

**Realia Business, S.A.  
y Sociedades que integran  
el Grupo Realia Business**

Estados Financieros Semestrales  
Resumidos Consolidados e Informe de  
Gestión Intermedio correspondientes  
al período de seis meses terminado el  
30 de junio de 2015.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0L5994417

**GRUPO REALIA BUSINESS**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDOS CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
(Miles de Euros)

ACTIVO	30/06/2015	31/12/2014	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/06/2015	31/12/2014
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO:</b>		
Activos intangibles	33	47	Capital Social	73.769	73.769
Inmovilizaciones materiales	5.932	6.022	Prima de emisión	266.242	266.242
Inversiones inmobiliarias	880.786	885.679	Reservas	(173.349)	(132.343)
Inversiones en empresas asociadas	40.241	40.262	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(675)	(675)
Activos financieros no corrientes	1.250	12.984	Ajustes por valoración	(784)	(2.160)
Activos por impuesto diferido	120.401	120.569	Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	1.079	(39.814)
Otros activos no corrientes	8.804	9.038	<b>Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante</b>	<b>166.282</b>	<b>165.219</b>
<b>Total activo no corriente</b>	<b>1.057.447</b>	<b>1.074.601</b>	<b>Intereses Minoritarios</b>	<b>135.140</b>	<b>136.351</b>
			<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>301.422</b>	<b>301.570</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Existencias	395.606	402.876	Provisiones no corrientes	7.294	7.598
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	12.976	12.384	Pasivos financieros no corrientes:		
Clientes por ventas y prestación de servicios	3.829	3.673	Deudas con entidades de crédito	683.558	855.493
Otros deudores	2.930	2.326	Otros pasivos financieros no corrientes	158.659	600.752
Activos por impuesto corriente	37.899	25.249	Pasivos por impuestos diferidos	16.485	16.118
Otros activos financieros corrientes	3.143	3.343	Otros pasivos no corrientes	15.882	16.017
Otros activos corrientes	607.889	617.545	<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>881.878</b>	<b>1.495.978</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.054.272	1.067.396	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
<b>Total activo corriente</b>	<b>1.054.272</b>	<b>1.067.396</b>	Provisiones corrientes	1.390	1.538
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.121.719</b>	<b>2.141.997</b>	Pasivos financieros corrientes	197.232	97.020
			Deudas con entidades de crédito corrientes	712.600	219.986
			Otros pasivos financieros corrientes		
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
			Proveedores	7.324	8.272
			Otros Acreedores	17.349	16.085
			Pasivos por impuesto corriente	2.048	1.046
			Otros pasivos corrientes	476	502
			<b>Total pasivo corriente</b>	<b>938.419</b>	<b>344.449</b>
			<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>2.121.719</b>	<b>2.141.997</b>

Las Notas explicativas 1 a 8 y el informe de resultados adjuntos forman parte integrante del balance resumido consolidado al 30 de junio de 2015.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0L5994418

## GRUPO REALIA BUSINESS

### CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2015 Y 2014 (Miles de Euros)

	30/06/2015	30/06/2014
Importe neto de la cifra de negocios	41.594	53.936
Otros ingresos de explotación	8.504	8.516
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(11.048)	(16.975)
Aprovisionamientos	(331)	(10.868)
Gastos de personal	(4.341)	(4.437)
Otros gastos de explotación	(15.297)	(15.135)
Variación de provisiones de tráfico	4.418	8.629
Resultados por enajenación de inversiones inmobiliarias	100	39
Amortización de inmovilizado	(7.241)	(7.843)
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	(9)	(1)
Otros resultados	-	(61)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>16.349</b>	<b>15.800</b>
Ingresos financieros	2.518	1.295
Gastos financieros	(13.054)	(29.160)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	37	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(10.499)</b>	<b>(27.865)</b>
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	446	211
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>6.296</b>	<b>(11.854)</b>
Impuestos sobre beneficios	(2.352)	(1.413)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>3.944</b>	<b>(13.267)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>	<b>-</b>	<b>(5.712)</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3.944</b>	<b>(18.979)</b>
<b>Atribuible a:</b>		
<b>Accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>1.079</b>	<b>(18.548)</b>
<b>Intereses minoritarios</b>	<b>2.865</b>	<b>(431)</b>
<b>Beneficio por acción:</b>		
<b>De operaciones continuadas €/acc</b>		
Básico	0,004	(0,060)
Diluido	0,004	(0,060)

Las Notas explicativas 1 a 8 y el informe de resultados adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015.



OL5994419

**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
L E T R A S   C O M U N I C A C I O N E S   E N   L I N I A

**GRUPO REALIA BUSINESS**

**ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**  
**CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS**

**EL 30 DE JUNIO DE 2015 Y 2014**

(Miles de Euros)

	(Debe) Haber	
	30/06/2015	30/06/2014
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3.944</b>	<b>(18.979)</b>
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		
Por cobertura de flujos de efectivo	-	594
Diferencias de conversión	56	(34)
Efecto impositivo por cobertura de flujos de efectivo	-	(120)
	<b>56</b>	<b>440</b>
<b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:</b>		
Por coberturas de flujos de efectivo	-	19.197
Efecto impositivo por coberturas de flujos de efectivo	-	(3.884)
	-	<b>15.313</b>
<b>TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS</b>	<b>4.000</b>	<b>(3.226)</b>
a) Atribuidos a la entidad dominante	1.135	(5.438)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	2.865	2.212

Las Notas explicativas 1 a 8 adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015.



CLASE 8.<sup>a</sup>  
www.sen.com



OL5994420



**GRUPO REALIA BUSINESS**

**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO  
CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS**

**EL 30 DE JUNIO DE 2015 Y 2014**

(Miles de Euros)

	Miles de Euros										
	Capital Social	Prima de Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Valores Propios	Reservas de Consolidación	Coberturas	Diferencias Conversión	Resultado del Ejercicio	Patrimonio Atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	73.769	266.242	(72.313)	(1.208)	(8.951)	(13.144)	(2.262)	(51.025)	191.108	514.500	705.608
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	13.144	(34)	(18.548)	(5.438)	2.212	(3.226)
Distribución del resultado 2013:	-	-	(64.160)	-	13.135	-	-	51.025	-	-	-
A reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.367)	(13.367)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(965)	(965)
Operaciones con valores propios	-	-	113	533	-	-	-	-	646	-	646
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	(577)	-	206	-	(371)	289	(82)
<b>Saldo al 30 de junio de 2014</b>	73.769	266.242	(136.350)	(675)	3.607	0	(2.090)	(18.548)	185.945	502.669	688.614
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	136	(21.066)	(20.930)	3.662	(17.268)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	410	-	(206)	-	204	(369.980)	(369.776)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	73.769	266.242	(136.350)	(675)	4.017	0	(2.160)	(39.614)	165.219	136.351	301.570
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	56	1.079	1.135	2.865	4.000
Distribución del resultado 2014:	-	-	(41.327)	-	1.713	-	-	39.614	-	-	-
A reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.111)	(3.111)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(965)	(965)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	(1.391)	-	1.320	-	(71)	0	(71)
Otros movimientos	-	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)	0	(1)
<b>Saldo al 30 de junio de 2015</b>	73.769	266.242	(177.687)	(675)	4.338	-	(784)	1.079	166.282	136.140	301.422

Las Notas explicativas 1 a 8 adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
[Illegible small text]



0L5994421

**GRUPO REALIA BUSINESS**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDOS CONSOLIDADOS**  
**GENERADOS EN LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS**

**EL 30 DE JUNIO DE 2015 Y 2014**

(Miles de Euros)

	30/06/2015	30/06/2014
<b>1 Resultado antes de impuestos</b>	<b>6.296</b>	<b>(11.854)</b>
<b>2 Ajustes del resultado</b>	<b>12.850</b>	<b>27.763</b>
a) Amortización del inmovilizado	7.241	7.843
b) Otros ajustes del resultado	5.609	19.920
<b>3 Cambios en el capital corriente</b>	<b>10.969</b>	<b>23.944</b>
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes	10.872	28.311
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes	297	(4.367)
<b>4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(1.025)</b>	<b>4.007</b>
a) Cobro de dividendos	467	5.844
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	(1.423)	(1.632)
c) Otros cobros/pagos de actividades de explotación	(69)	(205)
<b>5 Flujos netos de efectivo de las operaciones de explotación de actividades discontinuadas</b>	<b>-</b>	<b>12.127</b>
<b>A FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>29.090</b>	<b>55.987</b>
<b>1 Pago por inversiones:</b>	<b>(2.816)</b>	<b>(5.633)</b>
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(2.673)	(5.007)
c) Otros activos financieros	(143)	(626)
<b>2 Cobros por desinversiones:</b>	<b>629</b>	<b>435</b>
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	227	33
c) Otros activos financieros	402	402
<b>3 Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>	<b>1.452</b>	<b>279</b>
a) Cobros de intereses	2.188	1.275
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	(736)	(996)
<b>4 Flujos netos de efectivo de las operaciones de inversión de actividades discontinuadas</b>	<b>-</b>	<b>1.277</b>
<b>B FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN</b>	<b>(735)</b>	<b>(3.642)</b>
<b>1 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>	<b>-</b>	<b>647</b>
c) Adquisición	-	(1.059)
d) Enajenación	-	1.706
<b>2 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>	<b>(27.433)</b>	<b>(27.068)</b>
a) Emisión	12.322	2.122
b) Devolución y amortización	(39.755)	(29.190)
<b>3 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	<b>(4.076)</b>	<b>(4.053)</b>
<b>4 Otros flujos de efectivo de actividades de financiación</b>	<b>(6.507)</b>	<b>(25.793)</b>
a) Pagos de intereses	(5.641)	(25.805)
b) Otros cobros/pagos por operaciones de financiación	(866)	12
<b>5 Flujos netos de efectivo de las operaciones de financiación de actividades discontinuadas</b>	<b>-</b>	<b>(21.530)</b>
<b>C FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(38.016)</b>	<b>(77.797)</b>
<b>D EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS</b>	<b>5</b>	<b>10</b>
<b>E AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>(9.656)</b>	<b>(25.442)</b>
<b>F EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO</b>	<b>617.545</b>	<b>120.946</b>
<b>G EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<b>607.889</b>	<b>70.403</b>
<b>H EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO DE ACTIV. INTERRUMP.</b>	<b>-</b>	<b>25.101</b>
a) Efectivo	58.593	45.936
b) Otros activos líquidos equivalentes	549.296	24.467

Las Notas explicativas 1 a 8 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS



0L5994422

Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales  
Resumidos Consolidados correspondientes  
al período de seis meses terminado el  
30 de junio de 2015

**1. Introducción, bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados y otra información**

**a) Introducción**

La Sociedad Realía Business, S.A., es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. El objeto social de la empresa, de acuerdo con sus estatutos es el desarrollo de todas aquellas actividades dirigidas a la adquisición y construcción de fincas urbanas, para su explotación en forma de arriendo o para su venta. Su domicilio social se encuentra en el Pº de la Castellana nº 216, Puerta de Europa, de Madrid, y la Sociedad desarrolla sus actividades en España. En la página "web": [www.realia.es](http://www.realia.es) y en su domicilio social pueden consultarse los Estatutos sociales y demás información pública sobre la Sociedad.

