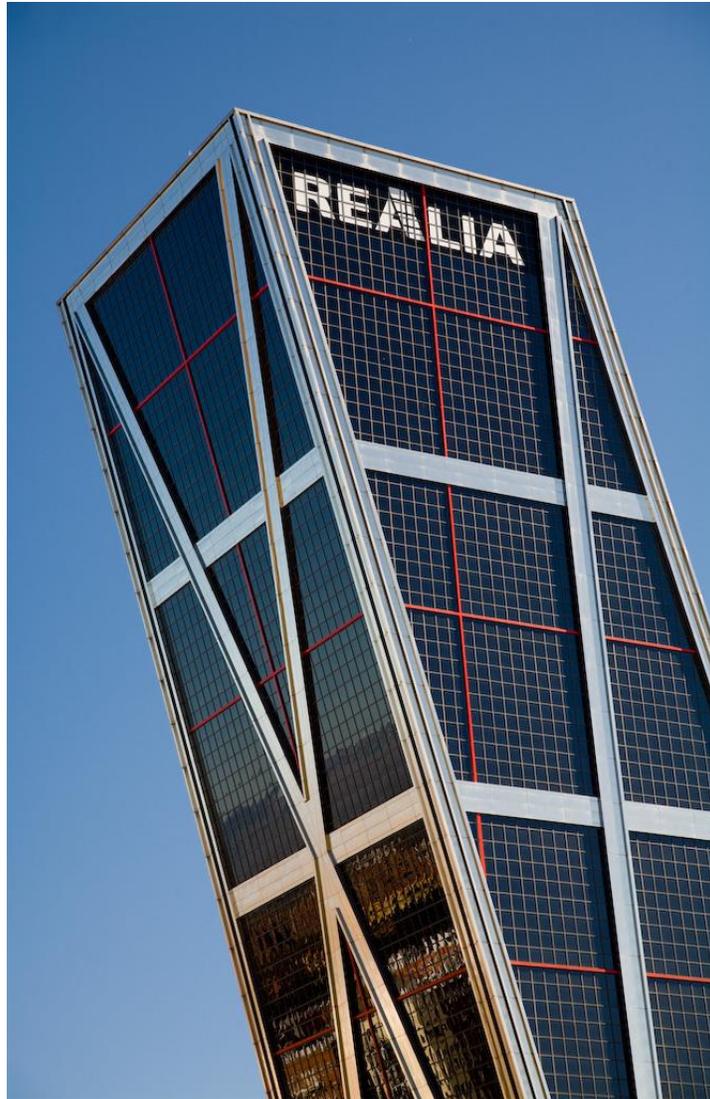


# REALIA



**RESULTADOS 3T 2015**

*10 de Noviembre de 2015*

**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

### RESULTADOS

- El beneficio neto atribuido a 30 de septiembre de 2015 continúa en tendencia positiva y se sitúa en 2,1 millones de euros, frente a las pérdidas de -14,7 millones del mismo periodo de 2014.
- El beneficio antes de impuestos asciende a 9,4 millones, frente a pérdidas de -11,4 millones en el tercer trimestre de 2014. Este incremento de resultados viene originado por la mejora de los márgenes operativos y, sobre todo, por los menores costes financieros.

### SITUACIÓN FINANCIERA

- Realia ha reducido su deuda financiera bancaria neta en el tercer trimestre de 2015 hasta 1.069 millones de euros, 24 millones menos que al cierre del pasado ejercicio 2014, lo que indica una generación neta de caja por parte de la compañía.
- Tras la reducción del endeudamiento, la bajada de los tipos de interés y el vencimiento en junio de 2014 de todas las coberturas de deuda contratadas, el resultado financiero neto mejora un 55,2%, pasando de -33,9 millones en el tercer trimestre de 2014 a -15,2 millones en el mismo periodo de 2015.
- A 30 de septiembre de 2015, Realia tiene una deuda financiera bancaria bruta de 1.692 millones y cuenta con 622 millones de euros de tesorería y equivalentes.

### NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos por alquileres, a 30 de septiembre de 2015, incluyendo gastos repercutidos, ascienden a 59,2 millones, con un ligero aumento del 0,9% respecto al mismo periodo de 2014, y suponen el 82% del total de ingresos de la compañía.
- La ocupación global de los inmuebles en renta en el 3T de 2015 se sitúa en el 90,8%, en línea con el mismo periodo de 2014, con un ligero aumento del 0,2%. Las oficinas alcanzan una ocupación del 90%. Por su parte, la ocupación en los centros comerciales se sitúa en el 89,4%.

### NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- En el tercer trimestre de 2015 se han entregado 60 unidades por un importe de 11,3 millones de euros.
- Realia cuenta a 30 de septiembre de 2015 con un stock de 595 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas y pendientes de entrega (9 de ellas vendidas). Además, cuenta con 57 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- La cartera de suelo de Realia asciende a 1.870.289 m<sup>2</sup> edificables, el 49% de los mismos ubicados en Madrid y zona centro.

**REESTRUCTURACIÓN ACCIONARIAL**

- Tras el proceso de OPAs resuelto en el pasado mes de julio, la nueva estructura accionarial de la compañía tiene como accionistas principales a FCC (36,85%) e Inversora Carso (25,1%), estando el resto de las acciones en manos de minoritarios (*free float* 38,05%).
- Como consecuencia de esta nueva estructura accionarial, se han producido cambios en el Consejo de Administración y sus Comisiones, así como en la primera línea ejecutiva de la compañía, con la salida de los anteriores Presidente y Consejero-Director General y los siguientes nombramientos:
  - Presidente no ejecutivo: Juan Rodríguez Torres
  - Consejero Delegado: Gerardo Kuri Kaufmann

**2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS**

(€mm)	3T 2015	3T 2014	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>72,2</b>	<b>89,7</b>	<b>-19,5</b>
<b>Ingresos por alquileres</b>	<b>59,2</b>	<b>58,7</b>	<b>0,9</b>
<b>EBITDA Total</b>	<b>30,5</b>	<b>22,0</b>	<b>38,6</b>
<b>Resultado Neto atribuible</b>	<b>2,1</b>	<b>-14,7</b>	<b>114,4</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>1.069</b>	<b>1.075</b>	<b>-0,6</b>
<b>Nº Acciones (millones)</b>	<b>307,4</b>	<b>307,4</b>	<b>0,0</b>
<b>Beneficio por acción (€)</b>	<b>0,007</b>	<b>-0,048</b>	<b>114,4</b>

**3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS**

	3T 2015	3T 2014	Var. (%)
<b>Area de Patrimonio</b>			
<b>Superficie Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>418.856</b>	<b>418.183</b>	<b>0,2</b>
En Explotación	418.856	418.183	0,2
En Desarrollo	0	0	
<b>Ocupación (%)</b>	<b>90,8</b>	<b>90,6</b>	<b>0,2</b>
<b>Area de Promociones</b>			
<b>Unidades (viv+loc+of+parcelas) entregadas</b>			
Millones €	11,3	22,2	-49,0
Unidades	60	120	-50,0
<b>Reserva de Suelo consolidada (m<sup>2</sup>)<sup>(*)</sup></b>	<b>1.870.289</b>	<b>1.870.289</b>	<b>0,0</b>
<b>Nº Empleados</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>0,0</b>

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

Número de Empleados	30/09/2015	30/09/2014	Var. (%)
<b>Totales <sup>(*)</sup></b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>0,0</b>
Realia Business	48	50	-4,0
Realia Patrimonio	4	4	0,0
Hermanos Revilla <sup>(*)</sup>	47	45	4,4
Realia Polska	1	1	0,0

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

**4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA**

(€mm)	3T 2015	3T 2014	Var. (%)
<b>Ingresos Totales Explotación</b>	<b>72,2</b>	<b>89,7</b>	<b>-19,5</b>
Alquileres	59,2	58,7	0,9
Venta de patrimonio (resultado)	0,1	0,0	150,0
Promociones	11,3	22,2	-49,0
Suelo	0,0	7,7	-100,0
Otros	1,5	1,1	46,7
<b>Margen Bruto</b>	<b>38,2</b>	<b>30,6</b>	<b>24,8</b>
Alquileres	41,0	40,8	0,5
Venta de patrimonio	0,1	0,0	150,0
Promociones	-2,6	-5,2	49,3
Suelo	0,0	-4,8	100,0
Otros	-0,3	-0,3	3,0
Gastos generales	-7,7	-8,6	10,7
<b>EBITDA</b>	<b>30,5</b>	<b>22,0</b>	<b>38,6</b>
Amortizaciones	-10,9	-11,6	6,5
Provisiones	4,3	11,7	-63,2
<b>EBIT</b>	<b>23,9</b>	<b>22,1</b>	<b>8,3</b>
Resultado financiero neto	-15,2	-33,9	55,2
Puesta en equivalencia	0,7	0,3	97,1
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>9,4</b>	<b>-11,4</b>	<b>182,7</b>
Impuestos	-3,1	-4,3	27,2
<b>Resultado actividades interrumpidas</b>	<b>0,0</b>	<b>1,9</b>	<b>-100,0</b>
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>6,3</b>	<b>-13,8</b>	<b>145,9</b>
Socios externos	4,2	0,9	385,1
<b>Resultado Neto Atribuible</b>	<b>2,1</b>	<b>-14,7</b>	<b>114,4</b>

- Los ingresos totales de la compañía en el 3T de 2015 ascienden a 72,2 millones de euros, un 19,5% menos que en el mismo periodo del ejercicio precedente, debido a la menor venta de promociones y a que no se ha vendido suelo en 2015.

