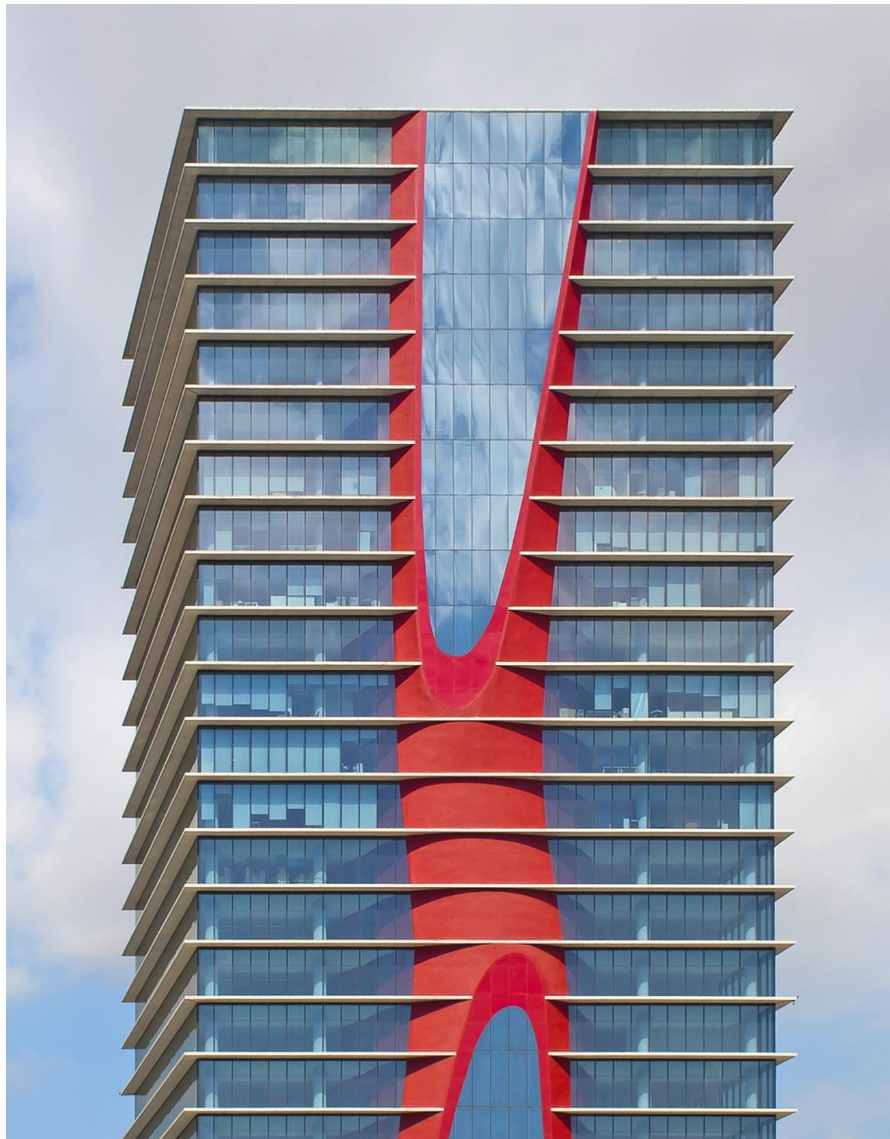


REALIA



RESULTADOS 1T 2016

3 de mayo 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.- Negocio Patrimonial
- 8.- Negocio Residencial
- 9.- Datos Bursátiles

1.- DATOS PRINCIPALES

INGRESOS Y RESULTADOS

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en el primer trimestre de 2016 de 25,43 millones de euros, un 9,23% superior (+2,1 millones) a lo obtenido en el mismo periodo de 2015, debido al incremento en las ventas del área de promociones (+3,4 millones) mientras los ingresos del negocio patrimonial descienden (-1,3 millones).
- El EBITDA permanece estable en 10 millones de euros.
- El beneficio neto atribuido a 31 de marzo 2016 se sitúa en 58,65 millones de euros y el beneficio antes de impuestos alcanza 62,67 millones.
- El beneficio se ve favorecido por un resultado financiero positivo de 51,21 millones debido a las quitas asociadas a los tres primeros pagos de la deuda residencial (54 millones).

