

REALIA



RESULTADOS 3T 2017

17 de octubre de 2017

INDICE

- 1.- Datos Principales
- 2.- Resumen Datos Financieros
- 3.- Resumen Datos Operativos
- 4.- Cuenta de Resultados Consolidada
- 5.- Balance Consolidado
- 6.- Estructura Financiera
- 7.- Negocio Patrimonial
- 8.- Negocio Residencial
- 9.- Datos Bursátiles

1.- DATOS PRINCIPALES

INGRESOS Y RESULTADOS

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en el tercer trimestre de 2017 de 75,2 millones de euros, un 5% superior a lo obtenido en el mismo periodo de 2016, debido al aumento de los ingresos de alquiler (2%) y sobre todo al incremento de los ingresos de promociones (26%).
- El EBITDA se sitúa en 32,9 millones de euros en el 3T 2017, frente a 30,2 millones en el 3T 2016.
- El beneficio neto atribuido al 3T 2017 se sitúa en 25,4 millones de euros, frente a los 89,2 millones del ejercicio anterior que reflejó el impacto de varias situaciones extraordinarias (quitas, ajustes de valoración, provisiones, ...).
- El Resultado Recurrente neto atribuible en el tercer trimestre de 2017 se sitúa en 15,4 millones de euros, frente a 17,6 millones en el mismo periodo del ejercicio 2016, neto de los impactos mencionados, debido al incremento de los costes financieros.

ENDEUDAMIENTO

- Realia ha reducido su deuda financiera bruta hasta 779 millones a 30 de septiembre de 2017, 162 millones de euros menos que hace un año y 72 millones desde el inicio del ejercicio.
- El resultado financiero neto se sitúa en -12 millones, frente a un importe comparable de -5,8 millones en el ejercicio anterior. Este resultado refleja el mayor coste de la nueva deuda del negocio patrimonial firmada en abril de este año.
- A 30 de septiembre de 2017, Realia tiene una deuda financiera neta de 711 millones de euros, un 21% menos que en septiembre de 2016.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos totales del área patrimonial (rentas, gastos, resultado venta inmovilizado y otros) hasta el tercer trimestre ascienden a 57 millones, 2% por encima del ejercicio precedente debido a una ligera mejora de la ocupación (93,8% vs 92,3%).

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- Hasta el tercer trimestre de 2017 se han entregado 80 unidades por un importe de 16,9 millones de euros, frente a 69 unidades y 13,4 millones en el ejercicio anterior.

2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS

(€mm)	3T 2017	3T 2016	Var. (%)
Ingresos Explotación	75,2	71,7	5,0
Ingresos por rentas	44,8	43,6	2,8
EBITDA Total	32,9	30,2	8,9
Resultado Neto atribuible	25,4	89,2	-71,6
Deuda Financiera Neta	711	900	-21,0
Nº Acc. (MM, excl. autocartera)	644,2	460,1	40,0
Beneficio por acción (€)	0,039	0,194	-79,7

3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS

	3T 2017	3T 2016	Var. (%)
Area de Patrimonio			
Superficie Total (m²)	405.877	404.807	0,3
Ocupación (%)	93,8	92,3	1,6
Area de Promociones			
Unidades (viv+loc+of+parcelas) entregadas			
Millones €	16,9	13,4	26,0
Unidades	80	69	15,9
Nº Empleados	91	94	-3,2

Número de Empleados	30/09/2017	30/09/2016	Var. (%)
Totales	91	94	-3,2
Realia Business	40	42	-4,8
Realia Patrimonio	4	4	0,0
Hermanos Revilla	46	47	-2,1
Realia Polska	1	1	0,0
Conserjería HR	35	36	

