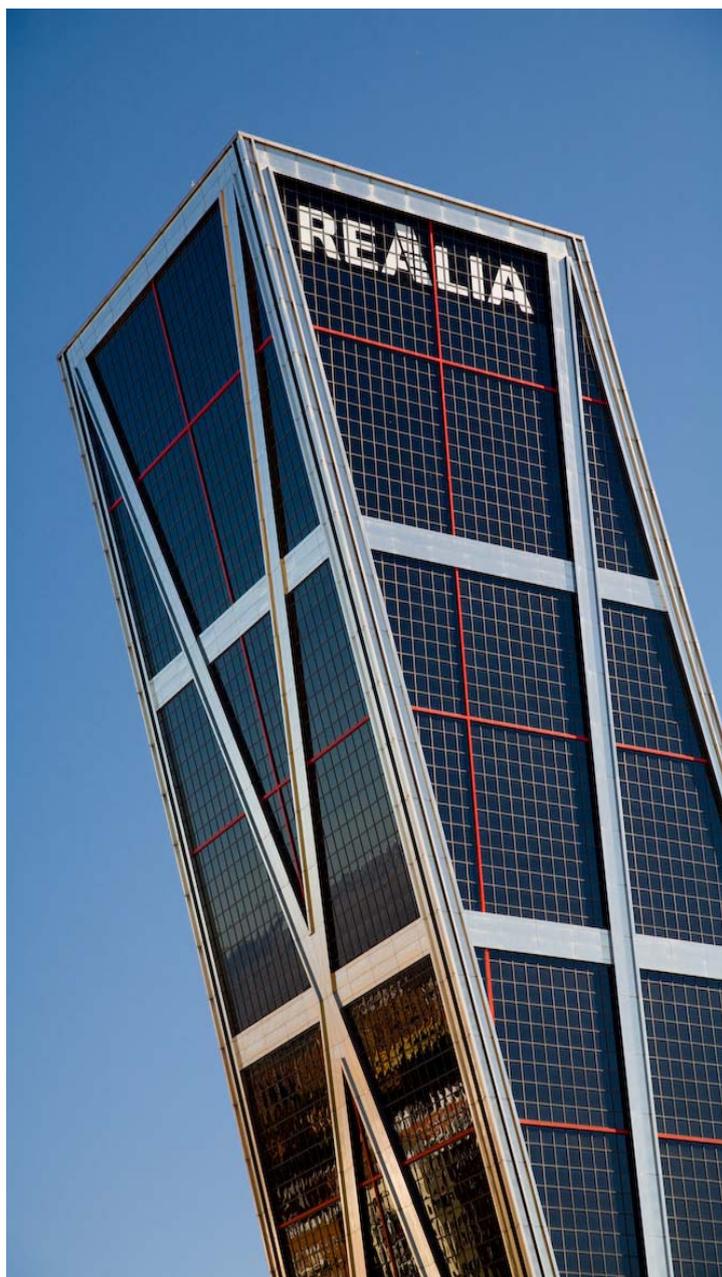


# REALIA



**RESULTADOS ENERO - MARZO 2013**

*8 de Mayo de 2013*

### Datos principales Enero – Marzo 2013

#### **RESULTADOS**

- Más del 90% de los ingresos y la totalidad del margen bruto de la compañía provienen de la actividad patrimonial del Grupo.
- Además, el 51% 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 (-5,4%).
- El Resultado Neto atribuido del primer trimestre 2013 se sitúa en -10,7 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.

#### **NEGOCIO PATRIMONIAL**

- Durante el primer trimestre de 2013, se han renovado gran parte de los contratos de alquiler con vencimiento en 2013, logrando mantener la tasa de ocupación por encima del 90% gracias a la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia
- Conforme a la política de rotación de activos no estratégicos, se ha vendido a través de la filial francesa Siic de Paris, el edificio de oficinas 191 Avenue du General Leclerc en Paris con una superficie bruta alquilable de 2.507 m<sup>2</sup> por un importe de 4,1 millones de euros, generando unas plusvalías consolidadas de 0,4 millones de euros. La operación se ha realizado 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 trimestre 2013 se ha vendido un suelo de 2.200 m<sup>2</sup> de superficie edificable en Palma de Mallorca por un importe de 2,1 millones de euros, generando unas plusvalías de 0,4 millones de euros.

