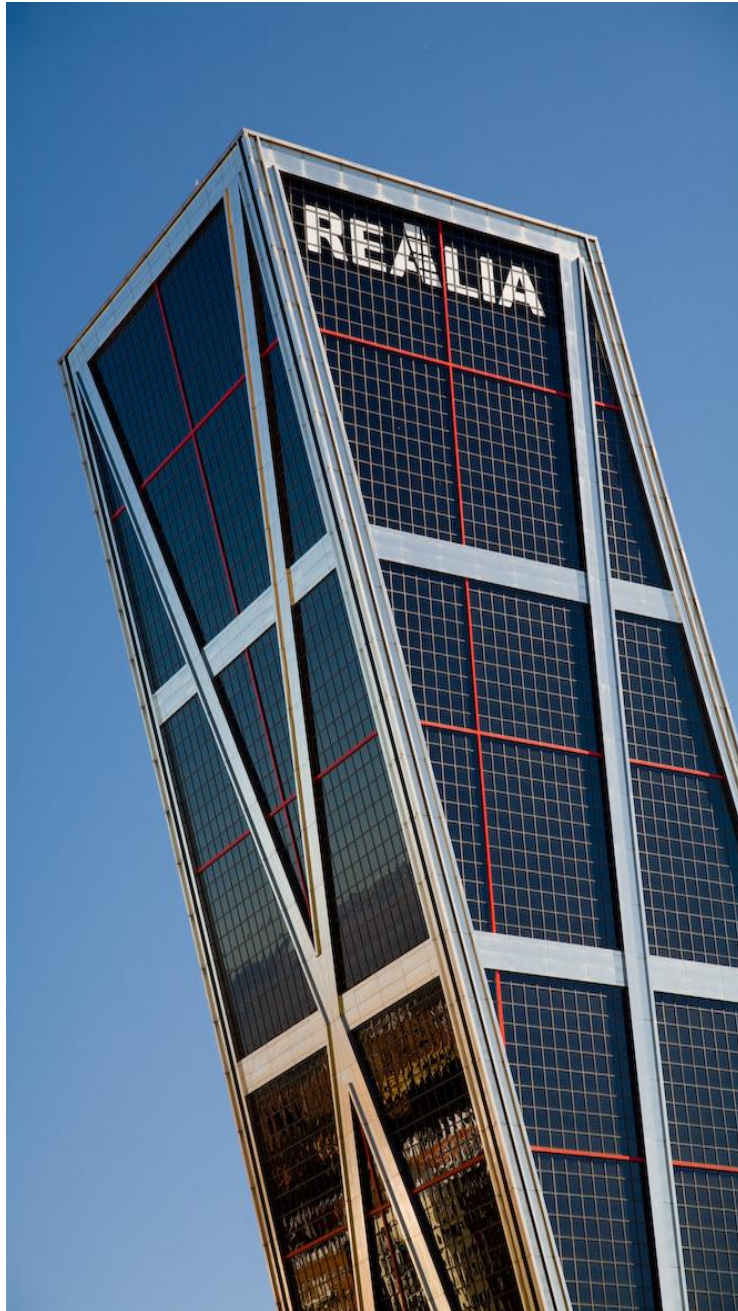


REALIA



RESULTADOS 3^{er} TRIMESTRE 2014

12 de Noviembre 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 ostentaba en la sociedad SIIC de Paris al grupo francés Eurosic, a un precio fijado de 22 Euros por acción (excluidos dividendos), con un montante global de la operación de 559 millones.
- En Julio de 2014, la operación se culminó con el cumplimiento de las condiciones suspensivas y se recibió un 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.
- El resultado atribuido a la sociedad dominante de la venta de SIIC de Paris fue positivo de 4,2 millones.
- Esta operación ha permitido la reducción de la deuda financiera neta en 1.033 millones: 489 millones por reducción de deuda de SIIC de Paris y 544 millones por la generación de caja.
- Los datos de los periodos anteriores se muestran ajustados para hacerlos comparables.

