

REALIA



RESULTADOS 2018

25 de febrero de 2019

INDICE

- 1.- Datos Principales**
- 2.- Resumen Datos Financieros**
- 3.- Resumen Datos Operativos**
- 4.- Cuenta de Resultados Consolidada**
- 5.- Balance Consolidado**
- 6.- Estructura Financiera**
- 7.- Valoración de activos**
- 8.- Valor Liquidativo Neto (NNAV)**
- 9.- Negocio Patrimonial**
- 10.- Negocio Residencial**
- 11.- Datos Bursátiles**
- 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 en el ejercicio 2018 de 93,9 millones de euros, un 6,8% menor a lo obtenido en el mismo periodo de 2017; con un incremento en el área patrimonial del 1,4% y una caída en el área de promociones del 38,9% (8,8 millones €), que se justifica por la progresiva reducción del stock del producto residencial terminado cuyo precio medio es inferior al producto entregado en ejercicios precedentes. Además, en 2017 se estaban entregando unidades de una promoción en Valdebebas (Madrid) cuyo precio unitario era muy elevado. También influye el stock de unidades reservadas de las que todavía no se ha realizado la entrega a sus compradores y que se espera formalizar en el primer trimestre de 2019. A 31 de diciembre de 2018 se han entregado un total de 89 unidades (viviendas, locales, oficinas y parcelas) por un importe de 14 millones de euros. Hay que destacar que en 2018 todavía no se han producido entregas de unidades correspondientes a nuevas promociones.
- El EBITDA se sitúa en 45,3 millones de euros, con un ascenso del 0,9% debido a la mejora de márgenes en el área de patrimonio y a la disminución de costes operativos.
- El beneficio antes de impuestos, a 31 de diciembre 2018, asciende a 72,5 millones de euros, frente a 54,7 en el mismo periodo de 2017 (incremento del 32,5%).
- EL beneficio después de impuesto atribuible a 31 de diciembre de 2018 asciende a 40,2 millones de euros un 31,8% superior al obtenido en el mismo periodo de 2017.

ENDEUDAMIENTO

- En noviembre de 2018, el Consejo de Administración de Realia Business, acordó aprobar una ampliación de capital por importe de 149,1 millones de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 175.457.742 acciones ordinarias, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 0,61 euros por acción. Dicha ampliación ha sido suscrita y desembolsada en su totalidad e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 28 de diciembre de 2018.
- Tras finalizar la ampliación de capital y atendiendo a su finalidad, Realia Business procedió a la amortización del préstamo que tenía concedido por la entidad Caixa por importe de 120 millones de euros y consecuentemente se liberó las garantías otorgadas por Inversora Carso.
- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 616 millones a 31 de diciembre 2018, frente a los 763 millones del cierre de 2017 (19,3% de reducción). La totalidad de esta deuda financia el negocio patrimonial.
- La tesorería y equivalentes a 31 de diciembre 2018 asciende a 87,5 millones de euros, frente a los 85,1 millones de euros del mismo periodo del año anterior.
- A 31 de diciembre 2018, Realia tiene una deuda financiera neta de 528,5 millones de euros, un 22% menor que en el mismo periodo del ejercicio anterior. El cash flow generado por el Grupo durante el periodo, la ampliación de capital suscrita y la caja disponible, han permitido reducir la deuda financiera neta, invertir en el desarrollo de nuevas promociones, adquirir por 27,5 millones de euros un suelo en Alcalá de Henares (Madrid) y cubrir los futuros recursos destinados a nuevas promociones a desarrollar.
- El resultado financiero neto se sitúa en -9,8 millones (incluyendo valoración de derivados) inferior a los -16,2 millones de euros del mismo periodo del año anterior, debido a la mejora de los ingresos financieros. El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 2,13% frente al 1,97% del mismo periodo del año 2017.

VALORACIÓN DE ACTIVOS

- A 31 de diciembre de 2018, los activos inmobiliarios del Grupo Realia tienen un valor de mercado de 1.844,3 millones de euros, un 3,1 % superior al de diciembre 2017, en términos absolutos, debido a los nuevos valores razonables de los activos, a la adquisición del suelo de Alcalá de Henares (Madrid) por 27,5 millones de euros y a la reducción del stock del producto terminado. La cartera de activos en renta, se ha revalorizado un 2,1%.

