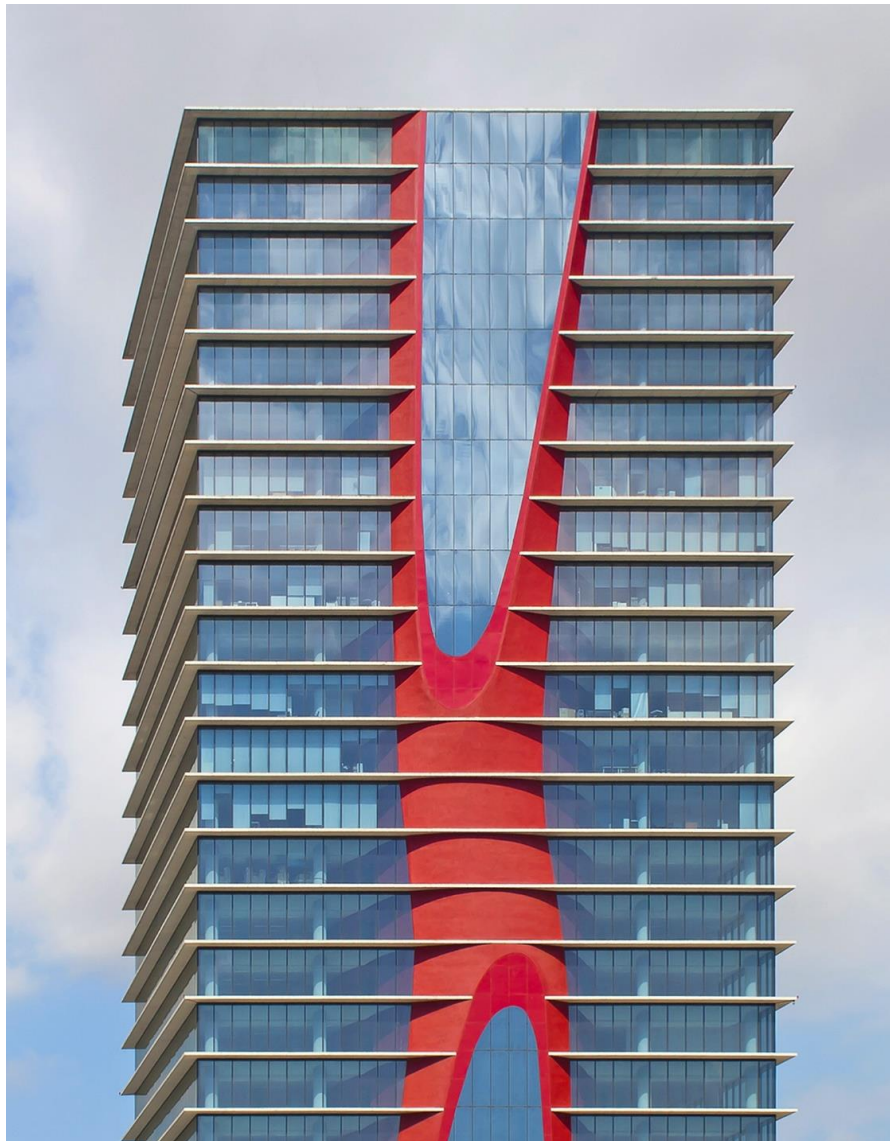


# REALIA



**RESULTADOS 1S 2016**

*27 de julio de 2016*

**INDICE**

- 1.- Datos Principales**
- 2.- Resumen Datos Financieros**
- 3.- Resumen Datos Operativos**
- 4.- Cuenta de Resultados Consolidada**
- 5.- Balance Consolidado**
- 6.- Estructura Financiera**
- 7.- Valoración de Activos**
- 8.- Valor Liquidativo Neto (NNAV)**
- 9.- Negocio Patrimonial**
- 10.- Negocio Residencial**
- 11.- Datos Bursátiles**

## 1.- DATOS PRINCIPALES

### INGRESOS Y RESULTADOS

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en el primer semestre de 2016 de 49,6 millones de euros, un 1% menor a lo obtenido en el mismo periodo de 2015, debido a la disminución en un 6% de los ingresos del negocio patrimonial (-2,6 millones), a causa del vacío del edificio Los Cubos.
- El EBITDA se sitúa en 19,7 millones de euros, con un ascenso del 3%, debido a la mejora de márgenes del negocio residencial y la disminución de costes.
- El beneficio antes de impuestos, a 30 de junio 2016, asciende a 140,9 millones de euros y el beneficio neto atribuido alcanza 130,3 millones.
- El beneficio refleja un impacto positivo de 113 millones, debido a las quitas asociadas a la refinanciación de la deuda residencial (72 millones) y del préstamo participativo adquirido por Inversora Carso a Sareb (41 millones), así como la variación de valor de las inversiones inmobiliarias (9,3 millones). Sin estos efectos, el beneficio neto atribuible habría sido de 11,1 millones, frente a 6 millones en el mismo periodo de 2015.
- El valor de liquidación neto (NNAV), tras el ajuste por las quitas de 113 millones, es de 680 millones de euros frente a 552 millones a 31 de diciembre de 2015. En términos unitarios se sitúa en 1,48 euros por acción, un 23,3% superior al valor de cierre del ejercicio precedente, que era de 1,20 euros por acción.

### 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 efectuaron los pagos del segundo y tercer hito (89 y 94 millones respectivamente). Asimismo, en abril, se procedió al pago anticipado del resto de la deuda pendiente, que ascendía a 183,5 millones de euros, lo que permitió la consolidación de la quita total de 72,367 millones de euros acordada con las entidades financiadoras. Para hacer frente a este último pago se firmó un préstamo a dos años con una entidad financiera en condiciones de mercado.
- Por otra parte, Inversora Carso adquirió a Sareb el préstamo participativo concedido a Realia en 2009 por importe inicial de 50 millones de euros, que presentaba un saldo de 61,3 millones a la fecha de adquisición. Dicho préstamo será cobrado, a un plazo de un año e interés de mercado, con una quita del 67%.
- En enero de 2016 Inversora Carso anunció su intención de lanzar una OPA sobre el 100% de la compañía al precio de 0,80 euros por acción. La OPA fue aprobada en abril por la CNMV y culminada en mayo de 2016, con una aceptación de 0,033%.
- Tras esta segunda OPA sobre la compañía, el accionariado de la misma queda:
  - FCC: 36,91%
  - Inversora Carso: 30,33%
  - Free Float: 32,76%

**ENDEUDAMIENTO**

- Realia ha reducido su deuda financiera bancaria bruta en 762 millones de euros, hasta 927 millones a 30 de junio de 2016, un 45% menos que en el mismo periodo del ejercicio precedente.
- El resultado financiero neto se sitúa en 109,1 millones positivos tras aplicar las quitas (113 millones).
- A 30 de junio de 2016, Realia tiene una deuda financiera bancaria neta de 890 millones de euros, un 18% menos que en junio de 2015, y cuenta con 37,4 millones de euros de tesorería y equivalentes.