RESULTADOS

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en los primeros nueve meses de 2014 de 89,66 millones, un 15,9% más que en el mismo periodo de 2013, debido al incremento de venta de viviendas y suelo.
- El negocio de alquileres ha supuesto el 65,5% de la facturación total y más del 100% del margen bruto.
- El margen bruto de las actividades de negocio ha descendido un 25,8% debido fundamentalmente a las pérdidas por venta de suelo y viviendas, antes de aplicar la reversión de provisiones.
- Los gastos generales siguen disminuyendo, con una reducción del 14,1% en comparación al tercer trimestre de 2013.
- El Resultado Neto atribuido al finalizar el tercer trimestre de 2014 se ha situado en -14,7 millones de euros frente a -17,2 millones de euros en 2013, con una mejora del 15%.

SITUACIÓN FINANCIERA

- Realia ha reducido su deuda financiera neta con entidades de crédito y asimiladas un 37,1%, situándose en 1.075 millones a 30 de septiembre de 2014, frente a 1.709 millones en el mismo periodo de 2013 (una vez descontada la deuda de SIIC de Paris en 2013 para hacerlo comparable).
- A 30 de Junio de 2014 vencieron todas las coberturas de tipo de interés que tenía el Grupo Realia. A los actuales tipos de interés, se estima que el menor coste de la deuda tendría un impacto positivo anual de aproximadamente 24 millones en la cuenta de resultados.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- El negocio de alquileres (rentas y venta patrimonial), ya sin los ingresos provenientes de SIIC de Paris, ha facturado 58,72 millones (incluyendo gastos repercutidos), con una ligera bajada del 3,2% respecto al ejercicio anterior.
- La ocupación en las oficinas se sitúa en el 90,9%, en los centros comerciales alcanza el 87,6% y en el total de la actividad patrimonial se obtiene el 90,6%, un 1,5% mejor que en el mismo periodo de 2013.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- Al final del tercer trimestre del ejercicio 2014 se han entregado 120 unidades por un importe de 22,2 millones de euros, un 109% más que en el mismo periodo de 2013, en el que ascendió a 10,6 millones.
- 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 septiembre de 2014 con un stock de 686 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas y pendientes de entrega (22 de ellas vendidas). Además, cuenta con 58 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

RESUMEN DATOS FINANCIEROS (*)

(€mm)	9M 2014	9M 2013	Var. (%)
Ingresos totales	89,66	77,36	15,9
Ingresos por alquileres	58,68	59,89	-2,0
EBITDA total	22,0	31,2	-29,5
Resultado neto atribuible	-14,67	-17,26	15,0
Deuda financiera neta	1.075	1.709	-37,1
Nº Acciones (millones)	307,4	277,4	10,8
Beneficio por acción (€)	-0,05	-0,06	23,3

(*) 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 la venta de SIIC de París. Para hacer el análisis comparativo se han ajustado igualmente las cifras de 2013.

RESUMEN DATOS OPERATIVOS

	9M 2014	9M 2013	Var. (%)
Area de Patrimonio			
Superficie total (m²)¹	418.183,0	418.183,0	0,0
Ocupación (%)	90,6	89,3	1,5
Area de Promociones			
Viviendas entregadas			
Millones €	22,2	10,6	109,3
Unidades	120,0	78,0	53,8
Stock preventas (millones €)	4,4	13,1	-66,5
Reserva de suelo consolidada (mill. m²)²	1,9	2,3	-17,4
Nº Empleados³	100	119	-16,0

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

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

³ Descontado en 2013 el personal de SIIC de París

Número de Empleados	9M 2014	9M 2013	Var. (%)
Totales (*)	100	119	-16%
Realia Business	50	65	-23%
Realia Patrimonio	4	6	-33%
Hermanos Revilla (*)	45	47	-4%
Realia Polska	1	1	0%

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

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (*)

