



Junta  
General de  
Accionistas



**REALIA**





**REALIA**



# Informe del Presidente



**01** | Entorno macroeconómico

**02** | Sector inmobiliario español

**03** | Realia

**04** | Responsabilidad corporativa

**05** | Futuro

01

Entorno  
macroeconómico

TORRE REALIA | The Icon

REALIA



La dureza de la crisis financiera iniciada en 2008 y la superación de la misma va siendo dispar en un entorno dominado por la globalización, y que hace que todavía persistan rescoldos de la misma, entre lo que podemos destacar:

- Debilidad e incertidumbres en el sistema financiero.**
- Recuperación lenta de niveles salariales y empleo.**
- Cambios en las políticas fiscales.**
- Incertidumbres políticas.**

- Proteccionismo/nacionalismo, amenaza al comercio mundial.**
- BREXIT.**
- Actitudes poco amistosas entre países clave**  
USA, China, Rusia, Corea Norte, Irán.

Perspectivas económicas para 2019:

- Previsiones de crecimiento más moderadas para España y UE.**
- Mantenimiento política monetaria del BCE, al menos en 2019.**
- Medidas y lucha contra el desempleo en España.**

02

Sector  
inmobiliario  
español



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

**La buena evolución de la economía**, con un **crecimiento del 2,5 %** y estimado del **2,2%** en **2019**.

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

España sigue siendo un destino inversor (20.000 M€ incluyendo operaciones corporativas y 12.000 excluyéndolas), el 60% procedente del extranjero.

Unas **tasas de desempleo ralentizando el descenso** (14,3% en 2018, y previsión de 13,9 % para 2019).

A pesar de ello, se vislumbran incertidumbres en el sector:

- Recuperación no generalizada (mercados selectivos).
- Tendencia al estancamiento de los niveles de demanda.
- Elevadas tasas de esfuerzo para adquirir vivienda.
- Incremento del precio de alquileres.
- Incrementos de los costes de construcción.
- Dificultad para la obtención de licencias de obra.

Por segmentos, se puede observar:

## OFICINAS EN RENTA

**Mercado sólido**, Inversión de 4.600 M.€ (incluidas operaciones corporativas) y 2.500 M.€. excluyéndolas.

**Mercados muy centrados en Madrid y Barcelona.**

Las nuevas inversiones fueron 75% en Madrid y 20% en Barcelona.

**Tasas de ocupación muy altas** (95% aprox. en el interior de la M-30 en Madrid).

**Rentas** de 36,5 €/m<sup>2</sup>/mes en producto prime de Madrid y de 26,5 €/m<sup>2</sup>/mes para Barcelona.

**Tasas de rentabilidades** para zonas prime de 3,75% en Madrid y de 4% en Barcelona).

Muchos proyectos de **actualización/rehabilitación** de edificios.

**Nuevas necesidades de la demanda:**

Coworking, flexible workspaces... y certificados energéticos y de eficiencia de edificios.



Por segmentos, se puede observar:

## CENTROS COMERCIALES

**Incremento** de la inversión (2.650 M.€. en 2018).

**Tasas de ocupación estabilizadas** (95%) y mejora de la afluencia del 1% respecto a 2017.

**Las ventas han crecido** un 0,8 % respecto a 2017.

Demanda de espacio se concentra para **segmentos especializados** (deporte, hogar, belleza...), y cae en el segmento de moda.

**Las Tasas de rentabilidad** estabilizadas y en contracción (4,25% a 5,5% en Centros Comerciales prime).

Por segmentos, se puede observar:

## RESIDENCIAL (vivienda nueva)

**Sigue la reducción del stock disponible.**

**Los precios siguen en ascenso** (4% aprox. en 2018), pero con tendencia a estancamiento de las subidas.

**Facilidades crediticias** de las entidades financieras, principalmente a particulares. La financiación a promotores se ha elevado, pero con cláusulas limitativas de concesión y disposición.

Muchas dificultades y **retrasos en la obtención** de licencias urbanísticas.