**VALORACIÓN ACTIVOS**

- A 30 de junio de 2016 se ha realizado una nueva valoración de los activos afectos al negocio de alquiler. De acuerdo a ello, y una vez ajustadas las existencias, los activos inmobiliarios de Realia tienen un valor de mercado de 1.862 millones de euros, un 0,2% superior al de diciembre 2015.
- El 76,5% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.424 millones) y el 23,5% restante al negocio residencial.

**NEGOCIO PATRIMONIAL**

- Los ingresos por alquileres, incluidos gastos repercutidos, de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 36,4 millones (un 73,4% de los ingresos totales), con un descenso del 8% debido fundamentalmente al vacío del edificio de Los Cubos. Este vacío produce una disminución de ingresos de 4 millones de euros al año.
- 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 90,6% del mismo periodo de 2015.

**NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL**

- En el primer semestre de 2016 se han entregado 53 unidades por un importe de 10,5 millones de euros.
- Realia cuenta a 30 de junio de 2016 con un stock de 532 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas y pendientes de entrega (15 de ellas vendidas). Además, cuenta con 57 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- La cartera de suelo actual de Realia asciende a 1.850.914 m<sup>2</sup> edificables.

**2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS**

(€mm)	1S 2016	1S 2015	Var. (%)
Ingresos Explotación	49,6	50,2	-1
Ingresos por alquileres	36,4	39,4	-8
<b>EBITDA Total</b>	<b>19,7</b>	<b>19,2</b>	<b>3</b>
<b>Resultado Neto atribuible</b>	<b>130,3</b>	<b>14,9</b>	<b>774</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>890</b>	<b>1.082</b>	<b>-18</b>
<b>Nº Acciones (millones)</b>	<b>460,8</b>	<b>307,4</b>	<b>50</b>
<b>Beneficio por acción (€)</b>	<b>0,283</b>	<b>0,048</b>	<b>483</b>

**3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS**

	1S 2016	1S 2015	Var. (%)
<b>Area de Patrimonio</b>			
Superficie Total (m <sup>2</sup> )	404.807	418.847	0
Ocupación (%)	91,8	90,6	1
<b>Area de Promociones</b>			
<b>Unidades (viv+loc+of+parcelas) entregadas</b>			
Millones €	10,5	9,8	7
Unidades	53	52	2
<b>Reserva de Suelo consolidada (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.850.914</b>	<b>1.870.289</b>	<b>-1</b>
<b>Nº Empleados</b>	<b>94</b>	<b>100</b>	<b>-6</b>

\*Excluidos 18.324 m<sup>2</sup> del edificio Los Cubos

Número de Empleados	30/06/2016	30/06/2015	Var. (%)
<b>Totales (*)</b>	<b>94</b>	<b>100</b>	<b>-6</b>
Realia Business	42	48	-13
Realia Patrimonio	4	4	0
Hermanos Revilla (*)	47	47	0
Realia Polska	1	1	0

(\*) Incluye 36 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios

**4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA**

(€mm)	1S 2016	1S 2015	Var. (%)
<b>Ingresos Totales Explotación</b>	<b>49,6</b>	<b>50,2</b>	<b>-1</b>
Alquileres	36,4	39,4	-8
Venta de patrimonio (resultado)	0,4	0,1	340
Promociones	10,5	9,8	7
Suelo	0,9	0,0	
Otros	1,4	1,0	47
<b>Margen Bruto</b>	<b>23,9</b>	<b>24,7</b>	<b>-3</b>
Alquileres	24,9	27,4	-9
Promociones	-1,0	-2,8	64
Costes Estructura	-4,1	-5,0	18
Otros Gastos	0,0	-0,5	93
<b>EBITDA</b>	<b>19,7</b>	<b>19,2</b>	<b>3</b>
Amortizaciones	-0,2	-0,2	13
Provisiones	1,2	4,4	-74
<b>EBIT</b>	<b>20,7</b>	<b>23,4</b>	<b>-12</b>
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	9,3	13,4	-31
Resultado financiero neto	109,1	-10,5	1.139
Puesta en equivalencia	1,9	1,6	19
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>140,9</b>	<b>27,9</b>	<b>405</b>
Impuestos	-5,4	-7,5	27
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>135,5</b>	<b>20,4</b>	<b>563</b>
Socios externos	5,2	5,5	-5
<b>Resultado Neto Atribuible</b>	<b>130,3</b>	<b>14,9</b>	<b>772</b>
Resultado Recurrente Neto Atribuible	11,1	6	85

- Los ingresos totales de la compañía en el primer semestre de 2016 ascienden a 49,6 millones de euros, un 1% menos que en el mismo periodo del ejercicio precedente, debido fundamentalmente a los menores ingresos por alquileres (36,4 millones frente a 39,4 millones en 1S 2015) después de quedarse vacío el edificio Los Cubos.
- Pese al descenso de los ingresos por rentas, estas rentas aportan el 73,4% de los ingresos y más del 100% del margen bruto.
- El EBITDA se sitúa en 19,7 millones de euros, con un aumento del 3% debido a los mejores márgenes de la actividad residencial y a la disminución de los costes (los costes de estructura mejoran un 18%).

- Los resultados financieros ascienden en el primer semestre de 2016 a 109,1 millones frente a -10,5 millones del 1S 2015. Esta mejora se debe fundamentalmente debida a la aplicación de quitas ya mencionada por un importe total de 113 millones de euros, así como al menor importe y coste de la deuda.
- La reversión de provisiones ha ascendido a un total de 1,2 millones, fundamentalmente por existencias de producto terminado residencial (2 millones).
- El beneficio neto atribuido en el primer semestre del ejercicio 2016 se sitúa en 130,6 millones de euros frente al resultado neto atribuido del 1S 2015 que fue de 14,9 millones de euros. El beneficio antes de impuestos se sitúa en 140,9 millones a 30 de junio de 2016, frente a 27,9 millones en el mismo periodo de 2015. Este aumento del beneficio se debe al impacto que han tenido las quitas en el resultado financiero, así como al resultado de la valoración del inmovilizado a su valor razonable (9,3 millones frente a la estimación de junio de 2015 de 13,4 millones).
- Eliminando el efecto de las quitas, así como el de la variación de valor de las inversiones inmobiliarias, el beneficio neto atribuible se habría situado, a 30 de junio de 2016, en 11,1 millones frente a 6 millones en el mismo periodo del ejercicio 2015, lo que supone un incremento del 85%.

