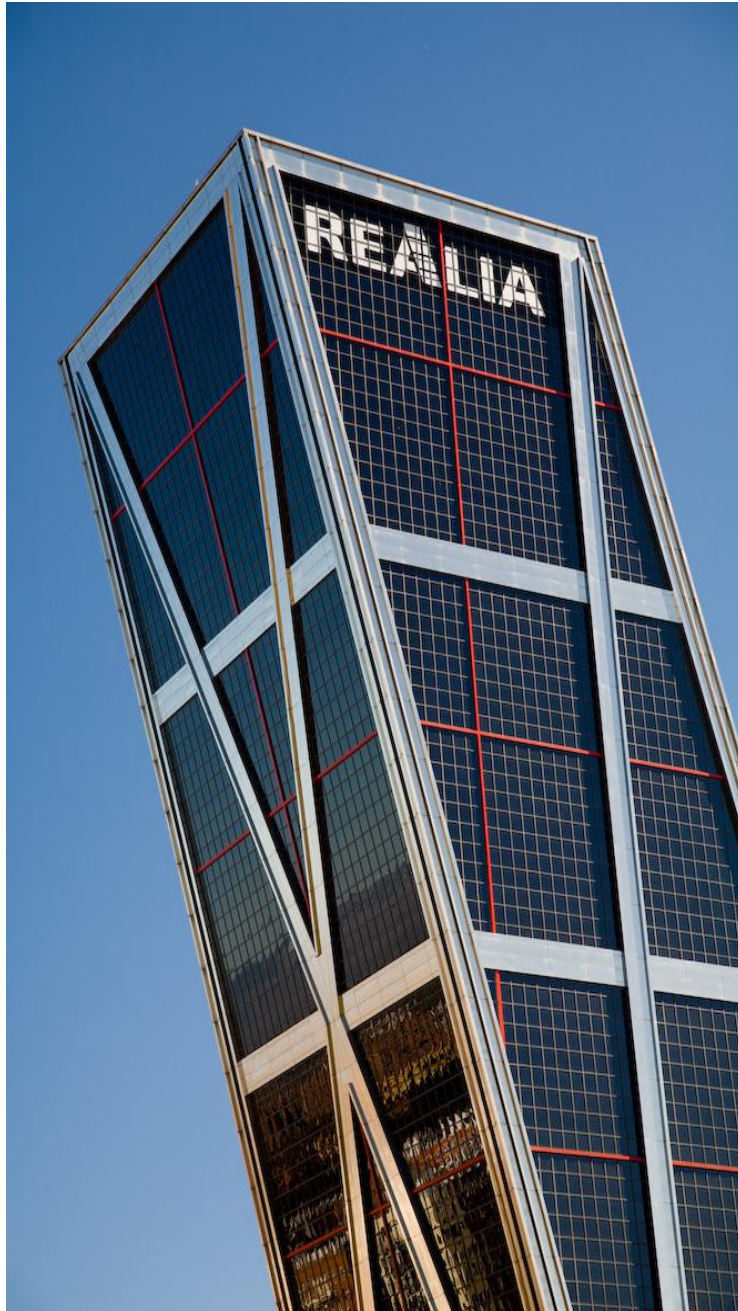


# REALIA



**RESULTADOS EJERCICIO 2013**

*26 de Febrero de 2014*

## Datos principales

### RESULTADOS

- Realia ha continuado con su política de saneamiento del balance y los activos de la compañía. Para ello, ha realizado provisiones por 64 millones de euros y no ha activado créditos fiscales por 18 millones de euros.
- El Resultado Neto atribuido en el ejercicio 2013 se sitúa en -51 millones de euros, mejorando un 84% con respecto al resultado neto atribuido de 2012. Excluyendo ajustes contables (provisiones), minoritarios e impuestos, los resultados del ejercicio habrían sido de 44 millones (frente a 3,5 millones en 2012).
- La mejora en los resultados refleja una quita de 17 millones acordada en la reestructuración de la deuda y un impacto positivo de 40,6 millones por la liquidación de una filial.
- Realia ha obtenido unos ingresos totales en 2013 de 203,4 millones de euros, un -6,3% inferior a lo obtenido en 2012. El Ebitda ha ascendido a 103,3 millones, un -16,8% inferior al del ejercicio precedente.
- Se mantiene la fortaleza del negocio patrimonial, si bien caen los márgenes por menor ocupación y menores rentas por renegociación de contratos.
- El esfuerzo de reducción de costes continúa: los gastos generales disminuyen un 18%, aunque costes extraordinarios asociados a la reestructuración de la deuda y de personal provocan que esta partida sólo caiga un 8,7%.

### VALORACIÓN DE ACTIVOS

- A 31 de Diciembre de 2013, la cartera de activos inmobiliarios de Realia tiene un valor de mercado de 3.384 millones de euros, un -4,3% inferior al de Diciembre 2012, debido principalmente al ajuste en el valor de los activos residenciales.
- El valor de liquidación neto (NNAV) es de 556 millones de euros (1,81 euros por acción), un 4,6% superior al de Diciembre de 2012 en términos absolutos, debido al incremento en los recursos propios, tras la capitalización de deuda de FCC; y un -5,8% inferior en el valor por acción, debido a la dilución por la ampliación de capital.
- El 85% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (2.861 millones) y el 15% restante al negocio residencial (146 millones producto terminado y 378 millones suelo).
- El 45% del valor de los activos (1.513 millones de euros) se concentra en París a través de la filial francesa SIIC de París.

### SITUACIÓN FINANCIERA

- Realia ha reducido su deuda financiera neta en 66 millones de euros, hasta 2.102 millones, un 3% menos que en el ejercicio precedente.
- La deuda sindicada del negocio residencial ha pasado de 792 millones de euros, en septiembre de 2013, a 786 millones, lo que supone haber cumplido con el 73% del compromiso mínimo de pago a Diciembre de 2014 (7,86 millones).
- Se han realizado quitas por reestructuración de deuda y liquidación de sociedades por 58 millones de euros.
- A 31 de Diciembre de 2013, Realia tiene una deuda financiera bruta de 2.226 millones y neta de 2.102 millones de euros, con un *loan to value* (LTV) del 62%.

- FCC ha capitalizado su préstamo participativo que ascendía a 57,59 millones de euros. En consecuencia, ha suscrito 29.994.610 nuevas acciones al precio unitario de 1,92 €/acción, por lo que su participación en la compañía ha pasado del 30,02% al 36,85%. Asimismo, la participación de Bankia se ha diluido hasta el 24,95%.
- En Diciembre de 2013, se ha dado un mandato, en conjunto con FCC y Bankia, a Goldman Sachs que contempla las actuaciones necesarias para obtener la aportación de fondos por inversores y la búsqueda de ofertas para la salida de los accionistas interesados en desvincularse de la sociedad.