**Resumen Datos Financieros (31 de Marzo 2013)**

(€mm)	1T 2013	1T 2012	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>50,4</b>	<b>52,9</b>	<b>-4,7</b>
Ingresos por alquileres	44,2	44,2	-0,1
<b>EBITDA Total</b>	<b>27,3</b>	<b>31,9</b>	<b>-14,3</b>
<b>Resultado Neto atribuible</b>	<b>-10,7</b>	<b>-4,9</b>	<b>-</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>2.185</b>	<b>2.182</b>	<b>0,1</b>
<b>Nº Acciones (millones)</b>	<b>277,4</b>	<b>277,4</b>	
<b>Beneficio por acción (€)</b>	<b>-0,04</b>	<b>-0,02</b>	

**Resumen Datos Operativos (31 de Marzo 2013)**

	1T 2013	1T 2012	Var. (%)
<b>Area de Patrimonio</b>			
<b>Superficie Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>599.770</b>	<b>604.389</b>	<b>-0,5</b>
En Explotación	571.286	551.409	3,7
En Curso	28.484	52.980	-45,0
<b>Ocupación (%)</b>	<b>90,4</b>	<b>91,5</b>	
<b>Area de Promociones</b>			
<b>Preventas del Periodo</b>			
Millones €	2,5	8,2	-69,5
Unidades	17	34	-50,0
<b>Stock Preventas (millones €)</b>	<b>10,1</b>	<b>24,1</b>	<b>-58,1</b>
<b>Reserva de Suelo consolidada (mill. m<sup>2</sup>) <sup>1</sup></b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>	<b>-4,4</b>
<b>Nº Empleados</b>	<b>146</b>	<b>155</b>	<b>-5,8</b>

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

**Cuenta de Resultados Consolidada**

(€mm)	1T 2013	1T 2012	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>50,4</b>	<b>52,9</b>	<b>-4,7</b>
Alquileres	44,2	44,2	-0,1
Venta de Patrimonio (Resultado)	1,0	2,6	-99,6
Promociones	1,5	2,8	-43,5
Suelo	2,1	-	-
Otros	1,7	3,4	-51,0
<b>Margen Bruto</b>	<b>31,6</b>	<b>36,4</b>	<b>-13,2</b>
Alquileres	32,1	33,2	-3,4
Venta de Patrimonio	1,0	2,6	-99,6
Promociones	-1,8	0,6	-388,9
Suelo	0,4	-	-
Otros	0,1	0,0	-
Gastos Generales	-4,2	-4,5	-5,4
<b>EBITDA</b>	<b>27,3</b>	<b>31,9</b>	<b>-14,3</b>
Amortizaciones	-9,3	-9,0	3,8
Provisiones	-4,6	-1,4	221,4
<b>EBIT</b>	<b>13,4</b>	<b>21,5</b>	<b>-37,5</b>
Resultado Financiero Neto	-19,6	-24,2	-19,1
Otros Resultados	-	-0,5	-
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>-6,1</b>	<b>-3,1</b>	<b>-</b>
Impuestos	-0,3	3,6	-
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>-6,4</b>	<b>0,4</b>	<b>-</b>
Minoritarios	4,3	5,4	-
<b>Resultado Neto Atribuible</b>	<b>-10,7</b>	<b>-4,9</b>	<b>-</b>

- El negocio patrimonial concentra gran parte de la actividad del Grupo, aportando el 90% de los ingresos y la totalidad del margen bruto de la compañía.
- El 51% de los ingresos de alquiler provienen de la filial francesa Siic de Paris.
- Se ha vendido un edificio de oficinas en Paris por un importe de 4,1 millones de euros, generando unas plusvalías consolidadas de 0,4 millones de euros.
- El margen de la actividad de promoción se ha visto afectado por diversos gastos excepcionales de posventa, situándolo en -1,8 millones de euros.
- Se ha vendido un suelo en Palma de Mallorca por un importe de 2,1 millones de euros, generando unas plusvalías de 0,4 millones de euros.
- La política de reducción de costes continúa reduciendo los gastos generales -5,4%.
- Se ha efectuado una dotación de 4 millones de euros en la cartera de producto terminado (existencias) debido a los descuentos realizados en las ventas de viviendas del trimestre.
- El Resultado Neto atribuido del primer trimestre 2013 se ha situado en -10,7 millones de euros.