**Incrementos de los costes** de construcción.

**Demanda más ralentizada.**

Las ventas de 2018 se han situado en unas 95.000 unidades de obra nueva.

## SUELO

**Los suelos buenos son escasos y siguen ganando liquidez.**

**Poca actividad institucional** para posibilitar la puesta en mercado de nuevo suelo.



# 03 | Realia





**REALIA cuenta con una estructura financiera y de capital saneada que le permite:**

**Competir en el Mercado.**

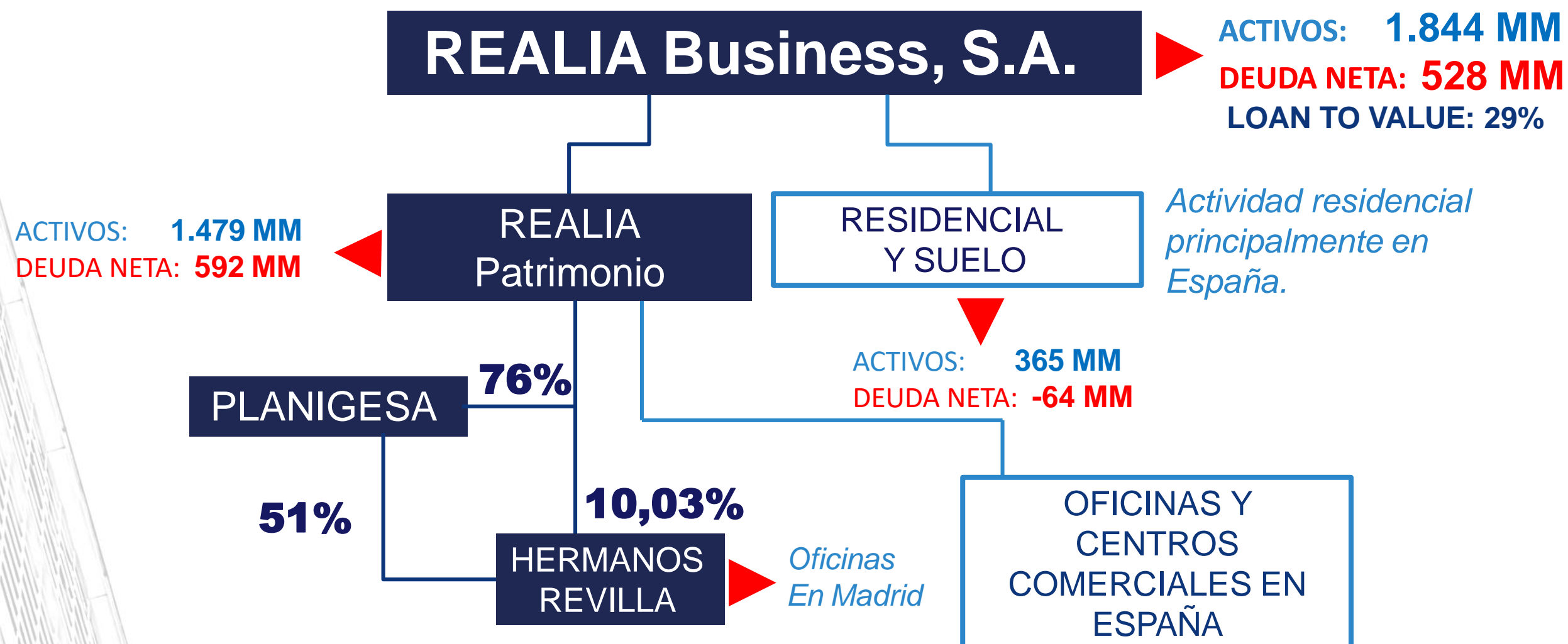
**Acometer Nuevos Proyectos.**

**Abrir Nuevas líneas de negocio.**

**Acceder a nuevas fuentes de financiación.**

**Activos y Deuda a 31/12/2018**

**Estructura Corporativa**



Bajo nivel de apalancamiento (LTV 29%)



## DATOS BURSÁTILES

La acción de REALIA ha cerrado 2018 en **0,91 euros**, mostrando una caída del **17 %** respecto al cierre de 2017.