REESTRUCTURACIÓN ACCIONARIAL Y FINANCIERA

- En diciembre de 2015 se llegó 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 aplicaba una quita del 9%.
- En dicho mes se procedió al pago del primer hito (365,2 millones de euros) y en enero de 2016 se han efectuado los pagos del segundo y tercer hito (89 y 94 millones respectivamente), este último adelantando su plazo previsto.
- Asimismo, en abril, se ha procedido al pago anticipado del resto de la deuda pendiente, que ascendía a 183,5 millones de euros, lo que ha permitido la consolidación de la quita total de 72,367 millones de euros acordada con las entidades financiadoras.
- Por otra parte, Inversora Carso adquirió 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 podía ser cobrado con quita o capitalizado mediante su conversión en 29.994.610 acciones. Finalmente, Inversora Carso ha anunciado su intención de cobrarlo, a un plazo de un año e interés de mercado, con una quita del 67%.
- En enero de 2016 Inversora Carso ha anunciado su intención de lanzar una OPA sobre el 100% de la compañía al precio de 0,80 euros por acción. El folleto de dicha OPA ha sido admitido y, actualmente, está siendo analizado por la CNMV para su aprobación.

ENDEUDAMIENTO

- Realia ha reducido su deuda financiera bancaria bruta en 757 millones de euros, hasta 953 millones a 31 de marzo de 2016, un 44% menos que en el mismo periodo del ejercicio precedente.
- El resultado financiero neto se sitúa en 51,21 millones positivos, tras aplicar la quita (54 millones) de la deuda de promoción pagada en el trimestre.
- A 31 de marzo de 2016, Realia tiene una deuda financiera bancaria neta de 925 millones de euros, un 15% menos que en marzo de 2015, y cuenta con 28,3 millones de euros de tesorería y equivalentes.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos del área de patrimonio ascienden a 18,7 millones (un 74% de los ingresos totales), con un descenso del 6% debido fundamentalmente al vacío del edificio de Los Cubos. Este vacío produce un descenso de ingresos de 4 millones de euros al año, es decir 1 millón de euros al trimestre.
- La ocupación global de los inmuebles en explotación (excluido el edificio Los Cubos) se sitúa en el 91,8% al final del primer trimestre del ejercicio 2016 frente al 90,7% del mismo periodo de 2015.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- En el primer trimestre de 2016 se han entregado 27 unidades por un importe de 5 millones de euros.
- Realia cuenta a 31 de marzo de 2016 con un stock de 558 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas y pendientes de entrega (18 de ellas vendidas). Además, cuenta con 57 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- La cartera de suelo de Realia asciende a 1.867.066 m² edificables.

2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS

(€mm)	1T 2016	1T 2015	Var. (%)
Ingresos Explotación	25,4	23,3	9,2
Ingresos por alquileres	18,2	20,0	-9,0
EBITDA Total	10,1	10,3	-1,9
Resultado Neto atribuible	58,6	2,6	2.135,8
Deuda Financiera Neta	925	1.092	-15,3
Nº Acciones (millones)	460,8	307,4	49,9
Beneficio por acción (€)	0,127	0,009	1.391,5

3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS

	1T 2016	1T 2015	Var. (%)
Area de Patrimonio			
Superficie Total (m²)	418.890	418.856	0,0
Ocupación (%)	91,8	90,7	1,2
Area de Promociones			
Unidades (viv+loc+of+parcelas) entregadas			
Millones €	5,0	3,1	62,1
Unidades	27	21	28,6
Reserva de Suelo consolidada (m²)	1.867.066	1.875.586	-0,4
Nº Empleados	97	101	-4,0

Número de Empleados	31/03/2016	31/03/2015	Var. (%)
Totales (*)	97	101	-4,0
Realia Business	44	49	-10,2
Realia Patrimonio	4	4	0,0
Hermanos Revilla (*)	48	47	2,1
Realia Polska	1	1	0,0