El valor de liquidación neto (NNAV), a 31 de diciembre 2018 es de 1.022 millones de euros frente a 833 millones de euros a 31 de diciembre 2017. En términos unitarios se sitúa en 1,25 euros por acción, un 3,1% inferior al valor del ejercicio precedente, que era de 1,29 euros por acción, debido a la dilución que se produce por la ampliación de capital anteriormente descrita a un precio de 0,85 € por acción.

- El 80% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.479 millones) y el 20% restante al negocio residencial (365 millones)

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos por rentas de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 60,8 millones (un 64,7% de los ingresos totales) en el ejercicio 2018, con un aumento del 1,2% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente.
- La ocupación global de los inmuebles en explotación se sitúa en el 91,8% al final del ejercicio 2018 frente al 94,6% del mismo periodo de 2017, esta caída es coyuntural y se debe al vencimiento de contratos en el último trimestre de 2018 y que se encuentran en proceso de recomercialización y que se espera concluir en el primer trimestre de 2019, recuperándose los históricos niveles de ocupación del Grupo.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- A 31 de diciembre 2018 se han entregado 89 unidades por un importe de 14 millones de euros, que supone una caída del 35,5% (7,7 M€) respecto al mismo periodo de 2017, esta caída se debe al menor valor unitario de las unidades entregadas en 2018 respecto a 2017, por un menor número de unidades entregadas, debido en parte al stock de unidades reservadas, pendientes de entrega.
- Realia cuenta a 31 de diciembre 2018 con un stock de 444 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso y pendientes de entrega (37 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 1.877.207 m².

2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS

(€mm)	2018	2017	Var. (%)
Ingresos Explotación	93,9	100,7	-6,8
Ingresos por rentas	60,8	60,1	1,2
Ingresos por repercusión de gastos	17,0	16,2	4,9
Ingresos por promoción y suelo	13,0	21,7	-40,1
Otros ingresos	3,1	2,7	14,8
EBITDA Total	45,3	44,9	0,9
Beneficio Neto atribuible	40,2	30,5	31,8
Deuda Financiera Neta	528,5	677,9	-22,0
Nº Acc. (MM, excl. autocartera)	818,8	644,2	27,1
Beneficio por acción (€)	0,049	0,047	4,3

3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS

	2018	2017	Var. (%)
Área de Patrimonio			
Superficie Total (m2)	405.699	405.862	0,0
Ocupación (%)	91,8%	94,6%	-3,0
Área de Promociones			
Unidades (viv+loc+of+parcelas) entregadas			
Millones €	14,0	21,7	-35,5
Unidades	89	103	-13,6
Nº Empleados	91	91	0,0

Número de Empleados	2018	2017	Var. (%)
Totales ⁽¹⁾	91	91	0,0
Realia Business	42	40	5,0
Realia Patrimonio	4	4	0,0
Hermanos Revilla ⁽¹⁾	44	46	-4,3
Realia Polska	1	1	0,0

(1) Incluye 32 y 35 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios en los años 2018 y 2017 respectivamente.

4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(€mm)	2018	2017	Var. (%)
Ingresos Totales Explotación	93,9	100,7	-6,8
Rentas	60,8	60,1	1,2
Provisión Gastos	17,0	16,2	4,9
Venta de patrimonio (resultado)	-	-	-
Promociones	14,0	21,7	-35,5
Suelo	-1,0	-	-
Servicios	2,0	1,2	66,7
Otros ingresos (promoción y patrimonio)	1,1	1,5	-26,7
Margen Bruto	52,1	52,5	-0,8
Alquileres	55,0	52,2	5,4
Promociones	-3,4	0,1	-3.500,0
Servicios	0,5	0,2	150,0
Costes Estructura	-6,7	-7,5	10,7
Otros Gastos	-0,1	-0,1	0,0
EBITDA	45,3	44,9	0,9
Amortizaciones	-0,4	-0,4	0,0
Provisiones	5,9	1,1	436,4
EBIT	50,8	45,6	11,4
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	28,9	20,6	40,3
Resultado financiero neto	-9,8	-16,2	39,5
Puesta en equivalencia	2,6	4,7	-44,7
Beneficio antes de Impuestos	72,5	54,7	32,5
Impuestos	-17,5	-11,4	-53,5
Beneficio después de Impuestos	55,0	43,3	27,0
Socios externos	14,8	12,8	15,6
Beneficio Neto Atribuible	40,2	30,5	31,8

- Los ingresos por rentas (sin incluir gastos repercutidos) ascienden a 60,8 millones en el ejercicio 2018, frente a 60,1 millones del ejercicio 2017, debido a la mejora de las rentas y la disminución de bonificaciones e incentivos contractuales.