La caída de la Bolsa española en 2018 fue del **15%**.

La capitalización al cierre era de **586,8 millones de euros** (sin incluir las acciones nuevas por ampliación de capital que iniciaron su cotización el 4/01/2019).

El volumen de contratación diaria ha ascendido a **212 miles de euros**.





# 04

## 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 2018:

En el ejercicio 2018 se ha aprobado el nuevo **Código Ético del Grupo REALIA**, cuyo objetivo principal es establecer **los principios, valores y normas de conducta** que deben presidir la actuación de las empresas que conforman el Grupo y la de todos sus empleados, con el fin de procurar un **comportamiento ético y responsable** en el desempeño profesional de su actividad.

El Código Ético recoge el compromiso de la empresa con los principios de **ética empresarial y de transparencia**, consolidando una cultura y pautas de actuación compartidas, aceptadas y respetadas por todos sus empleados.

En relación con el grado de cumplimiento del Código de Buen Gobierno de la CNMV, en 2018:

**REALIA** ha cumplido 28 de las 64 Recomendaciones, ha cumplido parcialmente 15, no le eran aplicables 19 y ha tenido que explicar 2.

Teniendo en cuenta el porcentaje de las Recomendaciones que le son aplicables y que ha **cumplido o cumplido parcialmente** (en total **95,56%**), 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:

**Recomendación 7**, "transmisión de la Junta en la web de la compañía", ya que no se dispone de medios técnicos para llevarla a cabo.

**Recomendación 17**, "% de consejeros independientes" donde se alcanza el % del 28,6%, próximo al tercio que es recomendable, y que dado el reducido número de Consejeros que tiene la compañía, esa desviación no es significativa.





05

Futuro



Tras las actuaciones realizadas en los 3 últimos ejercicios:

**Reducción de la deuda financiera** hasta situarla en 616 M. en Dic. 2018.

**Reducción de los LTV** hasta el 29% a nivel de compañía (40% en el área patrimonial).

Mejora del Ebitda situándolo en cotas de 45M.€ (48% de la cifra de ingresos).

Reducción constante de los gastos y costes que va influyendo positivamente en los resultados.

El Futuro de la compañía se centra en:

**Permanecer** en el sector como empresa cotizada.

**Incremento** de los ingresos recurrentes.

**Creación de valor** en los activos.

**Adquisiciones/Rotaciones** de activos que generen valor a Realia.

**Gestión** de nuestro patrimonio de suelo y puesta en marcha de **nuevas promociones inmobiliarias**.

**Potenciar** la nueva línea de "Alquileres de viviendas".





Junta  
General de  
Accionistas



**REALIA**





# Informe del Consejero Delegado



# 01 | Principales magnitudes

## 02 | Actividad

Negocio Patrimonial  
Negocio Residencial





01

Principales  
magnitudes



## PRINCIPALES DATOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

(en millones de euros)

	Dic. 2.018	Dic. 2.017	Var.
Valor Mercado Activos (GAV)	<b>1.844</b>	<b>1.789</b>	<b>3,1%</b>
EBITDA	<b>45,3</b>	<b>44,9</b>	<b>0,9%</b>
Deuda financiera neta	<b>529</b>	<b>678</b>	<b>-22%</b>
Resultado Neto atribuible	<b>40,2</b>	<b>30,5</b>	<b>31,8%</b>
Superficie en alquiler (m <sup>2</sup> )	<b>405.699</b>	<b>405.862</b>	
% Ocupación(*)	<b>91,8%</b>	<b>94,6%</b>	

