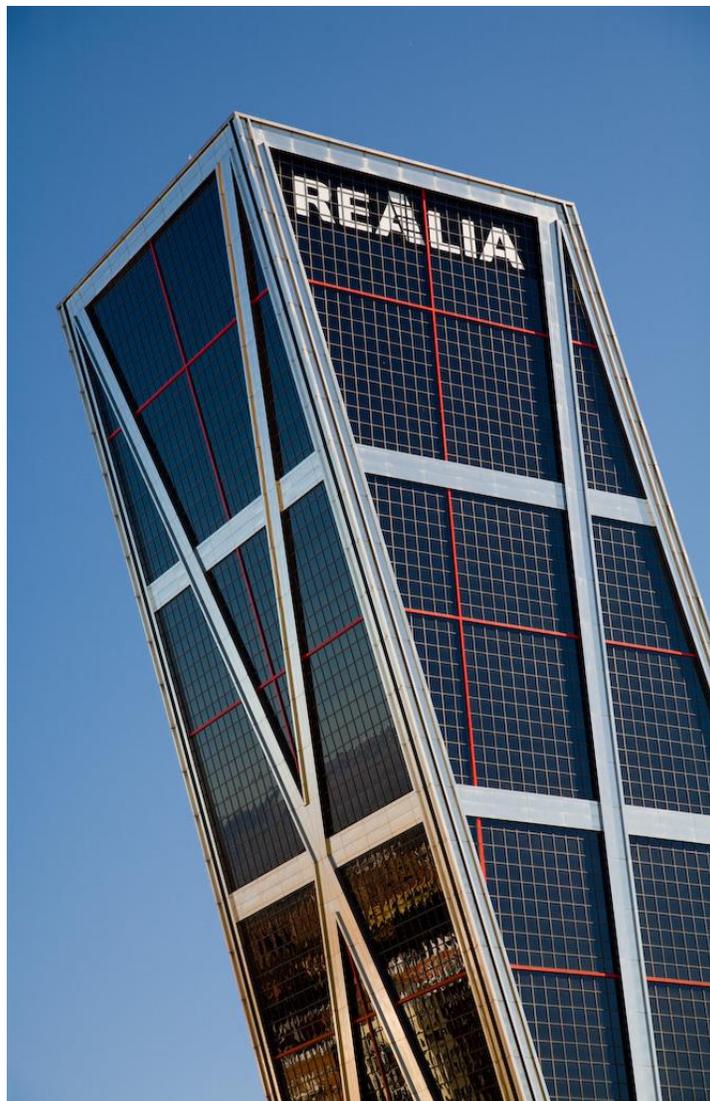


# REALIA



**RESULTADOS EJERCICIO 2015**

*2 de marzo 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.- Valoración de Activos
- 8.- Valor Liquidativo Neto (NNAV)
- 9.- Negocio Patrimonial
- 10.- Negocio Residencial
- 11.- Datos Bursátiles

## 1.- DATOS PRINCIPALES

### RESULTADOS

- El Consejo de Administración del 6 de octubre de 2015 aprobó aplicar la NIC 40 y modificar el criterio de valoración de activos inmobiliarios en las cuentas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015, registrando a nivel consolidado las inversiones a su valor razonable (*fair value*), en vez de a su coste de adquisición. De esta forma se han reformulado los estados financieros del ejercicio 2014, siguiendo este mismo criterio, para hacerlos comparables.
- El beneficio neto atribuido en el ejercicio 2015 se sitúa en 17,2 millones de euros y el beneficio antes de impuestos alcanza 39 millones.
- El beneficio se ve favorecido por el resultado de la nueva valoración de Inversiones Inmobiliarias según su valor razonable, que asciende a 26,8 millones.
- Realia ha obtenido unos ingresos totales en 2015 de 94,93 millones de euros, un 17,7% inferior a lo obtenido en 2014, debido a la menor venta de promociones y suelo mientras el negocio patrimonial se mantiene estable.

### VALORACIÓN DE ACTIVOS

- A 31 de diciembre de 2015, los activos inmobiliarios de Realia tienen un valor de mercado de 1.859 millones de euros, un 0,5% superior al de diciembre 2014.
- El valor de liquidación neto (NNAV), tras los ajustes por la ampliación de capital de 89 millones de euros (finalizada en enero de 2016), es de 552 millones de euros frente a 449 millones a 31 de diciembre de 2014.

### SITUACIÓN FINANCIERA

- Realia ha reducido su deuda financiera bancaria bruta en 457 millones de euros, hasta 1.254 millones, un 26,7% menos que en el ejercicio precedente.
- Tras la reducción del endeudamiento, la bajada de los tipos de interés y el vencimiento en junio de 2014 de todas las coberturas de deuda contratadas, el resultado financiero en 2015 mejora un 51% con respecto al ejercicio precedente, descendiendo hasta 19,4 millones frente a 39,7 millones en 2014.
- A 31 de diciembre de 2015, Realia tiene una deuda financiera bancaria neta de 1.070 millones de euros, con un *loan to value* (LTV) del 57,6% (calculado sobre el GAV total que incluye el suelo).

### NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos por alquileres, incluyendo gastos repercutidos, ascienden a 77,8 millones (un 82% de los ingresos totales), con una ligera bajada del 1%, debido a los ajustes de rentas realizados en la renegociación de contratos y a la existencia de IPCs negativos durante algunos meses del año.
- La ocupación global de los inmuebles en renta se sitúa en el 91,5% al final del ejercicio 2015, frente al 90,5% de 2014 (o frente al 90% si consideramos superficies homogéneas, excluyendo el edificio Los Cubos). La ocupación de las oficinas alcanza el 90,7% (excluido el edificio Los Cubos), mientras que en los Centros Comerciales llega al 90,4%.
- En el ejercicio no se ha producido ninguna inversión ni desinversión de activos patrimoniales.

- En el tercer trimestre de 2015 se quedó vacío el edificio de Los Cubos, en Madrid. Este vacío produce un descenso de rentas de 4 millones de euros al año.

#### **NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL**

- En el ejercicio 2015 se han entregado 71 unidades por un importe de 13,1 millones de euros, un 52% menos que en el mismo periodo de 2014, en el que ascendió a 27,4 millones.
- Realia cuenta a 31 de diciembre de 2015 con un stock de 584 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas y pendientes de entrega (17 de ellas vendidas). Además, cuenta con 57 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- La cartera de suelo de Realia asciende a 1.868.677 m<sup>2</sup> edificables.