(*) Incluye 37 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios

4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(€mm)	1T 2016	1T 2015	Var. (%)
Ingresos Totales Explotación	25,4	23,3	9,2
Alquileres	18,2	20,0	-9,0
Venta de patrimonio (resultado)	0,4	0,0	
Promociones	5,0	3,1	62,4
Suelo	1,0	0,0	
Otros	0,9	0,2	271,6
Margen Bruto	12,0	13,0	-7,7
Alquileres	12,6	14,1	-10,4
Promociones	-0,6	-1,1	44,0
Costes Estructura	-1,9	-2,4	19,1
Otros Gastos	-0,1	-0,4	87,4
EBITDA	10,1	10,3	-1,9
Amortizaciones	-0,1	-0,1	10,0
Provisiones	0,9	1,4	-35,4
EBIT	10,9	11,5	-5,9
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	0,0	0,0	
Resultado financiero neto	51,2	-5,5	1.032,7
Puesta en equivalencia	0,6	0,5	31,9
Resultado antes de Impuestos	62,7	6,5	863,1
Impuestos	-2,1	-2,0	-7,0
Beneficio después de Impuestos	60,5	4,5	1.241,7
Socios externos	1,9	1,9	0,2
Resultado Neto Atribuible	58,6	2,6	2.135,8

- Los ingresos totales de la compañía en el primer trimestre de 2016 ascienden a 25,4 millones de euros, un 9,2% más que en el ejercicio precedente, debido a las mayores ventas de promociones (5 millones frente a 3,1 millones en 1T 2015).
- Pese al descenso de los ingresos por rentas (18,2 millones frente a 20 millones en 1T 2015), estas rentas aportan el 72% de los ingresos y más del 100% del margen bruto.
- El EBITDA se mantiene en 10 millones de euros, con un ligero descenso del 2% debido a los menores ingresos por rentas después del vacío del edificio de Los Cubos.

- Los resultados financieros se han situado en el primer trimestre de 2016 en 51,2 millones frente a -5,5 millones del 1T 2015. Esta gran subida ha sido debida a la aplicación de una quita de 54 millones de euros correspondiente a lo pactado con las entidades financiadoras de la deuda de promoción para los tres primeros hitos de pago realizados.
- La reversión de provisiones ha ascendido a un total de 0,89 millones, fundamentalmente por existencias de producto terminado y semi-terminado residencial (0,93 millones).
- El beneficio neto atribuido en el primer trimestre del ejercicio 2016 se sitúa en 58,6 millones de euros frente al resultado neto atribuido de 1T 2015 que fue de 2,6 millones de euros. El beneficio antes de impuestos se sitúa en 62,7 millones a 31 de marzo de 2016, frente a 6,5 millones en el mismo periodo de 2015.

5.- BALANCE CONSOLIDADO

(€mm)	ACTIVO		PASIVO		
	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2015	
Inmovilizado material	5	6	Patrimonio neto atribuido	573	409
Inversiones inmobiliarias	1.356	1.322	Minoritarios	225	222
Existencias	372	401	Deuda con entidades de crédito y asimiladas	953	1.710
Deudores y cuentas a cobrar	19	18	Acreedores y cuentas a pagar	24	26
Tesorería y equivalentes	28	619	Otros pasivos	225	215
Otros activos	218	217			
Total Activo	1.999	2.583	Total Pasivo	1.999	2.583

6.- ESTRUCTURA FINANCIERA

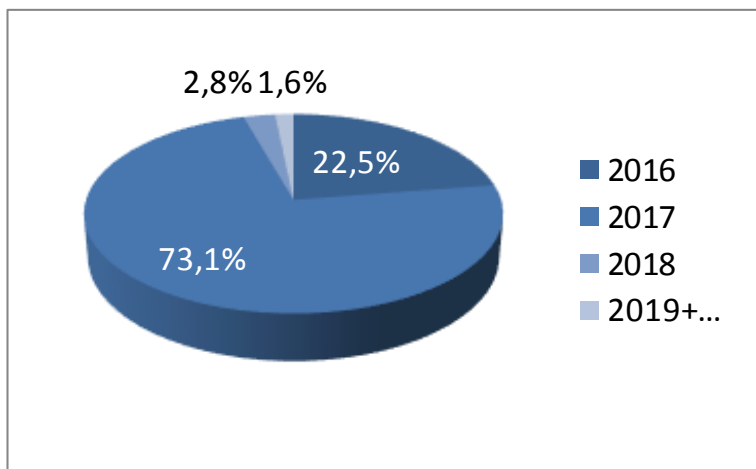
	REALIA Patrimonio	REALIA Business			
	Patrimonio	Promociones y Suelo	1T 2016	1T 2015	Var. (%)
Sindicados	681	201	882	1.629	-45,9
Otros Préstamos	62	11	72	78	-7,3
Intereses	0	1	1	6	-85,0
Gastos de formalización	-2	0	-2	-3	36,7
Total Deuda	740	212	953	1.710	-44,3
Tesorería	19	9	28	619	-95,4
Deuda Neta	721	203	925	1.091	-15,3

