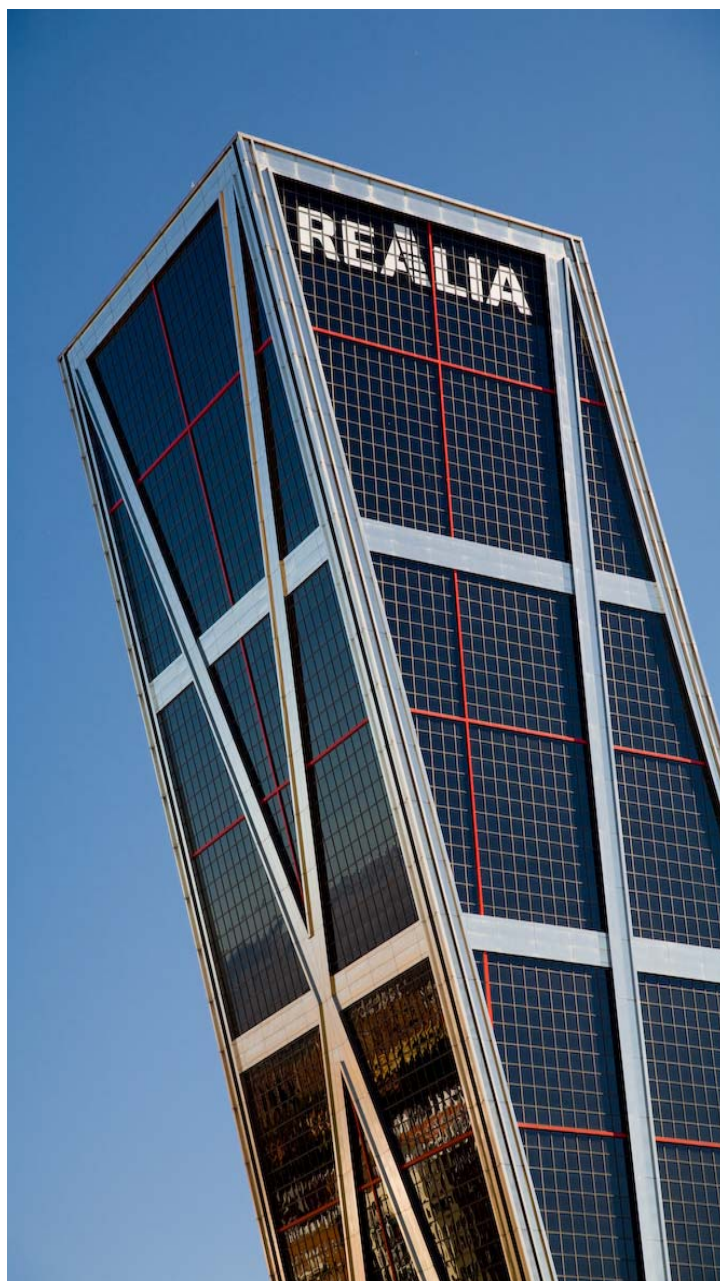


# REALIA



**RESULTADOS ENERO - JUNIO 2013**

*24 de Julio de 2013*

### Datos principales Enero – Junio 2013

#### **RESULTADOS**

- El 88% de los ingresos y la totalidad del margen bruto de la compañía provienen de la actividad patrimonial del Grupo.
- Además, el 50% de los ingresos de alquiler provienen de de la filial francesa Siic de Paris.
- El esfuerzo de reducción de costes continúa disminuyendo los gastos generales (-11%).
- El Resultado Neto atribuido del primer semestre 2013 se sitúa en -28 millones de euros.

#### **SITUACIÓN FINANCIERA**

- Realia continúa avanzando en las negociaciones con varias entidades financieras con el fin de alcanzar un acuerdo de reestructuración de la deuda vinculada con el negocio promotor.

#### **SIIC DE PARIS**

- Según la tasación realizada por un experto independiente, CB Richard Ellis, el valor neto de mercado de los activos de Siic de Paris, filial francesa de Realia, a 30 de Junio de 2013 es de 1.482,3 millones de euros.
- En términos comparables (like for like), el valor es un 2,8% superior al de Diciembre 2012, lo que confirma nuevamente la buena evolución del mercado “prime” de oficinas de Paris.

