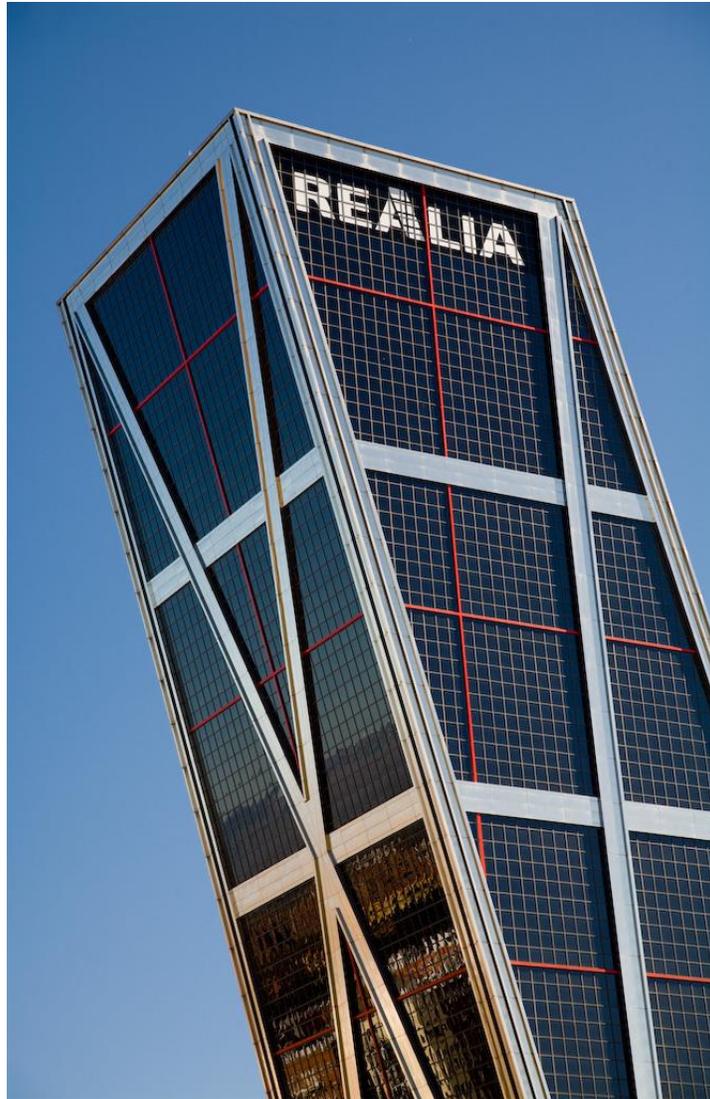


REALIA



RESULTADOS 1T 2015

12 de Mayo de 2015

INDICE

- 1.- Datos Principales**
- 2.- Resumen Datos Financieros**
- 3.- Resumen Datos Operativos**
- 4.- Cuenta de Resultados Consolidada**
- 5.- Balance Consolidado**
- 6.- Estructura Financiera**
- 7.- Negocio Patrimonial**
- 8.- Negocio Residencial**
- 9.- Datos Bursátiles**

1.- DATOS PRINCIPALES

RESULTADOS

- El beneficio neto atribuido en el primer trimestre de 2015 se sitúa en 0,17 millones de euros, frente a las pérdidas de -7,6 millones del mismo periodo de 2014. El beneficio antes de impuestos se sitúa en 2,8 millones, frente a pérdidas de -7,1 millones en 2014.
- Realia ha obtenido unos ingresos totales en el 1T 2015 de 23,3 millones de euros, un 33,9% inferior a lo obtenido en 2014, debido al descenso de las ventas de promociones y suelo.
- Se mantienen los ingresos del negocio patrimonial en 20 millones y aumentan un 1,7% sus márgenes.

