

REALIA



RESULTADOS 3T 2018

5 de noviembre de 2018

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

Anexo - Glosario de APMs^(*)

^(*) En este Informe se incluyen una serie de indicadores alternativos de gestión (APMs por sus siglas en inglés), que se definen en el Anexo adjunto al presente documento, según las recomendaciones de ESMA (European Securities and Markets Authority).

1.- DATOS PRINCIPALES

INGRESOS Y RESULTADOS

- Realia ha obtenido unos ingresos totales a 30 de septiembre de 2018 de 70,1 millones de euros, un 6,8% menor a lo obtenido en el mismo periodo de 2017; con un incremento en el área patrimonial del 3,2% y una caída en el área de promociones del 42,6% (7,2 mm€).
La caída en el área de promociones se justifica por el menor valor unitario de las unidades entregadas en 2018 respecto a 2017; por un retraso en la entrega de producto terminado que se encuentra reservado y por la anulación de ventas de solares por importe de 1 millón de euros, efectuadas por la Junta de Compensación de Valdebebas y que en su día le fueron aportados por Realia.
- El EBITDA se sitúa en 33,3 millones de euros, con un ascenso del 1,2% debido a la mejora de márgenes en el área de patrimonio y a la disminución de costes operativos.
- El beneficio antes de impuestos, a 30 de septiembre 2018, asciende a 45,4 millones de euros, frente a 44,9 en el mismo periodo de 2017 (incremento del 1,1%).

ENDEUDAMIENTO

- En junio 2018, previa amortización de 13,6 millones en abril de 2018, el Grupo Realia renovó la financiación de Realia Business, firmando una novación por 120 millones y con vencimiento 30 de diciembre de 2020.
- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 727,4 millones a 30 de septiembre 2018, frente a los 762,9 millones del cierre de 2017 (4,7% de reducción).
- La tesorería y equivalentes a 30 de septiembre de 2018 asciende a 54,7 millones de euros, frente a los 85,1 millones de euros del mismo periodo del año anterior.
- A 30 de septiembre 2018, Realia tiene una deuda financiera neta de 672,7 millones de euros, un 5,4% menor que en el mismo periodo del ejercicio anterior. Respecto al cierre del ejercicio anterior la deuda financiera neta ha disminuido un 0,8%. El cash flow generado por el Grupo durante el periodo junto con la caja disponible han permitido reducir la deuda financiera neta e invertir 27,5 millones de euros en la compra de un suelo en Alcalá de Henares (Madrid).
- El resultado financiero neto se sitúa en -11,5 millones (incluyendo valoración de derivados) inferior a los -11,9 millones de euros del mismo periodo del año anterior. El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 1,91% frente al 1,97% del mismo periodo del año 2017.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos por rentas de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 45,8 millones (un 65,3% de los ingresos totales) hasta el tercer trimestre de 2018, con un aumento del 2,2% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente.
- La ocupación global de los inmuebles en explotación se sitúa en el 93,2% al final del tercer trimestre del ejercicio 2018 frente al 93,8% del mismo periodo de 2017, esta ligera caída obedece principalmente al vencimiento de contratos en el inmueble sito en Albasanz, 16 y que actualmente se encuentran en re-comercialización.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- A 30 de septiembre de 2018 se han entregado 68 unidades por un importe de 10,7 millones de euros, que supone una caída del 36,7% (6,2 mm€) respecto al mismo periodo de 2017, esta caída se debe al menor valor unitario de las unidades entregadas en 2018 respecto a 2017 y por un retraso en la entrega de producto terminado que se encuentra reservado.

- Realia cuenta a 30 de septiembre de 2018 con un stock de 465 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso y pendientes de entrega (29 de ellas reservadas/vendidas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

- La cartera de suelo actual de Realia, en sus distintos estadios urbanísticos, asciende a 5.742.359 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.875.632 m² edificables.

