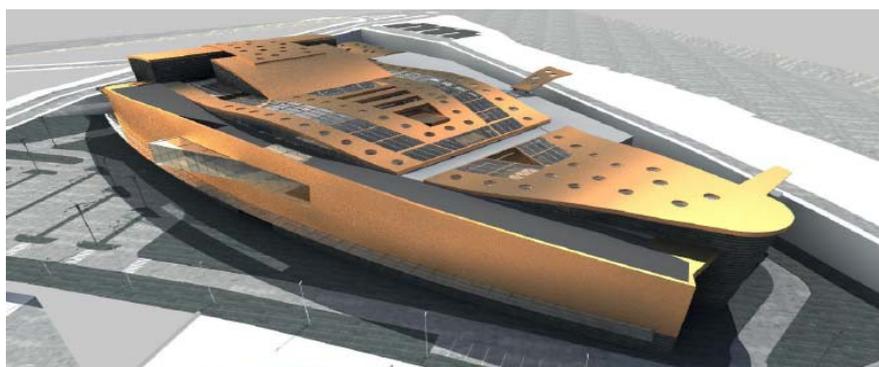
- En el periodo 2011-2013 está previsto acometer las siguientes inversiones que aportarán mayor peso patrimonial y mayores ingresos de alquileres:

Activos en Curso	Localización	SBA	Inversion Estimada	Inversion Incurrida	Renta anual esperada	Yield / s coste	Apertura prevista
As Cancelas ¹	Santiago	25.172	106,0	77,0	6,4	6,0%	2.012
Total Centros Comerciales		25.172	106,0	77,0	6,4		
163 Malesherbes ²	Paris	1.359	4,5	0,7	0,9	6,4%	2.011
2 rue du 4 septembre ²	Paris	3.868	1,8	0,1	2,6	5,7%	2.011
8 Rue Lavoisier ²	Paris	2.860	1,3	0,0	1,8	5,5%	2.011
Les Miroirs ²	Paris	22.386	24,0	0,3	9,3	6,2%	2.013
Albasanz, 14	Madrid	8.790	20,1	14,9	1,7	6,3%	2.012
Total Oficinas		39.263	51,7	15,9	16,3		
Total en Curso		64.435	157,7	92,9	22,7		

¹ Sólo incluye el % de Realia.

² En rehabilitación.

- Realia y Carrefour Property han creado una joint venture al 50% para culminar la promoción y explotar conjuntamente el centro comercial As Cancelas en Santiago de Compostela. El centro cuenta con una superficie bruta alquilable (SBA) de 50.125 m². El nivel de pre-alquiler es del 59% con inquilinos como Carrefour, Primark, Inditex y CINESA, y la apertura está prevista para el segundo semestre 2012.



- 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)	1S 2011	1S 2010	Var. (%)
Ingresos			
Promociones	36,2	69,0	-47,6
Suelo	1,2	1,2	-1,2
Total Ingresos	37,4	70,2	-46,8
Margen Bruto			
Promociones	7,4	7,6	-2,6
Suelo	-0,2	1,2	-118,3
Total Margen Bruto	7,2	8,8	-18,2
Margen Promociones(%)	20,4	11,0	

- Los ingresos del área de promociones se han visto afectados por la importante restricción del crédito y la reducción del stock de viviendas durante 2009 y 2010, ralentizando el ritmo de venta de viviendas en los últimos meses.
- En el primer semestre 2011 se han entregado 184 viviendas por un importe de 36,2 millones de euros:

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos MM €
Madrid / Centro	120	25,2
Levante	21	4,6
Canarias	17	1,9
Cataluña	11	2,1
Polonia	9	1,4
Asturias	3	0,4
Andalucía	2	0,3
Portugal	1	0,3
Total	184	36,2