SITUACIÓN FINANCIERA

- Tras la venta de SIIC de Paris en 2014, Realia ha reducido su deuda financiera bancaria neta en 1.018 millones de euros, situándose en 1.091 millones al cierre del primer trimestre de 2015, un 48% menos que en el mismo periodo de 2014, y 2 millones menor que al cierre de 2014.
- El resultado financiero neto mejora un 60,5%, tras el vencimiento en junio de 2014 de todas las coberturas de deudas contratadas, pasando de -13,9 millones en 1T 2014 a -5,5 millones en el mismo periodo de 2015.
- A 31 de Marzo de 2015, Realia tiene una deuda financiera bancaria bruta de 1.710 millones y 619 millones de euros de tesorería.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos por alquileres, a 31 de marzo de 2015, incluyendo gastos repercutidos, ascienden a 20 millones, con una ligera subida del 0,6% respecto al 1T 2014, y suponen el 86% del total de ingresos de la compañía y más del 100% del margen.
- La ocupación global de los inmuebles en renta en el 1T de 2015 se sitúa en el 90,7%, con un ligero descenso del 0,4% respecto al mismo periodo de 2014. Las oficinas alcanzan una ocupación del 90,3%, un 1,2% menos, debido a la salida de un inquilino en Torre REALIA Barcelona. Por su parte, la ocupación en los centros comerciales se sitúa en el 88,3%, un 1% más.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- En el 1T 2015 se han entregado 21 viviendas por un importe de 3,1 millones de euros un 57,7% menos que en el mismo periodo de 2014 (7,3 millones).
- Realia cuenta a 31 de marzo de 2015 con un stock de 634 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas y pendientes de entrega (29 de ellas vendidas). Además, cuenta con 58 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- La cartera de suelo de Realia asciende a 1.875.586 m² edificables, el 49% ubicados en Madrid y zona centro.

REESTRUCTURACIÓN FINANCIERA Y OPAs

- Durante el ejercicio 2014, Goldman Sachs y la compañía estuvieron trabajando para cumplir con el compromiso establecido en el acuerdo de refinanciación de Realia Business, firmado en 2013, de búsqueda de inversores para repagar la deuda, recapitalizar la sociedad y adicionalmente dar salida a los socios de referencia, FCC y Bankia, que habían manifestado su interés en vender sus participaciones.
- El 21 de noviembre de 2014 Hispania publicó el anuncio previo de solicitud de OPA donde describe los principales puntos de la oferta planteada a los accionistas de Realia: OPA voluntaria a 0,49 euros/acción seguida de recapitalización del Grupo.
- Con fecha 11 de marzo de 2015 el folleto fue aprobado por la CNMV. Asimismo, el Consejo de la compañía emitió un informe al respecto, en el plazo legal establecido de 10 días naturales, considerando no razonable el precio ofertado.
- Por otra parte, FCC ha comunicado que su participación ya no está en venta.
- Asimismo, en marzo, Inmobiliaria Carso ha presentado una OPA competidora a 0,58 euros/acción y ha anunciado la firma de un acuerdo con Bankia para la compra de su participación en Realia.
- La OPA competidora fue admitida a trámite el 27 de marzo por la CNMV, quedando en ese momento suspendido el plazo de aceptación de la OPA de Hispania. Actualmente, el organismo regulador está en proceso de estudio del folleto previo a su aprobación.

2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS

(€mm)	1T 2015	1T 2014*	Var. (%)
Ingresos Totales	23,3	35,2	-33,9
Ingresos por alquileres	20,0	19,9	0,6
EBITDA Total	10,3	6,5	58,6
Resultado Neto atribuible	0,2	-7,6	102,2
Deuda Financiera Neta	1.091	1.635	-33,3
Nº Acciones (millones)	307,4	307,4	0,0
Beneficio por acción (€)	0,00	-0,02	102,2

^(*) Datos recalculados sin SIIC de Paris

3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS

	1T 2015	1T 2014*	Var. (%)
Area de Patrimonio			
Superficie Total (m²)	418.875	418.183	0,2
En Explotación	418.875	418.183	0,2
En Desarrollo	0	0	
Ocupación (%)	90,7	91,1	-0,4
Area de Promociones			
Unidades (viv+loc+of) entregadas			
Millones €	3,1	7,3	-57,7
Unidades	21	32	-34,4
Reserva de Suelo consolidada (m²)	1.875.586	1.875.586	0,0
Nº Empleados	101	103	-1,9

