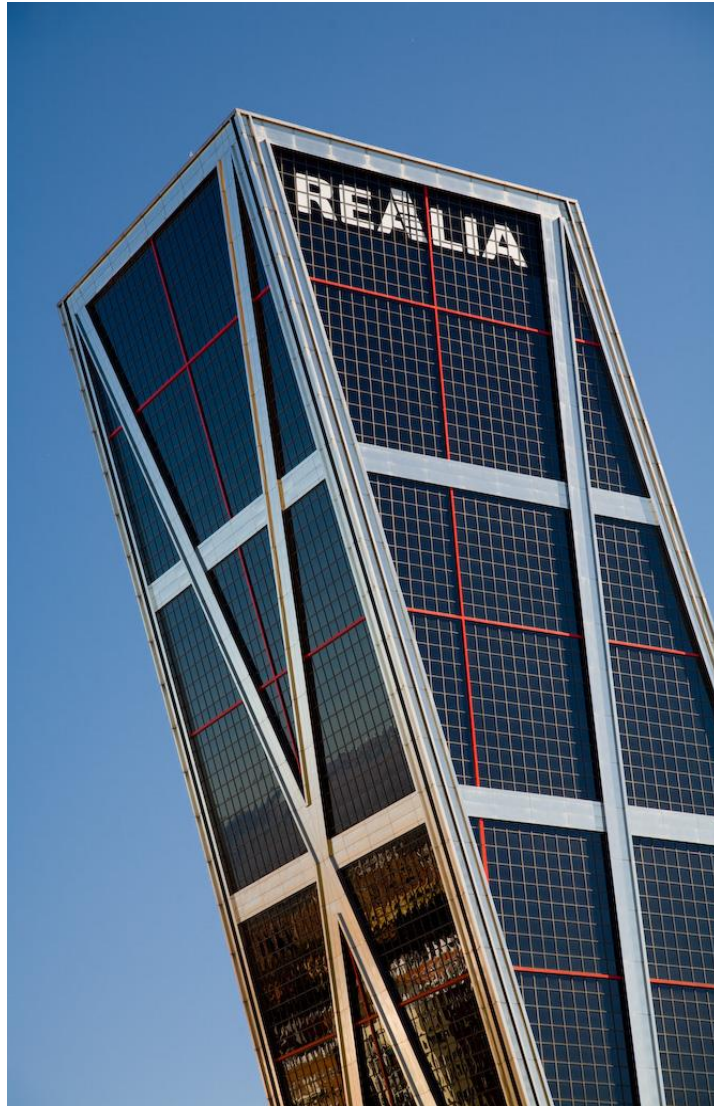


# REALIA



**RESULTADOS EJERCICIO 2014**

*27 de Febrero 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.- Valoración de Activos**
- 8.- Valor Liquidativo Neto (NNAV)**
- 9.- Negocio Patrimonial**
- 10.- Negocio Residencial**
- 11.- Datos Bursátiles**

## 1.- DATOS PRINCIPALES

### RESULTADOS

- El resultado neto atribuido en el ejercicio 2014 se sitúa en -39,6 millones de euros, mejorando un 22,3% con respecto al resultado neto atribuido de 2013. El resultado antes de impuestos se sitúa en -14,4 millones, frente a -27,2 millones en 2013, reflejando una mejora del 47%.
- El resultado neto se ve penalizado por los impuestos (23,8 millones en total), que en su mayoría (19,5 millones) se deben a un ajuste sobre los créditos fiscales activados en el pasado, al pasar el impuesto de sociedades al 25% en 2016.
- Realia ha obtenido unos ingresos totales en 2014 de 115,4 millones de euros, un 3,7% superior a lo obtenido en 2013.
- Se mantiene la fortaleza del negocio patrimonial y aumentan un 13,4% los ingresos por venta de promociones.
- Los gastos generales disminuyen un 18,6% y se revierten provisiones por 10,3 millones.

### 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 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 fue de 4,2 millones.
- Las cuentas de resultados de periodos anteriores se muestran ajustadas para hacerlas comparables

### VALORACIÓN DE ACTIVOS

- A 31 de Diciembre de 2014, la cartera de activos inmobiliarios de Realia tiene un valor de mercado de 1.850 millones de euros, un 45,3% inferior al de Diciembre 2013 debido a la venta de SIIC de Paris, Setecampos (sociedad tenedora de un centro comercial en Lisboa) y a la reducción del stock de producto terminado. En términos comparables, la cartera se ha mantenido en valores similares a 2013.
- El valor de liquidación neto (NNAV) es de 449 millones de euros (1,46 euros por acción), un 19,3% inferior al de Diciembre de 2013.
- El 74% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.374 millones) y el 26% restante al negocio residencial.

### SITUACIÓN FINANCIERA

- Realia ha reducido su deuda financiera bancaria neta en 546 millones de euros, hasta 1.093 millones, un 33,3% menos que en el ejercicio precedente, sin contar SIIC de Paris en 2013. Si se hace el cómputo global, es decir 2013 con SIIC de Paris y 2014 tras su venta, la reducción de deuda neta es de 1.009 millones. El incremento del coste financiero en 2014 es debido a que en 2013 se realizaron quitas por reestructuración de deuda y liquidación de sociedades por 58 millones de euros, que se registraron como menores costes financieros.

- A 30 de junio vencieron todas las coberturas de deuda contratadas. El coste financiero a 31 de diciembre de 2014 se sitúa en el 1,46% (excluyendo el préstamo participativo).
- A 31 de Diciembre de 2014, Realia tiene una deuda financiera bancaria bruta de 1.711 millones y neta de 1.093 millones de euros, con un *loan to value* (LTV) del 59%.

### NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos por alquileres, incluyendo gastos repercutidos, ascienden a 78,6 millones, con una ligera bajada del 1,7%, debido a los ajustes de rentas realizados en la renegociación de contratos.
- En noviembre de 2014, Realia Patrimonio vendió su participación (50%) en la sociedad Setecampos, que ostenta la propiedad del Centro Comercial Twin Towers en Lisboa, por 2,5 millones de euros con un resultado por actividades interrumpidas de -0.1 millones.
- En diciembre de 2014, la sociedad Hermanos Revilla adquirió un edificio de oficinas, con una superficie de 5.000 m<sup>2</sup> y 87 plazas de garaje, en la calle Goya 29 (Madrid), por 28 millones de euros.
- La ocupación global de los inmuebles en renta se sitúa en el 90,5%, frente al 90,6% de 2013. En términos homogéneos, la ocupación se sitúa en el 91,6%, con un ligero ascenso del 1%.

### NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- En el ejercicio 2014 se han entregado 152 viviendas por un importe de 27,4 millones de euros un 13,4% más que en el mismo periodo de 2013, en el que ascendió a 24,2 millones.
- Realia, a través de su filial polaca, ha vendido un suelo de 50.000 m<sup>2</sup> edificables en Varsovia por 7,7 millones, generando una plusvalía de 0,2 millones (después de provisiones).
- Realia cuenta a 31 de diciembre de 2014 con un stock de 655 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas y pendientes de entrega (19 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 m<sup>2</sup> edificables, la mayor parte ubicados en Madrid y zona centro.