- 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, fijar un calendario de pagos en cuatro hitos y establecer una quita del 9% sobre la deuda existente.

- Conforme a este acuerdo, en diciembre se procedió al pago del primer hito de 365,2 millones de euros con la caja disponible en la compañía. Para afrontar el pago del segundo hito, la compañía lanzó una ampliación de capital por 89 millones de euros y en enero de 2016 se procedió al pago del segundo y tercer hito (183 millones de euros en total).
- El cuarto y último hito (183,5 millones de euros) fue pagado anticipadamente el 7 de abril de 2016, por lo que la quita total de 72,4 millones ha quedado consolidada. Para este pago la compañía solicitó un préstamo en condiciones de mercado a una entidad financiera española. En el primer trimestre se han contabilizado 54 millones de quita correspondientes a los tres primeros pagos.
- A 31 de marzo de 2016, Realia contaba con Tesorería y equivalentes por un total de 28,3 millones de euros, por lo que la deuda financiera neta (con entidades de crédito y asimiladas) era de 924,5 millones de euros (frente a 1.091 millones al final del primer trimestre de 2015). La deuda desciende 166 millones fundamentalmente por la ampliación de capital (89 millones) y las quitas (54 millones), siendo el resto generación de caja.
- A 31 de marzo de 2016, el 95,6% de la deuda total del Grupo vencía en 2016 y 2017, aunque la mayoría de la que vencía en 2016 ha sido aplazada a 2018 tras el pago en abril del último hito de la deuda de promoción.
- El siguiente reto para la compañía, desde el punto de vista del endeudamiento, es la refinanciación del préstamo sindicado de patrimonio (681 millones de euros) que vence en abril de 2017.

Vencimiento Deuda Financiera Bruta



7.- NEGOCIO PATRIMONIAL
Alquileres ⁽¹⁾

(miles €)	1T 2016	1T 2015	Var. (%)
Rentas	15.495	17.202	-9,9%
Otros Ingresos	4.272	4.325	-1,2%
Total Ingresos	19.767	21.527	-8,2%
Ingresos As Cancelas (50%) + Autoconsumo	1.601	1.557	2,8%
Ingresos NIC	18.166	19.970	-9,0%
Gastos comunes repercutibles	-5.737	-5.656	-1,4%
Gastos comunes no repercutibles	-1.053	-1.126	6,5%
Total Margen Bruto	12.977	14.745	-12,0%
Margen As Cancelas (50%) + Autoconsumo	786	655	20,0%
Margen NIC	12.191	14.090	-13,5%
Margen rentas (%)	83,8%	85,7%	-2,3%

⁽¹⁾ 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)⁽²⁾

Rentas por usos (superficies homogéneas)

(miles €)	1T 2016	1T 2015	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 1T 2016 (%)	Ocup. 1T 2015 (%)
Oficinas	10.382	10.792	-3,8%	226.184	90,6%	90,2%
CBD	4.979	5.469	-9,0%	84.409	91,6%	95,3%
BD	1.918	2.216	-13,4%	42.123	95,6%	93,5%
Periferia	3.485	3.108	12,1%	99.652	87,6%	82,8%
Centros Comerciales	4.312	4.591	-6,1%	135.337	91,6%	88,9%
Otros	801	801	0,0%	39.045	100,0%	100,0%
Total Ingresos	15.495	16.184	-4,3%	400.566	91,8%	90,7%

