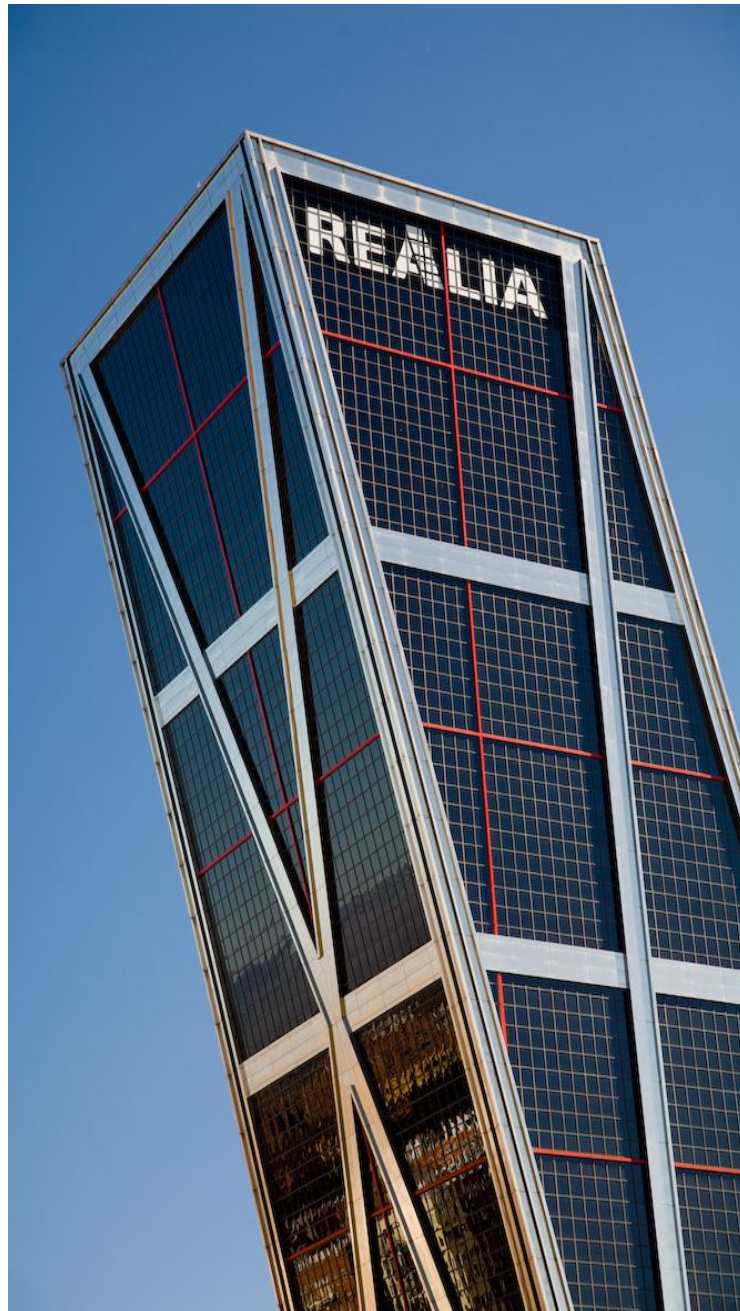


REALIA



RESULTADOS 1er SEMESTRE 2014

22 de Julio de 2014

Datos principales

VENTA DE SIIC DE PARIS

- En el mes de Mayo 2014 se firmó un contrato de venta de la totalidad de las acciones que Realia Patrimonio ostenta de la sociedad SIIC de Paris al grupo francés Eurosic, a un precio fijado de 22 Euros por acción (a lo que habría que deducir los dividendos que se instrumenten hasta fecha en que se formalice la transmisión). El importe global de la operación asciende a 559 millones.
- Al cierre de este informe, la operación se ha perfeccionado con el cumplimiento de las condiciones suspensivas y próximamente se percibirá el importe de 544,4 millones de euros, a razón de 21,43 euros por acción, una vez deducidos los 0,57 euros por acción percibidos como dividendos.
- En las cuentas del Grupo consolidado, que no recogen el efecto de la venta, a 30 de junio de 2014, los activos y pasivos de SIIC de Paris se encuentran reclasificados como “activos no corrientes mantenidos para la venta” y “pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta”. Asimismo, se anota su resultado como “Resultado procedente de operaciones interrumpidas” y desaparece en ingresos, márgenes y datos de explotación.
- El resultado atribuido a la sociedad dominante de la venta de SIIC de Paris será positivo de 3,9 millones.
- Los datos de los periodos anteriores se muestran ajustados para hacerlos comparables.

RESULTADOS

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en el primer semestre de 2014 de 62,5 millones, un 20% más que en el mismo periodo de 2013 debido al incremento de venta de viviendas y suelo.
- El negocio de alquileres ha supuesto el 63,5% de la facturación total y más del 100% del margen bruto.
- El margen bruto de las actividades de negocio ha descendido un 27,6% debido a las pérdidas por venta de suelo y a las menores rentas de los contratos de alquiler.
- Los gastos generales siguen bajando, alcanzando una reducción del 18% con respecto al primer semestre de 2013.