### REESTRUCTURACIÓN FINANCIERA Y OPA DE HISPANIA

- Durante el ejercicio 2014, Goldman Sachs y la compañía han estado 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.
- La oferta está condicionada a la aceptación de al menos el 55% de las acciones y está precedida de un acuerdo con los acreedores para la adquisición del 50% préstamo sindicado de RB con un descuento del 21%.
- A fecha actual el folleto está pendiente de aprobación por la CNMV. Una vez que se apruebe el folleto, el Consejo de la compañía se pronunciará al respecto en el plazo legal establecido de 10 días naturales. Por otra parte, FCC ha comunicado que su participación ya no está en venta.

**2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS**

(€mm)	2014	2013	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>115,4</b>	<b>111,3</b>	<b>3,7</b>
Ingresos por alquileres	78,6	79,9	-1,7
<b>EBITDA Total</b>	<b>30,9</b>	<b>40,4</b>	<b>-23,4</b>
<b>Resultado Neto atribuible</b>	<b>-39,6</b>	<b>-51,0</b>	<b>22,3</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>1.093</b>	<b>1.639</b>	<b>-33,3</b>
<b>Nº Acciones (millones)</b>	<b>307,4</b>	<b>307,4</b>	<b>0,0</b>
<b>Beneficio por acción (€)</b>	<b>-0,13</b>	<b>-0,17</b>	<b>22,3</b>

**3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS**

	2014	2013	Var. (%)
<b>Area de Patrimonio</b>			
<b>Superficie Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>418.856</b>	<b>413.796</b>	<b>1,2</b>
En Explotación	418.856	413.796	1,2
En Desarrollo	0	0	
<b>Ocupación (%)</b>	<b>90,5</b>	<b>90,6</b>	<b>-0,1</b>
<b>Area de Promociones</b>			
<b>Viviendas entregadas</b>			
Millones €	27,4	24,2	13,4
Unidades	152	131	16,0
<b>Reserva de Suelo consolidada (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.875.586</b>	<b>1.945.608</b>	<b>-3,6</b>
<b>Nº Empleados</b>	<b>99</b>	<b>103</b>	<b>-3,9</b>

<b>Número de Empleados</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>Var. (%)</b>
<b>Totales (*)</b>	<b>99</b>	<b>103</b>	<b>-3,9</b>
Realia Business	49	50	-2,0
Realia Patrimonio	4	6	-33,3
Hermanos Revilla (*)	45	46	-2,2
Realia Polska	1	1	0,0

(\*) Incluye 33 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios

**4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA**

(€mm)	2014	2013	Var. (%)
<b>Ingresos Totales Explotación</b>	<b>115,4</b>	<b>111,3</b>	<b>3,7</b>
Alquileres	78,6	79,9	-1,7
Venta de patrimonio (resultado)	0,0	0,7	-94,4
Promociones	27,4	24,2	13,4
Suelo	7,7	3,4	123,0
Otros	1,7	3,0	-43,2
<b>Margen Bruto</b>	<b>42,1</b>	<b>54,1</b>	<b>-22,2</b>
Alquileres	54,7	55,5	-1,5
Venta de patrimonio	0,0	0,7	-94,4
Promociones	-7,6	-2,7	-184,7
Suelo	-4,8	1,0	-566,7
Otros	-0,3	-0,5	47,9
Gastos generales	-11,2	-13,7	18,6
<b>EBITDA</b>	<b>30,9</b>	<b>40,4</b>	<b>-23,4</b>
Amortizaciones	-15,5	-16,1	3,6
Provisiones	10,3	-48,3	121,3
<b>EBIT</b>	<b>25,7</b>	<b>-24,0</b>	<b>206,9</b>
Resultado financiero neto	-39,7	-2,3	-1.639,9
Puesta en equivalencia	-0,4	-0,9	56,2
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>-14,4</b>	<b>-27,2</b>	<b>47,0</b>
Impuestos	-23,8	-0,8	-2.767,5
<b>Resultado actividades interrumpidas</b>	<b>1,8</b>	<b>6,8</b>	<b>-73,5</b>
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>-36,4</b>	<b>-21,2</b>	<b>-71,5</b>
Socios externos	3,2	29,8	-89,2
<b>Resultado Neto Atribuible</b>	<b>-39,6</b>	<b>-51,0</b>	<b>22,3</b>

(\*) 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 generado un resultado atribuido a la sociedad dominante de 4,2 millones.
- Los ingresos totales de la compañía en 2014 ascienden a 115,4 millones de euros, un 3,7% más que en el ejercicio precedente.
- El negocio patrimonial concentra gran parte de la actividad del Grupo, aportando el 68% de los ingresos y más del 100% del margen bruto. Los ingresos por venta de promociones han subido un 13,4% con respecto al ejercicio precedente.
- El EBITDA desciende un 23,4% (30,9 millones de euros frente a 40,4 millones de euros en 2013), debido fundamentalmente al margen bruto negativo frente al coste histórico en la actividad de promociones y venta de suelo.
- Los resultados financieros se han situado en -39,7 millones frente a -2,3 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 y la liquidación de una sociedad (41 millones). Sin ambos efectos, los resultados financieros habrían mejorado un 34%.
- A 30 de Junio de 2014 han vencido todas las coberturas de tipo de interés que tenía el Grupo Realia.
- Los gastos generales disminuyen un 18,6%, hasta 11,2 millones.
- Se han revertido provisiones totales por 10,3 millones: -1,5 millones que aún se han provisionado por suelos; 4,8 millones por existencias de producto terminado (residencial); 5 millones de euros en la cartera de edificios en alquiler y 2 millones por otros ajustes y clientes.

<b>Desglose Provisiones (€mm)</b>	<b>2014</b>
Activos en alquiler	<b>5,0</b>
Producto Terminado residencial	<b>4,8</b>
Suelo	<b>-1,5</b>
Otros (clientes, litigios,...)	<b>2,0</b>
<b>Total</b>	<b>10,3</b>

- Siguiendo un criterio de prudencia, no se han activado créditos fiscales en el ejercicio por un importe que en total asciende a 10 millones de euros, 9 millones por Base Imponible Negativa y 1 millón por deducciones.
- El resultado neto atribuido en el ejercicio 2014 se sitúa en -39,6 millones de euros, mejorando un 22,3% con respecto al resultado neto atribuido de 2013. El resultado antes de impuestos se sitúa en -14,4 millones, frente a -27,2 millones en 2013, reflejando una mejora del 47%.
- El resultado neto se ve penalizado por los impuestos (23,8 millones en total), que en su mayoría (19,5 millones) se deben al ajuste sobre créditos fiscales activados previamente, al pasar el impuesto de sociedades al 25% en 2016. Sin este ajuste, el resultado neto atribuible habría sido de -20,1 millones, con una mejora sobre 2013 del 60,6%.

