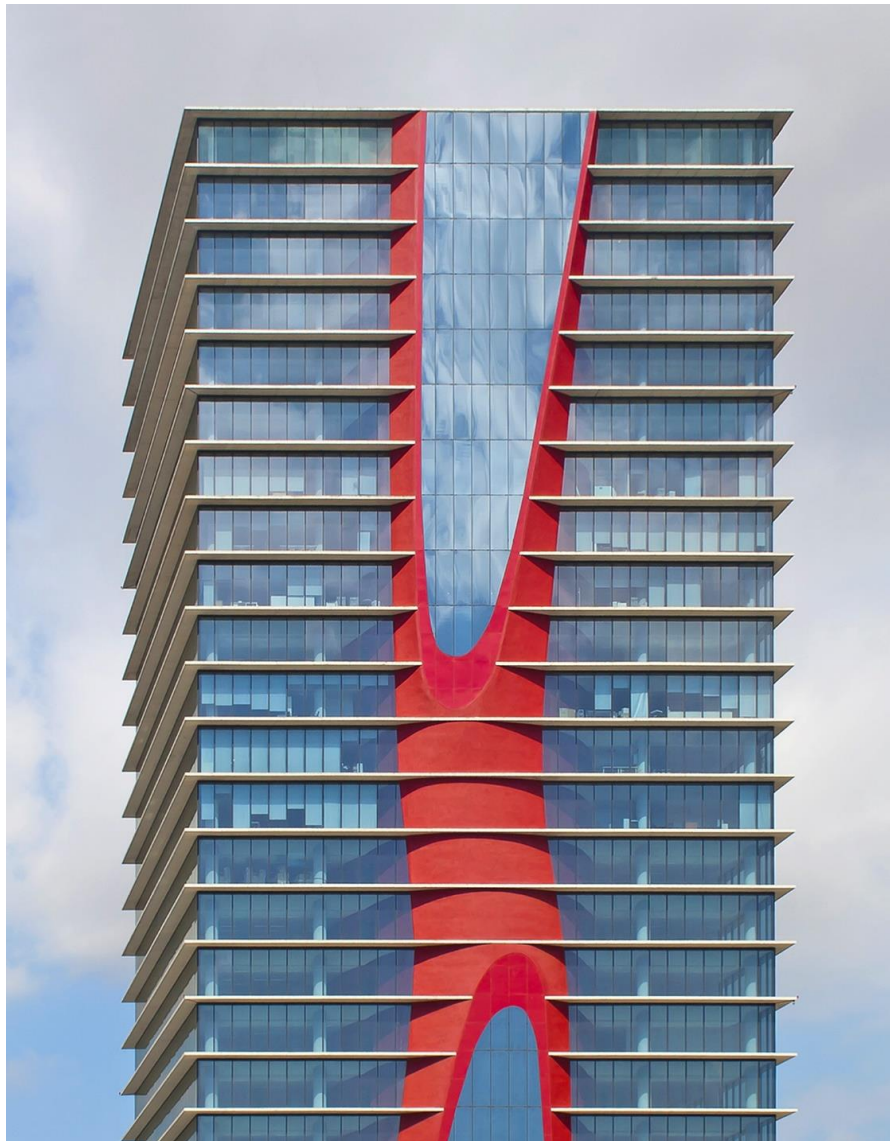


REALIA



RESULTADOS 3T 2016

25 de octubre de 2016

INDICE

- 1.- Datos Principales
- 2.- Resumen Datos Financieros
- 3.- Resumen Datos Operativos
- 4.- Cuenta de Resultados Consolidada
- 5.- Balance Consolidado
- 6.- Estructura Financiera
- 7.- Negocio Patrimonial
- 8.- Negocio Residencial
- 9.- Datos Bursátiles