#### **REESTRUCTURACIÓN ACCIONARIAL Y FINANCIERA**

- Tras el proceso de OPAs resuelto en el mes de julio de 2015, la nueva estructura accionarial de la compañía tiene como accionistas principales a FCC e Inversora Carso.
- En diciembre, el Consejo de Administración aprobó una ampliación de capital de 89 millones de euros, con derechos de suscripción preferente, garantizada por Inversora Carso, que ha puesto en circulación más de 153 millones de nuevas acciones a 0,58 euros cada una.
- Asimismo, en diciembre, se ha llegado a un acuerdo de refinanciación con las entidades tenedoras del préstamo de promoción que ascendía a 802,76 millones de euros. En dicho acuerdo se adelantaba el vencimiento del mismo estableciendo cuatro hitos de pago y se aplica una quita del 9%.
- En diciembre se procedió al pago del primer hito (365,2 millones de euros) y en enero se han efectuado los pagos de segundo y tercer hitos (89 y 94 millones respectivamente), este último adelantando su plazo previsto.
- Asimismo, se ha emitido un aval para garantizar el resto de la deuda pendiente de pago, que asciende a 184 millones de euros, lo que ha permitido la liberación de las garantías asociadas a la financiación.
- Por otra parte, Inversora Carso ha adquirido a Sareb el préstamo participativo concedido a Realia el día 30 de septiembre de 2009 por importe inicial de 50 millones de euros, que presentaba un saldo de 61,3 millones a la fecha de adquisición. Dicho préstamo puede ser cobrado o capitalizado mediante su conversión en 29.994.610 acciones.
- Una vez finalizada la ampliación de capital, los accionistas principales de la compañía han quedado con las siguientes participaciones: FCC 36,911% e Inversora Carso 30,458%. Asimismo, Inversora Carso ha anunciado, en enero de 2016, su intención de lanzar una OPA sobre la compañía al precio de 0,80 euros por acción.

**2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS**

(€mm)	2015	2014	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>94,9</b>	<b>115,4</b>	<b>-17,7</b>
<b>Ingresos por alquileres</b>	<b>77,8</b>	<b>78,6</b>	<b>-1,0</b>
<b>EBITDA Total</b>	<b>40,5</b>	<b>30,9</b>	<b>30,9</b>
<b>Resultado Neto atribuible</b>	<b>17,2</b>	<b>-77,5</b>	<b>122,2</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>1.070</b>	<b>1.093</b>	<b>-2,1</b>
<b>Nº Acciones (millones)<sup>(1)</sup></b>	<b>460,1</b>	<b>307,4</b>	<b>49,7</b>
<b>Beneficio por acción (€)</b>	<b>0,037</b>	<b>-0,252</b>	<b>114,8</b>

<sup>(1)</sup> Después de la ampliación de capital

**3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS**

	2015	2014	Var. (%)
<b>Area de Patrimonio</b>			
<b>Superficie Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>418.898</b>	<b>418.856</b>	<b>0,0</b>
En Explotación	400.574	418.856	-4,4
En Desarrollo	18.324	0	
<b>Ocupación (%)</b>	<b>91,5</b>	<b>90,5</b>	<b>1,1</b>
<b>Area de Promociones</b>			
<b>Unidades (viv+loc+of+parcelas) entregadas</b>			
Millones €	13,1	27,4	-52,2
Unidades	71	152	-53,3
<b>Reserva de Suelo consolidada (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.868.677</b>	<b>1.875.586</b>	<b>-0,4</b>
<b>Nº Empleados</b>	<b>98</b>	<b>99</b>	<b>-1,0</b>

Número de Empleados	31/12/2015	31/12/2014	Var. (%)
<b>Totales <sup>(2)</sup></b>	<b>98</b>	<b>99</b>	<b>-1,0</b>
Realia Business	45	49	-8,2
Realia Patrimonio	4	4	0,0
Hermanos Revilla <sup>(2)</sup>	48	45	6,7
Realia Polska	1	1	0,0

<sup>(2)</sup> Incluye 36 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios

**4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA**

(€mm)	2015	2014	Var. (%)
<b>Ingresos Totales Explotación</b>	<b>94,9</b>	<b>115,4</b>	<b>-17,7</b>
Alquileres	77,8	78,6	-1,0
Venta de patrimonio (resultado)	0,2	0,0	325,0
Promociones	13,1	27,4	-52,2
Suelo	0,1	7,7	-98,3
Otros	3,8	1,7	118,0
<b>Margen Bruto</b>	<b>52,2</b>	<b>42,1</b>	<b>24,0</b>
Alquileres	55,7	54,7	1,9
Venta de patrimonio	0,2	0,2	-26,1
Promociones	-3,3	-7,6	56,2
Suelo	0,0	-4,8	100,0
Otros	-0,4	-0,4	9,1
Gastos generales	-11,7	-11,2	-4,7
<b>EBITDA</b>	<b>40,5</b>	<b>30,9</b>	<b>30,9</b>
Amortizaciones	-0,4	-0,5	4,3
Provisiones	-11,6	5,2	-321,6
<b>EBIT</b>	<b>28,4</b>	<b>35,7</b>	<b>-20,4</b>
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	26,8	-0,5	5.246,2
Resultado financiero neto	-19,4	-39,7	51,0
Puesta en equivalencia	3,3	2,6	24,2
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>39,0</b>	<b>-1,9</b>	<b>2.186,6</b>
Impuestos	-13,0	-2,4	-436,0
<b>Resultado actividades interrumpidas</b>	<b>0,0</b>	<b>-107,6</b>	<b>100,0</b>
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>26,1</b>	<b>-111,9</b>	<b>123,3</b>
Socios externos	8,8	-34,4	125,7
<b>Resultado Neto Atribuible</b>	<b>17,2</b>	<b>-77,5</b>	<b>122,2</b>

Los resultados se han adaptado a las nuevas normas internacionales de contabilidad que afectan a algunas sociedades participadas. Asimismo, se han ajustado las cifras de 2014 y 2015 al nuevo criterio de valor razonable en los activos del inmovilizado.