2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS

(€mm)	3T 2018	3T 2017	Var. (%)
Ingresos Explotación	70,1	75,2	-6,8
Ingresos por rentas	45,8	44,8	2,2
Ingresos por repercusión de gastos	12,7	11,9	6,7
Ingresos por promoción y suelo	9,7	16,9	-42,6
Otros ingresos	1,9	1,6	18,8
EBITDA Total	33,3	32,9	1,2
Resultado Neto atribuible	24,0	25,4	-5,5
Deuda Financiera Neta	672,7	711,3	-5,4
Nº Acc. (MM, excl. autocartera)	643,4	644,2	-0,1
Beneficio por acción (€)	0,037	0,039	-5,1

3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS

	3T 2018	3T 2017	Var. (%)
Área de Patrimonio			
Superficie Total (m2)	405.809	405.877	0,0
Ocupación (%)	93,2%	93,8%	-0,6
Área de Promociones			
Unidades (viv+loc+of+parcelas) entregadas			
Millones €	10,7	16,9	-36,7
Unidades	68	80	-15,0
Nº Empleados	90	91	-1,1

Número de Empleados	30/09/2018	30/09/2017	Var. (%)
Totales ⁽¹⁾	90	91	-1,1
Realia Business	40	40	0,0
Realia Patrimonio	4	4	0,0
Hermanos Revilla ⁽¹⁾	45	46	-2,2
Realia Polska	1	1	0,0

(1) Incluye 33 y 35 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios en los años 2018 y 2017 respectivamente.

4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(€mm)	3T 2018	3T 2017	Var. (%)
Ingresos Totales Explotación	70,1	75,2	-6,8
Rentas	45,8	44,8	2,2
Provisión Gastos	12,7	11,9	6,7
Promociones	10,7	16,9	-36,7
Suelo	-1,0	-	-
Servicios	1,4	0,8	75,0
Otros ingresos (promoción y patrimonio)	0,5	0,8	-37,5
Margen Bruto	38,6	38,5	0,3
Alquileres	41,0	38,7	5,9
Promociones	-2,8	-0,3	-833,3
Servicios	0,4	0,1	300,0
Costes Estructura	-5,2	-5,5	5,5
Otros Gastos	-0,1	-0,1	0,0
EBITDA	33,3	32,9	1,2
Amortizaciones	-0,3	-0,3	0,0
Provisiones	6,5	6,7	-3,0
EBIT	39,5	39,3	0,5
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	15,5	15,6	-0,6
Resultado financiero neto	-11,5	-11,9	3,4
Puesta en equivalencia	1,9	1,9	0,0
Resultado antes de Impuestos	45,4	44,9	1,1
Impuestos	-11,2	-11,1	-0,9
Beneficio después de Impuestos	34,2	33,8	1,2
Socios externos	10,2	8,4	21,4
Resultado Neto Atribuible	24,0	25,4	-5,5

- Los ingresos por rentas (sin incluir gastos repercutidos) ascienden a 45,8 millones hasta el tercer trimestre de 2018, frente a 44,8 millones hasta el 3T de 2017, debido a la mejora de las rentas y la disminución de bonificaciones e incentivos de contratos.

- El EBITDA se sitúa en 33,3 millones de euros, con un aumento del 1,2% debido a una mejora en el margen del área patrimonial de la compañía.
- Los resultados financieros netos se han situado al cierre del tercer trimestre de 2018 en -11,5 millones frente a -11,9 millones del 3T 2017.
- La reversión neta de provisiones ha ascendido a un total de 6,5 millones (6,7 millones en 3T 2017), con el siguiente desglose:

Desglose Provisiones (€mm)	3T 2018
Exceso provisiones	0,1
Producto terminado residencial	2,3
Suelos	-0,3
Otros (clientes, litigios,...)	4,4
Total	6,5

- El beneficio antes de impuestos se sitúa en 45,4 millones a 30 de septiembre de 2018, frente a 44,9 millones en el mismo periodo de 2017. El beneficio neto atribuido hasta el tercer trimestre del ejercicio 2018 asciende a 24,0 millones de euros frente al resultado neto atribuido de 3T 2017 que fue de 25,4 millones de euros.