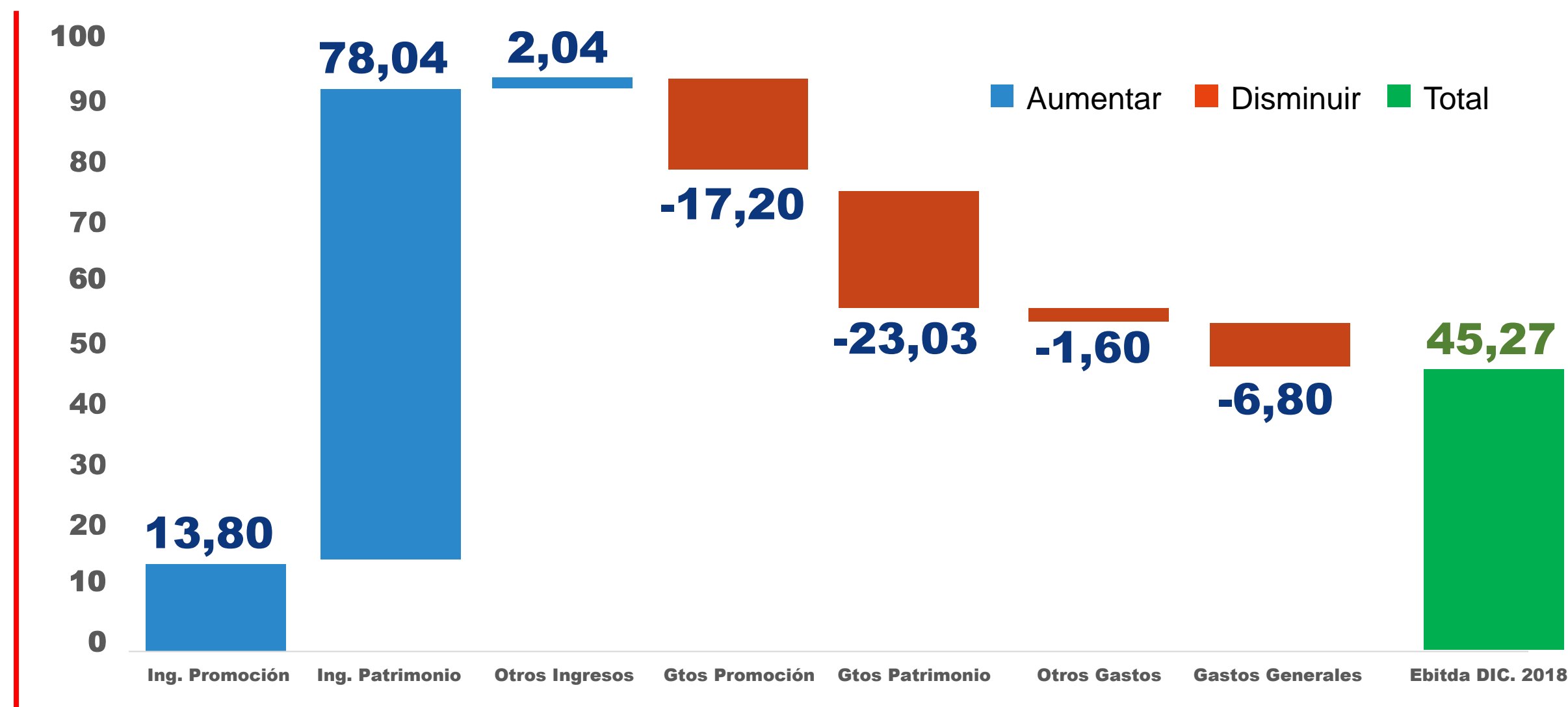
**\*Mejoras en rentas oficinas y centros comerciales.**

**Caída coyuntural de la ocupación por vencimientos contratos 4 T/18 y precomercializándose en el 1T/19**

(A marzo de 2019 la ocupación es del 93,1%).

**Mejora del valor de los Activos, Ebitda, Deuda y Resultado.**

## Composición EBITDA (en millones de euros)



**\* EBITDA s/Ingresos 48%**

**\* Incremento EBITDA 0,9% s/2017**



## CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(en millones de euros)

	<b>Dic. 2.018</b>	<b>Dic. 2.017</b>	<b>Var.</b>
<b>Ingresos totales Explotación</b>	<b>93,9</b>	<b>100,7</b>	<b>-6,8%</b>
<b>Gastos generales</b>	<b>-6,8</b>	<b>-7,6</b>	<b>10,5%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>45,3</b>	<b>44,9</b>	<b>0,9%</b>
<b>Rdo Financiero</b>	<b>-9,8</b>	<b>-16,2</b>	<b>39,5%</b>
<b>Resultado Neto atribuible</b>	<b>40,2</b>	<b>30,5</b>	<b>31,8%</b>

