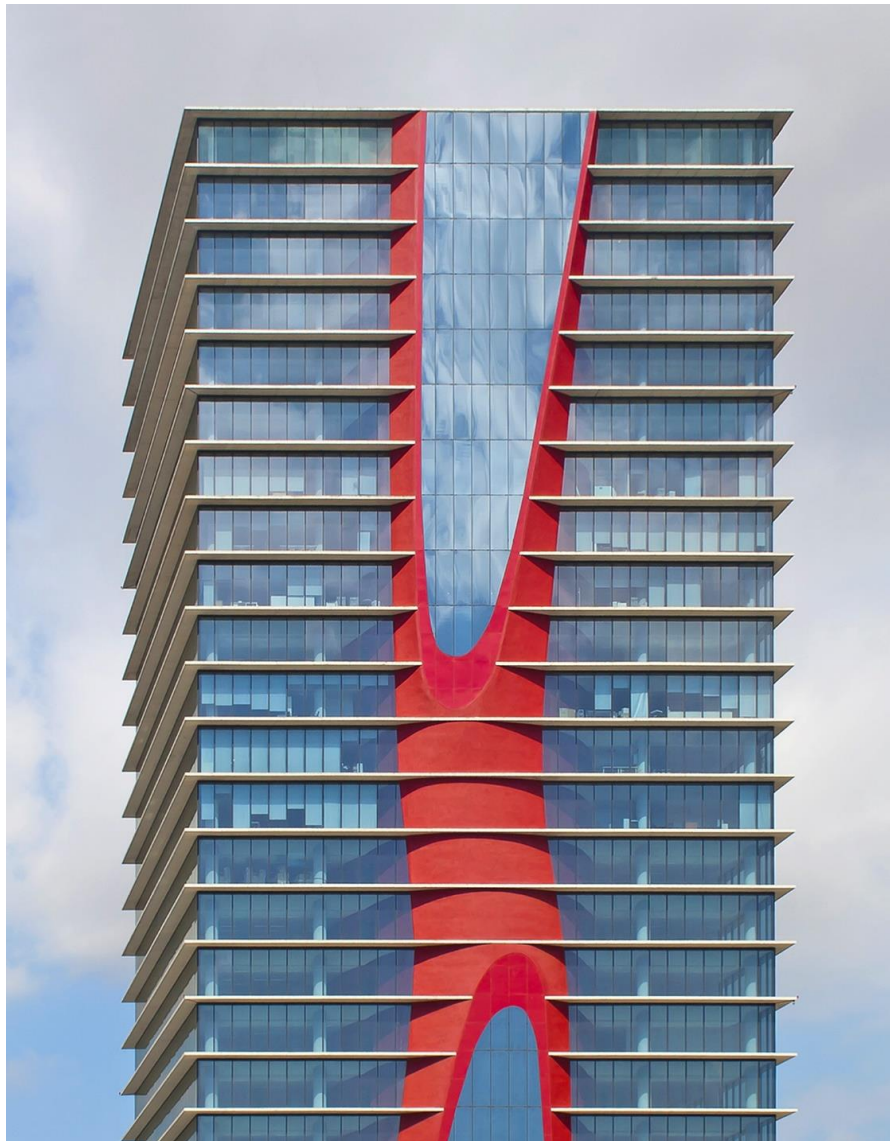


# REALIA



**RESULTADOS 2016**

*27 de febrero de 2017*

**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**
- Anexo - Glosario de APMs<sup>(\*)</sup>**

<sup>(\*)</sup> En este Informe se incluyen una serie de indicadores alternativos de gestión (APMs por sus siglas en inglés), que se definen en el Anexo (pág. 27), según las recomendaciones de ESMA (European Securities and Markets Authority).

## 1.- DATOS PRINCIPALES

### RESULTADOS

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio 2016 de 97,2 millones de euros, un 2,4% superior a lo obtenido en 2015, debido al incremento de los ingresos de promociones y suelo (+7,1 millones) y pese a la disminución de los ingresos patrimoniales (-4,8 millones) tras el vacío del edificio Los Cubos de Madrid.
- El EBITDA se sitúa en 41,8 millones de euros en el ejercicio 2016, frente a 40,5 millones en 2015, un 3,3% más.
- El beneficio antes de impuestos a 31 de diciembre 2016 alcanza 145,8 millones y el beneficio neto atribuido se sitúa en 115,7 millones de euros. Este resultado refleja los siguientes impactos extraordinarios:
  - Como consecuencia de la valoración independiente de los activos residenciales a 31 de diciembre, que ha reflejado un menor valor de los mismos por 65 millones de euros en términos homogéneos (tras la baja 20 millones de producto terminado vendido), se han dotado provisiones por 3,3 millones contra el valor del portfolio de producto terminado y 43,9 millones contra el valor de los suelos (suelo y suelo con obra en curso).
  - La variación positiva de valor de las inversiones inmobiliarias en 49,2 millones de euros.
  - Un impacto positivo de 113 millones, debido a las quitas asociadas a la refinanciación de la deuda residencial y del préstamo adquirido por Inversora Carso a Sareb, 72 millones y 41 millones respectivamente.
  - Se ha reconocido la total imposibilidad de cobrar una deuda relacionada con la venta de un suelo (el deudor está en concurso de acreedores) y se ha dotado la correspondiente provisión por 5,5 millones.
- El Resultado Recurrente neto atribuible a la sociedad dominante en el ejercicio 2016, sin los efectos antes referidos, se sitúa en 41,48 millones de euros, frente a 7,59 millones en el ejercicio 2015.

### AMPLIACIÓN DE CAPITAL

- En octubre, el Consejo de Administración aprobó una ampliación de capital de 147 millones de euros, que ha puesto en circulación más de 184 millones de nuevas acciones a 0,8 euros cada una.
- Una vez finalizada la ampliación de capital, los accionistas principales de la compañía han quedado con las siguientes participaciones: FCC 36,925% e Inversora Carso 33,844% (control del 70,769% de Inversora Carso considerando la participación directa e indirecta).

### ENDEUDAMIENTO

- Tras cerrar la citada última ampliación de capital, Realia ha amortizado la totalidad (20,4 millones) del préstamo participativo que Inversora Carso adquirió a Sareb y se han amortizado 80 millones del préstamo de Caixa ligado a la actividad residencial.
- Al cierre del ejercicio 2016, Realia ha reducido su deuda financiera bancaria bruta en 403 millones de euros, hasta 851 millones, un 32% menos que en el ejercicio precedente.
- Tras la reducción del endeudamiento, la bajada de los tipos de interés y las quitas por la reestructuración del préstamo de promoción llevada a cabo en el ejercicio, el resultado financiero en 2016 se sitúa en 106 millones (113,6 millones por quitas, 0,5 millones por ingresos financieros y -8,2 millones de gastos) frente a -19,4 millones del ejercicio precedente.

- El interés medio ponderado de la deuda bruta a 31 de diciembre de 2016 se sitúa en el 0,54%, frente al 0,98% del cierre de 2015.
- A 31 de diciembre de 2016, Realia tiene una deuda financiera bancaria neta de 750 millones de euros, un 30% inferior a la de diciembre de 2015, con un *loan to value* (LTV) del 40,9%.

### VALORACIÓN DE ACTIVOS

- A 31 de diciembre de 2016, los activos inmobiliarios de Realia tienen un valor de mercado de 1.833 millones de euros, un 1,4% inferior al de diciembre 2015 en términos absolutos, debido a los ajustes en los valores del suelo y la reducción del stock de producto terminado, y un 0,3% inferior en términos homogéneos (descontando el efecto de la venta de producto terminado). La cartera de activos en renta se ha revalorizado un 4,4%.
- El valor de liquidación neto (NNAV), a 31 de diciembre de 2016, tras los ajustes por la ampliación de capital de 147 millones de euros (finalizada en enero de 2017), es de 805 millones de euros frente a 552 millones a 31 de diciembre de 2015. En términos unitarios se sitúa en 1,25 euros por acción, un 4% superior al valor del ejercicio precedente, que era de 1,20 euros por acción.
- El 80% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.469 millones) y el 20% restante al negocio residencial.

### NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos por alquileres, excluyendo gastos repercutidos, ascienden a 58,9 millones, con una bajada del 5%, debido fundamentalmente al vacío del edificio Los Cubos (inmueble destinado a la venta). En términos homogéneos (excluyendo Los Cubos), se nota una ligera recuperación de ocupaciones y rentas, que arroja un incremento del 2% en estas últimas.
- La ocupación global de los inmuebles en renta se sitúa en el 94% al final del ejercicio 2016, frente al 91,5% de 2015. La ocupación de las oficinas alcanza el 94,5%, mientras que en los Centros Comerciales llega al 91,2%.
- En el ejercicio no se ha producido ninguna inversión ni desinversión de activos patrimoniales, con la excepción de una ampliación de unos 5.000 m<sup>2</sup> llevada a cabo en una nave en Agoncillo (Logroño).

### NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- En el ejercicio 2016 se han entregado 96 unidades por un importe de 19 millones de euros, un 45% más que en el ejercicio 2015, en el que ascendió a 13,1 millones (71 unidades).
- Realia cuenta, a 31 de diciembre de 2016, con un stock de 490 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas y pendientes de entrega (20 de ellas vendidas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- La cartera de suelo de Realia, a 31 de diciembre de 2016, asciende a 1.852.040 m<sup>2</sup> edificables, la mayor parte ubicados en Madrid y zona centro.

**2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS**

(€mm)	2016	2015	Var. (%)
Ingresos Explotación	97,2	94,9	2,4
Ingresos por rentas	58,9	62,0	-5,0
<b>EBITDA Total</b>	<b>41,8</b>	<b>40,5</b>	<b>3,2</b>
<b>Resultado Neto atribuible</b>	<b>115,7</b>	<b>17,2</b>	<b>572,7</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>750</b>	<b>1.070</b>	<b>-29,9</b>
<b>Nº Acciones (millones)<sup>(1)</sup></b>	<b>462,2</b>	<b>307,2</b>	<b>50,5</b>
<b>Beneficio por acción (€)</b>	<b>0,250</b>	<b>0,056</b>	<b>347,1</b>

<sup>(1)</sup> Acciones sin autocartera y ponderadas después de las últimas ampliaciones de capital (Dic. 2015 y Dic. 2016)

**3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS**

	2016	2015	Var. (%)
<b>Area de Patrimonio</b>			
Superficie Alquilable (m <sup>2</sup> ) <sup>(2)</sup>	405.359	400.574	1,2
Ocupación (%)	94,0	91,5	2,7
<b>Area de Promociones</b>			
<b>Unidades (viv+loc+of+parcelas) entregadas</b>			
Millones €	19,0	13,1	45,1
Unidades	96	71	35,2
<b>Reserva de Suelo consolidada (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.852.040</b>	<b>1.868.677</b>	<b>0,0</b>
<b>Nº Empleados</b>	<b>95</b>	<b>98</b>	<b>-3,1</b>

<sup>(2)</sup> Incluye en 2016 la ampliación de una nave en Logroño

Número de Empleados	31/12/2016	31/12/2015	Var. (%)
<b>Totales <sup>(3)</sup></b>	<b>95</b>	<b>98</b>	<b>-3,1</b>
Realia Business	42	45	-6,7
Realia Patrimonio	4	4	0,0
Hermanos Revilla <sup>(3)</sup>	48	48	0,0
Realia Polska	1	1	0,0

<sup>(3)</sup> Incluye 36 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios

**4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA**

(€mm)	2016	2015	Var. (%)
<b>Ingresos Totales Explotación</b>	<b>97,2</b>	<b>94,9</b>	<b>2</b>
Rentas	58,9	62,0	-5
Provisión Gastos	15,6	15,8	-1
Venta de patrimonio (resultado)	0,4	0,1	267
Promociones	19,0	13,1	45
Suelo	1,1	0,1	777
Otros ingresos (promoción y patrimonio)	2,1	3,8	-44
<b>Margen Bruto</b>	<b>50,2</b>	<b>52,2</b>	<b>-4</b>
Alquileres	51,0	55,9	-9
Promociones	-0,8	-3,7	78
Costes Estructura	-8,1	-10,5	23
Otros Gastos	-0,4	-1,2	72
<b>EBITDA</b>	<b>41,8</b>	<b>40,5</b>	<b>3</b>
Amortizaciones	-0,4	-0,5	16
Provisiones	-49,7	-11,6	-329
<b>EBIT</b>	<b>-8,4</b>	<b>28,4</b>	<b>-129</b>
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	49,2	26,8	84
Resultado financiero neto	106,0	-19,4	646
Puesta en equivalencia	-1,1	3,3	-132
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>145,8</b>	<b>39,0</b>	<b>274</b>
Impuestos	-15,7	-13,0	-21
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>130,1</b>	<b>26,1</b>	<b>399</b>
Socios externos	14,4	8,8	63
<b>Resultado Neto Atribuible</b>	<b>115,7</b>	<b>17,2</b>	<b>572</b>
Resultado Recurrente Neto Atribuible	41,48	7,59	446

- Los ingresos totales de la compañía en 2016 ascienden a 97,2 millones de euros, un 2% más que en el ejercicio precedente debido al incremento de las ventas de promociones (19 millones frente a 13,1 millones en 2015) y a pesar de la disminución de las rentas (58,9 millones frente a 62) producida por el vacío de Los Cubos (edificio destinado a la venta).

- A pesar del descenso del Margen Bruto en el negocio de alquileres, el EBITDA aumenta un 3% (41,8 millones de euros frente a 40,5 millones de euros en 2015), como consecuencia de la mejora de márgenes en el área residencial y la disminución de costes.
- Los resultados financieros, debido a la aplicación de las quitas, así como al menor importe y coste de la deuda, se han situado en 106 millones en el ejercicio 2016 (113,6 millones de quitas, 0,5 millones de ingresos financieros y -8,2 millones de gastos), frente a -19,4 millones de gastos financieros en 2015.
- Las provisiones han ascendido a un total de -49,7 millones, debido a los ajustes en existencias de producto terminado residencial y en los suelos, como consecuencia de la nueva valoración, y a otros deterioros por operaciones comerciales (deuda incobrable por la venta de un suelo a una compañía actualmente en concurso de acreedores).

Desglose Provisiones (€mm)	2016
Reversión provisiones P. term. res.	3,0
Producto terminado residencial	-3,3
Suelos con obra en curso	-5,8
Suelos	-38,1
Otros (clientes, litigios,...)	-5,5
<b>Total</b>	<b>-49,7</b>

- El nuevo criterio de valoración de inversiones inmobiliarias (activos en renta) a valor razonable ha provocado un resultado positivo en 2016 de 49,2 millones.
- Siguiendo un criterio de prudencia, los créditos fiscales, por Bases imponibles negativas, no activados a 31 de diciembre de 2016 son 80 millones de euros.
- El beneficio antes de impuestos se sitúa en 145,8 millones a 31 de diciembre de 2016, frente a 39 millones en el mismo periodo de 2015.
- El resultado neto atribuido en el ejercicio 2016 se sitúa en 115,7 millones de euros, frente a 17,2 millones de resultado neto atribuido de 2015.
- El beneficio neto recurrente atribuido (descontando el efecto de las quitas, la variación en las valoraciones del inmovilizado y las provisiones) se sitúa en el ejercicio 2016 en 41,48 millones de euros, frente a 7,59 millones en el ejercicio 2015.