1.- DATOS PRINCIPALES

INGRESOS Y RESULTADOS

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en el tercer trimestre de 2016 de 71,7 millones de euros, un 1% menor a lo obtenido en el mismo periodo de 2015, debido a la disminución de las rentas (-1,1 millones) tras el vacío del edificio Los Cubos de Madrid y a pesar del incremento de los ingresos de promociones (+2,1 millones).
- El EBITDA se sitúa en 30,2 millones de euros en el 3T 2016, frente a 30,5 millones en el 3T 2015.
- El beneficio antes de impuestos a 30 de septiembre 2016 alcanza 97,1 millones y el beneficio neto atribuido se sitúa en 89,2 millones de euros. Este resultado refleja los siguientes impactos extraordinarios:
 1. Como consecuencia de la valoración independiente de los activos residenciales efectuada a 30 de septiembre, que ha reflejado un menor valor de los mismos por 61,4 millones de euros, se han dotado provisiones por 1,1 millones contra el valor del portfolio de producto terminado y 44,6 millones contra el valor de los suelos (suelo y suelo con obra en curso).
 2. La variación de valor de las inversiones inmobiliarias en 9,3 millones de euros.
 3. Un impacto positivo de 113 millones, debido a las quitas asociadas a la refinanciación de la deuda residencial y del préstamo adquirido por Inversora Carso a Sareb, 72 millones y 41 millones respectivamente.
 4. Se ha reconocido la total imposibilidad de cobrar una deuda relacionada con la venta de un suelo (el deudor está en concurso de acreedores) y se ha dotado la correspondiente provisión por 5,5 millones.
- El Resultado Recurrente neto atribuible a la sociedad dominante en el tercer trimestre de 2016, sin los efectos antes referidos, se sitúa en 17,6 millones de euros, frente a 8,8 millones en el mismo periodo del ejercicio 2015.

ENDEUDAMIENTO

- Realia ha reducido su deuda financiera bruta en 812 millones de euros, hasta 941 millones a 30 de septiembre de 2016, un 46% menos que en el mismo periodo del ejercicio precedente (incluyendo en el ejercicio 2015 los 60 millones del préstamo participativo comprado a Sareb, más 1 millón por sus intereses, para hacer los datos comparables).
- Tras aplicar las quitas, el resultado financiero neto se sitúa en 107,5 millones positivos. Sin aplicar dichas quitas, el coste financiero habría sido de -5,5 millones en el tercer trimestre de 2016 frente a -15,2 millones en el mismo periodo del ejercicio precedente.
- A 30 de septiembre de 2016, Realia tiene una deuda financiera neta de 900 millones de euros, un 20% menos que en septiembre de 2015, y cuenta con 41 millones de euros de tesorería y equivalentes.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos totales del área patrimonial (rentas, gastos, resultado venta inmovilizado y otros) hasta el tercer trimestre ascienden a 55,9 millones, con un descenso del 6% con el ejercicio precedente debido fundamentalmente al vacío del edificio de Los Cubos, actualmente en rehabilitación. Este vacío produce un descenso de rentas de 4,1 millones de euros al año, es decir 1 millón de euros al trimestre.

- En términos homogéneos la ocupación global de los inmuebles en renta se sitúa en el 92,3% al final del tercer trimestre del ejercicio 2016 frente al 90,8% del mismo periodo de 2015.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- Hasta el tercer trimestre de 2016 se han entregado 69 unidades por un importe de 13,4 millones de euros, un 19% más que en el mismo periodo de 2015, en el que ascendió a 11,3 millones.
- Realia cuenta a 30 de septiembre de 2016 con un stock de 515 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas y pendientes de entrega (12 de ellas vendidas). Además, cuenta con 57 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial. La cartera de suelo asciende a 1.850.914 m² edificables.

2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS

(€mm)	3T 2016	3T 2015	Var. (%)
Ingresos Explotación	71,7	72,2	-1
Ingresos por rentas	43,6	47,5	-8
EBITDA Total	30,2	30,5	-1
Resultado Neto atribuible	89,2	18,4	384
Deuda Financiera Neta	900	1.130	-20
Nº Acciones (millones)	460,8	307,4	50
Beneficio por acción (€)	0,194	0,060	223

3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS

	3T 2016	3T 2015	Var. (%)
Area de Patrimonio			
Superficie Alquilable (m ²)	404.807	418.856	-3
Ocupación (%)	92,3	90,8	2
Area de Promociones			
Unidades (viv+loc+of+parcelas) entregadas			
Millones €	13,4	11,3	19
Unidades	69	60	15
Reserva de Suelo consolidada (m²)	1.850.914	1.870.289	-1
Nº Empleados	94	100	-6

Número de Empleados	30/09/2016	30/09/2015	Var. (%)
Totales (*)	94	100	-6
Realia Business	42	48	-13
Realia Patrimonio	4	4	0
Hermanos Revilla (*)	47	47	0
Realia Polska	1	1	0