Número de Empleados	31/03/2015	31/03/2014*	Var. (%)
Totales **	101	103	-1,9
Realia Business	49	50	-2,0
Realia Patrimonio	4	6	-33,3
Hermanos Revilla **	47	46	2,2
Realia Polska	1	1	0,0

^(*) Datos recalculados sin SIIC de Paris

^(**) Incluye 35 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios

4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(€mm)	1T 2015	1T 2014*	Var. (%)
Ingresos Totales Explotación	23,3	35,2	-33,9
Alquileres	20,0	19,9	0,6
Venta de patrimonio (resultado)	0,0	0,0	100,0
Promociones	3,1	7,3	-57,7
Suelo	0,0	7,7	-100,0
Otros	0,2	0,4	-42,5
Margen Bruto	13,1	9,1	43,3
Alquileres	14,1	13,9	1,7
Venta de patrimonio	0,0	0,0	100,0
Promociones	-1,0	0,1	-981,8
Suelo	0,0	-4,8	100,0
Otros	-0,1	-0,1	10,0
Gastos generales	-2,8	-2,7	-4,5
EBITDA	10,3	6,5	59,2
Amortizaciones	-3,6	-3,9	8,4
Provisiones	1,4	4,2	-67,0
EBIT	8,1	6,7	20,2
Resultado financiero neto	-5,5	-13,9	60,5
Puesta en equivalencia	0,2	0,1	100,0
Resultado antes de Impuestos	2,8	-7,1	140,1
Impuestos	-1,1	-0,1	-700,0
Resultado actividades interrumpidas	0,0	1,8	-100,0
Beneficio después de Impuestos	1,7	-5,4	131,4
Socios externos	1,5	2,2	-30,4
Resultado Neto Atribuible	0,2	-7,6	102,6

(*) Datos recalculados sin SIIC de Paris

- Los ingresos totales de la compañía en el 1T de 2015 ascienden a 23,3 millones de euros, un 33,9% menos que en el mismo periodo del ejercicio precedente, como consecuencia de la menor venta de promociones y suelo.

- El negocio patrimonial concentra el grueso de la actividad del Grupo, aportando el 86% de los ingresos y más del 100% del margen bruto. Los ingresos por venta de promociones han descendido un 58% con respecto al primer trimestre del ejercicio anterior.
- El EBITDA sube un 59,2% (10,3 millones de euros frente a 6,5 millones de euros en 1T 2014), debido al incremento del margen bruto de los alquileres y al menor margen negativo en la actividad residencial.
- Los resultados financieros se han situado en -5,5 millones en el 1T de 2015 frente a -13,9 millones en 1T 2014 (mejorando un 60,5%). Ello es debido a que en Junio de 2014 han vencido todas las coberturas de tipo de interés que tenía el Grupo Realia.
- Los gastos generales se sitúan en 2,8 millones (2,7 millones en 2014).
- Se han revertido provisiones totales por 1,4 millones, fundamentalmente por existencias de producto terminado residencial, haciendo que el resultado de la actividad residencial sea positivo en 0,4 millones.
- El beneficio neto atribuido en el primer trimestre de 2015 se sitúa en 0,17 millones de euros, mejorando con respecto al resultado neto atribuido de 1T 2014 que fue de -7,6 millones. El beneficio antes de impuestos se sitúa en 2,8 millones, frente a -7,1 millones en 1T 2014.