5.- BALANCE CONSOLIDADO

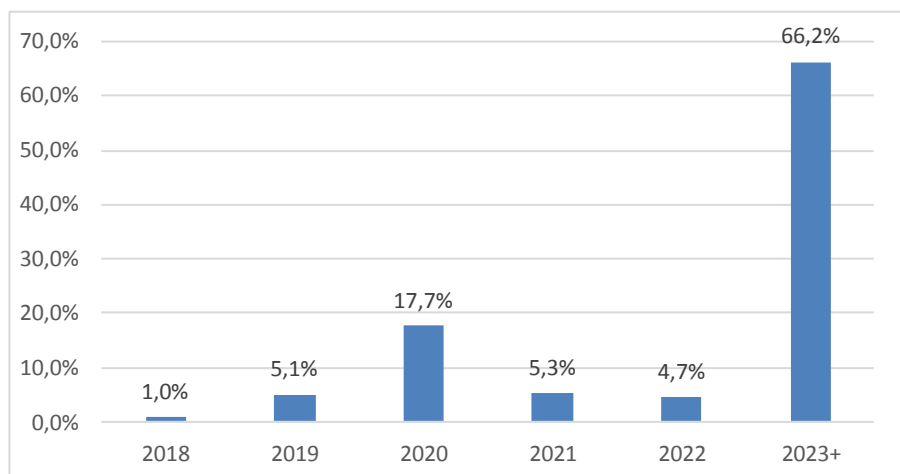
(€mm)	30/09/2018	31/12/2017	PASIVO	30/09/2018	31/12/2017
ACTIVO					
Inmovilizado material	2,7	4,8	Patrimonio neto atribuido	834,4	806,3
Inversiones inmobiliarias	1.408,3	1.383,1	Minoritarios	236,3	237,9
Existencias	318,1	295,6	Deuda con entidades de crédito y asimiladas	727,4	762,9
Deudores y cuentas a cobrar	13,8	14,0	Acreedores y cuentas a pagar	29,2	22,4
Tesorería y equivalentes	54,7	85,1	Otros pasivos	187,6	184,6
Otros activos	217,3	231,5			
Total Activo	2.014,9	2.014,1	Total Pasivo	2.014,9	2.014,1

6.- ESTRUCTURA FINANCIERA

(€ mm)	REALIA Patrimonio	REALIA Business	3T 2018	dic.-17	Var. (%)
	Patrimonio	Promociones y Suelo			
Sindicados	569,2	0,0	569,2	575,9	-1,2
Otros Préstamos	46,3	120,0	166,3	196,4	-15,3
Valoración Derivados	3,5	0,0	3,5	3,1	12,9
Intereses	1,8	0,2	2,0	2,7	-25,9
Gastos de formalización	-13,2	-0,4	-13,6	-15,2	10,5
Total Deuda	607,6	119,8	727,4	762,9	-4,7
Tesorería	27,8	26,9	54,7	85,1	-35,7
Deuda Neta	579,8	92,9	672,7	677,8	-0,8

- A 30 de septiembre de 2018, Realia tiene una deuda financiera bruta de 727,4 millones de euros, 35,5 millones menos que al cierre del ejercicio anterior que supone una reducción del 4,7%.
- A cierre del tercer trimestre de 2018, la compañía contaba con tesorería y equivalentes por un total de 54,7 millones de euros, por lo que la deuda financiera neta era de 672,7 millones de euros frente a 677,8 millones a diciembre de 2017 (un 0,8% menos). El cash flow operativo generado junto a la tesorería disponible ha permitido reducir la deuda financiera e invertir 27,5 millones de euros en la compra de un suelo en Alcalá de Henares (Madrid).
- A 30 de septiembre de 2018, el interés medio ponderado de la deuda bruta bancaria es del 1,91% (incluyendo los derivados contratados tras la nueva financiación del negocio patrimonial), frente al 1,97% a 31 de diciembre de 2017.
- Al cierre del tercer trimestre de 2018, el vencimiento de la deuda total del Grupo se distribuye según el siguiente cuadro:

Vencimiento Deuda Financiera Bruta



7.- NEGOCIO PATRIMONIAL
Rentas – Datos consolidados

(€ mm)	3T 2018	3T 2017	Var. (%)
Rentas	45,8	44,8	2,2%
Provisión Gastos	12,7	11,9	6,7%
Otros Ingresos	0,2	0,2	0,0%
Total Ingresos	58,7	56,9	3,2%
Gastos comunes edificios	-15,5	-15,8	1,9%
Resto Gastos	-2,2	-2,4	8,3%
Total Margen Bruto	41,0	38,7	5,9%
Margen bruto s/rentas (%)	89,5%	86,4%	3,6%

- Los ingresos por rentas al tercer trimestre de 2018, excluyendo gastos repercutidos, ascienden a 45,8 millones (un 78% de los ingresos del área patrimonial), con una subida del 2,2%, debido fundamentalmente a la mejora paulatina de las rentas unitarias y a la disminución de bonificaciones e incentivos en los contratos.
- El margen bruto sobre rentas se sitúa en el 89,5%, un 3,6 % superior al obtenido en el 3T de 2017.

Rentas - Datos operativos ⁽¹⁾

(€ mm)	3T 2018	3T 2017	Var. (%)
Rentas	49,2	48,2	2,1%
Provisión Gastos	13,9	13,0	6,9%
Otros Ingresos	0,2	0,2	0,0%
Total Ingresos	63,3	61,4	3,1%
Gastos comunes edificios	-16,7	-16,9	1,2%
Resto Gastos	-2,9	-3,1	6,5%
Total Margen Bruto	43,7	41,4	5,6%
Margen bruto s/rentas (%)	88,8%	85,9%	3,4%

⁽¹⁾ Los datos de este cuadro son operativos del negocio. Incluye los datos de la participada As Cancelas que se anotan de forma proporcional (50%).

Ingresos por Rentas operativas
Rentas por usos (superficies homogéneas)

(€ mm)	3T 2018	3T 2017	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 3T 2018 (%)	Ocup. 3T 2017 (%)
Oficinas	33,6	32,9	2,1%	226.676	94,9%	95,2%
CBD	16,3	15,8	3,2%	84.366	95,8%	93,9%
BD	6,0	6,0	0,0%	42.653	100,0%	100,0%
Periferia	11,3	11,1	1,8%	99.658	91,9%	94,2%
Centros Comerciales	13,0	12,7	2,4%	135.876	88,3%	89,5%
Otros	2,6	2,6	0,0%	43.257	100,0%	100,0%
Total Ingresos	49,2	48,2	2,1%	405.809	93,2%	93,8%

Rentas por ciudades (superficies homogéneas)

(€ mm)	3T 2018	3T 2017	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 3T 2018 (%)	Ocup. 3T 2017 (%)
Madrid	35,1	34,5	1,7%	249.772	94,1%	96,4%
CBD	16,7	16,2	3,1%	79.509	95,7%	95,7%
BD	7,2	7,3	-1,4%	49.895	100,0%	100,0%
Periferia	11,2	11,0	1,8%	120.368	90,7%	95,5%
Barcelona	4,3	4,1	4,9%	32.325	98,9%	98,2%
Resto	9,8	9,6	2,1%	123.711	89,8%	87,3%
Total Ingresos	49,2	48,2	2,1%	405.809	93,2%	93,8%

- Las rentas de oficinas han subido un 2,1%, debido a la mejora paulatina de las rentas unitarias.
- Por ciudades se observa un claro incremento de rentas en Barcelona (+4,9%), debido al aumento de ocupación y rentas de Torre REALIA BCN.
- Los ingresos de alquileres del área de Centros Comerciales reflejan una subida del 2,4% debido a la reducción de bonificaciones e incentivos concedidos a los arrendatarios, así como a las actualizaciones de rentas.