(*) Incluye 36 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios

4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(€mm)	3T 2016	3T 2015	Var. (%)
Ingresos Totales Explotación	71,7	72,2	-1
Rentas	43,6	47,5	-8
Provisión Gastos	11,7	11,7	-1
Venta de patrimonio (resultado)	0,4	0,1	340
Promociones	13,4	11,3	19
Suelo	0,9	0,0	
Otros ingresos (promoción y patrimonio)	1,6	1,6	6
Margen Bruto	36,2	38,2	-5
Alquileres	37,8	41,1	-8
Promociones	-1,6	-2,9	44
Costes Estructura	-5,9	-7,0	15
Otros Gastos	-0,1	-0,7	86
EBITDA	30,2	30,5	-1
Amortizaciones	-0,3	-0,4	17
Provisiones	-48,5	4,3	-1.223
EBIT	-18,6	34,4	-154
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	9,3	13,4	-31
Resultado financiero neto	107,5	-15,2	809
Puesta en equivalencia	-1,0	2,1	-150
Resultado antes de Impuestos	97,1	34,7	180
Impuestos	-3,7	-9,1	59
Beneficio después de Impuestos	93,4	25,6	264
Socios externos	4,2	7,2	-41
Resultado Neto Atribuible	89,2	18,4	384
Resultado Recurrente Neto Atribuible	17,6	8,8	100

- Los ingresos totales de la compañía en el tercer trimestre de 2016 ascienden a 71,7 millones de euros, un 1% menos que en el ejercicio precedente, debido a las menores rentas por alquileres (43,6 millones frente a 47,5) y pese a las mayores ventas de promociones (13,4 millones frente a 11,3 millones en 3T 2015).
- El EBITDA desciende ligeramente a 30,2 millones de euros, ya que los menores ingresos por rentas se compensan parcialmente por el ahorro en gastos generales y la mejora del margen de promociones.

- Los resultados financieros se han situado en el tercer trimestre de 2016 en 107,5 millones frente a -15,2 millones del 3T 2015. Esta variación se ha debido a la aplicación de las quitas de 113 millones de euros, así como al menor importe y coste de la deuda (941 millones de deuda bruta con un coste medio del 0,55% en 3T 2016 frente a 1.753 en 3T 2015 con un coste del 1,25%). Sin aplicar las quitas, el coste financiero habría sido de -5,5 millones en el tercer trimestre de 2016 frente a -15,2 millones en el ejercicio precedente.
- A 30 de septiembre de 2016 se ha hecho una valoración independiente de los activos residenciales que ha dado lugar a un descenso de 61,4 millones en el global de su tasación (eliminando en el comparativo el efecto de la venta de producto terminado en el periodo).

(€mm)	3T 2016	1S 2016	Var. (%)
Cartera de suelo y otros	290	349	-17,1%
Promociones terminadas	84	85	-1,6%
Total Valor Activos Residenciales	373	434	-14,0%

- Se estima que este nuevo valor haría descender el NNAV en 0,11 €/acción.
- Las provisiones han ascendido a un total de -48,5 millones, debido a los ajustes en existencias de producto terminado residencial y en los suelos, como consecuencia de la nueva valoración, y a otros deterioros por operaciones comerciales (deuda incobrable por la venta de un suelo a una compañía actualmente en concurso de acreedores).

Desglose Provisiones (€mm)	3T 2016
Reversión provisiones	2,7
Producto terminado residencial	-1,1
Suelos con obra en curso	-5,8
Suelos	-38,8
Otros (clientes, litigios,...)	-5,5
Total	-48,5

- El beneficio antes de impuestos se sitúa en 97,1 millones a 30 de septiembre de 2016, frente a 34,7 millones en el mismo periodo de 2015. El beneficio neto atribuido en el tercer trimestre del ejercicio 2016 se sitúa en 89,2 millones de euros frente al resultado neto atribuido de 3T 2015 que fue de 18,4 millones de euros.
- El beneficio neto recurrente atribuido (descontando el efecto de las quitas, la variación en las valoraciones del inmovilizado y las provisiones) se sitúa en el 3T de 2016 en 17,6 millones de euros, frente a 8,8 millones en el mismo periodo del ejercicio 2015.

