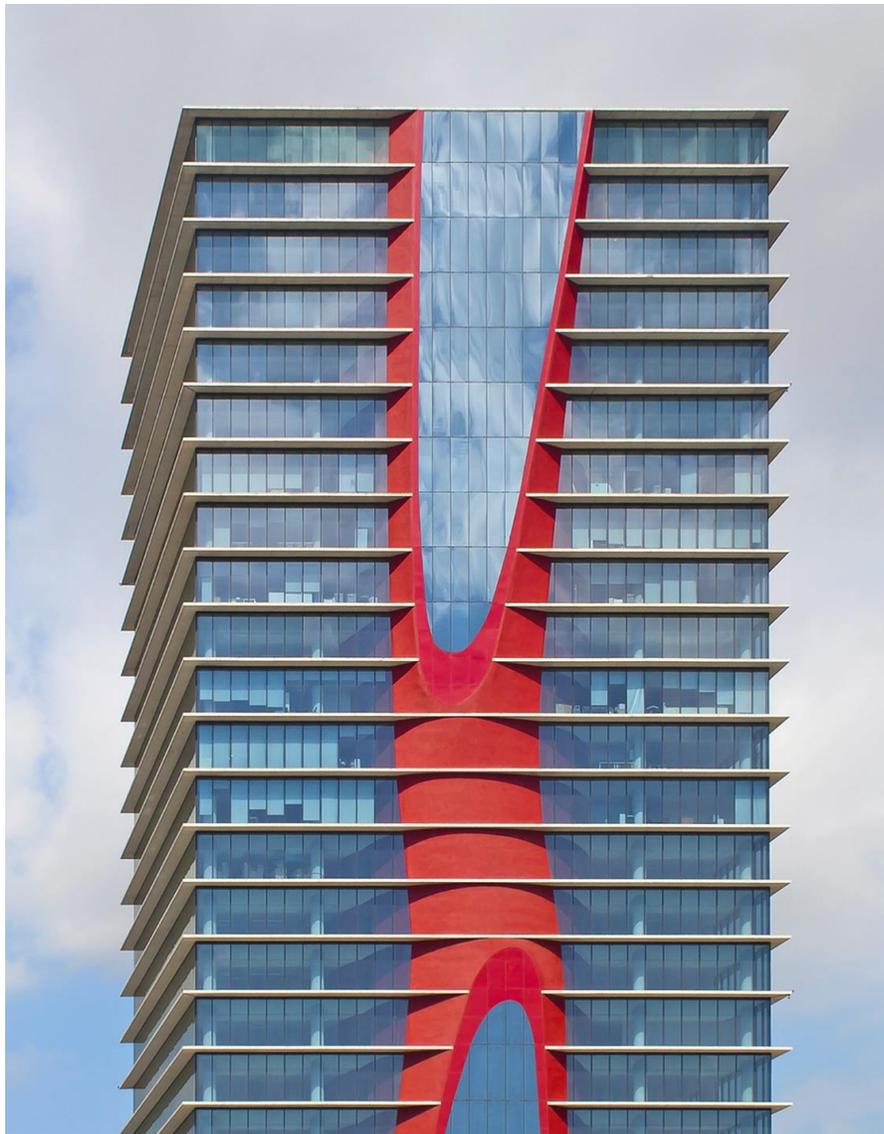


# REALIA



**RESULTADOS 1S 2017**

*28 de julio 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 adjunto al presente documento, según las recomendaciones de ESMA (European Securities and Markets Authority).

## 1.- DATOS PRINCIPALES

### INGRESOS Y RESULTADOS

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en el primer semestre de 2017 de 49,1 millones de euros, un 1% menor a lo obtenido en el mismo periodo de 2016.
- El EBITDA se sitúa en 20,9 millones de euros, con un ascenso del 5,9% debido a la mejora de márgenes y a la disminución de costes.
- El beneficio antes de impuestos, a 30 de junio 2017, asciende a 35,9 millones de euros, frente a 140,9 en el mismo periodo de 2016, y el beneficio neto atribuido alcanza 20,4 millones, frente a 130,3 millones del 1S del ejercicio anterior. El beneficio en 2016 reflejaba un impacto positivo de 113 millones, debido a las quitas asociadas a la refinanciación de la deuda, así como la variación de valor de las inversiones inmobiliarias (9,3 millones).
- El beneficio neto recurrente se incrementa un 6,3% (10,8 millones a 30 de junio de 2017 frente a 10,1 millones en 1S de 2016).

### ENDEUDAMIENTO

- El 27 de abril de 2017, Realia ha firmado una nueva financiación para Realia Patrimonio y ha cancelado el préstamo sindicado firmado en 2007 y del que quedaban pendientes 678 millones. El nuevo préstamo, firmado con un nuevo sindicato bancario, es por 582 millones y tiene una duración de 7 años.
- Tras esta última etapa en la reestructuración financiera de la compañía, Realia ha situado su deuda financiera bancaria bruta en 786 millones a 30 de junio de 2017, 65 millones menos que al cierre de 2016.
- El resultado financiero neto se sitúa en -7,6 millones y el tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) en el 2,09%.
- A 30 de junio de 2017, Realia tiene una deuda financiera bancaria neta de 725 millones de euros, un 3,4% menor que al cierre del ejercicio anterior. Asimismo, cuenta con 61 millones de euros de tesorería y equivalentes.

### VALORACIÓN ACTIVOS

- A 30 de junio de 2017 se ha realizado una nueva valoración de los activos afectos al negocio de alquiler. De acuerdo a ello, manteniendo constante el valor de los activos residenciales ajustados por las ventas del periodo, los activos inmobiliarios de Realia tienen un valor de mercado de 1.842 millones de euros, frente a 1.833 millones a diciembre de 2016.
- El valor de liquidación neto (NNAV) es de 822 millones de euros frente a 805 millones a 31 de diciembre de 2016. En términos unitarios se sitúa en 1,28 euros por acción, un 2,2% superior al valor de cierre del ejercicio precedente, que era de 1,25 euros por acción.
- El 81% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.487 millones) y el 19% restante al negocio residencial (355 millones).