**5.- BALANCE CONSOLIDADO**

(€mm)	2014	2013		2014	2013
Inmovilizado material	6	9	Patrimonio neto atribuido	165	191
Inversiones inmobiliarias	886	2.264	Minoritarios	136	515
Existencias	403	450	Deuda con entidades de crédito	1.711	2.224
Deudores y cuentas a cobrar	18	49	Acreedores y cuentas a pagar	25	48
Tesorería y equivalentes	618	121	Otros pasivos	105	158
Otros activos	211	243			
<b>Total Activo (*)</b>	<b>2.142</b>	<b>3.136</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>2.142</b>	<b>3.136</b>

	Valor contable (Book Value)	Valor de mercado	Valor de mercado (sin minoritarios)	Plusvalías Totales	Plusvalías (sin minoritarios)	Plusvalías desp. Impuestos
Patrimonio	925	1.374	1.108	449	327	246
Residencial	428	476	461	48	43	32
<b>Activos Grupo Realia</b>	<b>1.353</b>	<b>1.850</b>	<b>1.569</b>	<b>497</b>	<b>371</b>	<b>278</b>

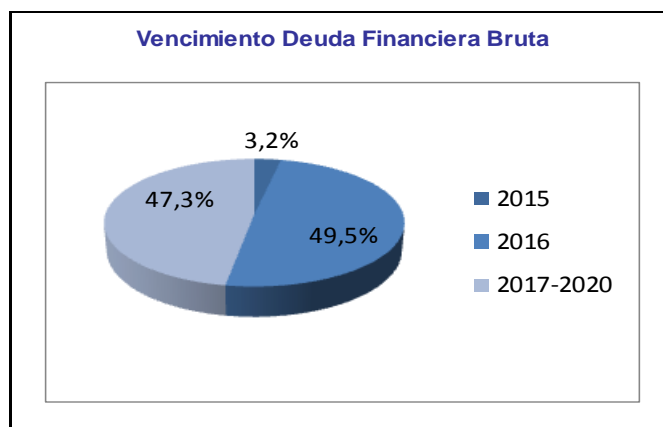
- Los datos se han adaptado, en ambos ejercicios, a las nuevas Normas Internacionales (NIIF), que afectan a las sociedades participadas en las que se tiene el control conjunto accionarioal.
- La diferencia entre los cierres de 2013 y 2014 refleja la venta de SIIC de Paris.
- Los activos se contabilizan 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 278 millones de euros.



**6.- ESTRUCTURA FINANCIERA**

	REALIA Patrimonio	REALIA Business	2014	2013 (sin SIIC)	Var. (%)	2013 (con SIIC)
	Patrimonio	Promociones y Suelo				
Sindicados	838	792	1.630	1.633	-0,2	2.098
Otros Préstamos	62	19	81	93	-12,9	128
Intereses	0	3	3	5	-40,0	5
Gastos de formalización	-3	0	-3	-5	40,0	-7
<b>Total Deuda</b>	<b>897</b>	<b>814</b>	<b>1.711</b>	<b>1.726</b>	<b>-0,9</b>	<b>2.224</b>
Tesorería	567	51	618	87	610,3	122
<b>Deuda Neta</b>	<b>330</b>	<b>763</b>	<b>1.093</b>	<b>1.639</b>	<b>-33,3</b>	<b>2.102</b>

- Una vez descontada la venta de SIIC de Paris, a 31 de diciembre de 2014, Realia tiene una deuda financiera bruta (con entidades de crédito y asimiladas) de 1.711 millones de euros, frente a 1.726 millones en 2013 (un 0,9% menos).
- Realia cuenta con Tesorería y equivalentes por un total de 618 millones de euros, por lo que tiene una deuda financiera neta (con entidades de crédito y asimiladas) de 1.093 millones de euros (frente a 1.639 millones en el ejercicio 2013), un 33,3% menos.
- Si se hace el cómputo global, es decir comparando 2013 con SIIC de Paris y 2014 tras su venta, la reducción total de deuda financiera bancaria neta es de 1.009 millones.
- El 49,5% de la deuda total del Grupo vence en 2016 y el 47,3% 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.
- El coste financiero ha pasado del 3,38% en diciembre de 2013, contando con coberturas de deuda (1,6% antes de coberturas), al 1,46% en 2014.



**7.- VALORACION DE ACTIVOS**

- La valoración de la cartera de activos inmobiliarios de Realia a 31 de Diciembre de 2014 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 2012 y 2013, 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.

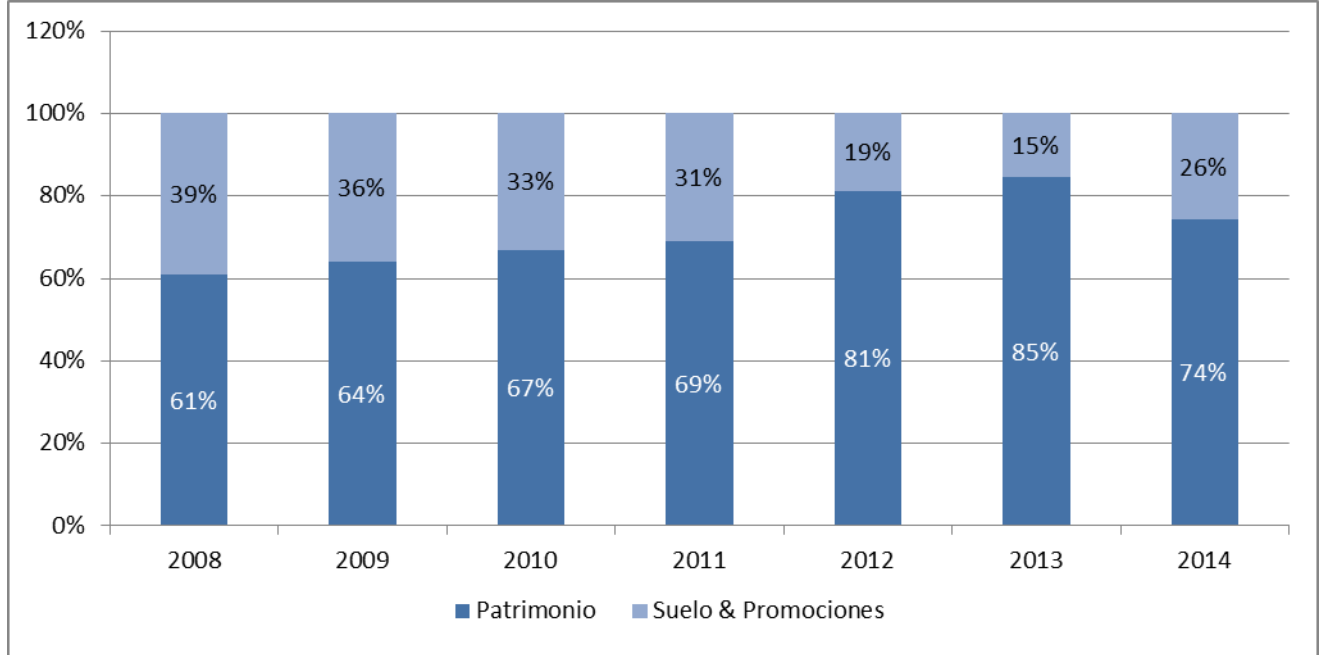
(€mm)	2014	2013	Var. (%)
Activos en renta España	1.314	1.280	2,7
Activos en renta Francia		1.316	
Activos en curso Francia		197	
Setecampos (C.C. Twin Towers)		2	
Suelo terciario	60	61	-0,8
Producto terminado residencial	112	146	-23,3
Suelo residencial y otros*	364	383	-5,0
<b>Total Valor</b>	<b>1.850</b>	<b>3.384</b>	<b>-45,3</b>
<b>Total (sin SIIC de Paris y Setecampos)</b>	<b>1.850</b>	<b>1.869</b>	<b>-1,0</b>

