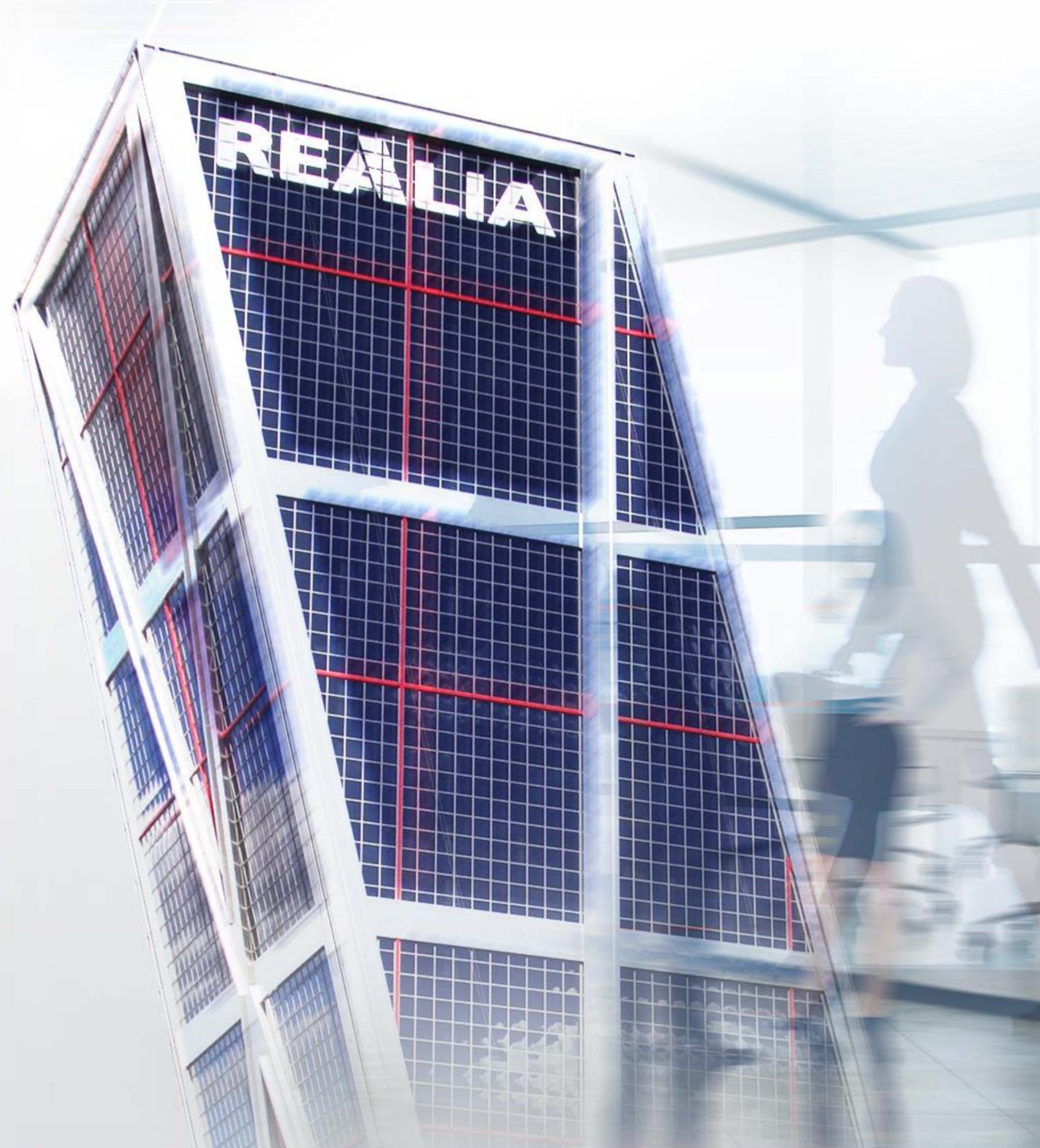


# JGA

Junta General de Accionistas



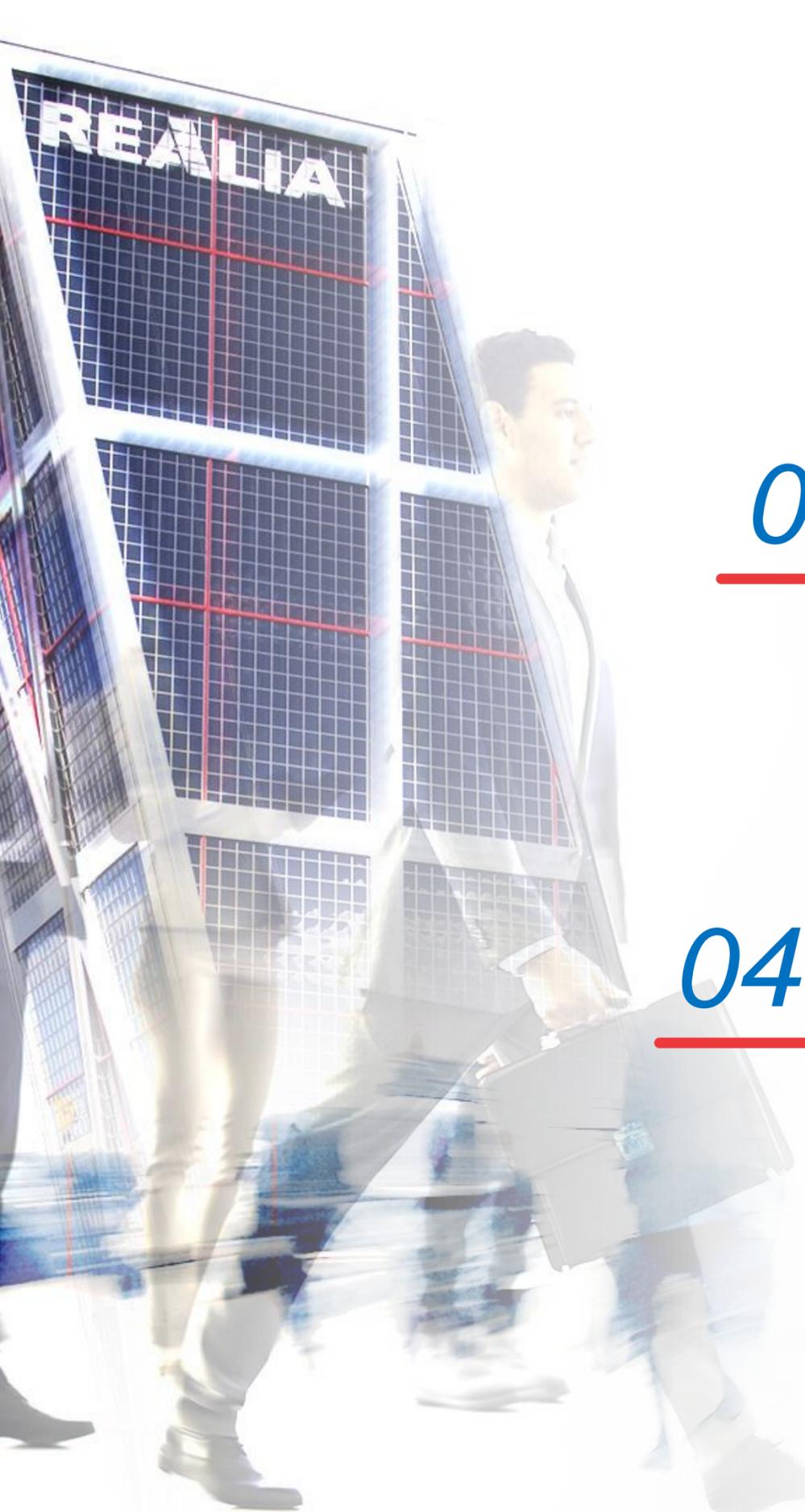


# Informe del Presidente

---

**JGA** 

Junta General de Accionistas



