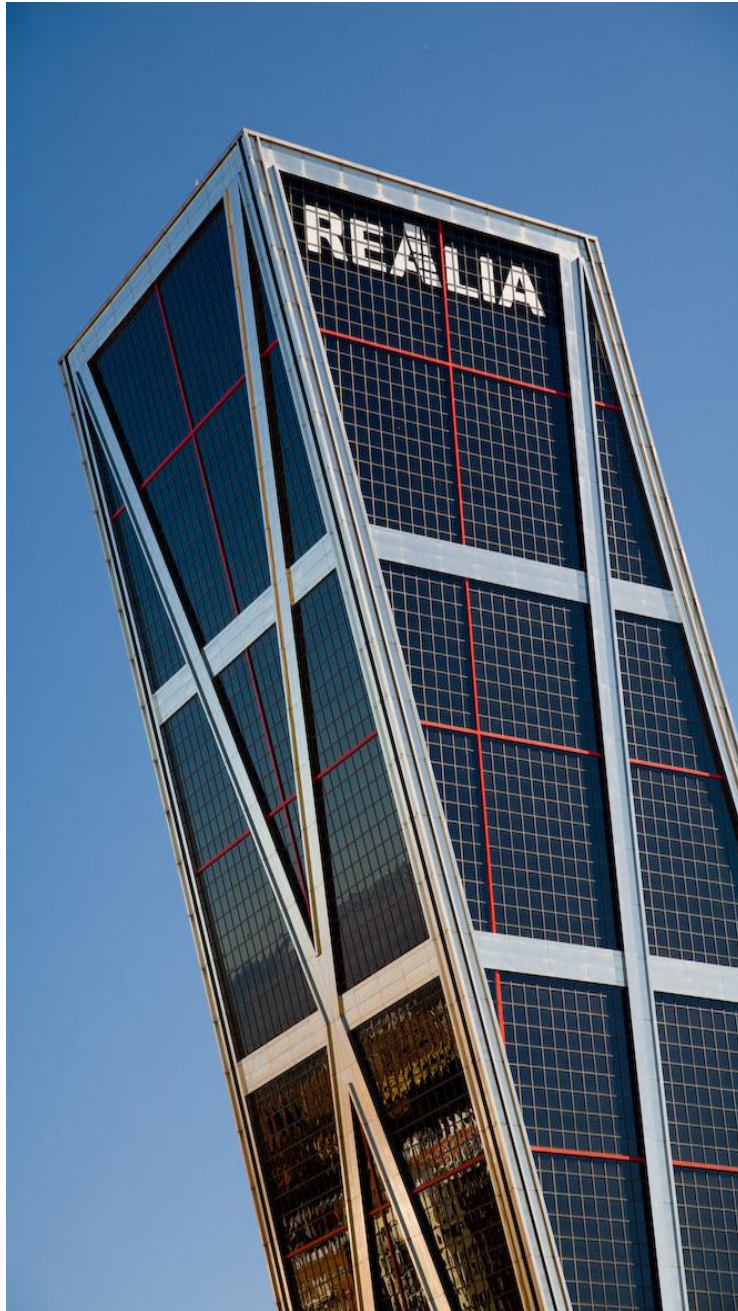


REALIA



RESULTADOS ENERO - SEPTIEMBRE 2013

6 de Noviembre de 2013

Datos principales Enero – Septiembre 2013

SITUACIÓN FINANCIERA

- Realia ha alcanzado un acuerdo con las entidades financieras y ha reestructurado la deuda de 792 millones vinculada con el negocio promotor, extendiendo su vencimiento hasta el 30 de junio de 2016.
- La reestructuración de la deuda va asociada a un Plan de Negocio que implica una amortización mínima obligatoria en el periodo de 17,4 millones.
- La compañía se compromete, en ese plazo, a encontrar un inversor que aporte capital para el pago total o parcial de la deuda. Los bancos podrán recibir activos residenciales para completar el importe total adeudado.