\* Incluye Campo de Golf Hato Verde

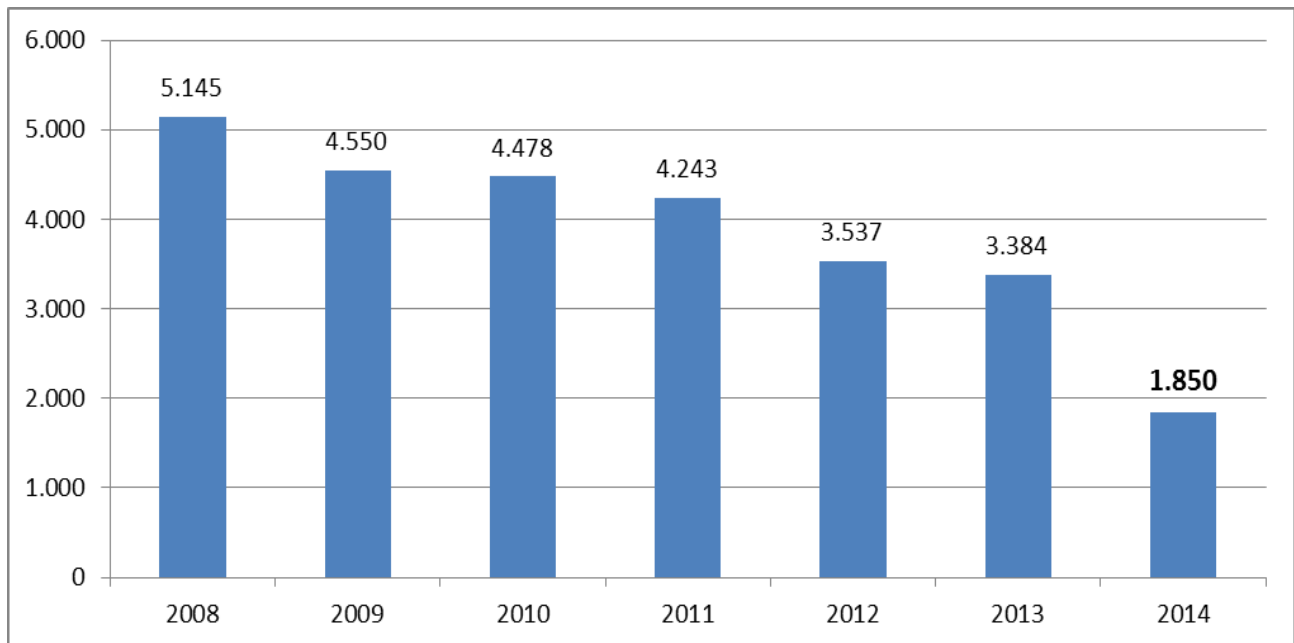
- La valoración de los activos en renta en España aumenta en un 2,7%, debido a la incorporación del edificio de Goya 29, comprado en diciembre por 28 millones. Sin ese impacto la valoración se mantiene.
- La bajada del producto terminado residencial en un 23,3% refleja la disminución de existencias producida durante el ejercicio.
- A 31 de Diciembre de 2014, la cartera de activos inmobiliarios de Realia tiene un valor de mercado de 1.850 millones de euros, sin variación significativa frente a un perímetro comparable en 2013.
- El 74% del GAV corresponde al negocio patrimonial y el 26% al negocio residencial.

**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**

	Nº Edif.	m2	GAV 2014 <sup>1</sup>	GAV 2013 <sup>1</sup>	Var. (%)	LfL (%) <sup>2</sup>	Yield 2014 (%) <sup>3</sup>	Valor €/ m <sup>2</sup>
<b>Oficinas</b>	<b>29</b>	<b>244.853</b>	<b>961</b>	<b>930</b>	<b>3,3</b>	<b>0,3</b>	<b>5,2</b>	<b>3.924</b>
CBD <sup>4</sup>	12	84.413	484	455	6,4	0,2	4,5	5.730
BD <sup>5</sup>	5	60.790	212	214	-0,7	-0,7	5,9	3.490
Periferia/Otros	12	99.651	265	262	1,2	1,2	5,8	2.658
<b>C. Comerciales</b>	<b>6</b>	<b>128.674</b>	<b>247</b>	<b>247</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>7,6</b>	<b>1.918</b>
<b>Otros Activos<sup>6</sup></b>	<b>6</b>	<b>45.329</b>	<b>107</b>	<b>103</b>	<b>3,8</b>	<b>3,8</b>	<b>4,6</b>	<b>2.353</b>
<b>Total en Explotación</b>	<b>41</b>	<b>418.856</b>	<b>1.314</b>	<b>1.280</b>	<b>2,7</b>	<b>0,5</b>	<b>5,6</b>	<b>3.138</b>
<b>Suelo terciario<sup>7</sup></b>	<b>2</b>	<b>123.744</b>	<b>60</b>	<b>61</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,2</b>		<b>485</b>
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>542.600</b>	<b>1.374</b>	<b>1.341</b>	<b>2,5</b>	<b>0,4</b>		<b>2.533</b>

<sup>1</sup> Refleja el valor de mercado de los activos en millones de €.

<sup>2</sup> Compara activos homogéneos en explotación Dic. 2014 vs. Dic. 2013.

<sup>3</sup> Rentabilidad actual (Yield): rentas Dic. 14 anualizadas asumiendo 100% ocupación dividido entre el valor GAV de los activos

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

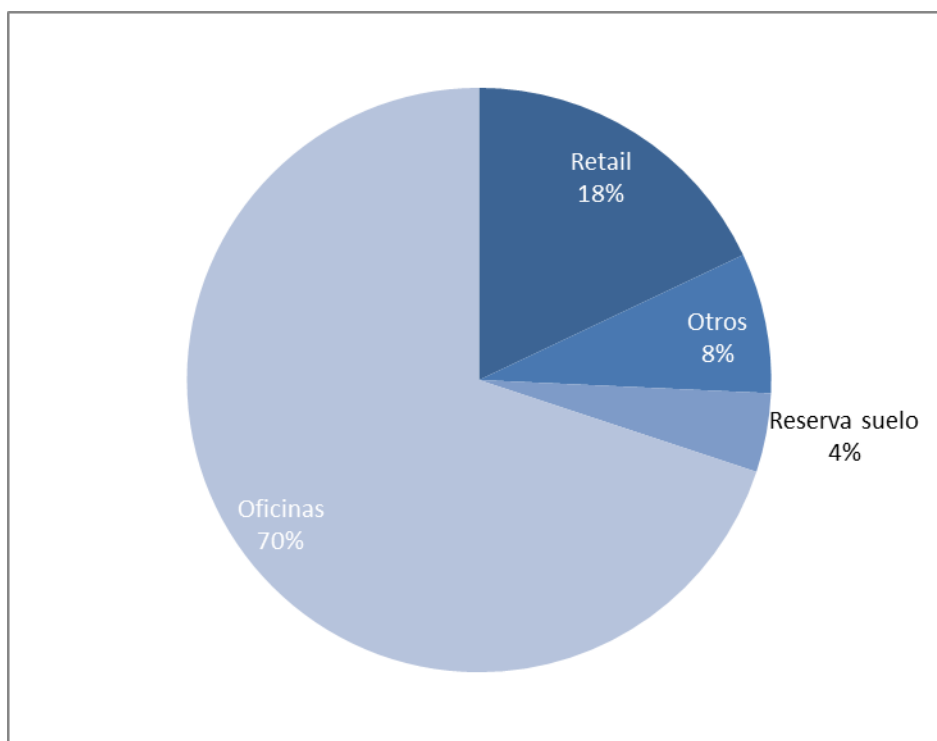
<sup>5</sup> Área metropolitana, excluyendo CBD.