**NEGOCIO PATRIMONIAL**

- Los ingresos por rentas de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 29,8 millones (un 60,7% de los ingresos totales) en el 1S 2017, con un aumento del 4,2% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente.
- La ocupación global de los inmuebles en explotación se sitúa en el 93,5% al final del primer semestre del ejercicio 2017 frente al 91,8% del mismo periodo de 2016 y el 94% de diciembre de 2016.

**NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL**

- En el primer semestre de 2017 se han entregado 53 unidades por un importe de 10,3 millones de euros.
- Realia cuenta a 30 de junio de 2017 con un stock de 437 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas y pendientes de entrega (17 de ellas vendidas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- La cartera de suelo actual de Realia asciende a 1.851.392 m<sup>2</sup> edificables.

**2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS**

(€mm)	1S 2017	1S 2016	Var. (%)
Ingresos Explotación	49,1	49,6	-1,1
Ingresos por rentas	29,8	28,6	4,2
EBITDA Total	20,9	19,7	5,9
Resultado Neto atribuible	20,4	130,3	-84,3
Deuda Financiera Neta	725	910	-20,4
Nº Acc. (MM, excl. autocartera)	644,2	460,1	40,0
Beneficio por acción (€)	0,032	0,283	-88,8

**3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS**

	1S 2017	1S 2016	Var. (%)
<b>Area de Patrimonio</b>			
Superficie Total (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	405.842	404.807	0,3
Ocupación (%)	93,5	91,8	1,9
<b>Area de Promociones</b>			
<b>Unidades (viv+loc+of+parcelas) entregadas</b>			
Millones €	10,3	10,5	-1,4
Unidades	53	53	0,0
Reserva de Suelo consolidada (m <sup>2</sup> )	1.851.392	1.850.914	0,0
Nº Empleados	92	94	-2,1

<sup>(1)</sup> Excluidos 18.324 m<sup>2</sup> del edificio Los Cubos

Número de Empleados	30/06/2017	30/06/2016	Var. (%)
<b>Totales <sup>(2)</sup></b>	<b>92</b>	<b>94</b>	<b>-2,1</b>
Realia Business	41	42	-2,4
Realia Patrimonio	4	4	0,0
Hermanos Revilla <sup>(2)</sup>	46	47	-2,1
Realia Polska	1	1	0,0

<sup>(2)</sup> Incluye 35 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios

**4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA**

(€mm)	1S 2017	1S 2016	Var. (%)
<b>Ingresos Totales Explotación</b>	<b>49,1</b>	<b>49,6</b>	<b>-1,1</b>
Rentas	29,8	28,6	4,2
Provisión Gastos	7,8	7,8	0,1
Venta de patrimonio (resultado)	0,0	0,4	-100,0
Promociones	10,3	10,5	-1,4
Suelo	0,0	0,9	-100,0
Servicios	0,6	0,1	337,2
Otros ingresos (promoción y patrimonio)	0,6	1,3	-55,9
<b>Margen Bruto</b>	<b>24,9</b>	<b>23,9</b>	<b>4,3</b>
Alquileres	25,7	24,8	3,6
Promociones	-1,0	-1,1	9,6
Servicios	0,2	0,1	21,7
Costes Estructura	-3,9	-4,1	4,6
Otros Gastos	-0,1	0,0	-172,7
<b>EBITDA</b>	<b>20,9</b>	<b>19,7</b>	<b>5,9</b>
Amortizaciones	-0,2	-0,2	9,5
Provisiones	5,9	1,2	405,9
<b>EBIT</b>	<b>26,5</b>	<b>20,7</b>	<b>28,5</b>
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	15,6	9,3	69,1
Resultado financiero neto	-7,6	109,1	-107,0
Puesta en equivalencia	1,3	1,9	-30,5
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>35,9</b>	<b>140,9</b>	<b>-74,5</b>
Impuestos	-8,9	-5,4	-64,8
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>26,9</b>	<b>135,5</b>	<b>-80,1</b>
Socios externos	6,5	5,2	24,1
<b>Resultado Neto Atribuible</b>	<b>20,4</b>	<b>130,3</b>	<b>-84,3</b>
Resultado Recurrente Neto Atribuible	10,8	10,1	6,3

- Los ingresos por rentas (sin incluir gastos repercutidos) ascienden a 29,8 millones en el primer semestre de 2017, frente a 28,6 millones en el 1S de 2016, debido a la mejora de la ocupación.

- El EBITDA se sitúa en 20,9 millones de euros, con un aumento del 5,9% debido a los mejores márgenes de todas las áreas de negocio de la compañía.
- Los resultados financieros se han situado en el primer semestre de 2017 en -7,6 millones frente a 109,1 millones positivos del 1S 2016. Esta variación se debe a la ya referida aplicación de quitas por un importe total de 113 millones de euros en 2016.
- La reversión neta de provisiones ha ascendido a un total de 5,9 millones (1,2 millones en 1S 2016), con el siguiente desglose:

Desglose Provisiones (€mm)	1S 2017
Exceso provisiones	0,3
Producto terminado residencial	1,7
Suelos con obra en curso	0,0
Suelos	-0,1
Otros (clientes, litigios,...)	3,9
<b>Total</b>	<b>5,9</b>

- El beneficio antes de impuestos se sitúa en 35,9 millones a 30 de junio de 2017, frente a 140,9 millones en el mismo periodo de 2016. El beneficio neto atribuido en el primer semestre del ejercicio 2017 asciende a 20,4 millones de euros frente al resultado neto atribuido de 1S 2016 que fue de 130,3 millones de euros.
- Sin tener en cuenta efectos extraordinarios, el resultado neto recurrente atribuido se sitúa en 10,8 millones de euros frente a 10,1 millones en 1S 2016 (un 6,3% más):