4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(€mm)	3T 2017	3T 2016	Var. (%)
Ingresos Totales Explotación	75,2	71,6	5,0
Rentas	44,8	43,6	2,8
Provisión Gastos	11,9	11,7	2,0
Venta de patrimonio (resultado)	0,0	0,4	-100,0
Promociones	16,9	13,4	26,0
Suelo	0,0	0,9	-100,0
Servicios	0,8	0,2	310,0
Otros ingresos (promoción y patrimonio)	0,7	1,4	-50,0
Margen Bruto	38,5	36,2	6,6
Alquileres	38,7	37,8	2,3
Promociones	-0,3	-1,8	83,2
Servicios	0,2	0,2	-15,0
Costes Estructura	-5,5	-5,9	5,9
Otros Gastos	-0,1	-0,1	-20,0
EBITDA	32,9	30,2	9,0
Amortizaciones	-0,3	-0,3	6,9
Provisiones	6,7	-48,5	113,8
EBIT	39,3	-18,7	310,8
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	15,6	9,3	69,1
Resultado financiero neto	-12,0	107,5	-111,1
Puesta en equivalencia	1,9	-1,0	288,2
Resultado antes de Impuestos	44,9	97,1	-53,8
Impuestos	-11,1	-3,7	-200,0
Beneficio después de Impuestos	33,8	93,4	-63,8
Socios externos	8,4	4,2	98,1
Resultado Neto Atribuible	25,4	89,2	-71,5
Resultado Recurrente Neto Atribuible	15,4	17,6	-12,5

- Los ingresos totales de la compañía en el tercer trimestre de 2017 ascienden a 75,2 millones de euros, un 5% más que en el ejercicio precedente, debido a las mayores ventas de promociones (16,9 millones frente a 13,4 millones en 3T 2016) y a una ligera mejoría en los ingresos de alquiler.
- El EBITDA asciende ligeramente hasta 32,9 millones de euros, debido a la mejora de márgenes de negocio y los ahorros en gastos generales.
- La reversión de provisiones ha ascendido a un total de 6,7 millones, según el siguiente detalle:

Desglose Provisiones (€mm)	3T 2017
Exceso provisiones	0,3
Producto terminado residencial	2,6
Suelos	-0,1
Otros (clientes, litigios,...)	3,9
Total	6,7

- El beneficio antes de impuestos se sitúa en 44,9 millones a 30 de septiembre de 2017, frente a 97,1 millones en el mismo periodo de 2016. El beneficio neto atribuido en el tercer trimestre del ejercicio 2017 se sitúa en 25,4 millones de euros frente al resultado neto atribuido de 3T 2016 que fue de 89,2 millones de euros.
- El beneficio neto recurrente atribuido (descontando el efecto de las quitas, la variación en las valoraciones del inmovilizado y las provisiones) se sitúa en el 3T de 2017 en 15,4 millones de euros, frente a 17,6 millones en el mismo periodo del ejercicio 2016.

5.- BALANCE CONSOLIDADO

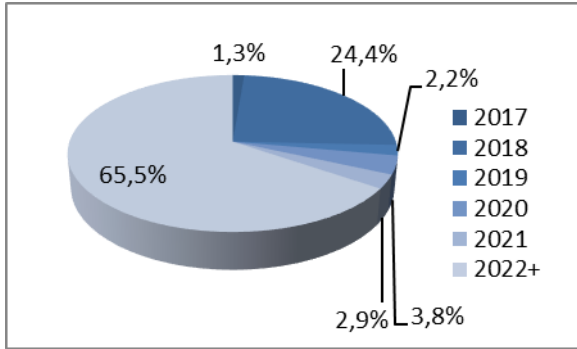
(€mm)	ACTIVO		PASIVO		
	30/09/2017	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2016	
Inmovilizado material	5	5	Patrimonio neto atribuido	801	777
Inversiones inmobiliarias	1.252	1.356	Minoritarios	240	232
Existencias	305	315	Deuda con entidades de crédito y asimiladas	779	851
Deudores y cuentas a cobrar	12	12	Acreedores y cuentas a pagar	31	21
Tesorería y equivalentes	68	101	Otros pasivos	181	178
Otros activos	390	269			
Total Activo	2.032	2.059	Total Pasivo	2.032	2.059

6.- ESTRUCTURA FINANCIERA

	REALIA Patrimonio	REALIA Business	3T 2017	3T 2016	Var. (%)	dic.-16
	Patrimonio	Promociones y Suelo				
Sindicados	582	0	582	678	-14,2	678
Otros Préstamos	51	155	206	264	-21,8	174
Valoración Derivados	4	0	4	0		0
Intereses	2	1	3	1	n/m	0
Gastos de formalización	-16	-0	-16	-1	n/m	-1
Total Deuda	623	156	779	941	-17,2	851
Tesorería	24	44	68	41	65,9	101
Deuda Neta	599	112	711	900	-21,0	750