- El Consejo de Administración del 6 de octubre de 2015 aprobó aplicar la NIC 40 y modificar el criterio de valoración de activos inmobiliarios en las cuentas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015, registrando a

nivel consolidado las inversiones a su valor razonable (*fair value*), en vez de a su coste de adquisición. De esta forma se han reformulado los estados financieros del ejercicio 2014, siguiendo este mismo criterio, para hacerlos comparables.

- Los ingresos totales de la compañía en 2015 ascienden a 94,9 millones de euros, un 17,7% menos que en el ejercicio precedente debido a las menores ventas de promociones y suelo.
- El negocio patrimonial concentra el grueso de la actividad del Grupo, aportando el 82% de los ingresos y más del 100% del margen bruto. Los ingresos del negocio residencial han descendido un 62% con respecto al ejercicio precedente.
- El EBITDA aumenta un 30,9% (40,5 millones de euros frente a 30,9 millones de euros en 2014), debido al incremento del margen bruto en un 24% por el efecto de haber mejorado ligeramente el margen del negocio de alquileres y haber tenido menos ventas de promociones y suelo que penalizaban el margen en 2014.
- Los resultados financieros se han situado en -19,4 millones frente a -39,7 millones de 2014. Esta bajada ha sido debida a la reducción del endeudamiento, la bajada de los tipos de interés y el vencimiento en junio de 2014 de todas las coberturas de deuda contratadas.
- Las provisiones han ascendido a un total de 11,6 millones: se han revertido provisiones por existencias de producto terminado y semi-terminado residencial (5,5 millones) y se han continuado provisionando suelos (18,4 millones), principalmente el suelo de Planigesa (Valdeapa).

Desglose Provisiones (€mm)	2015
Exceso provisiones (alquileres)	0,3
Producto terminado residencial	6,6
Producto en curso residencial	-1,1
Suelo	-18,4
Otros (clientes, litigios,...)	1,0
<b>Total</b>	<b>-11,6</b>

- El nuevo criterio de valoración de inversiones inmobiliarias (activos en renta) a valor razonable ha provocado un resultado positivo en 2015 de 26,8 millones.
- Siguiendo un criterio de prudencia, los créditos fiscales, por Bases imponibles negativas, no activados a 31 de diciembre de 2015 son 67,9 millones de euros.
- El beneficio neto atribuido en el ejercicio 2015 se sitúa en 17,2 millones de euros frente al resultado neto atribuido de 2014 que fue de -77,5 millones de euros. El beneficio antes de impuestos se sitúa en 39 millones, frente a -1,9 millones en 2014.

**5.- BALANCE CONSOLIDADO**

(€mm)	ACTIVO	31/12/2015	31/12/2014	PASIVO	31/12/2015	31/12/2014
	Inmovilizado material	5	6	Patrimonio neto atribuido	515	408
	Inversiones inmobiliarias	1.354	1.321	Minoritarios	228	225
	Existencias	376	403	Deuda con entidades de crédito y asimiladas	1.255	1.711
	Deudores y cuentas a cobrar	108	18	Acreeedores y cuentas a pagar	22	25
	Tesorería y equivalentes	184	618	Otros pasivos	225	212
	Otros activos	216	216			
	<b>Total Activo</b>	<b>2.245</b>	<b>2.581</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>2.245</b>	<b>2.581</b>

**6.- ESTRUCTURA FINANCIERA**

	REALIA Patrimonio	REALIA Business	2015	2014	Var. (%)
	Patrimonio	Promociones y Suelo			
Sindicados	750	438	1.188	1.630	-27,1
Otros Préstamos	55	13	68	81	-16,3
Intereses	0	0	0	3	-90,0
Gastos de formalización	-3	0	-3	-3	16,7
<b>Total Deuda</b>	<b>803</b>	<b>451</b>	<b>1.254</b>	<b>1.711</b>	<b>-26,7</b>
Tesorería	147	37	184	618	-70,2
<b>Deuda Neta</b>	<b>656</b>	<b>414</b>	<b>1.070</b>	<b>1.093</b>	<b>-2,1</b>

- En diciembre de 2015, se acordó una reestructuración de la deuda de promoción con las entidades tenedoras de la misma (Puffin Real Estate Lda, CF Aneto y Goldman Sachs International), que ascendía a 802,76 millones de euros. Las principales características del acuerdo fueron:

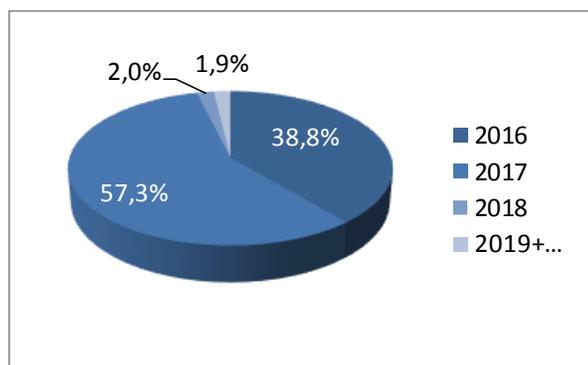
- Adelantar el vencimiento del préstamo al 30 de mayo de 2016.
- Fijar un nuevo calendario de pagos que divide el pago de la deuda existente en cuatro hitos (MM €):

Hitos de Pago	Cuantía original	Cuantía con quita	Quita	Fecha de abono
1er Hito de Pago	401,3	365,2	36,1	11/12/2015
2º Hito de Pago	97,8	89,0	8,8	29/01/2016
3er Hito de Pago	103,5	94,1	9,3	29/02/2016
4º Hito de Pago	202,1	183,9	18,2	31/05/2016
TOTAL	804,6	732,2	72,4	

- Establecer una quita del 9% sobre la deuda existente que se aplicará a los hitos de pago.

- De acuerdo a este calendario, en diciembre se procedió al pago del primer hito de 365,2 millones de euros con la caja disponible en la compañía.
- Tras este pago, a 31 de diciembre de 2015, Realia tiene una deuda financiera bruta (con entidades de crédito y asimiladas) de 1.254 millones de euros, frente a 1.711 millones en 2014 (un 26,7% menos).
- Para afrontar el pago del segundo hito, la compañía lanzó una ampliación de capital, cerrada en enero de 2016, por 89 millones de euros. En enero de 2016 se procedió al pago del segundo y tercer hitos, así como a la emisión de un aval por el resto de la deuda pendiente de pago (184 millones de euros), lo que permitió el levantamiento de garantías.
- A 31 de diciembre de 2015, Realia contaba con Tesorería y equivalentes por un total de 184 millones de euros, por lo que la deuda financiera neta (con entidades de crédito y asimiladas) era de 1.070 millones de euros (frente a 1.093 millones al final del ejercicio 2014).
- El 96,2% de la deuda total del Grupo vence en 2016 y 2017, lo que representa un riesgo para la compañía.