Resultado Recurrente Neto Atribuible	1S 2017	1S 2016
<b>Resultado neto atribuible</b>	<b>20,4</b>	<b>130,3</b>
<b>Ajustes</b>		
Quitas extraordinarias		-113,6
Revalorización de activos neta de impuestos	-8,9	-5,5
Otros	-0,8	-1,0
<b>Total</b>	<b>10,8</b>	<b>10,1</b>

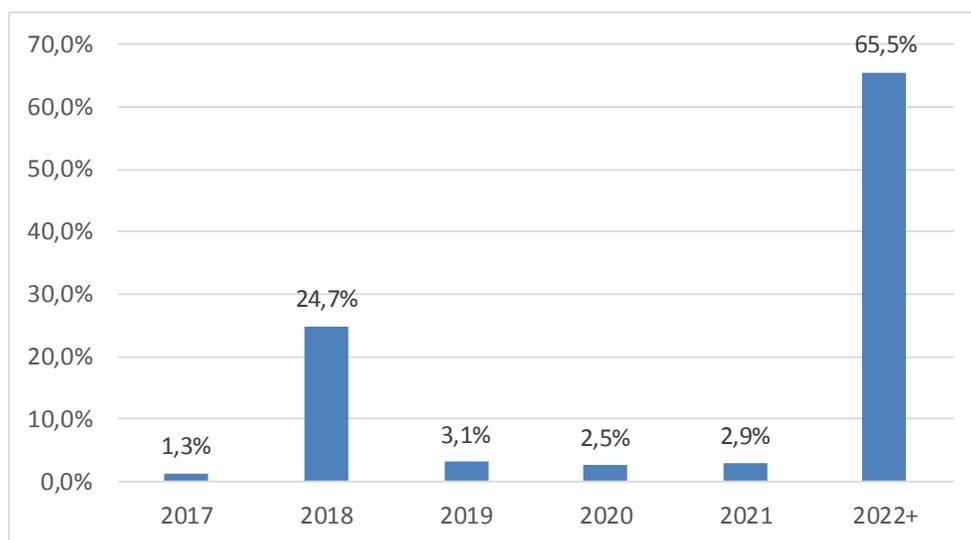
## 5.- BALANCE CONSOLIDADO

(€mm)	ACTIVO	30/06/2017	30/06/2016	PASIVO	30/06/2017	30/06/2016
Inmovilizado material		5	5	Patrimonio neto atribuido	797	644
Inversiones inmobiliarias		1.252	1.367	Minoritarios	238	228
Existencias		309	367	Deuda con entidades de crédito y asimiladas	786	927
Deudores y cuentas a cobrar		12	17	Acreeedores y cuentas a pagar	24	26
Tesorería y equivalentes		61	37	Otros pasivos	182	186
Otros activos		387	217			
<b>Total Activo</b>		<b>2.026</b>	<b>2.011</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>2.026</b>	<b>2.011</b>

**6.- ESTRUCTURA FINANCIERA**

	REALIA Patrimonio	REALIA Business	1S 2017	Dic 2016	Var. (%)
	Patrimonio	Promociones y Suelo			
Sindicados	582	0	582	678	-14,2
Otros Préstamos	57	158	215	174	23,4
Valoración Derivados	3	0	3	0	
Intereses	2	0	2	0	
Gastos de formalización	-16	-0	-16	-1	-1.549,0
<b>Total Deuda</b>	<b>628</b>	<b>158</b>	<b>786</b>	<b>851</b>	<b>-7,7</b>
Tesorería	18	42	61	101	-39,7
<b>Deuda Neta</b>	<b>610</b>	<b>115</b>	<b>725</b>	<b>750</b>	<b>-3,4</b>

- Tras culminar la reestructuración financiera de la compañía, a 30 de junio de 2017, Realia tiene una deuda financiera bruta (con entidades bancarias y asimiladas) de 786 millones de euros, 65 millones menos que al cierre del ejercicio anterior.
- A cierre del primer semestre de 2017, la compañía contaba con tesorería y equivalentes por un total de 61 millones de euros, por lo que la deuda financiera neta (con entidades de crédito y asimiladas) era de 725 millones de euros frente a 750 millones a diciembre de 2016 (un 3,4% menos).
- A 30 de junio de 2017, el interés medio ponderado de la deuda bruta bancaria es del 2,09% (incluyendo los derivados contratados tras la nueva financiación del negocio patrimonial), frente al 0,54% a 31 de diciembre de 2016.
- Al cierre del primer semestre de 2017, el vencimiento de la deuda total del Grupo se distribuye según el siguiente cuadro:

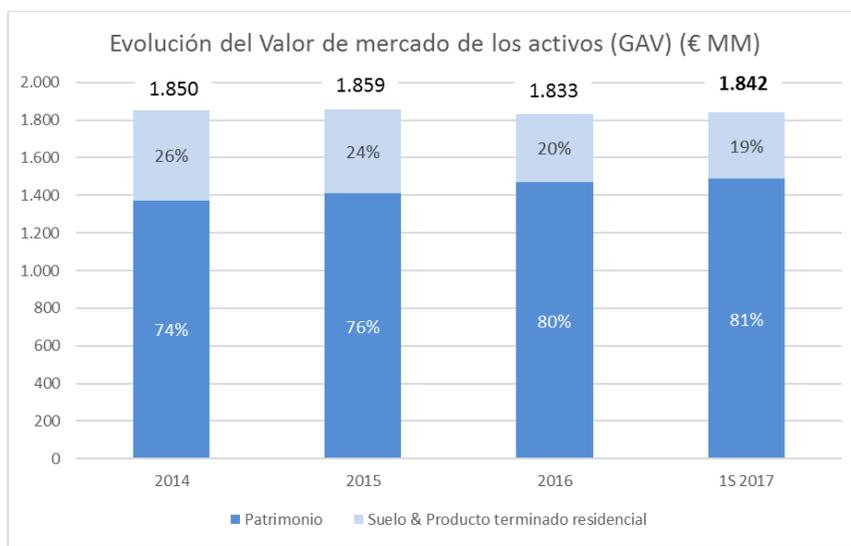
**Vencimiento Deuda Financiera Bruta**


**7.- VALORACION DE ACTIVOS**

- La valoración de la cartera de activos del negocio de alquiler (activos de Realia Patrimonio y sociedades dependientes) a 30 de junio de 2017 ha sido realizada por CBRE (CB Richard Ellis).
- Los activos residenciales no han sido objeto de nueva valoración al cierre del semestre, por lo que reflejan su valor de tasación, según Tinsa, de cierre del ejercicio 2016, ajustado por la variación de existencias.

(€mm)	1S 2017	Dic 2016	1S 2016	Var. Interan.(%)
Activos en renta	1.430,8	1.412,6	1.367,6	4,6
Suelo terciario	56,1	56,1	56,1	0,0
<b>TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES</b>	<b>1.486,9</b>	<b>1.468,7</b>	<b>1.423,7</b>	<b>4,4</b>
Producto terminado residencial	67,3	77,0	89,0	-24,4
Suelo residencial y otros <sup>(1)</sup>	287,4	287,4	349,3	-17,7
<b>TOTAL ACTIVOS RESIDENCIALES</b>	<b>354,7</b>	<b>364,3</b>	<b>438,3</b>	<b>-19,1</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1.841,6</b>	<b>1.833,0</b>	<b>1.861,9</b>	<b>-1,1</b>

- La valoración de los activos en renta aumenta en un 4,6% en términos interanuales 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 24,4% en términos interanuales refleja las ventas realizadas durante el periodo.
- El 81 % del GAV total corresponde al negocio patrimonial y el 19% restante al negocio residencial.



**Valoración del Negocio Patrimonial**

	Nº Edif.	m2	GAV 1S 2017 <sup>1</sup>	GAV Dic 2016 <sup>1</sup>	Var. (%)	LfL (%) <sup>2</sup>	Valor €/m <sup>2</sup>	Yield 1S 2017 (%) <sup>3</sup>	Yield 2016 (%) <sup>3</sup>
<b>Oficinas</b>	<b>27</b>	<b>226.729</b>	<b>1.014</b>	<b>995</b>	<b>1,9</b>	<b>1,9</b>	<b>4.471</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,8%</b>
CBD <sup>4</sup>	12	84.420	565	556	1,7	1,7	6.696	4,3%	4,2%
BD <sup>5</sup>	3	42.653	162	159	1,8	1,8	3.791	5,3%	5,0%
Periferia/Otros	12	99.656	287	280	2,2	2,2	2.877	5,9%	6,0%
<b>C. Comerciales</b>	<b>7</b>	<b>135.856</b>	<b>278</b>	<b>278</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>2.048</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,1%</b>
<b>Otros Activos<sup>6</sup></b>	<b>6</b>	<b>43.257</b>	<b>87</b>	<b>87</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>2.010</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>
<b>Total en Explotación</b>	<b>40</b>	<b>405.842</b>	<b>1.379</b>	<b>1.360</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>3.397</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,2%</b>
<b>Suelo terc.+Rehab.<sup>7</sup></b>		<b>146.301</b>	<b>108</b>	<b>109</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,9</b>	<b>739</b>		
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>552.143</b>	<b>1.487</b>	<b>1.469</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>2.693</b>		

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

<sup>2</sup> Compara activos homogéneos en explotación.

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

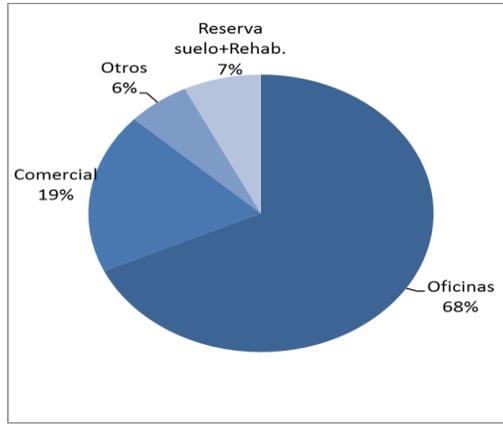
<sup>4</sup> Zona central de negocios.

<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 30 de junio de 2017 es de 1.487 millones de euros, un 1,2% superior al de diciembre 2016.
- Las oficinas suben un 1,9% mientras que los centros comerciales se mantienen estables.
- La Yield actual (rentas de junio 2017 anualizadas asumiendo el 100% de ocupación dividido entre el valor de los activos según CBRE) de la cartera patrimonial en explotación es del 5,3%.



**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 fue realizada por el experto independiente TINSA, siguiendo el Método de Tasación-Valoración ECO.
- Estos valores han sido ajustados al primer semestre de 2017 en base a la disminución de existencias por venta de producto terminado residencial. El valor del negocio residencial se ha situado en 355 millones de euros a junio de 2017.