- El Resultado Neto atribuido del primer semestre de 2014 se ha situado en -18,6 millones de euros frente a -28 millones de euros en 2013, con una mejora del 33,7%. Como la venta de SIIC de Paris producirá un impacto positivo en actividades interrumpidas de 7,3 millones, si se hubiera computado dicha operación en los estados financieros consolidados a 30 de junio de 2014, el resultado atribuido a dominante habría sido de -11,2 millones de euros, con una mejora en este caso con respecto a 2013 del 60%.

SITUACIÓN FINANCIERA

- Realia ha reducido su deuda financiera bruta con entidades de crédito y asimiladas hasta 1.702 millones, frente a 1.857 millones en el mismo periodo de 2013, un 8,3% menos, una vez descontada la deuda de SIIC de Paris en ambos ejercicios.
- La operación de venta de SIIC de Paris, que se hará efectiva en julio, permitirá reducir la deuda financiera neta del Grupo en 1.033 millones (489 millones por la reducción de deuda de SIIC y 544 millones por la generación de caja).

- A 30 de Junio de 2014 han vencido todas las coberturas de tipo de interés que tenía el Grupo Realia. A los actuales tipos de interés, se estima que de seguir sin estas coberturas, el menor coste de la deuda tendrá un impacto positivo anual de 24 millones en la cuenta de resultados.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- El negocio de alquileres, ya sin los ingresos provenientes de SIIC de Paris, ha facturado 39,7 millones (incluyendo gastos repercutidos), en línea con lo obtenido en 2013 (con una ligera bajada del 2%).
- La ocupación de oficinas en España se sitúa en el 91,5%, confirmando la estabilidad del negocio en Madrid y Barcelona. La ocupación en los centros comerciales alcanza el 87,8% y en el total de la actividad patrimonial se obtiene el 91%.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- En el primer semestre del ejercicio 2014 se han entregado 75 viviendas por un importe de 14,4 millones de euros, un 121% más que en el mismo periodo de 2013.
- Realia, a través de su filial polaca, ha vendido un suelo de 50.000 m2 edificables en Varsovia por 7,7 millones, generando una minusvalía de -0,14 millones (después de provisiones).
- Realia cuenta a 30 de junio de 2014 con un stock de 731 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas y pendientes de entrega (36 de ellas vendidas).