#### **NEGOCIO PATRIMONIAL**

- Conforme a la política de rotación de activos no estratégicos, se ha vendido en el segundo trimestre de 2013 a través de la filial francesa Siic de Paris, la planta 6ª del edificio de oficinas ubicado en el 4-10 Avenue de la Grande Armée en Paris con una superficie bruta alquilable de 1.725 m2 por un importe de 17,8 millones de euros, generando unas plusvalías consolidadas de 0,6 millones de euros. La operación se ha realizado un 7,4% por encima de la última valoración de CBRE de 31 de diciembre 2012.
- En el primer trimestre de 2013 se vendió el edificio de oficinas 191 Avenue du General Leclerc en Paris con una superficie bruta alquilable de 2.507 m2 por un importe de 4,1 millones de euros, generando unas plusvalías consolidadas de 0,7 millones de euros. La operación se realizó en línea con la última valoración de CBRE de 31 de diciembre 2012.

#### **CARTERA DE PROYECTOS**

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

#### **ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL**

- En el primer semestre 2013 se han vendido 67 viviendas por un importe de 9,2 millones de euros.

**Resumen Datos Financieros (30 de Junio 2013)**

(€mm)	1S 2013	1S 2012	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>100,1</b>	<b>105,0</b>	<b>-4,6</b>
Ingresos por alquileres	85,5	86,6	-1,3
<b>EBITDA Total</b>	<b>57,8</b>	<b>64,8</b>	<b>-10,6</b>
<b>Resultado Neto atribuible</b>	<b>-28,0</b>	<b>-9,5</b>	<b>194,5</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>2.166</b>	<b>2.179</b>	<b>-0,6</b>
<b>Nº Acciones (millones)</b>	<b>277,4</b>	<b>277,4</b>	
<b>Beneficio por acción (€)</b>	<b>-0,10</b>	<b>-0,03</b>	

**Resumen Datos Operativos (30 de Junio 2013)**

	1S 2013	1S 2012	Var. (%)
<b>Area de Patrimonio</b>			
<b>Superficie Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>598.196</b>	<b>603.766</b>	<b>-0,9</b>
En Explotación	570.859	554.054	3,0
En Curso	27.337	49.712	-45,0
<b>Ocupación (%)</b>	<b>90,9</b>	<b>89,5</b>	
<b>Area de Promociones</b>			
<b>Preventas del Periodo</b>			
Millones €	9,2	11,9	-23,0
Unidades	67	55	22,0
<b>Stock Preventas (millones €)</b>	<b>12,4</b>	<b>22,2</b>	<b>-44,1</b>
<b>Reserva de Suelo consolidada (mill. m<sup>2</sup>)<sup>1</sup></b>	<b>2,9</b>	<b>3,3</b>	<b>-3,0</b>
<b>Nº Empleados</b>	<b>145</b>	<b>155</b>	<b>-6,5</b>

<sup>1</sup> Incluye anticipos y suelos de promociones en curso actualmente sin actividad.

**Cuenta de Resultados Consolidada**

(€nm)	1S 2013	1S 2012	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>100,1</b>	<b>105,0</b>	<b>-4,6</b>
Alquileres	85,5	86,6	-1,3
Venta de Patrimonio (Resultado)	2,1	3,4	-37,6
Promociones	6,6	7,2	-8,5
Suelo	2,8	3,8	-26,1
Otros	3,1	4,0	-21,5
<b>Margen Bruto</b>	<b>66,3</b>	<b>74,3</b>	<b>-10,7</b>
Alquileres	64,4	67,6	-4,6
Venta de Patrimonio	2,1	3,4	-37,6
Promociones	-0,9	0,5	-295,7
Suelo	0,9	3,0	-69,6
Otros	-0,3	-0,1	76,5
Gastos Generales	-8,5	-9,6	-11,1
<b>EBITDA</b>	<b>57,8</b>	<b>64,8</b>	<b>-10,6</b>
Amortizaciones	-18,6	-18,1	3,0
Provisiones	-18,9	-2,8	572,6
<b>EBIT</b>	<b>20,3</b>	<b>43,9</b>	<b>-53,7</b>
Resultado Financiero Neto	-39,7	-47,3	-15,9
Otros Resultados	-	-1,1	-
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>-19,4</b>	<b>-4,5</b>	<b>332,1</b>
Impuestos	-0,1	6,5	-
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>-19,5</b>	<b>2,0</b>	<b>-</b>
Minoritarios	8,5	11,5	-26,6
<b>Resultado Neto Atribuible</b>	<b>-28,0</b>	<b>-9,5</b>	<b>194,5</b>