- El EBITDA se sitúa en 45,3 millones de euros, con un aumento del 0,9% debido a una mejora en el margen del área patrimonial de la compañía.
- El criterio de valoración de inversiones inmobiliarias (activos en renta) a valor razonable ha provocado un resultado positivo en el ejercicio 2018 de 28,9 millones, frente a los 20,6 millones en el ejercicio 2017.
- Los resultados financieros netos se han situado al cierre del ejercicio 2018 en -9,8 millones frente a -16,2 millones del ejercicio precedente, debido a los mejores ingresos financieros obtenidos.
- La aplicación\reversión neta de provisiones ha ascendido a un total de 5,9 millones (1,1 millones en 2017), con el siguiente desglose:

Desglose Provisiones (€mm)	2018	2017
Exceso provisiones	0,1	-
Producto terminado residencial	3,0	3,1
Suelos con obra en curso	0,8	-2,3
Suelos	0,2	-4,0
Otros (clientes, litigios,...)	1,8	4,3
Total	5,9	1,1

- El beneficio antes de impuestos se sitúa en 72,5 millones a 31 de diciembre de 2018, frente a 54,7 millones en el mismo periodo de 2017.
- El beneficio neto atribuido en el ejercicio 2018 asciende a 40,2 millones de euros frente al beneficio neto atribuido del ejercicio 2017 que fue de 30,5 millones de euros.

5.- BALANCE CONSOLIDADO

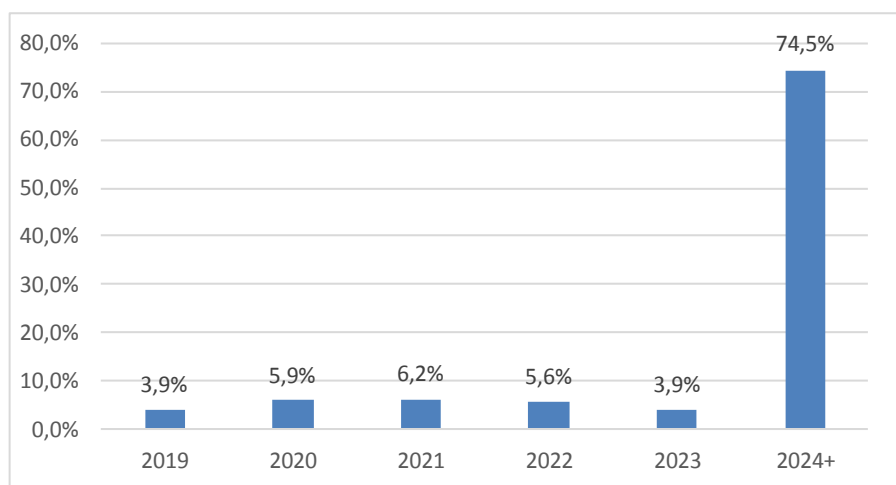
(€mm)	ACTIVO	2018	2017	PASIVO	2018	2017
Inmovilizado material	3,0	4,8	Patrimonio neto atribuido	997,5	806,3	
Inversiones inmobiliarias	1.422,3	1.383,1	Minoritarios	236,0	237,9	
Existencias	318,2	295,6	Deuda con entidades de crédito	616,0	763,0	
Deudores y cuentas a cobrar	12,5	14,0	Acreedores y cuentas a pagar	23,7	22,4	
Tesorería y equivalentes	87,5	85,1	Otros pasivos	191,0	184,5	
Otros activos	220,7	231,5				
Total Activo	2.064,2	2.014,1	Total Pasivo	2.064,2	2.014,1	

