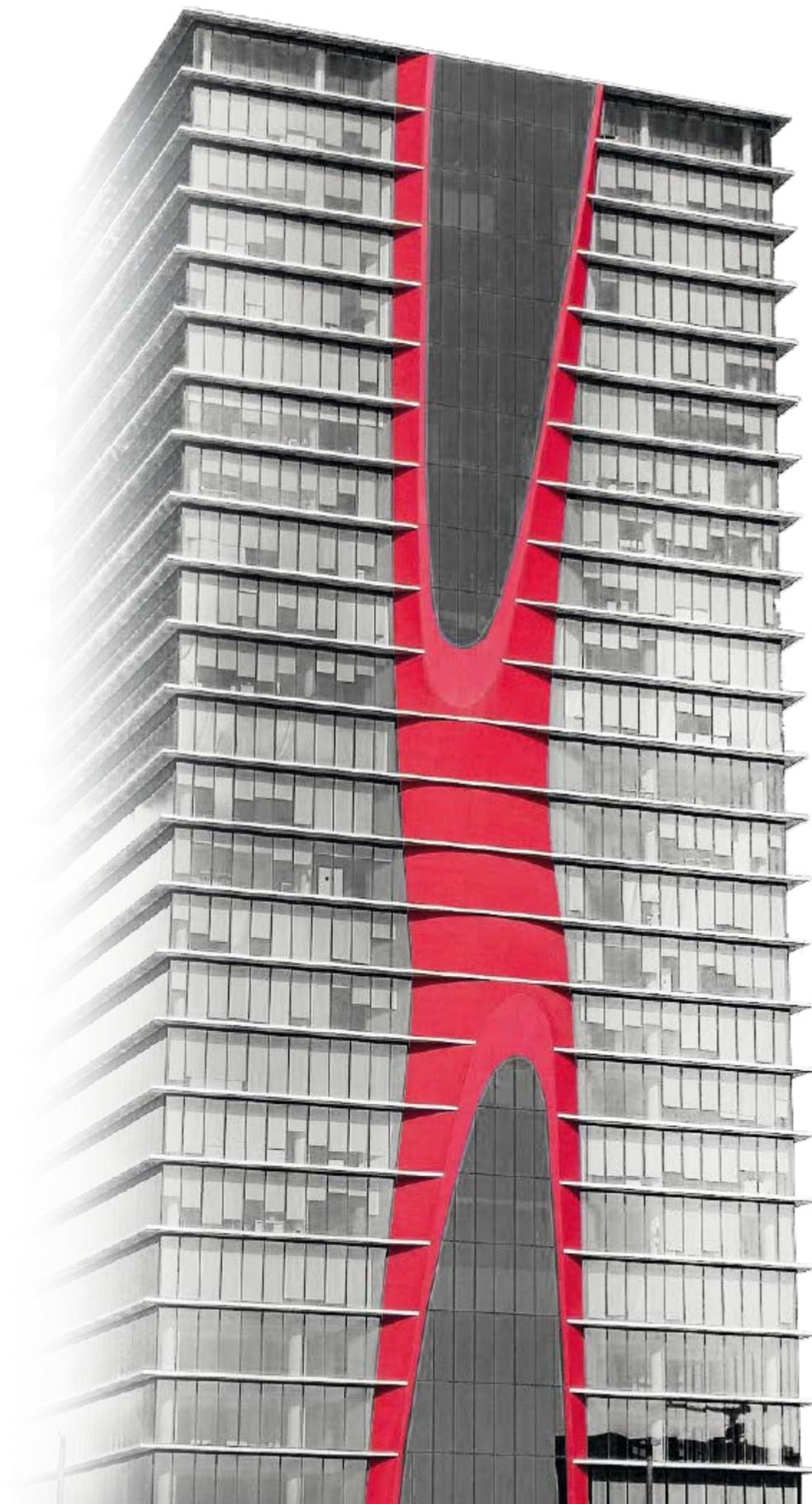


JUNTA
GENERAL DE
ACCIONISTAS

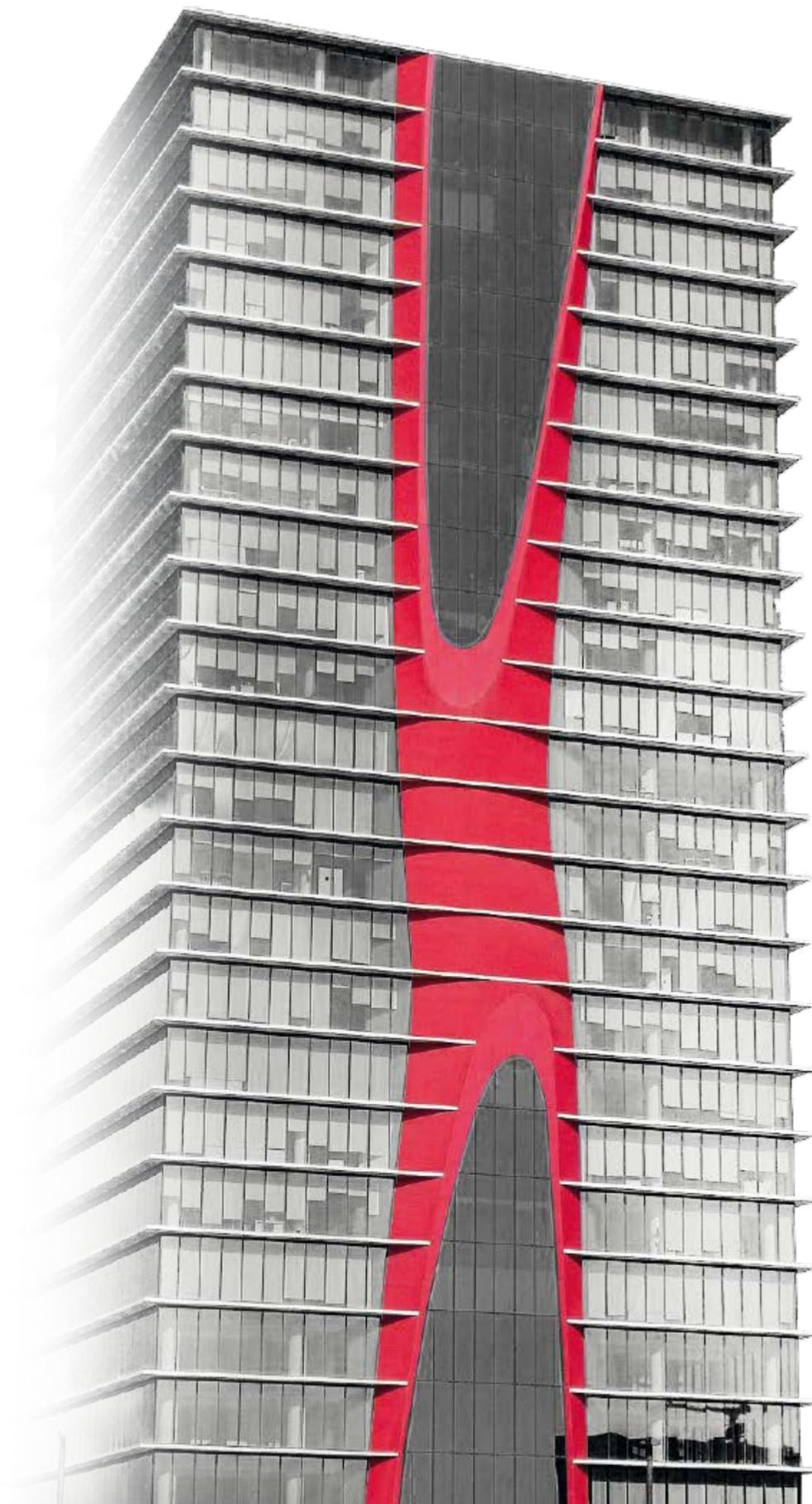


REALIA



Informe del Presidente

JUNTA
GENERAL DE
ACCIONISTAS



01 Entorno macroeconómico

02 Sector inmobiliario español

03 Realia

04 Responsabilidad corporativa

05 Nuevo ciclo



01

Entorno macroeconómico

JUNTA
GENERAL DE
ACCIONISTAS



Entorno macroeconómico

La **crisis financiera y de crecimiento** iniciada en 2008 y que trajo una profunda recesión de la economía va siendo superada, aunque algunos de sus efectos permanecen:

Debilidad del sistema financiero.
Lentitud en la recuperación de niveles salariales y empleo.

Sin embargo, se presentan nuevas **incertidumbres políticas**:

Proteccionismo/nacionalismo, amenaza al comercio mundial.

Actitudes poco amistosas entre países clave;
Corea Norte, Irán, Rusia, USA..

Buenas perspectivas económicas para 2018:

Previsiones altas de crecimiento para España y UE.
Mantenimiento política monetaria del BCE, al menos en 2018.
Continúa el descenso del desempleo en España.



02 Sector inmobiliario español

JUNTA
GENERAL DE
ACCIONISTAS 



Sector Inmobiliario español

El sector inmobiliario español continúa en un ciclo alcista, gracias a:

La buena evolución de la economía, con un **crecimiento** esperado del PIB ligeramente inferior al 3% (2,9 % según la C.E.).

Unas **atractivas condiciones financieras**, con costes bajos de la deuda, y que se mantendrán en 2018 y posiblemente en 2019.

Un **gran apetito inversor**:

Socimis, Fondos, Family Offices, Nuevas Promotoras...

Unas **tasas de desempleo en claro descenso** (15,3% esperado para 2018, 13,8% para 2019).



Sector Inmobiliario español

Por segmentos, se puede observar:

OFICINAS EN RENTA

Mercado sólido

Tasas de ocupación en aumento

(95% en el interior de la M-30 en Madrid).

Incremento de las rentas, hasta 36 €/m²/mes en Madrid y 25 €/m²/mes en Barcelona (zonas prime).

Tasas de rentabilidad en zonas prime en contracción

(3,75% en Madrid y 4% en Barcelona).

Las **Socimis** han seguido **liderando el Mercado de inversión** y se han visto operaciones corporativas de consolidación.