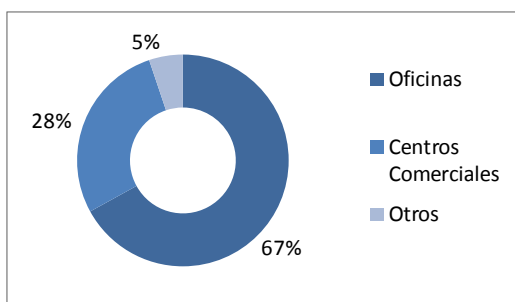
Rentas por ciudades (superficies homogéneas)

(miles €)	1T 2016	1T 2015	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 1T 2016 (%)	Ocup. 1T 2015 (%)
Madrid	11.079	11.945	-7,2%	249.284	93,2%	93,2%
CBD	5.146	5.643	-8,8%	79.552	92,4%	96,4%
BD	2.364	2.661	-11,2%	49.365	96,3%	94,5%
Periferia	3.569	3.641	-2,0%	120.367	92,6%	89,6%
Barcelona	1.146	965	18,7%	32.321	82,1%	78,4%
Resto	3.270	3.274	-0,1%	118.961	91,5%	88,4%
Total Ingresos	15.495	16.184	-4,3%	400.566	91,8%	90,7%

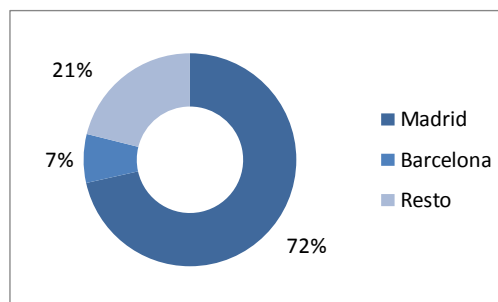
⁽²⁾ Superficies y rentas homogéneas (No incluyen el edificio de Los Cubos actualmente vacío)

- Los ingresos totales por alquileres, incluyendo gastos repercutidos, ascienden a 18,2 millones (un 72% de los ingresos totales), con una bajada del 9% debido principalmente a la pérdida de ingresos por el vacío del edificio de Los Cubos en Madrid (un millón de euros por trimestre).
- Los ingresos del área de oficinas descienden en el trimestre un 3,8%, con una ocupación del 90,6% (sin tener en cuenta el edificio Los Cubos). En 2016 hay vencimientos de contratos en oficinas por un 9%.
- Por ciudades se observa una clara recuperación de rentas de oficinas en Barcelona, debido al aumento de ocupación de Torre REALIA BCN (82,1% frente a 78,4%). Por el contrario, en Madrid se mantiene la ocupación en términos globales, pero desciende la renta debido a que la desocupación de Los Cubos no se compensa con el incremento de ocupación en otros inmuebles.
- El descenso de los ingresos de alquileres del área de Centros Comerciales en un 6,1%, pese a la mejora de la ocupación (91,6% frente a 88,9%), se debe a negociaciones puntuales que se están llevando a cabo en Plaza Nueva Leganés. Un 19% de los contratos vencerán en 2016.