## 5.- BALANCE CONSOLIDADO

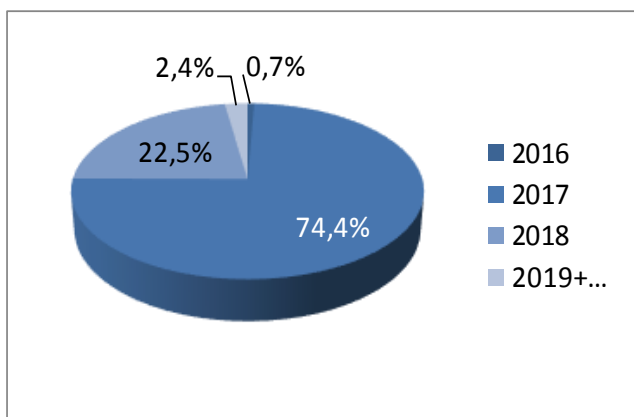
(€mm)	ACTIVO	30/06/2016	30/06/2015	PASIVO	30/06/2016	30/06/2015
Inmovilizado material		5	6	Patrimonio neto atribuido	644	421
Inversiones inmobiliarias		1.367	1.335	Minoritarios	228	226
Existencias		367	396	Deuda con entidades de crédito y asimiladas	927	1.690
Deudores y cuentas a cobrar		17	20	Acreedores y cuentas a pagar	26	27
Tesorería y equivalentes		37	608	Otros pasivos	186	219
Otros activos		217	218			
<b>Total Activo</b>		<b>2.011</b>	<b>2.583</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>2.011</b>	<b>2.583</b>

## 6.- ESTRUCTURA FINANCIERA

	REALIA Patrimonio	REALIA Business	1T 2016	1T 2015	Var. (%)
	Patrimonio	Promociones y Suelo			
Sindicados	678		678	1.610	-58
Otros Préstamos	58	193	250	73	242
Intereses	0	0	1	9	-95
Gastos de formalización	-2	-0	-2	-3	38
<b>Total Deuda</b>	<b>735</b>	<b>193</b>	<b>927</b>	<b>1.690</b>	<b>-45</b>
Tesorería	27	11	37	608	-94
<b>Deuda Neta</b>	<b>708</b>	<b>182</b>	<b>890</b>	<b>1.082</b>	<b>-18</b>

- Tras culminar la reestructuración financiera del negocio residencial, a 30 de junio de 2016, Realia tiene una deuda financiera bruta (con entidades bancarias y asimiladas) de 927,3 millones de euros, 762,5 millones menos que en junio de 2015.
- A cierre del primer semestre de 2016, la compañía contaba con tesorería y equivalentes por un total de 37,4 millones de euros, por lo que la deuda financiera neta (con entidades de crédito y asimiladas) era de 890 millones de euros (frente a 1.082 millones al final del primer semestre de 2015). Este descenso de 192 millones es debido a la ampliación de capital (89 millones), las quitas de la deuda residencial (72 millones) y la generación de caja en el periodo (30,7 millones).
- A 30 de junio de 2016, el interés medio ponderado de la deuda bruta bancaria es del 0,56%, frente al 1,28% a 30 de junio de 2015.
- El siguiente reto para la compañía, desde el punto de vista del endeudamiento, es la refinanciación del préstamo sindicado de patrimonio (678 millones de euros) que vence en abril de 2017.
- Al cierre del primer semestre de 2016, el vencimiento de la deuda total del Grupo se distribuye según el siguiente cuadro:

**Vencimiento Deuda Financiera Bruta**





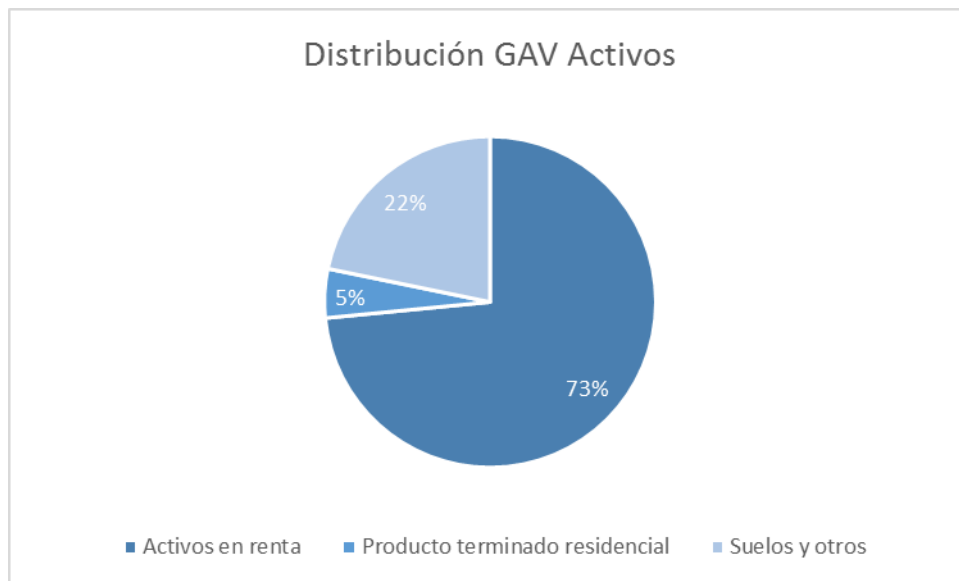
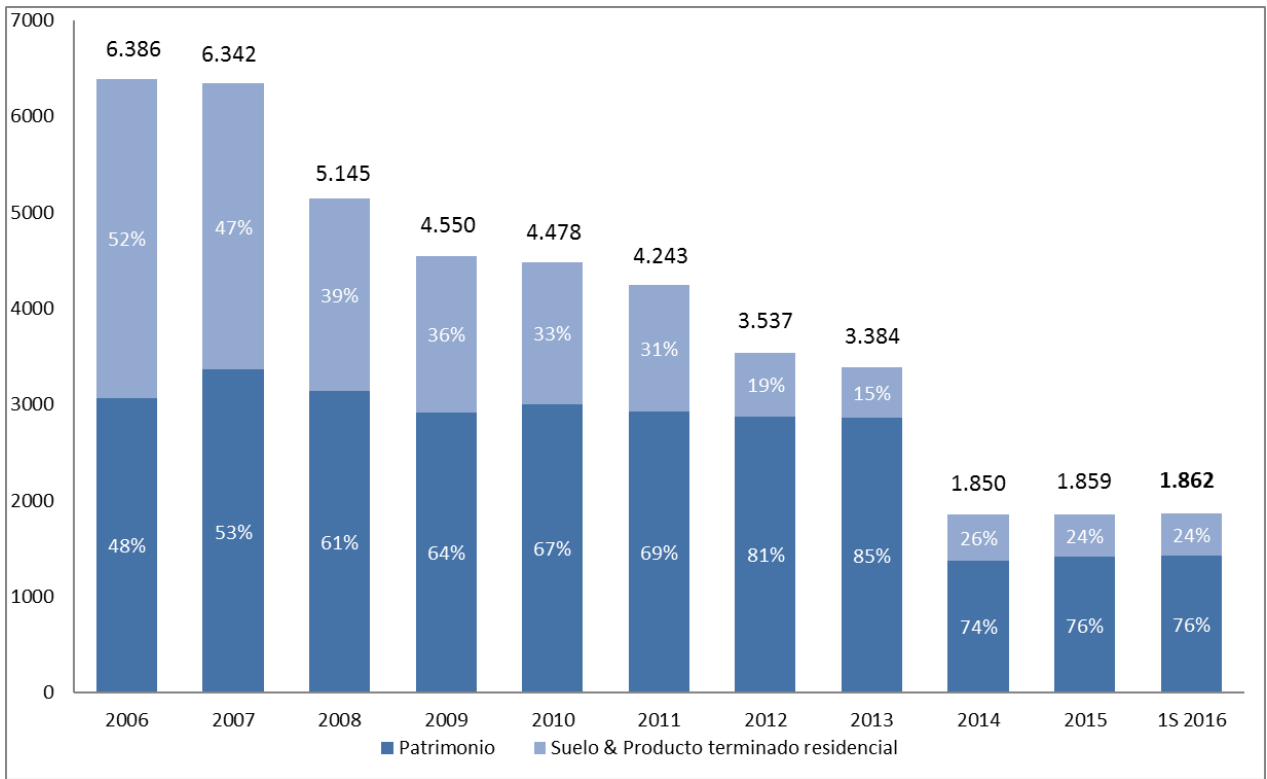
**7.- VALORACION DE ACTIVOS**