## BALANCE CONSOLIDADO

(en millones de euros)

<b><u>ACTIVO</u></b>	Dic. 2.018	Dic. 2.017	<b><u>PASIVO</u></b>	Dic. 2.018	Dic. 2.017
<b>Inversiones inmobiliarias<sup>(1)</sup></b>	<b>1.422</b>	<b>1.383</b>	<b>Patrimonio neto atribuido</b>	<b>997</b>	<b>806</b>
<b>Existencias</b>	<b>318</b>	<b>296</b>	<b>Minoritarios</b>	<b>236</b>	<b>238</b>
<b>Caja y equivalentes</b>	<b>88</b>	<b>85</b>	<b>Deuda financiera</b>	<b>616</b>	<b>763</b>
<b>Otros activos</b>	<b>236</b>	<b>250</b>	<b>Otros pasivos</b>	<b>215</b>	<b>207</b>
<b><u>Total Activo</u></b>	<b>2.064</b>	<b>2.014</b>	<b><u>Total Pasivo</u></b>	<b>2.064</b>	<b>2.014</b>

(1) No incluye activos en Inversiones Financieras



## EVOLUCIÓN DE LA DEUDA NETA FINANCIERA (en millones de euros)

<b>Deuda Neta Diciembre 2017</b>	<b>678</b>
<b>A deducir:</b>	
<b>Flujo Op. Inversión/desinversión</b>	<b>3</b>
<b>Flujo Op de Negocio</b>	<b>25</b>
<b>Flujo Op. Financieras</b>	<b>-26</b>
<b>Flujo Ampliación Capital</b>	<b>148</b>
<b>Deuda Neta Diciembre 2018</b>	<b>528</b>
<b>LTV Realia Área Patrimonial</b>	<b>40%</b>
<b>LTV total grupo</b>	<b>29%</b>

**El negocio ha generado 25 MM de caja**

## VALOR LIQUIDATIVO. NNAV

(€mm)	2018	2017	
<b>NNAV después de impuestos</b>	<b>1.022</b>	<b>832</b>	<b>22,7%</b>
<b>Nº de acciones (descontada autocartera)</b>	<b>819</b>	<b>644</b>	<b>27,2</b>
<b>NNAV por acción (*)</b>	<b>1,25</b>	<b>1,29</b>	<b>-3,1%</b>

**(\*) La caída del 3,1% se produce por la dilución de la ampliación de capital de 175,4 millones de acciones a 0,85 €/acción**





# 02 | Actividad



## INGRESOS Y OCUPACIÓN

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

	Dic. 2.018	Dic. 2.017	Var.	Ocupación	
				2018	2017
<b>RENTAS</b>	<b>65,4</b>	<b>64,6</b>	<b>1,2%</b>	<b>91,8%</b>	<b>94,6%</b>
<b>Oficinas</b>	<b>44,5</b>	<b>43,9</b>	<b>1,4%</b>	<b>92,8%</b>	<b>96,2%</b>
<b>Centros Comerciales</b>	<b>18,8</b>	<b>18,6</b>	<b>1,1%</b>	<b>87,6%</b>	<b>90,2%</b>
<b>Otros</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>	<b>0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Gtos Repercutidos y Otros</b>	<b>18,8</b>	<b>18,3</b>	<b>2,7%</b>		
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>84,2</b>	<b>82,9</b>	<b>1,6%</b>		
<b>Valor de los Activos (€ millones)</b>	<b>1.479</b>	<b>1.447</b>	<b>2,2%</b>		

**Mejoras en rentas oficinas y centros comerciales.**

**Caída coyuntural de la ocupación por vencimientos contratos 4 T/18 y precomercializándose en el 1T/19** (A marzo de 2019 la ocupación es del 93,1%).