RESUMEN DATOS FINANCIEROS (*)

(€mm)	1S 2014	1S 2013	Var. (%)
Ingresos Totales	62,5	52,1	20,0
Ingresos por alquileres	39,7	40,1	-1,0
EBITDA Total	15,0	21,6	-30,6
Resultado Neto atribuible	-18,6	-28,0	-33,7
Deuda Financiera Neta	1.631	1.736	-6,0
Nº Acciones (millones)	307,4	277,4	10,8
Beneficio por acción (€)	-0,06	-0,10	-39,7

(*) Los resultados de 2014 se han ajustado a las nuevas normas internacionales de contabilidad que afectan a algunas sociedades participadas. Asimismo, se ha tenido en cuenta el nuevo tratamiento contable de SIIC de Paris. Para hacer el análisis comparativo se han ajustado igualmente las cifras de 2013.

RESUMEN DATOS OPERATIVOS

	1S 2014	1S 2013	Var. (%)
Area de Patrimonio			
Superficie Total (m²)¹	418.122	418.122	0,0
Ocupación (%)	91,0	89,4	1,8
Area de Promociones			
Viviendas entregadas			
Millones €	14,4	6,5	121,5
Unidades	75	52	44,2
Stock Preventas (millones €)	7,0	12,4	-43,4
Reserva de Suelo consolidada (mill. m²)²	1,9	2,9	-34,7
Nº Empleados	101	129	-21,7

¹ Descontada la superficie de SIIC de Paris en ambos ejercicios.

² Restada edificabilidad de DUSE (Polígono Aeropuerto – Sevilla: 647.186 m²) en 2013 y 2014.

³ Descontando el personal de SIIC de Paris

Número de Empleados	1S 2014	1S 2013	Var. (%)
Totales (*)	101	129	-22%
Realia Business	50	75	-33%
Realia Patrimonio	4	6	-33%
Hermanos Revilla (*)	46	46	0%
Realia Polska	1	2	-50%

(*) Incluye 34 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (*)

(€mm)	1S 2014	1S 2013	Var. (%)
Ingresos Totales Explotación	62,5	52,1	20,0
Alquileres	39,7	40,1	-1,0
Venta de Patrimonio (Resultado)	0,0	0,5	-92,0
Promociones	14,4	6,5	121,5
Suelo	7,7	2,8	173,0
Otros	0,7	2,2	-68,1
Margen Bruto	20,5	28,3	-27,6
Alquileres	27,9	28,1	-0,5
Venta de Patrimonio	0,0	0,5	-92,0
Promociones	-2,5	-0,9	174,7
Suelo	-4,8	0,9	-624,2
Otros	-0,2	-0,3	-23,1
Gastos Generales	-5,5	-6,7	-17,9
EBITDA	15,0	21,6	-30,6
Amortizaciones	-7,8	-8,1	-3,6
Provisiones	8,6	-18,5	-146,7
EBIT	15,8	-5,0	-417,1
Resultado Financiero Neto	-27,9	-29,9	-6,9
Puesta en equivalencia	0,2	0,5	-55,3
Resultado antes de Impuestos	-11,9	-34,4	-65,5
Impuestos	-1,4	0,3	-586,2
Resultado actividades interrumpidas	-5,7	14,6	-139,1
Beneficio después de Impuestos	-19,0	-19,5	-2,7
Socios externos	-0,4	8,5	-105,1
Resultado Neto Atribuible	-18,6	-28,0	-33,7

(*) Los resultados de 2014 se han ajustado a las nuevas normas internacionales de contabilidad que afectan a algunas sociedades participadas. Asimismo, se ha tenido en cuenta el nuevo tratamiento contable de SIIC de París. Para hacer el análisis comparativo se han ajustado igualmente las cifras de 2013.

- Realia ha adaptado sus cuentas a las nuevas Normas Internacionales (NIIF), que afectan a las sociedades participadas en las que se tiene el control conjunto accionario. Ahora estas sociedades, en lugar de integrarse de forma proporcional en los estados financieros, sólo aportan su resultado por el método de puesta en equivalencia.
- En el mes de Mayo 2014 se firmó un contrato de venta de la totalidad de las acciones que Realia Patrimonio ostenta de la sociedad SIIC de París al grupo francés Eurosic, a un precio fijado de 22 Euros por acción (a lo que habría que deducir los dividendos que se instrumenten hasta fecha en que se formalice la transmisión). El importe global de la operación asciende a 559 millones.