- A final del tercer trimestre de 2017, Realia tenía una deuda financiera bruta de 779 millones de euros, un 17% menos que en el mismo periodo de 2016 (941 millones).
- Asimismo, a 30 de septiembre de 2017, Realia contaba con Tesorería y equivalentes por un total de 68 millones de euros, por lo que la deuda financiera neta era de 711 millones de euros (frente a 900 millones al final del tercer trimestre de 2016).
- Durante el ejercicio 2017 la deuda neta ha pasado de 750 a 711 millones de euros, reflejando la generación de caja del negocio recurrente.
- A 30 de septiembre de 2017, el interés medio ponderado de la deuda bruta remunerada es del 1,94% frente al 0,54% a 30 de septiembre de 2016.
- A 30 de septiembre de 2017, el vencimiento de la deuda es el siguiente:

Vencimiento Deuda Financiera Bruta



7.- NEGOCIO PATRIMONIAL
Alquileres ⁽¹⁾

(miles €)	3T 2017	3T 2016	Var. (%)
Rentas	48.440	47.142	2,8%
Otros Ingresos	13.581	13.066	3,9%
Total Ingresos	62.022	60.209	3,0%
Gastos comunes repercutibles	-16.910	-16.999	0,5%
Gastos comunes no repercutibles	-3.474	-3.227	-7,6%
Total Margen Bruto	41.638	39.983	4,1%
Margen rentas (%)	86,0%	84,8%	1,3%
Ingresos As Cancelas (y otros) (*)	-5.072	-4.279	
TOTAL INGRESOS (NIC)	56.950	55.930	1,8%
Gastos As Cancelas (y otros)	1.954	2.086	
Total Margen Bruto (NIC)	38.520	37.790	1,9%

(*) El Centro Comercial As Cancelas consolida por puesta en EQUIVALENCIA.

- El margen bruto del negocio de alquileres mejora hasta el 86%.

Ingresos por Rentas (Lfl)⁽²⁾

(miles €)	3T 2017	3T 2016	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 3T 2017 (%)	Ocup. 3T 2016 (%)
Oficinas	33.101	31.830	4,0%	226.729	95,2%	93,5%
CBD	16.019	15.715	1,9%	84.420	93,9%	95,5%
BD	5.961	5.715	4,3%	42.653	100,0%	95,1%
Periferia	11.120	10.400	6,9%	99.656	94,2%	91,2%
Centros Comerciales	12.719	12.830	-0,9%	135.891	89,5%	88,0%
Otros	2.620	2.483	5,5%	43.257	100,0%	99,8%
Total Ingresos	48.440	47.142	2,8%	405.877	93,8%	92,3%

⁽²⁾ Superficies homogéneas (No incluye el edificio de Los Cubos actualmente vacío y en rehabilitación)

(miles €)	3T 2017	3T 2016	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 3T 2017 (%)	Ocup. 3T 2016 (%)
Madrid	34.788	34.038	2,2%	249.826	96,4%	93,8%
CBD	16.483	16.209	1,7%	79.563	95,7%	96,7%
BD	7.316	7.052	3,8%	49.895	100,0%	95,8%
Periferia	10.989	10.777	2,0%	120.367	95,5%	91,0%
Barcelona	4.067	3.452	17,8%	32.325	98,2%	92,9%
Resto	9.585	9.653	-0,7%	123.726	87,3%	89,3%
Total Ingresos	48.440	47.142	2,8%	405.877	93,8%	92,3%

⁽²⁾ Superficies homogéneas (No incluye el edificio de Los Cubos actualmente vacío y en rehabilitación)

- Ligeramente aumento de las rentas en prácticamente todos los segmentos de negocio, fundamentalmente debido a la mejora de ocupación.

8.- NEGOCIO RESIDENCIAL (PROMOCION Y SUELO)

(€mm)	3T 2017	3T 2016	Var. (%)
Ingresos			
Promociones	16,9	13,4	26,0
Suelo y otros	0,5	2,1	-75,0
Total Ingresos	17,4	15,5	12,4
Gastos			
Costes venta	-14,8	-14,6	-2,0
Total Gastos	-14,8	-14,6	-2,0
Margen Operativo Promociones (1)	2,6	1,0	170,8
Margen Promociones (%)	15%	6%	140,9
Reversión Provisiones P. Terminado	2,6	2,6	0,0
Margen (descontando Provisiones)	5,2	3,6	46,1

(1) Margen obtenido en las ventas de promociones del año, sin incluir costes recurrentes de suelo, ni otros costes no directamente relacionados con las promociones en venta.