<sup>6</sup> Nave industrial en Logroño y otros activos como locales, garajes,...

<sup>7</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 2014 es de 1.374 millones de euros, un 2,5% superior al de Diciembre 2013 y un 0,4% mayor en términos homogéneos.
- El valor de mercado de la cartera de oficinas en España es un 3,3% superior al de 2013 debido a la incorporación del edificio de Goya 29. En términos homogéneos la subida es del 0,3%. Si comparamos valores unitarios con respecto a máximos de 2008, se ha pasado de 5.197 €/m<sup>2</sup> a 3.924 €/m<sup>2</sup>, lo que supone una caída del 24,5%.
- El valor de mercado de la cartera de Centros Comerciales ha tenido una variación negativa en términos comparables *like for like* del -0,3%, indicando una estabilización de los valores.
- La rentabilidad actual (rentas de Diciembre 2014 anualizadas asumiendo 100% ocupación dividido entre el valor de los activos según CBRE) de la cartera patrimonial es del 5,6%.

### Distribución Activos Patrimonio (GAV)



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

Activos	Localización	Uso	SBA
Puerta Europa	Madrid	Oficinas	28.424
Torre Realia BCN	Barcelona	Oficinas	31.960
Plaza Nueva Parque Comercial	Leganés	Retail	52.675
Salvador de Madariaga 1	Madrid	Oficinas	24.850
C.C. Ferial Plaza	Guadalajara	Retail	31.997
Edificio Los Cubos	Madrid	Oficinas	18.324
María de Molina 40	Madrid	Oficinas	9.684
Albasanz 16	Madrid	Oficinas	19.551
Príncipe de Vergara 132	Madrid	Oficinas	8.808
C.N. Méndez Álvaro	Madrid	Oficinas	13.248

### Valoración de PROMOCIONES y SUELO

- La valoración a 31 de Diciembre 2014 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 se hizo en 2012 y 2013:

(€mm)	2014	2013	Var. (%)
Cartera de suelo y otros*	364	383	-5,0%
Promociones terminadas	112	146	-23,3%
<b>Total Valor Activos Residenciales</b>	<b>476</b>	<b>529</b>	<b>-10,0%</b>

\* Incluye campo de Golf Hato Verde

- El negocio residencial ha sido valorado en 476 millones de euros, un 10% inferior a la valoración de 2013, debido a la disminución del stock de producto terminado, la venta de suelo y a los ajustes en el valor de la cartera de suelo:

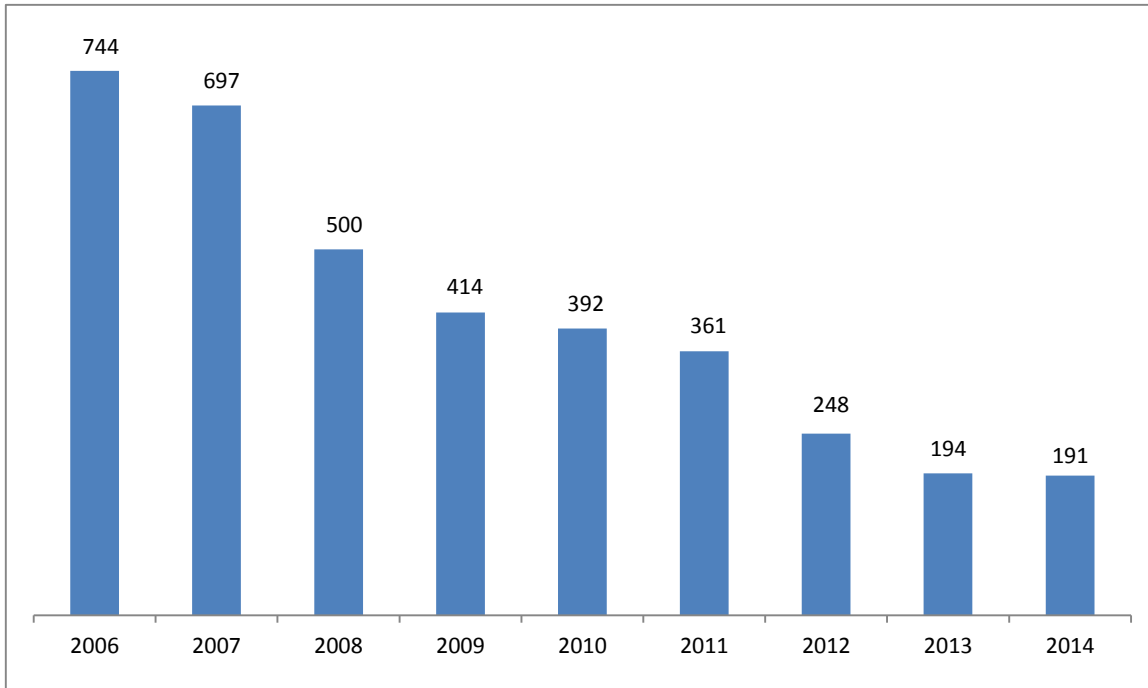
### Valoración de la cartera de Suelo

	Superficie bruta m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>	GAV 2014 MM €	GAV 2014 €/m <sup>2</sup>	GAV 2013 MM €	GAV 2013 €/m <sup>2</sup>	Var. €/m <sup>2</sup> (%)
Ordenación	3.307.598	517.994	38	73	39	76	-3%
Planeamiento	1.739.876	669.961	57	85	68	97	-12%
Urbanización	197.413	213.596	69	323	63	342	-5%
Finalistas	512.115	474.034	194	409	208	386	6%
<b>Total</b>	<b>5.757.002</b>	<b>1.875.585</b>	<b>358</b>	<b>191</b>	<b>378</b>	<b>194</b>	<b>-2%</b>

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

- El valor global de la cartera de suelo se reduce un 5,3%, reflejando los ajustes debidos a la debilidad del mercado y la baja del suelo vendido en el ejercicio. El valor unitario, disminuye un 2%, pasando de 194 €/m<sup>2</sup> a 191 €/m<sup>2</sup>.
- El mayor ajuste de valor se ha producido en los suelos en planeamiento, donde ha habido una bajada de valor unitario del 12%.
- En los suelos finalistas, tras la baja del suelo vendido en Varsovia, el valor unitario se ha incrementado un 6%.
- Esta evolución está indicando ya un final próximo en el ajuste de los precios del suelo residencial.