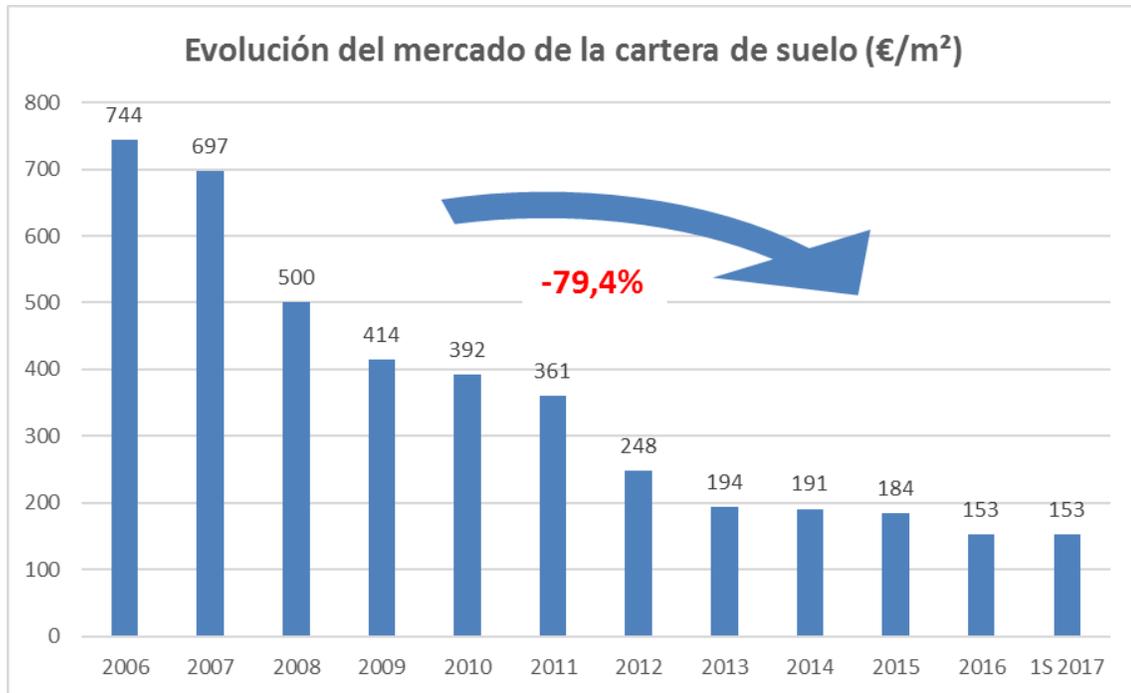
(€mm)	1S 2017	Dic. 2016	1S 2016	Var.interan.(%)
Cartera de suelo y otros <sup>(1)</sup>	287	287	349	-17,7%
Promociones terminadas	67	77	89	-24,4%
<b>Total Valor Activos Residenciales</b>	<b>355</b>	<b>364</b>	<b>438</b>	<b>-19,1%</b>

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

- El valor global de la cartera de suelo asciende a 287 millones con un valor unitario de 153 €/m<sup>2</sup>.

### Valoración de la cartera de Suelo

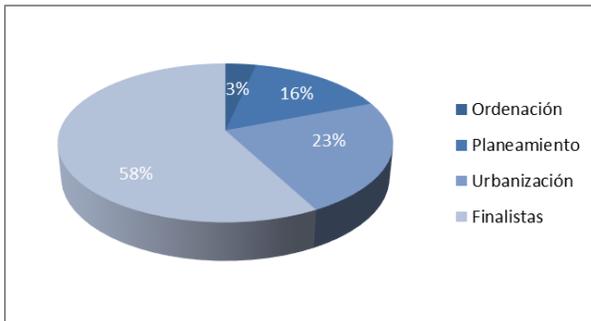
	Superficie bruta m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>	GAV 1S 2017 MM €	GAV 1S 2017 €/m <sup>2</sup>	GAV 1S 2016 MM €	GAV 1S 2016 €/m <sup>2</sup>	Var. €/m <sup>2</sup> (%)
Ordenación	3.307.598	520.787	10	19	25	48	-61%
Planeamiento	1.760.683	647.270	44	68	57	88	-23%
Urbanización	191.076	213.596	65	307	70	326	-6%
Finalistas	478.804	469.740	163	348	191	407	-14%
<b>Total</b>	<b>5.738.160</b>	<b>1.851.392</b>	<b>283</b>	<b>153</b>	<b>343</b>	<b>184</b>	<b>-18%</b>



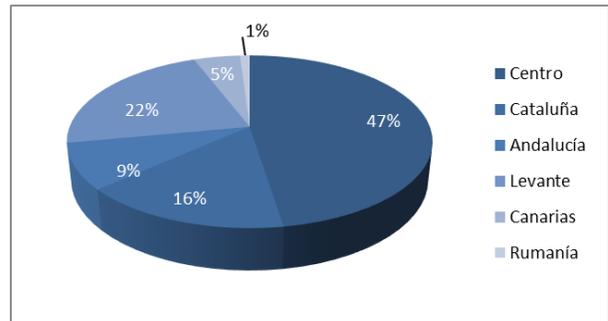
2006-2011 Valoración realizada de acuerdo con el Método de Tasación-Valoración RICS.  
 2012-2016 Valoración realizada de acuerdo con el Método de Tasación-Valoración ECO

### Distribución GAV Suelos (MM €)

**Por Situación Urbanística**



**Por Zonas**



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

(€mm)	PATRIMONIO		PROMOCIÓN		TOTAL		Var. %
	1S 2017	2016	1S 2017	2016	1S 2017	2016	
<b>Valor de Mercado (GAV)<sup>(1)</sup></b>	<b>1.503</b>	<b>1.484</b>	<b>339</b>	<b>349</b>	<b>1.842</b>	<b>1.833</b>	<b>0,5</b>
Minoritarios	295	290	1	1	296	291	1,6
Valor mercado participación Realia	1.208	1.194	338	347	1.546	1.542	0,3
Valor contable	909	770	314	319	1.224	1.089	12,3
Plusvalías	441	424	25	28	466	452	3,0
Impuestos	110	106	6	7	116	113	3,0
Plusvalías después de impuestos	331	318	19	21	349	339	3,0
Ajustes (NIC 40 en 2015)					-324	-311	
Recursos Propios					797	777	2,6
<b>NNAV después de impuestos</b>					<b>822</b>	<b>805</b>	<b>2,2</b>
Nº de acciones (descontada autocartera, en millones)					644	644	0,0
<b>NNAV después de impuestos por acción (€/acción)</b>					<b>1,28</b>	<b>1,25</b>	<b>2,2</b>

<sup>(1)</sup> 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 30 de junio de 2017, se sitúa en 1,28 euros por acción, un 2,2% superior al de diciembre de 2016.