RESULTADOS

- Realia mantiene la fortaleza de su negocio patrimonial: el 87% de los ingresos y la totalidad del margen bruto de la compañía provienen de esta actividad. Además, la mitad de los ingresos de alquiler provienen de de la filial francesa SIIC de Paris.
- El esfuerzo de reducción de costes continúa: los gastos generales disminuyen un -5,6%. Los costes de estructura han disminuido un 18,2% y el resto son costes extraordinarios asociados a la reestructuración de la deuda.
- Los resultados reflejan una quita de 17 millones acordada en la reestructuración de la deuda. Con ello, los costes financieros se han reducido un 28,7%.
- El Resultado Neto atribuido en los nueve primeros meses de 2013 se sitúa en -17,3 millones de euros, de los que 12,7 son provisiones por depreciación de activos.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- 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 Realia de 1,3 millones.
- La ocupación se reduce en un 2% al final del trimestre, fundamentalmente por el vencimiento del contrato del Grupo Coface (27.356 m² en La Defense), si bien se ha compensado parcialmente por el alquiler de 11.523 m² en el mismo edificio.

CARTERA DE PROYECTOS

- Realia, a través de su filial francesa SIIC de Paris, continúa incrementando sus inversiones en París con el fin de renovar y modernizar progresivamente el portfolio de oficinas.

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- En los nueve primeros meses de 2013 se han vendido 94 viviendas por un importe de 14,4 millones de euros.
- Realia cuenta con un stock de 859 viviendas pendientes de entrega (42 de ellas vendidas).

PERSONAL

- Realia ha puesto en marcha un ERE que concluirá en Noviembre y afecta a 26 personas.

Resumen Datos Financieros (30 de Septiembre 2013)

(€mm)	9M 2013	9M 2012	Var. (%)
Ingresos Totales	146,3	155,4	-5,9
Ingresos por alquileres	125,1	130,7	-4,3
EBITDA Total	81,7	93,8	-13,0
Resultado Neto atribuible	-17,3	-14,4	20,1
Deuda Financiera Neta	2.182	2.169	0,6
Nº Acciones (millones)	277,4	277,4	0,0
Beneficio por acción (€)	-0,06	-0,05	24,7

Resumen Datos Operativos (30 de Septiembre 2013)

	9M 2013	9M 2012	Var. (%)
Area de Patrimonio			
Superficie Total (m²)	598.196,0	608.359,0	-1,7
En Explotación	570.859,0	553.953,0	3,1
En Curso	27.337,0	54.406,0	-49,8
Ocupación (%)	88,6	90,4	-2,0
Area de Promociones			
Preventas del Periodo			
Millones €	14,4	17,1	-15,8
Unidades	94,0	85,0	10,6
Stock Preventas (millones €)	13,0	13,6	-4,4
Reserva de Suelo consolidada (mill. m ²) ¹	2,9	3,3	-12,1
Nº Empleados	133,0	146,0	-8,9

¹ Incluye anticipos y suelos de promociones en curso actualmente sin actividad.

Número de Empleados	(Descontando el ERE)
Totales (*)	117
Realia Business	49
Realia Patrimonio	6
Hermanos Revilla (*)	47
SIIC de Paris	14
Realia Polska	1