(€mm)	9M 2014	9M2013	Var. (%)
Ingresos Totales Explotación	89,7	77,4	15,9
Alquileres	58,7	59,9	-2,0
Venta de patrimonio (resultado)	0,0	0,8	-94,7
Promociones	22,2	10,6	109,3
Suelo	7,7	3,4	123,3
Otros	1,1	2,7	-60,5
Margen Bruto	30,6	41,2	-25,8
Alquileres	40,8	42,1	-3,1
Venta de patrimonio	0,0	0,8	-94,7
Promociones	-5,2	-2,3	-123,9
Suelo	-4,8	1,0	-572,3
Otros	-0,3	-0,4	13,2
Gastos generales	-8,6	-10,0	14,1
EBITDA	22,0	31,2	-29,5
Amortizaciones	-11,6	-12,2	5,2
Provisiones	11,7	-15,6	175,0
EBIT	22,1	3,3	561,7
Resultado financiero neto	-33,9	-28,1	-20,7
Puesta en equivalencia	0,3	0,5	-35,8
Resultado antes de Impuestos	-11,4	-24,2	52,8
Impuestos	-4,3	0,1	-4.844,4
Resultado actividades interrumpidas	1,9	18,5	-89,7
Beneficio después de Impuestos	-13,8	-5,6	-144,3
Socios externos	0,9	11,6	-92,5
Resultado Neto Atribuible	-14,7	-17,2	15,0

(*) 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 la venta de SIIC de Paris. 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 Julio de 2014 se culminó la venta de la totalidad de las acciones que Realia Patrimonio ostentaba en la sociedad SIIC de Paris al grupo francés Eurosic. Esta operación ha supuesto un resultado atribuido a dominante de 4,2 millones de euros.

- El EBITDA desciende un 29,5% (22 millones de euros frente a 31,2 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 situado en -33,85 millones frente a -28,05 millones de 2013. Ello es debido a que en el ejercicio 2013 incluían una quita de 17 millones derivada de la refinanciación de la deuda asociada al negocio residencial. Sin el efecto de dicha quita, los resultados financieros habrían mejorado un 25%.
- Se han revertido provisiones por 11,7 millones, principalmente de producto terminado y suelo (6,4 millones producto terminado; 4,4 millones suelo y 0,9 de otros conceptos). Tras esta reversión, el margen por venta de promociones y suelo se sitúa en 0,8 millones.
- El Resultado Neto atribuido de los nueve primeros meses de 2014 se ha situado en -14,7 millones de euros frente a -17,2 millones de euros en el mismo periodo de 2013, con una mejora del 15%.

BALANCE CONSOLIDADO

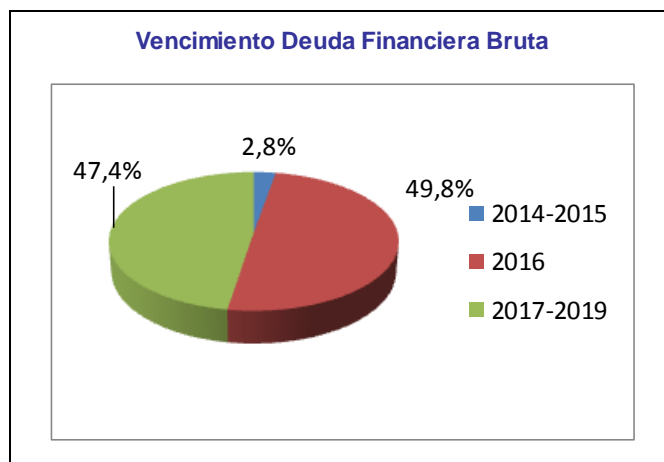
(€mm)	9M 2014	2013		9M 2014	2013
Inmovilizado material	6	9	Patrimonio neto atribuido	190	191
Inversiones inmobiliarias	855	2.264	Minoritarios	134	515
Existencias	422	450	Deuda con entidades de crédito	994	1.669
Deudores y cuentas a cobrar	17	49	Acreedores y cuentas a pagar	33	48
Tesorería y equivalentes	626	121	Otros pasivos	813	713
Otros activos	239	243			
Total Activo	2.165	3.136	Total Pasivo	2.165	3.136

- Los activos se contabilizan al valor más bajo entre el precio de adquisición o el valor de mercado.
- Los datos de han adaptado, en ambos ejercicios, a las nuevas Normas Internacionales (NIIF), que afectan a las sociedades participadas en las que se tiene el control conjunto accionarial.
- La diferencia entre el cierre de 2013 y septiembre de 2014 refleja la venta de SIIC de Paris.