# **01 Entorno macroeconómico**

# **02 Sector inmobiliario español**

# **03 Realia**

# **04 Responsabilidad corporativa**

# **05 Nuevo ciclo**

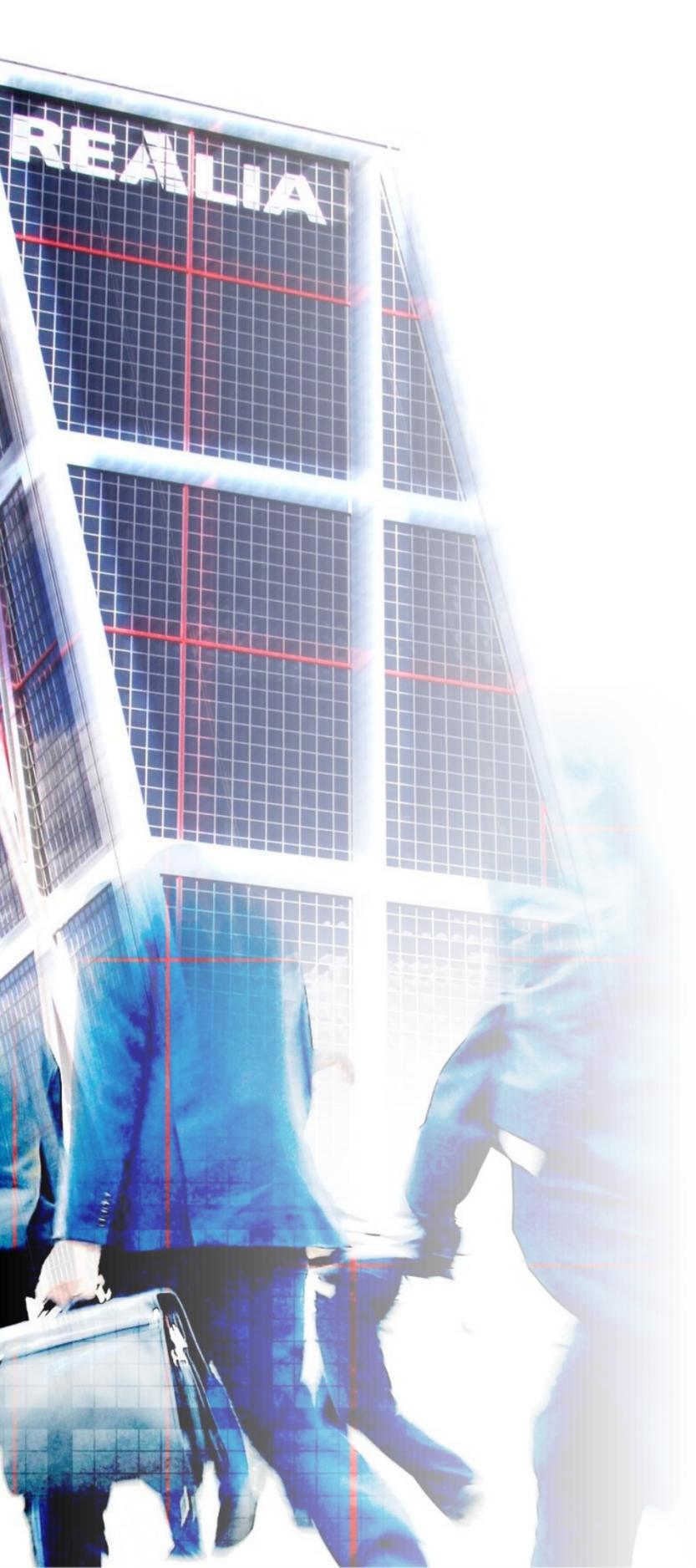


