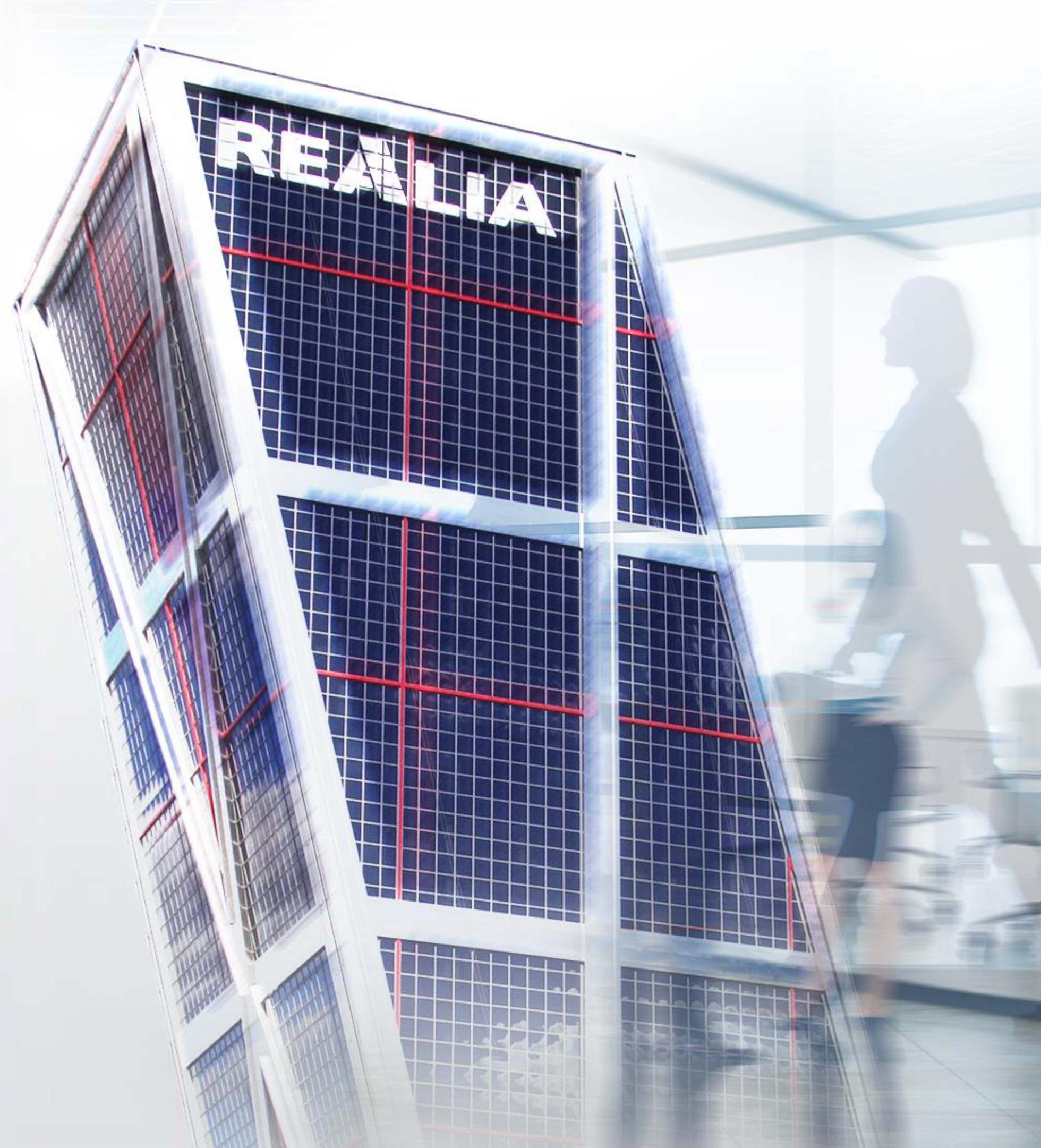



JGA

Junta General de Accionistas





Informe del Presidente

JGA 

Junta General de Accionistas



01 Entorno macroeconómico

02 Sector inmobiliario español

03 Realia

04 Responsabilidad corporativa

05 Nuevo ciclo



01 Entorno macroeconómico

JGA 

Junta General de Accionistas



≡ Entorno macroeconómico

El mundo está saliendo poco a poco de una grave **crisis financiera** iniciada en 2008 y que trajo una profunda recesión de la economía:

Sistema financiero muy dañado ▶ necesidad de rescate en entidades y países

Mercado inmobiliario arruinado ▶ pérdidas de valor y quiebra de empresas

Esta recuperación se ha visto perjudicada en los últimos tiempos por **incertidumbres políticas** que se van poco a poco solventando:

Brexit

Rescate y Gobierno populista en Grecia (posible contagio en otros países europeos)

Inestabilidad tras elecciones en España (Gobierno sin mayoría)

Elecciones USA

Elecciones en Francia / Alemania (peligro de avance de partidos extremistas)

En la actualidad podemos decir que los indicadores macro van por buen camino:

España y USA son las economías que más van a crecer en 2017

Las condiciones de financiación y sus costes han mejorado

El desempleo ha iniciado un camino de descenso



02 Sector inmobiliario español

JGA 

Junta General de Accionistas

El sector inmobiliario español está en el inicio de un ciclo alcista, gracias a:

La buena evolución de la economía, con un crecimiento esperado del PIB cercano al 3%

Unas atractivas condiciones financieras, con costes bajos de la deuda

Un gran apetito inversor: Socimis, Fondos, Family Offices,...

Un índice de confianza del consumidor que va en aumento (+4,6% en marzo vs febrero)

Unas tasas de desempleo en claro descenso (19,6% en 2016 a 17,6% esperado en 2017)



≡ Sector Inmobiliario español

Por segmentos, se puede observar:

OFICINAS EN RENTA

Mercado sólido

Tasas de ocupación en aumento (92% en Madrid y 94% en Barcelona)

Incremento de las rentas, hasta 29 €/m²/mes en Madrid y 22 €/m²/mes en Barcelona (zonas prime)

Tasas de rentabilidad en zonas prime en contracción
(3,75% en Madrid y 4% en Barcelona)

Puede verse favorecido por **el efecto del Brexit**

Las **Socimis** han seguido **liderando el Mercado de inversión**
(más de 3.400 millones en 2016) y se prevén nuevas operaciones

CENTROS COMERCIALES

Incremento de las ventas y el consumo

Tasas de ocupación estabilizadas

Rentas en proceso de recuperación después del severo ajuste producido desde 2007

Tasas de rentabilidad en contracción (3,7% en Calles céntricas y 4,5% a 5,5% en Centros Comerciales *prime*)

Mercado de inversión en auge (más de 3.000 millones en 2016)

RESIDENCIAL (vivienda nueva)

Reducción del stock disponible hasta unas 340.000 unidades en 2016 (-12,6%)

Recuperación de los precios, con subidas esperadas de un 5% anual

Mejora de las condiciones de financiación a promotores y particulares

Gran actividad de empresas promotoras, nuevas salidas a Bolsa,...

SUELO

Los suelos buenos comienzan a ganar liquidez a medida que se reactiva la actividad promotora

Los valores han tocado fondo aunque aún hay oportunidades en los suelos de los Bancos