#### Vencimiento Deuda Financiera Bruta



## 7.- VALORACION DE ACTIVOS

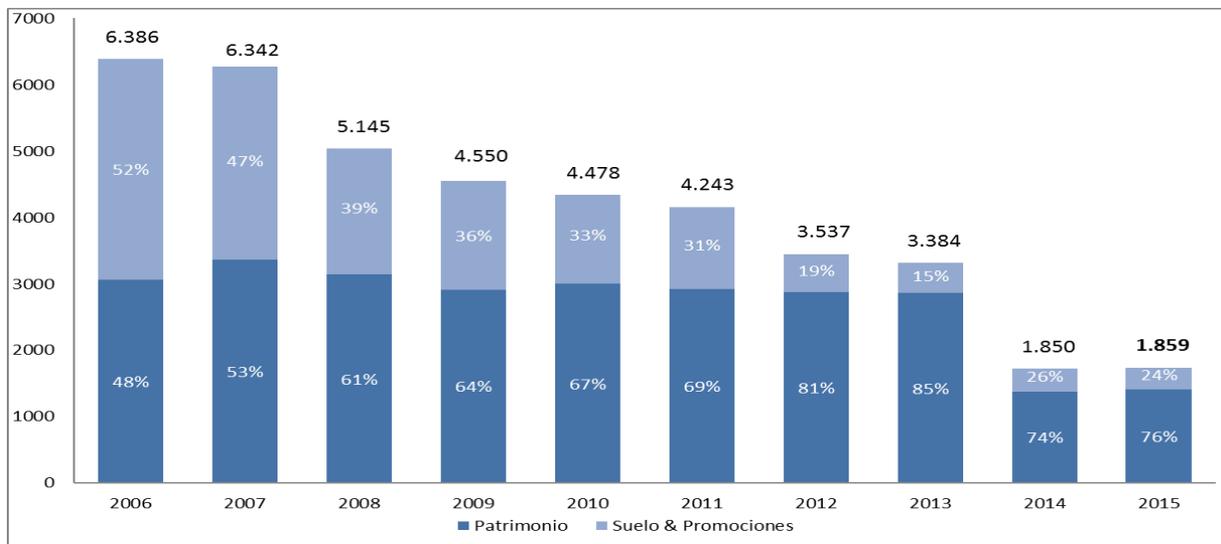
- La valoración de la cartera de activos inmobiliarios de Realia a 31 de diciembre de 2015 ha sido realizada por dos expertos independientes: CBRE (CB Richard Ellis) ha valorado la cartera de activos de Realia Patrimonio y sociedades dependientes, mientras que TINSA ha valorado la cartera de activos de Realia Business y sociedades dependientes.

(€mm)	2015	2014	Var. (%)
Activos en renta	1.353,3	1.314,2	3,0
Suelo terciario	56,1	60,0	-6,5
<b>TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES</b>	<b>1.409,4</b>	<b>1.374,2</b>	<b>2,6</b>
Producto terminado residencial	99,3	112,0	-11,3
Suelo residencial y otros <sup>(*)</sup>	350,0	364,0	-3,9
<b>TOTAL ACTIVOS RESIDENCIALES</b>	<b>449,3</b>	<b>476,0</b>	<b>-5,6</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1.858,7</b>	<b>1.850,2</b>	<b>0,5</b>

<sup>(\*)</sup> Incluye Campo de Golf Hato Verde

### Valor de mercado de los activos (GAV)

#### Evolución del Valor de mercado de los activos (GAV) por áreas de negocios



### Valoración del Negocio Patrimonial

	Nº Edif.	m2	GAV 2015 <sup>1</sup>	GAV 2014 <sup>1</sup>	Var. (%)	LfL (%) <sup>2</sup>	Yield 2015 (%) <sup>3</sup>	Valor € / m2
<b>Oficinas</b>	<b>27</b>	<b>226.191</b>	<b>934</b>	<b>960</b>	<b>-2,8</b>	<b>4,1</b>	<b>4,9%</b>	<b>4.128</b>
CBD <sup>4</sup>	12	84.417	507	484	4,8	4,8	4,4%	6.002
BD <sup>5</sup>	3	42.123	154	212	-27,4	3,8	5,5%	3.651
Periferia/Otros	12	99.651	273	265	3,1	3,1	5,5%	2.741
<b>C. Comerciales</b>	<b>7</b>	<b>135.338</b>	<b>279</b>	<b>271</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>	<b>7,0%</b>	<b>2.061</b>
<b>Otros Activos<sup>6</sup></b>	<b>6</b>	<b>39.045</b>	<b>84</b>	<b>83</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>	<b>3,7%</b>	<b>2.156</b>
<b>Total en Explotación</b>	<b>40</b>	<b>400.574</b>	<b>1.297</b>	<b>1.314</b>	<b>-1,3</b>	<b>3,7</b>	<b>5,3%</b>	<b>3.237</b>
<b>Suelo terc.+Rehab.<sup>7</sup></b>	<b>3</b>	<b>146.301</b>	<b>113</b>	<b>60</b>	<b>87,7</b>	<b>-6,5</b>		<b>770</b>
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>546.875</b>	<b>1.409</b>	<b>1.374</b>	<b>2,6</b>	<b>3,2</b>		<b>2.577</b>

<sup>1</sup> Refleja el valor de mercado de los activos en millones de €.

<sup>2</sup> Compara activos homogéneos en explotación dic. 2015 vs. dic. 2014.

<sup>3</sup> Rentabilidad actual (Yield): rentas dic. 15 anualizadas asumiendo 100% ocupación dividido entre el valor GAV de los activos

<sup>4</sup> Zona central de negocios.

<sup>5</sup> Área metropolitana, excluyendo CBD.

<sup>6</sup> Nave industrial en Logroño y otros activos como locales, garajes, ...