- El negocio patrimonial continúa concentrando el grueso de la actividad del Grupo, aportando el 82% de los ingresos y más del 100% del margen bruto. Los ingresos por venta de promociones han descendido un 49% con respecto al tercer trimestre del ejercicio anterior.
- El EBITDA sube un 38,6% (30,5 millones de euros frente a 22 millones de euros en 3T 2014) debido a los mejores márgenes de las actividades de negocio y a que en 2014 se vio penalizado en 4,8 millones por la venta de un suelo en Polonia.
- Los gastos generales disminuyen un 10,7% con respecto al mismo periodo de 2014 y ascienden a 7,7 millones a 30 de septiembre de 2015.
- Tras el vencimiento de las coberturas de tipo de interés que tenía contratadas el Grupo Realia y la bajada del endeudamiento neto y de los tipos de interés, los resultados financieros han mejorado un 55,2% y se han situado en -15,2 millones en el 3T de 2015 frente a -33,9 millones en 3T de 2014.
- Se han revertido provisiones totales por 4,3 millones, fundamentalmente por existencias de producto terminado residencial (3,4 millones), y el resto por riesgos y litigios (0,9 millones).
- El beneficio neto atribuido en el tercer semestre de 2015 asciende a 2,1 millones de euros, mejorando un 114,4% con respecto al 3T 2014 en el que se dieron unas pérdidas de 14,7 millones. Ello ha sido debido a la mejora de márgenes de las distintas áreas de negocio, la contención de gastos y, sobre todo, la disminución de los costes financieros.
- Asimismo, el beneficio antes de impuestos a 30 de septiembre de 2015 se sitúa en 9,4 millones, frente a pérdidas de 11,4 millones en el mismo periodo de 2014.

## 5.- BALANCE CONSOLIDADO

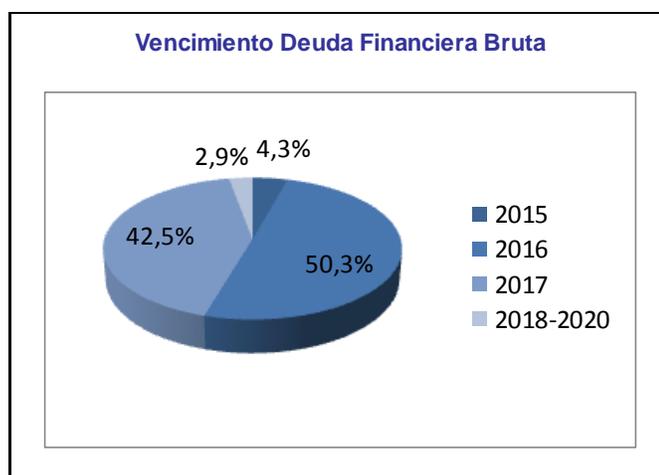
(€mm)	ACTIVO	30/09/2015	31/12/2014	PASIVO	30/09/2015	31/12/2014
	Inmovilizado material	5	6	Patrimonio neto atribuido	170	165
	Inversiones inmobiliarias	879	886	Minoritarios	136	136
	Existencias	394	403	Deuda con entidades de crédito y asimiladas	1.692	1.711
	Deudores y cuentas a cobrar	20	18	Acreedores y cuentas a pagar	26	25
	Tesorería y equivalentes	622	618	Otros pasivos	105	104
	Otros activos	209	212			
	<b>Total Activo</b>	<b>2.130</b>	<b>2.142</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>2.130</b>	<b>2.142</b>

- Actualmente, los activos están contabilizados al valor más bajo entre el precio de adquisición o el valor de mercado.
- El Consejo de Administración del 6 de octubre pasado aprobó aplicar la NIC 40 y modificar el criterio de valoración de activos inmobiliarios en las cuentas del ejercicio que se cerrará el 31 de diciembre de 2015, registrando a nivel consolidado sus inversiones a su valor razonable (*fair value*), en vez de a su coste de adquisición.
- Este nuevo criterio se aplicará a partir del presente ejercicio de 2015.