- Esta venta está sujeta a unas cláusulas suspensivas de las que, a la fecha de cierre de este informe, solo queda pendiente la autorización de la operación por los órganos de competencia de Francia. Como consecuencia de ello, todos sus activos se han reclasificado a “activos no corrientes mantenidos para la venta” y los pasivos a “pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta”. El resultado de la sociedad SIIC de París se está recogiendo en la cuenta de explotación dentro del epígrafe “Resultados procedentes de operaciones interrumpidas”.
- En los estados financieros cerrados a 30 de Junio 2014, se han recogido las siguientes partidas e importes relativos a dicha transacción:
 - Activos no corrientes mantenidos para la venta..... 1.444,1 millones de euros
 - Pasivos no corrientes mantenidos para la venta.....541,8 millones de euros
 - Resultado procedente de operaciones interrumpidas.... (5,7) millones de euros
- Al cierre de este informe, la operación se ha perfeccionado con el cumplimiento de las condiciones suspensivas y próximamente se percibirá el importe de 544,4 millones de euros, a razón de 21,43 euros por acción, una vez deducidos los 0,57 euros por acción percibidos como dividendos.
- Esta operación tendrá en los estados financieros consolidados futuros del grupo los siguientes impactos:

	Resultados venta SIIC de París		
	Previo	Venta SIIC	Posterior
Resultados por actividades interrumpidas	-5,7	7,3	1,6
Resultado atribuido a dominante	-3,4	7,3	3,9

- Respecto de la deuda financiera neta con entidades de crédito y asimiladas del Grupo Realia, la enajenación de SIIC de París permitirá su reducción en 1.033 millones de euros (489 millones por la reducción de la deuda bruta de SIIC y 544 millones por la generación de caja).
- A 30 de junio de 2014, los ingresos totales de la compañía en el primer semestre de 2014 ascienden a 62,5 millones de euros, un 20% más que en el mismo periodo del ejercicio precedente.
- El negocio patrimonial concentra gran parte de la actividad del Grupo, aportando el 63,5% de los ingresos y la totalidad del margen bruto.
- El EBITDA desciende un 30,6% (15 millones de euros frente a 21,6 millones de euros en 2013), debido fundamentalmente a la caída de margen bruto en la actividad de alquileres y en la venta de suelo.
- Los resultados financieros se han reducido un 6,9% con respecto al primer semestre de 2013 y los costes generales un 17,9%.
- Se han revertido provisiones por 8,6 millones: 7,6 millones por reversión neta de deterioro de existencias y 1 millón por reversión de provisiones de litigios y otros.
- El Resultado Neto atribuido del primer semestre de 2014 se ha situado en -18,6 millones de euros frente a -28 millones de euros en 2013, con una mejora del 33,7%. Considerando en los estados financieros consolidados, a 30 de junio de 2014, la operación de venta de SIIC de París, el resultado atribuido a dominante habría sido de -11,2 millones de euros, con una mejora del 60%.