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

Cuenta de Resultados Consolidada

(€mm)	9M 2013	9M2012	Var. (%)
Ingresos Totales	146,3	155,4	-5,8
Alquileres	125,1	130,7	-4,3
Venta de Patrimonio (Resultado)	2,1	3,7	-43,8
Promociones	10,7	11,1	-3,3
Suelo	3,4	3,8	-8,5
Otros	5,0	6,3	-19,4
Margen Bruto	94,6	107,6	-12,1
Alquileres	94,1	99,7	-5,6
Venta de Patrimonio	2,1	3,7	-45,2
Promociones	-2,2	1,2	-281,7
Suelo	1,0	3,0	-66,3
Otros	-0,4	-0,1	280,0
Gastos Generales	-13,0	-13,7	-5,6
EBITDA	81,7	93,9	-13,0
Amortizaciones	-27,9	-27,2	2,6
Provisiones	-16,2	-8,0	102,5
EBIT	37,6	58,7	-36,0
Resultado Financiero Neto	-42,8	-60,0	-28,7
Otros Resultados		-1,5	-100,0
Resultado antes de Impuestos	-5,2	-2,9	84,2
Impuestos	-0,4	7,2	-105,6
Beneficio después de Impuestos	-5,6	4,3	-229,9
Minoritarios	11,6	18,8	-38,3
Resultado Neto Atribuible	-17,3	-14,5	19,4

- El negocio patrimonial concentra gran parte de la actividad del Grupo, aportando el 87% de los ingresos y la totalidad del margen bruto de la compañía.
- La mitad de los ingresos de alquiler provienen de la filial francesa SIIC de Paris.
- Los costes financieros se han reducido un 28,7%, lo que incluye un ingreso derivado de la quita de 17 millones en la reestructuración de la deuda.
- La política de ajuste de costes continúa reduciendo los gastos generales en un -5,6%. Los costes de estructura bajan un -18,2%.
- Se han realizado provisiones por depreciación de activos residenciales y suelo por un importe de 12,7 millones, de los que 9,5 millones son por deterioro de producto terminado; y de 3,5 millones de euros en la cartera de edificios en alquiler.

- El Resultado Neto atribuido del 3er T 2013 se ha situado en -17,3 millones de euros vs. -14,4 millones de euros en el mismo periodo del 2012. Principales variaciones:
 - Caída del resultado operativo (EBITDA) de 81,7 millones de euros vs. 93,8 millones de euros en el 3er T de 2012, debido fundamentalmente a la caída de margen bruto tanto en la actividad residencial como en la de alquileres.
 - Mayores provisiones/dotaciones por el menor valor de mercado de algunos activos por un importe neto de 16,2 millones de euros vs. 8 millones de euros en el mismo periodo de 2012.
 - Siguiendo un criterio de prudencia, no se han activado créditos fiscales por un importe de 5,8 millones de euros (mientras en el mismo periodo de 2012 se activaron 7,2 MM).

BALANCE CONSOLIDADO

(€mm)	9M 2013	2012		9M 2013	2012
Inmovilizado material	8	9	Patrimonio Neto Atribuido	160	455
Inversiones inmobiliarias	2.321	2.419	Minoritarios	495	529
Existencias	554	844	Deuda con entidades de crédito	1.791	2.328
Deudores y cuentas a cobrar	55	56	Acreedores y cuentas a pagar	52	61
Tesorería y equivalentes	146	159	Otros pasivos	768	276
Otros activos	182	162			
Total Activo (*)	3.266	3.649	Total Pasivo	3.266	3.649

Los activos se contabilizan a precio de adquisición y no a valor de mercado

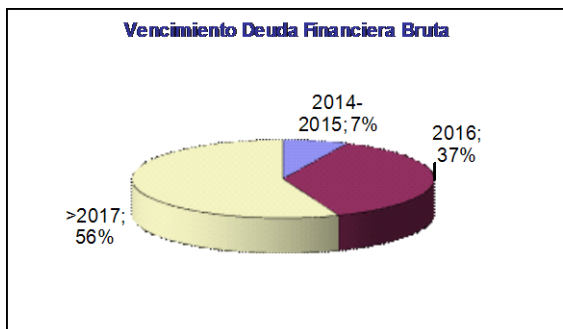
ESTRUCTURA FINANCIERA

	Patrimonio			Promociones y Suelo			Total
	RP + Sub.	SdP	Total RP	RB	Subsid.	Total RB	
	Activos España						
Sindicados	847	471	1.318	792		792	2.110
Otos préstamos	77	35	112	34	72	106	218
Total Deuda	924	506	1.430	826	72	898	2.328
Tesorería	83	34	117	21	8	29	146
Deuda Neta	841	472	1.313	805	64	869	2.182