**6.- ESTRUCTURA FINANCIERA**

	<b>REALIA Patrimonio</b>	<b>REALIA Business</b>			
	<b>Patrimonio</b>	<b>Promociones y Suelo</b>	<b>3T 2015</b>	<b>3T 2014</b>	<b>Var. (%)</b>
Sindicados	822	800	1.622	1.631	-0,6
Otros Préstamos	58	14	72	74	-2,6
Intereses	0	0	0	1	-40,0
Gastos de formalización	-3	0	-3	-4	34,2
<b>Total Deuda</b>	<b>877</b>	<b>815</b>	<b>1.692</b>	<b>1.702</b>	<b>-0,6</b>
Tesorería	577	46	622	626	-0,6
<b>Deuda Neta</b>	<b>300</b>	<b>769</b>	<b>1.069</b>	<b>1.075</b>	<b>-0,6</b>

- A 30 de septiembre de 2015, Realia tiene una deuda financiera bruta (con entidades de crédito y asimiladas) de 1.692 millones de euros, frente a 1.702 millones en el mismo periodo de 2014, un 0,6% menos.
- Realia cuenta con Tesorería y equivalentes por un total de 622 millones de euros, por lo que tiene, a 30 de septiembre de 2015, una deuda financiera neta (con entidades de crédito y asimiladas) de 1.069 millones de euros (frente a 1.075 millones en el 3T 2014) y 24 millones menos que al cierre del ejercicio 2014.
- El 4,3% de la deuda total del Grupo vence en 2015, el 50,3% vence en 2016 y el restante 45,4% en 2017 o posteriores ejercicios.
- El coste financiero ha descendido al 1,43% a 30 de septiembre de 2015 desde el 3,30% en que se situaba al cierre del pasado ejercicio 2014.



**7.- NEGOCIO PATRIMONIAL**
Alquileres

(miles €)	3T 2015	3T 2014	Var. (%)
Rentas	50.867	49.581	2,6%
Otros Ingresos	12.988	13.031	-0,3%
<b>Total Ingresos</b>	<b>63.855</b>	<b>62.612</b>	<b>2,0%</b>
Ingresos As Cancelas (50%) + Autoconsumo	4.645	3.932	18,1%
<b>Ingresos NIC</b>	<b>59.210</b>	<b>58.680</b>	<b>0,9%</b>
Gastos comunes repercutibles	-16.772	-16.191	-3,6%
Gastos comunes no repercutibles	-3.625	-3.537	-2,5%
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>43.458</b>	<b>42.884</b>	<b>1,3%</b>
Margen As Cancelas (50%) + Autoconsumo	2.478	2.094	18,4%
<b>Margen NIC</b>	<b>40.980</b>	<b>40.790</b>	<b>0,5%</b>
<b>Margen rentas (%)</b>	<b>85,4%</b>	<b>86,5%</b>	<b>-1,2%</b>

Ingresos por Alquileres
Alquileres por uso

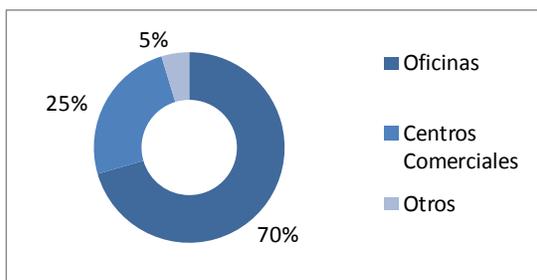
(miles €)	3T 2015	3T 2014	Var. (%)	SBA (m²)	Ocup. 2015 (%)	Ocup. 2014 (%)
<b>Oficinas</b>	<b>35.876</b>	<b>34.546</b>	<b>3,8%</b>	<b>244.483</b>	<b>90,0%</b>	<b>90,8%</b>
CBD	15.822	15.649	1,1%	84.385	90,2%	94,2%
BD	10.303	9.043	13,9%	60.447	95,1%	96,7%
Periferia	9.751	9.854	-1,0%	99.651	86,8%	84,5%
<b>Centros Comerciales</b>	<b>12.594</b>	<b>12.618</b>	<b>-0,2%</b>	<b>135.328</b>	<b>89,4%</b>	<b>87,6%</b>
<b>Otros</b>	<b>2.398</b>	<b>2.417</b>	<b>-0,8%</b>	<b>39.045</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>50.867</b>	<b>49.581</b>	<b>2,6%</b>	<b>418.856</b>	<b>90,8%</b>	<b>90,6%</b>