**BALANCE CONSOLIDADO**

(€mm)	1T 2013	2012		1T 2013	2012
Inmovilizado material	8	9	Patrimonio Neto Atribuido	153	158
Inversiones inmobiliarias	2.331	2.332	Minoritarios	497	509
Existencias	572	579	Deuda con entidades de crédito	1.848	1.853
Deudores y cuentas a cobrar	63	60	Acreedores y cuentas a pagar	53	53
Tesorería y equivalentes	188	204	Otros pasivos	796	798
Otros activos	185	187			
<b>Total Activo</b>	<b>3.347</b>	<b>3.371</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>3.347</b>	<b>3.371</b>

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

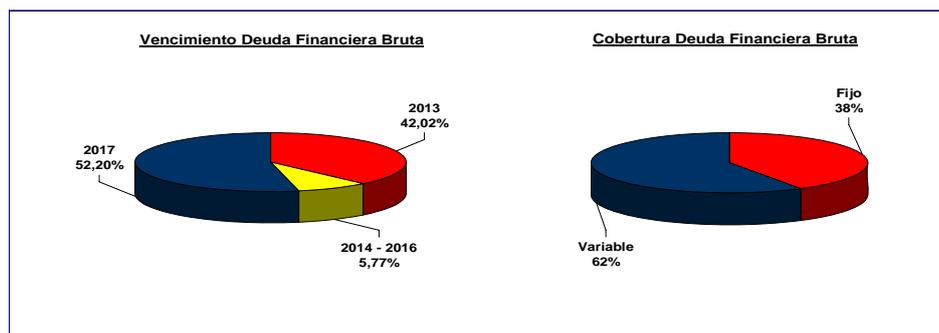
**SITUACIÓN FINANCIERA**

ESTRUCTURA DEUDA	1T 2013	1T 2012
Sindicados	2.174,6	2.096,1
Créditos	34,4	48,6
Préstamos hipotecarios	127,0	131,8
Préstamos	37,0	0,8
<b>Total Deuda Financiera Bruta</b>	<b>2.373,0</b>	<b>2.277,3</b>
Tesorería	76,7	50,7
Equivalentes de Tesorería	111,0	44,4
<b>Total Deuda Financiera Neta</b>	<b>2.185,3</b>	<b>2.182,2</b>

- Realia cuenta con Tesorería y equivalentes por un total de 187,7 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 27 de Marzo 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 el vencimiento del crédito hasta el 31 de mayo de 2013. A este acuerdo se han adherido la totalidad de las Entidades acreedoras.

Teniendo en cuenta el estado de las negociaciones, la compañía confía en alcanzar, a lo largo de las próximas semanas, un acuerdo definitivo para la refinanciación de la mencionada deuda.



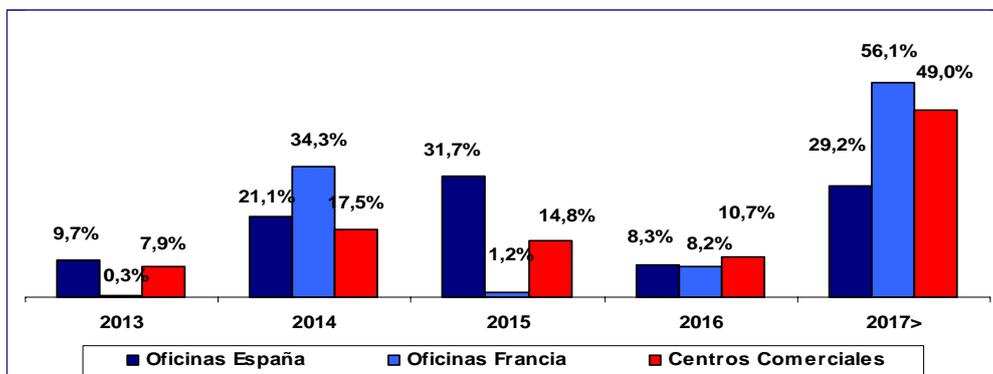
**AREA DE PATRIMONIO**
Alquileres

(€mm)	1 T2013	1T 2012
Ingresos por alquileres	35,9	36,9
Ingresos por repercusión de gastos	8,2	7,3
<b>Total Ingresos</b>	<b>44,2</b>	<b>44,2</b>
Gastos repercutibles a los inquilinos	-11,0	-10,0
Gastos no repercutibles	1,0	1,0
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>32,1</b>	<b>33,2</b>
<b>Margen alquileres (%)</b>	<b>89,4</b>	<b>90,0</b>