CENTROS COMERCIALES

Incremento de las ventas y el consumo, amenaza / oportunidades del e-commerce.

Tasas de ocupación estabilizadas, mejoras de afluencia.

Rentas continúan en proceso de recuperación disminuyendo los descuentos y carencias ante la mayor demanda de espacio.

Tasas de rentabilidad en contracción
(3,7% en Calles céntricas y 4,25% a 5,5% en Centros Comerciales *prime*).

Mercado de inversión y producto muy demandado
(más de 3.500 millones en 2017).



RESIDENCIAL (vivienda nueva)

Continúa la reducción del stock disponible.

Recuperación de los precios, con subidas de un 4,5% respecto a 2016 Rebasando, en algunos casos, por primera vez el nivel observado en 2007.

Mejora de las condiciones de financiación a promotores y particulares.

Gran actividad de empresas promotoras, salidas a Bolsa retrasadas por agotamiento (coyuntural?) del inversor.

SUELO

Los suelos buenos continúan ganando 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

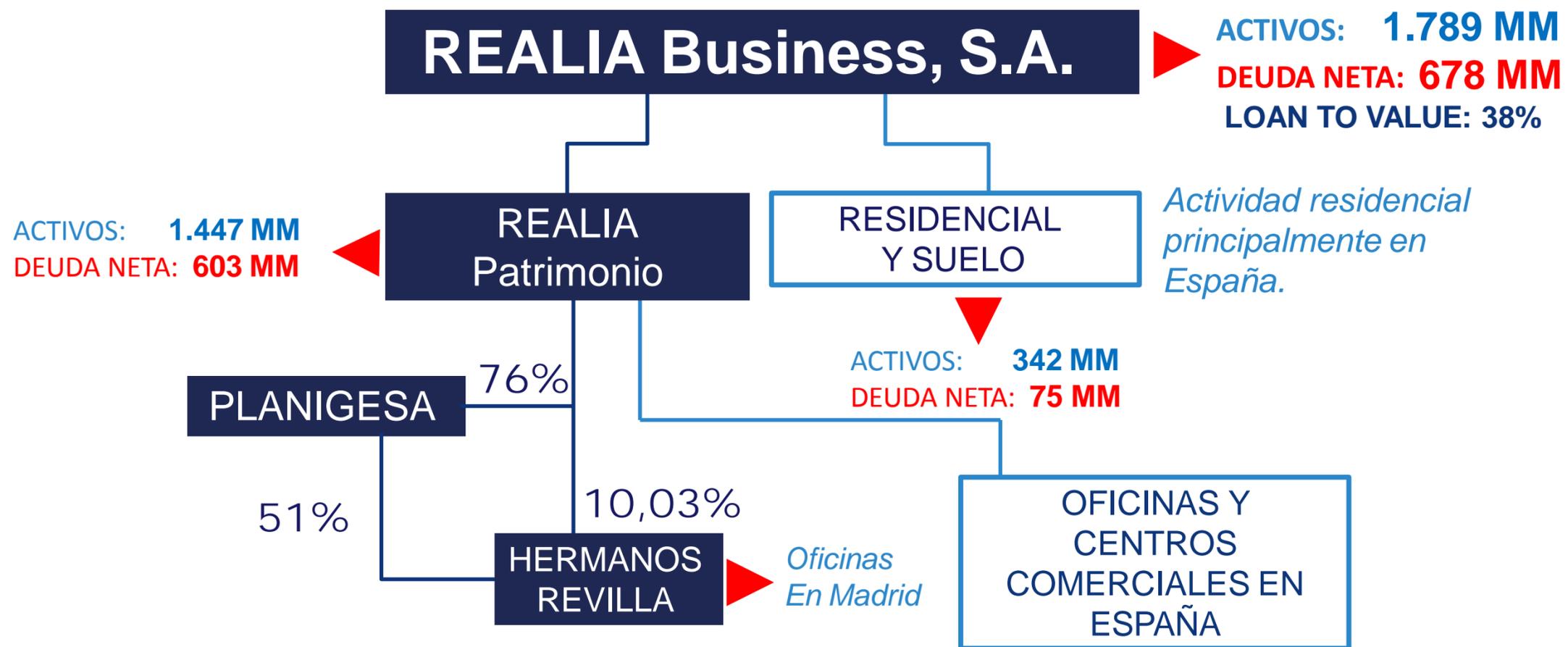
JUNTA
GENERAL DE
ACCIONISTAS



REALIA cuenta con una estructura financiera y de capital saneada que le permite competir en el mercado.

Activos y Deuda a 31/12/2017

Estructura Corporativa



Bajo nivel de apalancamiento (LTV 38%)



DATOS BURSÁTILES

La **acción de REALIA** ha **cerrado 2017** en **1,10 euros**, mostrando una **revalorización** del **28 %** respecto al cierre de 2016.

La **capitalización al cierre** era de **709,3** millones de euros.

El **volumen de contratación diaria** ha **ascendido** a **252,5** miles de euros.