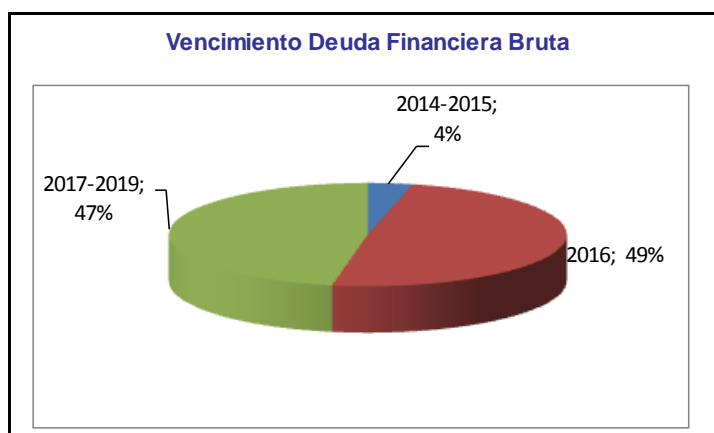
(€mm)	1S 2014	2013		1S 2014	2013
Inmovilizado material	6	9	Patrimonio neto atribuido	186	191
Inversiones inmobiliarias	858	2.364	Minoritarios	503	515
Activos no corrientes mant. para venta	1.447	3	Deuda con entidades de crédito	995	1.669
Existencias	429	450	Pasivos vinculados a act. para vta.	542	0
Deudores y cuentas a cobrar	17	49	Acreedores y cuentas a pagar	32	48
Tesorería y equivalentes	70	121	Otros pasivos	812	713
Otros activos	243	140			
Total Activo	3.070	3.136	Total Pasivo	3.070	3.136

- Los activos se contabilizan al valor más bajo entre el precio de adquisición o el valor de mercado.
- En el balance, SIIC de Paris ha pasado a los epígrafes correspondientes a activos no corrientes mantenidos para venta y pasivos vinculados a activos para venta.

ESTRUCTURA FINANCIERA

	Patrimonio	Promociones y Suelo			1S 2014	1S 2013
	Total RP	RB	Subsid.	Total RB		
Sindicados	838,3	782,8	0,0	782,8	1.621,1	1.693,0
Otros Préstamos	49,8	17,7	7,9	25,6	75,4	182,0
Intereses	0,1	9,3	0,0	9,3	9,4	-13,0
Gastos de formalización	-4,2	0,0	0,0	0,0	-4,2	-5,0
Total Deuda	884,0	809,3	7,9	817,7	1.701,7	1.857,0
Tesorería	47,3	18,1	5,0	23,1	70,4	121,3
Deuda Neta	836,7	791,2	2,9	794,6	1.631,3	1.735,7

- Excluyendo la deuda de SIIC de Paris, a 30 de junio de 2014, Realia tiene una deuda financiera bruta (con entidades de crédito y asimiladas) de 1.701,7 millones de euros, frente a 1.857 millones en el mismo periodo de 2013 (un 8,4% menos).
- A 30 de junio de 2014, Realia tiene una deuda financiera neta (con entidades de crédito y asimiladas) de 1.631,3 millones de euros (frente a 1.735,7 millones en el primer semestre de 2013, un 6% menos) y cuenta con Tesorería y equivalentes por un total de 70,4 millones de euros.
- El 49% de la deuda total del Grupo vence en 2016 y el 47% en 2017 o posteriores ejercicios.
- A 30 de Junio de 2014 han vencido todas las coberturas de tipo de interés que tenía el Grupo Realia. A los actuales tipos de interés, se estima que de seguir sin estas coberturas, el menor coste de la deuda tendrá un impacto positivo anual de 24 millones en la cuenta de resultados.



AREA DE PATRIMONIO
Alquileres (*)

(€mm)	1S 2014	1S 2013
Ingresos por alquileres	33,0	34,5
Ingresos por repercusión de gastos	9,0	8,4
Total Ingresos	42,0	42,9
Gastos repercutibles a los inquilinos	-10,9	-11,3
Gastos no repercutibles	-2,6	-1,6
Total Margen Bruto	28,5	30,0
Margen alquileres (%)	86,4%	87,0%