- 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 constituyen el Sindicato Bancario, titular de la deuda de 847 MM 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 MM, por lo que el Sindicato se ha reducido a 5 Entidades y 792 MM de euros, con una quita de 17 MM.
 - El vencimiento del préstamo es el 30 de junio de 2016 y va asociado a un Plan de Negocio que implica una amortización mínima obligatoria en el periodo de 17,4 MM.
 - 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.
 - La capitalización de los créditos participativos de FCC y Sareb podrá realizarse en los términos aprobados por la última Junta General de Accionistas
- Realia cuenta con Tesorería y equivalentes por un total de 146 millones de euros.
 - El 37% de la deuda total del Grupo vence en 2016 y el 56% en 2017 o posteriores ejercicios.
 - Realia Patrimonio y SIIC de Paris tienen contratadas coberturas de tipo de interés (IRS) para el 67% de su deuda sindicada (882 MM s/ 1.318 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 París	286	61%
	882	67%

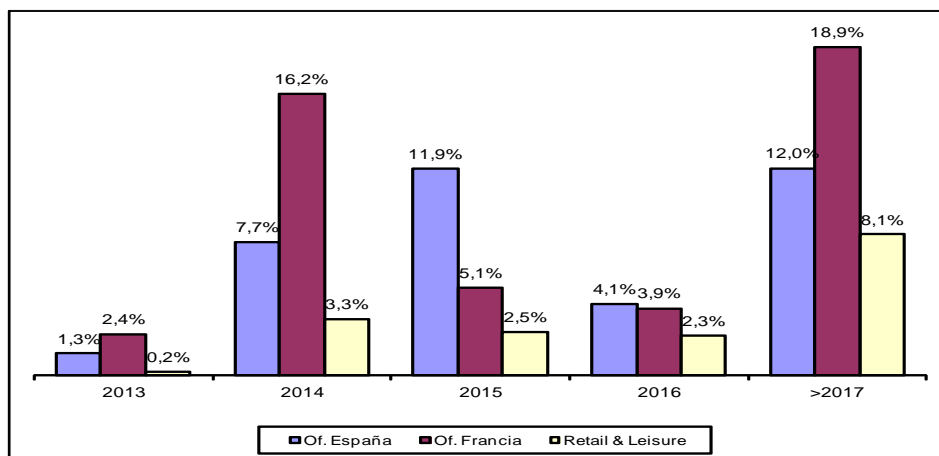
AREA DE PATRIMONIO
Alquileres

(€m)	9M 2013	9M 2012
Ingresos por alquileres	105,1	109,5
Ingresos por repercusión de gastos	20,0	21,1
Total Ingresos	125,1	130,7
Gastos repercutibles a los inquilinos	27,9	27,9
Gastos no repercutibles	3,1	3,1
Total Margen Bruto	94,1	99,7
Margen alquileres (%)	89,52%	90,98%

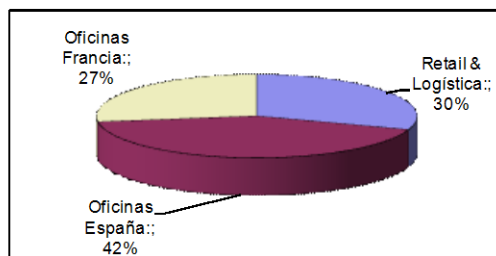
(€m)	9M 2013	9M 2012	Var. (%)	Like for Like (%)	Ocupación (%)
Oficinas	89.917	96.964	-7,3	-5,2	87,8
España	36.183	41.658	-13,1	-13,1	88,6
Francia	53.734	55.306	-2,8	0,1	86,5
Centros Comerciales	14.311	11.631	23,0	-9,1	87,8
Otros	895	948	-5,6	-5,6	100,0
Total Ingresos	105.124	109.543	-4,0	-5,7	88,6