5.- BALANCE CONSOLIDADO

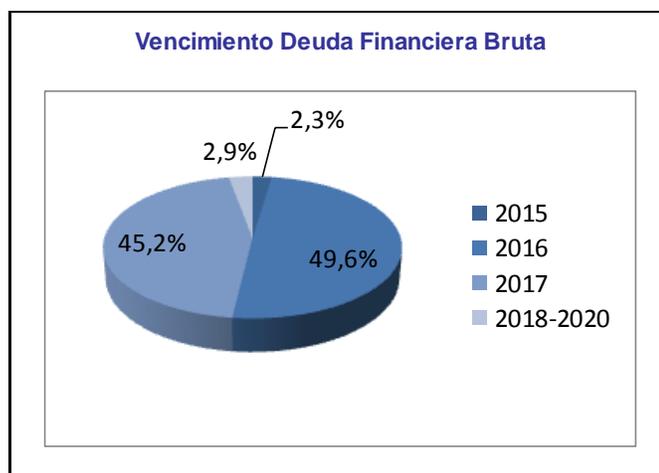
(€mm)	31/03/2015	31/12/2014		31/03/2015	31/12/2014
Inmovilizado material	6	6	Patrimonio neto atribuido	165	165
Inversiones inmobiliarias	883	886	Minoritarios	134	136
Existencias	401	403	Deuda con entidades de crédito	1.710	1.711
Deudores y cuentas a cobrar	18	18	Acreedores y cuentas a pagar	26	25
Tesorería y equivalentes	619	618	Otros pasivos	104	104
Otros activos	213	212			
Total Activo (*)	2.140	2.142	Total Pasivo	2.140	2.142

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

6.- ESTRUCTURA FINANCIERA

	REALIA Patrimonio	REALIA Business				
	Patrimonio	Promociones y Suelo	1T 2015	1T 2014 (con SIIC)	Var. (%)	1T 2014 (sin SIIC)
Sindicados	838	791	1.629	2.096	-22,3	1.631
Otros Préstamos	61	17	78	117	-33,5	82
Intereses	0	6	6	7	-13,0	7
Gastos de formalización	-3	0	-3	-7	58,4	-5
Total Deuda	896	814	1.710	2.213	-22,7	1.715
Tesorería	573	46	619	104	496,6	79
Deuda Neta	323	768	1.091	2.109	-48,3	1.635

- A 31 de marzo de 2015, Realia tiene una deuda financiera bruta (con entidades de crédito y asimiladas) de 1.710 millones de euros, frente a 2.213 millones en el mismo periodo de 2014, un 22,7% menos.
- Realia cuenta con Tesorería y equivalentes por un total de 619 millones de euros, por lo que tiene una deuda financiera neta (con entidades de crédito y asimiladas) de 1.091 millones de euros, frente a 2.109 millones en el 1T 2014, un 48,3% menos.
- El 49,6% de la deuda total del Grupo vence en 2016 y el 48,1% en 2017 o posteriores ejercicios.
- El coste financiero ha descendido al 1,33% a 31 de marzo de 2015 desde el 1,46% en que se situaba al cierre del pasado ejercicio 2014.



7.- NEGOCIO PATRIMONIAL
Alquileres

(miles €)	1T 2015	1T 2014	Var. (%)
Rentas	17.202	16.811	2%
Otros Ingresos	4.361	4.171	5%
Total Ingresos	21.562	20.982	3%
Gastos comunes repercutibles	-5.459	-5.522	1%
Gastos comunes no repercutibles	-1.383	-1.525	9%
Total Margen Bruto	14.721	13.935	6%
Margen alquileres (%)	85,6%	82,9%	3,2%

(*) 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 la participada As Cancelas se anotan de forma proporcional (50%). SIIC de Paris y Setecampos han sido descontadas en ambos ejercicios.