- El negocio patrimonial concentra gran parte de la actividad del Grupo, aportando el 88% de los ingresos y la totalidad del margen bruto de la compañía.
- El 50% de los ingresos de alquiler provienen de la filial francesa Siic de Paris.
- En el segundo trimestre de 2013, se ha vendido un edificio de oficinas en Paris por un importe de 17,8 millones de euros, generando unas plusvalías consolidadas de 0,6 millones de euros.
- La política de reducción de costes continúa reduciendo los gastos generales -11%.
- Se han realizado provisiones por depreciación de activos por un importe de 10,2 millones de euros (6,7 millones de euros en la cartera de suelo, y 3,5 millones de euros en inmovilizado).
- Además, se ha efectuado una dotación de 9,7 millones de euros en la cartera de producto terminado (existencias) debido a los descuentos realizados en las ventas de viviendas del semestre.

- El Resultado Neto atribuido del primer semestre 2013 se ha situado en -28 millones de euros vs. -9,5 millones de euros en el mismo periodo del 2012. Principales variaciones:
  - La caída del resultado operativo (EBITDA) de 57,8 millones de euros vs. 64,8 millones de euros en el Primer Semestre de 2012.
  - Mayores provisiones/dotaciones por el menor valor de mercado de algunos activos por un importe neto de 18,9 millones de euros vs. 2,8 millones de euros en el mismo periodo de 2012.
  - Menor coste financiero debido principalmente al descenso de los tipos de interés: 39,7 millones de euros en el Primer Semestre de 2013 vs. 47,3 millones de euros en el mismo periodo de 2012.
  - La no activación de créditos fiscales en el Primer Semestre de 2013 por un importe de 12,6 millones de euros, siguiendo un criterio de prudencia.

## BALANCE CONSOLIDADO

(€mm)	1S 2013	2012		1S 2013	2012
Inmovilizado material	9	9	Patrimonio Neto Atribuido	140	158
Inversiones inmobiliarias	2.322	2.332	Minoritarios	490	509
Existencias	557	579	Deuda con entidades de crédito	1.831	1.853
Deudores y cuentas a cobrar	53	60	Acreedores y cuentas a pagar	51	53
Tesorería y equivalentes	194	204	Otros pasivos	802	798
Otros activos	179	187			
<b>Total Activo</b>	<b>3.314</b>	<b>3.371</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>3.314</b>	<b>3.371</b>

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

**SITUACIÓN FINANCIERA**

<b>ESTRUCTURA DEUDA <sup>1</sup></b>	<b>1S 2013</b>	<b>1S 2012</b>
Sindicados	2.157,4	2.095,0
Créditos	29,7	46,3
Préstamos hipotecarios	138,1	111,6
Préstamos	35,3	37,4
<b>Total Deuda Financiera Bruta</b>	<b>2.360,5</b>	<b>2.290,3</b>
Tesorería	131,8	87,4
Equivalentes de Tesorería	62,3	24,1
<b>Total Deuda Financiera Neta</b>	<b>2.166,4</b>	<b>2.178,8</b>

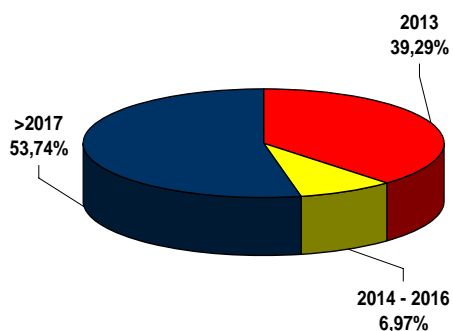
<sup>1</sup> Incluye intereses devengados y gastos de formalización