#### **NEGOCIO PATRIMONIAL**

- Los ingresos por alquileres, incluyendo gastos repercutidos, ascienden a 166,6 millones, con una bajada del 3,7%, debido a los ajustes de rentas realizados en la renegociación de contratos y una ligera caída de la ocupación.
- SIIC de Paris ha vendido en el ejercicio dos activos no estratégicos por un importe total de 21,9 millones, con una plusvalía para las cuentas consolidadas de Realía de 1,3 millones.
- La ocupación de oficinas en España se mantiene estable (89,5% frente al 89,8% de 2012), si bien en el global se reduce en un 2,6% al final del ejercicio, hasta el 88,7%, debido al vencimiento del contrato del Grupo Coface en un edificio de La Defense, en París (15.833 m2 aún disponibles en este edificio).

#### **NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL**

- En el ejercicio 2013 se han entregado 131 viviendas por un importe de 24,3 millones de euros y se ha vendido suelo por 3,4 millones.
- Realía cuenta con un stock de 806 viviendas terminadas y pendientes de entrega (37 de ellas vendidas).

#### **PERSONAL**

- Realía Business, S.A. ha culminado durante el ejercicio 2013 un ERE que ha afectado a 25 personas.

**RESUMEN DATOS FINANCIEROS (31 de Diciembre 2013)**

(€mm)	2013	2012	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>203,4</b>	<b>217,0</b>	<b>-6,3</b>
Ingresos por alquileres	166,6	173,0	-3,7
<b>EBITDA Total</b>	<b>103,3</b>	<b>124,1</b>	<b>-16,8</b>
<b>Resultado Neto atribuible</b>	<b>-51,0</b>	<b>-319,2</b>	<b>-84,0</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>2.102</b>	<b>2.168</b>	<b>-3,0</b>
<b>Nº Acciones (millones)</b>	<b>307,4</b>	<b>277,4</b>	<b>10,8</b>
<b>Beneficio por acción (€)</b>	<b>-0,17</b>	<b>-1,15</b>	<b>-85,6</b>

**RESUMEN DATOS OPERATIVOS (31 de Diciembre 2013)**

	2013	2012	Var. (%)
<b>Area de Patrimonio</b>			
<b>Superficie Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>598.006</b>	<b>602.318</b>	<b>-0,7</b>
En Explotación	568.417	573.834	-0,9
En Curso	29.589	28.484	3,9
<b>Ocupación (%)</b>	<b>88,7</b>	<b>91,1</b>	<b>-2,6</b>
<b>Area de Promociones</b>			
<b>Viviendas entregadas</b>			
Millones €	24,3	25,2	-3,6
Unidades	131	148	-11,5
<b>Reserva de Suelo consolidada (mill. m<sup>2</sup>)<sup>1</sup></b>	<b>1,9</b>	<b>2,5</b>	<b>-23,0</b>
<b>Nº Empleados</b>	<b>117</b>	<b>145</b>	<b>-19,3</b>

<sup>1</sup> Restada edificabilidad de DUSE (Polígono Aeropuerto – Sevilla: 647.186 m<sup>2</sup>) en 2012 y 2013.

Número de Empleados	31 Dic 2013	31 Dic 2012	Var. (%)
<b>Totales (*)</b>	<b>117</b>	<b>145</b>	<b>-19%</b>
Realia Business	50	77	-35%
Realia Patrimonio	6	6	0%
Hermanos Revilla (*)	46	46	0%
SIIC de Paris	14	14	0%
Realia Polska	1	2	-50%

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

**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA**

(€mm)	2013	2012	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>203,4</b>	<b>217,0</b>	<b>-6,3</b>
Alquileres	166,6	173,0	-3,7
Venta de Patrimonio (Resultado)	2,0	6,6	-69,4
Promociones	24,3	25,2	-3,6
Suelo	3,4	3,8	-10,0
Otros	7,0	8,3	-16,3
<b>Margen Bruto</b>	<b>121,1</b>	<b>143,6</b>	<b>-15,7</b>
Alquileres	121,2	131,6	-8,0
Venta de Patrimonio	2,0	6,6	-69,4
Promociones	-2,7	2,6	-203,9
Suelo	1,0	3,0	-66,0
Otros	-0,5	-0,3	92,0
Gastos Generales	-17,8	-19,5	-8,7
<b>EBITDA</b>	<b>103,3</b>	<b>124,1</b>	<b>-16,8</b>
Amortizaciones	-37,2	-36,5	2,0
Provisiones	-63,9	-267,9	-76,1
<b>EBIT</b>	<b>2,1</b>	<b>-180,2</b>	<b>-101,2</b>
Resultado Financiero Neto	-22,1	-84,2	-73,8
Otros Resultados	0,0	-93,6	-100,0
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>-19,9</b>	<b>-358,0</b>	<b>-94,4</b>
Impuestos	-1,3	34,6	-103,7
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>-21,2</b>	<b>-323,4</b>	<b>-93,4</b>
Minoritarios	29,8	-4,2	-809,8
<b>Resultado Neto Atribuible</b>	<b>-51,0</b>	<b>-319,2</b>	<b>-84,0</b>

- Los ingresos totales de la compañía en 2013 ascienden a 203,4 millones de euros, un 6,3% menos que en el ejercicio precedente.
- El negocio patrimonial concentra gran parte de la actividad del Grupo, aportando el 83% de los ingresos y la totalidad del margen bruto.
- El resultado operativo (EBITDA) desciende un 16,8% (103,3 millones de euros frente a 124,1 millones de euros en 2012), debido fundamentalmente a la caída de margen bruto tanto en la actividad residencial como en la de alquileres.
- Los costes financieros se han reducido un 73,8%, lo que incluye un ingreso derivado de la quita de 17 millones en la reestructuración de la deuda y un impacto de 40,6 millones por la liquidación de una filial y la eliminación de su deuda.

<b>Costes Financieros (€mm)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>Var. (%)</b>
Coste Intereses	44,2	58,4	-24,3
Coste IRS's	40,5	39,4	2,8
<b>Resultado Financiero bruto</b>	<b>84,7</b>	<b>97,8</b>	<b>-13,4</b>
Ingresos Financieros	4,0	2,8	42,9
Quitas deuda y otros	58,6	10,8	442,6
<b>Resultado Financiero Neto</b>	<b>22,1</b>	<b>84,2</b>	<b>-73,8</b>

- La mayoría de los IRSs contratados vencen en Junio de 2014.
- El esfuerzo de reducción de costes continúa: los gastos generales disminuyen un 18%, aunque costes extraordinarios asociados a la reestructuración de la deuda y de personal provocan que esta partida sólo caiga un 8,7%.

<b>Costes Generales (€mm)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>Var. (%)</b>
Costes Estructura	14,7	18,0	-17,9
Otros costes extraordinarios	3,1	1,5	100,0
<b>Total</b>	<b>17,8</b>	<b>19,5</b>	<b>-8,7</b>

- A pesar de que el ajuste de valor de los activos residenciales ha sido del 21% (138 millones), sólo es necesario dotar provisiones cuando el valor de mercado es inferior al valor contable.
- Se han realizado provisiones totales por 63,9 millones: 54,9 millones por depreciación de activos residenciales (20,6 millones por existencias de producto terminado y 34,3 millones por suelo); 17,6 millones de euros en la cartera de edificios en alquiler y -8,6 millones por otros ajustes.