- La valoración de la cartera de activos del negocio de alquiler (activos de Realia Patrimonio y sociedades dependientes) a 30 de junio de 2016 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 2015, ajustado por la variación de existencias.

(€mm)	1S 2016	2015	Var. (%)
Activos en renta	1.367,6	1.353,3	1,1
Suelo terciario	56,1	56,1	0,0
<b>TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES</b>	<b>1.423,7</b>	<b>1.409,4</b>	<b>1,0</b>
Producto terminado residencial	89,0	99,3	-10,4
Suelo residencial y otros <sup>(*)</sup>	349,3	350,0	-0,2
<b>TOTAL ACTIVOS RESIDENCIALES</b>	<b>438,3</b>	<b>449,3</b>	<b>-2,5</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1.861,9</b>	<b>1.858,7</b>	<b>0,2</b>

- La valoración de los activos en renta aumenta ligeramente en un 1,1% 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 10,4% refleja la disminución de existencias producida durante el periodo.
- A 30 de junio de 2016, la cartera de activos inmobiliarios tiene un valor de mercado de 1.862 millones de euros, sin variación significativa frente al cierre de 2015.
- El 76,5 % del GAV total corresponde al negocio patrimonial y el 23,5% restante al negocio residencial.

Valor de mercado de los activos (GAV)



**Valoración del Negocio Patrimonial**

	Nº Edif.	m2	GAV 1S 2016 <sup>1</sup>	GAV 2015 <sup>1</sup>	Var. (%)	LfL (%) <sup>2</sup>	Valor €/m2	Yield 1S 2016 (%) <sup>3</sup>	Yield 2015 (%) <sup>3</sup>
<b>Oficinas</b>	<b>27</b>	<b>226.184</b>	<b>950</b>	<b>934</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>	<b>4.199</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,4%</b>
CBD4	12	84.409	521	507	2,8	2,8	6.170	4,5%	4,8%
BD5	3	42.123	155	154	0,5	0,5	3.668	5,7%	6,0%
Periferia/Otros	12	99.652	274	273	0,5	0,4	2.754	6,1%	6,2%
<b>C. Comerciales</b>	<b>7</b>	<b>135.366</b>	<b>277</b>	<b>279</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,7</b>	<b>2.046</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,8%</b>
<b>Otros Activos<sup>6</sup></b>	<b>6</b>	<b>43.257</b>	<b>85</b>	<b>84</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>1.953</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>
<b>Total en Explotación</b>	<b>40</b>	<b>404.807</b>	<b>1.311</b>	<b>1.297</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	<b>3.239</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,8%</b>
<b>Suelo terc.+Rehab.<sup>7</sup></b>	<b>3</b>	<b>146.301</b>	<b>113</b>	<b>113</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>770</b>		
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>551.108</b>	<b>1.424</b>	<b>1.409</b>	<b>1,0</b>	<b>1,1</b>	<b>2.583</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 2016 es de 1.424 millones de euros, un 1% superior al de diciembre 2015, fundamentalmente por el aumento de valor de la cartera de oficinas.

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

<b>Activos</b>	<b>Localización</b>	<b>Uso</b>	<b>SBA</b>
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 2015 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 2016 en base a la disminución de existencias por venta de producto terminado residencial. El valor del negocio residencial se ha situado en 438 millones de euros a junio de 2016.