03 Realia

JGA

Junta General de Accionistas

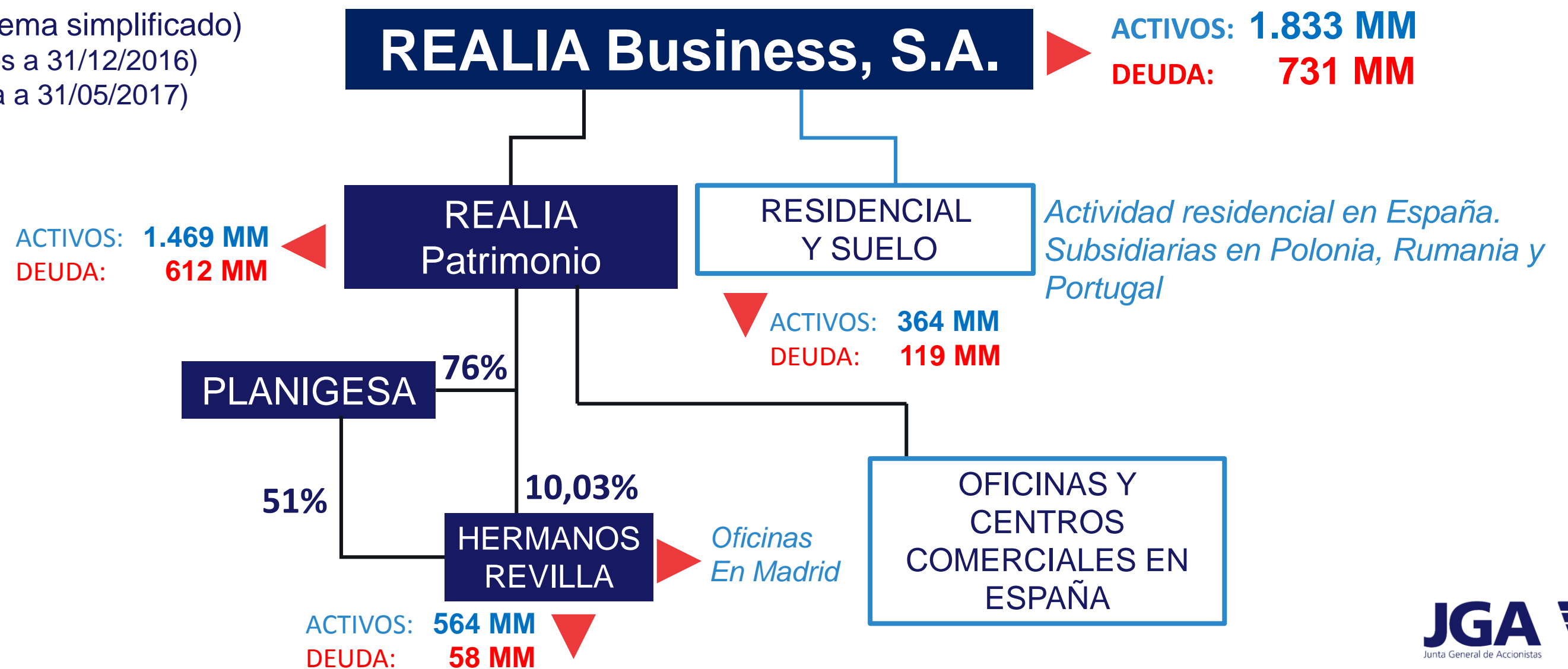


Después de la reestructuración financiera acometida en la compañía, REALIA está preparada para competir en el Mercado en su doble faceta:

- Negocio Patrimonial** ▶ desarrollo y arrendamiento de oficinas y centros comerciales
- Negocio Residencial** ▶ promoción de viviendas y gestión de suelo