**5.- BALANCE CONSOLIDADO**

(€mm)	ACTIVO	31/12/2016	31/12/2015	PASIVO	31/12/2016	31/12/2015
	Inmovilizado material	5	5	Patrimonio neto atribuido	777	514
	Inversiones inmobiliarias	1.356	1.354	Minoritarios	232	228
	Existencias	315	376	Deuda con entidades de crédito y asimiladas	851	1.220
	Deudores y cuentas a cobrar	12	108	Acreedores y cuentas a pagar	21	22
	Tesorería y equivalentes	101	184	Otros pasivos	178	261
	Otros activos	269	216			
	<b>Total Activo</b>	<b>2.059</b>	<b>2.245</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>2.059</b>	<b>2.245</b>

	Valor contable (Book Value)	Valor de mercado	Valor de mercado (sin minoritarios)	Plusvalías Totales	Plusvalías (sin minoritarios)	Plusvalías desp. Impuestos
Patrimonio	913	1.484	1.194	572	424	318
Residencial	321	349	347	28	28	21
<b>Activos Grupo Realia</b>	<b>1.233</b>	<b>1.833</b>	<b>1.542</b>	<b>600</b>	<b>452</b>	<b>339</b>

(\*) El GAV de Patrimonio incluye en este cuadro el Campo de Golf Hato Verde y los suelos de Planigesa y As Cancelas

- Respecto a su coste histórico, Realia cuenta con plusvalías latentes netas, después de minoritarios e impuestos, de 339 millones de euros.



**6.- ESTRUCTURA FINANCIERA**

	REALIA Patrimonio	REALIA Business	2016	2015	Var. (%)
	Patrimonio	Promociones y Suelo			
Sindicados	678	0	678	1.188	-42,9
Otros Préstamos	65	109	174	68	156,6
Intereses	0	0	0	0	-100,0
Gastos de formalización	-1	0	-1	-3	60,0
<b>Total Deuda</b>	<b>742</b>	<b>109</b>	<b>851</b>	<b>1.254</b>	<b>-32,1</b>
Tesorería	44	57	101	184	-45,1
<b>Deuda Neta</b>	<b>698</b>	<b>52</b>	<b>750</b>	<b>1.070</b>	<b>-29,9</b>

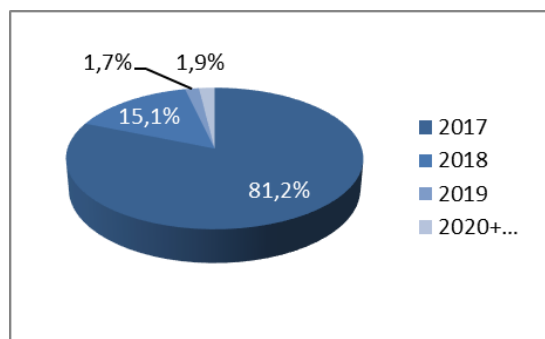
- Tras la reestructuración de la deuda del negocio residencial que ha tenido lugar durante el ejercicio y después de la última ampliación de capital (que ha saldado los 20,4 millones del préstamo participativo comprado por inversora Carso a Sareb y amortizado 80 millones del préstamo de promociones), a 31 de diciembre de 2016, Realia tenía una deuda financiera bruta de 851 millones de euros, un 32% menos que al finalizar el ejercicio 2015, que era de 1.254 millones (excluido el préstamo participativo).
- Asimismo, a 31 de diciembre de 2016, Realia contaba con Tesorería y equivalentes por un total de 101 millones de euros, por lo que la deuda financiera neta era de 750 millones de euros (frente a 1.070 millones al final del ejercicio 2015).

**Reducción Deuda (sin participativo Dic. 2016 vs Dic. 2015)**

➤ Aumento de capital:	147 millones	} 320 millones
➤ Quitas:	113 millones	
➤ Generación de Caja:	60 millones	

- A 31 de diciembre de 2016, el interés medio ponderado de la deuda bruta remunerada es del 0,54%, frente al 0,98% a 31 de diciembre de 2015.
- El siguiente reto para la compañía, desde el punto de vista del endeudamiento, es la nueva financiación del préstamo sindicado de patrimonio (678 millones de euros) que vence en abril de 2017.
- A 31 de diciembre de 2016, el vencimiento de la deuda es el siguiente:

**Vencimiento Deuda Financiera Bruta**



**7.- VALORACION DE ACTIVOS**

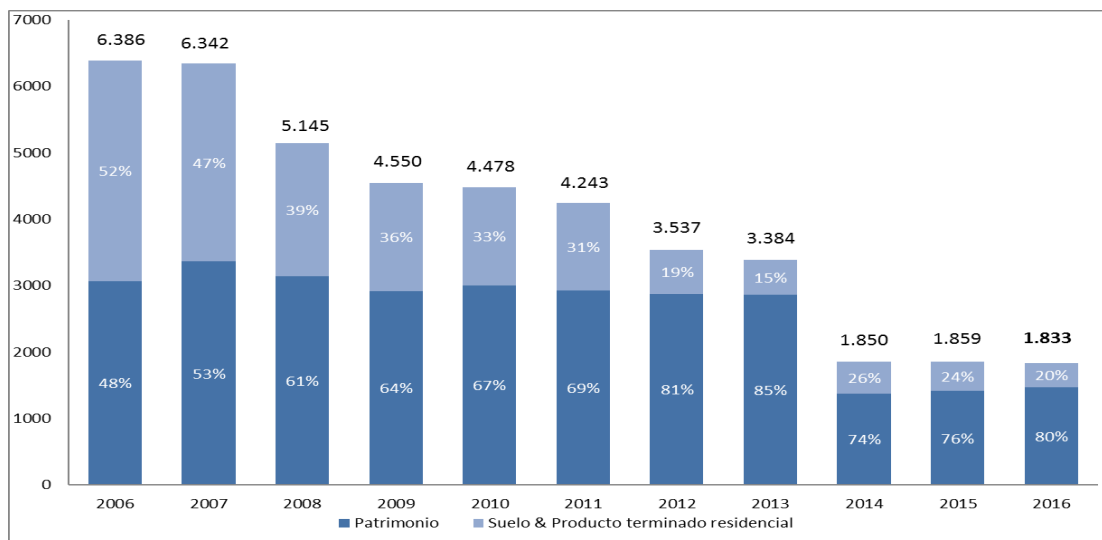
- La valoración de la cartera de activos inmobiliarios de Realia a 31 de diciembre de 2016 ha sido realizada, como en ejercicios anteriores, por dos expertos independientes: CBRE (CB Richard Ellis) ha valorado la cartera de activos de Realia Patrimonio y sociedades dependientes, mientras que TINSA ha valorado la cartera de activos de Realia Business y sociedades dependientes.
- TINSA ha aplicado el Método de Tasación-Valoración ECO (según la orden ministerial ECO/805 2003). El criterio de valoración de Tasación ECO utiliza el valor hipotecario, sostenible. Se caracteriza por un criterio de prudencia en los diferentes métodos de valoración, destacando la valoración de los suelos no sectorizados como suelo rústico.

(€mm)	Dic.2016	1S 2016	Dic.2015	Var.interan. (%)
Activos en renta	1.412,6	1.367,6	1.353,3	4,4
Suelo terciario	56,1	56,1	56,1	0,0
<b>TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES</b>	<b>1.468,7</b>	<b>1.423,7</b>	<b>1.409,4</b>	<b>4,2</b>
Producto terminado residencial	77,0	89,0	99,3	-22,5
Suelo residencial y otros <sup>(1)</sup>	287,4	349,3	350,0	-17,9
<b>TOTAL ACTIVOS RESIDENCIALES</b>	<b>364,3</b>	<b>438,3</b>	<b>449,3</b>	<b>-18,9</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1.833,0</b>	<b>1.861,9</b>	<b>1.858,7</b>	<b>-1,4</b>

<sup>(1)</sup> Incluye Campo de Golf Hato Verde

- La valoración de los activos en renta aumenta en un 4,4% durante el ejercicio 2016 debido a la mejora del mercado, principalmente en activos prime, que son los que componen mayoritariamente la cartera de Realia.
- La bajada del producto terminado residencial en un 22,5% refleja fundamentalmente la disminución de existencias producida durante el ejercicio. En términos homogéneos el descenso ha sido del 3%.
- Los suelos residenciales de la cartera de la compañía han continuado con el proceso de ajuste, con un descenso del 17,9%.