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, la Sociedad es cabecera de un Grupo de entidades dependientes, que se dedican a actividades diversas y que constituyen, junto con ella, el Grupo Realía Business (en adelante, el "Grupo" o el "Grupo Realía"). Consecuentemente, la Sociedad está obligada a elaborar, además de sus propias cuentas anuales individuales, cuentas anuales consolidadas del Grupo que incluyen, asimismo, las participaciones en negocios conjuntos e inversiones en entidades asociadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2014 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 22 de junio de 2015.

**b) Bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados**

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2014 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2014, y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia, y han sido aprobados por los Administradores del Grupo el 29 de julio de 2015, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2014.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014.

Para los ejercicios sociales iniciados el 1 de enero de 2015 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**

ESTADO DE ESPAÑA



0L5994423

### *Normas adoptadas en el periodo que han tenido impacto en los estados financieros consolidados*

Durante el primer semestre del ejercicio 2015 han entrado en vigor nuevas normas contables que no tienen un impacto significativo en la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados adjuntos a 30 de junio de 2015. Las normas son las que siguen:

- IFRIC 21 sobre gravámenes (publicada en mayo de 2013): regula el tratamiento en relación con el momento temporal de reconocimiento de un pasivo por tasas o gravámenes de la Administración.
- Mejoras a las NIIF ciclo 2011-2013 (publicadas en diciembre de 2013): estas mejoras incluyen modificaciones a las siguientes normas, además de un cambio relativo en la norma de primera aplicación NIIF 1:
  - NIIF 3 Combinaciones de negocio: Aclara que la NIIF 3 no es aplicable a la constitución de un acuerdo conjunto en los estados financieros del propio acuerdo conjunto.
  - NIIF 13 Valor razonable: Aclara que en la medición del valor razonable de grupos de activos y pasivos financieros en base neta, se incluyen todos los contratos en el alcance NIC 39 o NIIF 9, aunque no sean activos o pasivos financieros conforme a NIC 32.
  - NIC 40 Inversiones Inmobiliarias: La modificación aclara que NIC 40 y NIIF 3 no son excluyentes y pueden tener que aplicarse ambas normas.

### **c) Estimaciones realizadas**

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2014.

En los estados financieros semestrales resumidos consolidados se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores y la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. El gasto por impuesto sobre sociedades, que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en períodos intermedios, se estima sobre la base del tipo impositivo vigente que tienen las sociedades del Grupo.
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 4);
3. La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias;
4. El cálculo de provisiones;
5. La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido;
6. El valor razonable de determinados activos;

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios afectados.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2014.

### **d) Activos y pasivos contingentes**

En la Nota 23 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 se facilita información sobre las garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2015 no se han producido cambios significativos en dicha materia.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0L5994424



#### **e) Comparación de la información**

Junto con la información contenida en los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2015 se presenta a efectos comparativos la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2014 en la cuenta de resultados y el estado de flujos de efectivo consolidados, y se compara con la información relativa al cierre del ejercicio 2014 en el balance y estado de cambios en el patrimonio neto consolidados.

#### **f) Estacionalidad de las transacciones del Grupo**

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015.

#### **g) Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados del semestre.

#### **h) Hechos posteriores**

A la fecha de aprobación de estos estados financieros semestrales, no se ha producido ningún hecho posterior adicional relevante.

### **2. Cambios en la composición del Grupo**

En los Anexos I y II de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las valoradas por el método de la participación.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2015, el principal cambio en el perímetro de consolidación corresponde a la disolución y liquidación en el mes de mayo de la sociedad Wilanow Realia, Sp Zoo, de la que el Grupo Realia tenía el 100% de las participaciones sociales, cuyo impacto ha supuesto una disminución en 71 miles de euros en el Patrimonio Neto consolidado.

### **3. Dividendos pagados por el Grupo en el ejercicio**

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2015, Planigesa, S.A., Retingle S.L. y Hermanos Revilla, S.A., han aprobado repartos de dividendos correspondientes al resultado del ejercicio 2014 de los cuales corresponden a minoritarios el importe de 3.111 miles de euros e importes a cuenta del resultado del ejercicio 2015, cuyo importe conjunto atribuido a minoritarios asciende a 965 miles de euros.

### **4. Provisiones y correcciones de valor por deterioro**

A continuación se muestra el movimiento que se ha producido, durante el primer semestre de los ejercicios 2015 y 2014, en el saldo de las provisiones que cubren las pérdidas por deterioro de los activos que integran el saldo del epígrafe de "Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar" del balance resumido consolidado adjunto:

	Miles de Euros	
	30/06/2015	30/06/2014
Saldo al inicio del período	10.911	14.597
Dotaciones/Reversiones con cargo a resultados del período	(577)	122
Traspaso a mantenidos para la venta	-	(3.764)
<b>Saldo al cierre del período</b>	<b>10.334</b>	<b>10.955</b>

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Existencias" del balance resumido consolidado adjunto en los períodos semestrales finalizados el 30 de junio de 2015 y 2014 es el siguiente:



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
REG. INCOPIA Nº 149.000/1997 (I) (C) (M) (P) (S) (T) (V) (W) (X) (Y) (Z)



0L5994425

	Miles de Euros	
	30/06/2015	30/06/2014
Saldo inicial	432.448	435.769
Adiciones	145	1.625
Aplicaciones/reversiones	(3.540)	(9.267)
Diferencias de cambio y otros movimientos	22	148
<b>Saldo final</b>	<b>429.075</b>	<b>428.275</b>

El valor de mercado (valor razonable) de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2014 de acuerdo con los tasadores independientes ascendía a 470.713 miles de euros, que incluye 22.734 miles de euros correspondiente a activos de sociedades integradas por el método de la participación. Dicha valoración fue realizada siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de febrero, que establece las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (por el cual se podrán realizar tasaciones a través de diversos métodos, en función del desarrollo urbanístico y del tipo de activo del que se trate). El Grupo no ha solicitado una actualización a valoradores externos de las tasaciones al 30 de junio de 2015, habiéndose procedido a actualizar los mismos en base a la mejor estimación de los Administradores.

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance resumido consolidado en los períodos semestrales finalizados el 30 de junio de 2015 y 30 de junio de 2014 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2015	30/06/2014
Saldo inicial	51.473	105.079
Traspaso de inmovilizado material	12	-
Traspaso a mantenidos para la venta	-	(48.557)
<b>Saldo final</b>	<b>51.485</b>	<b>56.522</b>

El Grupo no ha solicitado una actualización a valoradores externos de las tasaciones al 30 de junio de 2015, habiéndose procedido a actualizar los mismos en base a la mejor estimación de los Administradores.

El valor de mercado (valor razonable) de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2014 calculado en función de valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, ascendía a 1.405.810 miles de euros, que incluye 48.443 miles de euros correspondientes a activos de sociedades integradas por el método de la participación.

Desde el ejercicio 2009 la metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo es fundamentalmente por descuento de flujos de caja y capitalización de rentas. El descuento de flujos de caja consiste en actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada. El método de capitalización de rentas consiste en capitalizar las rentas netas actuales o esperadas a perpetuidad.

Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio y la duración de los mismos. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Los criterios de valoración aplicados fueron idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, la duración de los contratos de arrendamiento, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo, la rentabilidad inicial/equivalente, la rentabilidad de salida y la tasa interna de rentabilidad objetivo.

En opinión de los Administradores, los deterioros registrados al 30 de junio de 2015 reflejan el valor razonable de los activos teniendo en consideración la situación actual del mercado inmobiliario y las expectativas futuras de crecimiento.

El impacto que las correcciones por deterioro y la variación de provisiones de tráfico han tenido en la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de junio 2015 y 2014 es el siguiente:



**CLASE 8.ª**

ESTADO DE ESPAÑA



0L5994426

	Miles de Euros	
	30/06/2015	30/06/2014
Deterioro neto de créditos comerciales	577	(122)
Pérdidas de créditos comerciales	(120)	(25)
Provisiones de tráfico	295	967
Exceso de provisiones	271	167
Reversión y aplicaciones/(Dotación) neta de existencias	3.395	7.642
<b>Total</b>	<b>4.418</b>	<b>8.629</b>

## 5. Evolución de la estructura de capital

Con fecha 17 de diciembre de 2014, la Sociedad Hispania Real Socimi, S.A.U. presentó para su autorización ante la CNMV un folleto de Oferta Pública de Adquisición (OPA) sobre Realia Business, que fue autorizada por el Regulador el 11 de marzo de 2015.

El día 20 de marzo de 2015, Inmobiliaria Carso, S.A. de C.V. presentó para su autorización a la CNMV una OPA competidora, que fue admitida a trámite interrumpiendo así el plazo de aceptación de la anterior OPA formulada. Esta operación, ha sido autorizada con fecha 23 de junio de 2015 por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Con fecha 23 de Julio de 2015, la Sociedad Hispania Real Socimi, S.A.U comunicó su desistimiento de la OPA lanzada sobre Realia Business, S.A. Con esa misma fecha, mediante comunicación a la CNMV, la Sociedad Inmobiliaria Carso, S.A. de C.V, ratifica el mantenimiento en todos sus términos de la OPA lanzada sobre Realia Business, S.A.

El periodo de aceptación de la OPA lanzada por Inmobiliaria Carso, S.A. finalizó con fecha 24 de Julio de 2015, habiendo sido aceptada por 451.940 acciones que representan un 0,15% de las acciones a las que se dirigió la oferta y del capital social de Realia Business, S.A., todo ello de acuerdo al hecho relevante de la CNMV de fecha 28 de Julio de 2015.

Tras el resultado de la OPA lanzada por Inmobiliaria Carso, S.A. de C.V y el porcentaje de propiedad que ostentaba antes de lanzar la citada OPA, no se supera el umbral del 30% de participación que supondría un cambio de control a los efectos de la financiación sindicada de Realia Business, S.A.