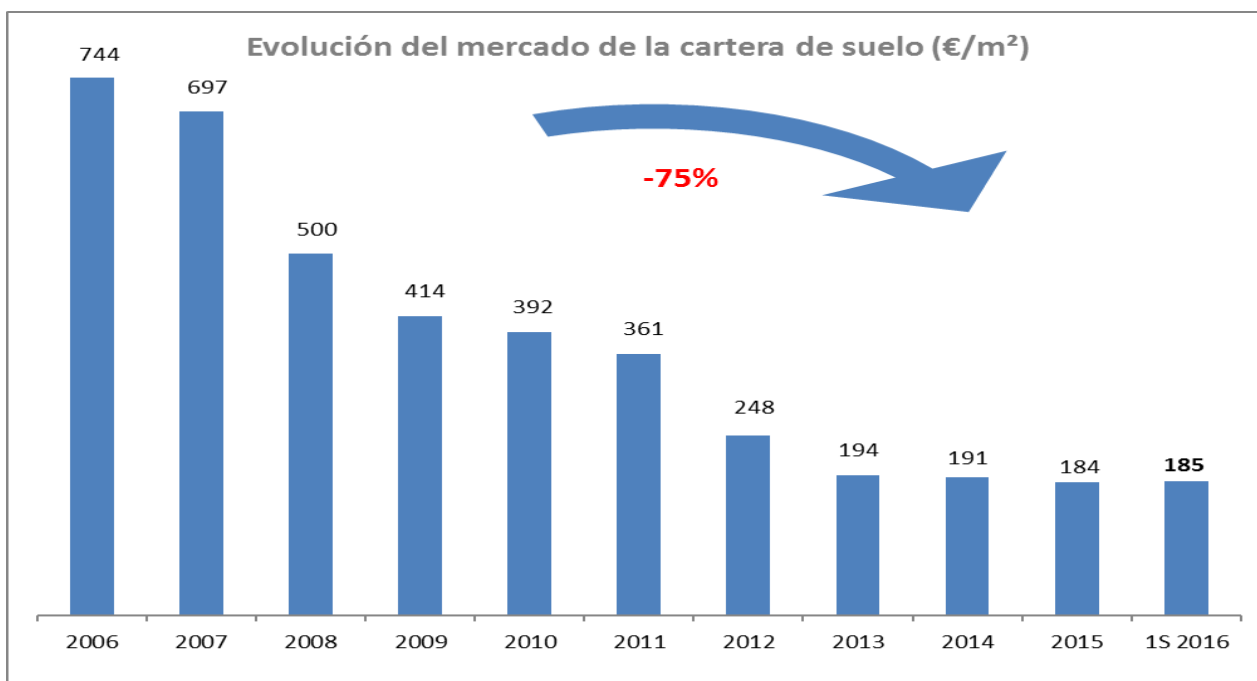
<b>(€mm)</b>	<b>1S 2016</b>	<b>2015</b>	<b>Var. (%)</b>
Cartera de suelo y otros <sup>(*)</sup>	349	350	-0,2%
Promociones terminadas	89	99	-10,4%
<b>Total Valor Activos Residenciales</b>	<b>438</b>	<b>449</b>	<b>-2,4%</b>

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

- El leve ajuste de valor de suelo se ha producido en un suelo de uso residencial, situado en Santiago de Compostela, propiedad de Realia Patrimonio.
- El valor global de la cartera de suelo asciende a 349 millones y el valor unitario se sitúa en 185 €/m<sup>2</sup>.

Valoración de la cartera de Suelo

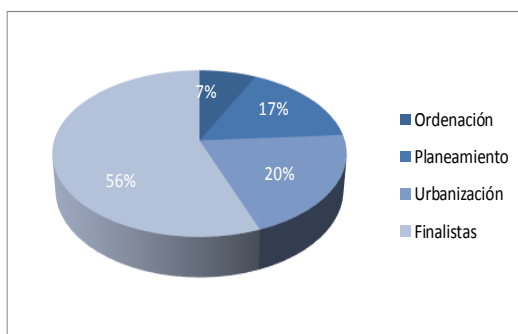
	Superficie bruta m2	Edificabilidad m2	GAV 1S 2016 MM €	GAV 1S 2016 €/m <sup>2</sup>	GAV 2015 MM €	GAV 2015 €/m <sup>2</sup>	Var. €/m <sup>2</sup> (%)
Ordenación	3.307.598	520.787	25	48	25	48	0%
Planeamiento	1.760.683	646.142	57	85	57	85	0%
Urbanización	191.076	213.596	70	326	70	326	0%
Finalistas	483.140	470.388	191	411	192	411	0%
<b>Total</b>	<b>5.742.497</b>	<b>1.850.914</b>	<b>343</b>	<b>185</b>	<b>344</b>	<b>184</b>	<b>1%</b>



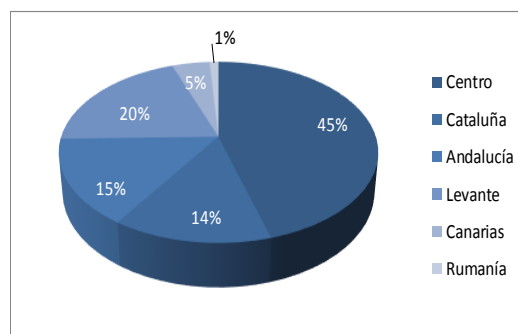
2006-2011 Valoración realizada de acuerdo con el Método de Tasación-Valoración RICS.  
 2012-2015 Valoración realizada de acuerdo con el Método de Tasación-Valoración ECO

Distribución GAV Suelos (MM €)

**Por Situación Urbanística**



**Por Zonas**



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

(€mm)	PATRIMONIO		PROMOCIÓN		TOTAL		Var. %
	1S 2016	2015	1S 2016	2015	1S 2016	2015	
<b>Valor de Mercado (GAV)<sup>(*)</sup></b>	<b>1.441</b>	<b>1.427</b>	<b>421</b>	<b>431</b>	<b>1.862</b>	<b>1.859</b>	<b>0,2</b>
Minoritarios	278	275	9	10	287	285	0,8
Valor mercado participación Realia	1.162	1.152	413	422	1.575	1.574	0,1
Valor contable	790	792	373	379	1.163	1.171	-0,7
Plusvalías	372	360	40	42	412	403	2,3
Impuestos	93	90	10	11	103	101	2,3
Plusvalías después de impuestos	279	270	30	32	309	302	2,3
Ajustes (NIC 40 en 2015)					-273	-264	
Recursos Propios					644	514	25,3
<b>NNAV después de impuestos</b>					<b>680</b>	<b>552</b>	<b>23,3</b>
Nº de acciones (descontada autocartera, en millones)					460,1	460,1	0,0
<b>NNAV después de impuestos por acción (€/acción)</b>					<b>1,48</b>	<b>1,20</b>	<b>23,3</b>