**Evolución del Valor de mercado de los activos (GAV) por áreas de negocios<sup>(2)</sup>**



<sup>(2)</sup> En 2014 se vendió la sociedad patrimonialista SIIC de Paris

**Valoración del Negocio Patrimonial**

	Nº Edif.	m2	GAV 2016 <sup>1</sup>	GAV 2015 <sup>1</sup>	Var. (%)	LfL (%) <sup>2</sup>	Valor €/m <sup>2</sup>	Yield 2016 (%) <sup>3</sup>	Yield 2015 (%) <sup>3</sup>
<b>Oficinas</b>	<b>27</b>	<b>226.721</b>	<b>995</b>	<b>934</b>	<b>6,6</b>	<b>6,6</b>	<b>4.389</b>	<b>4,8%</b>	<b>5,4%</b>
CBD <sup>4</sup>	12	84.412	556	507	9,7	9,7	6.583	4,2%	4,8%
BD <sup>5</sup>	3	42.653	159	154	3,3	3,3	3.725	5,0%	6,0%
Periferia/Otros	12	99.656	280	273	2,6	2,6	2.813	6,0%	6,2%
<b>C. Comerciales</b>	<b>7</b>	<b>135.381</b>	<b>278</b>	<b>279</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>2.053</b>	<b>7,1%</b>	<b>7,8%</b>
<b>Otros Activos<sup>6</sup></b>	<b>6</b>	<b>43.257</b>	<b>87</b>	<b>84</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>	<b>2.002</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>
<b>Total en Explotación</b>	<b>40</b>	<b>405.359</b>	<b>1.360</b>	<b>1.297</b>	<b>4,8</b>	<b>4,8</b>	<b>3.354</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,8%</b>
<b>Suelo terc.+Rehab.<sup>7</sup></b>		<b>146.301</b>	<b>109</b>	<b>113</b>	<b>-3,1</b>	<b>-3,1</b>	<b>746</b>		
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>551.660</b>	<b>1.469</b>	<b>1.409</b>	<b>4,2</b>	<b>4,2</b>	<b>2.662</b>		

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

<sup>2</sup> Compara activos homogéneos en explotación dic. 2016 vs. dic. 2015.

<sup>3</sup> Rentabilidad actual (Yield): rentas dic. 16 anualizadas asumiendo 100% ocupación dividido entre el valor GAV de los activos

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

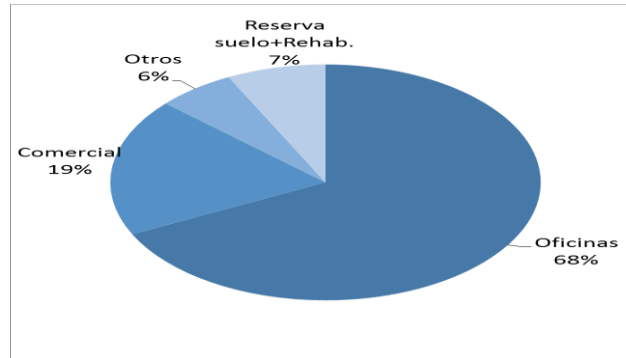
<sup>5</sup> Área metropolitana, excluyendo CBD.

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

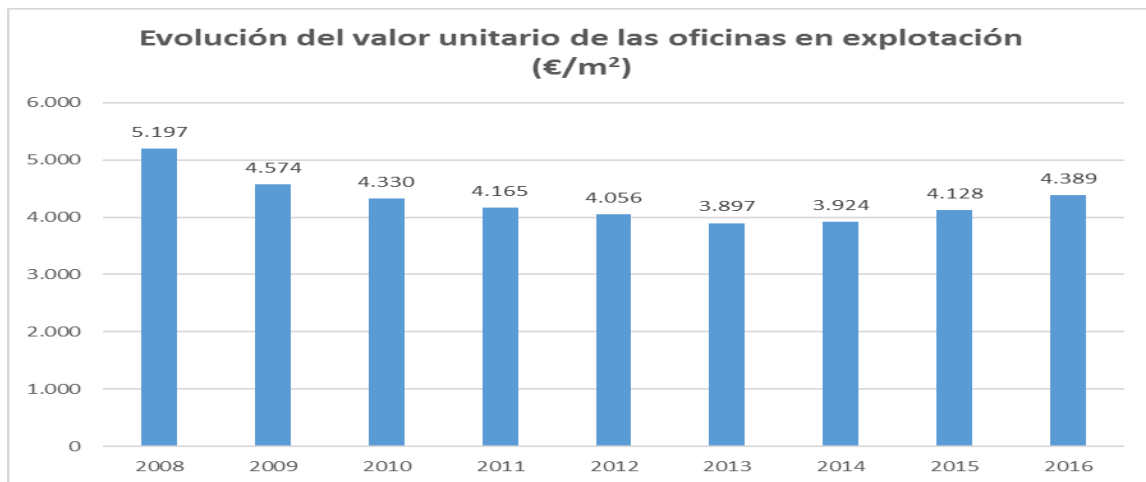
<sup>7</sup> Edificio en Rehabilitación y Reserva de suelo en calle Aguacate, La Noria, ParK Central (22@) y Leganés

- El valor de mercado de los activos de patrimonio a 31 de diciembre de 2016 es de 1.469 millones de euros, un 4,2% superior al de diciembre 2015.
- El valor de mercado de la cartera de oficinas en explotación es un 6,6% superior al de 2015. Si comparamos valores unitarios con respecto a máximos de 2008, se ha pasado de 5.197 €/m<sup>2</sup> a 4.389 €/m<sup>2</sup>, lo que aún refleja una caída del 15,5%.
- El valor de mercado de la cartera de Centros Comerciales ha tenido una ligera variación negativa del 0,3%.
- La Yield actual (rentas de diciembre 2016 anualizadas asumiendo 100% ocupación dividido entre el valor de los activos según CBRE) de la cartera patrimonial en explotación es del 5,2%, con una bajada de 0,6 puntos con respecto al ejercicio precedente.

**Distribución Activos Patrimonio (GAV)**



**Evolución del valor unitario de las oficinas en explotación (€/m<sup>2</sup>)**



**Principales activos por valor de mercado (GAV)**

Activos	Localización	Uso	SBA
Torre REALIA	Madrid	Oficinas	28.424
Torre REALIA BCN	Barcelona	Oficinas	31.960
Plaza Nueva Parque Comercial	Leganés	Retail	52.675
Salvador de Madariaga 1	Madrid	Oficinas	24.868
María de Molina 40	Madrid	Oficinas	9.684
C.C. Ferial Plaza	Guadalajara	Retail	31.997
Edificio Los Cubos	Madrid	Oficinas	18.324
Albasanz 16	Madrid	Oficinas	19.551
Príncipe de Vergara 132	Madrid	Oficinas	8.804
C.N. Méndez Álvaro	Madrid	Oficinas	13.248

### Valoración del Negocio Residencial

- La valoración a 31 de diciembre 2016 de los activos residenciales de Realia Business ha sido realizada por el experto independiente TINSA, siguiendo el Método de Tasación-Valoración ECO.