<sup>7</sup> Edificio en Rehabilitación y Reserva de suelo en calle Aguacate, La Noria, Park Central (22@) y Leganés

### Valoración del Negocio Residencial

- La valoración a 31 de diciembre 2015 de los activos residenciales de Realia Business ha sido realizada por el experto independiente TINSA, siguiendo el Método de Tasación-Valoración ECO.

(€mm)	2015	2014	Var. (%)
Cartera de suelo y otros <sup>(*)</sup>	350	364	-3,9%
Promociones terminadas	99	112	-11,3%
<b>Total Valor Activos Residenciales</b>	<b>449</b>	<b>476</b>	<b>-5,6%</b>

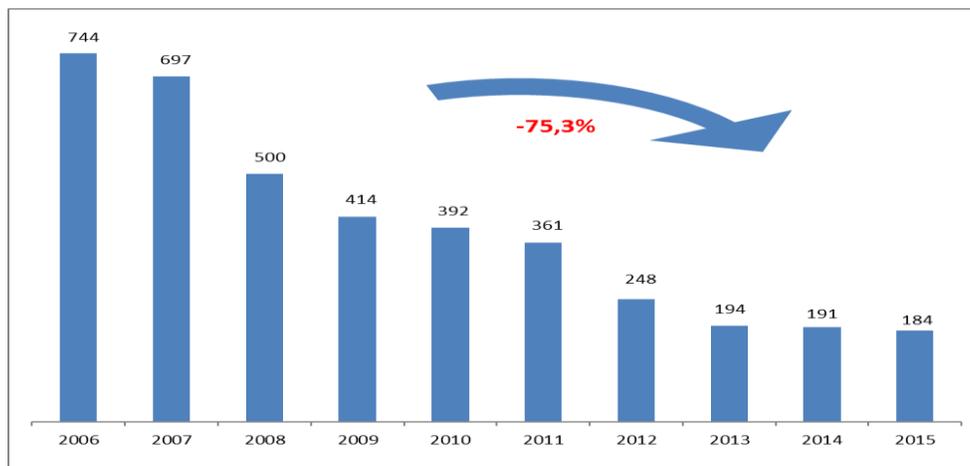
*(\*) Incluye campo de Golf Hato Verde*

- El negocio residencial ha sido valorado en 449 millones de euros, un 5,6% inferior a la valoración de 2014, debido a la disminución del stock de producto terminado y a los ajustes en el valor de la cartera de suelo:

### Valoración de la cartera de Suelo

	Superficie bruta m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>	GAV 2015 MM €	GAV 2015 €/m <sup>2</sup>	GAV 2014 MM €	GAV 2014 €/m <sup>2</sup>	Var. €/m <sup>2</sup> (%)
Ordenación	3.307.598	517.994	25	48	38	73	-35%
Planeamiento	1.739.876	669.961	57	85	57	85	0%
Urbanización	197.413	213.596	70	326	69	323	1%
Finalistas	479.976	467.126	192	411	194	414	-1%
<b>Total</b>	<b>5.724.863</b>	<b>1.868.677</b>	<b>344</b>	<b>184</b>	<b>358</b>	<b>191</b>	<b>-4%</b>

### Evolución del Valor de mercado de la cartera de Suelo (€/m<sup>2</sup>)



*2006-2011 Valoración realizada de acuerdo con el Método de Tasación-Valoración RICS.*

*2012-2015 Valoración realizada de acuerdo con el Método de Tasación-Valoración ECO*

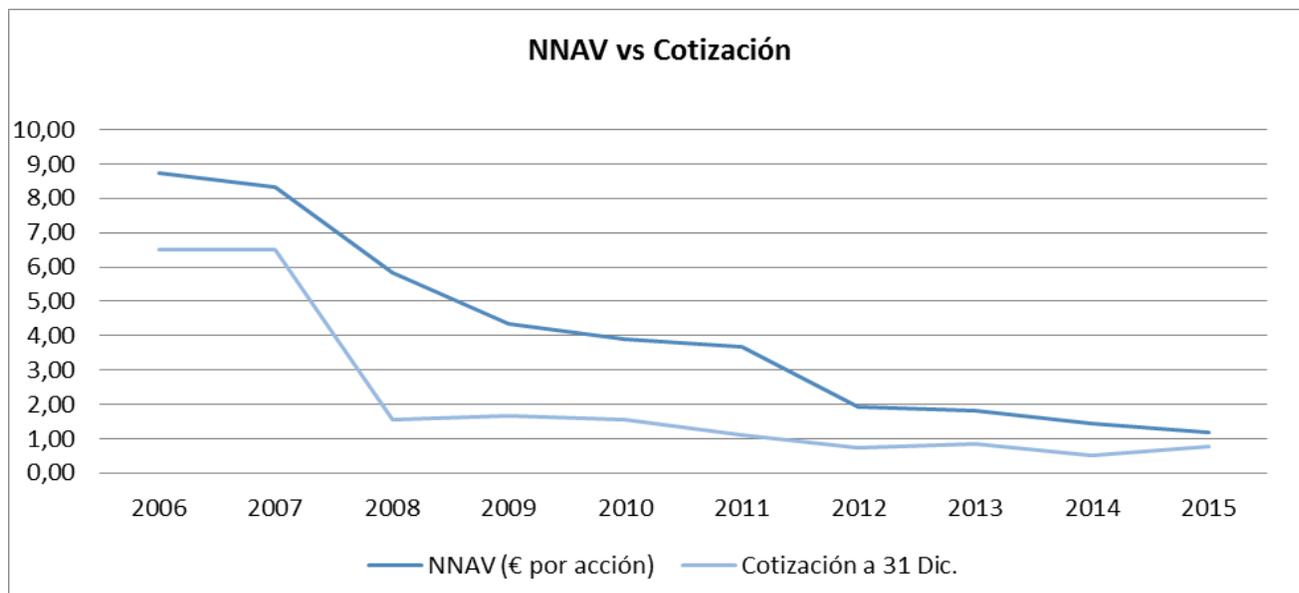
**8.- VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)**

<b>PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A DOMINANTE</b>	<b>514,24</b>
Ajustes	37,68
<b>PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO</b>	<b>551,92</b>
Número acciones (deducida autocartera)	460.141.398
<b>NNAV POR ACCIÓN</b>	<b>1,20</b>