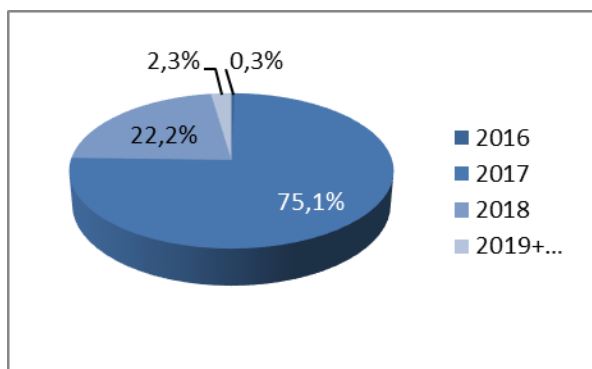
5.- BALANCE CONSOLIDADO

(€mm)	ACTIVO		PASIVO		
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	
Inmovilizado material	5	5	Patrimonio neto atribuido	603	427
Inversiones inmobiliarias	1.368	1.338	Minoritarios	227	227
Existencias	320	394	Deuda con entidades de crédito y asimiladas	941	1.753
Deudores y cuentas a cobrar	12	20	Acreedores y cuentas a pagar	26	26
Tesorería y equivalentes	41	622	Otros pasivos	170	161
Otros activos	221	215			
Total Activo	1.968	2.594	Total Pasivo	1.968	2.594

6.- ESTRUCTURA FINANCIERA

	REALIA Patrimonio	REALIA Business	3T 2016	3T 2015	Var. (%)
	Patrimonio	Promociones y Suelo			
Sindicados	678		678	1.682	-60
Otros Préstamos	54	210	264	72	268
Intereses	0	0	1	1	-62
Gastos de formalización	-1	-0	-1	-3	44
Total Deuda	731	210	941	1.753	-46
Tesorería	31	10	41	622	-93
Deuda Neta	700	200	900	1.130	-20

- Tras la reestructuración de la deuda del negocio residencial que ha tenido lugar durante el ejercicio y tras incorporar la deuda pendiente (excluida quita) del préstamo participativo comprado por inversora Carso a Sareb, a final del tercer trimestre de 2016, Realia tenía una deuda financiera bruta de 941 millones de euros, un 46% menos que en el mismo periodo de 2015 (1.753 millones).
- Asimismo, a 30 de septiembre de 2016, Realia contaba con Tesorería y equivalentes por un total de 41 millones de euros, por lo que la deuda financiera neta era de 900 millones de euros (frente a 1.130 millones al final del tercer trimestre de 2015).
- A 30 de septiembre de 2016, el interés medio ponderado de la deuda bruta remunerada es del 0,55%, frente al 1,25% a 30 de septiembre de 2015.
- El siguiente reto para la compañía, desde el punto de vista del endeudamiento, es la refinanciación del préstamo sindicado de patrimonio (678 millones de euros) que vence en abril de 2017.
- A 30 de septiembre de 2016, el vencimiento de la deuda es el siguiente:

Vencimiento Deuda Financiera Bruta


7.- NEGOCIO PATRIMONIAL
Alquileres ⁽¹⁾

(miles €)	3T 2016	3T 2015	Var. (%)
Rentas	47.143	50.863	-7,3%
Gastos repercutidos	13.045	13.047	0,0%
Total Ingresos	60.187	63.909	-5,8%
Ingresos As Cancelas (50%) + Autoconsumo	4.917	4.709	4,4%
Ingresos NIC	55.270	59.200	-6,6%
Gastos comunes repercutibles	-16.999	-16.954	-0,3%
% Repercusión Gastos	-77%	-77%	0,3%
Gastos comunes no repercutibles	-3.227	-3.658	11,8%
Total Margen Bruto	39.962	43.297	-7,7%
Margen As Cancelas (50%) + Autoconsumo	2.172	2.217	-2,0%
Margen NIC	37.790	41.080	-8,0%
Margen rentas (%)	84,8%	85,1%	-0,4%

⁽¹⁾ Los datos de este cuadro son operativos del negocio. Los datos de la participada As Cancelas se anotan de forma proporcional (50%).