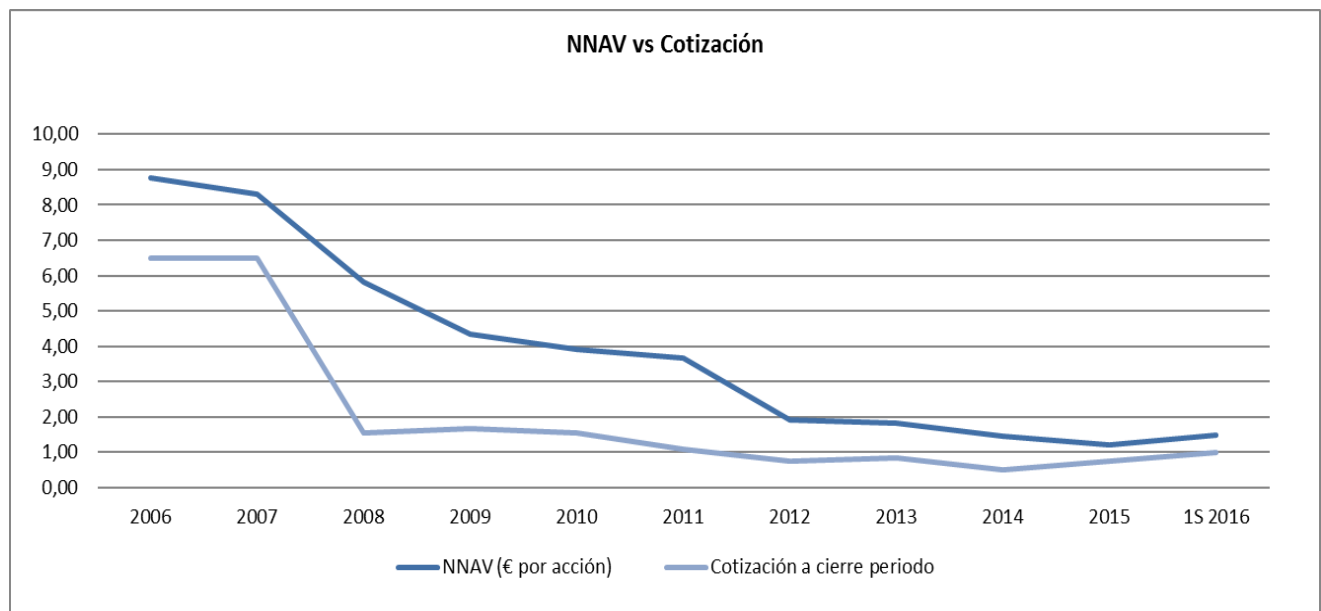
- El valor de liquidación neto de Realia (NNAV), a 30 de junio de 2016, se sitúa en 1,48 euros por acción, un 23,3% superior al de diciembre de 2015, debido al impacto de la ampliación de capital y la aplicación de las quitas.
- A 30 de junio de 2016 la acción de Realia cotizaba a 0,98 euros/acción, con un descuento del 34% sobre NNAV.

<b>PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A DOMINANTE</b>	<b>644,35</b>
Ajustes:	
+ Plusvalías Inmovilizado material (uso propio)	6,26
+ Plusvalías Existencias	29,86
<b>PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO</b>	<b>680,47</b>
Número acciones (deducida autocartera)	460.141.398
<b>NNAV POR ACCIÓN</b>	<b>1,48</b>

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

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	1S 2016
NNAV (€mm)	2.426	2.258	1.576	1.195	1.077	1.012	530	556	449	552	680
NNAV (€ por acción)	8,75	8,31	5,83	4,34	3,91	3,67	1,92	1,81	1,46	1,20	1,48
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	0,98
Descuento sobre NNAV	-26%	-22%	-73%	-62%	-60%	-70%	-61%	-54%	-65%	-37%	-34%

<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 €)	1S 2016	1S 2015	Var. (%)
Rentas	30.959	33.768	-8,3%
Otros Ingresos	8.735	8.795	-0,7%
<b>Total Ingresos</b>	<b>39.695</b>	<b>42.563</b>	<b>-6,7%</b>
Ingresos As Cancelas (50%) + Autoconsumo	3.315	3.183	4,1%
<b>Ingresos NIC</b>	<b>36.380</b>	<b>39.380</b>	<b>-7,6%</b>
Gastos comunes repercutibles	-11.417	-11.315	-0,9%
Gastos comunes no repercutibles	-2.123	-2.443	13,1%
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>26.155</b>	<b>28.805</b>	<b>-9,2%</b>
Margen As Cancelas (50%) + Autoconsumo	1.305	1.405	-7,1%
<b>Margen NIC</b>	<b>24.850</b>	<b>27.400</b>	<b>-9,3%</b>
<b>Margen rentas (%)</b>	<b>84,5%</b>	<b>85,3%</b>	<b>-1,0%</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 por alquileres, incluyendo gastos repercutidos, ascienden a 36,4 millones (un 73% de los ingresos totales), con una bajada del 7,6% debido principalmente a la pérdida de ingresos por el vacío del edificio de Los Cubos en Madrid (un millón de euros por trimestre). Este impacto está eliminado en los cuadros siguientes que detallan los ingresos por rentas:



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

(miles €)	1S 2016	1S 2015	Var. (%)	SBA (m <sup>2</sup> )	Ocup. 1S 2016 (%)	Ocup. 1S 2015 (%)
<b>Oficinas</b>	<b>20.851</b>	<b>21.459</b>	<b>-2,8%</b>	<b>226.184</b>	<b>91,8%</b>	<b>90,0%</b>
CBD	10.158	10.859	-6,5%	84.409	94,2%	92,8%
BD	3.840	4.225	-9,1%	42.123	95,9%	95,1%
Periferia	6.853	6.375	7,5%	99.652	88,1%	84,4%
<b>Centros Comerciales</b>	<b>8.491</b>	<b>8.672</b>	<b>-2,1%</b>	<b>135.366</b>	<b>89,0%</b>	<b>89,0%</b>
<b>Otros</b>	<b>1.617</b>	<b>1.600</b>	<b>1,1%</b>	<b>43.257</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>30.959</b>	<b>31.731</b>	<b>-2,4%</b>	<b>404.807</b>	<b>91,8%</b>	<b>90,6%</b>

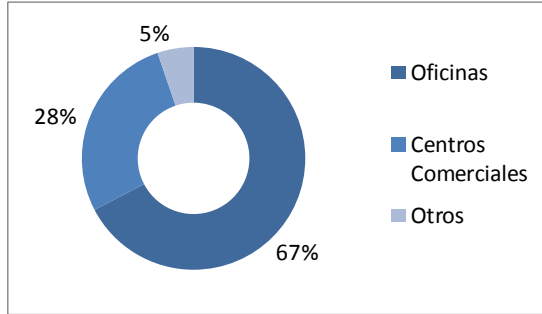
**Rentas por ciudades (superficies homogéneas)**

(miles €)	1S 2016	1S 2015	Var. (%)	SBA (m <sup>2</sup> )	Ocup. 1S 2016 (%)	Ocup. 1S 2015 (%)
<b>Madrid</b>	<b>22.320</b>	<b>23.481</b>	<b>-4,9%</b>	<b>249.285</b>	<b>93,5%</b>	<b>92,6%</b>
CBD	10.506	11.198	-6,2%	79.553	95,1%	93,8%
BD	4.731	5.117	-7,5%	49.365	96,5%	95,6%
Periferia	7.084	7.166	-1,1%	120.367	91,3%	90,0%
<b>Barcelona</b>	<b>2.217</b>	<b>1.974</b>	<b>12,3%</b>	<b>32.321</b>	<b>82,1%</b>	<b>81,8%</b>
<b>Resto</b>	<b>6.422</b>	<b>6.277</b>	<b>2,3%</b>	<b>123.201</b>	<b>90,7%</b>	<b>88,5%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>30.959</b>	<b>31.732</b>	<b>-2,4%</b>	<b>404.807</b>	<b>91,8%</b>	<b>90,6%</b>