- Realia cuenta con Tesorería y equivalentes por un total de 194 millones de euros.
- Realia continúa avanzando en las negociaciones con varias entidades financieras con el fin de alcanzar un acuerdo de reestructuración de la deuda vinculada con el negocio promotor.
- El pasado 31 de Mayo de 2013, Realia remitió a la CNMV el siguiente comunicado:

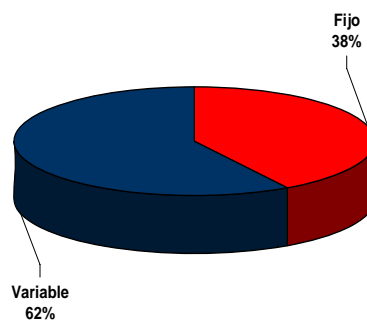
La compañía ha llegado a un acuerdo con el sindicato bancario, titular de su deuda asociada al negocio residencial (847 millones de euros), para extender de nuevo el vencimiento del crédito hasta el 30 de Septiembre de 2013. A este acuerdo se han adherido la totalidad de las Entidades Acreedoras.

Teniendo en cuenta el estado de las negociaciones, la compañía entiende que este nuevo plazo será suficiente para cerrar los contratos con las Entidades Acreedoras, así como para que se puedan cumplir las condiciones suspensivas a las que, eventualmente, se sujete el acuerdo definitivo, incluida, si fuera pertinente, la emisión del informe del experto independiente designado por el Registro Mercantil.

**Vencimiento Deuda Financiera Bruta**



**Cobertura Deuda Financiera Bruta**



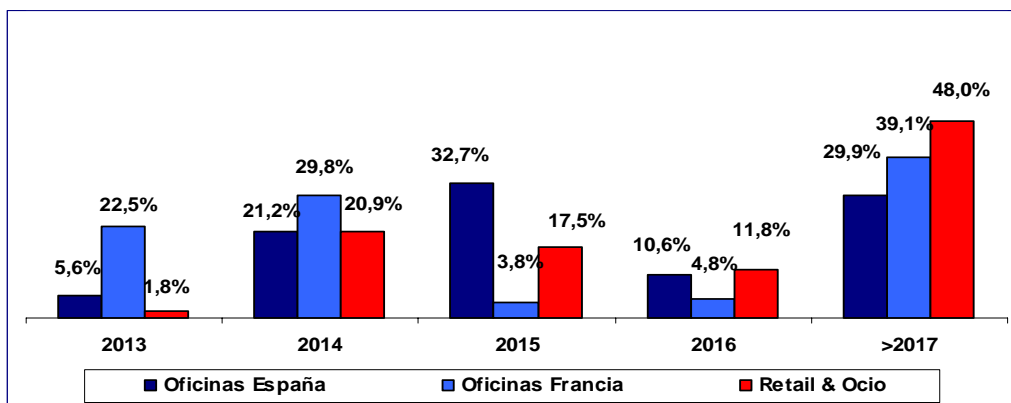
**AREA DE PATRIMONIO**
Alquileres

(€mm)	1S 2013	1S 2012
Ingresos por alquileres	71,2	74,0
Ingresos por repercusión de gastos	14,3	12,6
<b>Total Ingresos</b>	<b>85,5</b>	<b>86,6</b>
Gastos repercutibles a los inquilinos	-19,2	-16,9
Gastos no repercutibles	-1,9	-2,2
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>64,4</b>	<b>67,6</b>
<b>Margen alquileres (%)</b>	<b>90,6</b>	<b>91,2</b>

