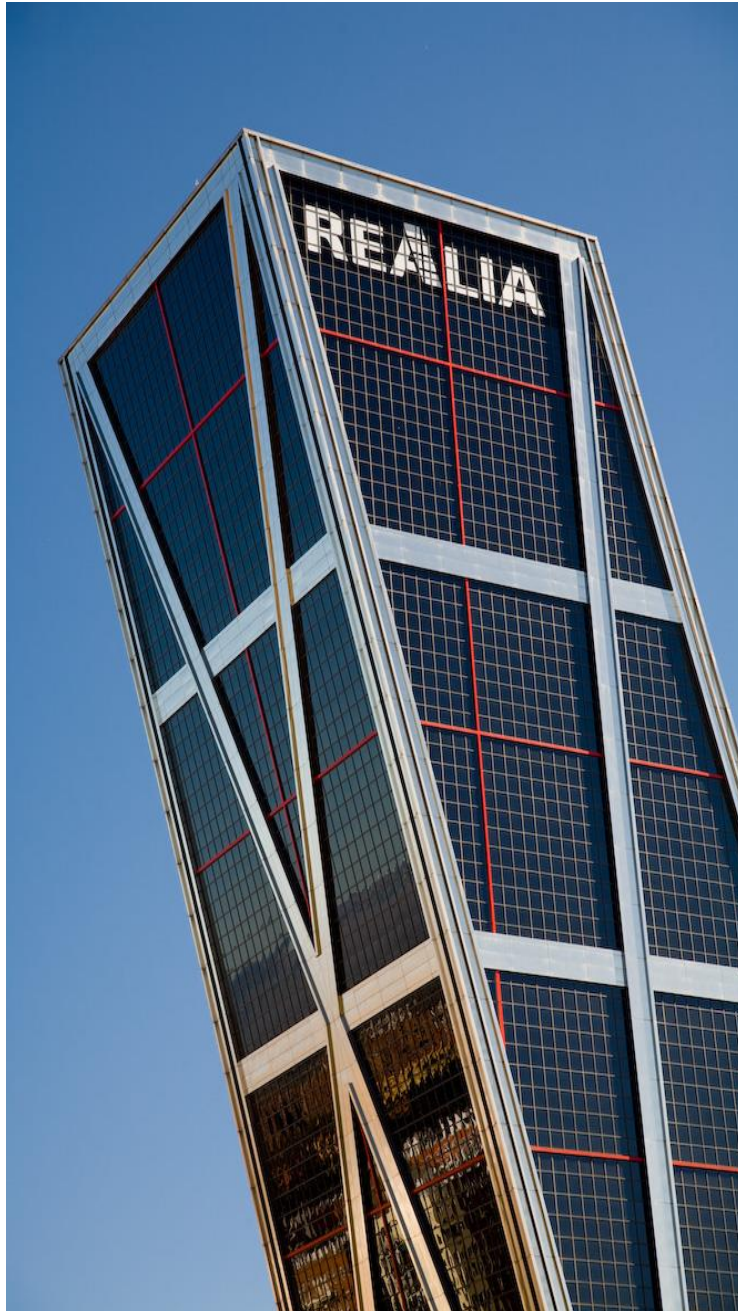


REALIA



RESULTADOS 1er TRIMESTRE 2014

14 de Mayo de 2014

Datos principales

RESULTADOS

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en el primer trimestre de 2014 de 54,2 millones, un 11% más que en el mismo periodo de 2013.
- El negocio de alquileres ha supuesto el 71% de la facturación total y más del 100% del margen bruto. El 34% de los ingresos totales provienen de la filial francesa SIIC de Paris.
- El margen bruto de las actividades de negocio ha descendido un 28,7% debido a las pérdidas por venta de suelo y a las menores rentas de los contratos de alquiler.
- El esfuerzo de reducción de costes continúa: los gastos generales se han reducido un 15,7% con respecto al primer trimestre de 2013.
- El beneficio neto atribuido es de -7,6 millones de euros un 28,7% mejor que el resultado obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior.