<b>Desglose Provisiones (€mm)</b>	<b>2013</b>
Activos en alquiler	<b>17,6</b>
España	3,7
Francia	13,9
Producto Terminado residencial	<b>20,6</b>
Suelo	<b>34,3</b>
Otros	<b>-8,6</b>
<b>Total</b>	<b>63,9</b>

- Siguiendo un criterio de prudencia, no se han activado créditos fiscales en el ejercicio por un importe que en total asciende a 18,4 millones de euros.
- El Resultado Neto atribuido del ejercicio 2013 se ha situado en -51 millones de euros frente a -319,2 millones de euros en 2012, con una mejora del 84%. Ello ha sido debido, fundamentalmente, a las menores provisiones totales (64 millones frente a 361 millones en 2012) y a la mejora de los costes financieros.

- Excluyendo ajustes contables (provisiones), los resultados antes de impuestos del ejercicio habrían sido de 44 millones (frente a 3,5 millones en 2012).

Beneficio ajustado (€mm)	2013	2012	Var. (%)
<b>Resultado neto atribuido</b>	<b>-51,0</b>	<b>-319,2</b>	<b>-84</b>
Impuestos + Minoritarios	31,1	-38,8	-180
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	<b>-19,9</b>	<b>-358,0</b>	<b>-94</b>
Ajustes y Provisiones	63,9	361,5	-82
<b>Bº antes de impuestos ajustado</b>	<b>44,0</b>	<b>3,5</b>	<b>1.157</b>

## BALANCE CONSOLIDADO

(€mm)	2013	2012		2013	2012
Inmovilizado material	9	9	Patrimonio neto atribuido	191	158
Inversiones inmobiliarias	2.306	2.332	Minoritarios	514	509
Existencias	474	579	Deuda con entidades de crédito	1.669	1.853
Deudores y cuentas a cobrar	49	60	Acreedores y cuentas a pagar	49	53
Tesorería y equivalentes	122	204	Otros pasivos	719	798
Otros activos	182	187			
<b>Total Activo (*)</b>	<b>3.142</b>	<b>3.371</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>3.142</b>	<b>3.371</b>

	Valor contable (Book Value)	Valor de mercado	Valor de mercado (sin minoritarios)	Plusvalías Totales	Plusvalías (sin minoritarios)	Plusvalías desp. Impuestos
Patrimonio	2.311	2.861	1.990	550	383	326
Producto Terminado y suelo	471	524	506	53	47	33
<b>Activos Grupo Realia</b>	<b>2.782</b>	<b>3.384</b>	<b>2.497</b>	<b>603</b>	<b>430</b>	<b>359</b>

- Tras la capitalización de deuda de FCC, los Fondos Propios ascienden a 191 millones de euros a 31 de Diciembre de 2013.
- Los activos se contabilizan al valor más bajo entre el precio de adquisición o el valor de mercado, por lo que Realia cuenta con unas plusvalías latentes netas, después de minoritarios e impuestos, de 359 millones de euros.

**ESTRUCTURA FINANCIERA**

	Patrimonio			Promociones y Suelo			Total 2013	Total 2012
	RP + Sub.	SdP	Total RP	RB	Subsid.	Total RB		
	Activos España							
Sindicados	847	465	1.312	786		786	2.098	2.175
Otos Préstamos	62	35	97	21	10	31	128	194
Intereses	2		2	3		3	5	12
Gastos de formalización	-5	-2	-7			0	-7	-9
<b>Total Deuda</b>	<b>906</b>	<b>498</b>	<b>1.404</b>	<b>810</b>	<b>10</b>	<b>820</b>	<b>2.224</b>	<b>2.372</b>
Tesorería	68	33	101	16	5	21	122	204
<b>Deuda Neta</b>	<b>838</b>	<b>465</b>	<b>1.303</b>	<b>794</b>	<b>5</b>	<b>799</b>	<b>2.102</b>	<b>2.168</b>

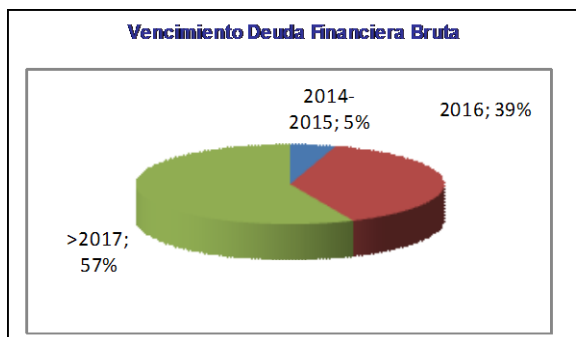
- A 31 de Diciembre de 2013, Realia tiene una deuda financiera bruta de 2.224 millones de euros, frente a 2.372 millones en 2012 (un 6,2% menos). Los créditos sindicados han pasado de 2.175 millones en 2012 a 2.098 millones en 2013 (un 3,5% menos) y el resto de préstamos han pasado de 194 millones en 2012 a 128 millones en 2013 (un 34% menos).
- A final del ejercicio 2013, Realia tiene una deuda financiera neta 2.102 millones de euros (frente a 2.168 millones en 2012, un 3% menos) y cuenta con Tesorería y equivalentes por un total de 122 millones de euros.
- El pasado 27 de Septiembre de 2013, Realia formalizó, tras cumplir con las condiciones suspensivas, el acuerdo firmado el 26 de julio, referente a la extensión y reestructuración de la deuda de su negocio residencial con los Bancos que constituían el Sindicato Bancario, titular de la deuda de 847 millones de euros. Este acuerdo ha sido informado favorablemente y sin reservas por el experto independiente designado al efecto por el Registro Mercantil.

Las principales características del acuerdo son:

- Se ha negociado una solución separada del Sindicato con dos Entidades Financieras por un importe de 54 millones, por lo que el Sindicato se ha reducido a 5 Entidades y la deuda a 792 millones. A 31 de Diciembre, dicha deuda se ha situado en 786 millones de euros.
- El vencimiento del préstamo es el 30 de junio de 2016 y va asociado a un Plan de Negocio. El contrato implica una amortización mínima obligatoria en el periodo de 13,8 millones, de los que se han amortizado ya 5,8 millones.
- El margen pactado es de 200 p.b. de los cuales 150 se capitalizan como deuda (PIK).
- Realia se compromete a negociar con terceros la obtención de fondos suficientes para acometer el pago en metálico de la deuda, en un porcentaje significativo, estando previsto que las entidades bancarias que pertenecen al Sindicato, puedan llegar a aceptar activos inmobiliarios en pago del resto, hasta amortizar la totalidad de la deuda.
- Para lograr el objetivo de lograr fondos de terceros, se ha dado un mandato, en acuerdo con FCC y Bankia, a Goldman Sachs, que contempla las actuaciones necesarias para obtener dicha aportación de fondos por inversores y la búsqueda de ofertas para la salida de los accionistas interesados en desvincularse de la sociedad.
- El 38,5% de la deuda total del Grupo vence en 2016 y el 56,7% 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%
	<b>892</b>	<b>68%</b>

## VALORACION DE ACTIVOS

- La valoración de la cartera de activos inmobiliarios de Realia a 31 de Diciembre de 2013 ha sido realizada por dos expertos independientes: CBRE (CB Richard Ellis) ha valorado la cartera de activos de Realia Patrimonio y sociedades dependientes, mientras que TINSA ha valorado la cartera de activos de Realia Business y sociedades dependientes.
- Como ya se hizo en el ejercicio 2012, TINSA ha aplicado el Método de Tasación-Valoración ECO (según la orden ministerial ECO/805 2003). El criterio de valoración de Tasación ECO utiliza el valor hipotecario, sostenible, frente al valor de mercado. Se caracteriza por un criterio de prudencia en los diferentes métodos de valoración, destacando la valoración de los suelos no sectorizados como suelo rústico.