# *01* Entorno macroeconómico

---

**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:

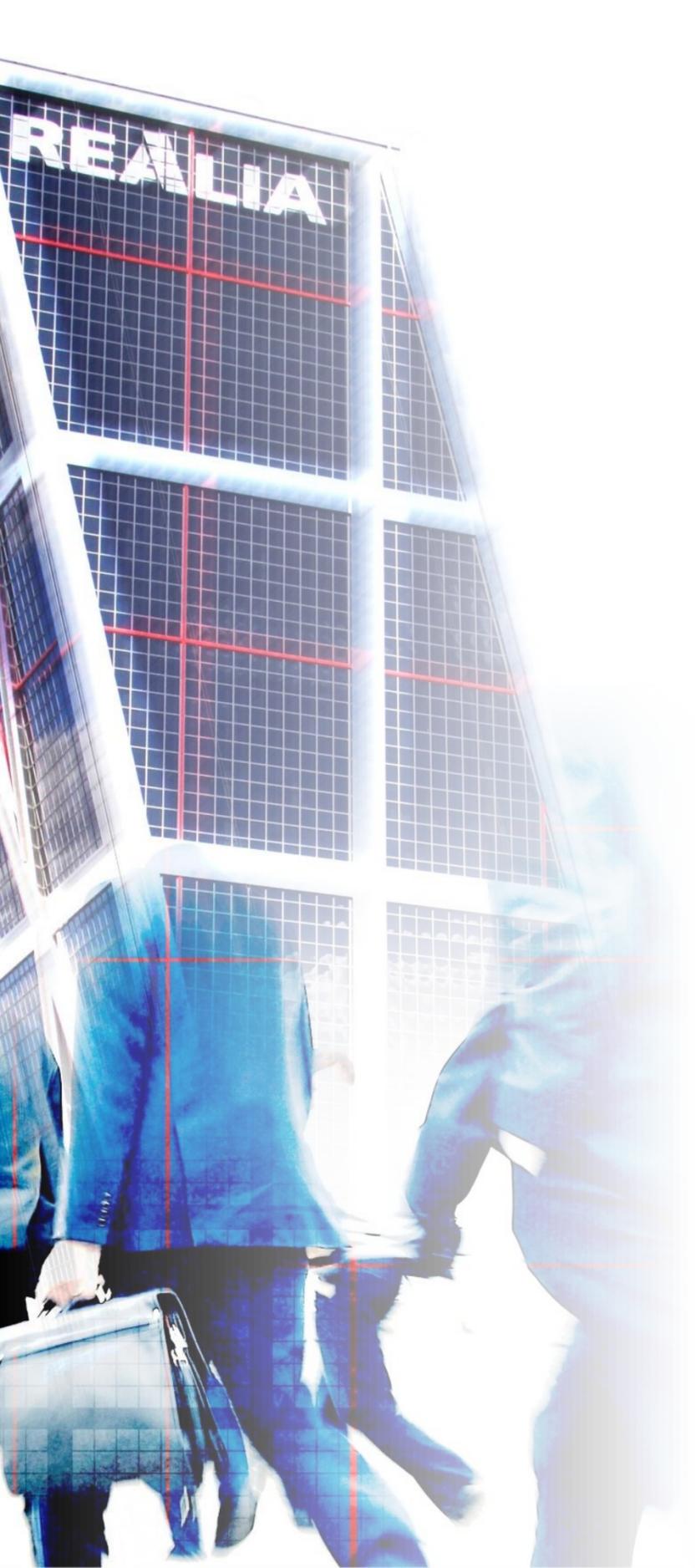
**La buena evolución de la economía, con un crecimiento esperado del PIB cercano al 3%**

**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 €/m<sup>2</sup>/mes en Madrid y 22 €/m<sup>2</sup>/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