SITUACIÓN FINANCIERA

- Realia ha reducido su deuda financiera bruta con entidades de crédito y asimiladas en 11 millones de euros con respecto al cierre de 2013, hasta 2.213 millones, un 0,5% menos.
- La compañía y sus accionistas de referencia continúan el proceso de búsqueda de inversores mandatado a Goldman Sachs. Se espera obtener ofertas vinculantes antes del final del tercer trimestre del ejercicio.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- El negocio de alquileres ha facturado 38,3 millones (incluyendo gastos repercutidos), de los cuales 18,4 millones provienen de la filial francesa SIIC de Paris. Desciende en su conjunto un 10% con respecto a 2013, debido a los ajustes de rentas realizados en la renegociación de contratos.
- La ocupación de oficinas en España muestra un ligero ascenso (91,6% frente al 89,8% de 2013). En Francia, debido a la puesta en explotación tres edificios recientemente rehabilitados (27.737 m2) y que aún no ha dado tiempo a comercializar, ha subido el espacio disponible. Esto hace que el grado de ocupación global se reduzca en un 4,4% con respecto al mismo periodo de 2013, hasta el 86%.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- En el primer trimestre del ejercicio 2014 se han entregado 32 viviendas por un importe de 7,3 millones de euros, triplicando los ingresos del mismo periodo de 2013.
- Realia, a través de su filial polaca, ha vendido un suelo de 50.000 m2 edificables en Varsovia por 7,65 millones, generando una minusvalía de -0,14 millones (después de provisiones).
- Realia cuenta a 31 de marzo de 2014 con un stock de 774 viviendas terminadas y pendientes de entrega (29 de ellas vendidas).

RESUMEN DATOS FINANCIEROS (1T 2014) (*)

(€mm)	1T 2014	1T 2013	Var. (%)
Ingresos Totales	54,2	48,8	11,1
Ingresos por alquileres	38,3	42,6	-10,0
EBITDA Total	18,3	26,4	-30,7
Resultado Neto atribuible	-7,6	-10,7	-28,6
Deuda Financiera Neta	2.109	2.189	-3,7
Nº Acciones (millones)	307,4	277,4	10,8
Beneficio por acción (€)	-0,02	-0,04	-38,1

(*) Los resultados de 2014 se han ajustado a las nuevas normas internacionales de contabilidad que afectan a sociedades participadas. Para hacer el análisis comparativo se han ajustado igualmente las cifras de 2013.

RESUMEN DATOS OPERATIVOS (1T 2014)

	1T 2014	1T 2013	Var. (%)
Area de Patrimonio			
Superficie Total (m²)	597.908	599.770	-0,3
En Explotación	594.362	571.286	4,0
En Curso	3.546	28.484	-87,6
Ocupación (%)	86,0	90,4	-4,9
Area de Promociones			
Viviendas entregadas			
Millones €	7,29	1,55	370,5
Unidades	32	11	190,9
Stock Preventas (millones €)	2,61	10,10	-74,2
Reserva de Suelo consolidada (mill. m²)¹	1,9	2,6	-25,8
Nº Empleados	117	146	-19,9

¹ Restada edificabilidad de DUSE (Polígono Aeropuerto – Sevilla: 647.186 m²) en 2013 y 2014.

Número de Empleados	1T 2014	1T 2013	Var. (%)
Totales (*)	117	146	-20%
Realia Business	50	76	-34%
Realia Patrimonio	6	6	0%
Hermanos Revilla (*)	46	46	0%
SIIC de Paris	14	16	-13%
Realia Polska	1	2	-50%

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

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (*)