(€mm)	Dic. 2016	3T 2016	1S 2016	Dic. 2015	Var.interan.(%)
Cartera de suelo y otros	287	290	349	350	-17,9%
Promociones terminadas	77	84	85	99	-22,5%
<b>Total Valor Activos Residenciales</b>	<b>364</b>	<b>373</b>	<b>434</b>	<b>449</b>	<b>-18,9%</b>

(\*) Incluye campo de Golf Hato Verde

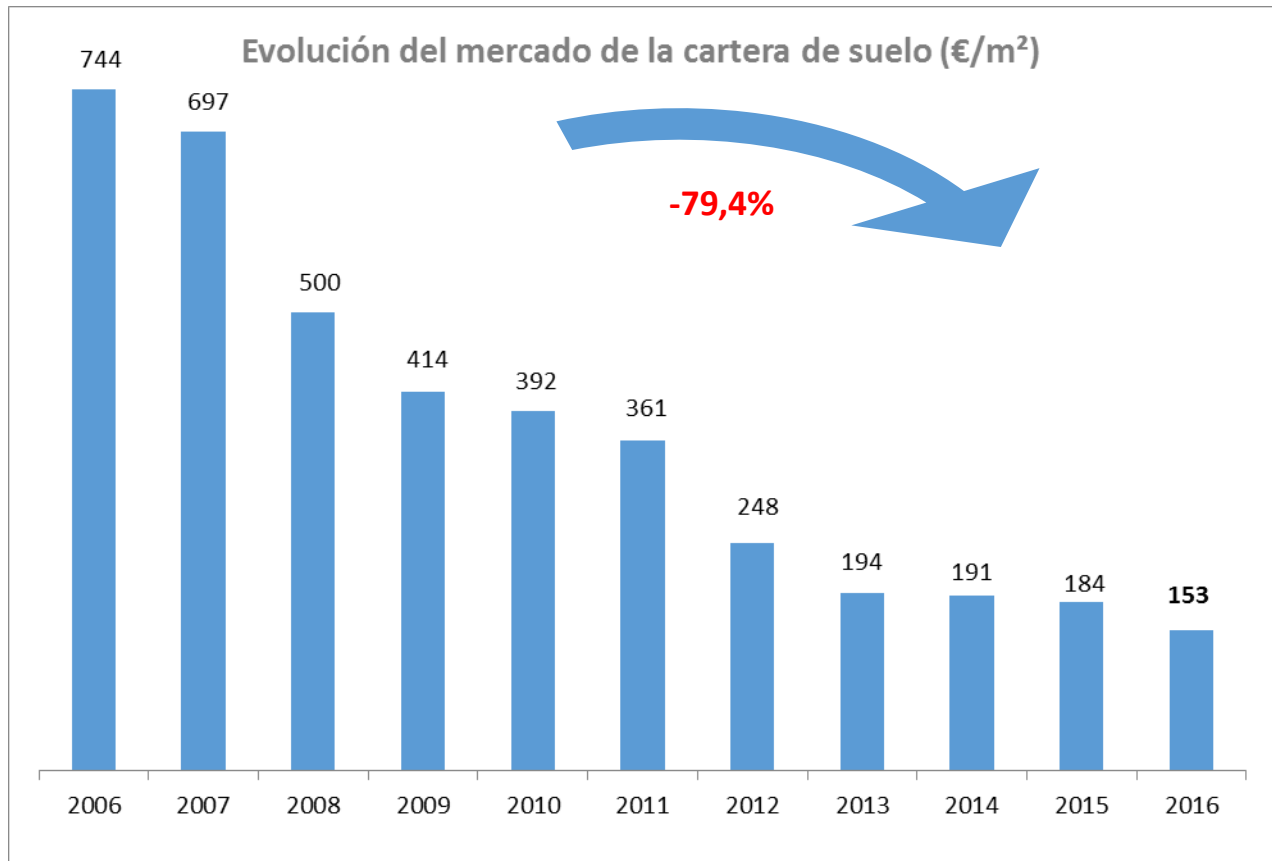
- El negocio residencial ha sido valorado en 364 millones de euros, un 18,9% inferior a la valoración de 2015, debido a la disminución del stock de producto terminado y a los ajustes en el valor de la cartera de suelo. En términos homogéneos, sin el efecto de la venta de producto terminado (20 millones de euros) el descenso ha sido del 15,1%.

### Valoración de la cartera de Suelo

	Superficie bruta m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>	GAV 2016 MM €	GAV 2016 €/m <sup>2</sup>	GAV 2015 MM €	GAV 2015 €/m <sup>2</sup>	Var. €/m <sup>2</sup> (%)
Ordenación	3.307.598	520.787	10	19	25	48	-61%
Planeamiento	1.760.683	647.270	44	68	57	85	-20%
Urbanización	191.076	213.596	65	307	70	326	-6%
Finalistas	483.140	470.388	163	348	192	411	-15%
<b>Total</b>	<b>5.742.496</b>	<b>1.852.040</b>	<b>283</b>	<b>153</b>	<b>344</b>	<b>184</b>	<b>-17%</b>

- El valor global de la cartera de suelo continúa con su ajuste y se reduce un 17% en el ejercicio 2016. El valor unitario pasa de 184 €/m<sup>2</sup> a 153 €/m<sup>2</sup>.
- El mayor ajuste porcentual se ha producido en los suelos en ordenación, donde ha habido una bajada de valor unitario del 61%. La depreciación (-15 millones) se debe a un suelo en San Roque (Cádiz),
- De los suelos urbanizables, lo más destacable es la depreciación de un suelo en Villaseca de la Sagra (Toledo) (-4,6 millones), así como en El Molar (Madrid) (-4,5 millones).
- Entre los suelos urbanos, el de Guillena (Sevilla) ha sufrido una bajada de valor de 12,4 millones de euros debido a la suspensión del PGOU.

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

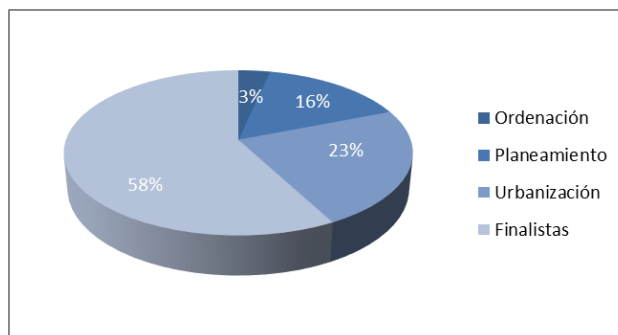


2006-2011 Valoración realizada de acuerdo con el Método de Tasación-Valoración RICS.

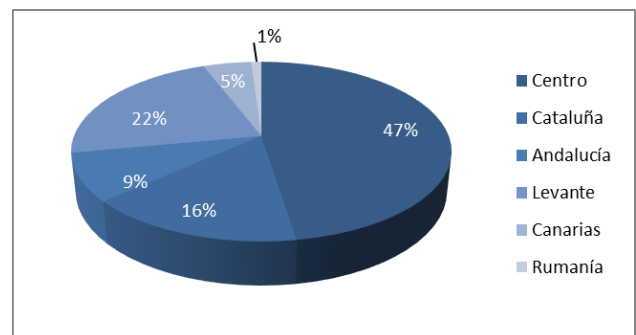
2012-2016 Valoración realizada de acuerdo con el Método de Tasación-Valoración ECO

Distribución GAV Suelos (MM €)

**Por Situación Urbanística**



**Por Zonas**



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

(€mm)	PATRIMONIO		PROMOCIÓN		TOTAL		Var. %
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	
<b>Valor de Mercado (GAV)<sup>(*)</sup></b>	<b>1.484</b>	<b>1.427</b>	<b>349</b>	<b>431</b>	<b>1.833</b>	<b>1.859</b>	<b>-1,4</b>
Minoritarios	290	275	1	10	291	285	2,3
Valor mercado participación Realia	1.194	1.152	347	422	1.542	1.574	-2,0
Valor contable	770	792	319	379	1.089	1.171	-7,0
Plusvalías	424	360	28	42	452	403	12,3
Impuestos	106	90	7	11	113	101	12,3
Plusvalías después de impuestos	318	270	21	32	339	302	12,3
Ajustes (NIC 40 en 2015)					-311	-264	
Recursos Propios					777	514	51,1
<b>NNAV después de impuestos</b>					<b>805</b>	<b>552</b>	<b>45,8</b>
Nº de acciones (descontada autocartera, en millones)					644,2	460,1	40,0
<b>NNAV después de impuestos por acción (€/acción)</b>					<b>1,25</b>	<b>1,20</b>	<b>4,1</b>

(\*) El GAV de Patrimonio incluye en este cuadro el Campo de Golf Hato Verde y los suelos de Planigesa y As Cancelas

- El valor de liquidación neto de Realia (NNAV), a 31 de diciembre de 2016, se sitúa en 1,25 euros por acción, un 4% superior al de diciembre de 2015.