Alquileres por ciudades

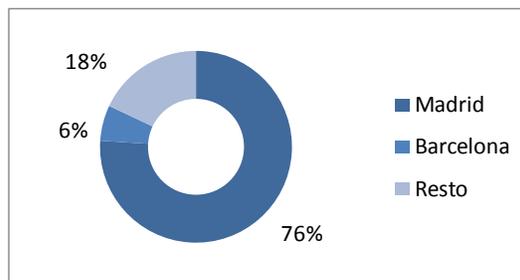
(miles €)	3T 2015	3T 2014	Var. (%)	SBA (m²)	Ocup. 2015 (%)	Ocup. 2014 (%)
<b>Madrid</b>	<b>38.665</b>	<b>37.200</b>	<b>3,9%</b>	<b>267.583</b>	<b>92,4%</b>	<b>92,3%</b>
CBD	16.334	16.171	1,0%	79.528	91,0%	95,9%
BD	11.640	10.431	11,6%	67.689	95,6%	97,0%
Periferia	10.691	10.599	0,9%	120.366	91,5%	87,3%
<b>Barcelona</b>	<b>3.048</b>	<b>3.069</b>	<b>-0,7%</b>	<b>32.321</b>	<b>83,5%</b>	<b>92,0%</b>
<b>Resto</b>	<b>9.154</b>	<b>9.312</b>	<b>-1,7%</b>	<b>118.952</b>	<b>89,1%</b>	<b>86,7%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>50.867</b>	<b>49.581</b>	<b>2,6%</b>	<b>418.856</b>	<b>90,8%</b>	<b>90,6%</b>

- Los ingresos totales del negocio patrimonial en los nueve primeros meses de 2015 se mantienen estables en 59,2 millones de euros (datos NIC), aumentando un 0,9% en el conjunto del portfolio de la compañía, mientras que las rentas (descontados gastos y no ajustadas a NIC) suben un 2,6%, hasta 50,9 millones. La ocupación también se mantiene estable y se sitúa en el 90,8% (90,6% en 3T 2014).
- Los ingresos por rentas del área de oficinas suben un 3,8% debido, fundamentalmente, a la indemnización (1 millón de euros) tras la resolución del contrato del edificio Los Cubos. La ocupación baja un 0,8% (hasta el 90%) a causa de sendas desocupaciones de más de 2.000 m<sup>2</sup> en Torre REALIA Barcelona y Nudo Eisenhower III (Madrid), producidas en el segundo trimestre del presente ejercicio y aún no reemplazadas en su totalidad.
- Los ingresos de alquileres por rentas del área de Centros Comerciales se mantienen estables, incrementándose la ocupación en los mismos un 1,8% (hasta el 89,4%).