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

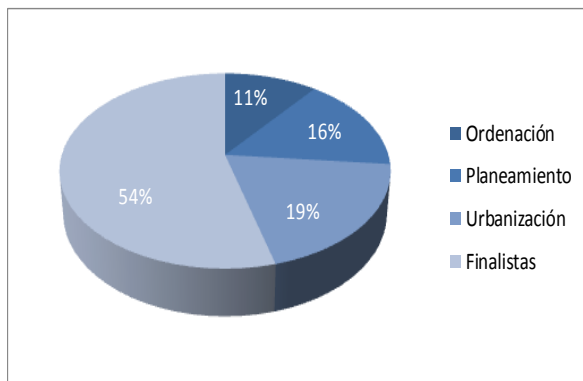


2006-2011 Valoración realizada de acuerdo con el Método de Tasación-Valoración RICS.

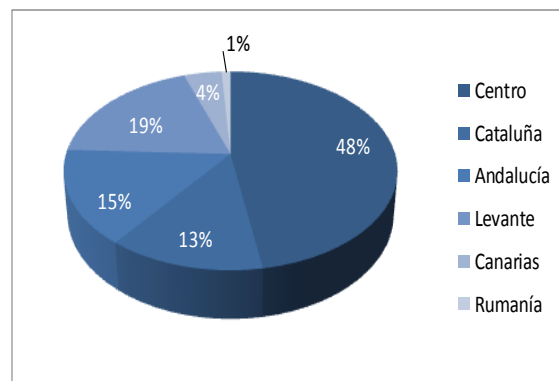
2012-2014 Valoración realizada de acuerdo con el Método de Tasación-Valoración ECO

**Distribución GAV Suelos (MM €)**

**Por Situación Urbanística**



**Por Zonas**



**8.- VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)**

(€mm)	PATRIMONIO*		PROMOCIÓN		TOTAL		
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	Var. %
<b>Valor de Mercado (GAV)</b>	<b>1.403</b>	<b>2.885</b>	<b>447</b>	<b>499</b>	<b>1.850</b>	<b>3.384</b>	<b>-45,3</b>
Minoritarios	270	875	11	13	281	888	-68,4
Valor mercado participación Realia	1.133	2.010	436	486	1.569	2.497	-37,2
Valor contable	804	1.626	394	441	1.198	2.067	-42,0
Plusvalías	329	385	42	45	371	430	-13,8
Impuestos	82	57	10	14	92	71	29,8
Plusvalías después de impuestos	247	327	31	32	<b>278</b>	359	-22,6
Ajustes					6	6	10,3
Recursos Propios					165	191	-13,6
NAV antes de impuestos					544	629	-13,6
NNAV después de impuestos					<b>449</b>	556	-19,1
Nº de acciones (millones)					307,4	307,4	0,0
NAV antes de impuestos por acción (€/acción)					1,77	2,05	-13,6
NNAV después de impuestos por acción (€/acción)					<b>1,46</b>	1,81	-19,1

\* El GAV de Patrimonio incluye en este cuadro el Campo de Golf Hato Verde y los suelos de Planigesa y As Cancelas

- El valor de liquidación neto de Realia (NNAV), a 31 de Diciembre de 2014, se sitúa en 1,46 euros por acción, un 19,1% inferior al de Diciembre de 2013, debido fundamentalmente al menor valor de los activos y al impacto de la reforma fiscal.
- A 31 de diciembre de 2014 la acción de Realia cotizaba a 0,51 euros/acción, con un descuento del 65% sobre NNAV.

**Valor Liquidativo Neto (NNAV)**

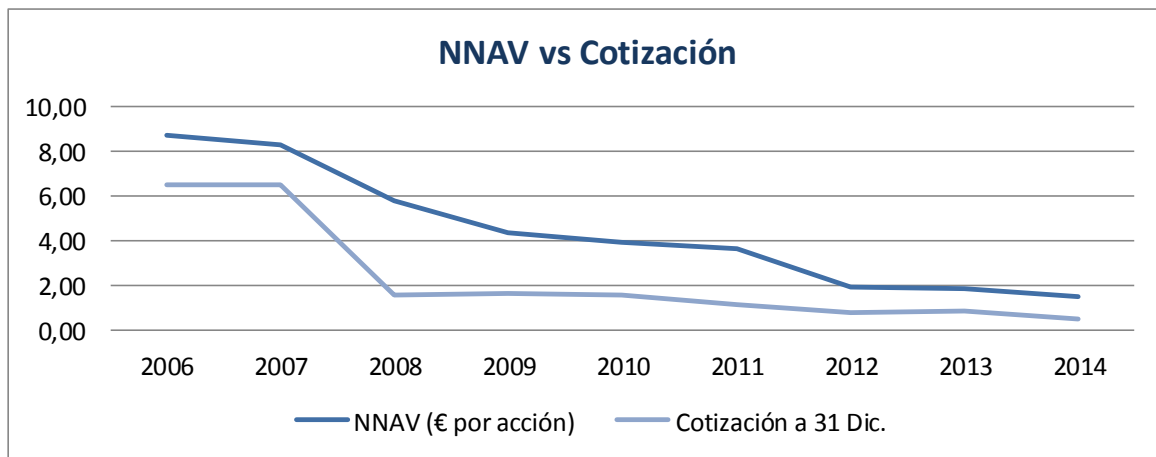
<b>GAV (Valor de mercado de los activos)</b>	<b>1.850</b>
- Minoritarios	<b>-281</b>
- Deuda neta (ex minoritarios)	<b>-1.067</b>
- Neto otros activos / pasivos	<b>39</b>
- Impuestos plusvalías	<b>-92</b>
<b>- Valor Liquidativo Neto después de impuestos</b>	<b>449</b>



**Evolución del Valor Liquidativo Neto (NNAV)**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
NNAV (€mm)	2.426	2.258	1.576	1.195	1.077	1.012	530	556	449
NNAV (€ por acción)	8,75	8,31	5,83	4,34	3,91	3,67	1,92	1,81	1,46
Cotización a 31 Dic.	6,5 <sup>1</sup>	6,50	1,55	1,66	1,56	1,09	0,75	0,83	0,51
Descuento sobre NNAV	-26%	-22%	-73%	-62%	-60%	-70%	-61%	-54%	-65%

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



**9.- NEGOCIO PATRIMONIAL**
Alquileres

(miles €)	2014	2013	Var. (%)
Rentas	66.152	68.871	-4%
Repercusión de gastos	18.127	16.951	7%
Otros Ingresos	29	215	-87%
<b>Total Ingresos</b>	<b>84.308</b>	<b>86.036</b>	<b>-2%</b>
Gastos comunes repercutibles	-22.203	-22.422	1%
Gastos comunes no repercutibles	-4.674	-4.937	5%
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>57.431</b>	<b>58.677</b>	<b>-2%</b>
<b>Margen alquileres (%)</b>	<b>86,8%</b>	<b>85,2%</b>	<b>1,9%</b>

(\*) 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 (LfL)\*
**Alquileres por usos**