6.- ESTRUCTURA FINANCIERA

(€ mm)	REALIA Patrimonio	REALIA Business	dic.-18	dic.-17	Var. (%)
	Patrimonio	Promociones y Suelo			
Sindicados	562,3	0,0	562,3	575,9	-2,4
Otros Préstamos	58,3	0,0	58,3	196,4	-70,3
Valoración Derivados	6,1	0,0	6,1	3,1	96,8
Intereses	1,8	0,0	1,8	2,7	-33,3
Gastos de formalización	-12,5	0,0	-12,5	-15,1	17,2
Total Deuda	616,0	0,0	616,0	763,0	-19,3
Tesorería	23,9	63,6	87,5	85,1	2,8
Deuda Neta	592,1	-63,6	528,5	677,9	-22,0

- A 31 de diciembre de 2018, el Grupo Realia tiene una deuda financiera bruta de 616 millones de euros, 147 millones menos que al cierre del ejercicio anterior que supone una reducción del 19,3%. Todo el endeudamiento corresponde al área Patrimonial del Grupo.
- En diciembre de 2018, Realia Business ha eliminado completamente su endeudamiento tras la amortización de su único préstamo, gracias a la liquidez que se ha generado en la ampliación de capital suscrita, por un importe de 149,14 millones de euros.
- A cierre del ejercicio de 2018, la compañía contaba con tesorería y equivalentes por un total de 87,5 millones de euros, por lo que la deuda financiera neta era de 528,5 millones de euros frente a 677,9 millones a diciembre de 2017 (un 22% menos). El cash flow generado por el Grupo durante el periodo, la ampliación de capital suscrita y la caja disponible, han permitido reducir la deuda financiera neta, invertir en el desarrollo de nuevas promociones, adquirir por 27,5 millones de euros un suelo en Alcalá de Henares (Madrid) y cubrir los futuros recursos destinados a nuevas promociones a desarrollar. A 31 de diciembre de 2018, el interés medio ponderado de la deuda bruta bancaria es del 2,13% (incluyendo los derivados contratados tras la nueva financiación del negocio patrimonial), frente al 1,97% a 31 de diciembre de 2017.
- Al cierre del ejercicio 2018, el vencimiento de la deuda total del Grupo se distribuye según el siguiente cuadro:

Vencimiento Deuda Financiera Bruta



7.- VALORACIÓN DE ACTIVOS

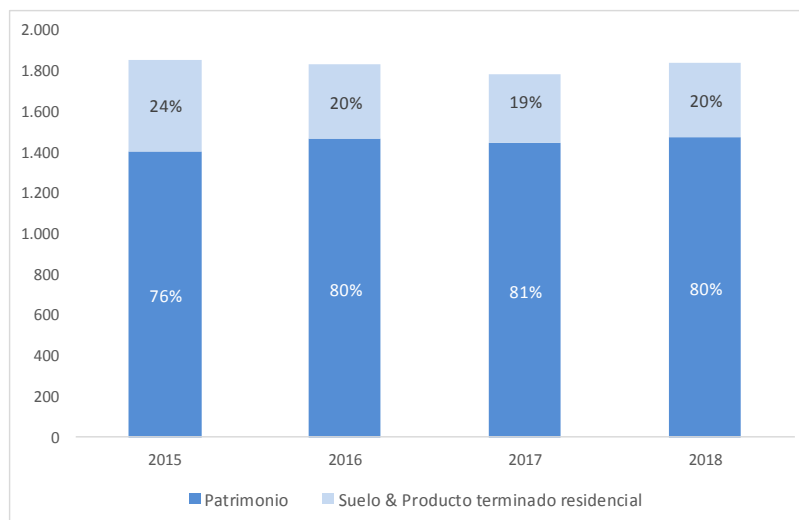
- La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo Realia a 31 de diciembre de 2018 ha sido realizada, como en ejercicios anteriores, por dos expertos independientes: CBRE (CB Richard Ellis) ha valorado la cartera de activos patrimoniales de Realia y sociedades dependientes con la metodología RICS, mientras que Tinsa ha valorado la cartera de activos residenciales y suelos, conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a los principios, las disposiciones de documentación necesaria, y la instrucción para calcular el valor de tasación, y la finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

(€mm)	Dic 2018	Dic 2017	Var. Interan.(%)
Activos en renta	1.420,0	1.390,5	2,1
Suelo pendiente de desarrollo	59,1	56,1	5,3
TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES ⁽¹⁾	1.479,1	1.446,6	2,2
Producto terminado residencial	43,8	56,2	-22,1
Suelo residencial y otros	321,4	286,6	12,1
TOTAL ACTIVOS RESIDENCIALES	365,2	342,8	6,5
TOTAL ACTIVOS	1.844,3	1.789,4	3,1

(1) Incluye 54 mm € valor del activo de la sociedad As Cancelas, consolidada por método de la participación.