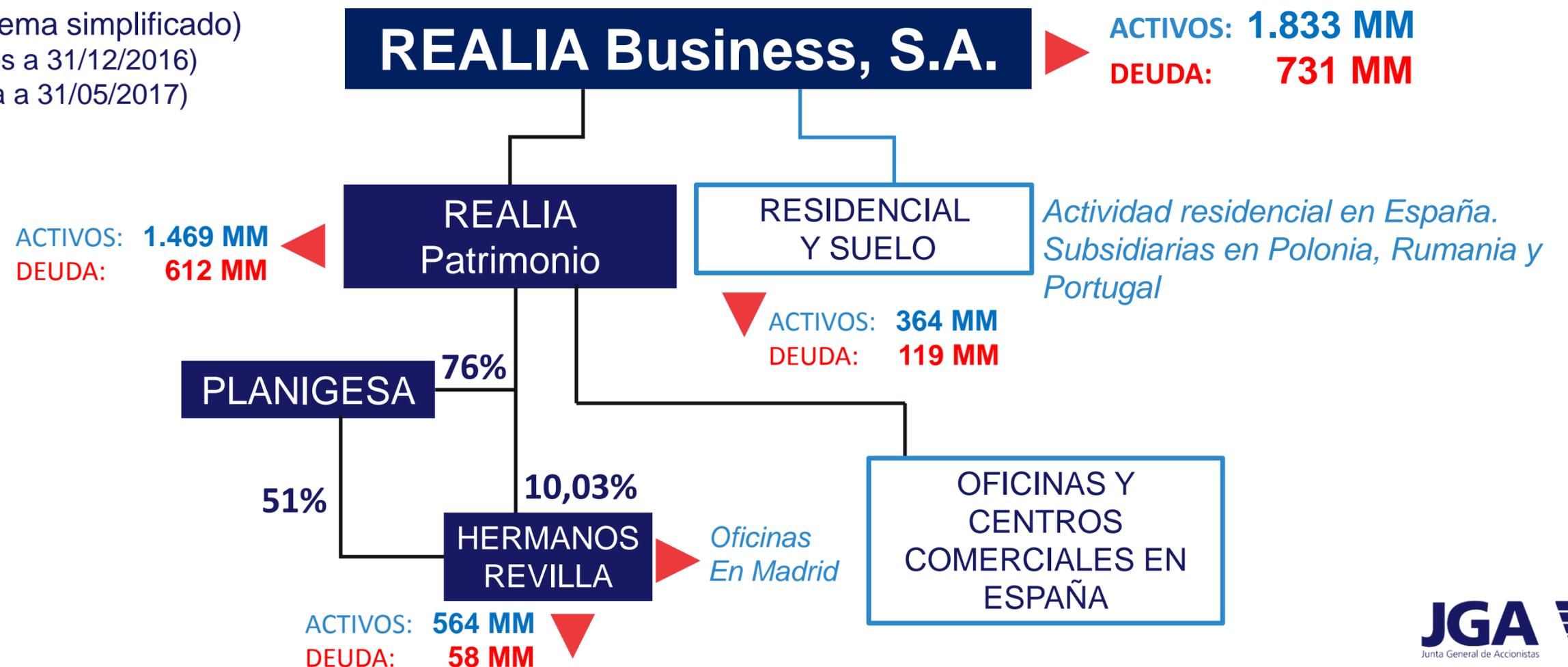


# Después de la reestructuración financiera acometida en la compañía, REALIA está preparada para competir en el Mercado en su doble faceta:

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

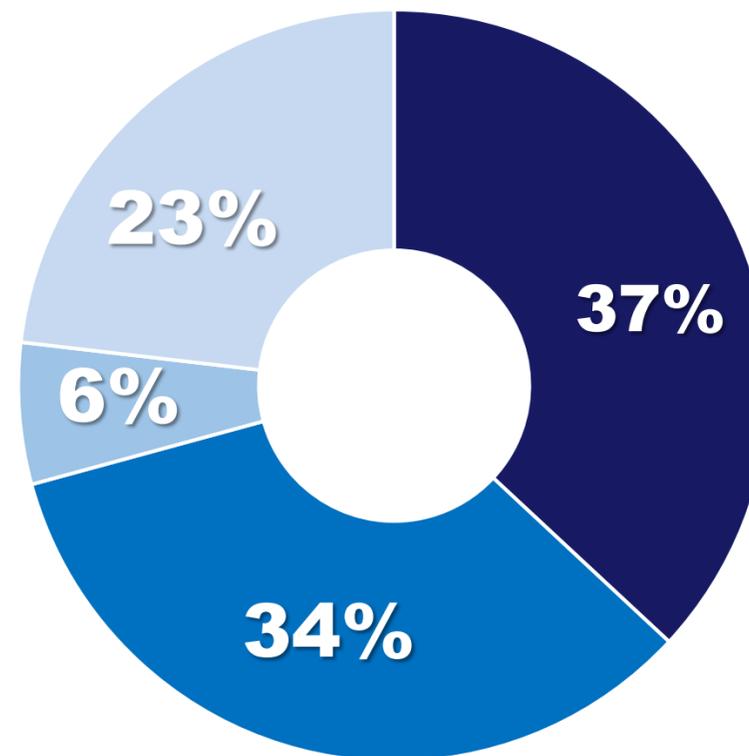
## Estructura Corporativa

(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	<b>154.753.909 €</b>
Nº Acciones	<b>644.807.956</b>
Nominal	<b>0,24 €</b>
Capitalización bursátil (a 1 €/acción)	<b>645 millones €</b>