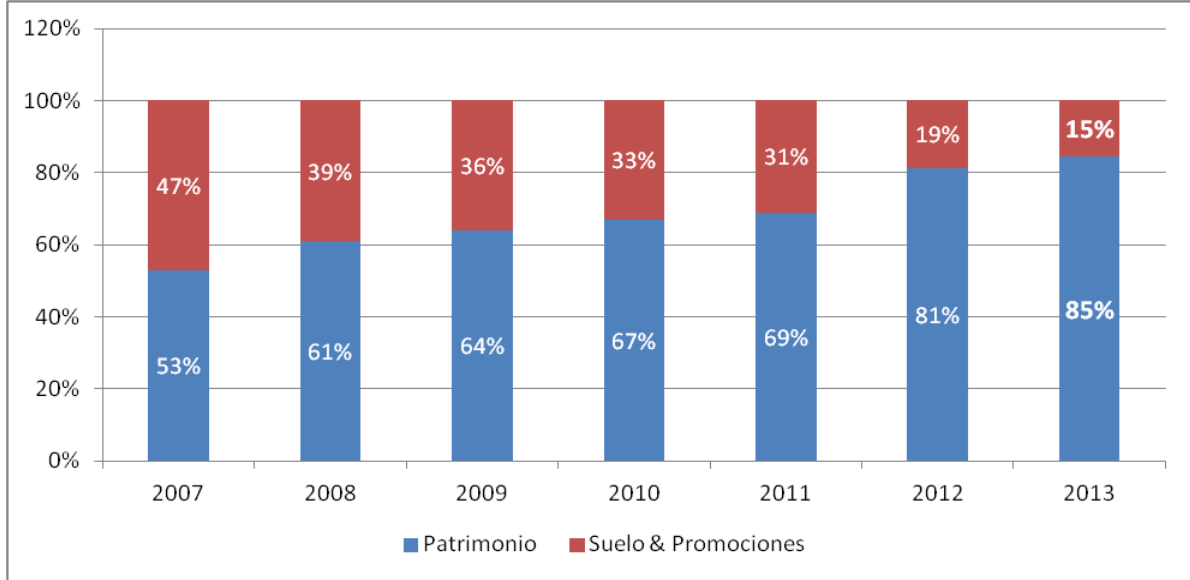
(€mm)	2013	2012	Var. (%)
Activos en renta España <sup>1</sup>	1.287	1.345	-4,3
Activos en renta Francia	1.316	1.266	4,0
Activos en curso terciarios	197	197	-0,3
Suelo terciario	61	67	-9,7
Producto terminado residencial	146	176	-17,1
Suelo residencial	378	486	-22,2
<b>Total Valor</b>	<b>3.384</b>	<b>3.537</b>	<b>-4,3</b>

<sup>1</sup> Incluye el C.C. Twin Towers en Portugal

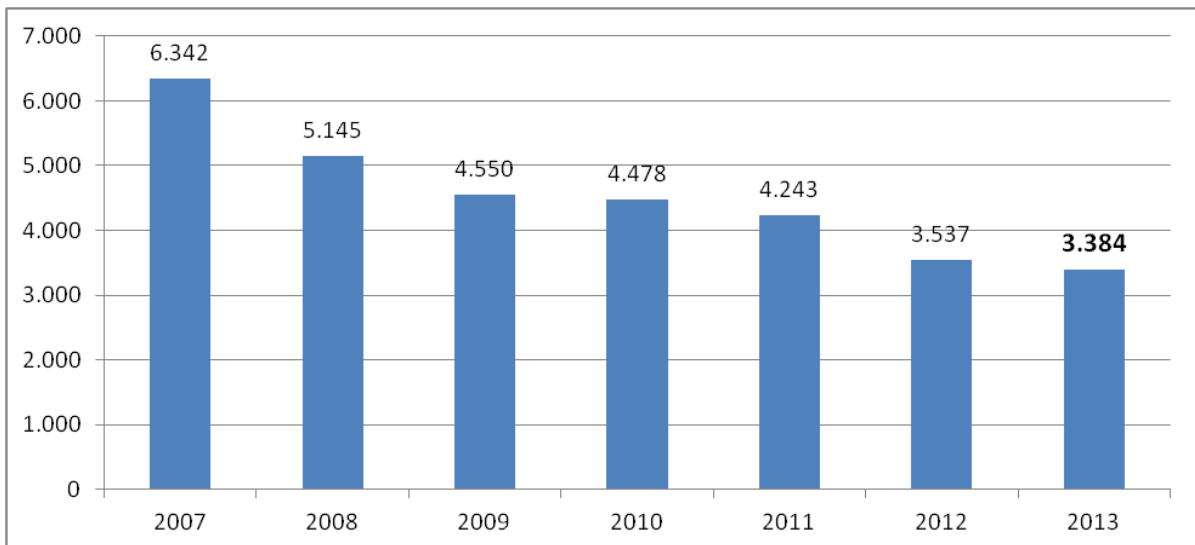
- Es destacable la resistencia de las valoraciones de los activos en renta, compensando el aumento de valor en Francia las ligeras caídas en España.
- Continúa el deterioro de valor de los activos del negocio residencial, aunque mucho más moderado en 2013, frente al ajuste (aproximadamente del 50%) sufrido en el año anterior.
- A 31 de Diciembre de 2013, la cartera de activos inmobiliarios de Realia tiene un valor de mercado de 3.384 millones de euros, un 4,3% menos que en el ejercicio 2012.