- La valoración de activos en renta aumenta en un 2,1% en términos interanuales debido a la mejora del mercado, principalmente en activos prime, que son los que componen mayoritariamente la cartera de Realia.
- La bajada del producto terminado residencial en un 22,1% en términos interanuales, refleja las entregas realizadas durante el año 2018.
- El incremento del suelo residencial y otros es de un 12,1%, debido principalmente a la adquisición en enero 2018 del suelo de Alcalá de Henares, valorado en 29,1 millones de euros.
- El 80% del GAV total corresponde al negocio patrimonial y el 20% restante al negocio residencial.

Evolución del Valor de mercado de los activos (GAV) por áreas de negocio (mm €)



Valoración del Negocio Patrimonial

	Nº Edif.	m2	GAV 2018 ¹	GAV 2017 ¹	Var. (%)	Valor €/m2	Yield 2018 (%) ²	Yield 2017 (%) ²
Oficinas	27	226.674	1.057,8	1.026,8	3,0	4.666,6	4,4%	4,6%
CBD ³	12	84.365	582,8	573,1	1,7	6.908,5	3,9%	4,0%
BD ⁴	3	42.653	173,3	163,7	5,9	4.063,1	5,0%	5,2%
Periferia/Otros	12	99.657	301,7	290,0	4,0	3.026,9	5,1%	5,5%
C. Comerciales	7	135.767	331,7	333,7	-0,6	2.443,2	5,8%	6,0%
Otros Activos ⁵	5	43.257	30,5	30,0	1,7	705,1	5,9%	7,1%
Total en Explotación	39	405.699	1.420,0	1.390,5	2,1	3.500,1	4,8%	5,0%
Suelo pdte. Desarrollo ⁶		127.291	59,1	56,1	5,3	464,3		
Total	39	532.989	1.479,1	1.446,6	2,2	2.775,1		

^{1.} Refleja el valor de mercado de los activos en millones de €.

^{2.} Yield: renta bruta contractual dividida entre el valor GAV de los activos

^{3.} Zona central de negocios.

^{4.} Área metropolitana, excluyendo CBD.

^{5.} Nave industrial en Logroño y otros activos como locales, garajes, ...

^{6.} Reserva de suelo en calle Aguacate, La Noria, Park Central (22@) y Leganés

- El valor de mercado de los activos de patrimonio a 31 de diciembre de 2018 es de 1.479 millones de euros, un 2,2% superior al de diciembre 2017.
- Las oficinas suben un 3%, mientras que los centros comerciales bajan en 0,6%.
- A 31 de diciembre de 2018 la Yield de la cartera patrimonial en explotación es del 4,8% (renta bruta contractual dividida entre el valor de los activos según CBRE).



Principales activos por valor de mercado (GAV)

Activos	Localización	Uso	SBA
Torre REALIA	Madrid	Oficinas	28.424
Torre REALIA BCN	Barcelona	Oficinas	31.964
Plaza Nueva Parque Comercial	Leganés	Retail	52.675
Salvador de Madariaga 1	Madrid	Oficinas	25.398
C.C. Ferial Plaza	Guadalajara	Retail	32.507
María de Molina 40	Madrid	Oficinas	9.684
Albasanz 16	Madrid	Oficinas	19.550
Príncipe de Vergara 132	Madrid	Oficinas	8.807
C.N. Méndez Álvaro	Madrid	Oficinas	13.248

Valoración del Negocio Residencial

(€mm)	Dic 2018	Dic 2017	Var.interan.(%)
Cartera de suelo ⁽¹⁾	297	282	5,5%
Promociones en curso y otros	24	5	391,2%
Promociones terminadas	44	56	-22,1%
Total Valor Activos Residenciales	365	343	6,5%