(miles €)	2014	2013	Var. (%)	Ocup. 2014 (%)	Ocup. 2013 (%)
<b>Oficinas</b>	<b>46.115</b>	<b>47.980</b>	<b>-3,89%</b>	<b>91,21</b>	<b>89,35</b>
CBD	20.908	22.025	-5,07%	94,31	91,83
BD	12.077	12.791	-5,58%	96,69	94,91
Periferia	13.130	13.164	-0,26%	85,40	83,98
<b>Centros Comerciales</b>	<b>14.973</b>	<b>16.028</b>	<b>-6,58%</b>	<b>89,31</b>	<b>89,80</b>
<b>Otros</b>	<b>5.064</b>	<b>4.863</b>	<b>4,13%</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>66.152</b>	<b>68.871</b>	<b>-3,95%</b>	<b>91,58</b>	<b>90,66</b>

**Alquileres por ciudades**

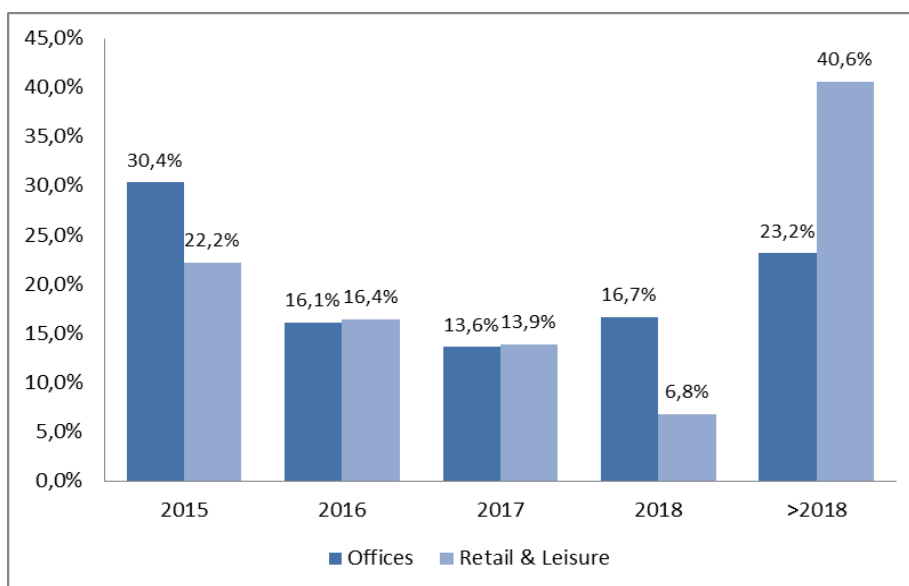
(miles €)	2014	2013	Var. (%)	Ocup. 2014 (%)	Ocup. 2013 (%)
<b>Madrid</b>	<b>49.397</b>	<b>51.707</b>	<b>-4,47%</b>	<b>92,68</b>	<b>91,15</b>
CBD	21.609	22.780	-5,14%	96,03	93,56
BD	13.871	14.617	-5,10%	97,03	95,42
Periferia	13.917	14.310	-2,75%	88,15	87,25
<b>Barcelona</b>	<b>4.278</b>	<b>4.253</b>	<b>0,59%</b>	<b>91,98</b>	<b>90,70</b>
<b>Resto</b>	<b>12.478</b>	<b>12.910</b>	<b>-3,35%</b>	<b>89,05</b>	<b>89,56</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>66.152</b>	<b>68.871</b>	<b>-3,95%</b>	<b>91,58</b>	<b>90,66</b>

\* No incluye el edificio de Goya 29

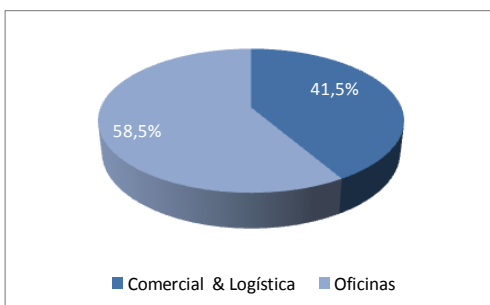
- Los ingresos por alquileres disminuyen un -4% debido principalmente a la caída de ingresos en el negocio de centros comerciales.
- El descenso de los ingresos de alquiler del área de oficinas (-4%) se debe fundamentalmente a las actualizaciones de rentas de algunos contratos renovados (en algunos casos anticipadamente) en periodos anteriores. Para el año 2015 hay vencimientos de contratos en oficinas por un 30,4%.
- El descenso de los ingresos de alquileres del área de Centros Comerciales -6,6% se debe aún a la debilidad del consumo que ha hecho necesario renegociar alquileres a la baja. La ocupación en este sector se mantiene estable en el entorno del 89%. Un 22,2% de los contratos se renegociará o vencerán en 2015.

**Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas**

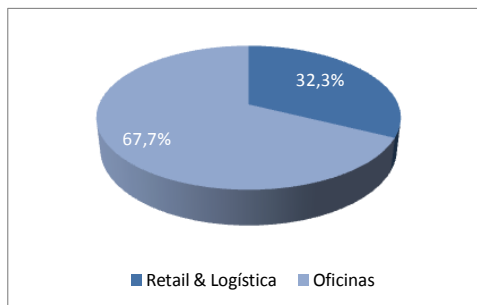
(Teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas)



**Distribución SBA (M2) por uso**



**Distribución Rentas Anualizadas**



### Rotación de activos

- 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 (58,95%) al grupo francés Eurosic, a un precio fijado de 22 Euros por acción, 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 una vez obtenida la aprobación definitiva de la Comisión de la Competencia de Francia. Esta operación ha generado un resultado atribuido a la sociedad dominante de 4,2 millones.
- En Noviembre de 2014, Realia Patrimonio vendió su participación (50%) en la sociedad Setecampos, que ostenta la propiedad del Centro Comercial Twin Towers en Lisboa, por 2,5 millones de euros. El resultado por actividades interrumpidas ha sido de -0,1 millones.
- En diciembre de 2014, la sociedad Hermanos Revilla adquirió un edificio de oficinas vacío, con una superficie de 5.000 m<sup>2</sup> sobre rasante y 87 plazas de garaje, en la calle Goya 29 de Madrid, por 28 millones de euros. El inmueble está actualmente en proceso de renovación de zonas comunes y se ha iniciado su comercialización.

**10.- NEGOCIO RESIDENCIAL (PROMOCION Y SUELO)**

(€mm)	2014	2013	Var. (%)
<b><u>Ingresos</u></b>			
Promociones	27,4	24,2	13,4
Suelo	7,7	3,4	123,0
<b>Total Ingresos</b>	<b>35,1</b>	<b>27,6</b>	<b>27,0</b>
<b><u>Margen Bruto</u></b>			
Promociones	-7,6	-2,7	-184,7
Suelo	-4,8	1,0	-566,7
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>-12,4</b>	<b>-1,7</b>	<b>-646,4</b>

Promoción residencial

- El total de ingresos del área de promoción y suelo en 2014 ha ascendido a 35,1 millones, un 27% más que en el ejercicio 2013. A pesar del incremento de ingresos, los márgenes de esta actividad siguen siendo negativos (-12,4 millones). Estas pérdidas ha sido cubiertas por provisiones de ejercicios anteriores.
- Se han entregado durante 2014 un total de 152 unidades (viviendas, locales y oficinas), frente a 131 unidades entregadas en el ejercicio anterior, por un importe de 27,4 millones de euros (frente a 24,2 millones en 2013, un 13,4% más):