ESTRUCTURA FINANCIERA

	Patrimonio	Promociones y Suelo	9M 2014	9M 2013	Var. (%)
	REALIA Patrimonio	REALIA Business			
Sindicados	838	793	1.631	1.639	-0,5
Otros Préstamos	52	22	74	170	-56,6
Intereses	0	0	1	13	-96,2
Gastos de formalización	-4		-4	-5	-24,0
Total Deuda	887	815	1.702	1.817	-6,4
Tesorería	584	42	626	108	479,8
Deuda Neta	303	773	1.075	1.709	-37,1

- Una vez realizada la venta de SIIC de Paris, a 30 de septiembre de 2014, Realia tiene una deuda financiera bruta (con entidades de crédito y asimiladas) de 1.702 millones de euros, frente a 1.817 millones en el mismo periodo de 2013 (un 6,4% menos). Realia cuenta con Tesorería y equivalentes por un total de 626 millones de euros, por lo que tiene una deuda financiera neta (con entidades de crédito y asimiladas) de 1.075 millones de euros (frente a 1.709 millones en el ejercicio 2013), un 37,1% menos.
- El 49,8% de la deuda total del Grupo vence en 2016 y el 47,4% 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 tendría un impacto positivo anual de aproximadamente 24 millones en la cuenta de resultados.



AREA DE PATRIMONIO
Alquileres (*)

(€mm)	9M 2014	9M 2013
Ingresos por alquileres	49,4	51,4
Ingresos por repercusión de gastos	13,2	12,6
Total Ingresos	62,6	64,0
Gastos repercutibles a los inquilinos	-16,5	-15,5
Gastos no repercutibles	-3,4	-3,8
Total Margen Bruto	42,7	44,7
Margen alquileres (%)	86,40%	86,96%

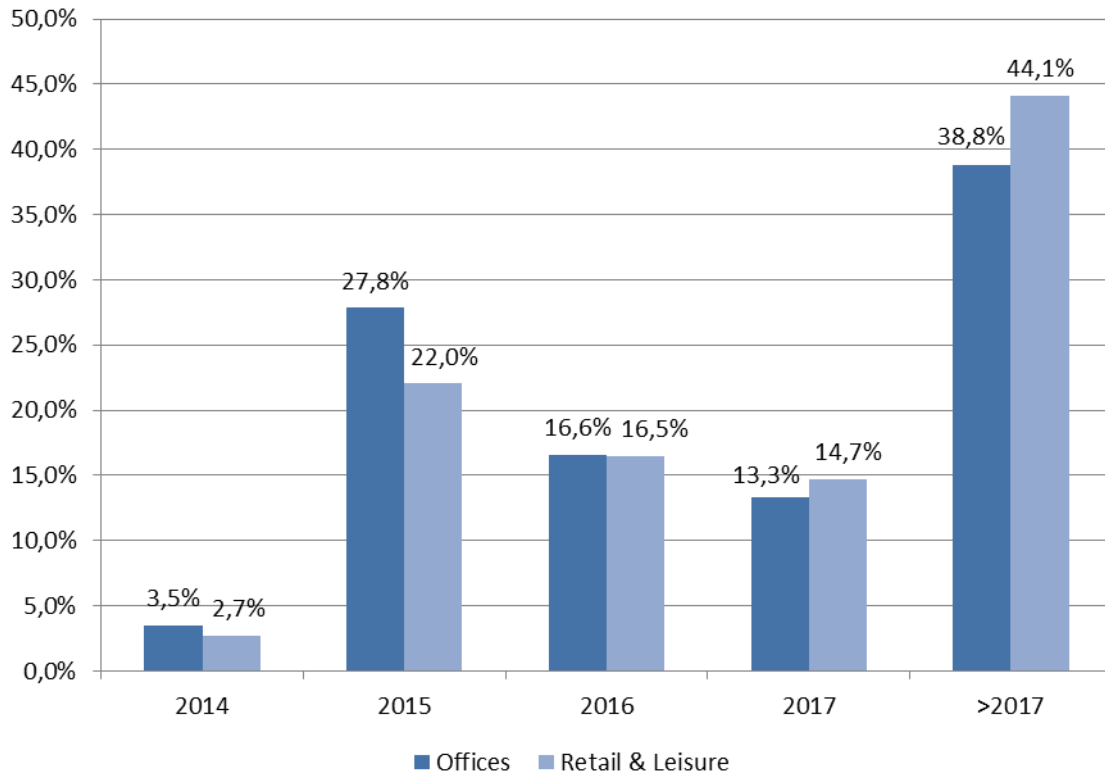
(*) Los datos de este cuadro no se han ajustado a las nuevas normas internacionales de contabilidad que afectan a sociedades participadas. Son datos operativos del negocio en que los datos de las participadas (As Cancelas y Setecampos) se anotan de forma proporcional. SIIC de Paris ha sido descontada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