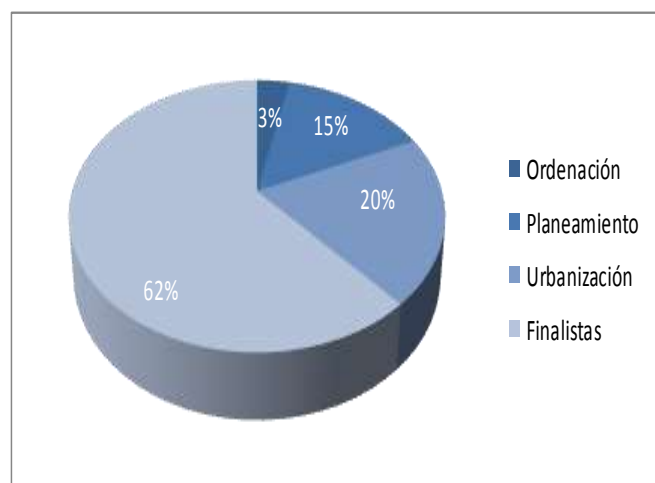
(1) Cartera de suelo del 2018, incluye 27,8 mm por el suelo de Alcalá de Henares adquirido en enero 2018

Valoración de la cartera de Suelo

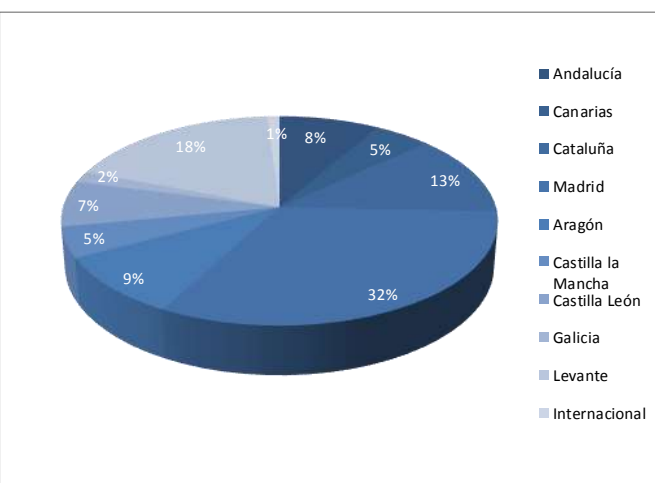
	Superficie bruta m2	Edificabilidad m2	GAV 2018 MM €	GAV 2018 €/m ²	GAV 2017 MM €	GAV 2017 €/m ²	Var. €/m ² (%)
Ordenación	3.307.597	520.787	10	19	10	19	1%
Planeamiento	1.760.683	647.270	44	68	44	67	1%
Urbanización	188.269	202.640	60	296	66	310	-4%
Finalistas	485.810	506.510	183	361	162	345	5%
Total	5.742.359	1.877.207	297	158	282	152	4%

Distribución GAV Suelos (mm€)

Por situación Urbanística



Por Zonas



8.- VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)