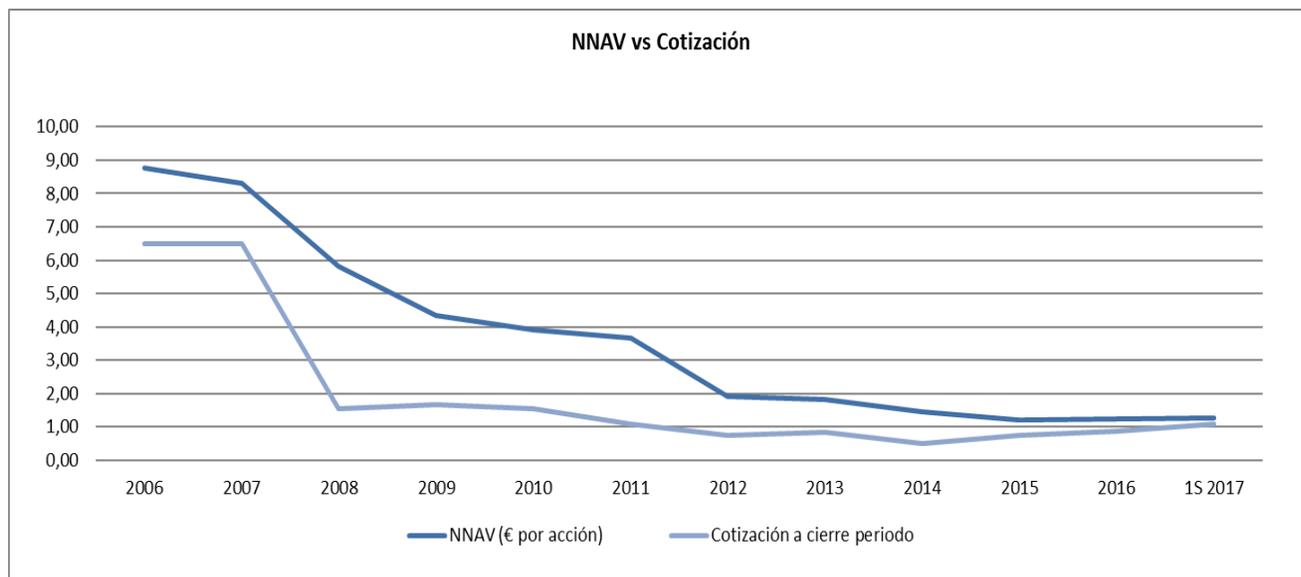
<b>PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A DOMINANTE</b>	<b>797,0</b>
Ajustes:	
+ Plusvalías Inmovilizado material (uso propio)	7,2
+ Plusvalías Existencias	18,2
<b>PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO</b>	<b>822,4</b>
Número acciones (deducida autocartera)	644.197.956
<b>NNAV POR ACCIÓN</b>	<b>1,28</b>

<b>GAV (Valor de mercado de los activos)</b>	<b>1.842,0</b>
- Minoritarios	-296,4
- Deuda neta (ex minoritarios)	-695,0
- Otros ajustes	28,2
<b>Valor Liquidativo Neto después de impuestos</b>	<b>822,4</b>

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

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	1S 2017
NNAV (€mm)	2.426	2.258	1.576	1.195	1.077	1.012	530	556	449	552	805	822
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	1,28
Cotiz. al 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	1,08
Descuento sobre NNAV	-26%	-22%	-73%	-62%	-60%	-70%	-61%	-54%	-65%	-37%	-31%	-16%

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



**9.- NEGOCIO PATRIMONIAL**
Rentas NIC

(miles €)	1S 2017	1S 2016	Var. (%)
Rentas NIC	29.771	28.570	4,2%
Provisión Gastos	7.817	7.811	0,1%
Resultado Ventas Inmovilizado	0	437	-100,0%
Otros Ingresos	168	209	-19,6%
<b>Total Ingresos NIC</b>	<b>37.756</b>	<b>37.027</b>	<b>2,0%</b>
Gastos comunes edificios	-10.438	-10.661	2,1%
Resto Gastos	-1.586	-1.518	-4,5%
<b>Total Margen Bruto NIC</b>	<b>25.732</b>	<b>24.848</b>	<b>3,6%</b>
<b>Margen NIC s/rentas (%)</b>	<b>86,4%</b>	<b>87,0%</b>	<b>-0,6%</b>

Rentas - Datos operativos <sup>(1)</sup>

(miles €)	1S 2017	1S 2016	Var. (%)
Rentas	32.165	30.964	3,9%
Otros Ingresos	9.076	8.783	3,3%
<b>Total Ingresos</b>	<b>41.241</b>	<b>39.747</b>	<b>3,8%</b>
Gastos comunes repercutibles	-11.177	-11.416	2,1%
Gastos comunes no repercutibles	-2.235	-2.126	-5,1%
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>27.829</b>	<b>26.205</b>	<b>6,2%</b>
<b>Margen rentas (%)</b>	<b>86,5%</b>	<b>84,6%</b>	<b>2,2%</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 por rentas del primer semestre de 2017, excluyendo gastos repercutidos, ascienden a 29,8 millones (un 60,7% de los ingresos totales), con una subida del 4,2%, debido fundamentalmente al incremento de ocupación (93,5% frente a 91,8%).
- El margen sobre rentas (datos NIC) se sitúa en el 86,4%.