A su vez, con fecha 3 de junio de 2015 se ha procedido a ejecutar la transmisión de la totalidad de la participación que Corporación Industrial Bankia, S.A.U. mantenía en Realia Business, S.A. (24,95%) a la sociedad Inmobiliaria Carso, S.A. de C.V., de forma que al 30 de junio de 2015 la composición del accionariado de la Sociedad Dominante, es la siguiente:

	30.06.2015	
	Porcentaje de Participación	Miles de Euros Importe Capital
Inmobiliaria Carso, S.A. de C.V.	24,953%	18.407
Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.	34,308%	25.308
Asesoría Financiera y de Gestión (Grupo FCC)	2,217%	1.636
Per Gestora Inmobiliaria S.L. (Grupo FCC)	0,362%	267
Resto (Bolsa)	38,160%	28.151
	<b>100%</b>	<b>73.769</b>

## 6. Valores propios

En la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de junio de 2015, se aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, por el plazo máximo permitido legalmente, y con sujeción a los requisitos establecidos en el art. 146 de la Ley de Sociedades de Capital.

Al 30 de junio de 2015 la Sociedad posee 610.000 acciones propias representativas del 0,20% del capital de la Sociedad Dominante. El valor medio de adquisición de dichas acciones asciende a 675 miles de euros, siendo el precio medio de adquisición unitario de 1,11 euros.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CORREOS Y TELÉGRAFOS DE ESPAÑA



OL5994427

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2015 no se han realizado operaciones de compra-venta de acciones propias.

## 7. Información segmentada

En la Nota 7 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 se detallan los criterios utilizados por la Sociedad para definir sus segmentos operativos. No ha habido cambios en los criterios de segmentación.

Las principales magnitudes de la cuenta de resultados consolidada por segmentos al 30 de junio de 2015 y 2014 es la siguiente:

	Miles de Euros							
	Promociones Inmobiliarias y suelos		Patrimonio en renta		Otros		Total Grupo	
	30/06/2015	30/06/2014	30/06/2015	30/06/2014	30/06/2015	30/06/2014	30/06/2015	30/06/2014
<b>INGRESOS -</b>								
Importe neto de la cifra de negocios	10.115	22.437	31.479	31.499	-	-	41.594	53.936
Otros ingresos de explotación y resultado de enajenación	602	29	8.002	8.526	-	-	8.604	8.555
Ventas entre segmentos	948	960	221	232	(1.169)	(1.192)	-	-
<b>Total Ingresos</b>	<b>11.665</b>	<b>23.426</b>	<b>39.702</b>	<b>40.257</b>	<b>(1.169)</b>	<b>(1.192)</b>	<b>50.198</b>	<b>62.491</b>
<b>RESULTADOS -</b>								
Resultado de explotación	(2.404)	(2.320)	18.753	18.120	-	-	16.349	15.800
Resultado financiero	(8.785)	(9.945)	(1.714)	(17.920)	-	-	(10.499)	(27.865)
Resultado actividades interrumpidas	-	-	-	(5.712)	-	-	-	(5.712)
<b>Resultado de Segmento</b>	<b>(15.073)</b>	<b>(11.817)</b>	<b>19.017</b>	<b>(7.162)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.944</b>	<b>(18.979)</b>

## 8. Gestión de riesgos

Los riesgos básicos a los que está expuesto el Grupo y las políticas de gestión de riesgos, se detallan en las cuentas anuales del ejercicio 2014 y se reproducen en el informe de gestión que forma parte de estos Estados Financieros Semestrales Consolidados. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2015, se atisba una aceleración en el crecimiento de la economía en España, así como la del sector inmobiliario en particular, que tenderá a consolidarse en los próximos meses.

La finalización de las coberturas de tipos de interés, que desde el año 2007 venían lastrando las cuentas de resultados y fondos propios del Grupo, ha supuesto una mejora del resultado de 13 millones de euros respecto del resultado de junio de 2014.

Tal y como se indican en la Nota 20 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014, la Sociedad Dominante culminó en septiembre 2013 el proceso de refinanciación del préstamo sindicado asociado a su negocio promotor, fijando el plazo de vencimiento del mismo el 30 de junio de 2016, de acuerdo a un plan de negocio que implica una amortización de cuotas mínimas obligatorias según el calendario acordado, obligaciones que el Grupo ha atendido ampliamente a la fecha. Asimismo, acorde con el marco de obligaciones de dicho acuerdo de reestructuración, el Grupo contrató en el mes de noviembre de 2013 a un banco de inversión de reconocido prestigio internacional para llevar a cabo el proceso organizado de captación de fondos exigido por el contrato de financiación.

Teniendo en consideración la fecha de vencimiento final del préstamo sindicado, al 30 de junio de 2016 el Grupo ha reclasificado como deuda financiera corriente la totalidad del importe pendiente de pago, que asciende a 789 millones de euros. Es intención de los Administradores realizar sus mejores esfuerzos y acometer las medidas necesarias para la captación de los recursos líquidos necesarios que les permita cumplir con las obligaciones acordadas en el contrato de financiación y atender el pago de sus pasivos, de forma que el Grupo pueda continuar con el curso normal de sus operaciones.

Por otra parte, la firma del contrato de Refinanciación suscrito por la Sociedad Dominante y el sindicato bancario en septiembre de 2013, supuso la renovación del préstamo participativo que los accionistas de referencia habían otorgado a la Sociedad Dominante, aplazándose el vencimiento del mismo hasta el 1 de julio de 2016. El importe dispuesto a la fecha, que es titularidad de la Sociedad de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



OL5994428



S.A. (SAREB), asciende a 60.757 miles de euros (correspondiendo 59.999 miles de euros a capital y 758 miles de euros a intereses devengados), Según lo establecido por el contrato, éste podrá capitalizarse libremente el 15 de febrero de 2016 hasta un importe de 29.000 miles de euros, no dando derecho ésta capitalización a una participación superior al 4,5% del capital del prestatario, y llegado el vencimiento, el saldo del tramo convertible libremente no capitalizado junto con el resto del préstamo podrá ser objeto de capitalización o quita de acuerdo a los términos contractuales.



**CLASE 8.ª**  
LIBROS DE CUENTAS DE LA ADMINISTRACIÓN



OL5994429

**INFORME DE GESTION INTERMEDIO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2015**

**EL GRUPO DE SOCIEDADES. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO:**

Realia Business S.A. es la cabecera de un grupo empresarial que desarrolla sus actividades de forma directa o a través de toma de participaciones accionariales en diferentes sociedades.

La actividad empresarial, principalmente se desarrolla en dos líneas de negocio:

a) **ACTIVIDAD PATRIMONIAL:** Desarrollada a través de participaciones en sociedades en su mayoría dependientes de Realia Patrimonio S.L. (participada 100% por Realia Business).

La actividad patrimonial se desarrolla exclusivamente en España, principalmente con activos ubicados en Madrid y Barcelona.

b) **ACTIVIDAD DE PROMOCION Y GESTION DE SUELO:** Se desarrolla bien directamente por Realia Business S.A., o a través de sociedades, con participaciones de control o significativas.

Esta actividad inmobiliaria, se realiza en España, Portugal, Polonia y Rumania. Dentro de España la actividad se centra en las siguientes zonas geográficas:

- 1) Madrid, Castilla-La Mancha, Castilla-León y Aragón.
- 2) Cataluña
- 3) Valencia, Murcia y Baleares
- 4) Andalucía
- 5) Canarias

En el extranjero la actividad se desarrolla con filiales 100% (control directo e indirecto) de Realia Business S.A.

Realia Business S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo de Madrid y Barcelona y que entre sus accionistas más significativos se encuentran el Grupo FCC con una participación del 36,89 % e Inmobiliaria Carso S.A. de Capital Variable (en adelante Inmobiliaria Carso), con una participación del 24,95 % que adquirió a Corporación Industrial Bankia S.A.U. (Grupo Bankia), el pasado 3 de junio de 2015 tras cumplirse las condiciones suspensivas establecidas en el contrato de compraventa formalizado el 4 de marzo de 2015.

La estructura organizativa del Grupo Realia Business se puede resumir:

**CONSEJO:** Tras la renuncia de los representantes designados por Banco Financiero y de Ahorro, S.A., propietario a su vez del 100% de Corporación Industrial Bankia SAU., el consejo está formado por 7 consejeros. Teniendo el asesoramiento del Comité de Auditoría y del Comité de Nombramientos y Retribuciones.

**PRESIDENCIA:** En dependencia directa del Consejo y a su vez miembro de éste.

**DIRECCION GENERAL:** En dependencia directa de la Presidencia y a su vez miembro del Consejo.

**COMITE DE DIRECCION:** Formado por las direcciones de Negocio y Staffs (Planificación y Relaciones con Inversores); y de Dirección Financiera.

La gestión diaria del negocio de Promociones y Gestión de Suelo se realiza de forma conjunta desde la central situada en Madrid, y de una Delegación de zona en cada una de las zonas geográficas donde la sociedad tiene presencia.

La gestión diaria del negocio Patrimonial se realiza mediante la representación y participación en sus órganos de decisión (Consejos y Comités de Dirección), así como a través del controlling de los distintos departamentos centrales de Realia Business y Realia Patrimonio.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**

REGISTRO DE MARCAS DE LA PATENTE DE OFICINA



OL5994430

### **VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS:**

En el primer semestre del ejercicio 2015, se han producido las siguientes alteraciones dentro del inmovilizado financiero:

#### **Altas:**

Ninguna

#### **Bajas:**

En el mes de abril de 2015, se produjo la disolución de la sociedad Wilanow Realia SP ZOO, domiciliada en Warsawia (Polonia).

#### **Variaciones:**

Ninguna

### **HECHOS IMPORTANTES ACAECIDOS DURANTE EL PERIODO:**

#### **A) OFERTAS PÚBLICA DE ADQUISICIÓN**

A fecha de realización del presente informe, la sociedad cabecera del Grupo, Realia Business S.A., tiene presentada por la sociedad Hispania Real SOCIMI S.A.U (en adelante Hispania) una Oferta Pública de Adquisición (OPA) por el 100% de las acciones, la cual ha sido autorizada por la CNMV con fecha 11 de marzo de 2015.

Las principales características de dicha OPA son:

- Precio 0,49 € por acción, equivalente a una valoración de Realia en el rango de 150,6 M.€
- Condicionada a la aceptación de al menos el 55% del capital social actual de Realia Business S.A.
- Existencia de un acuerdo con los acreedores financieros de Realia para la adquisición por parte de Hispania del 50% del préstamo sindicado de Realia Business, con un descuento del 21%, por un importe de 313 M. € aproximadamente, sujeta al éxito de la OPA.
- Lanzamiento de una ampliación de capital de 800 M. €, aproximadamente, con el fin de amortizar íntegramente el préstamo sindicado de Realia Business. Hispania y los prestamistas del sindicato suscribirán la parte no suscrita en el aumento de capital por los accionistas mediante compensación de créditos.

Respecto a esta OPA, el Consejo de Administración de Realia emitió un informe con fecha 18 de marzo 2015.

Posteriormente, fue presentada una OPA competidora por Inmobiliaria Carso, que con fecha 23 de junio de 2015, fue autorizada por la CNMV.