(€mm)	1T 2014	1T 2013	Var. (%)
Ingresos Totales	54,2	48,8	11,1
Alquileres	38,3	42,6	-9,9
Venta de Patrimonio (Resultado)	0,0	1,0	-97,9
Promociones	7,3	1,6	371,0
Suelo	7,7	2,1	269,6
Otros	0,9	1,7	-44,3
Margen Bruto	21,9	30,6	-28,7
Alquileres	26,6	31,2	-14,7
Venta de Patrimonio	0,0	1,0	-97,9
Promociones	0,1	-1,8	-106,3
Suelo	-4,8	0,4	-1.320,5
Otros	-0,1	-0,1	-16,7
Gastos Generales	-3,5	-4,2	-15,7
EBITDA	18,3	26,4	-30,7
Amortizaciones	-9,5	-9,0	5,6
Provisiones	4,3	-4,5	-194,9
EBIT	13,1	12,9	1,5
Resultado Financiero Neto	-18,5	-19,4	-4,3
Otros Resultados	0,1	0,2	-42,9
Resultado antes de Impuestos	-5,3	-6,2	-15,1
Impuestos	-0,1	-0,2	-26,3
Beneficio después de Impuestos	-5,4	-6,4	-15,4
Minoritarios	2,2	4,2	-48,8
Resultado Neto Atribuible	-7,6	-10,7	-28,7

(*) Los resultados de 2014 se han ajustado a las nuevas normas internacionales de contabilidad que afectan a sociedades participadas. 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 no se tiene el control 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.
- Los ingresos totales de la compañía en el primer trimestre de 2014 ascienden a 54,2 millones de euros, un 11,1% más que en el mismo periodo del ejercicio precedente.
- El negocio patrimonial concentra gran parte de la actividad del Grupo, aportando el 71% de los ingresos y la totalidad del margen bruto.

- El EBITDA desciende un 30,7% (18,3 millones de euros frente a 26,4 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 costes financieros se han reducido un 4,3% con respecto al primer trimestre de 2013 y los costes generales un 15,7%.
- Se han revertido provisiones por 4,3 millones: 4,62 millones por reversión de la provisión del suelo vendido en Polonia y -0,36 millones por depreciación de producto terminado.
- El Resultado Neto atribuido del primer trimestre de 2014 se ha situado en -7,6 millones de euros frente a -10,7 millones de euros en 2013, con una mejora del 28,7%.

BALANCE CONSOLIDADO

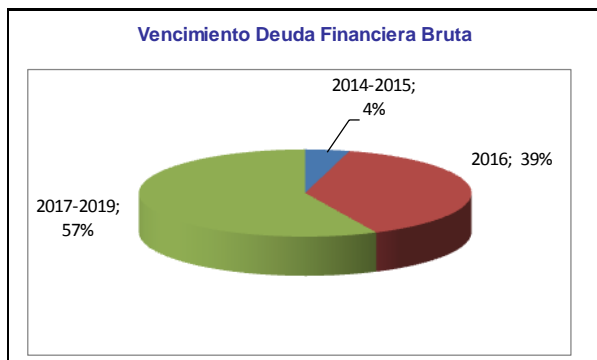
(€mm)	1T 2014	1T 2013		1T 2014	1T 2013
Inmovilizado material	9	8	Patrimonio neto atribuido	191	153
Inversiones inmobiliarias	2.261	2.331	Minoritarios	514	497
Existencias	434	572	Deuda con entidades de crédito	1.658	1.848
Deudores y cuentas a cobrar	57	63	Acreedores y cuentas a pagar	41	53
Tesorería y equivalentes	104	188	Otros pasivos	704	796
Otros activos	243	185			
Total Activo	3.108	3.347	Total Pasivo	3.108	3.347

- Los activos se contabilizan al valor más bajo entre el precio de adquisición o el valor de mercado.