Ingresos por Alquileres

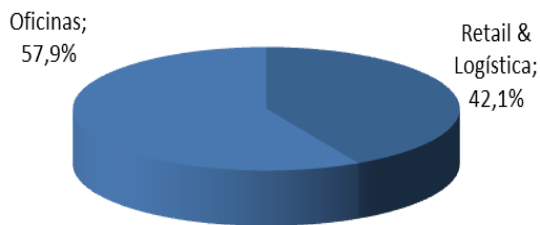
(€mm)	9M 2014	9M 2013	Var. (%)	Like for Like (%)	Ocupación (%)
Oficinas	35,2	36,2	-2,6%	-2,6%	90,9
Centros Comerciales	13,3	14,3	-7,0%	-7,0%	87,6
Otros	0,9	0,9	0,1%	0,1%	100,0
Total Ingresos	49,4	51,4	-3,8%	-3,8%	90,6

- Los ingresos por alquileres disminuyen un 3,8% debido 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 90,6%, un 1,5% más que en el mismo periodo de 2013.
- Los ingresos de alquiler de oficinas se sitúan en 35,2 millones de euros, un 2,6% menor al mismo periodo de 2013. La ocupación mejora hasta el 90,9% desde el 87,8% de 2013.
- Los ingresos de alquileres del área de Centros Comerciales descienden un 7% debido a la debilidad del consumo que ha hecho necesario renegociar alquileres a la baja. La ocupación empeora ligeramente, hasta el 87,6% desde el 88,6% de 2013.

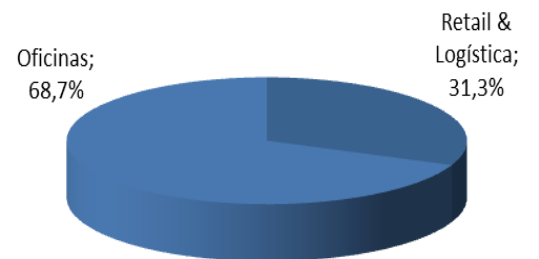
Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas
 (Teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas)



Distribución SBA (M2) por uso



Distribución Rentas Anualizadas



AREA DE PROMOCIONES Y SUELO (RESIDENCIAL)

(€mm)	9M 2014	9M 2013	Var. (%)
<u>Ingresos</u>			
Promociones	22,2	10,6	109,3
Suelo	7,7	3,4	123,3
Total Ingresos	29,9	14,1	112,7
<u>Margen Bruto</u>			
Promociones	-5,2	-2,3	-123,9
Suelo	-4,8	1,0	-572,3
Total Margen Bruto	-9,9	-1,3	-669,0
Margen Promociones (%)	-23,2%	-21,7%	
Margen Suelo (%)	-62,3%	29,4%	

- 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 los nueve primeros meses del año ha ascendido a 29,9 millones, un 112% más que en el mismo periodo de 2013. A pesar del incremento de ingresos, los márgenes de esta actividad siguen siendo negativos. No obstante, si se tiene en cuenta la reversión de provisiones el margen se sitúa en 0,8 millones.
- 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 hasta el tercer trimestre de 2014 un total de 120 unidades (viviendas, locales y oficinas), frente a 78 unidades entregadas en el mismo periodo del año anterior, por un importe de 22,2 millones de euros (un 109% más):