Las principales características de la OPA voluntaria competidora son:

- Va dirigida al 100% del capital de Realia Business sin condición de aceptación mínima.
- El precio es de 0,58 € por acción, equivalente a valorar a Realia en el rango de 178,3 M. €, lo cual presenta una mejora sobre la OPA inicial de Hispania del 18,3%.
- Inmobiliaria Carso no ha tenido negociaciones con Realia ni con los acreedores financieros.

Si como consecuencia de la OPA alcanzará una participación igual o superior al 30% de Realia Business, el oferente según su folleto tiene previsto:



**CLASE 8.<sup>a</sup>**

LOGO AUTOMATIZADO PARA EL REGISTRO DE MARCA



0L5994431

- 1) Llevar a cabo la negociación con los acreedores financieros para la reestructuración de la deuda del contrato de financiación sindicada de Realía Business, una vez expirado el plazo de exclusividad otorgado a Hispania.
- 2) Proponer llevar a cabo una ampliación de capital por importe a determinar, con la capitalización por parte de los acreedores financieros de toda o parte de la deuda, siempre y cuando la negociación con éstos lo haga posible.
- 3) De no haber acuerdo con los acreedores financieros, y al objeto de evitar el posible vencimiento anticipado, Inmobiliaria Carso propone:
  - a) La transmisión de acciones de Realía adquiridas en la citada OPA o de las que actualmente ostenta, de forma que el porcentaje que ostente la oferente sea inferior al 30% de Realía Business.
  - b) Proponer una ampliación de capital en Realía Business, que la fortalecería financieramente, y a la cual la sociedad Inmobiliaria Carso no acudiría en el porcentaje necesario que permita ostentar un porcentaje de participación inferior al 30%.
  - c) Proponer al resto de accionistas para su aprobación en Junta General, el poder realizar desinversiones totales o parciales en Realía Patrimonio que permitan el repago de la deuda sindicada de Realía Business, y todo ello en los términos y condiciones prevista en el contrato de financiación de Realía Patrimonio.

Todo ello, entendiendo que el vencimiento anticipado de la deuda sindicada del Realía Business sólo se produce cuando el oferente adquiere finalmente un porcentaje igual o superior al 30% de Realía Business y que los acreedores financieros decidan declarar dicho vencimiento. Por tanto, las medidas descritas anteriormente dependerán del resultado de la OPA y de si se adquiere por Inmobiliaria Carso un porcentaje igual o superior al 30%.

Respecto a esta OPA, el Consejo de Administración de Realía emitió un informe con fecha 3 de julio 2015.

Con fecha 23 de Julio de 2015, la Sociedad Hispania Real Socimi, S.A.U comunicó su desistimiento de la OPA lanzada sobre Realía Business, S.A. Con esa misma fecha, mediante comunicación a la CNMV, la Sociedad Inmobiliaria Carso, S.A. de C.V, ratifica en todos sus términos la OPA lanzada sobre Realía Business, S.A.

El periodo de aceptación de la OPA lanzada por Inmobiliaria Carso, S.A. finalizó con fecha 24 de Julio de 2015, habiendo sido aceptada por 451.940 acciones que representan un 0,15% de las acciones a las que se dirigió la oferta y del capital social de Realía Business, S.A., todo ello de acuerdo al hecho relevante de la CNMV de fecha 28 de Julio de 2015.

Tras el resultado de la OPA lanzada por Inmobiliaria Carso, S.A. de C.V y el porcentaje de propiedad que ostentaba antes de lanzar la citada OPA, no se supera el umbral del 30% de participación que supondría un cambio de control a los efectos de la financiación sindicada de Realía Business, S.A.

## **B) INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Durante el primer semestre de 2015 no se han producido adquisiciones de inmovilizado y se ha continuado con el reacondicionamiento de algunos activos, y con una inversión poco significativa.

Dentro del actual perímetro no se han producido enajenaciones de inversiones inmobiliarias.

El mercado de activos de oficinas y centros comerciales, que es donde se tiene su actividad el grupo Realía, ha continuado muy activo, con gran volumen de operaciones de compraventa e importes muy significativos y donde presumiblemente, debido a la actual coyuntura de rentabilidades financieras, se están aplicando unos yields de capitalización muy bajos en las operaciones realizadas.

Respecto al mercado de alquileres, se va normalizando en cuanto al número de operaciones así como a las condiciones contractuales con los distintos arrendatarios.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0L5994432



### C) EXISTENCIAS

Durante el primer semestre de 2015, se ha podido constatar el mantenimiento de aquellos signos de mejoría que se vislumbraban al final del ejercicio 2014, se ha activado la demanda en determinadas zonas y para determinado segmento de producto, la financiación hipotecaria se ha reactivado y las ofertas para los compradores se han multiplicado y cada vez son más atractivas. Es de esperar que en el futuro se consoliden definitivamente estas mejorías y que se extiendan a todo tipo de producto y a más zonas geográficas y ello permita coger al sector inmobiliario una velocidad de cruce que haga dejar atrás los duros años de crisis. También es esencial para la consolidación del sector el que fluya la financiación para el promotor, sin los encoframientos que actualmente se exigen, fundamentalmente el de existencia de un elevado porcentaje de preventas; y también que aparezca la financiación para la compra de suelo.

Ante estas expectativas de consolidación del mercado, el Grupo Realia ha optado por un análisis pormenorizado de su cartera de producto terminado destinado a la venta y ha establecido una política de ventas muy restrictiva a la espera de una mejoría de los precios de mercado.

### ANÁLISIS DE MAGNITUDES FINANCIERAS

#### A) CIFRA DE NEGOCIOS:

La cifra de negocio del periodo ha sido de 41,6 M.€ , lo que representa un 22,9 % de bajada respecto al mismo periodo del año anterior.

Las variaciones más significativas en M.€ , han sido:

	jun-15	jun-14	% Var.
Entrega Promociones	9,75	14,41	-32,3%
Venta de Suelo	-	7,67	-100,0%
Ingresos netos arrendamientos	31,48	31,50	-0,1%
Otros Ingresos	0,37	0,35	5,7%

La bajada de la cifra de negocios se justifica por la ausencia de venta de suelo, que en junio 2014, representó 7,67 M.€ (14,22 % del total de la cifra de negocio), y por la decisión del Grupo Realia de mantener una política de ventas muy restrictiva que ha sido expuesta en el punto anterior de este informe.

Los ingresos por alquileres siguen la tónica de evolución comentada en el punto de inversiones inmobiliarias. El nivel de ocupación es del 90,6 % al 30 de junio 2015, frente al 91,0 % de junio 2014.

#### B) RESULTADO OPERATIVO Y EBITDA

El conjunto de actividades del Grupo ha generado un resultado operativo de 24,65 M.€ frente a los 20,52 M.€ del mismo periodo del año 2014, lo cual supone una variación interanual del 20,1 %. Esta variación del resultado operativo detallado por las distintas áreas de actividad que desarrolla el grupo es:

	Junio 2015	Junio 2014	Variación Millones €
<b>PROMOCIONES</b>			
Promoción	(2,57)	(2,50)	-0,07
Venta Suelo	-	(4,76)	4,76
<b>PATRIMONIO</b>			
Arrendamientos	27,30	27,94	-0,64
Ventas Inmovilizado	0,10	0,04	0,06



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0L5994433

RESTO(servicios)	(0,18)	(0,20)	0,02
<b>TOTAL</b>	<b>24,65</b>	<b>20,52</b>	<b>4,13</b>

Durante el primer semestre de 2015, el margen bruto del área de promociones ha sido de -2,57 M.€ , dicha pérdida se contrarresta por la aplicación de provisiones registradas en años anteriores por valor de 3,49 M.€ .

Por otro lado, en el área de patrimonio, a 30 de junio de 2015 el margen bruto ascendió a 27,30 M.€ ; respecto al primer semestre de 2014 se ha producido una disminución del resultado operativo de 0,64 M.€ (-2,3%), que refleja la estabilidad de los ingresos de este segmento de actividad, a pesar de la situación del propio mercado de alquileres que ya ha sido comentado en otros puntos de este informe.

Por lo que respecta al Ebitda del Grupo, éste se ha situado en 19,17 M.€ , frente a los 15,01 M.€ de Junio 2014, lo que supone un incremento del 28%, que se justifica por el impacto negativo que la venta de suelo tuvo en 2014 y por la política restrictiva de ventas comentada en el apartado de existencias.

### C) DEUDA Y RESULTADO FINANCIERO:

El detalle de la deuda bancaria y asimilada, incluidos intereses devengados y netos de gastos de formalización de las deuda, en M.€ , es el siguiente:

	Junio 15	Junio 14
Sindicado Área Promoción	797,8	792,1
Sindicados Área Patrimonio	819,3	834,8
Hipotecario Subrogable	54,3	69,3
Bilaterales	18,4	5,5
<b>Total Deuda Bancaria y asimilada Bruta</b>	<b>1.689,8</b>	<b>1.701,7</b>
Tesorería y Equivalentes	607,9	70,4
<b>Total Deuda Bancaria y asimilada Neta</b>	<b>1.081,9</b>	<b>1.631,3</b>

La deuda bancaria y asimilada neta del Grupo ha descendido en 549,4 M.€ , un 33,7%, respecto al mismo período del ejercicio 2014, debido al ingreso de la tesorería de 544,4 M.€ por la venta de SIIC de Paris que se realizó el 23 de julio de 2014.

El resultado financiero del Grupo alcanza la cifra de -10,5 M.€ , lo que representa una bajada del 62,4 % frente a los -27,9 M.€ de Junio 2014. Este descenso del resultado financiero obedece a 3 causas:

1º) Caída del endeudamiento neto del Grupo.

2º) Finalización de las coberturas de tipos el 30 de junio de 2014, que penalizaban considerablemente el coste medio.

3º) La caída del tipo Euribor que en algunos plazos se encuentra en tasas negativas.

El interés medio ponderado de la deuda bruta bancaria a 30 de junio 2015 es del 1,28 %, y el coste financiero del primer semestre, de 13,05 M.€ , ha supuesto una tasa de interés del 1,49 % incluyendo todos los pasivos financieros retribuidos.

### D) VENCIMIENTO DE LA DEUDA:

El vencimiento de la deuda financiera bruta del Grupo es;

Año 2015	4,85 %
----------	--------



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
SERVICIOS DE CORREOS Y TELECOMUNICACIONES



OL5994434

Año 2016	49,70 %
Año 2017	42,55 %
Año 2018 o más	2,90 %

#### E) RESULTADOS:

El BAI del Grupo asciende a 6,3 M.€ que supone una notable mejora respecto a junio de 2014 que fue de -11,8 M.€. Esta mejoría viene motivada principalmente por:

- Mejora del margen de explotación de las actividades de promoción. Estabilidad en el margen de explotación de la actividad patrimonial
- Estabilidad en los costes generales
- Menores reversiones de provisiones por los deterioros de existencias en las unidades que se han entregado y los suelos vendidos.
- Importante reducción de los costes financieros, debido al menor endeudamiento, bajada de tipos y ausencia de coberturas de tipos existentes en el ejercicio 2014.