8.- NEGOCIO RESIDENCIAL (PROMOCION Y SUELO)

(€mm)	3T 2018	3T 2017	Var. (%)
<u>Ingresos</u>			
Promociones	10,7	16,9	-36,7%
Suelo	-1,0	-	-
Total Ingresos	9,7	16,9	-42,6%
<u>Gastos</u>			
Costes venta	-10,6	-14,8	28,4%
Resto costes	-1,9	-2,4	20,8%
Total Gastos	-12,5	-17,2	27,3%
Margen bruto Promociones	-2,8	-0,3	-833,3%
Margen bruto Promociones (%)	-28,9%	-1,8%	-1505,6%
Reversión Provisiones P. Terminado	2,3	2,6	-11,5%
Margen bruto (descontando Provisiones)	-0,5	2,3	-121,7%

Promoción residencial

- El total de ingresos del área de promoción y suelo hasta el tercer trimestre de 2018 ha ascendido a 9,7 millones, un 42,6% menos que en el mismo periodo de 2017 (7,2 mm €) que se justifica por el menor valor unitario de las unidades entregadas en 2018 respecto a 2017; por un retraso en la entrega de producto terminado que se encuentra reservado y por la anulación de ventas de solares por importe de 1 millón de euros, efectuadas por la Junta de Compensación de Valdebebas y que en su día le fueron aportados por Realia. A 30 de septiembre de 2018 se han entregado un total de 68 unidades (viviendas, locales, oficinas y parcelas) por un importe de 10,7 millones de euros.
- El margen bruto de esta actividad a 30 de septiembre de 2018 se sitúa en -2,8 millones de euros, sin considerar la reversión de provisiones, frente a -0,3 millones de euros del 3T de 2017, una vez aplicada la provisión, el margen bruto es negativo por importe de -0,5 millones de euros, frente a 2,3 millones de euros del 3T de 2017, esta variación obedece fundamentalmente a que en el producto entregado en 2017 se encontraba la promoción de Valdebebas con un margen bruto muy positivo.
- Realia cuenta a 30 de septiembre de 2018 con un stock de 465 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso y pendientes de entrega (29 de ellas reservadas/vendidas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

9.- DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado el tercer trimestre del ejercicio 2018 en 1,038 euros, con una bajada del 5,6% respecto al precio de cierre del ejercicio 2017.

	30/09/2018
Cotización al cierre (€ / acción)	1,038
Capitalización bursátil al cierre (€)	669.310.658
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,18
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,96
Cotización media del periodo (€ / acción)	1,07
Efectivo medio diario negociado (€)	163.291
Volumen medio diario de contratación (acciones)	151.202

Información de contacto

Tel: 91 353 44 00

E-mail: inversores@realia.es / accionistas@realia.es

ANEXO - GLOSARIO DE APMs**Margen Bruto:**

Resultados atribuibles directamente a la actividad. Se calcula como la diferencia entre el total de ingresos de explotación (importe neto de la cifra de negocios, otros ingresos de explotación y Resultado por venta de patrimonio inmobiliario) y los costes operativos (variación de existencias de productos terminados o en curso, aprovisionamiento, otros gastos de explotación -deducida la parte imputada a gastos generales-, resultado por enajenación de inmovilizado y otros resultados).

EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization):

Resultado (Beneficio o Pérdida) de explotación deducido el impacto de las dotaciones a la amortización y de la variación de las provisiones de tráfico.

EBIT (Earnings Before Interest and Taxes):

Beneficio de explotación más variación de valor de las inversiones inmobiliarias y resultado por variación de valor de activos y deterioro.

Endeudamiento Financiera bruto (EFB):

Es la deuda con entidades de crédito corrientes y no corrientes.

Endeudamiento Financiero Neto (EFN):

Es el endeudamiento financiero bruto menos el efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Beneficio por acción:

Se determina como el cociente entre el resultado atribuible a la sociedad dominante del grupo Realia, y el número de acciones en circulación, deducida la autocartera, al finalizar el período al que se refiere.

BD:

Business District (Distrito de Negocios).

CBD:

Central Business District (Distrito Central de Negocios).

Ocupación:

Superficie ocupada de la cartera de activos en renta dividido por la superficie en explotación de la cartera.

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.