Promociones entregadas	Nº Unidades	Ingresos MM €
Madrid/Centro	54	11,2
Levante	13	3,1
Cataluña	25,5	3,7
Polonia	2	0,3
Andalucía	16	2,2
Canarias	5,5	0,5
Portugal	4	1,1
Total	120	22,2

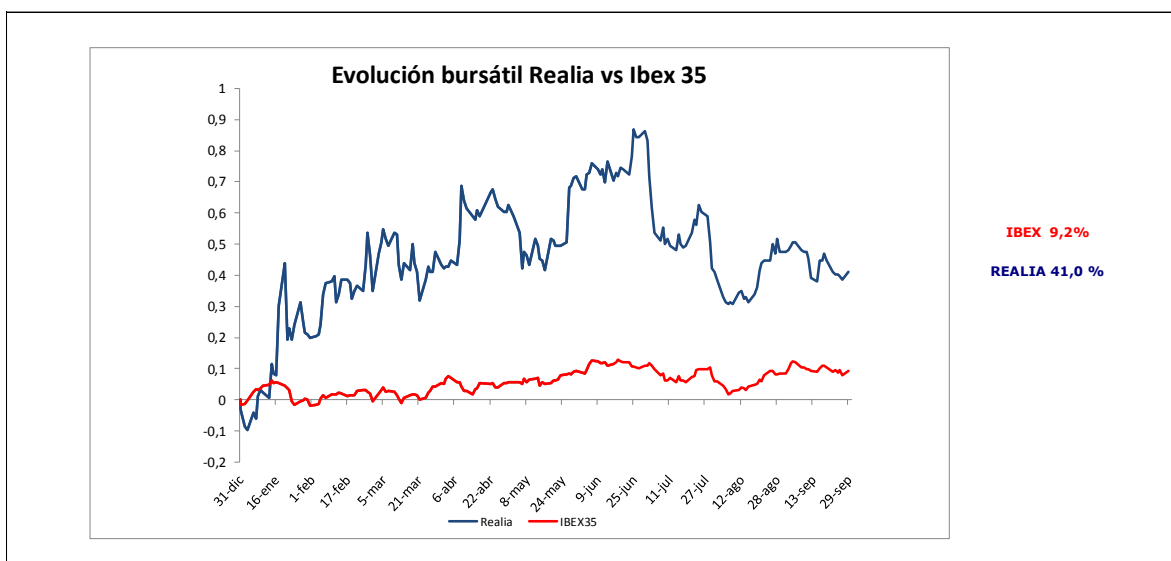
- En los nueve primeros meses de 2014 se han pre-venido 111 unidades por un importe de 18,6 millones de euros, un 29,6% más que en el mismo periodo de 2013:

Evolución cartera residencial	9M 2014	9M 2013	Var. (%)
Pre-ventas			
Número de unidades	111	94	18,1%
MM €	18,6	14,4	29,6%
Entregas			
Número de unidades	120	78	53,8%
MM €	22,2	10,6	109,3%
Cartera total disponible al final del periodo			
Número de unidades (incl. parcelas)	722	817	-11,6%
MM €	173,0	219,2	-21,1%

- A 30 de septiembre de 2014, Realia cuenta con una cartera de 686 unidades terminadas (viviendas, locales y oficinas) sin entregar, de las cuales 22 están vendidas pendientes de entrega y 664 disponibles para la venta (227 en Madrid y Centro, 215 en Andalucía, 121 en Levante, 79 en Cataluña, 1 en Canarias, 16 en Portugal y 5 en Polonia). Además, cuenta con 58 parcelas unifamiliares destinadas a la venta para autopromoción (30 en Cataluña y 28 en Andalucía).
- De las viviendas disponibles en stock, un 76% corresponde a primera vivienda y un 24% a segunda residencia.

DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado el tercer trimestre de 2014 en 1,17 euros, con una subida del 41% durante el ejercicio. El índice IBEX 35 ha registrado un comportamiento en el mismo periodo del +9,2%.



	9M 2014
Cotización al cierre (€ / acción)	1,17
Capitalización bursátil al cierre (€)	359.623.990
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,64
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,74
Efectivo medio diario negociado (€)	2.177.486
Volumen medio diario de contratación (acciones)	1.824.383

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.