La variación de las provisiones del Grupo ha supuesto la reversión de 4,4 M.€, que se desglosa en;

- Aplicación neta de deterioros de existencias por 3,4 M.€
- Reversiones netas de provisiones por litigios y otros por 1,0 M.€ .

El BDI atribuible al Grupo es de 1,1 M.€ frente al -18,5 M.€ de Junio 2014.

#### F) SUPERFICIE EN ALQUILER:

A 30 de junio de 2015, el Grupo Realía, tiene 418.847 m2 de superficie en explotación de arrendamiento, siendo la variación de los activos respecto al mismo periodo del año anterior, la incorporación del edificio sito en Goya, 29 (Madrid) con 5.060 m2 de superficie alquilable y la baja del Centro Comercial Twin Towers (Lisboa) con una superficie alquilable de 4.387 m2.

La ocupación actual de los citados m2 destinados al alquiler, es del 90,6%, un 0,4 % inferior a los del primer semestre de 2014, que fue del 91,0 %, manteniéndose los altos niveles de ocupación gracias a la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realía.

#### DESCRIPCION DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES PARA EL SEGUNDO SEMESTRE 2015

Las previsiones macroeconómicas para 2015 son buenas y el crecimiento del PIB se espera se sitúe por encima del 3%, está dando un dinamismo a la economía española que repercutirá favorablemente al sector inmobiliario, esperando que se traduzca en:

- a) Mayor demanda de vivienda, que permitirá en determinadas zonas la iniciación de nuevas promociones. Al mismo tiempo se irá produciendo una recuperación de los precios, por la vía de contención o disminución de descuentos.
- b) Se irá paulatinamente a una consolidación de la financiación para el promotor, con una rebaja de los encorsetamientos que actualmente se exigen, fundamentalmente el de exigencia de un elevado % de preventas; y también que aparecerá la financiación para la compra de suelo finalista, con buenas ubicaciones y con demanda embolsada.
- c) Respecto al segmento de los activos en renta, se espera que las rentas continúen estancadas, con mayor moderación en la exigencia de incentivos al alquiler (carencias, ayudas a la implantación.etc),



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0L5994435

no obstante en el valor de los activos se espera un incremento, si continua la corriente inversora que se ha producido en el primer semestre y que se espera continúe si no cambian las actuales rentabilidades del sistema financiero y haya confianza en los sistemas políticos mundiales y doméstico.

La conjunción de todos estos factores afecta a las cuentas del Grupo y se espera que todas las previsiones macro de la economía española afecten positivamente en el futuro.

Dentro del orden interno y dada la nueva situación accionarial tras la finalización de la OPA lanzada por Inmobiliaria Carso, S.A de C.V., el Grupo Realia espera afrontar los riesgos más importantes que tiene planteada la compañía en estos momentos, en concreto:

- 1.) Negociación con los actuales acreedores financieros de la Sociedad Dominante, que posibilite una nueva estructura financiera de Grupo Realia, y cuyos parámetros ya han sido expuestos por la sociedad Inmobiliaria Carso, S.A. de C.V. en su correspondiente folleto depositado ante la CNMV.
- 2.) Acometer el análisis y reestructuración de la deuda de Realia Patrimonio, cuyo vencimiento actual es abril 2017.
- 3.) Elaboración del nuevo plan estratégico de la compañía, que fije y cuantifique la futura cifra de negocio, así como un plan de inversiones y desinversiones que permitan el desarrollo y la consolidación del Grupo.

#### **Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:**

Los principios básicos definidos por el Grupo Realia Business en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Las áreas de negocios y áreas corporativas establezcan para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Las áreas de negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

La Sociedad Dominante tiene elaborado su mapa de riesgos, para ello ha analizado los procedimientos que dentro de su organización pueden dar origen a dichos riesgos, se cuantifican y se toman las medidas para que no se produzcan.

Los riesgos de índole financiero, más significativos son:

#### **Riesgo de crédito**

El Grupo Realia no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y el de los arrendamiento tiene contractualmente un periodo de pago anticipado a la total prestación del servicio, siendo el volumen de impagados poco significativo respecto del conjunto de la facturación. El resto de créditos recogidos en balance no suponen importes significativos, y aquellos que suponen algún riesgo de cobro, se hayan debidamente provisionados o tienen garantía bancaria de cobro, como es el caso de los créditos por venta de suelos. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 13,7 M.€ , y el Grupo ha provisionado el riesgo correspondiente.

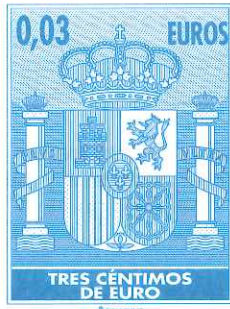
#### **Riesgo de tipo de interés**

El Grupo Realia no tiene al 30 de junio 2015 de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero y las tendencias de curvas de tipos han hecho que la



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
[Barcode]



0L5994436



compañía haya optado por no cubrir el riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado periodo.

La Dirección de la Sociedad Dominante sigue muy de cerca las tendencias de las curvas de tipo para los próximos años y no descarta la conveniencia de realizar coberturas de tipo de interés en un futuro.

#### Riesgo de liquidez

El saldo al 30 de junio de 2015 de la deuda del préstamo sindicado de la matriz Realía Business asciende a 788,6 M. euros más los intereses PIK devengados desde el 30 de septiembre 2014 a 30 de junio 2015, que asciende a 9,2 M.€. Este préstamo tiene vencimiento el 30 de junio de 2016 o anteriormente, en la fecha en que un accionista distinto de FCC o Bankia detentara una participación por encima del 30%; si a esas fechas no se ha llegado a un acuerdo de reestructuración financiera con los acreedores, o no ha sido posible la incorporación de nuevas fuentes de financiación, la compañía, en esos supuestos tendría un problema de liquidez.

Si el riesgo expuesto anteriormente no se produjera, bien por una nueva refinanciación, por una capitalización total o parcial de la deuda, por una nueva inyección de fondos propios a la compañía u otra medida que deje sin efecto el citado vencimiento; de los presupuestos de tesorería del Grupo se deduce que la situación de liquidez de la compañía para los próximos 12 meses le permite afrontar sus compromisos con los distintos acreedores (financieros y/o comerciales).

#### Riesgo de solvencia

A 30 de junio de 2015 el endeudamiento financiero neto bancario y asimilado, incluyendo intereses y neto de gastos de formalización del Grupo Realía Business ascendía a 1.081,9 M.€ tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Junio 15
Sindicado Área Promoción	797,8
Sindicados Área Patrimonio	819,3
Hipotecario Subrogable	54,3
Bilaterales	18,4
<b>Total Deuda Bancaria y asimilada Bruta</b>	<b>1.689,8</b>
Tesorería y Equivalentes	607,9
<b>Total Deuda Bancaria y asimilada Neta</b>	<b>1.081,9</b>

Los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia, excluida SIIC de París, son los indicados a continuación:

	Consolidado
<b>Ratio endeudamiento (LTV)</b>	
Endeudamiento financiero neto bancario (1)/Valor mercado Activos (2)	57,6 %
<b>Ratio Cobertura</b>	
EBITDA/Gasto financiero	1,47

(1) Deuda neta bancaria más deuda neta con origen bancario.

(2) Valor de los activos al 31 de diciembre de 2014.

El fondo de maniobra al cierre del junio 2015 es positivo por importe de 125,9 M.€ .

#### Riesgo de tipo de cambio

El Grupo Realía Business no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
FERRAZZANO/COMUNICAZIONE/POSTAL/STAMPING



0L5994437

#### **Otros Riesgos: Riesgo de Mercado**

La coyuntura del sector inmobiliario, donde el desfase de la oferta frente a la demanda existente, ha hecho que desde el año 2008, se haya producido ajustes de precios en los distintos productos inmobiliarios, con el consiguiente impacto en los márgenes de los productos, parece que va remitiendo e incluso en algunas zonas geográficas y para producto determinado, la oferta es inferior a la demanda.

REALIA no ha sido ajena a estas circunstancias aunque los ajustes realizados en precios en años precedentes han permitido que el impacto en la cuenta de explotación, por este concepto, hayan sido más moderado. Ante la previsible evolución positiva del mercado residencial, Realia ha analizado todos sus productos en venta, y sus tarifas de venta y ha decidido en determinados casos aplazar la venta hasta que el mercado repunte y le permita recuperar provisiones e incluso obtener beneficios en alguna de dichas ventas.

Realia también trabaja en la creación de valor de su área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario la hace tener una posición destacada y poder continuar con el excelente nivel de ocupación que viene teniendo en los últimos años.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
LIBRERÍA DE LA UNIVERSIDAD DE MADRID



OL5994438

# REALIA



**RESULTADOS 1S 2015**

*30 de Julio de 2015*



0L5994439

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

00000000000000000000000000000000

**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



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
ISBN 978-84-7634-100-0



0L5994440



**1.- DATOS PRINCIPALES****RESULTADOS**

- El beneficio neto atribuido en el primer semestre de 2015 se sitúa en 1,1 millones de euros, frente a las pérdidas de -18,6 millones del mismo periodo de 2014. El beneficio antes de impuestos se sitúa en 6,3 millones, frente a pérdidas de -11,9 millones en 2014. Este aumento de resultado viene originado principalmente por la mejora de los márgenes operativos así como los menores costes financieros.

**SITUACIÓN FINANCIERA**

- Realia ha reducido su deuda financiera bancaria neta hasta 1.082 millones de euros, un 33,7% menos que en el mismo periodo de 2014, y 11 millones menos que al cierre del pasado ejercicio, 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 62,3%, pasando de -27,9 millones en 1S 2014 a -10,5 millones en el mismo periodo de 2015.
- A 30 de junio de 2015, Realia tiene una deuda financiera bancaria bruta de 1.690 millones y cuenta con 608 millones de euros de tesorería y equivalentes.

**NEGOCIO PATRIMONIAL**

- Los ingresos por alquileres, a 30 de junio de 2015, incluyendo gastos repercutidos, ascienden a 39,4 millones, con una ligera bajada del 0,7% respecto al 1S 2014, y suponen el 78,5% del total de ingresos de la compañía.
- La ocupación global de los inmuebles en renta en el 1S de 2015 se sitúa en el 90,6%, con un ligero descenso del 0,4% respecto al mismo periodo de 2014. Las oficinas alcanzan una ocupación del 90%. Por su parte, la ocupación en los centros comerciales se sitúa en el 88,4%.

**NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL**

- En el 1S 2015 se han entregado 52 unidades por un importe de 9,7 millones de euros debido a que se ha adoptado una política de ventas selectiva a la espera de una pronta recuperación del mercado.
- Realia cuenta a 30 de junio de 2015 con un stock de 602 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas y pendientes de entrega (11 de ellas vendidas). Además, cuenta con 58 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- La cartera de suelo de Realia asciende a 1.870.289 m<sup>2</sup> edificables (descontada la edificabilidad de Duse), el 49% de los mismos ubicados en Madrid y zona centro.

**REESTRUCTURACIÓN FINANCIERA Y OPAs**

- Durante el ejercicio 2014, Goldman Sachs y la compañía estuvieron trabajando para cumplir con el compromiso establecido en el acuerdo de refinanciación de Realia Business, firmado en 2013, de búsqueda de inversores para repagar la deuda, recapitalizar la sociedad y adicionalmente dar salida



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
Escriba el código postal y el número de teléfono



0L5994441

---

a los socios de referencia, FCC y Bankia, que habían manifestado su interés en vender sus participaciones.

- El 21 de noviembre de 2014 Hispania publicó el anuncio previo de solicitud de OPA donde describía los principales puntos de la oferta planteada a los accionistas de Realia: OPA voluntaria a 0,49 euros/acción seguida de recapitalización del Grupo.
- Con fecha 11 de marzo de 2015 el folleto fue autorizado por la CNMV. Asimismo, el Consejo de la compañía emitió un informe al respecto, en el plazo legal establecido de 10 días naturales, considerando no razonable el precio ofertado.
- Por otra parte, FCC comunicó al mercado que su participación ya no está en venta.
- En marzo, Inmobiliaria Carso presentó una OPA competidora a 0,58 euros/acción y anunció la firma de un acuerdo con Bankia para la compra de su participación en Realia al mismo precio. Esta última operación fue formalizada en junio de 2015.
- La OPA competidora fue admitida a trámite el 27 de marzo por la CNMV, quedando en ese momento suspendido el plazo de aceptación de la OPA de Hispania, y fue finalmente autorizada por el organismo regulador el 23 de junio de 2015. El nuevo plazo de aceptación de las dos OPAs se estableció desde el 25 de junio hasta el 24 de julio de 2015, ambos días incluidos.
- El pasado 2 de julio, en el plazo establecido por ley, el Consejo de la compañía emitió un informe en el que considera que el precio ofertado por Inmobiliaria Carso no es razonable.
- El 23 de julio Hispania ha comunicado que desiste de su OPA, por lo que a fecha actual sólo queda pendiente la liquidación de la OPA de I. Carso, cuyo plazo de aceptación finalizó el pasado día 24 con un porcentaje de adhesión del 0,15% (451.940 acciones).
- De esta forma, la nueva estructura accionarial de la compañía tiene como accionistas principales a FCC (36,85%) e Inmobiliaria Carso (25,1%), estando el resto de las acciones en manos de minoritarios (*free float* 38,05%).



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0L5994442

**2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS**

(€mm)	1S 2015	1S 2014	Var. (%)
Ingresos Totales	50,2	62,5	-19,7
Ingresos por alquileres	39,4	39,7	-0,7
EBITDA Total	19,2	15,0	28,0
Resultado Neto atribuible	1,1	-18,6	105,8
Deuda Financiera Neta	1.082	1.631	-33,7
Nº Acciones (millones)	307,4	307,4	0,0
Beneficio por acción (€)	0,004	-0,060	105,8

**3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS**

	1S 2015	1S 2014	Var. (%)
<b>Area de Patrimonio</b>			
Superficie Total (m <sup>2</sup> )	418.847	418.122	0,2
En Explotación	418.847	418.122	0,2
En Desarrollo	0	0	
Ocupación (%)	90,6	91,0	-0,4
<b>Area de Promociones</b>			
Unidades (viv+loc+of) entregadas			
Millones €	9,7	14,4	-32,4
Unidades	52	75	-30,7
Reserva de Suelo consolidada (m <sup>2</sup> edif.)(* )	1.870.289	1.870.289	0,0
Nº Empleados	100	101	-1,0

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

Número de Empleados	30/06/2015	30/06/2014	Var. (%)
Totales (*)	100	101	-1,0
Realia Business	48	50	-4,0
Realia Patrimonio	4	4	0,0
Hermanos Revilla (*)	47	46	2,2
Realia Polska	1	1	0,0

(\*) Incluye 35 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0L5994443

**4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA**

(€mm)	1S 2015	1S 2014	Var. (%)
<b>Ingresos Totales Explotación</b>	<b>50,2</b>	<b>62,5</b>	<b>-19,7</b>
Alquileres	39,4	39,7	-0,7
Venta de patrimonio (resultado)	0,1	0,0	150,0
Promociones	9,7	14,4	-32,4
Suelo	0,0	7,7	-100,0
Otros	1,0	0,7	42,0
<b>Margen Bruto</b>	<b>24,7</b>	<b>20,5</b>	<b>20,2</b>
Alquileres	27,3	27,9	-2,3
Venta de patrimonio	0,1	0,0	150,0
Promociones	-2,6	-2,5	-2,8
Suelo	0,0	-4,8	100,0
Otros	-0,2	-0,2	10,0
Gastos generales	-5,5	-5,5	0,9
<b>EBITDA</b>	<b>19,2</b>	<b>15,0</b>	<b>27,9</b>
Amortizaciones	-7,2	-7,8	7,7
Provisiones	4,4	8,6	-48,9
<b>EBIT</b>	<b>16,4</b>	<b>15,8</b>	<b>3,6</b>
Resultado financiero neto	-10,5	-27,9	62,3
Puesta en equivalencia	0,5	0,2	114,3
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>6,3</b>	<b>-11,9</b>	<b>153,2</b>
Impuestos	-2,4	-1,4	-66,7
<b>Resultado actividades interrumpidas</b>	<b>0,0</b>	<b>-5,7</b>	<b>100,0</b>
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>4,0</b>	<b>-19,0</b>	<b>120,9</b>
Socios externos	2,9	-0,4	767,4
<b>Resultado Neto Atribuible</b>	<b>1,1</b>	<b>-18,6</b>	<b>105,9</b>

- Los ingresos totales de la compañía en el 1S de 2015 ascienden a 50,2 millones de euros, un 19,7% 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 concentra el grueso de la actividad del Grupo, aportando el 78,7% de los ingresos y más del 100% del margen bruto. Los ingresos por venta de promociones han descendido



CLASE 8.<sup>a</sup>



OL5994444



un 32,4% con respecto al primer semestre del ejercicio anterior debido a una política de ventas restrictiva a la espera de una recuperación del mercado.

- El EBITDA sube un 28,1% (19,2 millones de euros frente a 15 millones de euros en 1S 2014), debido a que en 2014 el margen se vio penalizado en 4,8 millones por la venta de un suelo en Polonia.
- Los gastos generales se mantienen en línea con el ejercicio precedente y ascienden a 5,5 millones.
- Tras el vencimiento de las coberturas de tipo de interés que tenía contratadas el Grupo Realia, la bajada del endeudamiento neto y los tipos de interés, los resultados financieros han mejorado un 62,3% y se han situado en -10,5 millones en el 1S de 2015 frente a -27,9 millones en 1S 2014.
- Se han revertido provisiones totales por 4,4 millones, fundamentalmente por existencias de producto terminado residencial (3,5 millones), y el resto por riesgos y litigios (0,9 millones).
- El beneficio neto atribuido en el primer semestre de 2015 asciende a 1,1 millones de euros, mejorando un 106% con respecto al 1S 2014 en el que se dieron unas pérdidas de 18,6 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 junio de 2015 se sitúa en 6,3 millones, frente a -11,9 millones en 1S 2014.

## 5.- BALANCE CONSOLIDADO

(€mm)	ACTIVO	30/06/2015	31/12/2014	PASIVO	30/06/2015	31/12/2014
	Inmovilizado material	6	6	Patrimonio neto atribuido	166	165
	Inversiones inmobiliarias	881	886	Minoritarios	135	136
	Existencias	396	403	Deuda con entidades de crédito y asimiladas	1.690	1.711
	Deudores y cuentas a cobrar	20	18	Acreedores y cuentas a pagar	27	25
	Tesorería y equivalentes	608	618	Otros pasivos	104	104
	Otros activos	212	212			
	<b>Total Activo</b>	<b>2.122</b>	<b>2.142</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>2.122</b>	<b>2.142</b>

- Los activos se contabilizan al valor más bajo entre el precio de adquisición o el valor de mercado.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**

REGISTRO DE MARCAS DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL

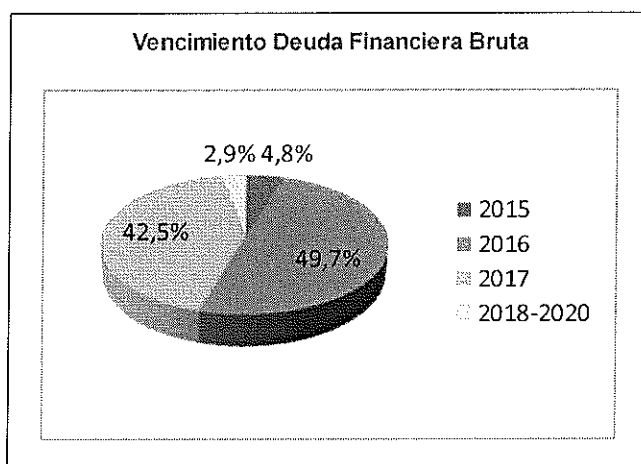


OL5994445

**6.- ESTRUCTURA FINANCIERA**

	REALIA Patrimonio	REALIA Business	1S 2015	1S 2014	Var. (%)
	Patrimonio	Promociones y Suelo			
Sindicados	822	789	1.610	1.621	-0,7
Otros Préstamos	58	15	73	75	-2,9
Intereses	0	9	9	9	-1,1
Gastos de formalización	-3	0	-3	-4	31,0
<b>Total Deuda</b>	<b>877</b>	<b>813</b>	<b>1.690</b>	<b>1.702</b>	<b>-0,7</b>
Tesorería	566	42	608	70	763,5
<b>Deuda Neta</b>	<b>311</b>	<b>771</b>	<b>1.082</b>	<b>1.631</b>	<b>-33,7</b>

- A 30 de junio de 2015, Realia tiene una deuda financiera bruta (con entidades de crédito y asimiladas) de 1.690 millones de euros, frente a 1.702 millones en el mismo periodo de 2014, un 0,7% menos.
- Realia cuenta con Tesorería y equivalentes por un total de 608 millones de euros, por lo que tiene, a 30 de junio de 2015, una deuda financiera neta (con entidades de crédito y asimiladas) de 1.082 millones de euros, frente a 1.631 millones en el 1S 2014, un 33,7% menos.
- El 4,8% de la deuda total del Grupo vence en 2015, el 49,7% vence en 2016 y el restante 45,5% en 2017 o posteriores ejercicios.
- El coste financiero ha descendido al 1,49% a 30 de junio de 2015 desde el 3,30% en que se situaba al cierre del pasado ejercicio 2014.