Ingresos por Alquileres

Alquileres por uso

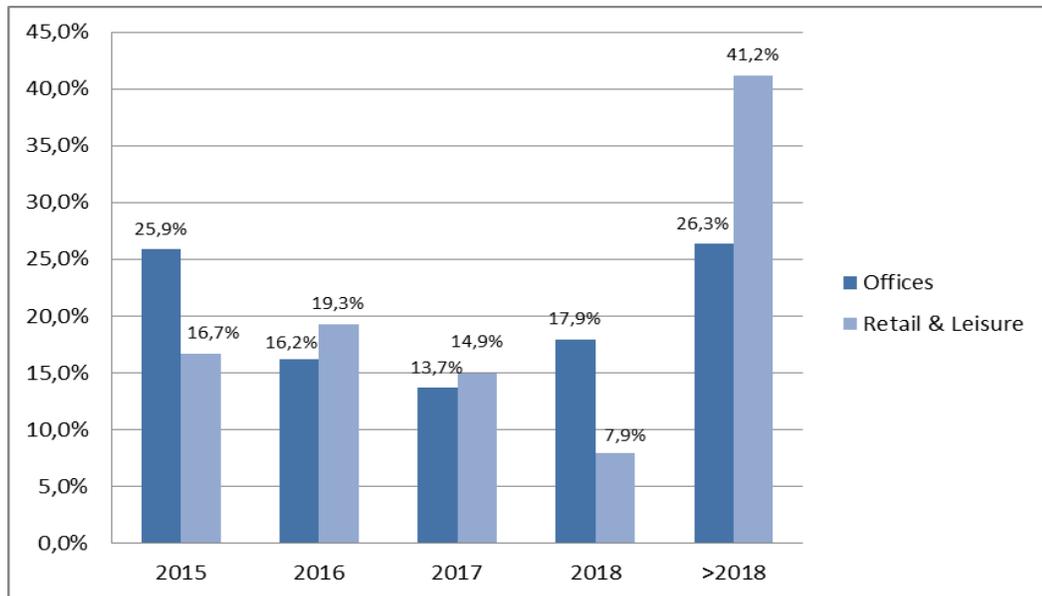
(miles €)	1T 2015	1T 2014	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 2015 (%)	Ocup. 2014 (%)
Oficinas	11.821	11.554	2,3%	244.872	90,3%	91,5%
CBD	5.469	5.183	5,5%	84.413	95,3%	94,3%
BD	3.244	3.060	6,0%	60.808	95,5%	94,8%
Periferia	3.108	3.311	-6,1%	99.651	82,8%	87,4%
Centros Comerciales	4.174	4.022	3,8%	128.674	88,3%	87,3%
Otros	1.206	1.235	-2,3%	45.329	100,0%	100,0%
Total Ingresos	17.202	16.811	2,3%	418.875	90,7%	91,1%

Alquileres por ciudades

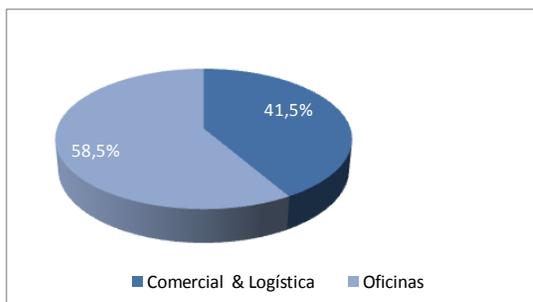
(miles €)	1T 2015	1T 2014	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 2015 (%)	Ocup. 2014 (%)
Madrid	12.963	12.486	3,8%	267.611	93,2%	93,1%
CBD	5.643	5.340	5,7%	79.556	96,4%	96,1%
BD	3.679	3.518	4,6%	67.689	96,0%	95,3%
Periferia	3.641	3.628	0,3%	120.366	89,6%	90,0%
Barcelona	965	984	-1,9%	32.321	78,4%	90,7%
Resto	3.274	3.341	-2,0%	118.943	88,4%	87,0%
Total Ingresos	17.202	16.811	2,3%	418.875	90,7%	91,1%

- Los ingresos totales del negocio patrimonial (alquileres + gastos) aumentan un 3% en el conjunto del portfolio de la compañía, indicando una mejoría en las rentas pese a la ligera bajada de la ocupación, que se sitúa en el conjunto en el 90,7% (91,1% en 1T 2014).
- Siguiendo esta tendencia, los ingresos de alquileres del área de oficinas suben un 2,3%, pese a que la ocupación baja un 1,2% (hasta el 90,3%) debido a salida de un inquilino en Torre REALIA Bcn que ocupaba 2.665 m².
- Los ingresos de alquileres del área de Centros Comerciales suben por su parte un 3,8%, subiendo la ocupación en los mismos un 1% (hasta el 88,3%).