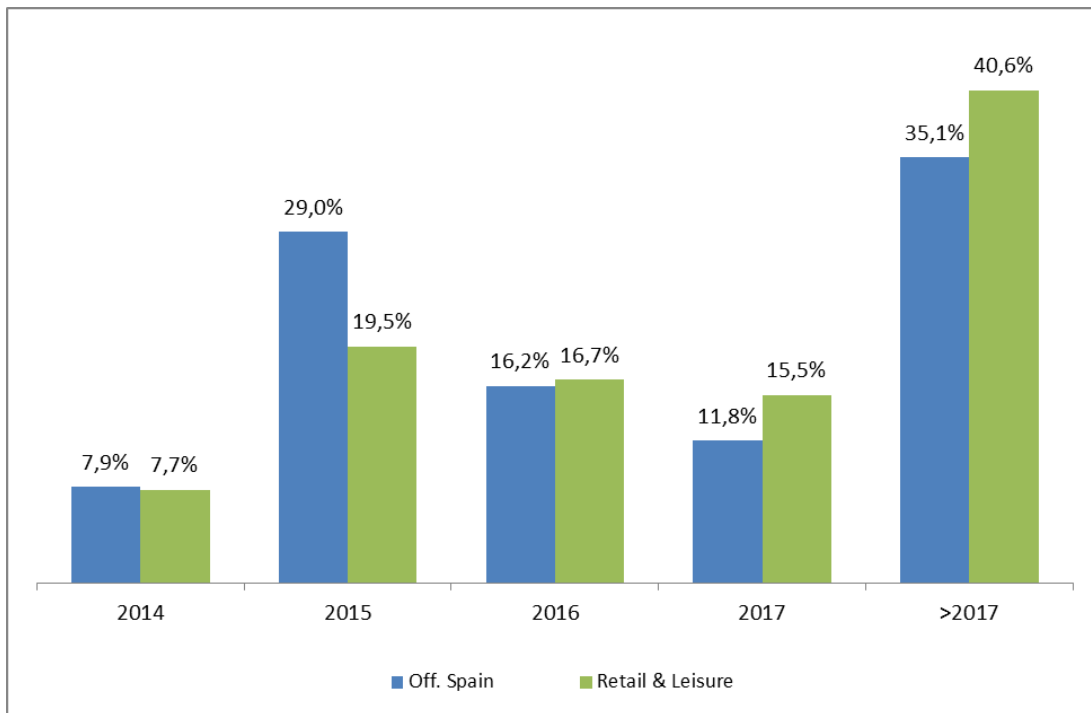
(*) Los datos de este cuadro no se han ajustado a las nuevas normas internacionales de contabilidad que afectan a sociedades participadas. Son datos operativos del negocio en que los datos de las participadas (As Cancelas y Setecampos) se anotan de forma proporcional, excepto SIIC de Paris que sí ha sido descontada.

Ingresos por Alquileres

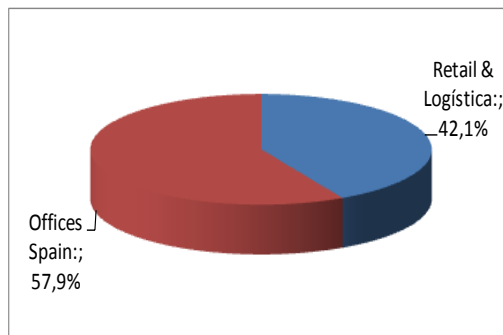
(€mm)	1S 2014	1S 2013	Var. (%)	Like for Like (%)	Ocup.1S 2014 (%)	Ocup. 1S 2013 (%)
Oficinas	23,8	24,0	-1,1%	-1,1%	91,5%	88,7%
Centros Comerciales	8,6	9,9	-12,3%	-12,4%	87,8%	87,9%
Otros	0,6	0,6	3,2%	3,1%	100,0%	100,0%
Total Ingresos	33,0	34,5	-4,3%	-4,3%	91,0%	89,4%