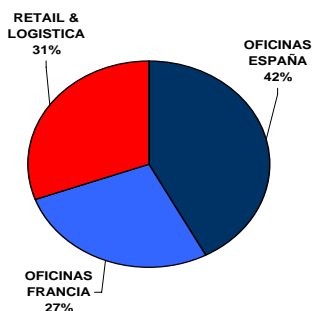
(€mm)	1S 2013	1S 2012	Var. (%)	Like for Like (%)	Ocupación (%)
<b>Oficinas</b>	<b>60,7</b>	<b>65,4</b>	<b>-7,2</b>	<b>-4,8</b>	<b>91,1</b>
España	24,0	29,1	-17,4	-17,4	88,7
Francia	36,7	36,3	1,0	5,7	95,0
<b>Centros Comerciales</b>	<b>9,9</b>	<b>8,0</b>	<b>23,9</b>	<b>-8,1</b>	<b>87,9</b>
<b>Otros</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>-4,8</b>	<b>-4,8</b>	<b>100,0</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>71,2</b>	<b>74,0</b>	<b>-3,8</b>	<b>-5,2</b>	<b>90,9</b>

- Los ingresos de alquileres disminuyen un -3,8% debido fundamentalmente a la caída de ingresos en el área de oficinas España.
- El descenso de los ingresos de alquiler del área oficinas España -17,4% se debe fundamentalmente a 2 factores:
  - 7,5% 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.
  - 9,9% a las actualizaciones de rentas de algunos contratos renovados en el Primer Semestre de 2013.
- Destacar el incremento de los ingresos de alquileres del área de oficinas Francia del 5,7% en términos comparable *like for like* gracias a la buena evolución del índice de referencia con el que se actualizan los contratos en Francia.
- El incremento de los ingresos de alquileres del área de Centros Comerciales 23,9% se debe a la reciente entrada en explotación del Centro Comercial As Cancelas.

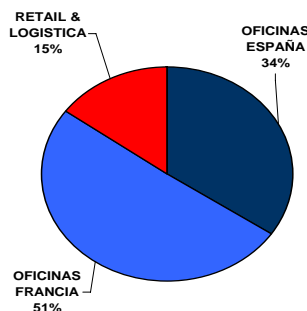
**Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas**  
(teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas)



**DISTRIBUCION SBA (M<sup>2</sup>) POR USO**



**RENTAS ANUALIZADAS DIC. 2012**



**Proyectos en curso**

- En el periodo 2013-2014 está previsto acometer las siguientes inversiones que aportarán mayor peso patrimonial y mayores ingresos de alquileres:

Activos en curso	Localización	Uso	SBA	Inversión Estimada	Inversión Incurrida	Renta anual esperada	Apertura prevista
163 Malesherbes <sup>1</sup>	Paris	Oficinas	1.294	5,5	0,6	0,9	2.014
36 Rue de Liège <sup>1</sup>	Paris	Oficinas	1.600	2,6	0,3	0,8	2.013
22/24 Vendome <sup>1</sup>	Paris	Oficinas	1.650	3,4	1,8	1,1	2.013
Les Miroirs <sup>1</sup>	Paris	Oficinas	22.793	41,0	42,6	9,7	2.013
<b>Total</b>			<b>27.337</b>	<b>52,5</b>	<b>45,3</b>	<b>12,5</b>	

<sup>1</sup> En rehabilitación.

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



**AREA DE PROMOCIONES Y SUELO**

(€mm)	1S 2013	1S 2012
<b>Ingresos</b>		
Promociones	6,6	7,2
Suelo	2,8	3,8
<b>Total Ingresos</b>	<b>9,4</b>	<b>11,0</b>
<b>Margen Bruto</b>		
Promociones	-0,9	0,5
Suelo	0,9	3,0
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>0,0</b>	<b>3,5</b>
<b>Margen Promociones (%)</b>	<b>-</b>	<b>6,7</b>
<b>Margen Suelo (%)</b>	<b>32,4</b>	<b>79,0</b>

- 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 el primer semestre 2013 un total de 52 viviendas por un importe de 6,6 millones de euros:

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos MM €
Polonia	15	1,7
Levante	10	1,3
Andalucía	8	1,0
Madrid / Centro	7	0,9
Cataluña	6	0,8
Canarias	5	0,5
Portugal	1	0,4
<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>6,6</b>