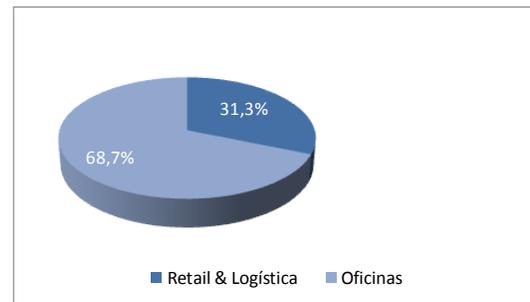
Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas
 (Teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas)



Distribución SBA (M2) por uso



Distribución Rentas Anualizadas



8.- NEGOCIO RESIDENCIAL (PROMOCION Y SUELO)

(€mm)	1T 2015	1T 2014	Var. (%)
<u>Ingresos</u>			
Promociones	3,1	7,3	-57,7
Suelo	0,0	7,7	
Total Ingresos	3,1	15,0	-79,3
<u>Margen Bruto</u>			
Promociones	-1,0	0,1	-981,8
Suelo	0,0	-4,8	
Total Margen Bruto	-1,0	-4,7	79,1
Margen Promociones (%)	-31,4	1,5	-2183,3
Margen Suelo (%)		-62,2	

Promoción residencial

- El total de ingresos del área de promoción y suelo en el primer trimestre de 2015 ha ascendido a 3,1 millones, frente a 15 millones del ejercicio 2014, un 79,3% menos, debido a las menores ventas de promoción y a la no venta de suelo en comparación con el ejercicio precedente.
- Los márgenes de la actividad residencial siguen siendo negativos (-1 millón), si bien esta pérdida ha sido cubierta por provisiones de ejercicios anteriores. Contando con la reversión de provisiones de 1,5 millones en producto terminado residencial, el resultado es positivo en 0,4 millones.
- Se han entregado durante el trimestre un total de 21 unidades (viviendas, locales y oficinas), frente a 32 unidades entregadas en el mismo periodo del ejercicio anterior, por un importe de 3,1 millones de euros, frente a 7,3 millones en 2014 (un 57,7% menos). Ello es debido a que las entregas del 1T 2014 se vieron favorecidas por ventas de la promoción de Valdebebas (Madrid) que se habían realizado en 2013 y estaban pendientes de escriturar.

Promociones entregadas	Nº Unidades	Ingresos MM €
Madrid/Centro	10	1,4
Levante	4	0,7
Cataluña	3	0,4
Polonia	0	0,0
Andalucía	4	0,5
Canarias	0	0,0
Portugal	0	0,0
Total	21	3,1

- En el primer trimestre de 2015 se han pre-ventado 33 unidades (un 32% más que en 1T 2014) por un importe de 5,3 millones de euros, un 19,6% más que en el mismo periodo de 2014:

Evolución cartera residencial	1T 2015	1T 2014	Var. (%)
Pre-ventas			
Número de unidades	33	25	32,0%
MM €	5,3	4,4	19,6%
Entregas			
Número de unidades	21	32	-34,4%
MM €	3,1	7,3	-57,7%
Cartera total disponible al final del periodo			
Número de unidades (incl. parcelas)	664	788	-15,7%

- Realia cuenta con una cartera de 634 unidades (viviendas, locales y oficinas) sin entregar, todas terminadas, de las cuales 29 están vendidas pendientes de entrega y 605 a la venta (200 en Madrid, 204 en Andalucía, 114 en Levante, 68 en Cataluña, 14 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 77,5% corresponde a primera vivienda y un 22,5% a segunda residencia.

Cartera de Suelo

- Realia cuenta, a 31 de marzo de 2014, con una cartera de suelo de 5.757.002 m² brutos y 1.875.586 m² edificables, el 25% de ellos son suelos finalistas y el 49% están en Madrid y zona Centro:

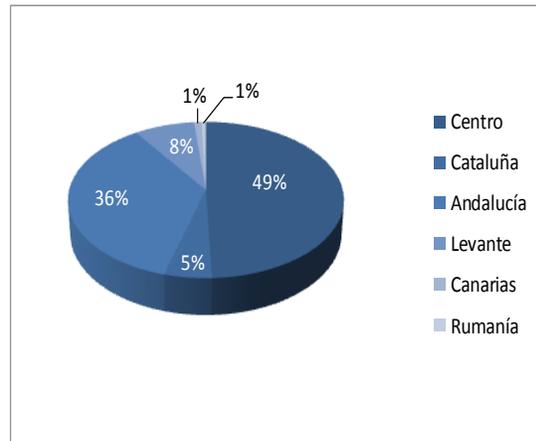
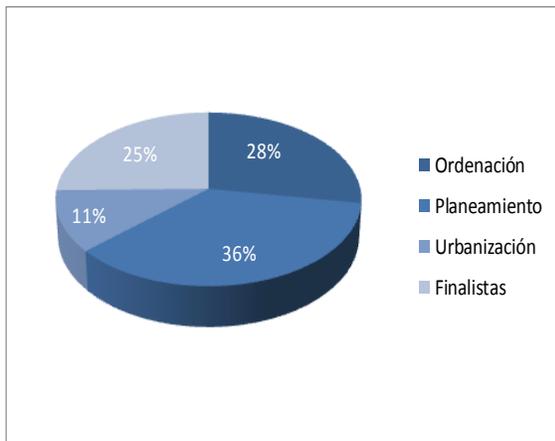
Distribución Cartera de Suelo (Edificabilidad en m²)

Por Situación Urbanística

	Edificabilidad m²
Ordenación	517.994
Planeamiento	669.961
Urbanización	213.596
Finalistas	474.034
Total	1.875.586

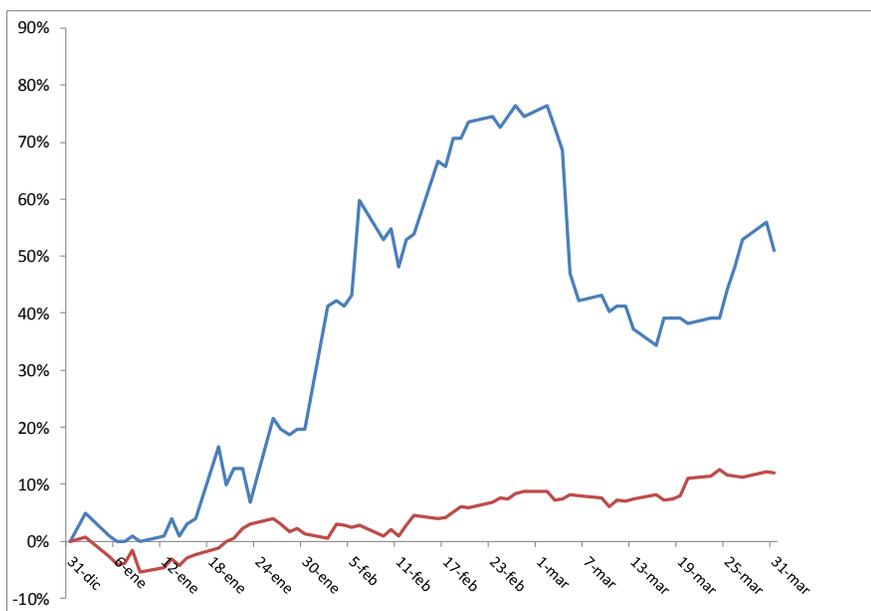
Por Zonas

	Edificabilidad m²
Centro	925.994
Cataluña	93.190
Andalucía	676.907
Levante	150.042
Canarias	18.541
Rumanía	10.912
Total	1.875.586



9.- DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado el primer trimestre de 2015 en 0,77 euros, con una subida del 51% respecto al precio de cierre del ejercicio 2014 (0,51 euros). El índice IBEX 35 ha registrado un comportamiento en el mismo periodo del +12,08%.



Realia: 51,00%
Ibex 35: 12,08%

	31/03/2015
QCotización al cierre (€ / acción)	0,77
Capitalización bursátil al cierre (€)	236.675.618
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	0,94
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,50
Efectivo medio diario negociado (€)	1.192.536
Volumen medio diario de contratación (acciones)	1.705.741

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 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.