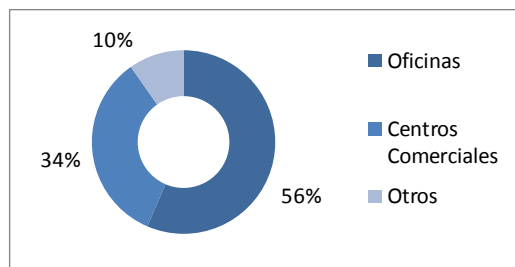
Rentas por usos



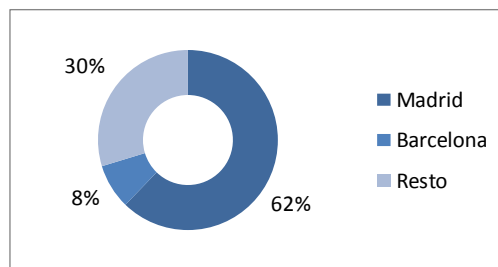
Rentas por ciudades



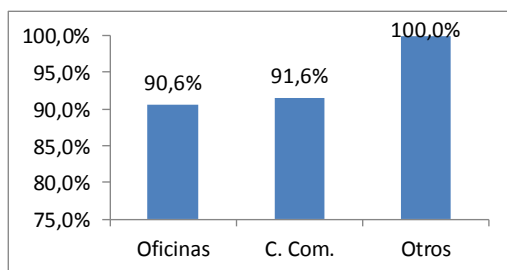
SBA por usos



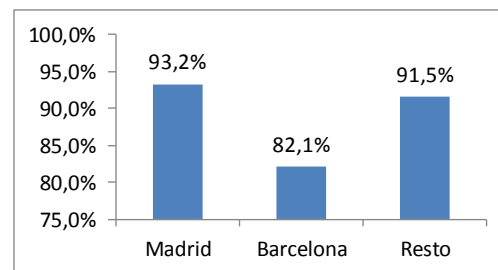
SBA por ciudades



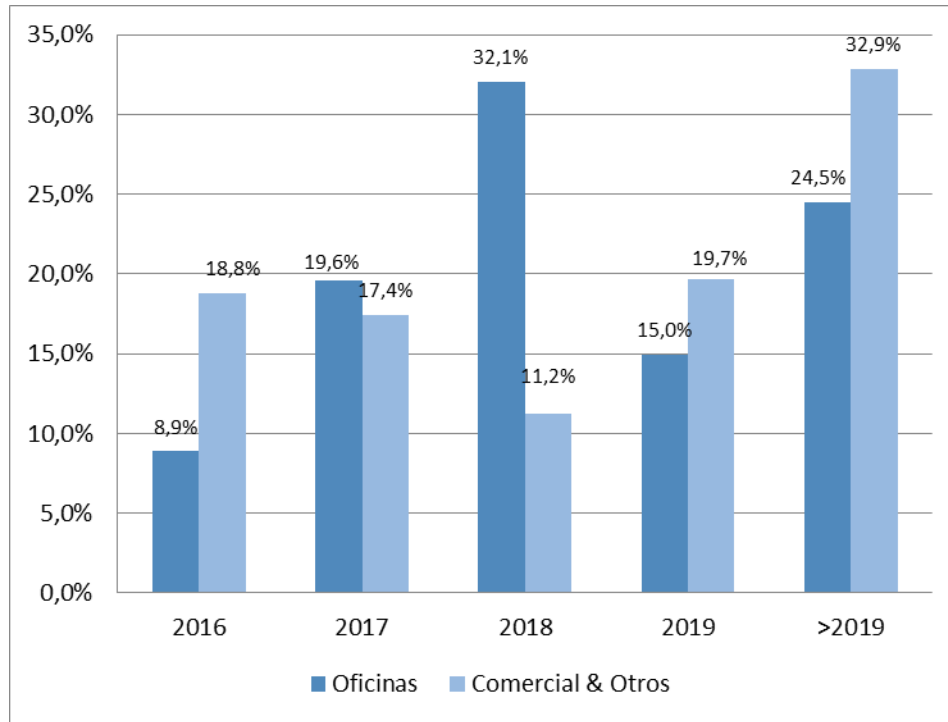
Ocupación por usos



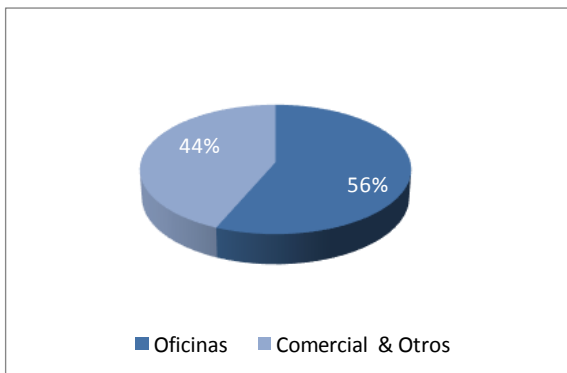
Ocupación por ciudades



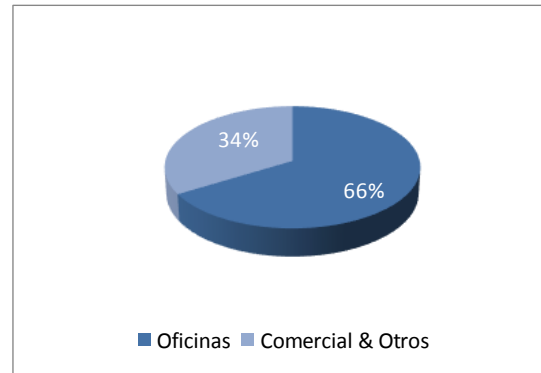
Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas
 (Teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas)