Ingresos por Rentas (Lfl)<sup>(1)</sup>
**Rentas por usos (superficies homogéneas)**

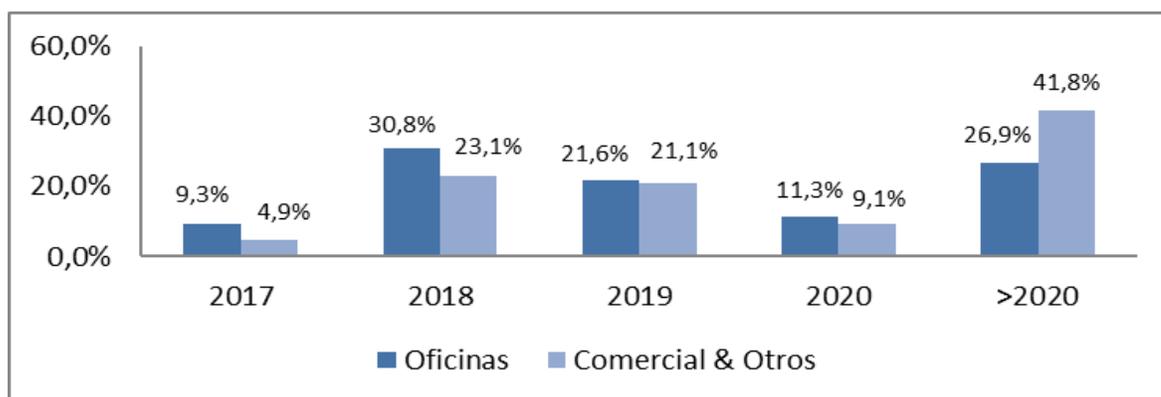
(miles €)	1S 2017	1S 2016	Var. (%)	SBA (m <sup>2</sup> )	Ocup. 1S 2017 (%)	Ocup. 1S 2016 (%)
<b>Oficinas</b>	<b>21.957</b>	<b>20.856</b>	<b>5,3%</b>	<b>226.729</b>	<b>94,7%</b>	<b>91,8%</b>
CBD	10.640	10.158	4,7%	84.420	93,0%	94,2%
BD	3.958	3.840	3,1%	42.653	100,0%	95,9%
Periferia	7.359	6.858	7,3%	99.656	94,0%	88,1%
<b>Centros Comerciales</b>	<b>8.464</b>	<b>8.491</b>	<b>-0,3%</b>	<b>135.856</b>	<b>89,3%</b>	<b>89,0%</b>
<b>Otros</b>	<b>1.744</b>	<b>1.617</b>	<b>7,8%</b>	<b>43.257</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>32.165</b>	<b>30.964</b>	<b>3,9%</b>	<b>405.842</b>	<b>93,5%</b>	<b>91,8%</b>

**Rentas por ciudades (superficies homogéneas)**

(miles €)	1S 2017	1S 2016	Var. (%)	SBA (m <sup>2</sup> )	Ocup. 1S 2017 (%)	Ocup. 1S 2016 (%)
<b>Madrid</b>	<b>23.064</b>	<b>22.325</b>	<b>3,3%</b>	<b>249.826</b>	<b>96,4%</b>	<b>93,5%</b>
CBD	10.915	10.506	3,9%	79.563	95,8%	95,1%
BD	4.861	4.731	2,8%	49.895	100,0%	96,5%
Periferia	7.288	7.088	2,8%	120.367	95,4%	91,3%
<b>Barcelona</b>	<b>2.674</b>	<b>2.217</b>	<b>20,6%</b>	<b>32.325</b>	<b>97,7%</b>	<b>82,1%</b>
<b>Resto</b>	<b>6.427</b>	<b>6.422</b>	<b>0,1%</b>	<b>123.691</b>	<b>86,3%</b>	<b>90,7%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>32.165</b>	<b>30.964</b>	<b>3,9%</b>	<b>405.842</b>	<b>93,5%</b>	<b>91,8%</b>

<sup>(1)</sup> Superficies y rentas homogéneas (Like for Like)

- Las rentas de oficinas han subido un 5,3%, debido al aumento de la ocupación así como a la mejora paulatina de las rentas unitarias.
- Por ciudades se observa un claro incremento de rentas en Barcelona (+20,6%), debido al aumento de ocupación (+15,6 pp) y rentas de Torre REALIA BCN.
- Los ingresos de alquileres del área de Centros Comerciales se estabilizan y se sitúan en niveles similares a los del periodo anterior.

Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas


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

(€mm)	1S 2017	1S 2016	Var. (%)
<b>Ingresos</b>			
Promociones	10,3	10,5	-1,5
Suelo y otros	0,4	2,0	-79,3
<b>Total Ingresos</b>	<b>10,7</b>	<b>12,5</b>	<b>-13,8</b>
<b>Gastos</b>			
Costes venta	-9,4	-11,6	18,9
Resto costes	-2,3	-2,0	-18,1
<b>Total Gastos</b>	<b>-11,8</b>	<b>-13,6</b>	<b>13,4</b>
<b>Margen Operativo Promociones</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,1</b>	<b>9,2</b>
<b>Margen Promociones (%)</b>	<b>-9%</b>	<b>-9%</b>	<b>-5,3</b>
<b>Reversión Provisiones P. Terminado</b>	<b>1,7</b>	<b>2,0</b>	<b>-14</b>
<b>Margen (descontando Provisiones)</b>	<b>0,7</b>	<b>0,8</b>	<b>-19</b>

Promoción residencial

- El total de ingresos del área de promoción y suelo en el primer semestre de 2017 ha ascendido a 10,7 millones, un 13,8% menos que en el mismo periodo de 2016.
- El margen bruto de esta actividad se sitúa en -1 millón de euros. Después de descontar la reversión de provisiones de 1,7 millones en producto terminado residencial, el resultado de la actividad de venta de viviendas es positivo en 0,7 millones de euros.
- Se han entregado durante el semestre un total de 53 unidades (viviendas, locales, oficinas y parcelas), el mismo número que en el mismo periodo del ejercicio anterior, por un importe de 10,3 millones de euros frente a 10,5 millones en el primer semestre de 2016.
- Por otra parte, se han firmado 56 arras en el periodo, frente a 54 en 1S 2016, por importe de 12,4 millones (frente a 11,4 millones).