- Los ingresos por alquileres disminuyen un -4% debido principalmente a la caída de ingresos en el área de oficinas España.
- El descenso de los ingresos de alquiler del área oficinas España -13,1% se debe fundamentalmente a 2 factores:
 - Al ingreso extraordinario en el primer trimestre de 2012 de 1,5 millones de euros por la indemnización recibida de un inquilino por vencimiento anticipado del contrato de alquiler, y la pérdida de los alquileres que generaba este activo.
 - A las actualizaciones de rentas de algunos contratos renovados en el periodo. Para el 4T de 2013 y el año 2014 solamente hay vencimientos de contratos en Madrid por importe del 9% del total de rentas.
- Los ingresos de alquileres del área de oficinas Francia se mantienen estables, en términos comparables *like for like*, gracias a la buena evolución del índice de referencia con el que se actualizan los contratos en Francia.
- La ocupación se reduce en un 2% al final del trimestre, fundamentalmente por el 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.
- El incremento de los ingresos de alquileres del área de Centros Comerciales 23% 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 9% debido a la debilidad del consumo.

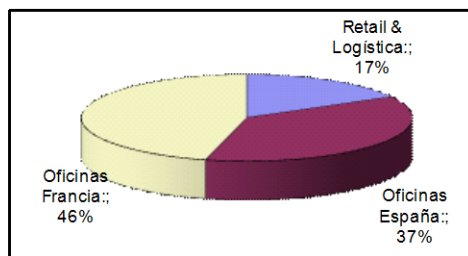
Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas
 (Teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas)



Distribución SBA (M2) por uso



Distribución Rentas Anualizadas



Proyectos en curso

- Realia, a través de su filial francesa SIIC de París, continúa incrementando sus inversiones en París con el fin de renovar y modernizar progresivamente el portfolio de oficinas.
- En el periodo 2013-2014 está previsto finalizar las siguientes inversiones que aportarán mayor peso patrimonial y mayores ingresos por alquileres:

Activos en curso	Localización	Uso	SBA	Inversión Estimada	Inversión Incurrida	Renta anual esperada	Apertura prevista
163 Malesherbes (1)	París	Oficinas	1.294	5,5	1,8	0,9	2.014
36 Rue del Liège (1)	París	Oficinas	1.600	2,6	0,9	0,8	2.013
22/24 Vendôme (1)	París	Oficinas	1.650	3,4	2,3	1,1	2.013
Les Miroirs (1)	París	Oficinas	22.793	44,0	43,9	9,7	2.013
Total			27.337	55,5	48,9	12,5	

¹ En rehabilitación.

AREA DE PROMOCIONES Y SUELO

(€mm)	9M 2013	9M 2012
Ingresos		
Promociones	10,7	11,1
Suelo	3,4	3,8
Total Ingresos	14,1	14,9
Margen Bruto		
Promociones	-2,2	1,2
Suelo	1,0	3,0
Total Margen Bruto	-1,2	4,2
Margen Promociones (%)	-20,6%	10,8%
Margen Suelo (%)	29,4%	78,9%

- Los ingresos del área de promociones continúan afectados por la importante restricción del crédito que impide la obtención de financiación a los eventuales compradores.
- Se han entregado en los nueve primeros meses 2013 un total de 78 viviendas por un importe de 10,7 millones de euros:

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos MM €
Polonia	25	2,8
Levante	14	2,1
Andalucía	9	1,2
Madrid / Centro	14	2,0
Cataluña	9	1,4
Canarias	5	0,5
Portugal	2	0,7
Total	78	10,7