- Los ingresos totales NIC por alquileres (incluyendo gastos repercutidos) ascienden a 55,3 millones, con una bajada del 6,6% debido principalmente a la pérdida de renta por el vacío del edificio de Los Cubos (un millón de euros por trimestre).
- El margen bruto NIC del negocio de alquileres asciende a 37,8 millones de euros, lo que supone un margen sobre rentas del 84,8%.
- Considerando superficies homogéneas, es decir, excluyendo el edificio Los Cubos (tal como reflejan los cuadros siguientes), los ingresos por rentas prácticamente no varían.

Ingresos por Rentas (Lfl)⁽²⁾

Rentas por usos (superficies homogéneas)

(miles €)	3T 2016	3T 2015	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 3T 2016 (%)	Ocup. 3T 2015 (%)
Oficinas	31.830	31.805	0,1%	226.184	93,5%	90,0%
CBD	15.715	15.822	-0,7%	84.409	95,5%	90,2%
BD	5.715	6.232	-8,3%	42.123	95,1%	95,1%
Periferia	10.400	9.751	6,7%	99.652	91,2%	86,8%
Centros Comerciales	12.830	12.594	1,9%	135.366	88,0%	89,4%
Otros	2.483	2.398	3,6%	43.257	99,8%	100,0%
Total Rentas	47.142	46.796	0,7%	404.807	92,3%	90,8%

⁽²⁾ Superficies homogéneas (No incluye el edificio de Los Cubos actualmente vacío y en rehabilitación)

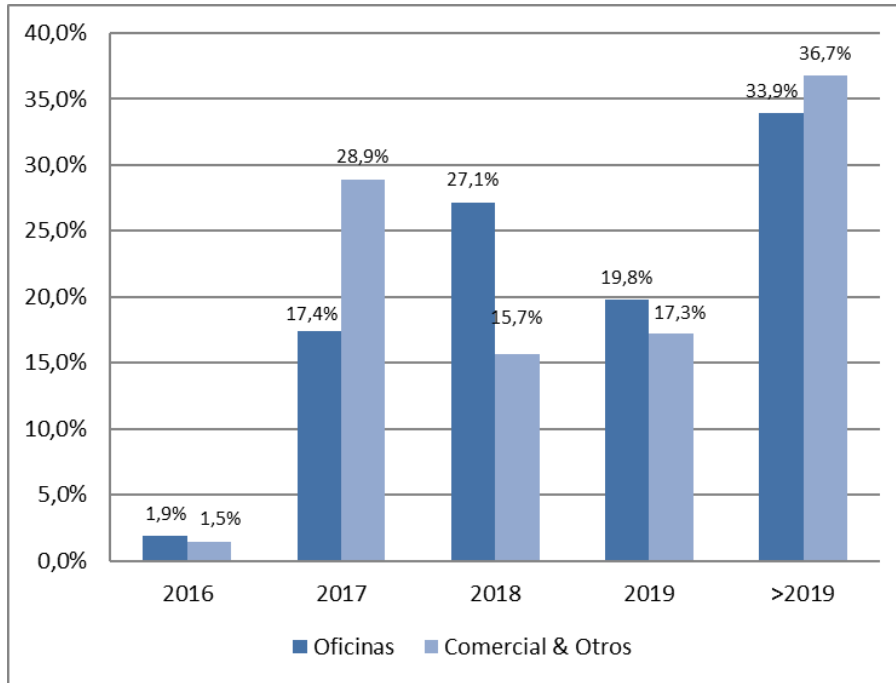
Rentas por ciudades (superficies homogéneas)

(miles €)	3T 2016	3T 2015	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 3T 2016 (%)	Ocup. 3T 2015 (%)
Madrid	34.038	34.594	-1,6%	249.285	93,8%	92,4%
CBD	16.209	16.334	-0,8%	79.553	96,7%	91,0%
BD	7.052	7.569	-6,8%	49.365	95,8%	95,6%
Periferia	10.777	10.691	0,8%	120.367	91,0%	91,5%
Barcelona	3.452	3.048	13,2%	32.321	92,9%	83,5%
Resto	9.653	9.154	5,5%	123.201	89,3%	89,1%
Total Rentas	47.142	46.796	0,7%	404.807	92,3%	90,8%