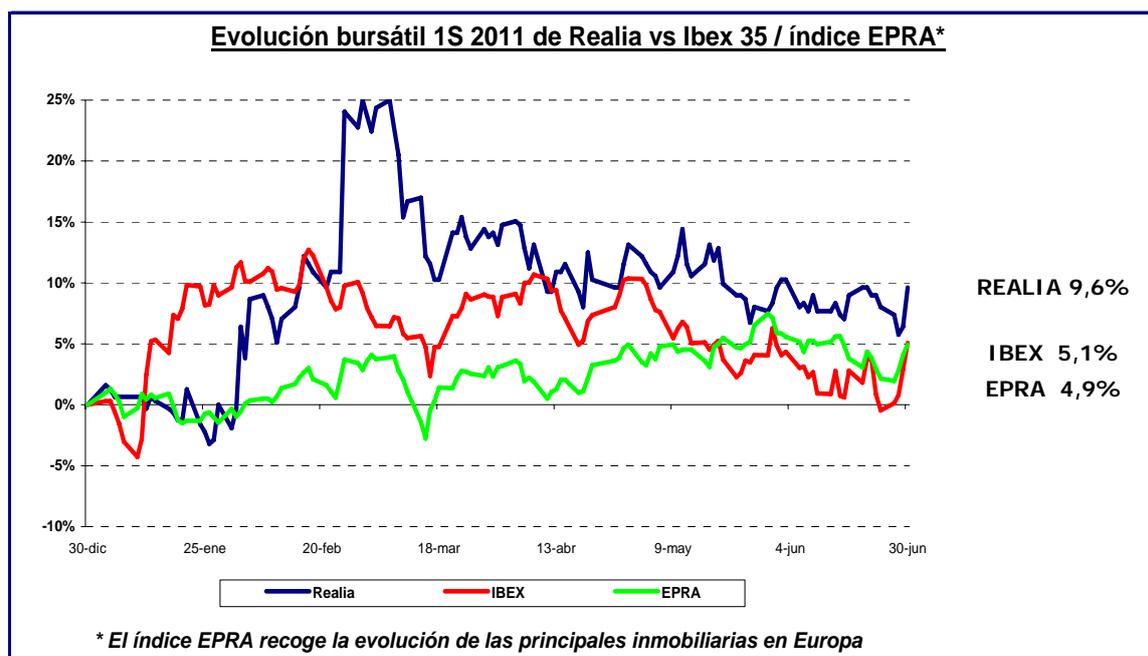
- En el primer semestre 2011 se han vendido 109 viviendas por un importe de 19,8 millones de euros:

Evolución cartera de pre-ventas	1S 2011	1S 2010
(+) Pre-ventas		
Número de unidades	109	286
MM €	19,8	64,7
(-) Entregas		
Número de unidades	184	298
MM €	36,2	69,0
Cartera final del periodo		
Número de unidades	120	216
MM €	24,7	50,0

- Realia cuenta con una cartera de 1.086 viviendas (432 en curso y 654 terminadas) de las cuales 120 están vendidas pendientes de entregar y 966 a la venta (263 en Madrid y zona centro, 276 en Andalucía, 191 en Levante, 157 en Cataluña, 54 en Polonia, 23 en Portugal y 2 en Canarias).

DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado el primer semestre de 2011 en 1,71 euros, con una subida del 9,6% respecto al precio de cierre del ejercicio 2010. Los índices IBEX 35 y EPRA (principales inmobiliarias europeas) han registrado un comportamiento en el mismo periodo del 5,1% y 4,9%, respectivamente.



	1S 2011
Cotización al cierre (€/ acción)	1,71
Capitalización bursátil al cierre (€)	474.313.511
Cotización máxima del periodo (€/ acción)	1,95
Cotización mínima del periodo (€/ acción)	1,51
Efectivo medio diario negociado (€)	259.859
Volumen medio diario de contratación (acciones)	151.329

Información de contacto

Tel: 91 210 10 28

E-mail: inversores@realia.es / accionistas@realia.es