ESTRUCTURA FINANCIERA

	Patrimonio			Promociones y Suelo			1T 2014	1T 2013
	RP + Sub.	SdP	Total RP	RB	Subsid.	Total RB		
Activos España								
Sindicados	847	465	1.311	784		784	2.096	2.175
Otros Préstamos	53	35	88		29	29	117	198
Intereses	1	0	1	6		6	7	13
Gastos de formalización	-5	-2	-7			0	-7	-9
Total Deuda	895	498	1.393	790	29	819	2.213	2.377
Tesorería	51	24	76	14	14	28	104	188
Deuda Neta	844	474	1.318	776	15	791	2.109	2.189

- A 31 de Marzo de 2014, Realia tiene una deuda financiera bruta (con entidades de crédito y asimiladas) de 2.213 millones de euros, frente a 2.377 millones en el mismo periodo de 2013 (un 6,9% menos). Los créditos sindicados han pasado de 2.175 millones en 1T 2013 a 2.096 millones en 1T 2014 y el resto de préstamos han pasado de 198 millones en 1T 2013 a 117 millones en 1T 2014.
- Con respecto al cierre del ejercicio 2013, en que la deuda financiera bruta (con entidades de crédito y asimiladas) era de 2.224 millones, se ha reducido en 11 millones, un 0,5% menos.
- A 31 de Marzo de 2014, Realia tiene una deuda financiera neta (con entidades de crédito y asimiladas) de 2.109 millones de euros (frente a 2.189 millones en el primer trimestre de 2013, un 3,7% menos) y cuenta con Tesorería y equivalentes por un total de 104 millones de euros.
- Realia continúa con Goldman Sachs y los accionistas de referencia, FCC y Bankia, el proceso de búsqueda de inversores para obtener fondos que paguen total o parcialmente la deuda residencial y den salida a los accionistas interesados en desvincularse de la sociedad.
- Está previsto que las ofertas vinculantes se presenten antes del final del tercer trimestre de 2014 y la decisión definitiva y estrategia a seguir se culmine a lo largo del presente ejercicio.
- El 39% de la deuda total del Grupo vence en 2016 y el 57% en 2017 o posteriores ejercicios.
- Realia Patrimonio y SIIC de Paris tienen contratadas coberturas de tipo de interés (IRS) para el 68% de su deuda sindicada (892 MM s/ 1.312 MM) a un tipo medio de 4,58%, con vencimiento a 30 de Junio de 2014.



Estructura IRS
(Vencimiento 30/06/2014)

€ MM	Importe	% s/Total
Realia Patrimonio	596	70%
SIIC de Paris	296	64%
	892	68%

AREA DE PATRIMONIO

Alquileres (*)

(€mm)	1T 2014	1T 2013
Ingresos por alquileres	32,1	35,8
Ingresos por repercusión de gastos	7,4	8,3
Total Ingresos	39,5	44,1
Gastos repercutibles a los inquilinos	-10,7	-11,0
Gastos no repercutibles	-1,5	-1,0
Total Margen Bruto	27,3	32,1
Margen alquileres (%)	85,0%	89,7%

(*) 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 se anotan de forma proporcional.