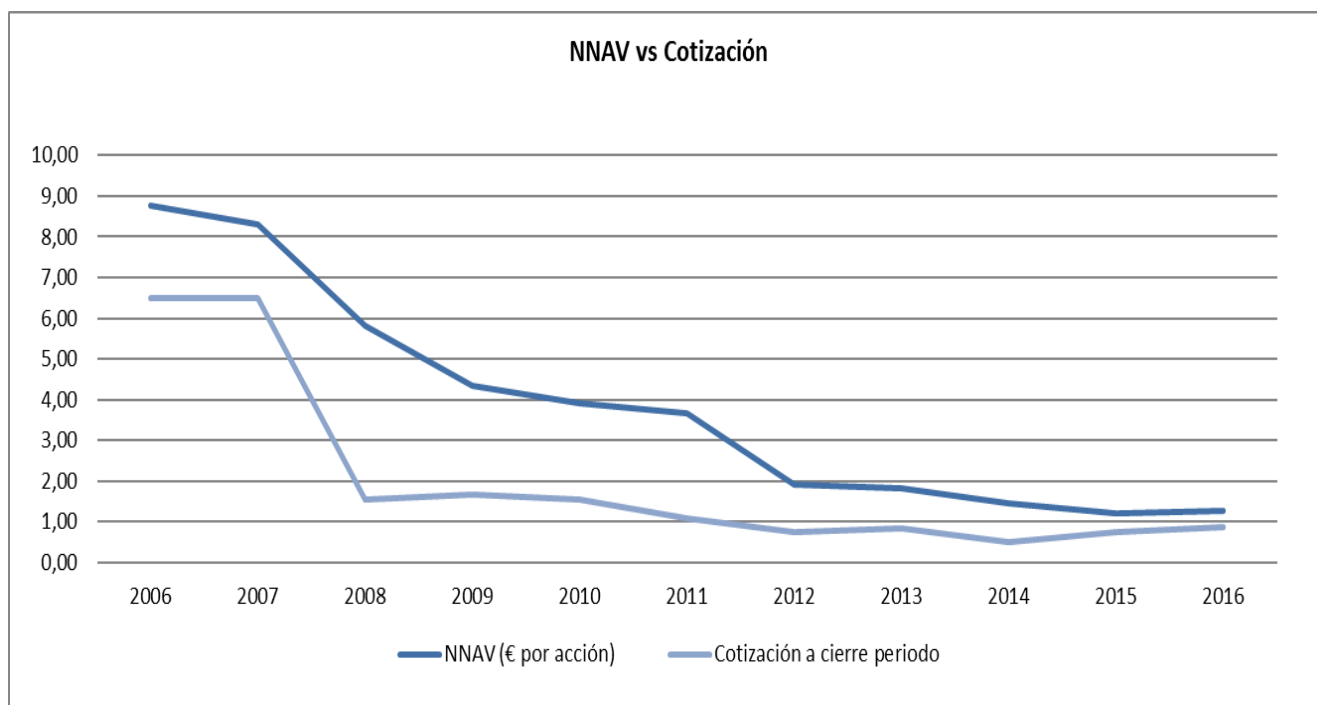
<b>PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A DOMINANTE</b>	<b>777</b>
Ajustes:	
+ Plusvalías Inmovilizado material (uso propio)	7
+ Plusvalías Existencias	21
<b>PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO</b>	<b>805</b>
Número acciones (deducida autocartera)	644.197.956
<b>NNAV POR ACCIÓN</b>	<b>1,25</b>

- A 31 de diciembre de 2016 la acción de Realia cotizaba a 0,86 euros/acción, con un descuento del 31% sobre NNAV.

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

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
NNAV (€mm)	2.426	2.258	1.576	1.195	1.077	1.012	530	556	449	552	805
NNAV (€ por acción)	8,75	8,31	5,83	4,34	3,91	3,67	1,92	1,81	1,46	1,20	1,25
Cotización a cierre periodo <sup>1</sup>	6,50	6,50	1,55	1,66	1,56	1,09	0,75	0,83	0,51	0,76	0,86
Descuento sobre NNAV	-26%	-22%	-73%	-62%	-60%	-70%	-61%	-54%	-65%	-37%	-31%

<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 €)	2016	2015	Var. (%)
Rentas	63.732	66.581	-4,3%
Gastos repercutidos + Otros	17.410	19.485	-10,6%
<b>Total Ingresos</b>	<b>81.142</b>	<b>86.066</b>	<b>-5,7%</b>
Ingresos As Cancelas (50%) + Otros	6.672	8.296	-19,6%
<b>Ingresos NIC</b>	<b>74.470</b>	<b>77.770</b>	<b>-4,2%</b>
Gastos comunes repercutibles	-23.080	-22.783	-1,3%
% Repercusión Gastos	-75%	-86%	11,8%
Gastos comunes no repercutibles	-3.905	-4.811	18,8%
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>54.157</b>	<b>58.471</b>	<b>-7,4%</b>
Margen As Cancelas (50%) + Otros	3.597	2.731	31,7%
<b>Margen NIC</b>	<b>50.560</b>	<b>55.740</b>	<b>-9,3%</b>
<b>Margen rentas (%)</b>	<b>85,0%</b>	<b>87,8%</b>	<b>-3,2%</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%).

- Los ingresos totales NIC por alquileres (incluyendo gastos repercutidos) ascienden a 74,5 millones, con una bajada del 4,2% debido principalmente a la pérdida de renta por el vacío del edificio de Los Cubos (4 millones de euros anuales).
- El margen bruto NIC del negocio de alquileres asciende a 50,6 millones de euros, lo que supone un margen sobre rentas del 85%.
- Considerando superficies homogéneas, es decir, excluyendo el edificio Los Cubos (tal como reflejan los cuadros siguientes), los ingresos por rentas suben un 2% y la ocupación global pasa del 91,5% al 94%.
- Los ingresos por rentas del área de oficinas suben un 1,8% en términos homogéneos, al igual que el de los centros Comerciales.
- Por ciudades se observa un incremento de ocupación y rentas en el CBD y BD de Madrid, así como en Torre Realía Barcelona.

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

**Rentas por usos (superficies homogéneas)**

(miles €)	2016	2015	Var. (%)	SBA (m <sup>2</sup> )	Ocup. 2016 (%)	Ocup. 2015 (%)
<b>Oficinas</b>	<b>42.851</b>	<b>42.096</b>	<b>1,8%</b>	<b>226.721</b>	<b>94,5%</b>	<b>90,7%</b>
CBD	21.358	20.691	3,2%	84.412	95,4%	91,6%
BD	7.511	8.221	-8,6%	42.653	98,1%	92,9%
Periferia	13.982	13.184	6,1%	99.656	92,1%	89,0%
<b>Centros Comerciales</b>	<b>17.365</b>	<b>17.052</b>	<b>1,8%</b>	<b>135.381</b>	<b>91,2%</b>	<b>90,4%</b>
<b>Otros</b>	<b>3.515</b>	<b>3.362</b>	<b>4,6%</b>	<b>43.257</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>63.732</b>	<b>62.510</b>	<b>2,0%</b>	<b>405.359</b>	<b>94,0%</b>	<b>91,5%</b>