Promociones entregadas	Nº Unidades	Ingresos MM €
Madrid/Centro	64	12,6
Levante	18	4,4
Cataluña	33	4,9
Polonia	2	0,3
Andalucía	21	3,0
Canarias	7,5	0,6
Portugal	6	1,5
<b>Total</b>	<b>151,5</b>	<b>27,4</b>

- En 2014 se han pre-vendido 144 viviendas por un importe de 23,8 millones de euros:

<b>Evolución cartera residencial</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>Var. (%)</b>
<b>Pre-ventas</b>			
Número de unidades	144	145	-0,7%
MM €	23,8	24,2	-1,5%
<b>Entregas</b>			
Número de unidades	152	131	16,0%
MM €	27,4	24,2	13,4%
<b>Cartera total disponible al final del periodo</b>			
Número de unidades (incl. parcelas)	694	769	-9,8%

- Realia cuenta con una cartera de 655 unidades (viviendas, locales y oficinas) sin entregar, todas terminadas, de las cuales 19 están vendidas pendientes de entrega y 636 a la venta (217 en Madrid, 209 en Andalucía, 117 en Levante, 74 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% corresponde a primera vivienda y un 23% a segunda residencia.

### Cartera de Suelo

- 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 0,2 millones, después de revertir una provisión anteriormente realizada por 4,62 millones:

<b>Suelos vendidos (€mm)</b>	<b>Venta</b>	<b>Valor de mercado a 31/12/2013</b>	<b>Var. (%)</b>
Wilanov (Polonia)	7,7	8,0	-4,5
<b>Total Ingresos</b>	<b>7,7</b>	<b>8,0</b>	<b>-4,5</b>

- Realia cuenta, a 31 de diciembre de 2014, con una cartera de suelo de 5.757.002 m<sup>2</sup> brutos y 1.875.586 m<sup>2</sup> edificables, el 25% de ellos son suelos finalistas y el 49% están en Madrid y zona Centro:

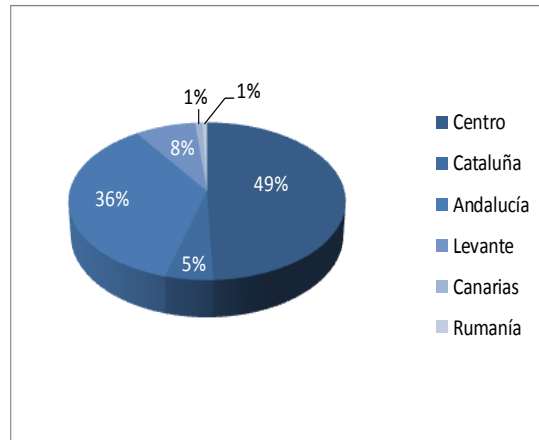
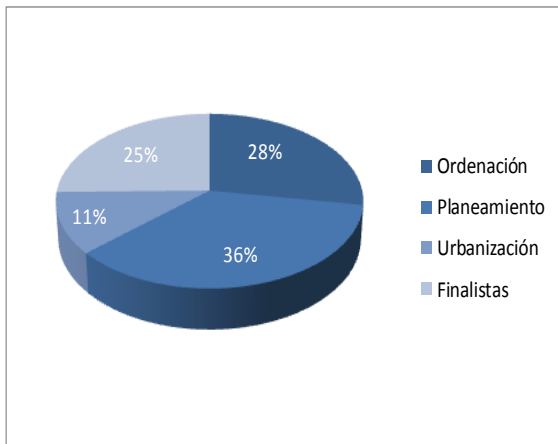
**Distribución Cartera de Suelo (Edificabilidad en m<sup>2</sup>)**

**Por Situación Urbanística**

	<b>Edificabilidad m<sup>2</sup></b>
Ordenación	517.994
Planeamiento	669.961
Urbanización	213.596
Finalistas	474.034
<b>Total</b>	<b>1.875.586</b>

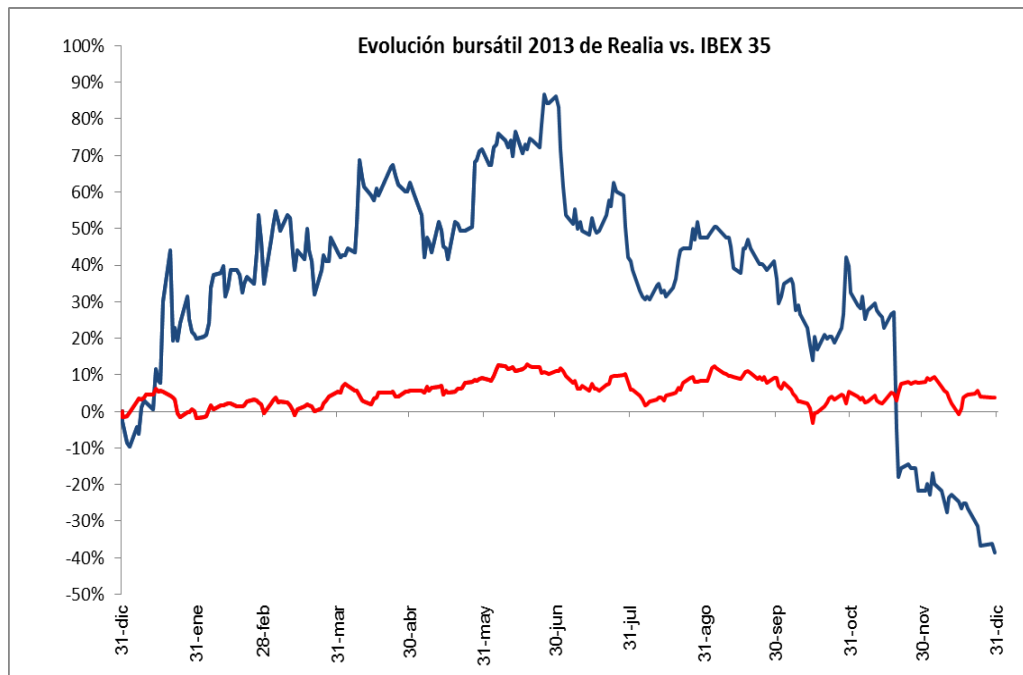
**Por Zonas**

	<b>Edificabilidad m<sup>2</sup></b>
Centro	925.994
Cataluña	93.190
Andalucía	676.907
Levante	150.042
Canarias	18.541
Rumanía	10.912
<b>Total</b>	<b>1.875.586</b>



**11.- DATOS BURSATILES**

- Las acciones de Realia han cerrado el ejercicio 2014 en 0,51 euros, con una bajada del 38,55% respecto al precio de cierre del ejercicio 2013 (0,83 euros). El índice IBEX 35 ha registrado un comportamiento en el mismo periodo del +3,7%.



**Realia: -38,6%**  
**Ibex 35: +3,7%**

	<b>2014</b>
Cotización al cierre (€ / acción)	0,51
Capitalización bursátil al cierre (€)	359.623.990
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,64
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,51
Efectivo medio diario negociado (€)	1.837.337
Volumen medio diario de contratación (acciones)	1.619.929

**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.**