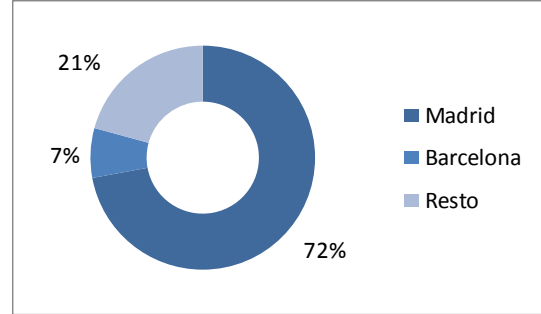
<sup>(2)</sup> Superficies y rentas homogéneas (No incluyen el edificio de Los Cubos actualmente vacío)

- La ligera caída de rentas de oficinas, a pesar del aumento de ocupación, está causada fundamentalmente por: (i) vencimiento de algunos contratos durante el semestre con la consiguiente pérdida de rentas hasta su recomercialización, y (ii) ajuste a la baja en algunos nuevos contratos respecto a las rentas de los anteriores.
- Por ciudades se observa una recuperación en Barcelona, debido al aumento de ocupación y rentas de Torre REALIA BCN.
- El descenso de los ingresos de alquileres del área de Centros Comerciales, en un 2,1%, se debe a negociaciones puntuales que se han llevado a cabo en Plaza Nueva Leganés.

**Rentas por usos**

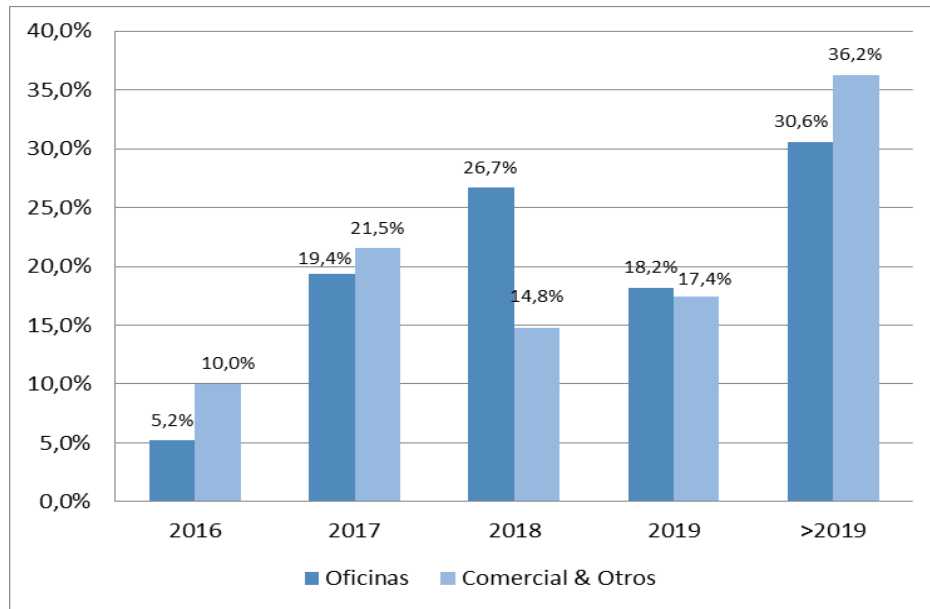


**Rentas por ciudades**

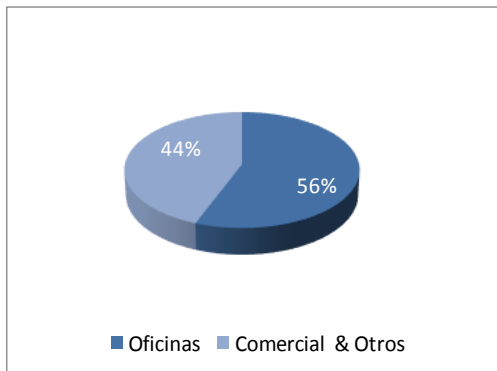


**Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas**

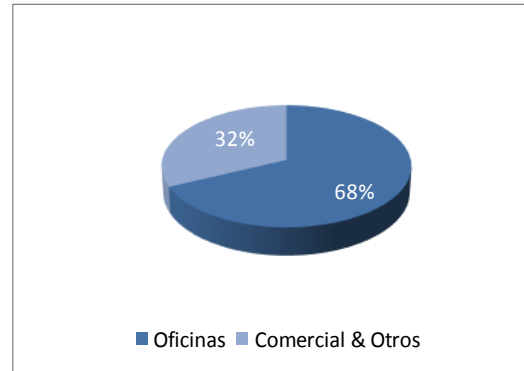
(Teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas)



**Distribución SBA por uso**



**Distribución Rentas Anualizadas**



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

(€mm)	1S 2016	1S 2015	Var. (%)
<b><u>Ingresos</u></b>			
Promociones	10,5	9,8	7
Suelo y otros	2,1	0,9	143
<b>Total Ingresos</b>	<b>12,6</b>	<b>10,6</b>	<b>19</b>
<b><u>Gastos</u></b>			
Costes venta	-11,6	-11,5	-1
Resto costes	-2,0	-1,9	-5
<b>Total Gastos</b>	<b>-13,6</b>	<b>-13,4</b>	<b>-2</b>
<b>Margen Promociones</b>	<b>-1,0</b>	<b>-2,7</b>	<b>64</b>
<b>Margen Promociones (%)</b>	<b>-8%</b>	<b>-26%</b>	<b>70</b>

Promoción residencial

- El total de ingresos del área de promoción y suelo en el primer semestre de 2016 ha ascendido a 12,6 millones, un 19% más que en el mismo periodo de 2015.
- El margen bruto de esta actividad se sitúa en -1 millón de euros. Después de descontar la reversión de provisiones de 2 millones en producto terminado residencial, el resultado de la actividad de venta de viviendas es positivo en 1 millón de euros.
- Se han entregado durante el semestre un total de 53 unidades (viviendas, locales, oficinas y parcelas), frente a 52 unidades entregadas en el mismo periodo del ejercicio anterior, por un importe de 10,5 millones de euros frente a 9,8 millones en el primer semestre de 2015 (un 7% más).
- El precio medio unitario de venta de viviendas ha pasado de 188.500 euros en el primer semestre de 2015 a 198.100 euros en 1S 2016, con un incremento del 4,8%.