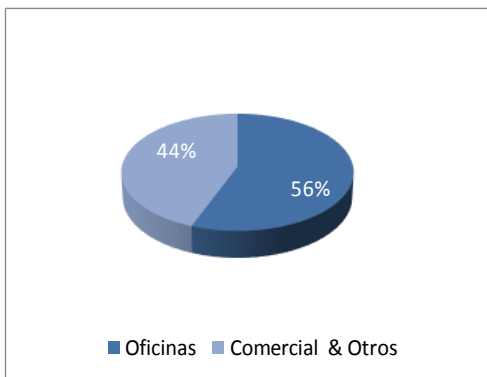
⁽²⁾ Superficies homogéneas (No incluye el edificio de Los Cubos actualmente vacío y en rehabilitación)

- Los ingresos del área de oficinas se mantienen, en términos homogéneos, en línea con el ejercicio precedente, aunque la ocupación asciende hasta el 93,5% frente al 90%.
- Por ciudades se observa una clara recuperación de oficinas en Barcelona, debido al aumento de rentas y ocupación en Torre REALIA BCN (92,9% frente a 83,5%), gracias al esfuerzo comercial realizado y fundamentalmente a la incorporación de un nuevo inquilino (3.059 m²) en julio.
- En Madrid sube la ocupación en el CBD (hasta el 96,7%) y se mantiene en el resto, pero desciende la renta un 1,6% en el global. Las bajadas de rentas en CBD y, sobre todo en BD, son consecuencia de cambios de inquilinos y renegociaciones contractuales en los inmuebles de Alfonso XII, Salvador de Madariaga, Acanto 22, así como Goya 6, Goya 8 y Torre Realia.
- En el área de Centros Comerciales ascienden las rentas un 1,9% pese al descenso en un 1,4% en la ocupación. Este impacto se debe a las renegociaciones al alza en los contratos de Ferial Plaza y As Cancelas.

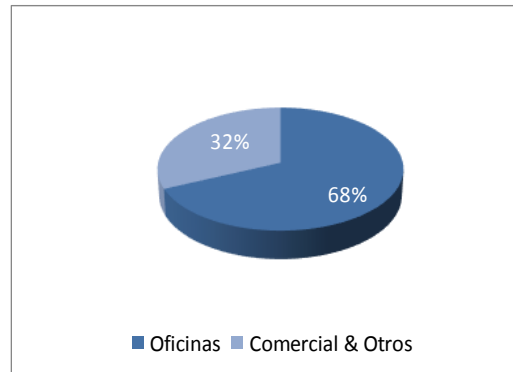
Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas
 (Teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas)



Distribución SBA por uso



Distribución Rentas Anualizadas



8.- NEGOCIO RESIDENCIAL (PROMOCION Y SUELO)

(€mm)	3T 2016	3T 2015	Var. (%)
<u>Ingresos</u>			
Promociones	13,4	11,3	19
Suelo y otros	2,3	1,4	64
Total Ingresos	15,7	12,7	23
<u>Gastos</u>			
Costes venta	-14,6	-12,9	-13
Resto costes	-2,8	-2,7	-2
Total Gastos	-17,4	-15,7	-11
Margen Promociones	-1,6	-2,9	45
Margen Promociones (%)	-10%	-23%	55
Reversión Provisiones P. Terminado	2,6	3,4	-24
Margen (descontando Provisiones)	1,0	0,5	111

Promoción residencial

- El total de ingresos del área de promoción y suelo hasta el tercer trimestre de 2016 ha ascendido a 15,7 millones, un 23% más que en el mismo periodo de 2015.
- El margen bruto de esta actividad sigue siendo negativo (-1,6 millones) pero su porcentaje mejora un 55% situándose en el -10%. Después de descontar la reversión de provisiones de Producto terminado, el resultado habría sido positivo de 1 millón de euros, frente a 0,5 millones en 2015.