Ingresos por Alquileres

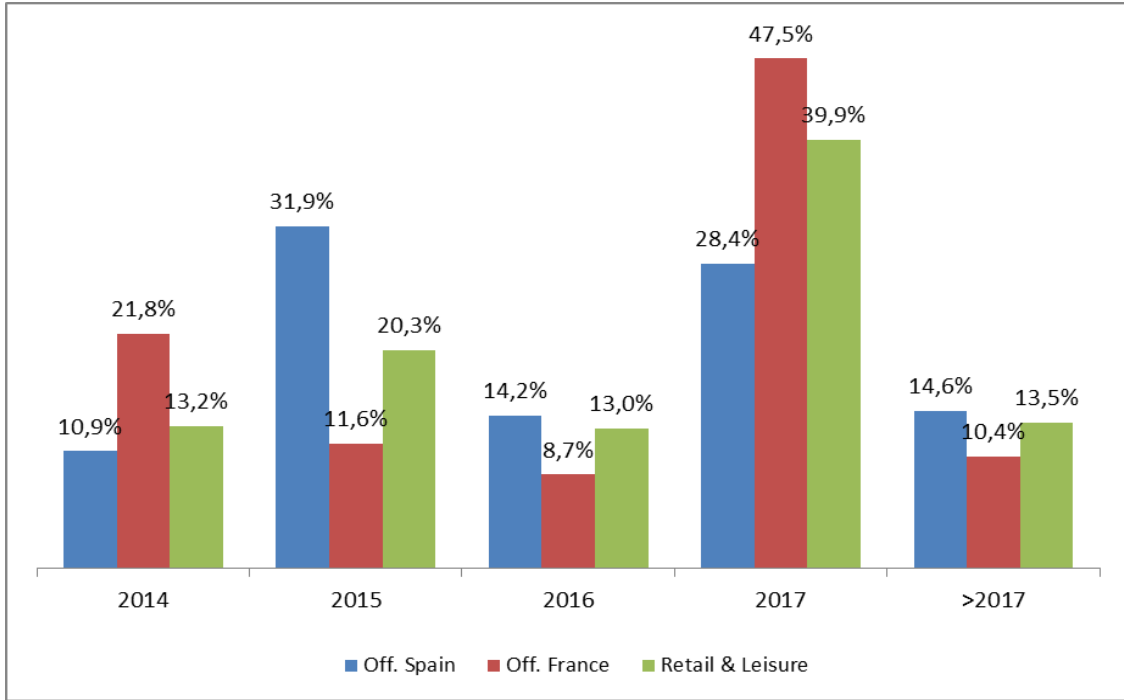
(€mm)	1T 2014	1T 2013	Var. (%)	Like for Like (%)	Ocup.1T 2014 (%)	Ocup. 1T 2013 (%)
Oficinas	27,4	30,5	-10,2%	-8,3%	84,1%	91,4%
España	12,0	12,1	-0,3%	-3,4%	91,6%	89,8%
Francia	15,4	18,4	-16,6%	-13,7%	73,8%	93,8%
Centros Comerciales	4,4	5,0	-12,9%	-12,9%	87,9%	88,0%
Otros	0,3	0,3	2,7%	-2,9%	1,0%	100,0%
Total Ingresos	32,1	35,8	-10,4%	-8,9%	86,0%	91,1%

- Los ingresos por alquileres disminuyen un -10,4% debido principalmente a la caída de ingresos en el negocio de oficinas en Francia. Pese a ello, el 48% de las rentas provienen de Francia, cifra que tenderá a incrementarse a medida que se comercialicen los espacios disponibles de los edificios que han finalizado su rehabilitación.
- Los ingresos de alquiler del área de oficinas en España se mantienen estables, en 12 millones de euros, subiendo ligeramente su ocupación, hasta el 91,6%.
- Los ingresos de alquileres del área de oficinas en Francia descienden en 3 millones, con una bajada del 13,7% en términos comparables *like for like*, debido principalmente al vencimiento en agosto de 2013 del contrato del Grupo Coface (27.356 m2 en La Defense). Esta reducción se ha compensado parcialmente ya que se alquilaron 11.523 m2, por una renta anual de 4,3 MM, en el mismo edificio.
- La ocupación se reduce hasta el 86% por el peso de las oficinas vacías en Francia, donde desciende hasta el 73,8%, debido al vencimiento del contrato del Grupo Coface y la puesta

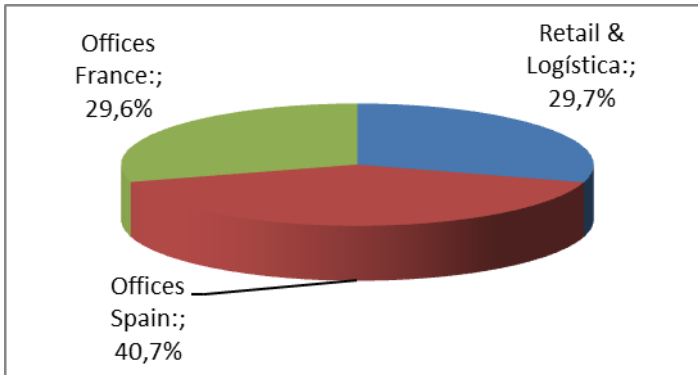
en explotación de los edificios que estaban en proceso de rehabilitación, fundamentalmente Les Mirrors (22.793 m2 en La Defense), aún sin inquilinos.