**Valor de mercado de los activos (GAV)**

**Evolución del % de los activos (GAV) por áreas de negocios**



**Evolución del Valor de mercado de los activos (GAV) (€ MM)**



**Valoración de PATRIMONIO**

	m2	GAV 2013 <sup>1</sup>	GAV 2012 <sup>1</sup>	Var. (%)	LfL (%) <sup>2</sup>	Yield 2013 (%) <sup>3</sup>	Valor €/ m <sup>2</sup>
<b>Oficinas</b>	<b>392.126</b>	<b>2.259</b>	<b>2.252</b>	<b>0,3</b>	<b>0,8</b>	<b>5,9</b>	<b>5.762</b>
<b>España</b>	<b>242.144</b>	<b>944</b>	<b>987</b>	<b>-4,4</b>	<b>-4,4</b>	<b>6,1</b>	<b>3.897</b>
CBD <sup>4</sup>	81.108	463	482	-3,8	-3,8	5,4	5.714
BD <sup>5</sup>	61.387	215	230	-6,7	-6,7	6,4	3.495
Periferia/Otros	99.649	266	275	-3,4	-3,4	7,0	2.667
<b>Francia</b>	<b>149.982</b>	<b>1.316</b>	<b>1.265</b>	<b>4,0</b>	<b>5,1</b>	<b>5,9</b>	<b>8.773</b>
CBD <sup>4</sup>	55.018	713	669	6,6	8,6	4,9	12.963
BD <sup>5</sup>	74.852	485	480	0,9	0,9	6,9	6.475
Periferia/Otros	20.112	118	115	2,1	5,8	6,9	5.861
<b>C. Comerciales</b>	<b>139.706</b>	<b>330</b>	<b>345</b>	<b>-4,2</b>	<b>-5,9</b>	<b>7,9</b>	<b>2.365</b>
<b>Otros Activos<sup>6</sup></b>	<b>36.585</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>9,9</b>	<b>364</b>
<b>Proyectos en curso<sup>7</sup></b>	<b>29.589</b>	<b>197</b>	<b>197</b>	<b>-0,3</b>			<b>6.651</b>
<b>Suelo terciario<sup>8</sup></b>	<b>123.744</b>	<b>61</b>	<b>67</b>	<b>-9,7</b>			<b>489</b>
<b>Total</b>	<b>721.750</b>	<b>2.861</b>	<b>2.875</b>	<b>-0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>6,1</b>	<b>3.963</b>

<sup>1</sup> Refleja el valor de mercado de los activos

<sup>2</sup> Compara activos homogéneos en explotación Dic. 2013 vs. Dic. 2012.

<sup>3</sup> Rentabilidad actual: rentas Dic. 13 anualizadas asumiendo 100% ocupación dividido entre el valor de los activos según CBRE

<sup>4</sup> Zona central de negocios.

<sup>5</sup> Área metropolitana, excluyendo CBD.

<sup>6</sup> Fundamentalmente una nave industrial en Logroño.

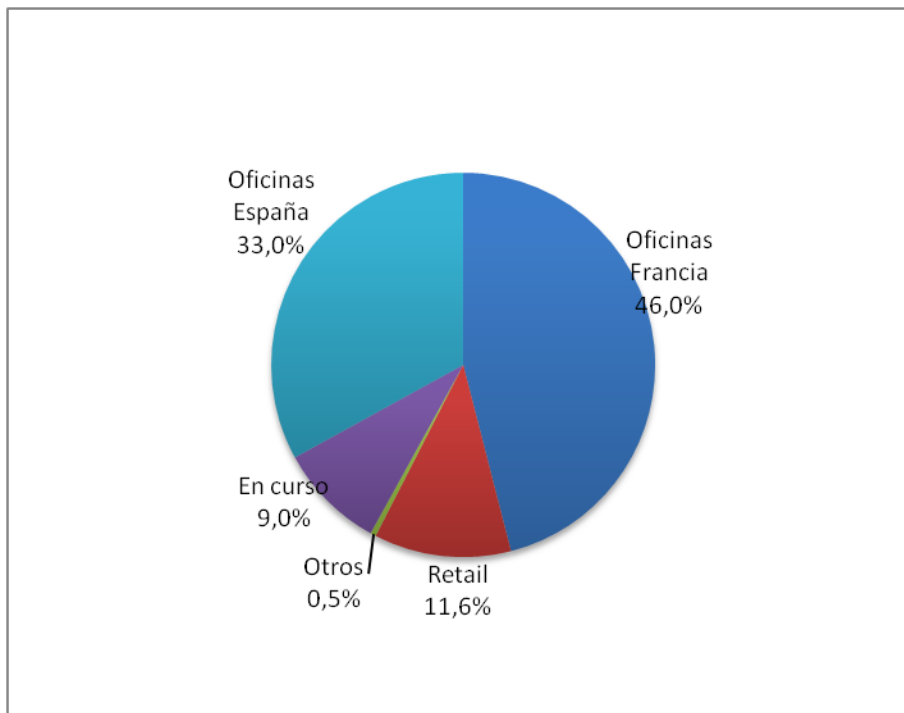
<sup>7</sup> Ver cartera de proyectos en pág.18

<sup>8</sup> Reserva de suelo en calle Aguacate, La Noria, ParK Central (22@) y Leganés

- El valor de mercado de los activos de patrimonio a 31 de Diciembre de 2013 es de 2.861 millones de euros, un -0,5% inferior al de Diciembre 2012 y se mantiene invariable en términos homogéneos.
- El valor de mercado de la cartera de oficinas en España es un 4,4% inferior al de 2012. Si comparamos valores unitarios con respecto a máximos de 2008, se ha pasado de 5.197 €/m<sup>2</sup> a 3.897 €/m<sup>2</sup>, lo que supone una caída del 25%.
- El portfolio de oficinas en explotación de la filial francesa del Grupo, SIIC de Paris, refleja un incremento de valor del 5,1% en términos comparables *like for like*, reflejando la fortaleza del mercado prime de oficinas de París.

- El valor de mercado de la cartera de Centros Comerciales ha tenido una variación negativa en términos comparables *like for like* del -5,9%, debido fundamentalmente al descenso de los alquileres y de las expectativas de comportamiento del consumo.
- La rentabilidad actual (rentas de Diciembre 2013 anualizadas asumiendo 100% ocupación dividido entre el valor de los activos según CBRE) de la cartera patrimonial es del 6,1%.

**Distribución Activos Patrimonio**  
**(GAV)**



**Principales activos por valor de mercado (GAV)**

Activos	Localización	Uso	SBA
Puerta Europa	Madrid	Oficinas	28.424
Tour Coface	París	Oficinas	27.356
61/63 rue des Belles Feuilles	París	Oficinas	11.653
10/12/14 rue de Tilsitt	París	Oficinas	6.000
Torre Realia BCN	Barcelona	Oficinas	31.960
Salvador de Madariaga 1	Madrid	Oficinas	24.850
François Ory, Montrouge	París	Oficinas	14.038
16 à 22 rue du Capitane Guynemer	París	Oficinas	12.008
Plaza Nueva Parque Comercial	Leganés	Retail	52.675
C.C. Ferial Plaza	Guadalajara	Retail	31.997

**Valoración de PROMOCIONES y SUELO (RESIDENCIAL)**

- La valoración a 31 de Diciembre 2013 de los activos residenciales de Realia Business ha sido realizada por el experto independiente TINSA, siguiendo el Método de Tasación-Valoración ECO, al igual que en 2012:

(€mm)	2013	2012	Var. (%)
Cartera de suelo	378	486	-22,2%
Promociones en curso y terminadas	146	176	-17,0%
<b>Total Valor Activos Residenciales</b>	<b>524</b>	<b>662</b>	<b>-20,9%</b>