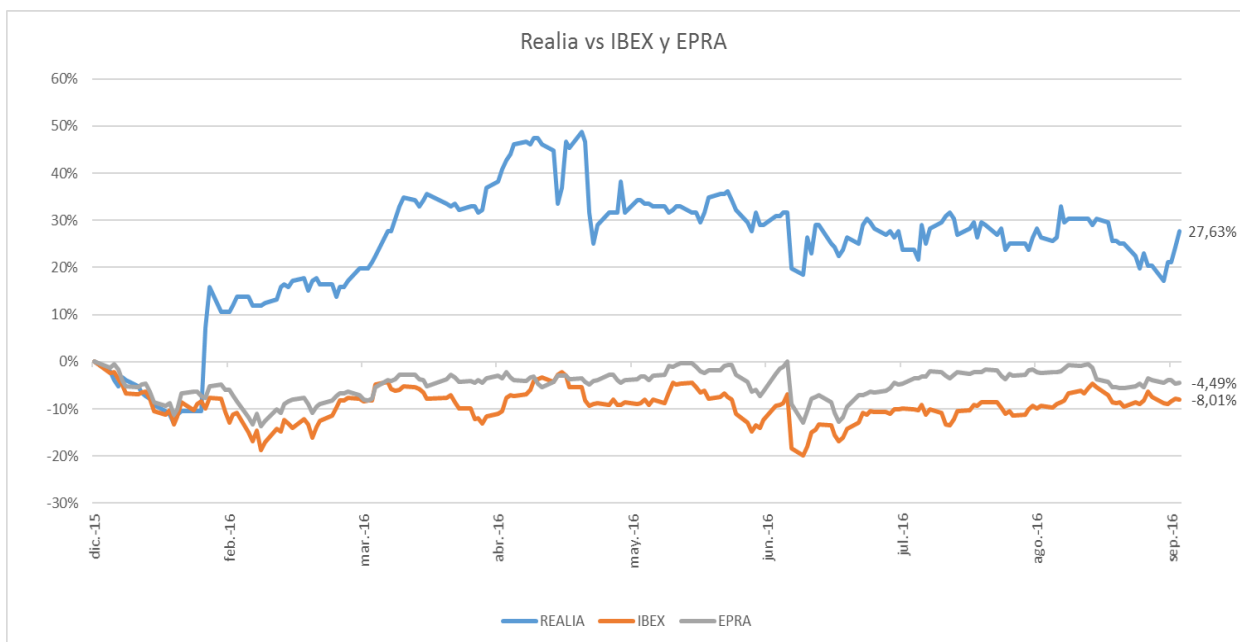
Entregas	Nº Unidades	Ingresos MM €
Madrid/Centro	39	8,2
Levante	11	2,7
Cataluña	10	1,5
Andalucía	8	0,9
Polonia	1	0,1
Total	69	13,4

Evolución cartera residencial	3T 2016	3T 2015	Var. (%)
Pre-ventas			
Número de unidades	71	55	29%
MM €	14,3	10,6	35%
Entregas			
Número de unidades	69	60	15%
MM €	13,4	11,3	19%
Cartera total disponible al final del periodo			
Número de unidades (incl. parcelas)	560	644	-13%

- Se han entregado durante los nueve primeros meses del año un total de 69 unidades (viviendas, locales, oficinas y parcelas), frente a 60 unidades entregadas en el mismo periodo del ejercicio anterior, por un importe de 13,4 millones de euros frente a 11,3 millones hasta el tercer trimestre de 2015 (un 19% más).
- Se han firmado 71 arras hasta el tercer trimestre, un 29% más, por un importe de 14,3 millones frente a 10,6 millones en los tres primeros trimestres de 2015.
- Realia cuenta, a 30 de septiembre de 2016, con una cartera de 515 unidades (viviendas, locales y oficinas) sin entregar, todas terminadas, de las cuales 12 están vendidas pendientes de entrega y 503 a la venta (141 en Madrid y zona Centro, 190 en Andalucía, 97 en Levante, 58 en Cataluña, 14 en Portugal y 3 en Polonia).
- Además, cuenta con 57 parcelas unifamiliares destinadas a la venta para autopromoción (30 en Cataluña y 27 en Andalucía).
- De las viviendas disponibles en stock, un 77,1% corresponde a primera vivienda y un 22,9% a segunda residencia.

9.- DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado el tercer trimestre del ejercicio 2016 en 0,97 euros, con una subida del 27,63% respecto al precio de cierre del ejercicio 2015. El índice IBEX 35 ha registrado un comportamiento en el mismo periodo del -8,01%, mientras que el índice EPRA (inmobiliarias europeas) ha bajado un -4,49%.



	30/09/2016
Cotización al cierre (€ / acción)	0,970
Capitalización bursátil al cierre (€)	446.928.856
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,165
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,640
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,913
Efectivo medio diario negociado (€)	370.246
Volumen medio diario de contratación (acciones)	336.769

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.

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 el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley 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.