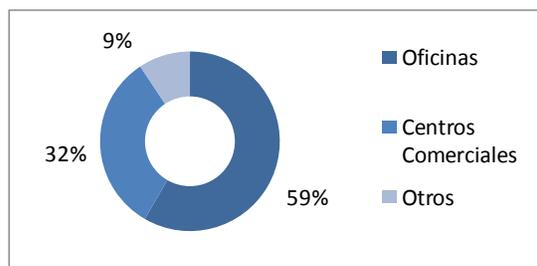
**Rentas por usos**



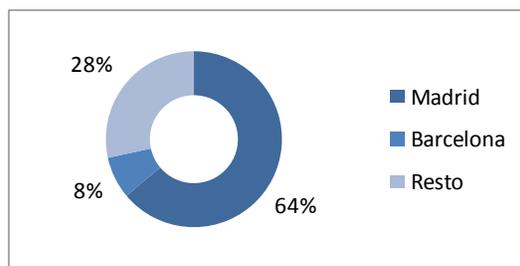
**Rentas por ciudades**



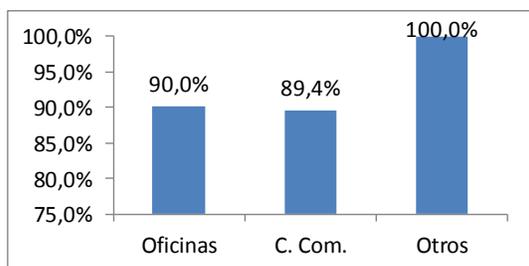
**SBA por usos**



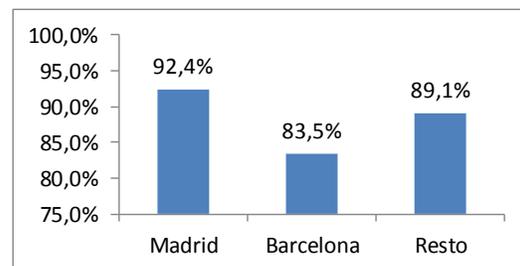
**SBA por ciudades**



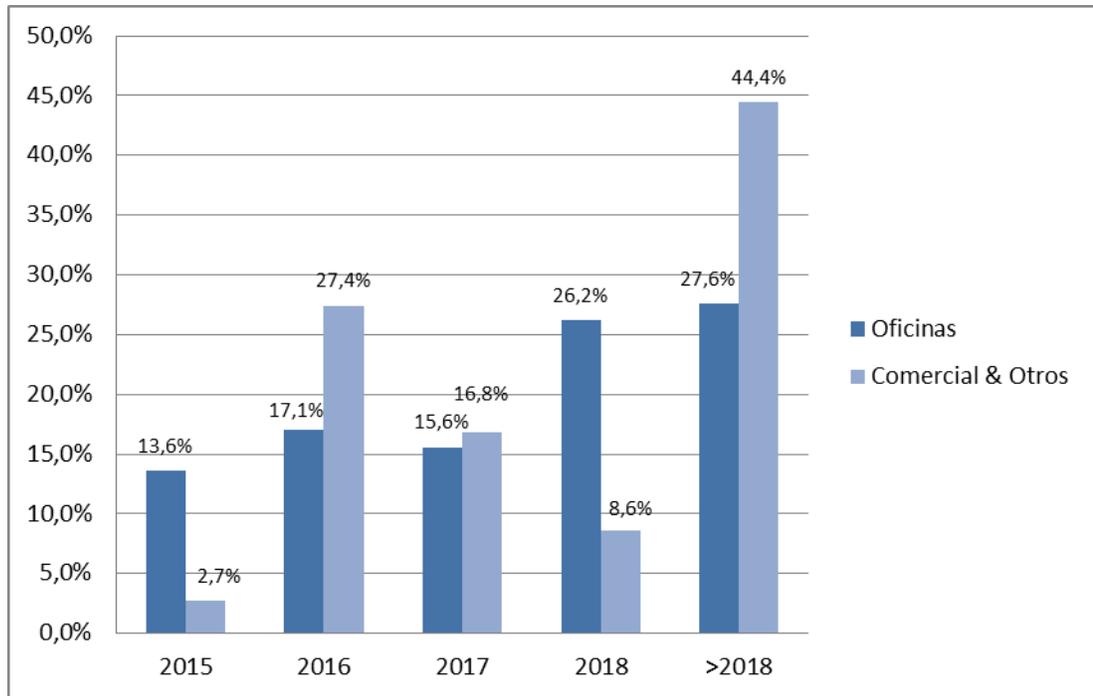
**Ocupación por usos**



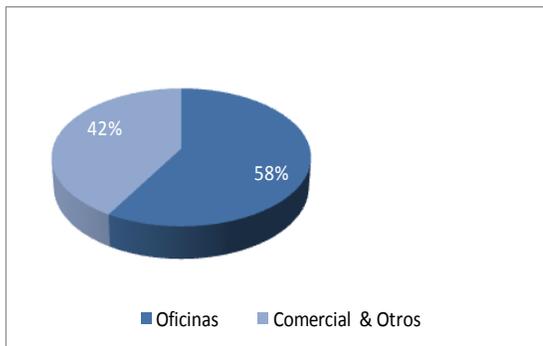
**Ocupación por ciudades**



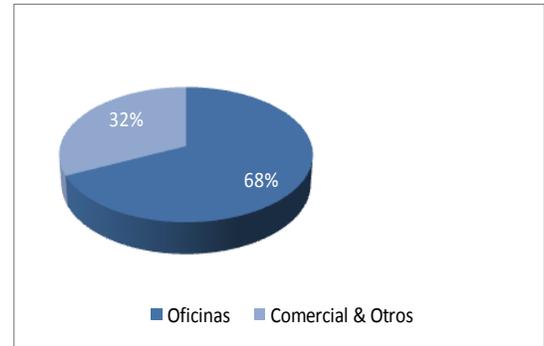
**Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas**  
 (Teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas)



**Distribución SBA por uso**



**Distribución Rentas Anualizadas**



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

(€mm)	3T 2015	3T 2014	Var. (%)
<b><u>Ingresos</u></b>			
Promociones	11,3	22,2	-49,0
Suelo	0,0	7,7	
<b>Total Ingresos</b>	<b>11,3</b>	<b>29,9</b>	<b>-62,1</b>
<b><u>Margen Bruto</u></b>			
Promociones	-2,6	-5,2	49,3
Suelo	0,0	-4,8	
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>-2,6</b>	<b>-9,9</b>	<b>73,7</b>
<b>Margen Promociones (%)</b>	<b>-23,0</b>	<b>-23,2</b>	0,6
<b>Margen Suelo (%)</b>		<b>-62,3</b>	