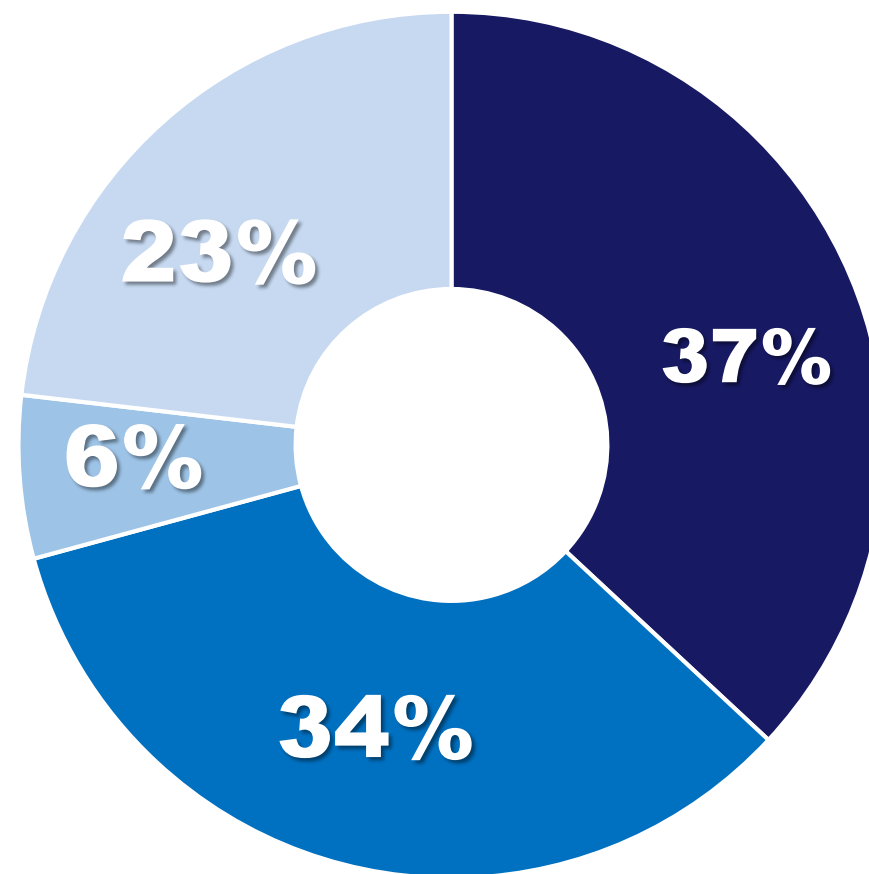
Estructura Corporativa

(esquema simplificado)
(activos a 31/12/2016)
(deuda a 31/05/2017)



Tras las últimas OPAs y ampliaciones de capital para conseguir reestructurar y adecuar la deuda de la compañía al valor de sus activos y a sus ingresos recurrentes, el accionariado y la estructura de capital han quedado:

Accionariado y Capital social



■ FCC ■ Inversora Carso ■ JP Morgan ■ Free Float

Capital social	154.753.909 €
Nº Acciones	644.807.956
Nominal	0,24 €
Capitalización bursátil (a 1 €/acción)	645 millones €



04 Responsabilidad corporativa

JGA 

Junta General de Accionistas

A fin de dar cumplimiento a la recomendación 3 del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas:

En materia de Gobierno Corporativo, durante el ejercicio 2016:

Se modificaron los **Estatutos Sociales** y el **Reglamento del Consejo de Administración** de la compañía con la finalidad principal de adaptar su texto a las modificaciones de la Ley de Sociedades de Capital introducidas por la Ley de Auditoría de Cuentas de 2015

Se aprobó una **nueva Política de Remuneraciones** de los Consejeros y la **Política Fiscal Corporativa**, ambas publicadas en la web corporativa de la Sociedad

En relación con el grado de cumplimiento del Código de Buen Gobierno de la CNMV, en 2016:

REALIA ha cumplido 27 de las 64 Recomendaciones, ha cumplido parcialmente 13, no le eran aplicables 19 y ha tenido que explicar 5

Teniendo en cuenta el porcentaje de las Recomendaciones que le son aplicables y que ha **cumplido** o **cumplido parcialmente** (en total **88,8 %**), se considera que el **grado de cumplimiento del Código de Buen Gobierno** de la Sociedades Cotizadas es **satisfactorio**

Respecto de las recomendaciones que no se han cumplido:

Se está dando cumplimiento en la presente Junta a la **número 3**, relativa a la información sobre el grado de cumplimiento de las recomendaciones del Código de Buen Gobierno

La **número 14**, sobre la **política de nombramiento de consejeros**, está en proceso de análisis, previéndose su aprobación en los próximos ejercicios

La **7**, sobre la **transmisión de la Junta en la web de la compañía**, no se cumplió por carecer esta última de los medios técnicos necesarios para ello

El incumplimiento de la **número 17**, **relativa al porcentaje de consejeros independientes**, se debe a que no se alcanza el 30% recomendado, pero estos representan un 28,57% del Consejo de la compañía, por lo que realmente se podría haber considerado que la recomendación se cumple

Por último, la **número 57**, relativa a la **remuneración variable de los consejeros ejecutivos**, se tuvo que explicar ya que la única remuneración vigente en el ejercicio 2016 era la remuneración fija



05 **Nuevo ciclo**

JGA 

Junta General de Accionistas

Ante el Nuevo ciclo inmobiliario

La compañía esta preparada, después de haber acometido:

Reestructuración y reducción de la deuda, tanto la asociada al negocio residencial como al patrimonial

Reducción de gastos y costes que se van reflejando en la cuenta de resultados

Y se encamina hacia una nueva etapa, con la intención de:

Permanecer en el sector como empresa cotizada

Mantener y mejorar los estándares de **Buen Gobierno** Corporativo

Seguir incrementando los ingresos recurrentes

Dotar de mayor valor a los activos en renta

Acometer ventas selectivas de activos que generen márgenes positivos

Poner en marcha **nuevas promociones residenciales**



Informe del Consejero Delegado

JGA 

Junta General de Accionistas



01 Estructura financiera

02 Principales magnitudes

03 Actividad

03.1 Negocio Patrimonial

03.2 Negocio Residencial

04 Conclusión



01 Estructura financiera

JGA 

Junta General de Accionistas

Evolución Deuda

Buenas negociaciones y
aportaciones de capital

Deuda Neta
(Incluye P. Participativo)

Deuda (Junio 2015)	1.142 MM
Ampliaciones Capital	-236 MM
Quitas	-112 MM
Generación Caja	-63 MM
Deuda (Mayo 2017)	731 MM

-411 MM

-36%

Situación actual

Deuda Neta total

(31/05/17)

731 MM

**Loan To Value
del 40%**



02 Principales magnitudes

JGA 

Junta General de Accionistas

Principales datos económicos y financieros

DATOS PRINCIPALES	31/12/2015	31/12/2016	31/03/2017
Valor de Mercado (GAV)	1.859 MM€	1.833 MM€	
Ingresos totales	94,9 MM€	97,2 MM€	23,3 MM€
EBITDA	40,5 MM€	41,8MM€	9,9 MM€
Deuda financiera neta	1.070 MM€	750 MM€	738 MM€
Superficie en renta	400.574 m²	405.359 m²	405.834 m²
% Ocupación	91,5%	94%	93,8%

Principales magnitudes

Balance consolidado

(Millones €)

<u>ACTIVO</u>	31/12/2015	31/12/2016	31/03/2017	<u>PASIVO</u>	31/12/2015	31/12/2016	31/03/2017
Inversiones inmobiliarias	1.354	1.356	1.357	Patrimonio neto atribuido	514	777	782
Existencias	376	315	313	Deuda con entidades de crédito y asimiladas	1.220	851	847
Otros activos	515	388	393	Otros pasivos	511	431	434
<u>Total Activo</u>	2.245	2.059	2.063	<u>Total Pasivo</u>	2.245	2.059	2.063

Menor Balance por reducción de Deuda

≡ Principales magnitudes

Cuenta de Resultados consolidada

(Millones €)

	2015	2016	Var. (%)	31/3/2017
Ingresos Totales Explotación	94,9	97,2	2%	23,3
Gastos	-11,7	-8,5	27%	-1,9
EBITDA	40,5	41,8	3%	9,9
Resultado Neto Atribuible	17,2	115,7	572%	5,2
Resultado Neto Atribuible Recurrente*	7,6	19,4	155%	5,2

(*) Eliminado el efecto de las quitas, valor razonable, deterioros y créditos fiscales



04 Actividad

JGA 

Junta General de Accionistas

Ingresos por Rentas

(Miles €)

	2016	Ocupación (%)
Rentas	63.732	94,0%
Oficinas	42.851	94,5%
Centros Comerciales	17.365	91,2%
Otros	3.515	100,0%
Otros Ingresos	17.410	
TOTAL	81.142	

Yield medio 2016: 5,2%

Valor activos (31 dic. 2016): 1.469 MM €

OFICINAS

27 edificios de oficinas (226.721 m²), 25 en Madrid
Ocupación superior al 94%
Cartera diversificada de inquilinos *premium*

CENTROS COMERCIALES

7 Centros Comerciales y de Ocio (135.381 m²)
Ocupación superior al 91%
Buen *mix* comercial

ESTRATEGIA

Mantener y mejorar los activos buscando maximizar su rentabilidad

Ingresos del negocio Residencial

(Millones €)

	2015	2016	Variación (%)
Promociones	13,1	19,0	45%
Suelo y Otros	1,8	3,0	63%
TOTAL Ingresos	14,9	22,0	47%

Valor activos (31 dic. 2016): **364 MM €**
Promociones: **77 MM €**
Suelo: **287 MM €**