**Evolución del Valor Liquidativo Neto (NNAV)**

	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
NNAV (€mm)	2.426	2.258	1.576	1.195	1.077	1.012	530	556	449	552
NNAV (€ por acción)	8,75	8,31	5,83	4,34	3,91	3,67	1,92	1,81	1,46	1,20
Cotización a 31 Dic. <sup>1</sup>	6,50	6,50	1,55	1,66	1,56	1,09	0,75	0,83	0,51	0,76
Descuento sobre NNAV	-26%	-22%	-73%	-62%	-60%	-70%	-61%	-54%	-65%	-37%

<sup>1</sup>En 2006 se utiliza como precio de cotización el de la salida a bolsa (junio 2007)



**9.- NEGOCIO PATRIMONIAL**
Alquileres <sup>(1)</sup>

(miles €)	2015	2014	Var. (%)
Rentas	66.410	66.470	-0,1%
Otros Ingresos	17.401	18.156	-4,2%
<b>Total Ingresos</b>	<b>83.811</b>	<b>84.626</b>	<b>-1,0%</b>
Ingresos As Cancelas (50%) + Autoconsumo	6.041	6.066	-0,4%
<b>Ingresos NIC</b>	<b>77.770</b>	<b>78.560</b>	<b>-1,0%</b>
Gastos comunes repercutibles	-22.605	-22.203	-1,8%
Gastos comunes no repercutibles	-2.835	-4.797	40,9%
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>58.371</b>	<b>57.626</b>	<b>1,3%</b>
Margen As Cancelas (50%) + Autoconsumo	2.631	2.946	-10,7%
<b>Margen NIC</b>	<b>55.740</b>	<b>54.680</b>	<b>1,9%</b>
<b>Margen rentas (%)</b>	<b>87,9%</b>	<b>86,7%</b>	<b>1,4%</b>

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

Ingresos por Rentas (Lfl) <sup>(2)</sup>

## Rentas por usos (superficies homogéneas)

(miles €)	2015	2014	Var. (%)	SBA (m <sup>2</sup> )	Ocup. 2015 (%)	Ocup. 2014 (%)
<b>Oficinas</b>	<b>42.092</b>	<b>41.961</b>	<b>0,3%</b>	<b>226.191</b>	<b>90,7%</b>	<b>88,4%</b>
CBD	20.687	20.908	-1,1%	84.417	91,6%	88,7%
BD	8.221	7.922	3,8%	42.123	92,9%	95,2%
Periferia	13.184	13.130	0,4%	99.651	89,0%	85,4%
<b>Centros Comerciales</b>	<b>17.052</b>	<b>16.691</b>	<b>2,2%</b>	<b>135.338</b>	<b>90,4%</b>	<b>89,8%</b>
<b>Otros</b>	<b>3.195</b>	<b>3.389</b>	<b>-5,7%</b>	<b>39.045</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>62.339</b>	<b>62.040</b>	<b>0,5%</b>	<b>400.574</b>	<b>91,5%</b>	<b>90,0%</b>

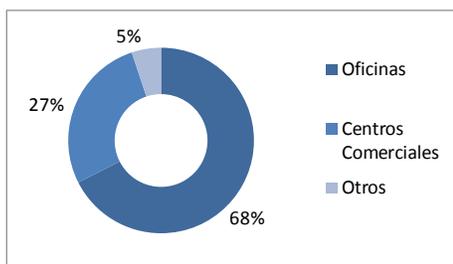
## Rentas por ciudades (superficies homogéneas)

(miles €)	2015	2014	Var. (%)	SBA (m <sup>2</sup> )	Ocup. 2015 (%)	Ocup. 2014 (%)
<b>Madrid</b>	<b>45.723</b>	<b>45.285</b>	<b>1,0%</b>	<b>249.291</b>	<b>93,1%</b>	<b>90,3%</b>
CBD	21.337	21.609	-1,3%	79.560	92,4%	89,9%
BD	10.005	9.759	2,5%	49.365	94,0%	95,9%
Periferia	14.381	13.917	3,3%	120.366	93,2%	88,2%
<b>Barcelona</b>	<b>4.228</b>	<b>4.278</b>	<b>-1,2%</b>	<b>32.321</b>	<b>84,2%</b>	<b>92,0%</b>
<b>Resto</b>	<b>12.388</b>	<b>12.478</b>	<b>-0,7%</b>	<b>118.962</b>	<b>90,2%</b>	<b>89,1%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>62.339</b>	<b>62.040</b>	<b>0,5%</b>	<b>400.574</b>	<b>91,5%</b>	<b>90,0%</b>

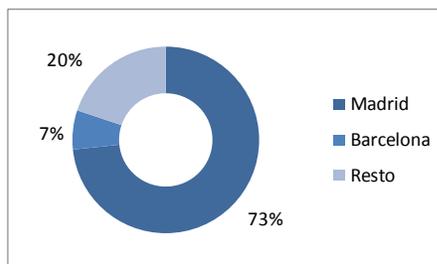
<sup>(2)</sup> Superficies homogéneas (No incluye el edificio de Los Cubos actualmente vacío y en rehabilitación)

- Los ingresos por alquileres, incluyendo gastos repercutidos, ascienden a 77,8 millones (un 82% de los ingresos totales), con una ligera bajada del 1%, debido a los ajustes de rentas realizados en la renegociación de contratos y a la existencia de IPCs negativos durante algunos meses del año. Sin embargo, el margen bruto mejora un 1,3% debido a que hay una bajada del 41% en los gastos comunes no repercutibles y una ligera subida en los repercutibles.
- Considerando superficies homogéneas (excluyendo el edificio Los Cubos), los ingresos por rentas crecen ligeramente, un 0,5%, debido principalmente al aumento de ingresos en el negocio de centros comerciales.
- Los ingresos por rentas del área de oficinas se mantienen estables en términos homogéneos. El crecimiento aún es leve debido a las actualizaciones de rentas de algunos contratos renovados (en algunos casos anticipadamente) en periodos anteriores. Para el año 2016 hay vencimientos de contratos en oficinas por un 39%.
- Por ciudades se observa una mayor recuperación de rentas de oficinas en Madrid, sobre todo en áreas BD (por aumento de ocupación) y periferia (por aumento de rentas). Por el contrario, en Barcelona disminuye la ocupación de Torre REALIA BCN y por consiguiente la renta.
- El aumento de los ingresos de alquileres del área de Centros Comerciales en un 2,2% se debe al ligero repunte del consumo y la mejora de ocupación en este sector. Un 21% de los contratos se renegociará o vencerán en 2016.