04 Responsabilidad corporativa

JUNTA
GENERAL DE
ACCIONISTAS 



Responsabilidad corporativa

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 2017:

No ha sido necesario modificar los Estatutos Sociales ni el Reglamento del Consejo de Administración de la compañía, tras las adaptaciones realizadas en 2016 a los nuevos contenidos de la Ley de Sociedades de Capital introducidas por la Ley de Auditoría de Cuentas de 2015.

En el ejercicio de 2017 se ha **aprobado por primera vez el informe sobre Operaciones Vinculadas** en cumplimiento de la Recomendación 6 del Código de Buen Gobierno.

La Compañía ha iniciado a lo largo de 2017 los trabajos de **revisión de su Código Ético**, que culminará en el presente ejercicio.



Responsabilidad corporativa

En relación con el grado de cumplimiento del
Código de Buen Gobierno de la CNMV, en 2017:

REALIA ha cumplido 28 de las 64 Recomendaciones, ha cumplido parcialmente 13, no le eran aplicables 19 y ha tenido que explicar 4.

Teniendo en cuenta el porcentaje de las Recomendaciones que le son aplicables y que ha **cumplido o cumplido parcialmente** (en total **91,1%**), se considera que el **grado de cumplimiento del Código de Buen Gobierno** de la Sociedades Cotizadas es **satisfactorio**.



Respecto de las recomendaciones que se han explicado:

La **número 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.

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

El incumplimiento de la **número 17**, **relativa al porcentaje de consejeros independientes**, se debe a que no se alcanza el 30% recomendado, aunque 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 2017 era la remuneración fija.



05

Nuevo ciclo

JUNTA
GENERAL DE
ACCIONISTAS



Nuevo ciclo

Ante el Nuevo ciclo inmobiliario

La compañía esta preparada, después de haber acometido:

Reestructuración y reducción de la deuda asociada al negocio 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.

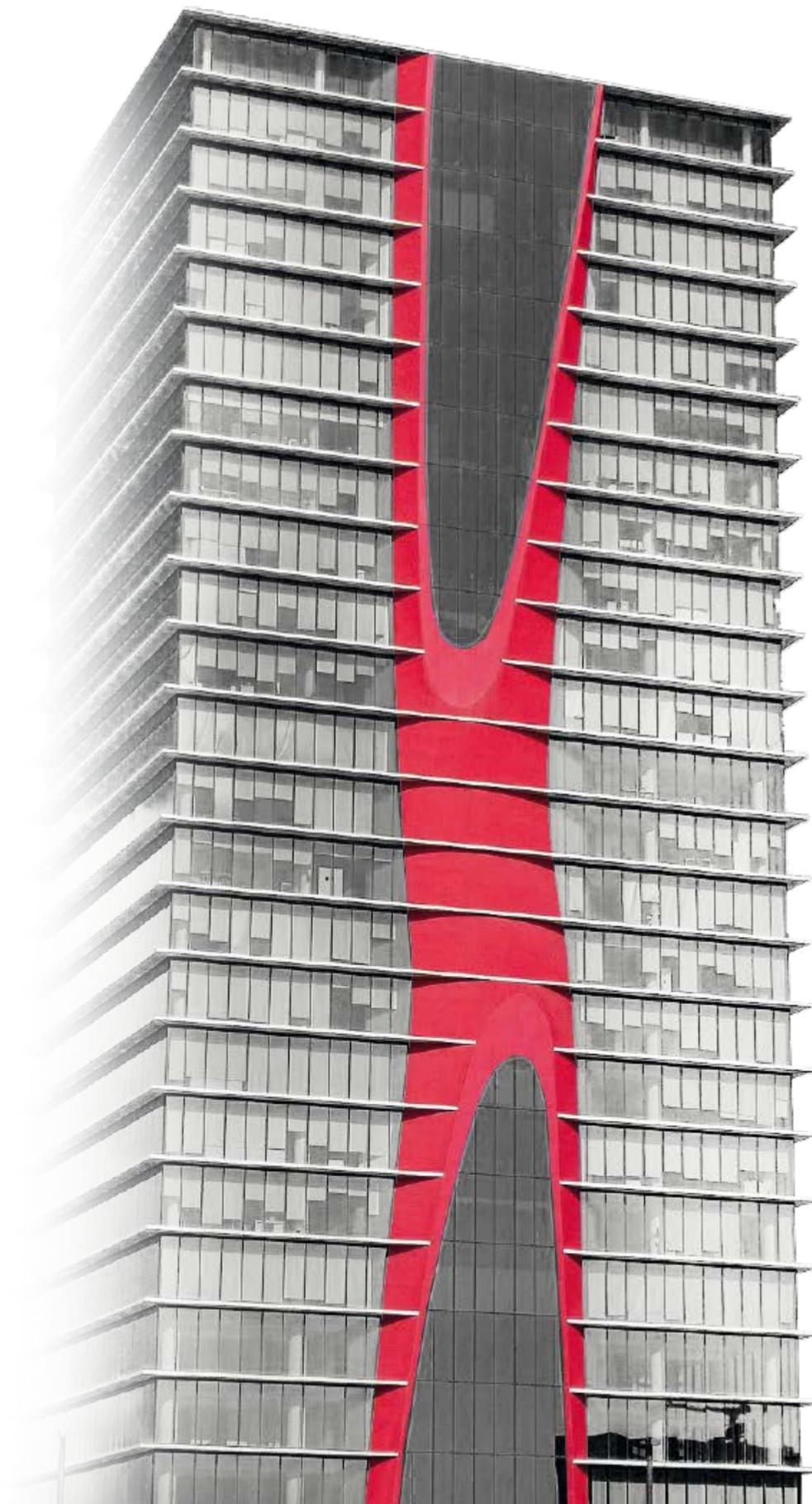
Poner en marcha **nuevas promociones residenciales.**