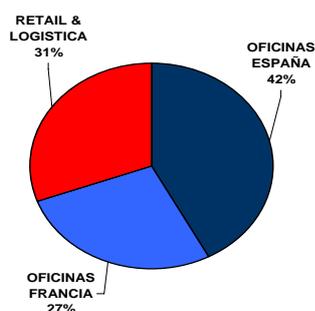
(€mm)	1T 2013	1T 2012	Var. (%)	Like for Like (%)	Ocupación (%)
<b>Oficinas</b>	<b>30,5</b>	<b>32,9</b>	<b>-7,1</b>	<b>-6,7</b>	<b>91,4</b>
España	12,1	15,3	-21,0	-21,0	89,8
Francia	18,4	17,6	5,1	6,4	93,8
<b>Centros Comerciales</b>	<b>5,1</b>	<b>3,8</b>	<b>34,9</b>	<b>1,1</b>	<b>88,0</b>
<b>Otros</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>-3,8</b>	<b>-3,8</b>	<b>100,0</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>35,9</b>	<b>36,9</b>	<b>-2,7</b>	<b>-5,9</b>	<b>91,1</b>

- Los ingresos de alquileres disminuyen un -2,7% debido fundamentalmente a la caída de ingresos en el área de oficinas España.
- El descenso de los ingresos de alquiler del área oficinas España -21,0% se debe fundamentalmente a 3 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,
  - Al incremento de la desocupación, y
  - A las actualizaciones de rentas de algunos contratos renovados al inicio del ejercicio 2013.
- Destacar el incremento de los ingresos de alquileres del área de oficinas Francia del 6,4% 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 34,9% se debe a la reciente entrada en explotación del Centro Comercial As Cancelas.
- Durante el primer trimestre de 2013 se han renovado gran parte de los contratos de alquiler con vencimiento en 2013, logrando mantener la tasa de ocupación por encima del 90% gracias a la calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.

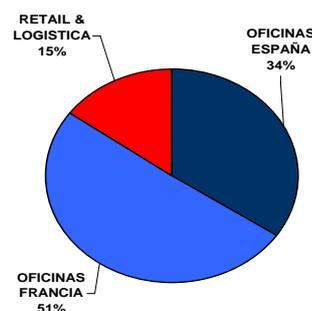
**Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas**  
(teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas)



**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	0,7	0,9	2.014
73 Rue d'Anjou <sup>1</sup>	Paris	Oficinas	1.147	0,9	0,5	0,5	2.013
36 Rue de Liège <sup>1</sup>	Paris	Oficinas	1.600	2,6	0,1	0,8	2.013
22/24 Vendome <sup>1</sup>	Paris	Oficinas	1.650	3,4	0,9	1,1	2.013
Les Miroirs <sup>1</sup>	Paris	Oficinas	22.793	41,0	27,2	9,7	2.013
<b>Total</b>			<b>28.484</b>	<b>53,4</b>	<b>29,4</b>	<b>13,0</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)	1T 2013	1T 2012
<b>Ingresos</b>		
Promociones	1,5	2,8
Suelo	2,1	-
<b>Total Ingresos</b>	<b>3,6</b>	<b>2,8</b>
<b>Margen Bruto</b>		
Promociones	-1,8	0,6
Suelo	0,4	-
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>-1,4</b>	<b>0,6</b>
<b>Margen Promociones (%)</b>	<b>-</b>	<b>22,2</b>
<b>Margen Suelo (%)</b>	<b>18,8</b>	<b>-</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.
- En el primer trimestre 2013 se ha vendido un suelo de 2.200 m2 de superficie edificable en Palma de Mallorca por un importe de 2,1 millones de euros, generando unas plusvalías de 0,4 millones de euros.
- Se han entregado en el primer trimestre 2013 un total de 11 viviendas por un importe de 1,5 millones de euros:

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos MM €
Madrid / Centro	3	0,5
Levante	3	0,3
Polonia	2	0,2
Cataluña	1	0,1
Andalucía	1	0,1
Canarias	1	0,1
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>1,5</b>

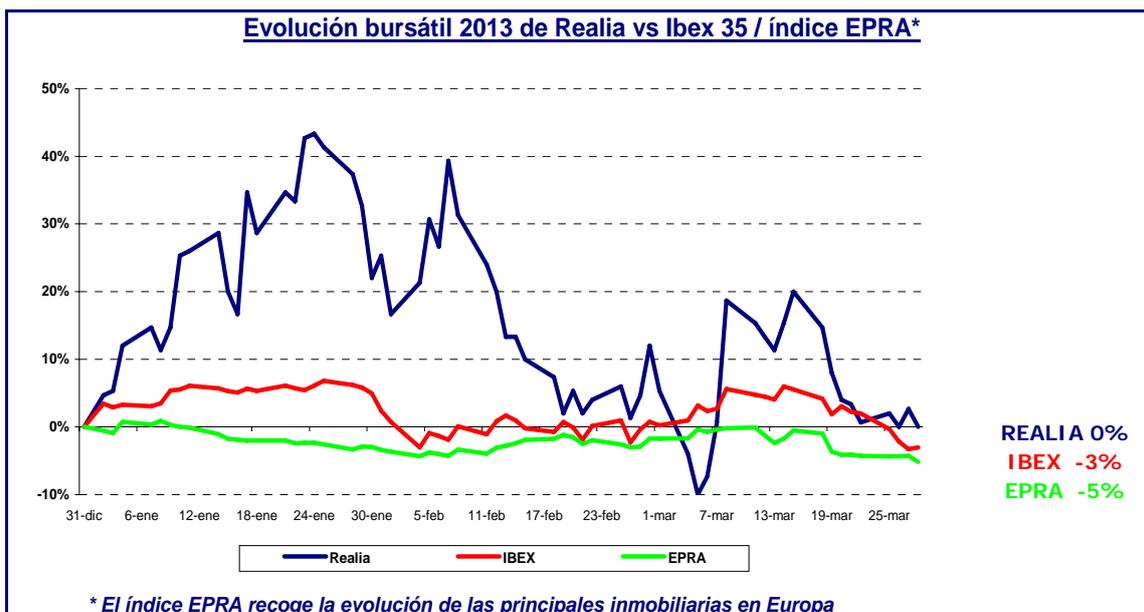
- En el primer trimestre 2013 se han vendido 17 viviendas por un importe de 2,5 millones de euros:

Evolución cartera de pre-ventas	1T 2013	1T 2012
<b>(+) Pre-ventas</b>		
Número de unidades	17	34
MM €	2,5	8,2
<b>(-) Entregas</b>		
Número de unidades	11	15
MM €	1,5	2,8
<b>Cartera final del periodo</b>		
Número de unidades	38	107
MM €	10,8	24,1

- Realia cuenta con una cartera de 927 viviendas (153 en curso y 774 terminadas) de las cuales 38 están vendidas pendientes de entregar y 889 a la venta (304 en Madrid y zona centro, 247 en Andalucía, 150 en Levante, 121 en Cataluña, 34 en Polonia, 22 en Portugal y 12 en Canarias).

**DATOS BURSATILES**

- Las acciones de Realia han cerrado el primer trimestre del ejercicio 2013 en 0,75 euros, igual nivel de cotización del precio de cierre del ejercicio 2012. Los índices IBEX 35 y EPRA (principales inmobiliarias europeas) han registrado un comportamiento en el mismo periodo del -3% y -5%, respectivamente.



	<b>1T 2013</b>
Cotización al cierre (€/ acción)	0,75
Capitalización bursátil al cierre (€)	208.032.242
Cotización máxima del periodo (€/ acción)	1,15
Cotización mínima del periodo (€/ acción)	0,56
Efectivo medio diario negociado (€)	524.715
Volumen medio diario de contratación (acciones)	583.867

**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 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.