Distribución SBA por uso



Distribución Rentas Anualizadas



8.- NEGOCIO RESIDENCIAL (PROMOCION Y SUELO)

(€mm)	1T 2016	1T 2015	Var. (%)
<u>Ingresos</u>			
Promociones	5,0	3,1	62,1
Suelo y otros	1,7	0,2	745,0
Total Ingresos	6,7	3,3	103,6
<u>Gastos</u>			
Costes venta	-6,2	-3,7	-65,3
Resto costes	-1,2	-0,6	-85,5
Total Gastos	-7,3	-4,3	-68,2
Margen Promociones	-0,6	-1,1	42,9
Margen Promociones (%)	-9%	-32%	71,9

Promoción residencial

- El total de ingresos del área de promoción y suelo en el primer trimestre de 2016 ha ascendido a 6,7 millones.
- El margen bruto de esta actividad se sitúa en -0,6 millones. Después de descontar la reversión de provisiones de 0,9 millones en producto terminado residencial, el resultado de la actividad de venta de viviendas es positivo en 0,3 millones de euros.
- Se han entregado durante el trimestre un total de 27 unidades (viviendas, locales, oficinas y parcelas), frente a 21 unidades entregadas en el mismo periodo del ejercicio anterior, por un importe de 5 millones de euros frente a 3,1 millones en el primer trimestre de 2015 (un 62% más).
- Por otra parte, se han firmado menos arras en el trimestre, pero por mayor importe que en el ejercicio precedente: 29 unidades frente a 33 y 6,4 millones frente a 5,3.

Promociones entregadas	Nº Unidades	Ingresos MM €
Madrid/Centro	10	2,1
Levante	7	1,7
Cataluña	7	0,9
Andalucía	2	0,2
Polonia	1	0,1
Total	27	5,0

Evolución cartera residencial	1T 2016	1T 2015	Var. (%)
Pre-ventas			
Número de unidades	29	33	-12,1%
MM €	6,4	5,3	20,2%
Entregas			
Número de unidades	27	21	28,6%
MM €	5,0	3,1	62,1%
Cartera total disponible al final del periodo			
Número de unidades (incl. parcelas)	597	663	-10,0%

- Realia cuenta, a 31 de marzo de 2016, con una cartera de 558 unidades (viviendas, locales y oficinas) sin entregar, todas terminadas, de las cuales 18 están vendidas pendientes de entrega y 540 a la venta (171 en Madrid y zona Centro, 194 en Andalucía, 99 en Levante, 59 en Cataluña, 14 en Portugal y 3 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 77,7% corresponde a primera vivienda y un 22,3% a segunda residencia.

Cartera de Suelo

- Realia cuenta, a 31 de marzo de 2016, con una cartera de suelo de 5.723.861 m² brutos y 1.867.066 m² edificables, el 25% de ellos son suelos finalistas y el 49% están en Madrid y zona Centro:

Distribución Cartera de Suelo (Edificabilidad en m²) (*)

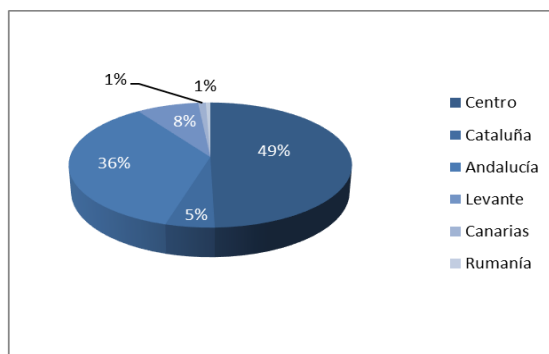
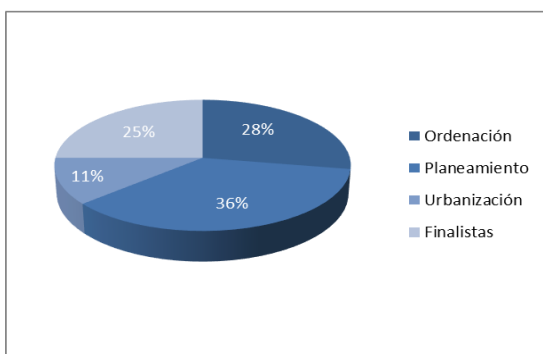
Por Situación Urbanística