# 04 Responsabilidad corporativa

---

**JGA** 

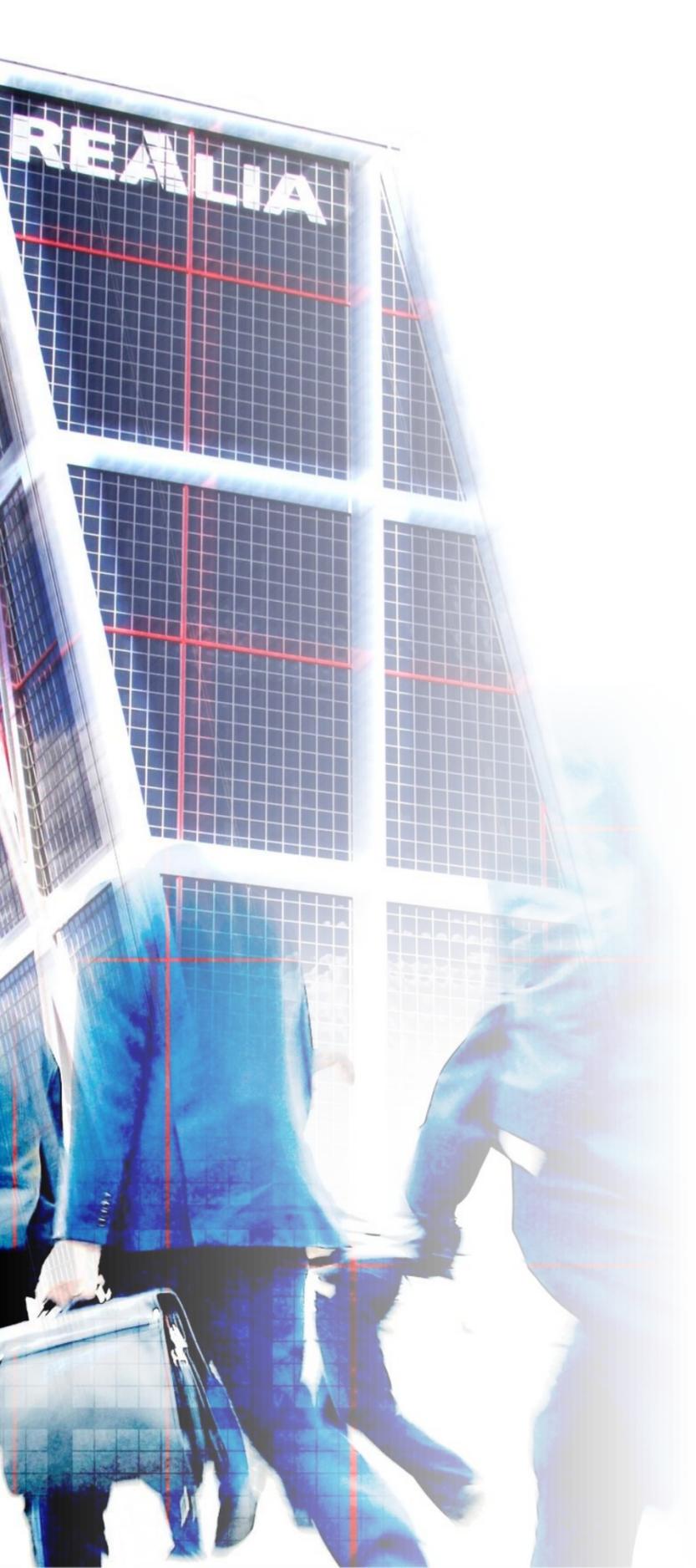
Junta General de Accionistas

## 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)

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

**-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

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

# Principales magnitudes

## Balance consolidado

(Millones €)

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

**Menor Balance por reducción de Deuda**

# ≡ Principales magnitudes

## Cuenta de Resultados consolidada

(Millones €)

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

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



# 04 Actividad

---

**JGA** 

Junta General de Accionistas

## Ingresos por Rentas

(Miles €)

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

**Yield medio 2016: 5,2%**

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

## OFICINAS

27 edificios de oficinas (226.721 m<sup>2</sup>), 25 en Madrid  
Ocupación superior al 94%  
Cartera diversificada de inquilinos *premium*

## CENTROS COMERCIALES

7 Centros Comerciales y de Ocio (135.381 m<sup>2</sup>)  
Ocupación superior al 91%  
Buen *mix* comercial

## ESTRATEGIA

Mantener y mejorar los activos buscando maximizar su rentabilidad

## Ingresos del negocio Residencial

(Millones €)

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

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

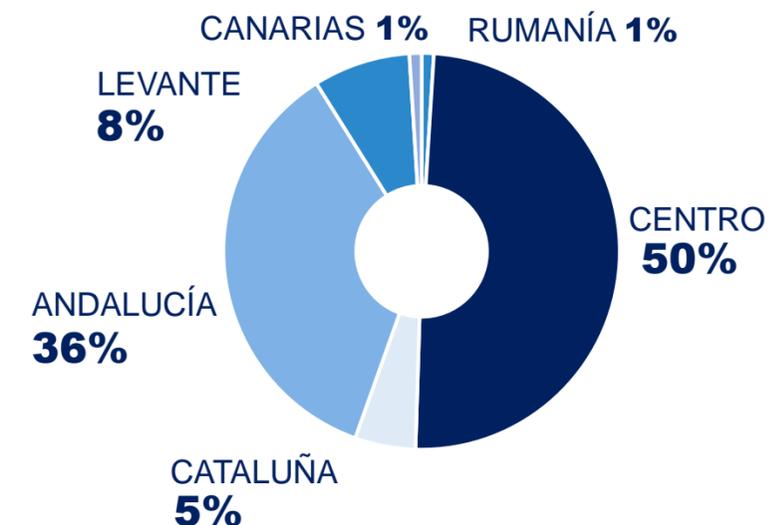
## PROMOCIÓN RESIDENCIAL

**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 m<sup>2</sup> - 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