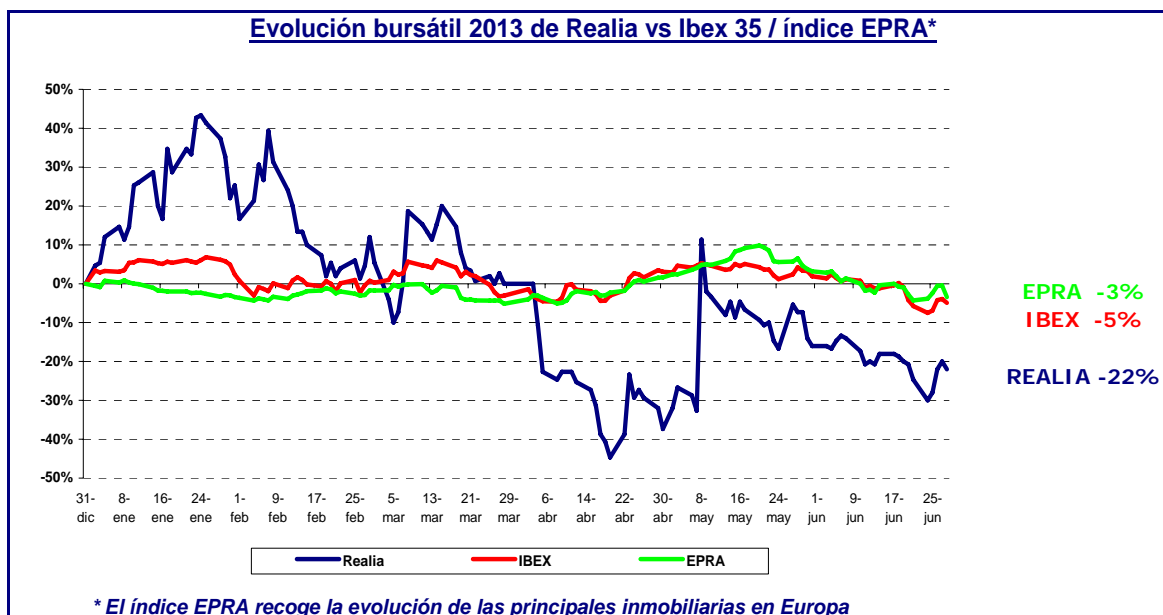
- En el primer semestre 2013 se han vendido 67 viviendas por un importe de 9,2 millones de euros:

Evolución cartera de pre-ventas	1S 2013	1S 2012
<b>(+) Pre-ventas</b>		
Número de unidades	67	55
MM €	9,2	11,9
<b>(-) Entregas</b>		
Número de unidades	52	41
MM €	6,6	7,2
<b>Cartera final del periodo</b>		
Número de unidades	42	93
MM €	12,4	22,2

- Realia cuenta con una cartera de 885 viviendas (153 en curso y 732 terminadas) de las cuales 42 están vendidas pendientes de entregar y 843 a la venta (300 en Madrid y zona centro, 245 en Andalucía, 141 en Levante, 113 en Cataluña, 16 en Polonia, 20 en Portugal y 9 en Canarias).

**DATOS BURSATILES**

- Las acciones de Realia han cerrado el primer semestre del ejercicio 2013 en 0,585 euros, con una bajada del -22% respecto al precio de cierre del ejercicio 2012. Los índices IBEX 35 y EPRA (principales inmobiliarias europeas) han registrado un comportamiento en el mismo periodo del -5% y -3%, respectivamente.



	<b>1S 2013</b>
Cotización al cierre (€/ acción)	0,59
Capitalización bursátil al cierre (€)	162.265.148
Cotización máxima del periodo (€/ acción)	1,15
Cotización mínima del periodo (€/ acción)	0,52
Efectivo medio diario negociado (€)	476.804
Volumen medio diario de contratación (acciones)	634.302

**Información de contacto**

Tel: 91 210 10 28

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, S.A. (la “Compañía”), únicamente para su uso durante la presentación de resultados correspondientes al primer semestre 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.