**Promoción residencial**

- El total de ingresos del área de promoción y suelo hasta el tercer trimestre de 2015 ha ascendido a 11,3 millones, frente a 29,9 millones del ejercicio 2014, un 62,1% menos, debido a las menores ventas de promoción y a la ausencia de venta de suelo en comparación con el ejercicio precedente.
- El resultado de la actividad residencial es positivo en 0,8 millones de euros, después de descontar la reversión de provisiones de 3,4 millones en producto terminado residencial.
- Se han entregado durante los nueve primeros meses del ejercicio un total de 60 unidades (viviendas, locales, oficinas y parcelas), frente a 120 unidades entregadas en el mismo periodo del ejercicio anterior, por un importe de 11,3 millones, frente a 22,2 millones en 2014 (un 49% menos).

Promociones entregadas	Nº Unidades	Ingresos MM €
Madrid/Centro	29	5,7
Levante	8	1,6
Cataluña	8	1,2
Andalucía	15	2,8
<b>Total</b>	<b>60</b>	<b>11,3</b>

- Hasta septiembre de 2015 se han pre-vendido 55 unidades (un 50,5% menos que en 3T 2014) por un importe de 10,6 millones de euros, un 43,1% menos que en el mismo periodo de 2014:

<b>Evolución cartera residencial</b>	<b>3T 2015</b>	<b>3T 2014</b>	<b>Var. (%)</b>
<b>Pre-ventas</b>			
Número de unidades	55	111	-50,5%
MM €	10,6	18,6	-43,1%
<b>Entregas</b>			
Número de unidades	60	120	-50,0%
MM €	11,3	22,2	-49,0%
<b>Cartera total disponible al final del periodo</b>			
Número de unidades (incl. parcelas)	643	722	-10,9%

- A 30 de septiembre de 2015, Realia cuenta con una cartera de 595 unidades (viviendas, locales y oficinas) sin entregar, todas terminadas, de las cuales 9 están vendidas pendientes de entrega y 586 a la venta (190 en Madrid, 200 en Andalucía, 109 en Levante, 68 en Cataluña, 14 en Portugal y 5 en Polonia).
- Además, la compañía cuenta con 57 parcelas unifamiliares destinadas a la venta para autopromoción residencial (30 en Cataluña y 27 en Andalucía).
- De las viviendas disponibles en stock, un 76,9% corresponde a primera vivienda y un 23,1% a segunda residencia.

**Cartera de Suelo**

- A 30 de septiembre de 2015, Realia cuenta con una cartera de suelo de 5.724.863 m<sup>2</sup> brutos y 1.870.289 m<sup>2</sup> edificables, el 25% de ellos son suelos finalistas y el 49% están situados en Madrid y zona Centro:

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

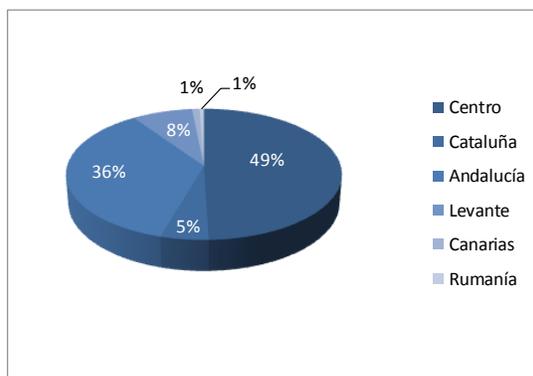
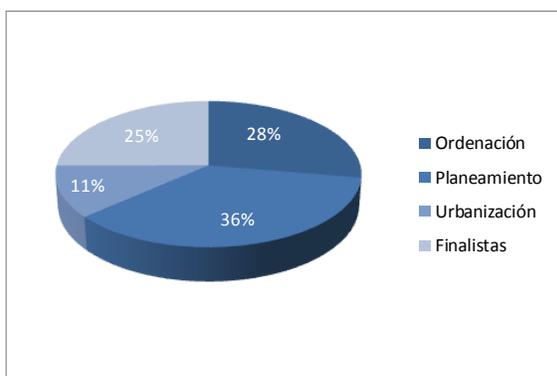
**Por Situación Urbanística**