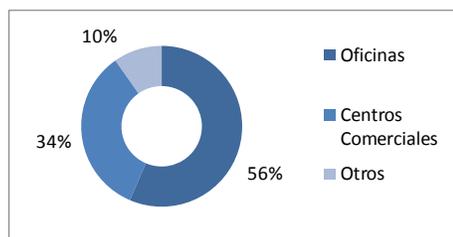
**Rentas por usos**



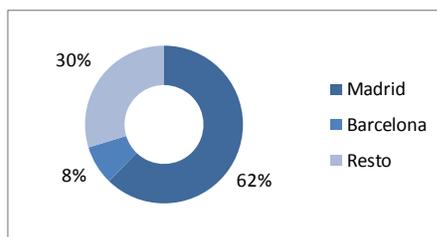
**Rentas por ciudades**



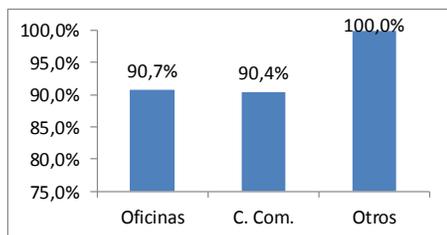
**SBA por usos**



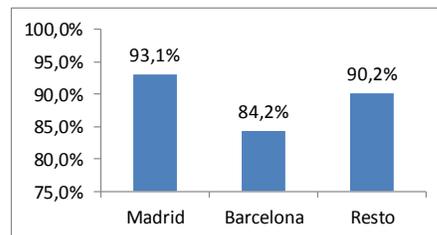
**SBA por ciudades**



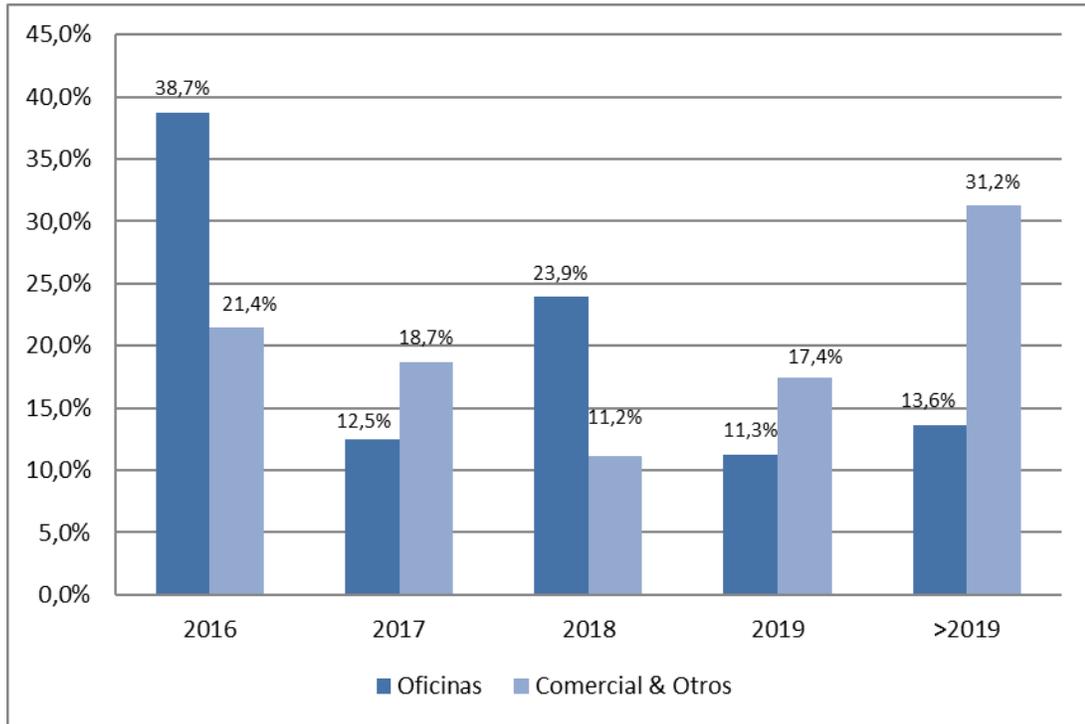
**Ocupación por usos**



**Ocupación por ciudades**



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



**Distribución SBA por uso**



**Distribución Rentas Anualizadas**



**10.- NEGOCIO RESIDENCIAL (PROMOCION Y SUELO)**

(€mm)	2015	2014	Var. (%)
<b><u>Ingresos</u></b>			
Promociones	13,1	27,4	-52,2
Suelo	0,1	7,7	
<b>Total Ingresos</b>	<b>13,2</b>	<b>35,1</b>	<b>-62,3</b>
<b><u>Margen Bruto</u></b>			
Promociones	-3,3	-7,6	56,2
Suelo	0,0	-4,8	
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>-3,3</b>	<b>-12,4</b>	<b>73,0</b>
<b>Margen Promociones (%)</b>	<b>-25,5</b>	<b>-27,8</b>	<b>8,4</b>
<b>Margen Suelo (%)</b>		<b>-62,2</b>	

Promoción residencial

- El total de ingresos del área de promoción y suelo en 2015 ha ascendido a 13,2 millones, un 62% menos que en 2014, debido a las menores ventas de promoción y a la ausencia de venta de suelo en comparación con el ejercicio precedente.
- Los márgenes brutos de esta actividad siguen siendo negativos (-3,3 millones), aunque su porcentaje mejora un 8,4%. El resultado de la actividad de venta de viviendas es positivo en 3,3 millones de euros después de descontar la reversión de provisiones de 6,6 millones en producto terminado residencial.
- Se han entregado durante 2015 un total de 71 unidades (viviendas, locales, oficinas y parcelas), frente a 152 unidades entregadas en el ejercicio anterior, por un importe de 13,1 millones de euros frente a 27,4 millones en 2014 (un 52% menos):

Promociones entregadas	Nº Unidades	Ingresos MM €
Madrid/Centro	32	6,1
Levante	11	2,2
Cataluña	10	1,4
Polonia	1	0,2
Andalucía	17	3,0
<b>Total</b>	<b>71</b>	<b>13,0</b>

Evolución cartera residencial	2015	2014	Var. (%)
<b>Pre-ventas</b>			
Número de unidades	74	144	-48,6%
MM €	13,6	23,8	-42,8%
<b>Entregas</b>			
Número de unidades	71	152	-53,3%
MM €	13,1	27,4	-52,2%
<b>Cartera total disponible al final del periodo</b>			
Número de unidades (incl. parcelas)	624	694	-10,1%

- Realia cuenta, a 31 de diciembre de 2015, con una cartera de 584 unidades (viviendas, locales y oficinas) sin entregar, todas terminadas, de las cuales 17 están vendidas pendientes de entrega y 567 a la venta (184 en Madrid y zona Centro, 197 en Andalucía, 105 en Levante, 63 en Cataluña, 14 en Portugal y 4 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 77,6% corresponde a primera vivienda y un 22,4% a segunda residencia.