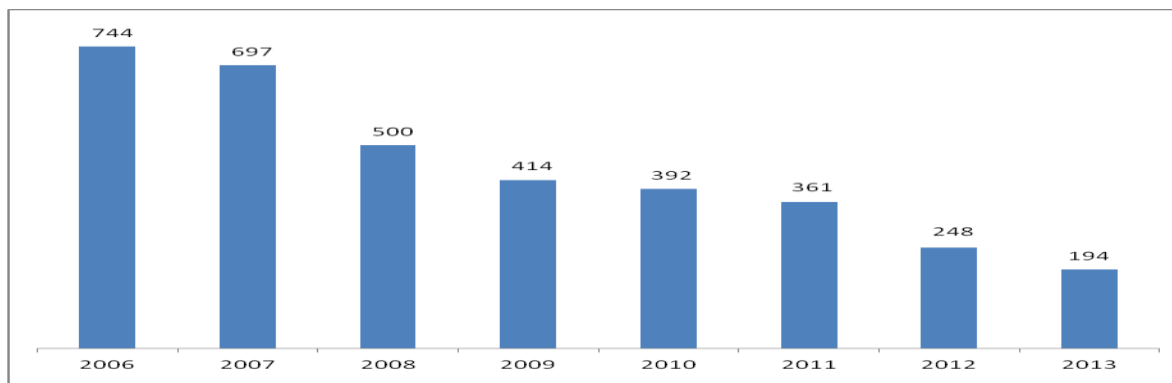
- El negocio residencial ha sido valorado en 524 millones de euros, un -21% inferior a la valoración de 2012, debido a la disminución del stock de producto terminado (ya sin producto en curso), a la baja del suelo de la sociedad liquidada y a los ajustes en el valor de la cartera de suelo:

**Valoración de la cartera de Suelo**

	Superficie bruta (000) m <sup>2</sup>	Edificabilidad (000 )m <sup>2</sup>	GAV 2013 MM €	GAV 2013 €/m <sup>2</sup>	GAV 2012 MM €	GAV 2012 €/m <sup>2</sup>	Var. (%)
Ordenación	3.302	518	39	76	48	94	-19%
Planeamiento	1.835	706	68	97	106	158	-39%
Urbanización	178	182	63	342	82	416	-18%
Finalistas	553	539	208	386	250	458	-16%
<b>Total</b>	<b>5.868</b>	<b>1.945</b>	<b>378</b>	<b>194</b>	<b>486</b>	<b>248</b>	<b>-22%</b>

*Valoración realizada de acuerdo con el Método de Tasación-Valoración ECO*

- Durante el ejercicio 2013, y en la valoración a Diciembre, se han producido ajustes a la superficie edificable por aproximadamente 1,2 millones de metros cuadrados, debido a la liquidación de una filial (116.000 m<sup>2</sup>), a la no valoración del suelo de Polígono Aeropuerto en Sevilla (650.000 m<sup>2</sup>), a no considerar la edificabilidad de un suelo en Guadalajara (216.000 m<sup>2</sup>), junto a otros ajustes en distintas parcelas, entre las que destaca un suelo en Cádiz (117.000 m<sup>2</sup>).
- Para ofrecer datos comparables, se han eliminado los 1,2 millones de m<sup>2</sup> de la valoración de 2012, manteniendo las valoraciones realizadas en esa fecha.
- El mayor ajuste de valor se ha producido en los suelos en planeamiento, donde el criterio de prudencia de la Tasación ECO tiene un mayor impacto al considerarlos como rústicos y donde se ha dado de baja el suelo de la filial.
- En los suelos en urbanización y finalistas, el ajuste de valor sigue reflejando el empeoramiento de las perspectivas del negocio residencial.

**Evolución del Valor de mercado de la cartera de Suelo (€/m<sup>2</sup>)**


2006-2011 Valoración realizada de acuerdo con el Método de Tasación-Valoración RICS.

2012-2013 Valoración realizada de acuerdo con el Método de Tasación-Valoración ECO

**VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)**

(€mm)	PATRIMONIO		PROMOCIÓN		TOTAL		Var. %
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	
<b>Valor de Mercado (GAV)</b>	<b>2.861</b>	<b>2.875</b>	<b>524</b>	<b>662</b>	<b>3.384</b>	<b>3.537</b>	<b>-4,3</b>
Minoritarios	870	877	18	40	888	917	-3,2
Valor mercado participación Realia	1.990	1.998	506	622	2.497	2.620	-4,7
Valor contable	1.607	1.616	459	556	2.067	2.172	-4,9
Plusvalías	383	383	47	66	430	449	-4,2
Impuestos	57	64	14	20	71	84	-15,4
Plusvalías después de impuestos	326	319	32	46	358	365	-1,9
Ajustes					6	7	-20,7
Recursos Propios					191	158	21,0
<b>NAV antes de impuestos</b>					<b>629</b>	<b>615</b>	<b>2,3</b>
<b>NNAV después de impuestos</b>					<b>556</b>	<b>531</b>	<b>4,6</b>
Nº de acciones (millones)					307,4	277,4	10,8
<b>NAV antes de impuestos por acción (€/acción)</b>					<b>2,05</b>	<b>2,22</b>	<b>-7,8</b>
<b>NNAV después de impuestos por acción (€/acción)</b>					<b>1,81</b>	<b>1,92</b>	<b>-5,8</b>

- El valor de liquidación neto de Realia (NNAV), a 31 de Diciembre de 2013, se sitúa en 1,81 euros por acción, un -5,8% inferior al de Diciembre de 2012, debido al menor valor de los activos residenciales y al mayor número de acciones.

### Valor Liquidativo Neto (NNAV)

<b>GAV (Valor de mercado de los activos)</b>	<b>3.384</b>
- Minoritarios	-888
- Deuda neta (ex minoritarios)	-1.896
- Neto otros activos / pasivos	27
- Impuestos plusvalías	-71
<b>- Valor Liquidativo Neto después de impuestos</b>	<b>556</b>

### Evolución del Valor Liquidativo Neto (NNAV)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
NNAV (€mm)	2.426	2.258	1.576	1.195	1.077	1.012	530	556
NNAV (€ por acción)	8,75	8,31	5,83	4,34	3,91	3,67	1,92	1,81
Cotización a 31 Dic.	6,5 <sup>1</sup>	6,50	1,55	1,66	1,56	1,09	0,75	0,83
Descuento sobre NNAV	-26%	-22%	-73%	-62%	-60%	-70%	-61%	-54%

<sup>1</sup> En 2006 se utiliza como precio de cotización el de la salida a bolsa (Junio 2007)

**AREA DE PATRIMONIO**
Alquileres

(€mm)	2013	2012
Ingresos por alquileres	137,8	145,9
Ingresos por repercusión de gastos	28,8	27,1
<b>Total Ingresos</b>	<b>166,6</b>	<b>173,0</b>
Gastos repercutibles a los inquilinos	40,1	37,4
Gastos no repercutibles	5,0	3,9
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>121,6</b>	<b>131,6</b>
<b>Margen alquileres (%)</b>	<b>88,3%</b>	<b>90,2%</b>