<b>Evolución cartera residencial</b>	<b>1S 2016</b>	<b>1S 2015</b>	<b>Var. (%)</b>
<b>Pre-ventas</b>			
Número de unidades	54	48	13%
MM €	11,4	9,2	24%
<b>Entregas</b>			
Número de unidades	53	52	2%
MM €	10,5	9,8	7%
<b>Cartera total disponible al final del periodo</b>			
Número de unidades (incl. parcelas)	574	649	-12%

- Realia cuenta, a 30 de junio de 2016, con una cartera de 532 unidades (viviendas, locales y oficinas) sin entregar, todas terminadas, de las cuales 15 están vendidas pendientes de entrega y 517 a la venta (151 en Madrid y zona Centro, 193 en Andalucía, 97 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% corresponde a primera vivienda y un 23% a segunda residencia.

**Cartera de Suelo**

- Realia cuenta, a 30 de junio de 2016, con una cartera de suelo de 5.742.497 m<sup>2</sup> brutos y 1.850.914 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>) (\*)**

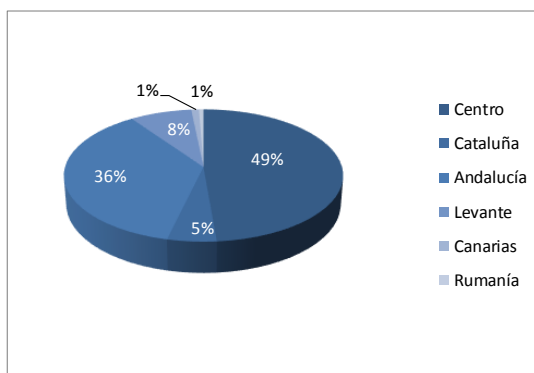
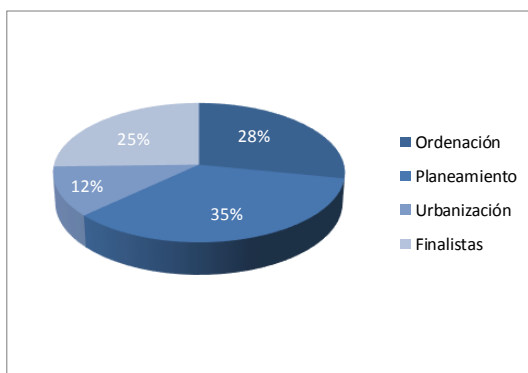
**Por Situación Urbanística**

	<b>Edificabilidad (m2)</b>
Ordenación	520.787
Planeamiento	646.142
Urbanización	213.596
Finalistas	470.388
<b>Total</b>	<b>1.850.914</b>

**Por Zonas**

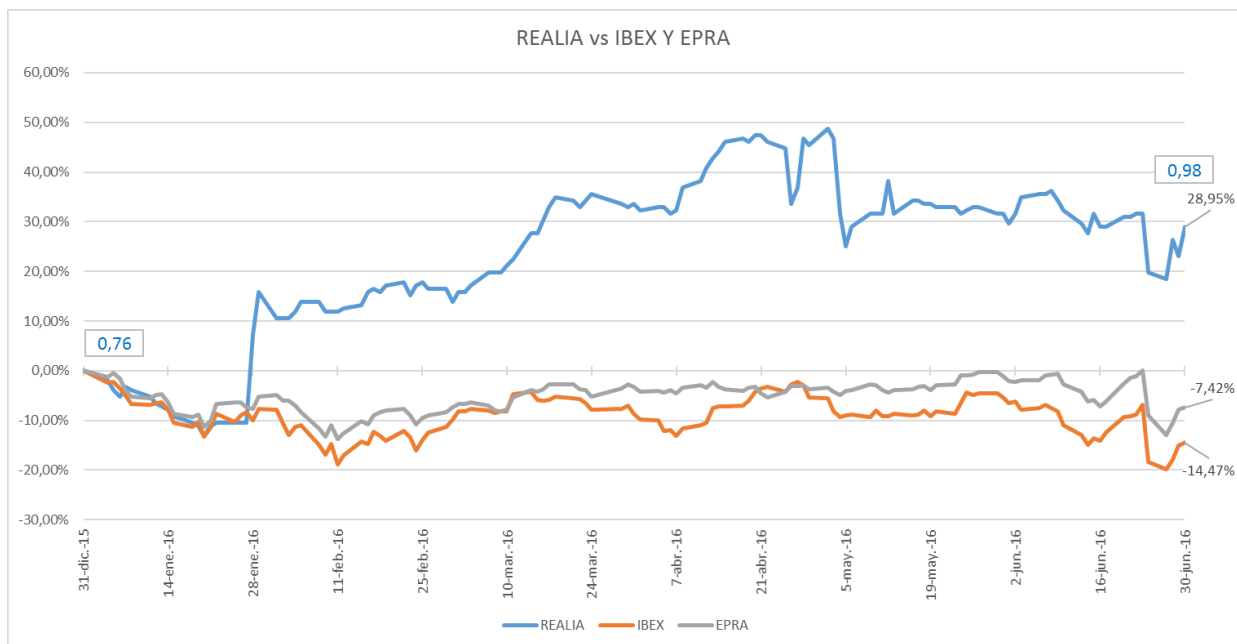
	<b>Edificabilidad (m2)</b>
Centro	900.552
Cataluña	93.536
Andalucía	677.142
Levante	150.231
Canarias	18.541
Rumanía	10.912
<b>Total</b>	<b>1.850.914</b>

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



**11.- DATOS BURSATILES**

- Las acciones de Realia han cerrado el primer semestre del ejercicio 2016 en 0,98 euros, con una subida del 28,95% respecto al precio de cierre del ejercicio 2015. El índice IBEX 35 ha registrado un comportamiento en el mismo periodo del -14,47%, mientras que el índice EPRA (inmobiliarias europeas) ha bajado un -7,42%.



	<b>30/06/2016</b>
Cotización al cierre (€ / acción)	0,980
Capitalización bursátil al cierre (€)	451.536.370
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,165
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,640
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,910
Efectivo medio diario negociado (€)	474.566
Volumen medio diario de contratación (acciones)	523.886

**Información de contacto**

**Tel: 91 353 44 09**

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

**AVISO LEGAL**

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

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

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

El presente documento no constituye una oferta o invitación para adquirir o suscribir acciones, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, en el Real Decreto-Ley 5/2005, de 11 de marzo, y/o en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y su normativa de desarrollo.

Además, este documento no constituye una oferta de compra, de venta o de canje ni una solicitud de una oferta de compra, de venta o de canje de títulos valores, ni una solicitud de voto alguno o aprobación en ninguna otra jurisdicción.

Ni este documento ni ninguna parte del mismo constituyen un documento de naturaleza contractual, ni podrá ser utilizado para integrar o interpretar ningún contrato o cualquier otro tipo de compromiso.