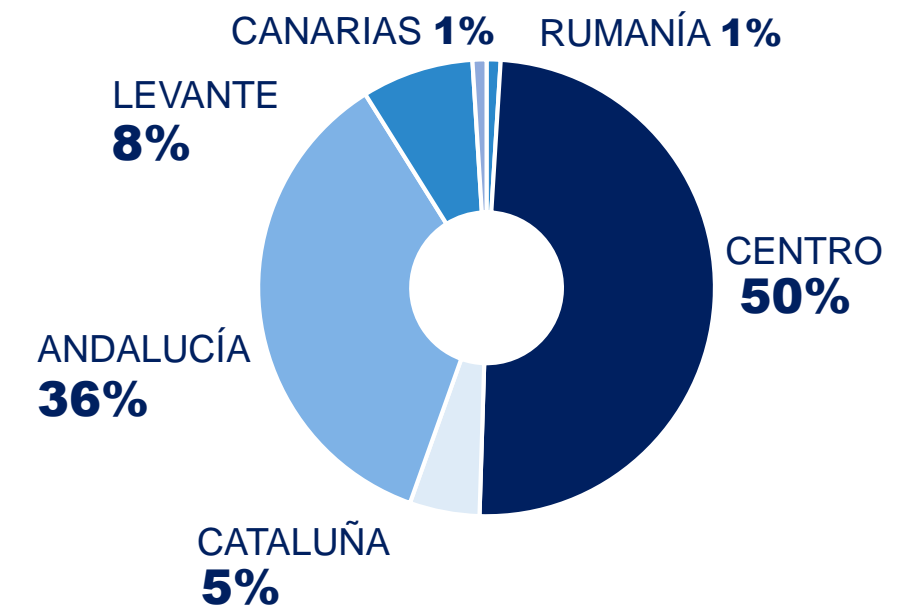
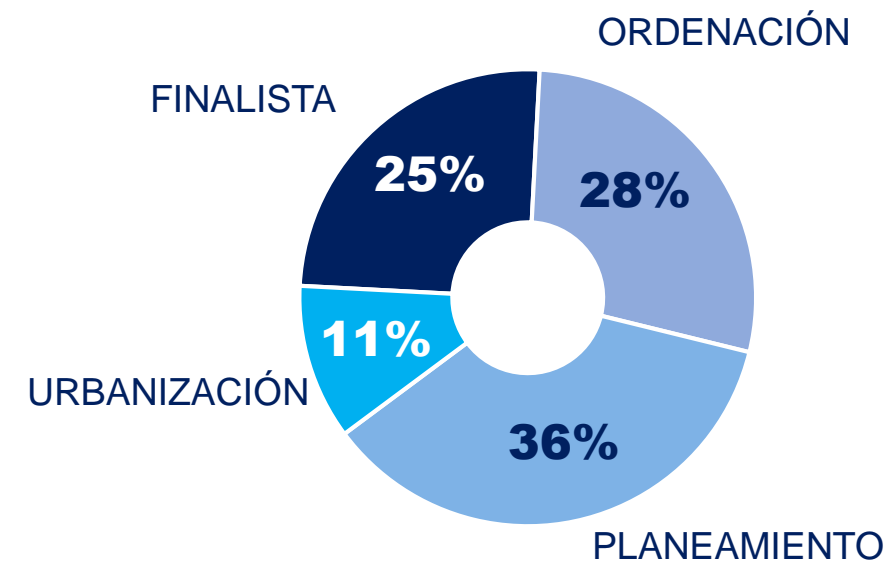
PROMOCIÓN RESIDENCIAL

469 unidades terminadas:

- ▶ **390 viviendas** (75,5% primera vivienda – 24,5% segundas residencias)
- ▶ 28 locales
- ▶ 10 oficinas
- ▶ 41 parcelas unifamiliares

SUELO

Cartera de suelo edificable de 1,8 MM m² - garantía de crecimiento sólido para el futuro



ESTRATEGIA

Desarrollo con rentabilidades

Nuevos Proyectos ▶ 185 nuevas viviendas

Valdebebas, Madrid

40 viviendas



Nuevos Proyectos ▶ 185 nuevas viviendas

Sabadell, Barcelona

73 viviendas



Nuevos Proyectos ▶ 185 nuevas viviendas

Son Dameto, Palma de Mallorca

72 viviendas






05 Conclusión

JGA 

Junta General de Accionistas



**Gracias a todos, hoy en día, REALIA
tiene una nueva historia, cuenta con
solidez financiera y el objetivo de un
futuro de crecimiento y desarrollo**



MUCHAS GRACIAS

JGA 

Junta General de Accionistas