JUNTA
GENERAL DE
ACCIONISTAS

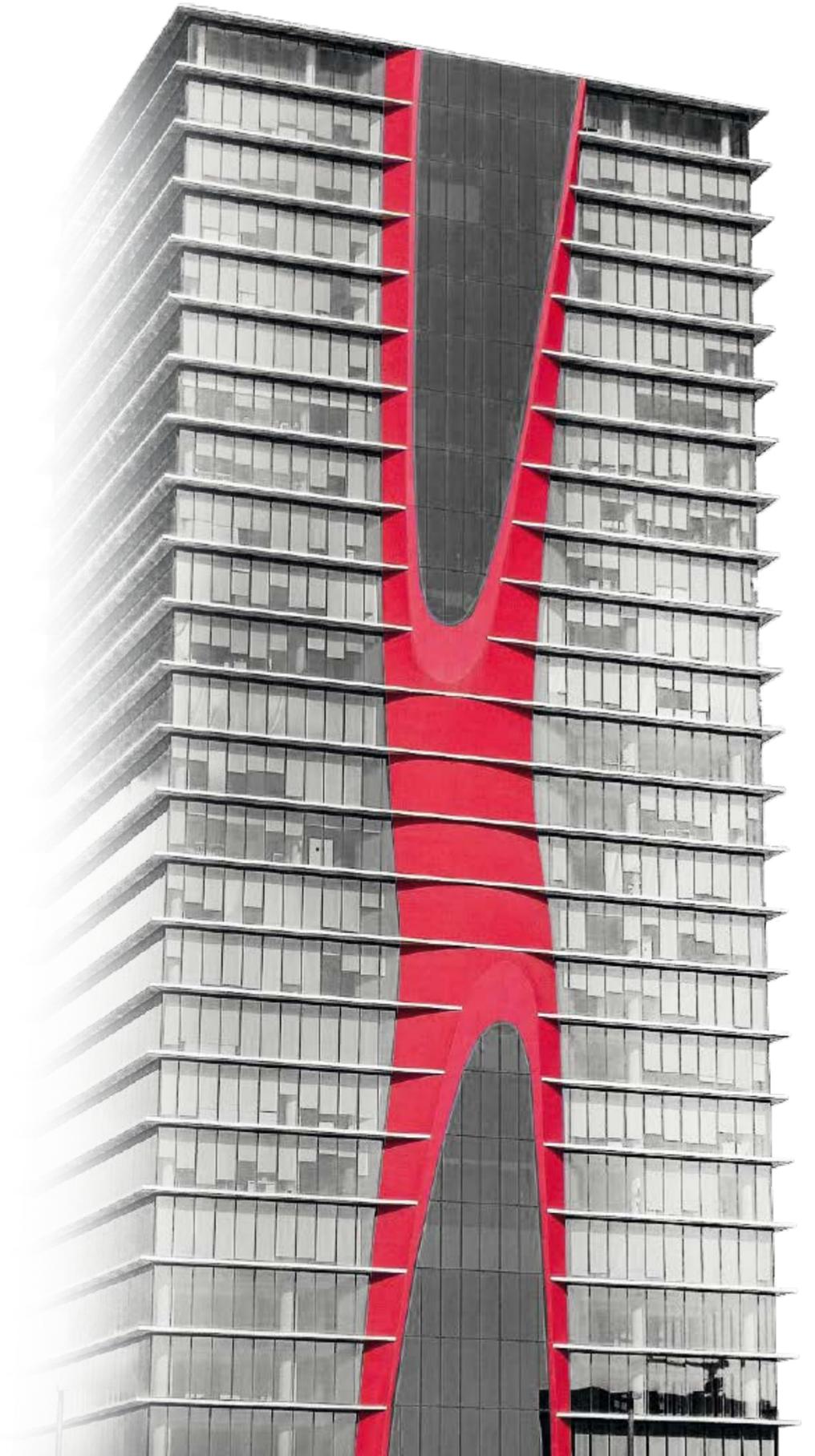


REALIA



Informe del Consejero Delegado

JUNTA
GENERAL DE
ACCIONISTAS



01 Principales magnitudes

02 Actividad

Negocio Patrimonial
Negocio Residencial



01

Principales magnitudes

JUNTA
GENERAL DE
ACCIONISTAS



Magnitudes Generales del Negocio

PRINCIPALES DATOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

(en millones de euros)