- Los ingresos de alquileres del área de Centros Comerciales descienden un 12,9% debido a la debilidad del consumo que ha hecho necesario renegociar alquileres a la baja.

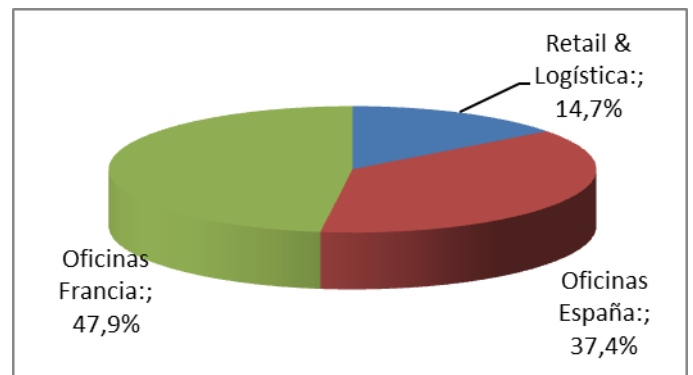
Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas
 (Teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas)



Distribución SBA (M2) por uso



Distribución Rentas Anualizadas



Proyectos en curso (Rehabilitación)

- Realia, a través de su filial francesa SIIC de Paris, continúa con sus inversiones en rehabilitación, con el fin de renovar y modernizar progresivamente el portfolio de oficinas.
- Se ha concluido la rehabilitación de tres inmuebles y en el ejercicio 2015 está previsto finalizar las actuaciones en otros dos edificios, lo que aportará mayor peso patrimonial y mayores ingresos por alquileres cuando se complete su comercialización.
- Estas inversiones se están realizando con cargo a los flujos de caja del negocio.

Activos en curso	Localización	Uso	SBA	Inversión Estimada	Inversión Incurrida	Renta anual esperada	Apertura prevista
163 Malesherbes	París	Oficinas	1.294	5,5	3,0	0,9	2.015
36 rue de Naples	París	Oficinas	2.252	3,0	0,0	1,1	2.015
Total			3.546	8,5	3,0	2,0	

AREA DE PROMOCIONES Y SUELO (RESIDENCIAL)

(€mm)	1T 2014	1T 2013	Var. (%)
<u>Ingresos</u>			
Promociones	7,3	1,6	371,0
Suelo	7,7	2,1	269,6
Total Ingresos	15,0	3,6	313,0
<u>Margen Bruto</u>			
Promociones	0,1	-1,8	-106,3
Suelo	-4,8	0,4	-1320,5
Total Margen Bruto	-4,7	-1,4	239,4
Margen Promociones (%)	1,5	-113,5	
Margen Suelo (%)	-62,2	18,8	

- La actividad del área de promociones continúa afectada por la situación económica general y la importante restricción del crédito que impide la obtención de financiación a los potenciales compradores.
- El total de ingresos del área de promoción y suelo en el primer trimestre ha ascendido a 15 millones de euros, cuadruplicando lo obtenido en el mismo periodo de 2013. Ha sido debido, fundamentalmente, a la entrega de viviendas de Valdebebas, promoción terminada en el último trimestre de 2013, y al mayor ingreso por venta de suelo.
- Se ha vendido 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 ha sido 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	Valoración a 31/12/2013	Var. (%)
Wilanow (Polonia)	7,7	8,0	-4,5
Total Ingresos	7,7	8,0	-4,5

- Se han entregado en el trimestre un total de 32 viviendas, frente a 11 unidades entregadas en el mismo periodo del año anterior, por un importe de 7,3 millones de euros (un 371% más):

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos MM €
Madrid/Centro	17	4,7
Levante	4	0,9
Cataluña	3,5	0,5
Polonia	0	0,0
Andalucía	5	0,7
Canarias	1,5	0,2
Portugal	1	0,3
Total	32	7,3