Ingresos por Alquileres

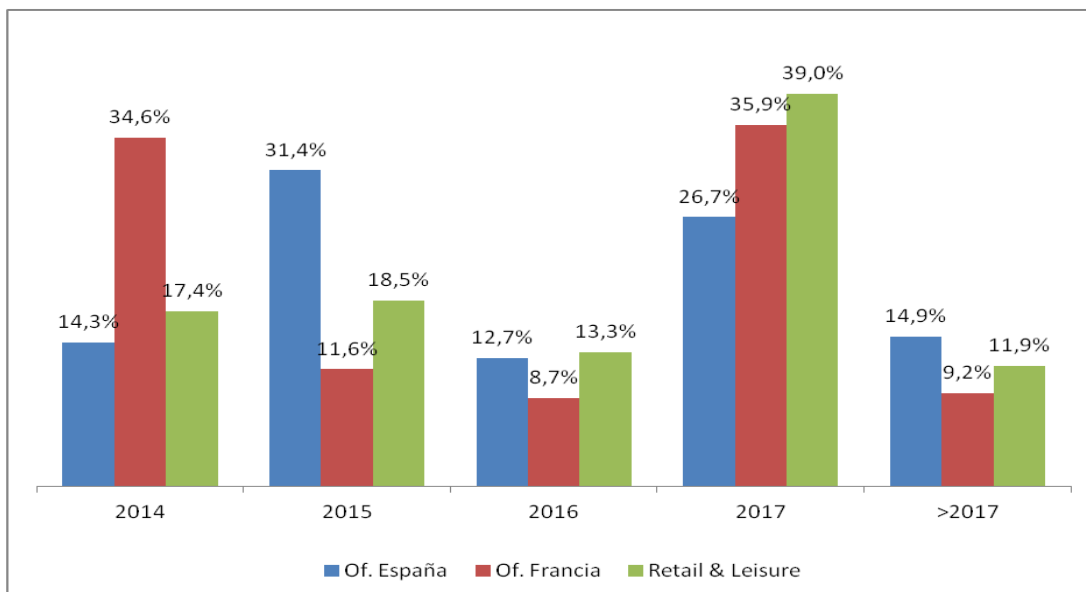
(€mm)	2013	2012	Var. (%)	Like for Like (%)	Ocup. 2013 (%)	Ocup. 2012 (%)
<b>Oficinas</b>	<b>117,9</b>	<b>128,7</b>	<b>-8,4%</b>	<b>-7,0</b>	<b>89,1</b>	<b>91,4</b>
España	48,3	54,7	-11,6%	-11,6	89,5	89,8
Francia	69,6	74,0	-6,0%	-3,4	85,0	93,8
<b>Centros Comerciales</b>	<b>18,7</b>	<b>16,0</b>	<b>16,6%</b>	<b>-10,6</b>	<b>88,5</b>	<b>88,0</b>
<b>Otros</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>0,6%</b>	<b>0,6</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>137,8</b>	<b>145,9</b>	<b>-5,6%</b>	<b>-7,3</b>	<b>88,7</b>	<b>91,1</b>

- Los ingresos por alquileres disminuyen un -5,6% debido principalmente a la caída de ingresos en el negocio de oficinas España.
- El descenso de los ingresos de alquiler del área de oficinas España (-11,6%) se debe fundamentalmente a las actualizaciones de rentas de algunos contratos renovados (en algunos casos anticipadamente) en el periodo. Para el el año 2014 solamente hay vencimientos de contratos en Madrid por importe del 14% del total de rentas por oficinas en España.
- Los ingresos de alquileres del área de oficinas Francia descienden en 4,4 millones, con una bajada del 3,4% en términos comparables *like for like*, debido principalmente al vencimiento del contrato del Grupo Coface (27.356 m2 en La Defense). Esta reducción se ha compensado parcialmente ya que, en el periodo, SIIC de Paris ha alquilado 11.523 m2, por una renta anual de 4,3 MM, en el mismo edificio.



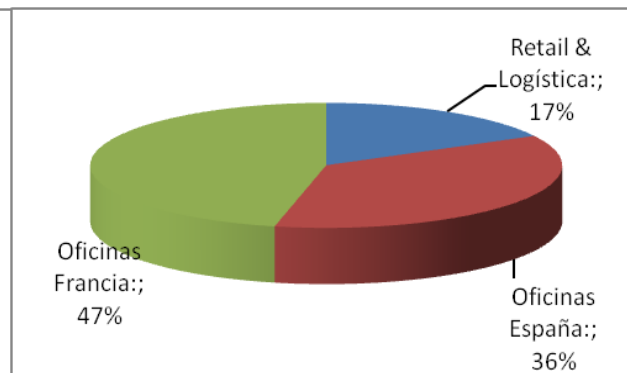
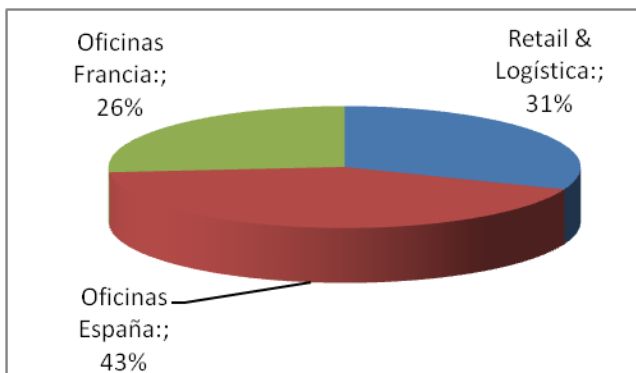
- La ocupación se reduce en un 2,6% al final del ejercicio, debido igualmente, al vencimiento en París del contrato del Grupo Coface, que no ha sido compensado totalmente por el nuevo inquilino (15.833 m2 vacantes en el edificio).
- El incremento de los ingresos de alquileres del área de Centros Comerciales 16,6% se debe a la entrada en explotación del Centro Comercial As Cancelas en el último trimestre de 2012. Sin embargo, en términos *like for like*, caen un 10,6% 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**



- De acuerdo a la estrategia de rotación de activos no estratégicos, SIIC de París ha vendido en el ejercicio dos activos por un importe total de 21,9 millones, con una plusvalía para las cuentas consolidadas de Realia de 1,3 millones.

### **Proyectos en curso (Rehabilitación)**

- Realia, a través de su filial francesa SIIC de París, continúa con sus inversiones de rehabilitación, con el fin de renovar y modernizar progresivamente el portfolio de oficinas.
- En el ejercicio 2014 está previsto finalizar las siguientes actuaciones que aportarán mayor peso patrimonial y mayores ingresos por alquileres.
- Estas inversiones se han realizado con cargo a los flujos de caja del negocio, ya que la deuda neta del Grupo se ha reducido en el periodo.