- Los ingresos por alquileres disminuyen un 4,3% debido principalmente a la caída de ingresos por la renegociación de contratos, especialmente en el área de centros comerciales. La ocupación global de los activos en renta sube hasta el 91%, un 1,6% más que en el mismo periodo de 2013.
- Los ingresos de alquiler de oficinas en España se mantienen estables, en 23,8 millones de euros, subiendo la ocupación hasta el 91,5%, gracias a la calidad y excepcional ubicación de los activos. Las principales mejoras de ocupación se producen en Avenida de Bruselas (+35,6%), Torre Realia (+7,1%) y Torre Realia Bcn (+5,1%).
- Los ingresos de alquileres del área de Centros Comerciales descienden un 12,3% debido a la debilidad del consumo que ha hecho necesario renegociar alquileres a la baja.

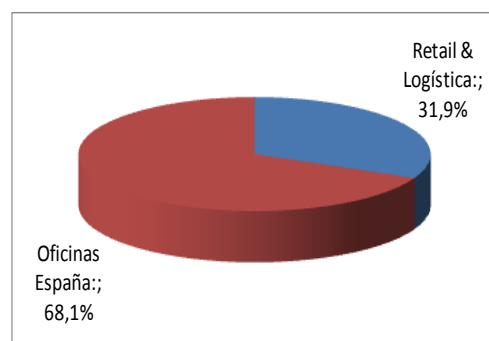
Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas
 (Teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas)



Distribución SBA (M2) por uso



Distribución Rentas Anualizadas



AREA DE PROMOCIONES Y SUELO (RESIDENCIAL)

(€mm)	1S 2014	1S 2013	Var. (%)
<u>Ingresos</u>			
Promociones	14,4	6,5	121,5
Suelo	7,7	2,8	173,0
Total Ingresos	22,1	9,3	137,0
<u>Margen Bruto</u>			
Promociones	-2,5	-0,9	174,7
Suelo	-4,8	0,9	-624,2
Total Margen Bruto	-7,3	0,0	
Margen Promociones (%)	-17,3	-14,0	
Margen Suelo (%)	-62,2	32,4	

- La actividad del área de promociones continúa afectada por la situación económica general y la importante restricción del crédito. No obstante, en los últimos meses se observa un aumento de la actividad en las oficinas de venta y, en consecuencia, del número de transacciones.
- El total de ingresos del área de promoción y suelo en el primer semestre ha ascendido a 22,1 millones, un 137% más que en el mismo periodo de 2013. A pesar del incremento de ingresos, los márgenes de esta actividad siguen siendo negativos.
- En el primer trimestre del año, se vendió un suelo en Varsovia (distrito de Wilanow) por un importe total de 7,7 millones de euros, un 4,5% inferior a su tasación a diciembre de 2013. El margen bruto fue de -4,76 millones y el resultado obtenido de -0,14 millones, después de revertir una provisión anteriormente realizada por 4,62 millones:

Suelos vendidos (€mm)	Venta	Valor de mercado a 31/12/2013	Var. (%)
Wilanov (Polonia)	7,7	8,0	-4,5
Total Ingresos	7,7	8,0	-4,5

- Se han entregado en el primer semestre de 2014 un total de 75 unidades (viviendas, locales y oficinas), frente a 52 unidades entregadas en el mismo periodo del año anterior, por un importe de 14,4 millones de euros (un 121,5% más):

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos MM €
Madrid/Centro	32	7,3
Levante	9	2,2
Cataluña	14,5	2,1
Polonia	2	0,3
Andalucía	12	1,7
Canarias	3,5	0,3
Portugal	2	0,5
Total	75	14,4