**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
TIMBRE DEL ESTADO



OL5994446

**7.- NEGOCIO PATRIMONIAL**
Alquileres

(miles €) (*)	1S 2015	1S 2014	Var. (%)
Rentas	33.769	33.399	1,1%
Otros Ingresos	8.724	8.771	-0,5%
<b>Total Ingresos</b>	<b>42.493</b>	<b>42.170</b>	<b>0,8%</b>
Gastos comunes repercutibles	-11.292	-10.701	-5,5%
Gastos comunes no repercutibles	-2.325	-2.464	5,6%
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>28.876</b>	<b>29.005</b>	<b>-0,4%</b>
<b>Margen alquileres (%)</b>	<b>85,5%</b>	<b>86,8%</b>	<b>-1,5%</b>

(\*) Los datos de este cuadro no se han ajustado a las nuevas normas internacionales de contabilidad que afectan a sociedades participadas. Son datos operativos del negocio en que los datos de la participada As Cancelas se anotan de forma proporcional (50%). SIIC de Paris y Setecampos han sido descontadas en ambos ejercicios.

Ingresos por Alquileres

## Alquileres por uso

(miles €)	1S 2015	1S 2014	Var. (%)	SBA (m <sup>2</sup> )	Ocup. 2015 (%)	Ocup. 2014 (%)
<b>Oficinas</b>	<b>23.515</b>	<b>23.243</b>	<b>1,2%</b>	<b>244.844</b>	<b>90,0%</b>	<b>91,4%</b>
CBD	10.858	10.495	3,5%	84.385	92,8%	94,6%
BD	6.282	6.106	2,9%	60.808	95,1%	94,9%
Periferia	6.375	6.642	-4,0%	99.651	84,4%	86,8%
<b>Centros Comerciales</b>	<b>7.843</b>	<b>7.687</b>	<b>2,0%</b>	<b>128.674</b>	<b>88,4%</b>	<b>87,2%</b>
<b>Otros</b>	<b>2.412</b>	<b>2.469</b>	<b>-2,3%</b>	<b>45.329</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>33.769</b>	<b>33.398</b>	<b>1,1%</b>	<b>418.847</b>	<b>90,6%</b>	<b>91,0%</b>

## Alquileres por ciudades

(miles €)	1S 2015	1S 2014	Var. (%)	SBA (m <sup>2</sup> )	Ocup. 2015 (%)	Ocup. 2014 (%)
<b>Madrid</b>	<b>25.518</b>	<b>25.011</b>	<b>2,0%</b>	<b>267.583</b>	<b>92,6%</b>	<b>93,0%</b>
CBD	11.197	10.834	3,4%	79.528	93,8%	96,3%
BD	7.152	7.022	1,9%	67.689	95,6%	95,4%
Periferia	7.169	7.155	0,2%	120.366	90,0%	89,5%
<b>Barcelona</b>	<b>1.974</b>	<b>2.053</b>	<b>-3,8%</b>	<b>32.321</b>	<b>81,8%</b>	<b>90,7%</b>
<b>Resto</b>	<b>6.276</b>	<b>6.334</b>	<b>-0,9%</b>	<b>118.943</b>	<b>88,5%</b>	<b>87,0%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>33.769</b>	<b>33.398</b>	<b>1,1%</b>	<b>418.847</b>	<b>90,6%</b>	<b>91,0%</b>



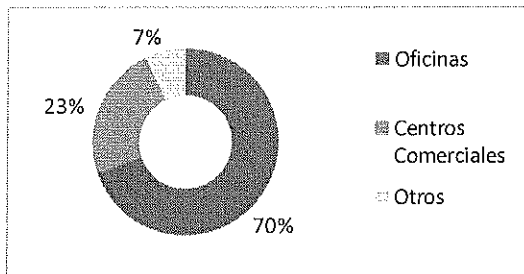
**CLASE 8.<sup>a</sup>**



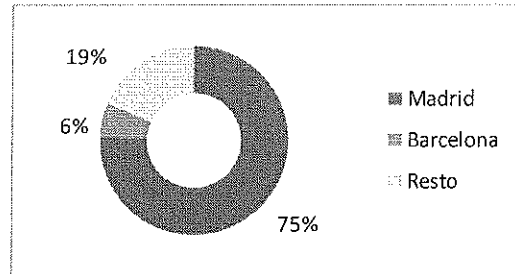
OL5994447

- Los ingresos totales del negocio patrimonial en el primer semestre de 2015 (alquileres + gastos) se mantienen estables, aumentando un 0,8% en el conjunto del portfolio de la compañía, mientras que las rentas suben un 1,1%. La ocupación baja ligeramente y se sitúa en el 90,6% (91% en 1S 2014).
- Siguiendo esta tendencia, los ingresos de alquileres (rentas sin gastos) del área de oficinas suben un 1,2%, pese a que la ocupación baja un 1,4% (hasta el 90%), debido fundamentalmente a la desocupación de 2.876 m<sup>2</sup> en Torre REALIA Barcelona y 2.688 m<sup>2</sup> en Nudo Eisenhower III (Madrid).
- Los ingresos de alquileres (rentas sin gastos) del área de Centros Comerciales suben por su parte un 2%, incrementándose la ocupación en los mismos un 1,2% (hasta el 88,4%).

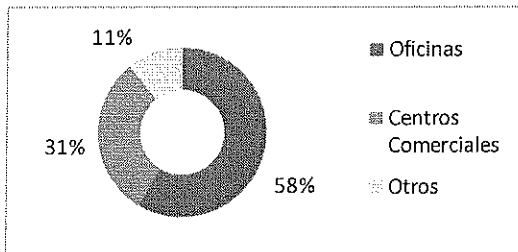
**Rentas por usos**



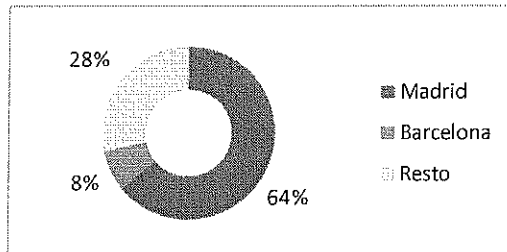
**Rentas por ciudades**



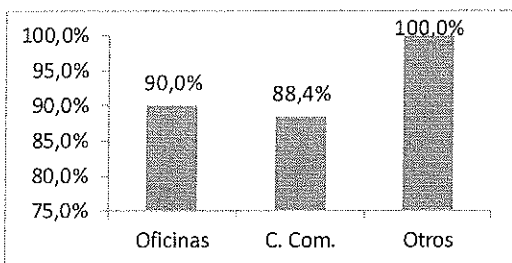
**SBA por usos**



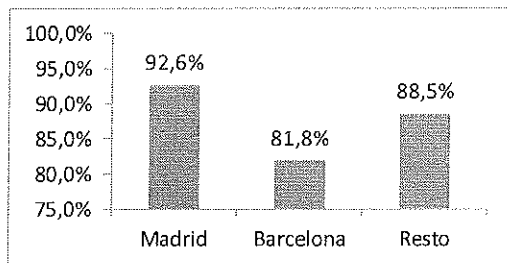
**SBA por ciudades**



**Ocupación por usos**



**Ocupación por ciudades**





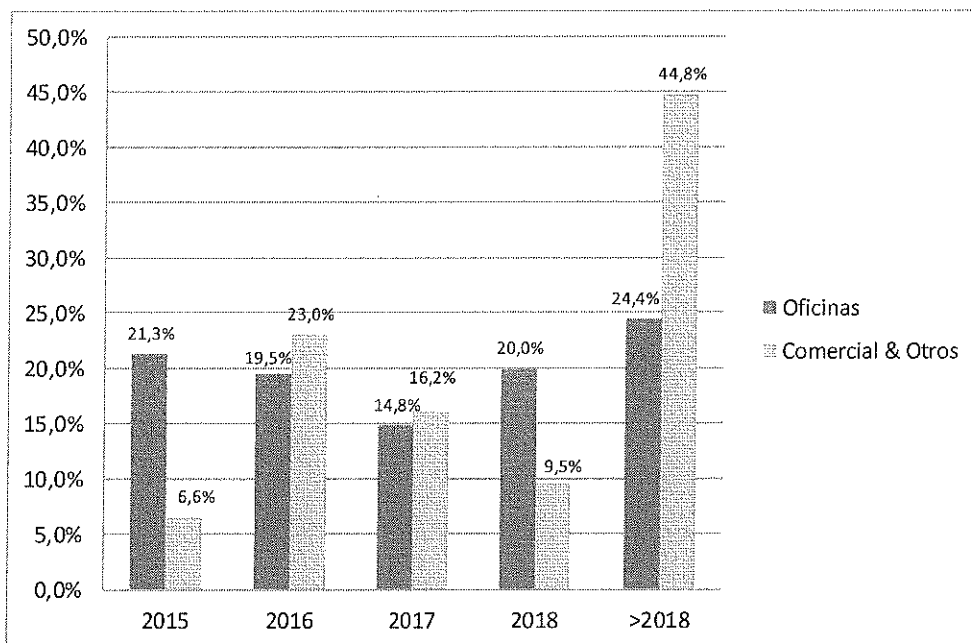
CLASE 8.<sup>a</sup>  
CORREOS NACIONALES DE ESPAÑA S.A.