	Dic. 2.017	Dic. 2.016	Var.
Valor Mercado Activos (GAV)⁽¹⁾	1.789	1.780	0,5%
Ingresos Totales	100,7	97,2	3,7%
EBITDA	44,9	41,8	7,4%
Deuda financiera neta	678	750	-9,6%
Superficie en alquiler (m2)	405.862	405.359	
% Ocupación	94,6%	94,0%	

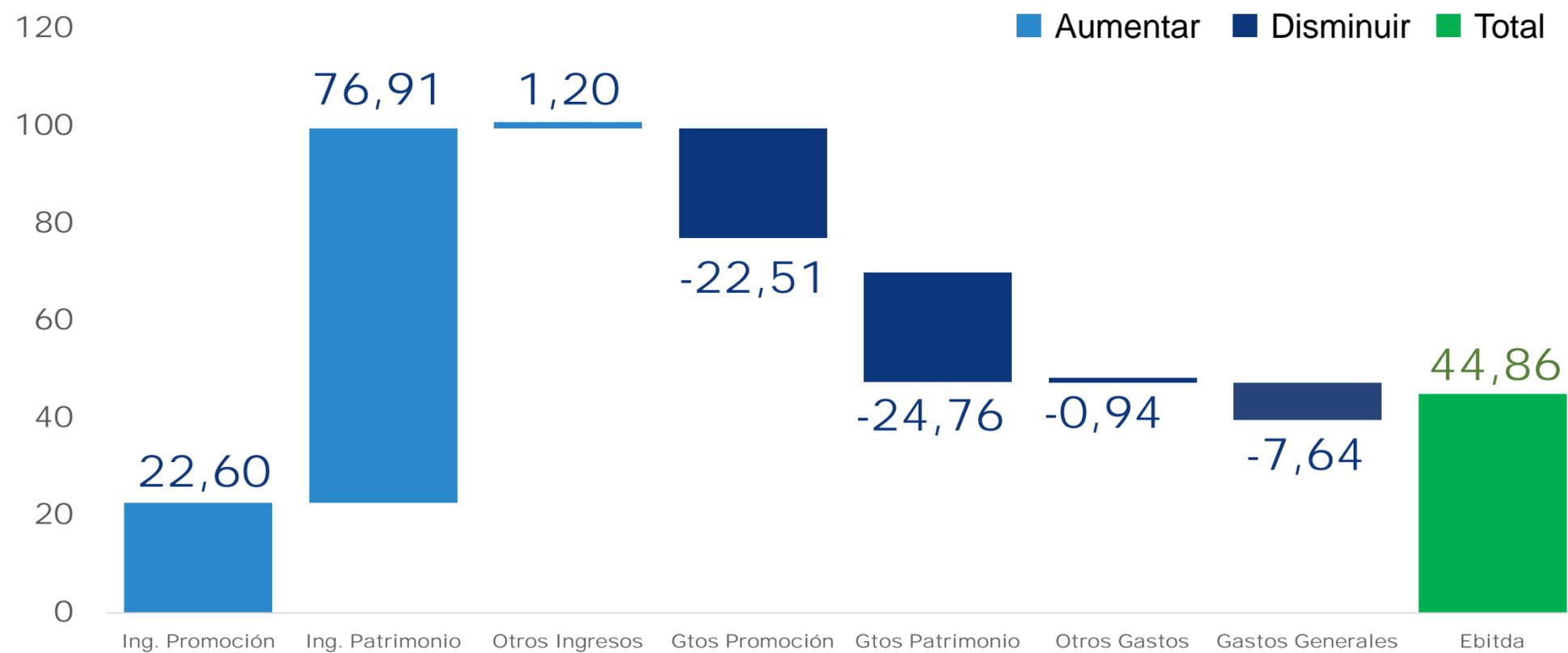
(1) Activos comparables. Excluido Los Cubos en 2016

Mejoran los Ingresos, Ebitda, Deuda y Ocupación.



Magnitudes Generales del Negocio

Composición EBITDA (en millones de euros)



* Margen positivo en las dos áreas, Promoción y Patrimonio

* EBITDA 45% s/Ingresos



Magnitudes Generales del Negocio

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(en millones de euros)

	Dic. 2.017	Dic. 2.016	Var.
Ingresos totales Explotación	100,7	97,1	3,7%
Gastos generales	-7,5	-8,1	7,4%
EBITDA	44,9	41,8	7,4%
Rdo Financiero Recurrente ⁽¹⁾	-14,2	-7,3	-94,5%
Resultado Neto atribuible	30,5	115,7	-73,7%
Resultado Neto atrib. Recurrente ⁽¹⁾ y ⁽²⁾	17,5	19,4	-9,4%

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

(2) La disminución del Resultado Neto Recurrente se justifica por el aumento de gastos financieros, tras la refinanciación de REALIA Patrimonio.