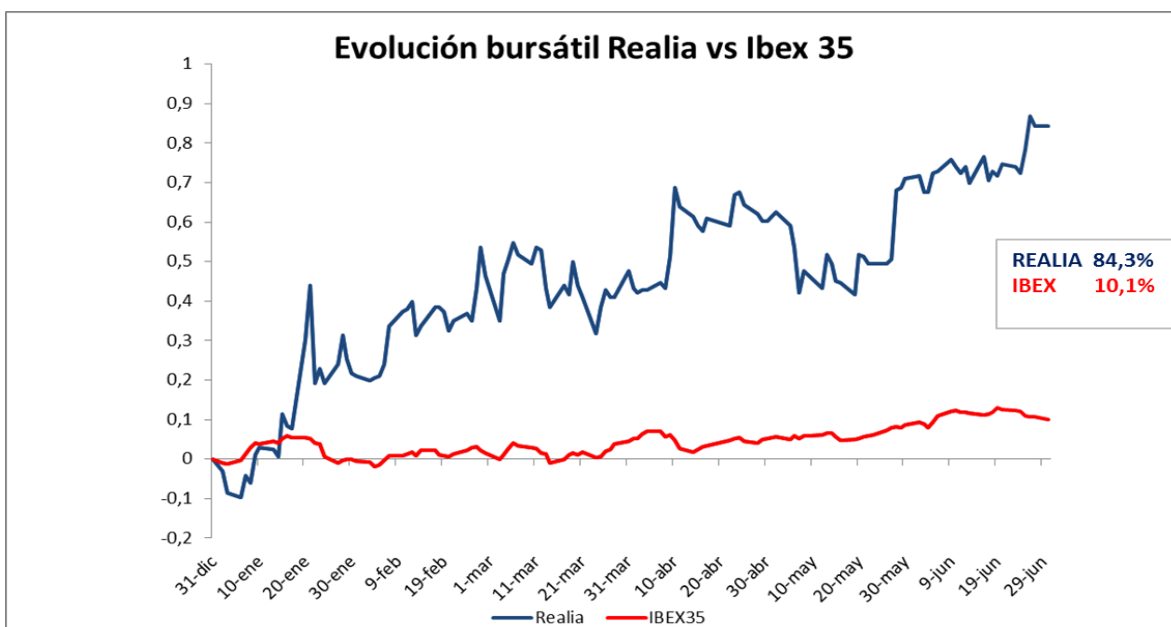
- En el primer semestre de 2014 se han pre-vendido 78 viviendas por un importe de 13,1 millones de euros, un 43,6% más que en el primer semestre de 2013:

Evolución cartera residencial	1S 2014	1S 2013	Var. (%)
Pre-ventas			
Número de unidades	78	67	16,4%
MM €	13,1	9,2	43,6%
Entregas			
Número de unidades	75	52	44,2%
MM €	14,4	6,5	121,5%
Cartera total disponible al final del periodo			
Número de unidades (incl. parcelas)	754	845	-10,8%
MM €	182,1	227,2	-19,9%

- A 30 de junio de 2014, Realia cuenta con una cartera de 731 unidades terminadas (viviendas, locales y oficinas) sin entregar, de las cuales 36 están vendidas pendientes de entrega y 696 disponibles para la venta (240 en Madrid y Centro, 220 en Andalucía, 125 en Levante, 86 en Cataluña, 3 en Canarias, 17 en Portugal y 5 en Polonia).
- De las viviendas disponibles en stock, un 76% corresponde a primera vivienda y un 24% a segunda residencia.
- Realia cuenta además con 58 parcelas residenciales destinadas a la venta para autopromoción.

DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado el primer semestre de 2014 en 1,53 euros, con una subida del 84,3% a mitad del ejercicio. El índice IBEX 35 ha registrado un comportamiento en el mismo periodo del +10,1%.



	1T2014
Cotización al cierre (€ / acción)	1,53
Capitalización bursátil al cierre (€)	470.277.526
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,64
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,74
Efectivo medio diario negociado (€)	2.866.303
Volumen medio diario de contratación (acciones)	2.422.393

Información de contacto

Tel: 91 353 44 09

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

AVISO LEGAL

Este documento ha sido elaborado por Realia Business, S.A. (la “Compañía”), únicamente para su uso durante la presentación de resultados.

La información y cualquiera 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.