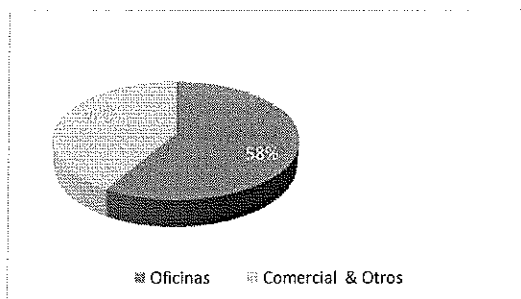
0L5994448



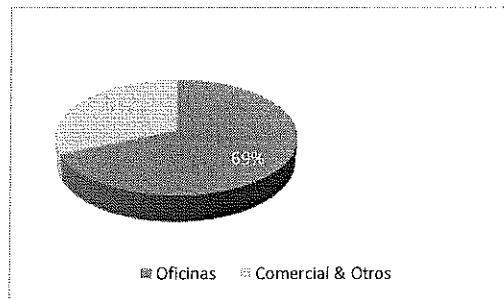
**Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas**  
 (Teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas)



**Distribución SBA por uso**



**Distribución Rentas Anualizadas**





**CLASE 8.<sup>a</sup>**

REGISTRADO EN LA OFICINA DE PATENTES DE ESPAÑA



0L5994449

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

(€mm)	1S 2015	1S 2014	Var. (%)
<b>Ingresos</b>			
Promociones	9,7	14,4	-32,4
Suelo	0,0	7,7	
<b>Total Ingresos</b>	<b>9,7</b>	<b>22,1</b>	<b>-55,9</b>
<b>Margen Bruto</b>			
Promociones	-2,5	-2,5	-1,2
Suelo	0,0	-4,8	
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>-2,5</b>	<b>-7,3</b>	<b>65,2</b>
<b>Margen Promociones (%)</b>	<b>-26,0</b>	<b>-17,3</b>	<b>-49,7</b>
<b>Margen Suelo (%)</b>		<b>-62,2</b>	

Promoción residencial

- El total de ingresos del área de promoción y suelo en el primer semestre de 2015 ha ascendido a 9,7 millones, frente a 22,1 millones del ejercicio 2014, un 55,9% menos, debido a las menores ventas de promoción y a la ausencia de venta de suelo en comparación con el ejercicio precedente.
- Las ventas han descendido debido a que se ha adoptado una política comercial más selectiva en espera de una pronta recuperación del mercado.
- El resultado de la actividad residencial es positivo en 1 millón de euros después de descontar la reversión de provisiones de 3,5 millones en producto terminado residencial.
- Se han entregado durante el semestre un total de 52 unidades (viviendas, locales y oficinas), frente a 75 unidades entregadas en el mismo periodo del ejercicio anterior, por un importe de 9,7 millones de euros, frente a 22,1 millones en 2014 (un 56,1% menos).

Promociones entregadas	Nº Unidades	Ingresos MM €
Madrid/Centro	24	4,6
Levante	7	1,3
Cataluña	7	1,0
Polonia	0	0,0
Andalucía	14	2,7
Canarias	0	0,0
Portugal	0	0,0
<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>9,7</b>



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CORREOS Y TELÉGRAFOS DE ESPAÑA



0L5994450

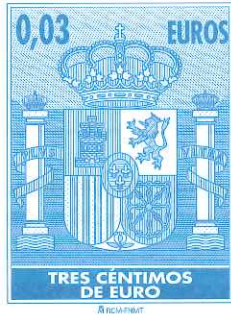
- En el primer semestre de 2015 se han pre-venido 48 unidades (un 38,5% menos que en 1S 2014) por un importe de 9,2 millones de euros, un 30% menos que en el mismo periodo de 2014:

<b>Evolución cartera residencial</b>	<b>1S 2015</b>	<b>1S 2014</b>	<b>Var. (%)</b>
<b>Pre-ventas</b>			
Número de unidades	48	78	-38,5%
MM €	9,2	13,1	-30,0%
<b>Entregas</b>			
Número de unidades	52	75	-30,7%
MM €	9,7	22,1	-56,1%
<b>Cartera total disponible al final del periodo</b>			
Número de unidades (incl. parcelas)	649	754	-13,9%

- Al cierre del primer semestre de 2015, Realia cuenta con una cartera de 602 unidades (viviendas, locales y oficinas) sin entregar, todas terminadas, de las cuales 11 están vendidas pendientes de entrega y 591 a la venta (192 en Madrid, 200 en Andalucía, 112 en Levante, 68 en Cataluña, 14 en Portugal y 5 en Polonia).
- Además, la compañía cuenta con 58 parcelas unifamiliares destinadas a la venta para autopromoción residencial (30 en Cataluña y 28 en Andalucía).
- De las viviendas disponibles en stock, un 77,2% corresponde a primera vivienda y un 22,8% a segunda residencia.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



0L5994451

**Cartera de Suelo**

- A 30 de junio 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>**

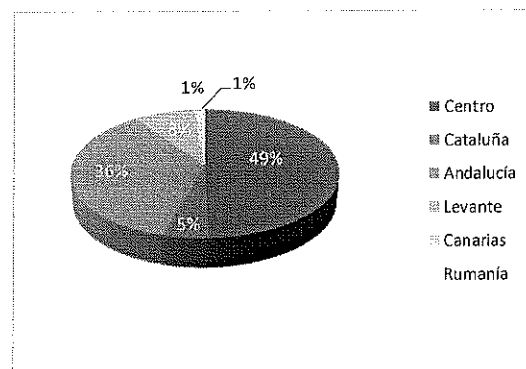
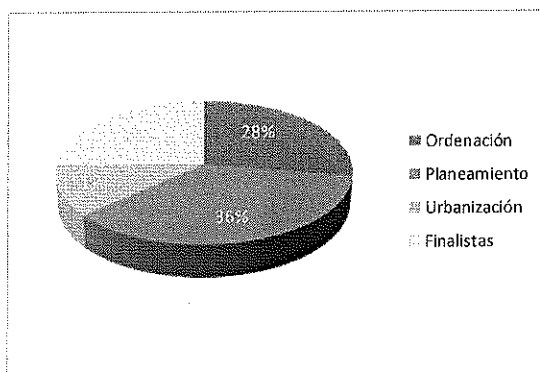
**Por Situación Urbanística**

	<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>)</b>
Ordenación	517.994
Planeamiento	669.961
Urbanización	213.596
Finalistas	468.737
<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>

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





**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
TIMBRE DEL ESTADO

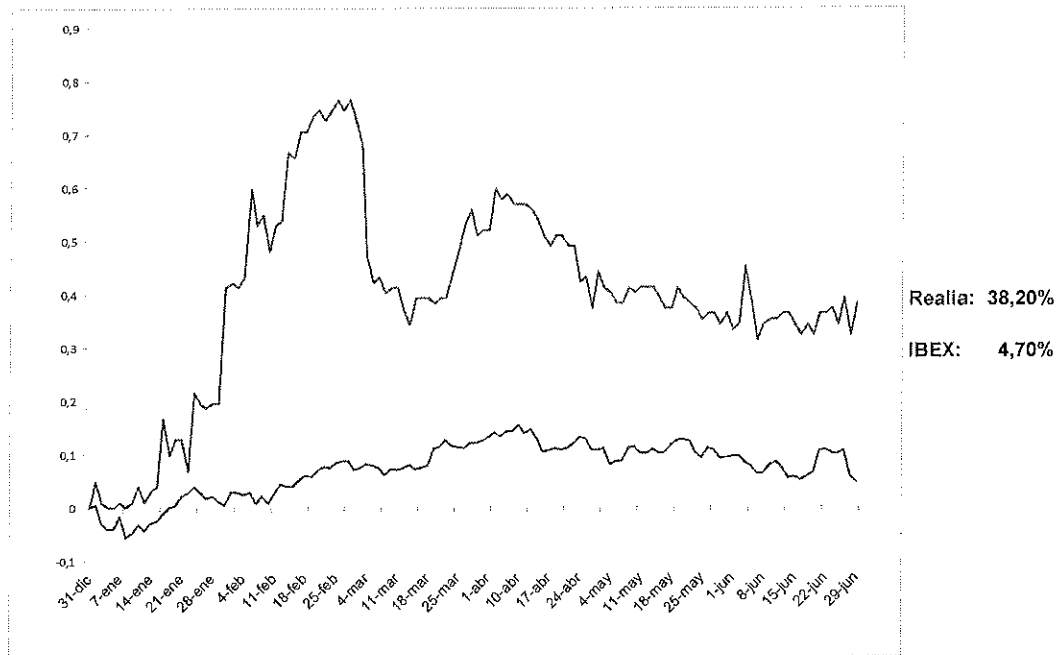


0L5994454



**9.- DATOS BURSATILES**

- Las acciones de Realia han cerrado el primer semestre de 2015 en 0,705 euros, con una subida del 38,2% respecto al precio de cierre del ejercicio 2014 (0,51 euros). El índice IBEX 35 ha registrado un comportamiento en el mismo periodo del +4,70%.



	<b>30/06/2015</b>
Cotización al cierre (€ / acción)	0,705
Capitalización bursátil al cierre (€)	216.696.507
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	0,94
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,50
Efectivo medio diario negociado (€)	1.098.629
Volumen medio diario de contratación (acciones)	1.668.439

**Información de contacto**

Tel: 91 353 44 09

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



**CLASE 8.ª**  
ESTADO DE LOS SERVICIOS DE CORREOS Y TELÉGRAFOS



0L5994453

**AVISO LEGAL**

Este documento ha sido elaborado por Realía 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.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CORREOS Y TELÉGRAFOS DE ESPAÑA



0L5994452



CLASE 8.<sup>a</sup>



OL5994455

Los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados y el Informe de Gestión Intermedio, correspondiente al período de seis meses, terminado el 30 de junio de 2015, han sido aprobados por el Consejo de Administración de la entidad celebrado el día 29 de julio de 2015, y se identifican por ir extendidos en el reverso de treinta y ocho (38) hojas de papel timbrado numeradas correlativamente del n° OL5994417 al OL5994451, ambos inclusive, y OL5994454, OL5994453 y OL5994452.

A los efectos del Real Decreto 1.362/2007, de 19 de octubre (art.8.1.b), los Administradores de REALIA Business, S.A. abajo firmantes realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales resumidas (primer semestre 2014) que se presentan, elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor, o de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el Informe de Gestión intermedio incluye el análisis fiel de la información exigida.

Los Sres. Consejeros, en señal de conformidad, firman la presente hoja de papel timbrado n° OL5994455 por ambas caras.

D. IGNACIO BAYÓN MARINÉ  
Consejero Presidente ejecutivo  
Presidente de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

EAC INVERSIONES CORPORATIVAS, S.L.,  
representada por D<sup>a</sup> ESTHER ALCO CER  
KOPLOWITZ  
Consejera dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones

---

MELIOTO, S.L., representada por D<sup>a</sup> ALICIA  
ALCO CER KOPLOWITZ  
Consejera dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal del Comité de Auditoría y Control

---

D. IÑIGO ALDAZ BARRERA  
Consejero ejecutivo  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

---

D<sup>a</sup> CARMEN IGLESIAS CANO  
Consejera independiente  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones  
Vocal del Comité de Auditoría y Control  
Vocal de la Comisión de Operaciones Vinculadas

D.GERARDO KURI KAUFMANN  
Consejero dominical  
Vocal de la Comisión Ejecutiva  
Vocal de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones  
Vocal del Comité de Auditoría y Control

---

D<sup>a</sup> MARÍA ANTONIA LINARES LIÉBANA  
Consejera independiente  
Presidenta de la Comisión de Nombramientos y  
Retribuciones  
Presidenta del Comité de Auditoría y Control  
Presidenta de la Comisión de Operaciones Vinculadas

---