Magnitudes Generales del Negocio

BALANCE CONSOLIDADO

(en millones de euros)

<u>ACTIVO</u>	Dic. 2.017	Dic. 2.016	<u>PASIVO</u>	Dic. 2.017	Dic. 2.016
Inversiones inmobiliarias ⁽¹⁾	1.383	1.356	Patrimonio neto atribuido	806	777
Existencias	296	315	Minoritarios	238	232
Caja y equivalentes	85	101	Deuda financiera	763	851
Otros activos	250	287	Otros pasivos	207	199
<u>Total Activo</u>	<u>2.014</u>	<u>2.059</u>	<u>Total Pasivo</u>	<u>2.014</u>	<u>2.059</u>

(1) No incluye activos en Inversiones Financieras



Magnitudes Generales del Negocio

EVOLUCIÓN DE LA DEUDA NETA FINANCIERA

(en millones de euros)

Deuda Neta Diciembre 2016	750
Flujo Op. Inversión/desinversión	-36
Flujo Op de Negocio	-60
Flujo Op. Financieras	24
Deuda Neta Diciembre 2017	678
LTV Realia Patrimonio	41,7%
LTV total grupo	37,9%

El negocio ha generado 60 MM de caja



Magnitudes Generales del Negocio

VALOR LIQUIDATIVO. NNAV

(€mm)	2017	2016	
Valor de Mercado Activos (GAV)	1.789	1.833	
Minoritarios	299	291	
Valor mercado participación Realia	1.490	1.542	
Valor contable	1.013	1.089	
Plusvalías	477	453	
Impuestos	119	113	
Plusvalías después de impuestos	358	339	
Ajustes NIC 40	-332	-311	
Recursos Propios	806	777	
NNAV después de impuestos	832	805	3,5%
Nº de acciones (descontada autocartera)	644	644	0,0
NNAV por acción	1,29	1,25	3,5%

REALIA todavía cotiza con un descuento superior al de la mayoría de sus competidores



02 Actividad

JUNTA
GENERAL DE
ACCIONISTAS



INGRESOS Y OCUPACIÓN

(en miles de euros – Incluye % CC As Cancelas)

	Dic. 2.017	Dic. 2.016	Var.	Ocupación	
				2017	2016
RENTAS	64.945	63.732	1,9%	94,6%	94,0%
Oficinas	44.241	42.851	3,2%	96,2%	96,2%
Centros Comerciales	17.036	17.365	-1,9%	90,2%	95,0%
Otros	3.668	3.515	4,3%	100,0%	89,7%
Gtos Repercutidos y Otros	18.958	18.100	4,7%		
TOTAL	83.903	81.832	2,5%		
Valor de los Activos (€ millones) ⁽¹⁾	1.447	1.416	2,2%		

(1) Activos comparables. Excluido Los Cubos en 2016

Mejoras significativas en rentas y ocupación, salvo en Centros Comerciales.



DIMENSIONES.

Activos por Valoración, Superficie y Rentas

	Nº Activos	Valor Dic.17 (millones €)	Superficie m ²	Rentas (000)
Oficinas	27	1.027	226.729	44.241
CBD	12	573	84.420	21.406
BD	3	164	42.653	7.942
Periferia	12	290	99.656	14.893
Comercial	7	277	135.876	17.036
Resto	6	87	43.257	3.668
TOTAL Activos Explotación	40	1.391	405.862	64.945
Otros Activos (Suelo, Rehabilitac....)		56		
TOTAL Activos		1.447		

El portfolio de oficinas concentra el 71% del Valor total.
Las oficinas CBD están valoradas a 6.800 €/m²



INGRESOS

(en millones de euros)

	Dic. 2.017	Dic. 2.016	Var.
Promociones	21,7	19	14,2%
Suelo y Otros	0,9	2,7	-66,7%
Total Ingresos	22,6	21,7	4,1%

Valor Activos:		
Producto terminado ⁽¹⁾	56,2	77
Suelo y Otros ⁽²⁾	286,6	287,3
Total	342,8	364,3

(1) Venta de 21,7 millones durante 2017.

(2) Final del proceso de ajuste al valor del suelo, que se inició en 2008.

Ligera mejoría en la venta del stock de producto terminado



DATOS BÁSICOS

Unidades entregadas
en 2017:

103

Stock de Producto terminado: 409

Viviendas, locales y oficinas: 368

Centro 62

Andalucía 169

Levante 75

Cataluña 50

Otros 12

Parcelas unifamiliares 41

Cartera de suelo (m² edificables, 000)

Finalista	470	Andalucía	677
Urbanización	214	Cataluña	93
Planeamiento	647	Centro	902
Ordenación	521	Levante	150
		Otros	30
Total	1.852	Total	1.852

Algunos de estos suelos están ya en fase de desarrollo, en Madrid, Cataluña, Baleares y Levante



Nuevos Desarrollos

Nº de Promociones	5 (8 fases)
Nº de Viviendas	594
M ² Edificables	85.576 m ²
Ingresos totales	€208 MM
Rentabilidad media	20,7%