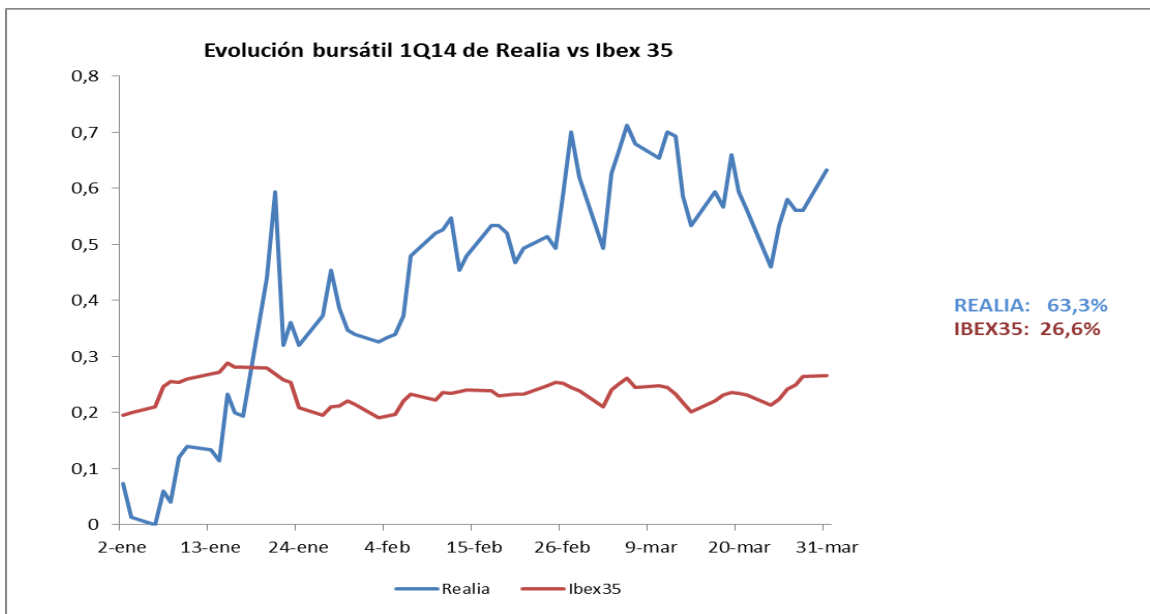
- En el primer trimestre de 2014 se han pre-vendido 25 viviendas por un importe de 4,4 millones de euros:

Evolución cartera de viviendas	1T 2014	1T 2013	Var. (%)
Pre-ventas			
Número de unidades	25	17	44,1%
MM €	4,4	2,5	77,6%
Entregas			
Número de unidades	32	11	190,9%
MM €	7,3	1,5	386,2%
Cartera disponible al final del periodo			
Número de unidades	745	751	-0,8%
MM €	190,2	192,3	-1,1%

- Realia cuenta con una cartera de 774 unidades terminadas (viviendas, locales y oficinas) sin entregar, de las cuales 29 están vendidas pendientes de entrega y 745 disponibles para la venta (260 en Madrid y Centro, 226 en Andalucía, 130 en Levante, 97 en Cataluña, 6 en Canarias, 19 en Portugal y 7 en Polonia).
- De las viviendas disponibles en stock, un 75% corresponde a primera vivienda y un 25% a segunda residencia.
- Realia cuenta además con 43 parcelas residenciales destinadas a la venta.

DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado el primer trimestre de 2014 en 1,225 euros, con una subida del 63,3% en lo que llevamos de ejercicio. El índice IBEX 35 ha registrado un comportamiento en el mismo periodo del +26,6%.



	1T2014
Cotización al cierre (€ / acción)	1,225
Capitalización bursátil al cierre (€)	339.785.996
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,32
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,74
Efectivo medio diario negociado (€)	3.246.495
Volumen medio diario de contratación (acciones)	2.982.394

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.