## DIMENSIONES.

Activos por Valoración, Superficie y Rentas

	Nº Activos	Valor Dic.18 (millones €)	Superficie m <sup>2</sup>	Yield 2018 (%)
<b>Oficinas</b>	<b>27</b>	<b>1.058</b>	<b>226.675</b>	<b>4,4%</b>
<b>CBD</b>	<b>12</b>	<b>583</b>	<b>84.365</b>	<b>3,9%</b>
<b>BD</b>	<b>3</b>	<b>173</b>	<b>42.653</b>	<b>5,0%</b>
<b>Periferia</b>	<b>12</b>	<b>302</b>	<b>99.657</b>	<b>5,1%</b>
<b>Comercial</b>	<b>7</b>	<b>332</b>	<b>135.767</b>	<b>5,8%</b>
<b>Resto</b>	<b>5</b>	<b>30</b>	<b>43.257</b>	<b>5,9%</b>
<b>TOTAL Activos Explotación</b>	<b>39</b>	<b>1.420</b>	<b>405.699</b>	<b>4,8%</b>
<b>Otros Activos (Suelo, Rehabilitac....)</b>		<b>59</b>		
<b>TOTAL Activos</b>		<b>1.479</b>		

**El portfolio de oficinas concentra el 72% del Valor total.  
Las oficinas CBD están valoradas a 6.910 €/m<sup>2</sup>**

## INGRESOS

(en millones de euros)

	Dic. 2.018	Dic. 2.017	Var.
<b>Promociones</b>	<b>14</b>	<b>21,7</b>	<b>-35,5%</b>
<b>Suelo y Otros</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,9</b>	<b>-122,2%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>13,8</b>	<b>22,6</b>	<b>-38,9%</b>
<b>Valor Activos:</b>			
<b>Producto terminado<sup>(1)</sup></b>	<b>43,8</b>	<b>56,2</b>	
<b>Suelo y Otros<sup>(2)</sup></b>	<b>321,4</b>	<b>286,6</b>	
<b>Total</b>	<b>365,2</b>	<b>342,8</b>	

(1)Decrece por las ventas de 2018.

(2)Mantenimiento de la valoración del suelo y adquisición de un nuevo suelo en Alcalá de Henares (Madrid).