MUCHAS
GRACIAS

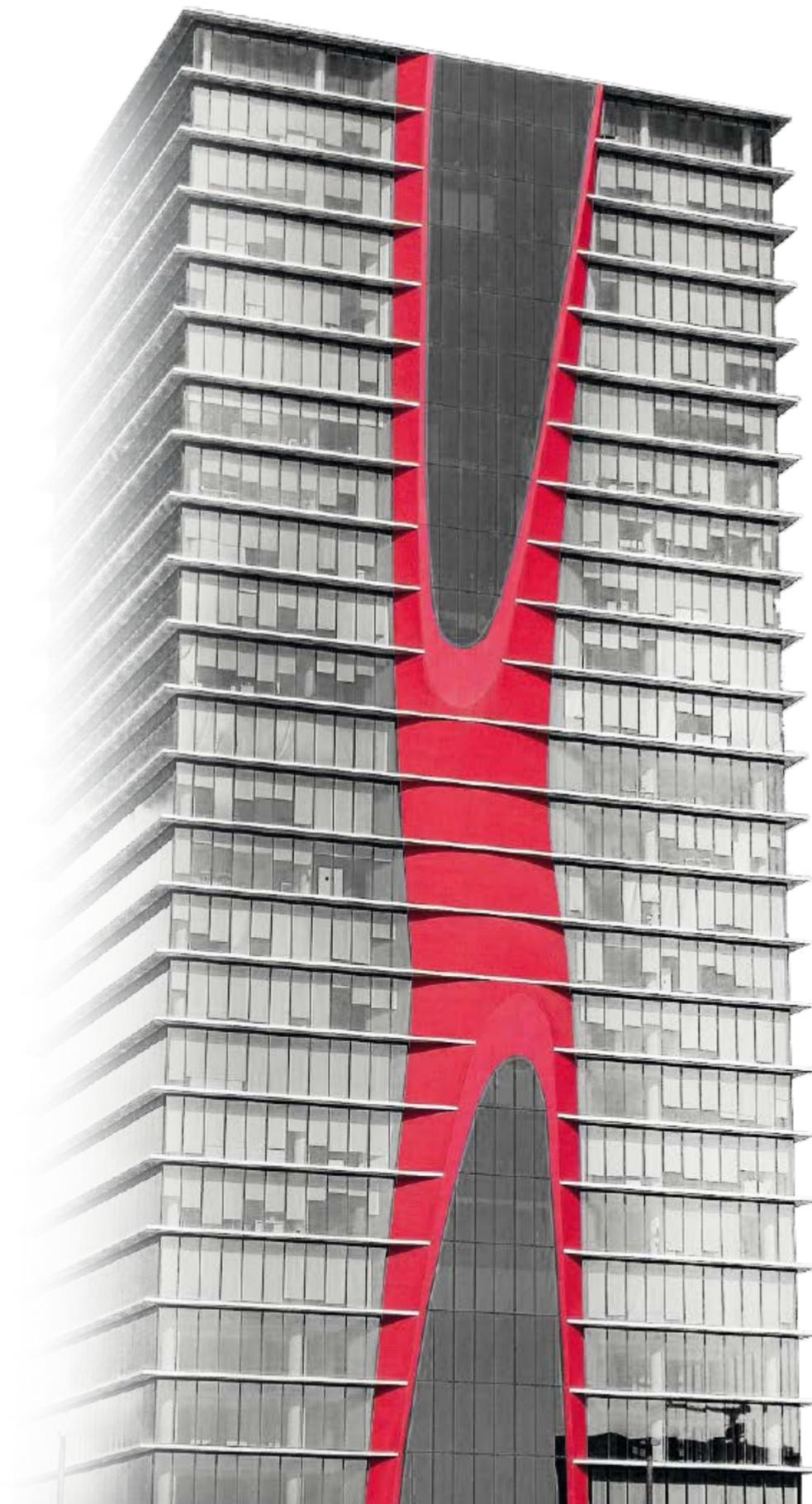
JUNTA
GENERAL DE
ACCIONISTAS

The logo consists of a stylized blue '3' with a white grid pattern overlaid on it.

JUNTA
GENERAL DE
ACCIONISTAS



REALIA



Orden del Día	A favor		En contra		Abstención		En blanco		Autocartera	
	Votos	%	Votos	%	Votos	%	Votos	%	Votos	%
1	495.151.047	99,7982	1.941	0,0004	2.745	0,0006	0	0,0000	996.248	0,2008
2	495.151.047	99,7982	1.941	0,0004	2.745	0,0006	0	0,0000	996.248	0,2008
3	492.651.965	99,2945	2.503.023	0,5045	745	0,0002	0	0,0000	996.248	0,2008
4	493.879.100	99,5418	1.273.888	0,2568	2.745	0,0006	0	0,0000	996.248	0,2008
5	494.369.573	99,6407	785.415	0,1583	745	0,0002	0	0,0000	996.248	0,2008
6	495.138.046	99,7956	16.942	0,0034	745	0,0002	0	0,0000	996.248	0,2008
7	495.151.047	99,7982	1.941	0,0004	2.745	0,0006	0	0,0000	996.248	0,2008
8	495.151.047	99,7982	1.941	0,0004	2.745	0,0006	0	0,0000	996.248	0,2008
9	494.382.574	99,6433	772.414	0,1557	745	0,0002	0	0,0000	996.248	0,2008

(*) El punto cuarto del orden del día debe ser aprobado por dos tercios del capital suscrito con derecho a voto que supone 429.871.971 votos favorables

JUNTA
GENERAL DE
ACCIONISTAS



REALIA