- El total de ingresos del área de promoción y suelo hasta el tercer trimestre de 2017 ha ascendido a 17,4 millones, un 12% más que en el mismo periodo de 2016.
- El margen bruto de esta actividad, de acuerdo a este criterio, es de 2,6 millones, muy superior al del año pasado. Después de descontar la reversión de provisiones de Producto terminado, el resultado sube a 5,2 millones de euros, frente a 3,6 millones en 2016.

Promociones entregadas	Nº Unidades	Ingresos MM €
Madrid/Centro	46	12,1
Levante	11	1,5
Cataluña	4	0,6
Andalucía	18	2,4
Polonia	1	0,2
Total	80	16,9

Evolución cartera residencial	3T 2017	3T 2016	Var. (%)
Pre-ventas			

Número de unidades	84	71	18,3%
MM €	18,7	14,3	30,8%
Entregas			
Número de unidades	80	69	15,9%
MM €	16,9	13,4	25,8%
Cartera total disponible al final del periodo			
Número de unidades (incl. parcelas)	451	557	-19,0%

- Se han entregado durante los nueve primeros meses del año un total de 80 unidades (viviendas, locales, oficinas y parcelas), frente a 69 unidades entregadas en el mismo periodo del ejercicio anterior, destacando las escrituras en la zona Centro.
- Realia cuenta, a 30 de septiembre de 2017, con una cartera de 410 unidades (viviendas, locales y oficinas) sin entregar, todas terminadas, de las cuales 16 están vendidas pendientes de entrega.
- Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a la venta para autopromoción.
- De las viviendas disponibles en stock, un 75% corresponde a primera vivienda y un 25% a segunda residencia.

9.- DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado el tercer trimestre del ejercicio 2017 en 1,10 euros, con una subida del 27,9% respecto al precio de cierre del ejercicio 2016.

	30/09/2017
Cotización al cierre (€ / acción)	1,100
Capitalización bursátil al cierre (€)	709.288.752
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,140
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,830
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,979
Efectivo medio diario negociado (€)	274.271
Volumen medio diario de contratación (acciones)	280.277

Información de contacto

Tel: 91 353 44 09

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.

Resultado Recurrente:

Resultado neto atribuible a la sociedad dominante sin efectos extraordinarios, como quitas, provisiones y variación de valor de inversiones inmobiliarias.

Endeudamiento Financiera bruto (EFB):

Es la deuda con entidades de crédito corrientes y no corrientes más los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes, excluyendo de éstos la financiación procedente de préstamos participativos y las deudas por proveedores de inmovilizado.

Endeudamiento Financiero Neto (EFN):

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

EPRA Net Net Asset Value (NNAV):

Se calcula en base al patrimonio neto atribuido a dominante, ajustado por las plusvalías implícitas de los activos de circulante y de uso propio valorados a mercado y deduciendo los impuestos que se devengarían por dichas plusvalías implícitas, teniendo en cuenta la normativa fiscal en el momento del cálculo.

EPRA Net Net Asset Value (NNAV) por acción:

Se calcula dividiendo el EPRA NNAV por el número de acciones deducida la autocartera.

EPRA (European Public Real Estate Association):

Asociación de las compañías patrimoniales cotizadas europeas que marca unos estándares de mejores prácticas a seguir.

Resultado por acción:

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

Loan to Value (LTV):

Se determina como cociente entre el endeudamiento financiero neto EFN y el GAV valor de reposición de los activos (valor de mercado de los activos incrementado por los costes de transacción, determinado por experto independiente (CB Richard Ellis según criterio RICS y Tinsa según criterio ECO).

GAV (Valor de Liquidación):

Valor de mercado de los Activos Activos determinado por expertos independientes (Tinsa y CBRE).

BD:

Business District (Distrito de Negocios).

CBD:

Central Business District (Distrito Central de Negocios).

Rentas like for like:

Datos de rentas comparados entre periodos descontando inversiones/desinversiones, cartera de proyectos/rehabilitaciones y otros ajustes como indemnizaciones.

GAV like for like:

Datos de valor comparados entre periodos descontando inversiones/desinversiones.

Ocupación:

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

Tasa Yield:

Rentas del periodo anualizadas considerando 100% ocupación dividido por el GAV de los activos en explotación (en porcentaje).

AVISO LEGAL

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

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

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

El presente documento no constituye una oferta o invitación para adquirir o suscribir acciones, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto Legislativo 4/2016, 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.