**Cartera de Suelo**

- Realia cuenta, a 31 de diciembre de 2015, con una cartera de suelo de 5.724.863 m<sup>2</sup> brutos y 1.868.677 m<sup>2</sup> edificables, el 25% de ellos son suelos finalistas y el 49% están en Madrid y zona Centro:

**Distribución Cartera de Suelo (Edificabilidad en m<sup>2</sup>) (\*)**

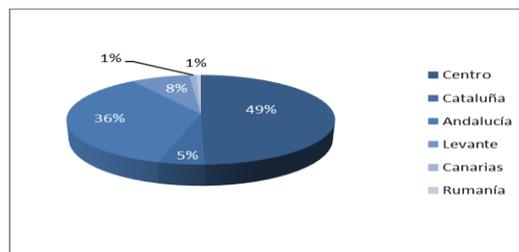
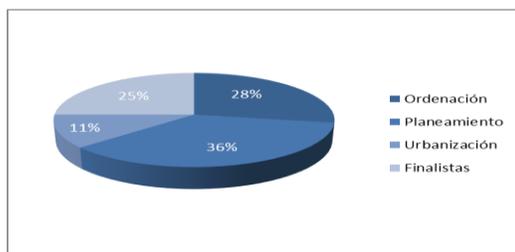
**Por Situación Urbanística**

	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )
Ordenación	517.994
Planeamiento	669.961
Urbanización	213.596
Finalistas	467.126
<b>Total</b>	<b>1.868.677</b>

**Por Zonas**

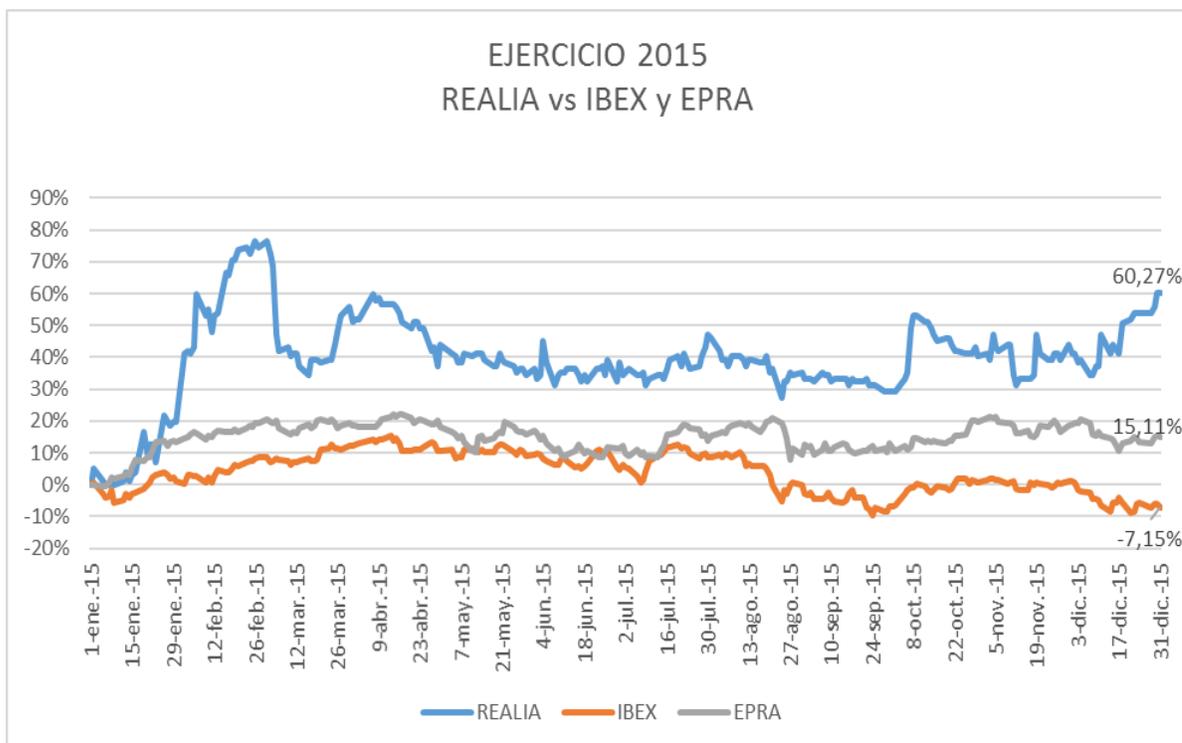
	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )
Centro	925.982
Cataluña	93.034
Andalucía	669.977
Levante	150.231
Canarias	18.541
Rumanía	10.912
<b>Total</b>	<b>1.868.677</b>

(\*) Descontada edificabilidad de DUSE (547.141 m<sup>2</sup> en Polígono Aeropuerto – Sevilla)



**11.- DATOS BURSATILES**

- Las acciones de Realia han cerrado el ejercicio 2015 en 0,76 euros, con una subida del 60,27% respecto al precio de cierre del ejercicio 2014 (valor ajustado) y un 49% respecto al valor no ajustado de cierre de 2014 (0,51 euros). El índice IBEX 35 ha registrado un comportamiento en el mismo periodo del -7,15%, mientras que el índice EPRA (inmobiliarias europeas) ha subido un 15,11% (valores ajustados).



	31/12/2015
Cotización al cierre (€ / acción)	0,76
Capitalización bursátil al cierre (€)	233.601.908
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	0,87
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,46
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,66
Efectivo medio diario negociado (€)	452.928
Volumen medio diario de contratación (acciones)	637.521

**Información de contacto**

Tel: 91 353 44 09

E-mail: [inversores@realia.es](mailto:inversores@realia.es) / [accionistas@realia.es](mailto: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.