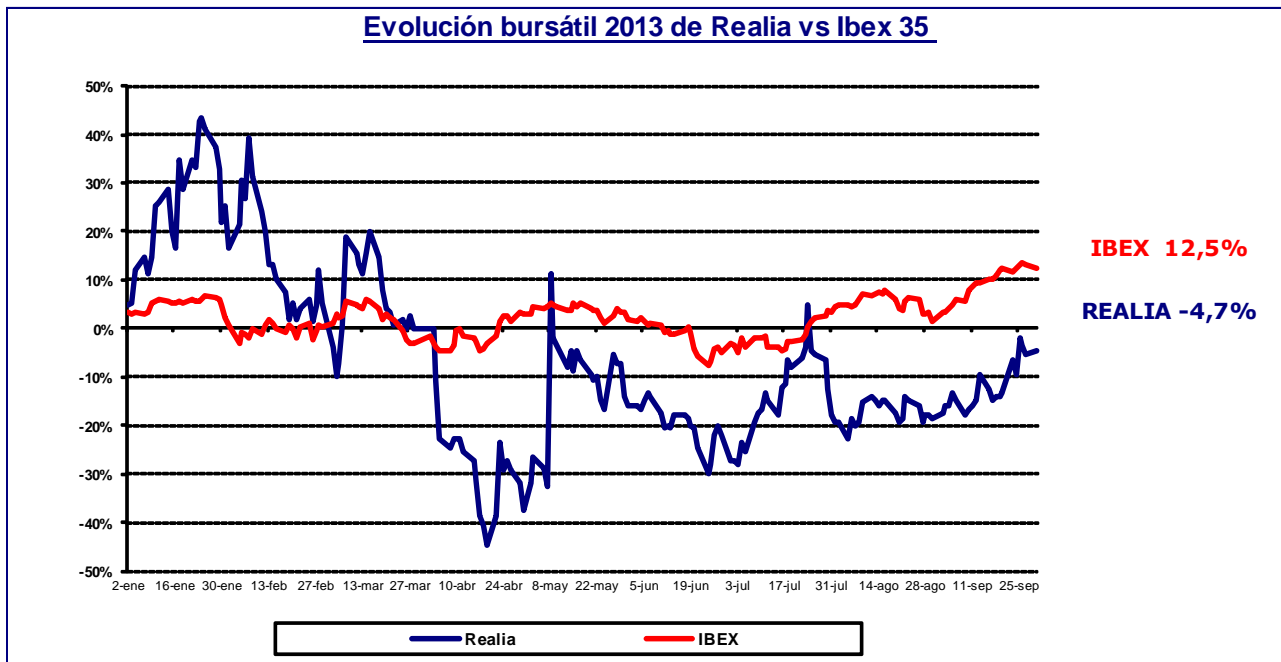
- En los nueve primeros meses de 2013 se han vendido 94 viviendas por un importe de 14,4 millones de euros:

Evolución cartera de viviendas	9M 2013	9M 2012
Pre-ventas		
Número de unidades	94,0	85,0
MM €	14,4	17,1
Entregas		
Número de unidades	78,0	63,0
MM €	10,7	11,1
Cartera disponible al final del periodo		
Número de unidades	817,0	923,0
MM €	219,2	246,5

- Realia cuenta con una cartera de 859 viviendas sin entregar (136 en curso con entrega prevista en el último trimestre del año y 723 terminadas) de las cuales 42 están vendidas pendientes de entregar (17 en curso y 25 terminadas).

DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado el tercer trimestre del ejercicio 2013 en 0,715 euros, con una bajada del -4,7% respecto al precio de cierre del ejercicio 2012. El índice IBEX 35 ha registrado un comportamiento en el mismo periodo del +12,5%.



9M 2013	
Cotización al cierre (€ / acción)	0,715
Capitalización bursátil al cierre (€)	198.324.322
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,15
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,4
Efectivo medio diario negociado (€)	464.083
Volumen medio diario de contratación (acciones)	641.949

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 correspondientes al tercer trimestre del ejercicio 2013.

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.