## DATOS BÁSICOS

**Unidades entregadas  
en 2018:**

**89**

**Stock de Producto terminado: 327**  
(Disponible para la venta)

**Viviendas, locales y oficinas: 286**

**Centro 41**

**Andalucía 148**

**Levante 54**

**Cataluña 42**

**Otros 1**

**Parcelas unifamiliares 41**

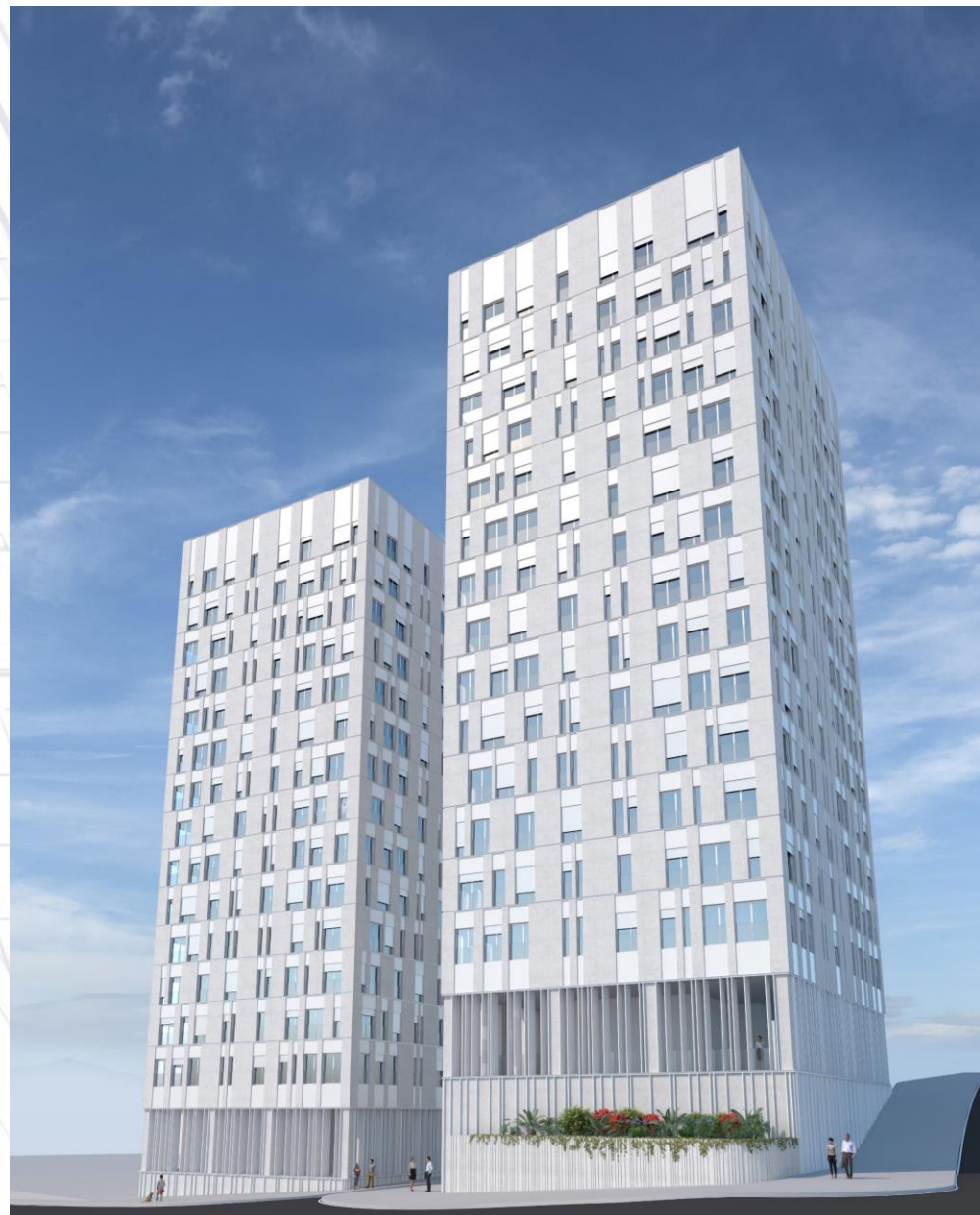
Cartera de suelo (miles m <sup>2</sup> edificables)			
<b>Finalista</b>	<b>507</b>	<b>Andalucía</b>	<b>677</b>
<b>Urbanización</b>	<b>203</b>	<b>Cataluña</b>	<b>82</b>
<b>Planeamiento</b>	<b>647</b>	<b>Madrid</b>	<b>500</b>
<b>Ordenación</b>	<b>521</b>	<b>Levante</b>	<b>140</b>
<b>Total</b>	<b>1.878</b>	<b>Castilla la Mancha</b>	<b>223</b>
		<b>Aragón</b>	<b>155</b>
		<b>Otras Comunidades</b>	<b>101</b>
		<b>Total</b>	<b>1.878</b>

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

<b>Nº de Promociones</b>	<b>7 (10 fases)</b>
<b>Nº de Viviendas</b>	<b>753</b>
<b>M<sup>2</sup> Edificables</b>	<b>102.355 m<sup>2</sup></b>
<b>Ingresos totales</b>	<b>€272 MM</b>



**CANÓDROMO**  
(LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)



**DOCTOR NEGRÍN**  
(LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)





## VALDEBEBAS ÚNICO (MADRID)



## PARQUE DEL ENSANCHE (ALCALÁ DE HEMARES-MADRID)





**BRISAS DE SON DAMETO**  
(PALMA DE MALLORCA)



**ESSÈNCIA DE SABADELL**  
(SABADELL-BARCELONA)



**PLAZA GLORIAS**  
(BARCELONA)







Junta  
General de  
Accionistas

---

**REALIA**

**MUCHAS GRACIAS**





Junta  
General de  
Accionistas



**REALIA**