**Rentas por ciudades (superficies homogéneas)**

(miles €)	2016	2015	Var. (%)	SBA (m <sup>2</sup> )	Ocup. 2016 (%)	Ocup. 2015 (%)
<b>Madrid</b>	<b>45.670</b>	<b>45.727</b>	<b>-0,1%</b>	<b>249.818</b>	<b>96,0%</b>	<b>93,1%</b>
CBD	22.007	21.342	3,1%	79.555	96,8%	92,4%
BD	9.293	10.005	-7,1%	49.895	98,4%	94,0%
Periferia	14.369	14.381	-0,1%	120.367	94,4%	93,2%
<b>Barcelona</b>	<b>4.720</b>	<b>4.228</b>	<b>11,6%</b>	<b>32.325</b>	<b>95,0%</b>	<b>84,2%</b>
<b>Resto</b>	<b>13.341</b>	<b>12.555</b>	<b>6,3%</b>	<b>123.216</b>	<b>89,7%</b>	<b>90,2%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>63.732</b>	<b>62.510</b>	<b>2,0%</b>	<b>405.359</b>	<b>94,0%</b>	<b>91,5%</b>

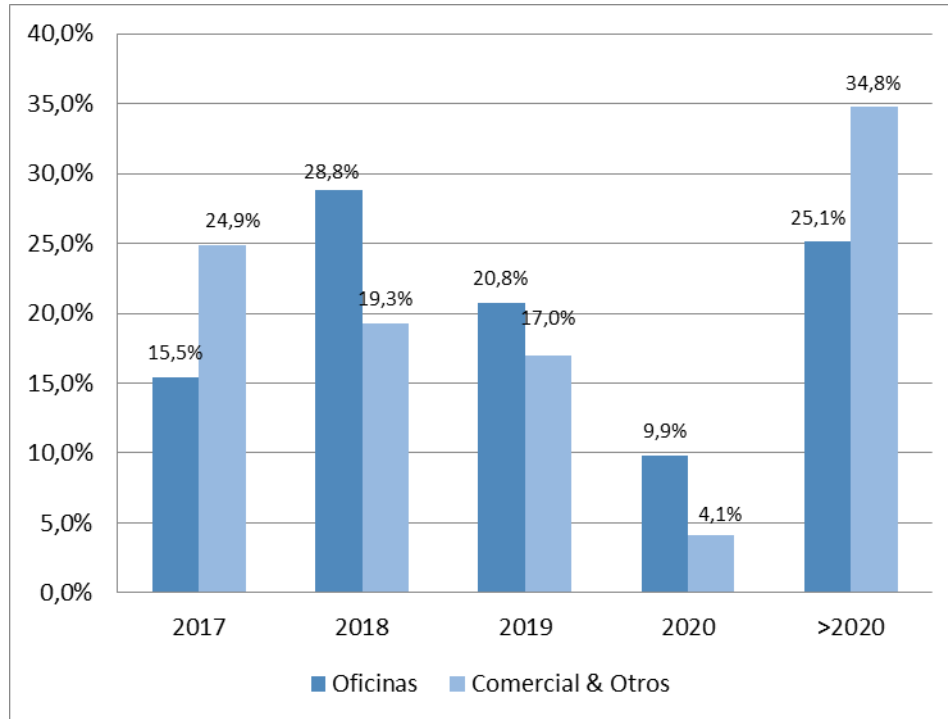
<sup>(2)</sup> Superficies homogéneas (No incluye el edificio de Los Cubos actualmente vacío y en rehabilitación)



- Para el año 2017 hay vencimientos de contratos en oficinas por un 15% y por un 25% en el caso de los Centros Comerciales.

**Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas**

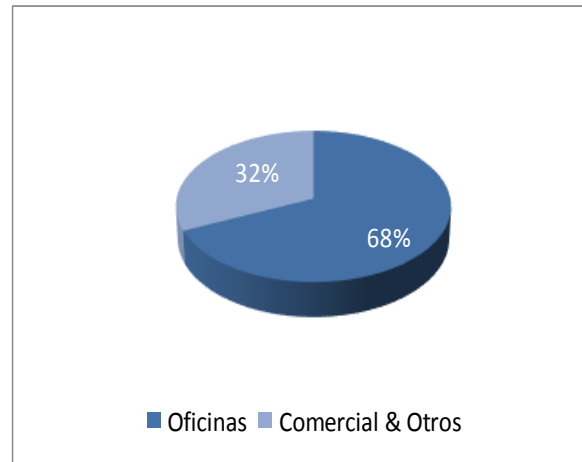
(Teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas)



**Distribución SBA por uso**



**Distribución Rentas Anualizadas**



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

(€mm)	2016	2015	Var. (%)
<b><u>Ingresos</u></b>			
Promociones	19,0	13,1	45
Suelo y otros	3,0	1,8	63
<b>Total Ingresos</b>	<b>22,0</b>	<b>14,9</b>	<b>47</b>
<b><u>Gastos</u></b>			
Costes venta	-18,9	-15,0	-27
Resto costes	-3,9	-3,7	-4
<b>Total Gastos</b>	<b>-22,8</b>	<b>-18,7</b>	<b>-22</b>
<b>Margen Promociones</b>	<b>-0,8</b>	<b>-3,7</b>	<b>78</b>
<b>Margen Promociones (%)</b>	<b>-4%</b>	<b>-25%</b>	<b>85</b>
<b>Reversión Provisiones P. Terminado</b>	<b>3,0</b>	<b>3,6</b>	<b>-15</b>
<b>Margen (descontando Provisiones)</b>	<b>2,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>1282</b>

Promoción residencial

- El total de ingresos del área de promoción y suelo en 2016 ha ascendido a 22 millones, un 47% más que en 2015, debido al incremento de ventas de promoción.
- Los márgenes brutos de esta actividad siguen siendo negativos, aunque mejorando sustancialmente desde el pasado ejercicio. El resultado de la actividad de venta de viviendas es positivo en 2,2 millones de euros después de descontar la reversión de provisiones de 3 millones en producto terminado residencial.
- Se han entregado durante 2016 un total de 96 unidades (viviendas, locales, oficinas y parcelas), frente a 71 unidades entregadas en el ejercicio anterior, por un importe de 19 millones de euros frente a 13,1 millones en 2015 (un 45% más):

Entregas	Nº Unidades	Ingresos MM €
Madrid/Centro	57	12,5
Levante	15	3,3
Cataluña	12	1,6
Andalucía	8	0,9
Polonia	2	0,3
Portugal	2	0,3
<b>Total</b>	<b>96</b>	<b>19,0</b>

<b>Evolución cartera residencial</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Var. (%)</b>
<b>Pre-ventas</b>			
Número de unidades	105	74	42%
MM €	21,0	13,6	54%
<b>Entregas</b>			
Número de unidades	96	71	35%
MM €	19,0	13,1	45%
<b>Cartera total disponible al final del periodo</b>			
Número de unidades (incl. parcelas)	511	610	-16%

- Realia cuenta, a 31 de diciembre de 2016 con una cartera de 490 unidades (viviendas, locales y oficinas) sin entregar, todas terminadas, de las cuales 20 están vendidas pendientes de entrega y 470 a la venta (123 en Madrid y zona Centro, 185 en Andalucía, 92 en Levante, 56 en Cataluña, 12 en Portugal y 2 en Polonia).
- Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a la venta para autopromoción (15 en Cataluña y 26 en Andalucía).
- De las viviendas disponibles en stock, un 76,5% corresponde a primera vivienda y un 23,5% a segunda residencia.