Activos en curso	Localización	Uso	SBA	Inversión Estimada	Inversión Incurrida	Renta anual esperada	Apertura prevista
163 Maiesherbes	París	Oficinas	1.294	5,5	2,9	0,9	2.014
36 rue del Liège	París	Oficinas	1.600	2,6	1,5	0,8	2.014
36 rue de Naples	París	Oficinas	2.252	3,0	0,0	1,1	2.014
22/24 Vendôme	París	Oficinas	1.650	3,4	3,0	1,1	2.014
Les Miroirs	París	Oficinas	22.793	47,1	47,1	9,7	2.014
<b>Total</b>			<b>29.589</b>	<b>61,6</b>	<b>54,5</b>	<b>13,6</b>	

**AREA DE PROMOCIONES Y SUELO (RESIDENCIAL)**

(€mm)	2013	2012	Var. (%)
<b><u>Ingresos</u></b>			
Promociones	24,3	25,2	-3,6
Suelo	3,4	3,8	-10,5
<b>Total Ingresos</b>	<b>27,7</b>	<b>29,0</b>	<b>-4,5</b>
<b><u>Margen Bruto</u></b>			
Promociones	-6,5	2,6	-351,2
Suelo	1,0	3,0	-66,0
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>-5,5</b>	<b>5,6</b>	<b>-198,4</b>
<b>Margen Promociones (%)</b>	<b>-26,9</b>	<b>10,3</b>	
<b>Margen Suelo (%)</b>	<b>30,0</b>	<b>78,9</b>	

- La actividad del área de promociones continúa afectada por 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 asciende a 27,7 millones, un 4,5% inferior a los ingresos de 2012.
- Se han vendido dos suelos en el ejercicio por un importe total de 3,4 millones de euros, un 14% superior a su valoración de mercado.

Suelos vendidos (€mm)	Venta	GAV	Var. (%)
Sanchinarro T6 (Madrid)	0,6	0,7	-10,3
Son Dameto (Mallorca)	2,8	2,3	21,2
<b>Total Ingresos</b>	<b>3,4</b>	<b>3,0</b>	<b>14,0</b>

- Debido a los importantes descuentos realizados para reducir el stock de vivienda, el margen de promociones es negativo (-26,9%, frente al 10,3% de 2012), mientras el del suelo es del 30% (frente al 79% en 2012).
- En 2013 se han finalizado las obras de las promociones de Valdebebas (Madrid) y Altos de Santa Bárbara (Valencia), por lo que ya no quedan promociones en curso.
- Se han entregado en el ejercicio un total de 131 viviendas, frente a 148 unidades entregadas en el año anterior, por un importe de 24,3 millones de euros (un 3,6% menos):

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos MM €
Madrid/Centro	41	12,0
Levante	17	2,9
Cataluña	17	2,3
Polonia	30	3,4
Andalucía	18	2,4
Canarias	6	0,5
Portugal	2	0,6
<b>Total</b>	<b>131</b>	<b>24,3</b>

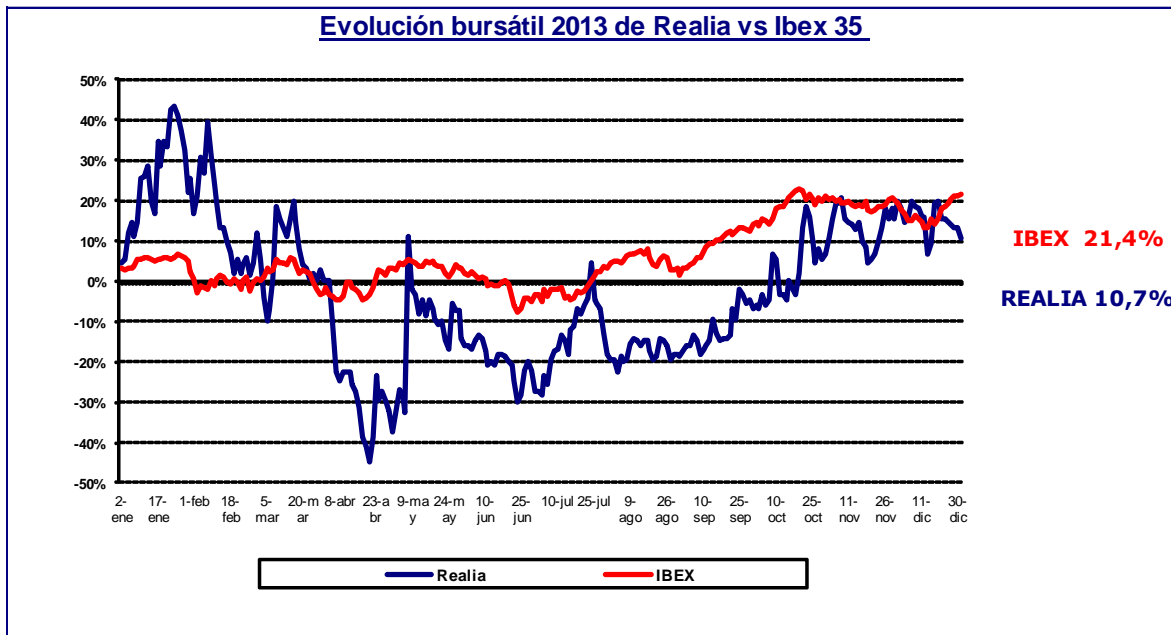
- En 2013 se han pre-vendido 145 viviendas por un importe de 24,2 millones de euros:

Evolución cartera de viviendas	2013	2012	Var. (%)
<b>(*) Pre-ventas</b>			
Número de unidades	145	126	15,1%
MM €	24,2	23,8	1,7%
<b>(-) Entregas</b>			
Número de unidades	131	148	-11,5%
MM €	24,3	25,2	-3,6%
<b>Cartera disponible al final del periodo</b>			
Número de unidades	769	904	-14,9%
MM €	203,7	238,8	-14,7%

- Realia cuenta con una cartera de 806 viviendas sin entregar (todas terminadas) de las cuales 37 están vendidas pendientes de entrega y 769 a la venta (272 en Madrid, 230 en Andalucía, 133 en Levante, 100 en Cataluña, 8 en Canarias, 19 en Portugal y 7 en Polonia).
- De las 769 viviendas disponibles en stock, un 75% corresponde a primera vivienda y un 25% a segunda residencia.

**DATOS BURSATILES**

- Las acciones de Realia han cerrado el ejercicio 2013 en 0,83 euros, con una subida del 10,7% respecto al precio de cierre del ejercicio 2012. El índice IBEX 35 ha registrado un comportamiento en el mismo periodo del +21,4%.



	<b>2013</b>
Cotización al cierre (€ / acción)	0,83
Capitalización bursátil al cierre (€)	230.222.640
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,15
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,40
Efectivo medio diario negociado (€)	666.942
Volumen medio diario de contratación (acciones)	860.063

**Información de contacto**

**Tel: 91 353 44 09**

**E-mail: [inversores@realia.es](mailto:inversores@realia.es) / [accionistas@realia.es](mailto: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.