Promociones entregadas	Nº Unidades	Ingresos MM €
Madrid/Centro	30	7,3
Levante	4	0,4
Cataluña	4	0,6
Andalucía	14	1,8
Polonia	1	0,2
<b>Total</b>	<b>53</b>	<b>10,3</b>

<b>Evolución cartera residencial</b>	<b>1S 2017</b>	<b>1S 2016</b>	<b>Var. (%)</b>
<b>Pre-ventas</b>			
Número de unidades	56	54	4,7%
MM €	12,4	11,4	8,7%
<b>Entregas</b>			
Número de unidades	53	53	0,0%
MM €	10,3	10,5	-1,8%
<b>Cartera total disponible al final del periodo</b>			
Número de unidades (incl. parcelas)	461	559	-17,5%

- Realia cuenta, a 30 de junio de 2017, con una cartera de 437 unidades (viviendas, locales y oficinas) sin entregar, todas terminadas, de las cuales 17 están vendidas pendientes de entrega y 420 a la venta (91 en Madrid y zona Centro, 176 en Andalucía, 86 en Levante, 54 en Cataluña, 12 en Portugal y 1 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 75,5% corresponde a primera vivienda y un 24,5% a segunda residencia.

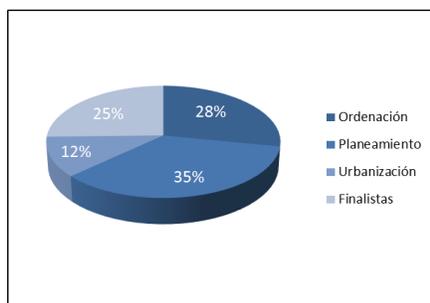
**Cartera de Suelo**

- Realia cuenta, a 31 de junio de 2017, con una cartera de suelo de 5.738.160 m<sup>2</sup> brutos y 1.851.392 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>)**

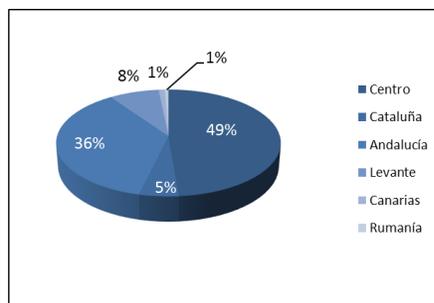
**Por Situación Urbanística**

	<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>)</b>
Ordenación	520.787
Planeamiento	647.270
Urbanización	213.596
Finalistas	469.740
<b>Total</b>	<b>1.851.392</b>



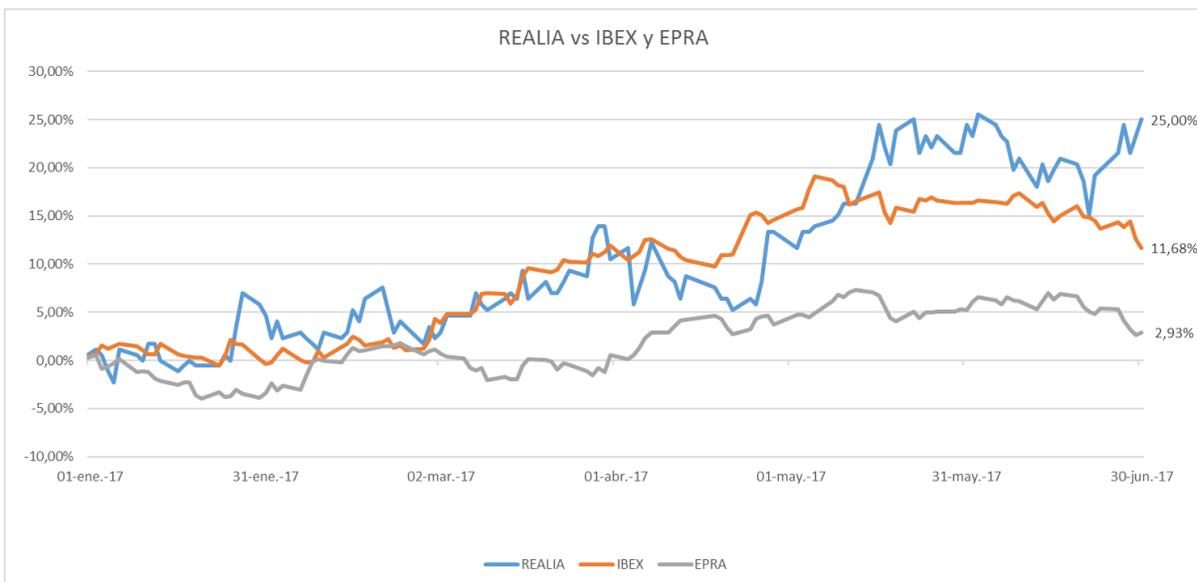
**Por Zonas**

	<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>)</b>
Centro	901.679
Cataluña	92.888
Andalucía	677.142
Levante	150.231
Canarias	18.541
Rumanía	10.912
<b>Total</b>	<b>1.851.392</b>



**11.- DATOS BURSATILES**

- Las acciones de Realia han cerrado el primer semestre del ejercicio 2017 en 1,075 euros, con una subida del 25% respecto al precio de cierre del ejercicio 2016. El índice IBEX 35 ha registrado un ascenso en el mismo periodo del 11,68%, mientras que el índice EPRA (inmobiliarias europeas) ha subido un 2,93%.



	<b>30/06/2017</b>
Cotización al cierre (€ / acción)	1,075
Capitalización bursátil al cierre (€)	693.168.553
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,110
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,830
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,948
Efectivo medio diario negociado (€)	302.099
Volumen medio diario de contratación (acciones)	315.493

**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, 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 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.