	<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>)</b>
Ordenación	517.994
Planeamiento	669.961
Urbanización	213.596
Finalistas	468.738
<b>Total</b>	<b>1.870.289</b>

**Por Zonas**

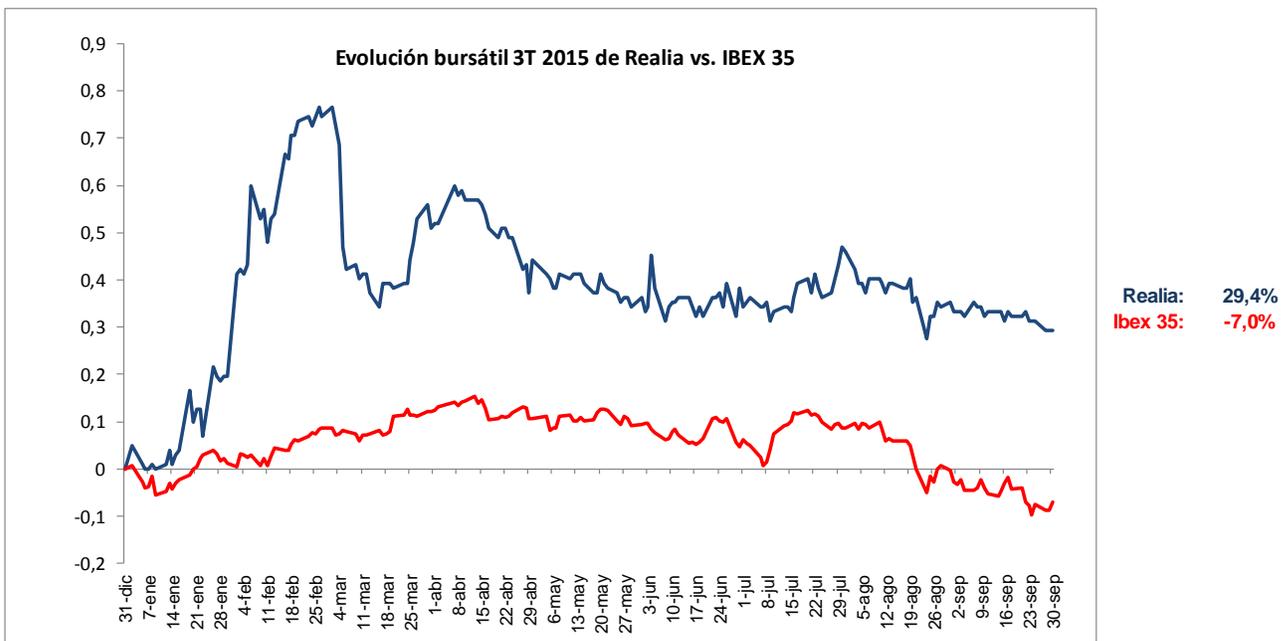
	<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>)</b>
Centro	925.994
Cataluña	93.190
Andalucía	671.610
Levante	150.042
Canarias	18.541
Rumanía	10.912
<b>Total</b>	<b>1.870.289</b>

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



**9.- DATOS BURSATILES**

- Las acciones de Realia han cerrado el mes de septiembre de 2015 en 0,66 euros, con una subida del 29,4% respecto al precio de cierre del ejercicio 2014 (0,51 euros). El índice IBEX 35 ha registrado un comportamiento en el mismo periodo del -7%.



	<b>30/09/2015</b>
Cotización al cierre (€ / acción)	0,66
Capitalización bursátil al cierre (€)	202.864.815
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	0,94
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,50
Efectivo medio diario negociado (€)	770.368
Volumen medio diario de contratación (acciones)	1.164.785

**Información de contacto**

**Tel: 91 353 44 09**

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

**AVISO LEGAL**

**Este documento ha sido elaborado por Realia Business, S.A. (la “Compañía”), únicamente para su uso durante la presentación de resultados.**

**La información y cualesquiera de las opiniones y afirmaciones contenidas en este documento no han sido verificadas por terceros independientes y, por lo tanto, ni implícita ni explícitamente se otorga garantía alguna sobre la imparcialidad, precisión, plenitud o corrección de la información o de las opiniones y afirmaciones que en él se expresan.**

**Ni la Compañía ni ninguno de sus asesores o representantes asumen responsabilidad de ningún tipo, ya sea por negligencia o por cualquier otro concepto, respecto de los daños o pérdidas derivadas de cualquier uso de este documento o de sus contenidos.**

**El presente documento no constituye una oferta o invitación para adquirir o suscribir acciones, de acuerdo con lo previsto en 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.**