	Edificabilidad (m2)
Ordenación	517.994
Planeamiento	669.961
Urbanización	213.596
Finalistas	465.515
Total	1.867.066

Por Zonas

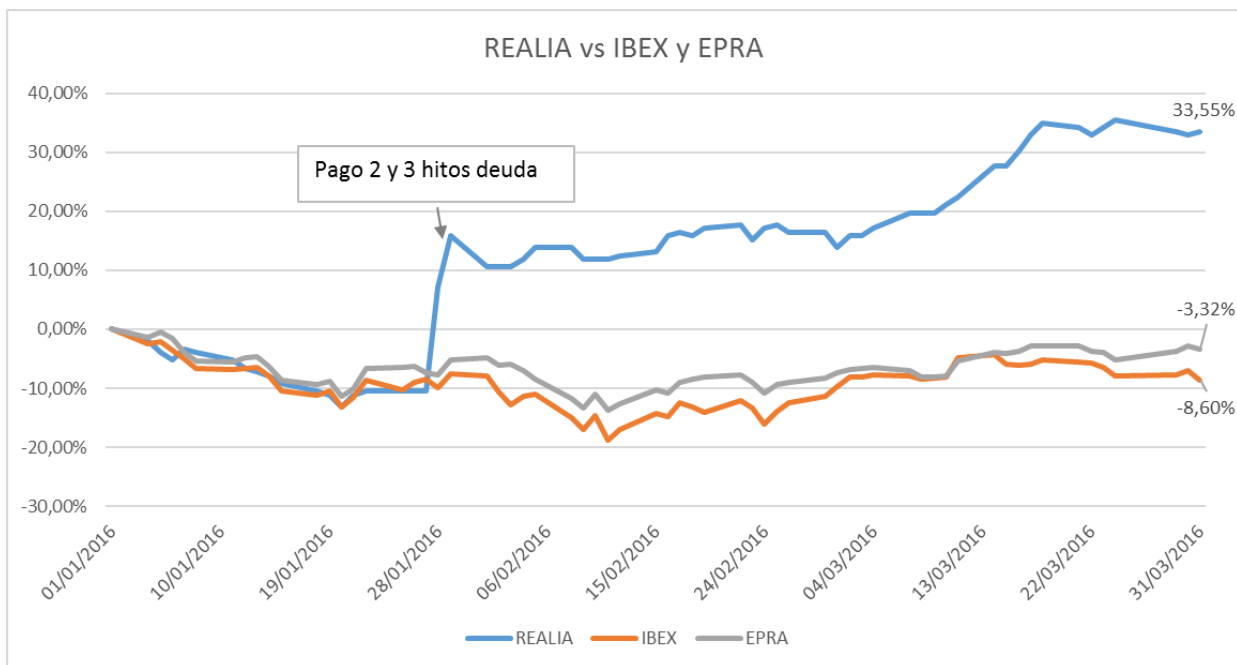
	Edificabilidad (m2)
Centro	924.371
Cataluña	93.034
Andalucía	669.977
Levante	150.231
Canarias	18.541
Rumanía	10.912
Total	1.867.066

(*) Descontada edificabilidad de DUSE (547.141 m² en Polígono Aeropuerto – Sevilla)



9.- DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado el primer trimestre del ejercicio 2016 en 1,015 euros, con una subida del 33,55% respecto al precio de cierre del ejercicio 2015. El índice IBEX 35 ha registrado un comportamiento en el mismo periodo del -8,60%, mientras que el índice EPRA (inmobiliarias europeas) ha bajado un -3,32%.



	31/03/2016
Cotización al cierre (€ / acción)	1,015
Capitalización bursátil al cierre (€)	467.662.669
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,06
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,64
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,85
Efectivo medio diario negociado (€)	686.965
Volumen medio diario de contratación (acciones)	579.953

Información de contacto

Tel: 91 353 44 09

E-mail: inversores@realia.es / 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.