**Cartera de Suelo**

- Realia cuenta, a 31 de diciembre de 2016, con una cartera de suelo de 5.742.496 m<sup>2</sup> brutos y 1.852.040 m<sup>2</sup> edificables, el 25% de ellos son suelos finalistas y el 49% están en Madrid y zona Centro:

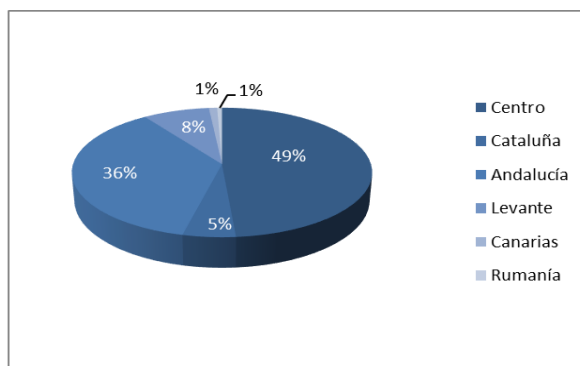
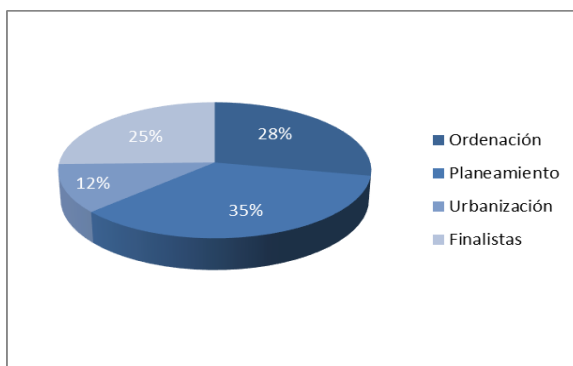
**Distribución Cartera de Suelo (Edificabilidad en m<sup>2</sup>)**

**Por Situación Urbanística**

	<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>)</b>
Ordenación	520.787
Planeamiento	647.270
Urbanización	213.596
Finalistas	470.388
<b>Total</b>	<b>1.852.040</b>

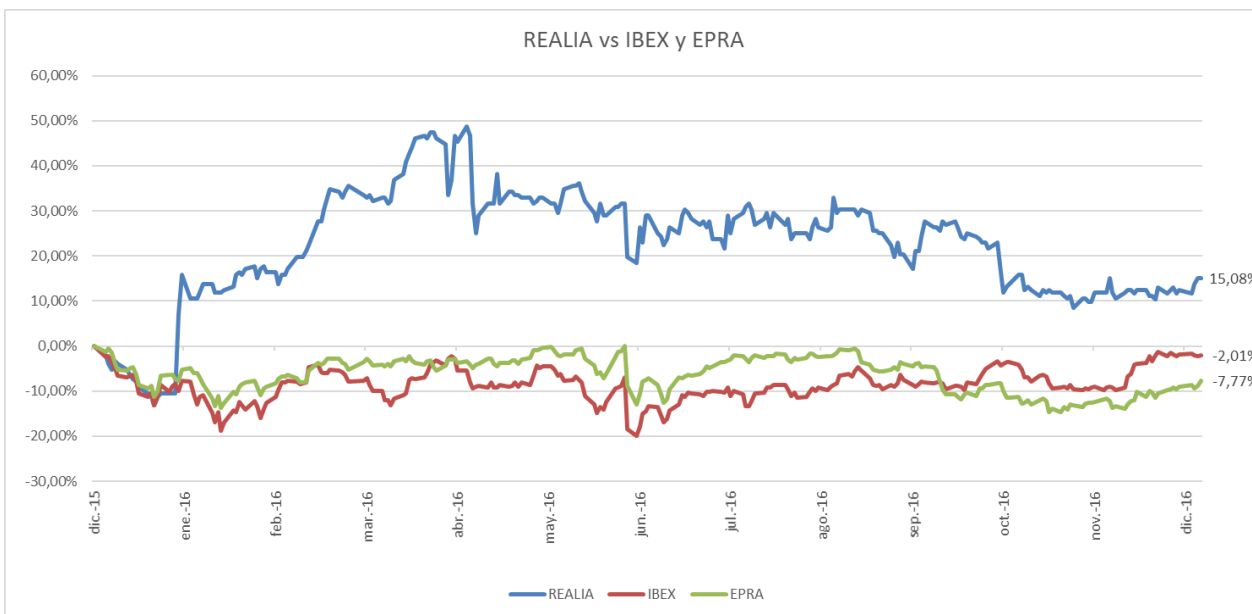
**Por Zonas**

	<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>)</b>
Centro	901.679
Cataluña	93.536
Andalucía	677.142
Levante	150.231
Canarias	18.541
Rumanía	10.912
<b>Total</b>	<b>1.852.040</b>



**11.- DATOS BURSATILES**

- Las acciones de Realia han cerrado el ejercicio 2016 en 0,86 euros, con una subida del 15,08% respecto al precio de cierre del ejercicio 2015. El índice IBEX 35 ha registrado una bajada en el mismo periodo del 2,01%, mientras que el índice EPRA (inmobiliarias europeas) ha descendido un 7,77%.



	<b>31/12/2016</b>
Cotización al cierre (€ / acción)	0,86
Capitalización bursátil al cierre (€)	396.246.202
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,15
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,63
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,90
Efectivo medio diario negociado (€)	288.351
Volumen medio diario de contratación (acciones)	319.307

**Información de contacto**

Tel: 91 353 44 09

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

**ANEXO - GLOSARIO DE APMs****Margen Bruto:**

Resultados atribuibles directamente a la actividad. Se calcula como la diferencia entre el total de ingresos de explotación (importe neto de la cifra de negocios, otros ingresos de explotación y Resultado por venta de patrimonio inmobiliario) y los costes operativos (variación de existencias de productos terminados o en curso, aprovisionamiento, otros gastos de explotación -deducida la parte imputada a gastos generales-, resultado por enajenación de inmovilizado y otros resultados).

**EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization):**

Resultado (Beneficio o Pérdida) de explotación deducido el impacto de las dotaciones a la amortización y de la variación de las provisiones de tráfico.

**EBIT (Earnings Before Interest and Taxes):**

Beneficio de explotación más variación de valor de las inversiones inmobiliarias y resultado por variación de valor de activos y deterioro.

**Resultado Recurrente:**

Resultado neto atribuible a la sociedad dominante sin efectos extraordinarios, como quitas, provisiones y variación de valor de inversiones inmobiliarias.

**Endeudamiento Financiera bruto (EFB):**

Es la deuda con entidades de crédito corrientes y no corrientes más los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes, excluyendo de éstos la financiación procedente de préstamos participativos y las deudas por proveedores de inmovilizado.

**Endeudamiento Financiero Neto (EFN):**

Es el endeudamiento financiero bruto menos el efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

**EPRA Net Net Asset Value (NNAV):**

Se calcula en base al patrimonio neto atribuido a dominante, ajustado por las plusvalías implícitas de los activos de circulante y de uso propio valorados a mercado y deduciendo los impuestos que se devengarían por dichas plusvalías implícitas, teniendo en cuenta la normativa fiscal en el momento del cálculo.

**EPRA Net Net Asset Value (NNAV) por acción:**

Se calcula dividiendo el EPRA NNAV por el número de acciones deducida la autocartera.

**EPRA (European Public Real Estate Association):**

Asociación de las compañías patrimoniales cotizadas europeas que marca unos estándares de mejores prácticas a seguir.

**Resultado por acción:**

Se determina como el cociente entre el resultado atribuible a la sociedad dominante del grupo Realia, y el número de acciones en circulación (deducida la autocartera), 460.141.398, al finalizar el período al que se refiere.

**Loan to Value (LTV):**

Se determina como cociente entre el endeudamiento financiero neto EFN y el GAV valor de reposición de los activos (valor de mercado de los activos incrementado por los costes de transacción, determinado por experto independiente (CB Richard Ellis según criterio RICS y Tinsa según criterio ECO).

**GAV (Valor de Liquidación):**

Valor de mercado de los Activos Activos determinado por expertos independientes (Tinsa y CBRE).

**BD:**

Business District (Distrito de Negocios).

**CBD:**

Central Business District (Distrito Central de Negocios).

**Rentas like for like:**

Datos de rentas comparados entre periodos descontando inversiones/desinversiones, cartera de proyectos/rehabilitaciones y otros ajustes como indemnizaciones.

**GAV like for like:**

Datos de valor comparados entre periodos descontando inversiones/desinversiones.

**Ocupación:**

Superficie ocupada de la cartera de activos en renta dividido por la superficie en explotación de la cartera.

**Tasa Yield:**

Rentas del periodo anualizadas considerando 100% ocupación dividido por el GAV de los activos en explotación (en porcentaje).



**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 la Ley 24/1988, de 28 de julio, 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.