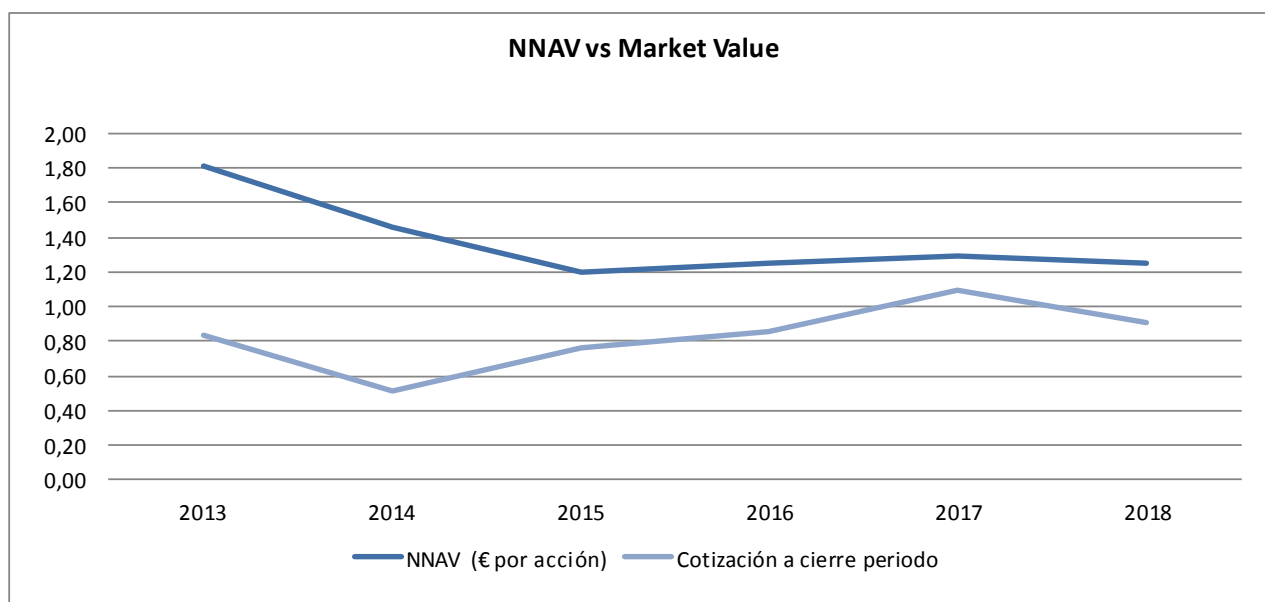
(€mm)	PATRIMONIO		PROMOCIÓN		TOTAL		Var. %
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
Valor de Mercado (GAV)	1.479	1.447	365	343	1.844	1.790	3,0
A deducir							
Minoritarios	-306	-297	-2	-3	-308	-300	-2,7
Valor mercado participación Realia (1)	1.173	1.150	363	340	1.536	1.490	3,1
Valor contable a dominio Realia (2)	692	699	334	312	1.026	1.011	1,5
Plusvalías a dominio (1)-(2)	481	451	29	28	510	479	6,5
A deducir							
Impuestos	-120	-113	-7	-7	-127	-120	-5,8
Plusvalías después de impuestos	361	338	22	21	383	359	6,7
Ajustes NIC 40					-359	-332	
Recursos Propios					998	806	23,8
NNAV después de impuestos					1.022	833	22,7
Nº de acciones (descontada autocartera, en millones)					819	644	27,2
NNAV después de impuestos por acción (€/acción)					1,25	1,29	-3,1

- El valor de liquidación neto de Realia (NNAV), a 31 de diciembre 2018, se sitúa en 1,25 euros por acción, un 3,1% inferior al de diciembre de 2017. Esta disminución se origina por la dilución que produce la ampliación de capital realizada de 175.457.742 de acciones a 0,85 €/acción.
- El cálculo del NNAV por acción partiendo del patrimonio neto de los estados financieros consolidados es;

PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A DOMINANTE	998
Ajustes:	
+ Plusvalías Inmovilizado material (uso propio)	2
+ Plusvalías Existencias	22
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO	1.022
Número acciones (deducida autocartera)	818.802.796
NNAV POR ACCIÓN (euros)	1,25

Evolución del Valor Liquidativo Neto (NNAV)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
NNAV (€mm)	556	449	552	805	833	1.022
NNAV (€ por acción)	1,81	1,46	1,20	1,25	1,29	1,25
Cotización a cierre periodo	0,83	0,51	0,76	0,86	1,10	0,91
Descuento sobre NNAV	--54%	-65%	-37%	-31%	-15%	-27%



9.- NEGOCIO PATRIMONIAL
Rentas – Datos consolidados

(€ mm)	2018	2017	Var. (%)
Rentas	60,8	60,1	1,2%
Provisión Gastos	17,0	16,2	4,9%
Resultado Ventas Inmovilizado	-	-	-
Otros Ingresos	0,2	0,6	-66,7%
Total Ingresos	78,0	76,9	1,4%
Gastos comunes edificios	-20,9	-21,3	1,9%
Resto Gastos	-2,1	-3,4	38,2%
Total Margen Bruto	55,0	52,2	5,4%
Margen bruto s/rentas (%)	90,5%	86,9%	4,1%

- Los ingresos por rentas en el ejercicio 2018, excluyendo gastos repercutidos, ascienden a 60,8 millones (un 78% de los ingresos del área patrimonial), con una subida del 1,2%, debido fundamentalmente a la mejora de las rentas unitarias y a la disminución de bonificaciones e incentivos en los contratos.
- El margen bruto sobre rentas se sitúa en el 90,5%, un 4,1% superior al obtenido en 2017.

Rentas - Datos operativos ⁽¹⁾

(€ mm)	2018	2017	Var. (%)
Rentas	65,4	64,6	1,2%
Provisión Gastos	18,6	17,7	5,1%
Resultado Ventas Inmovilizado	-	-	-
Otros Ingresos	0,2	0,6	-66,7%
Total Ingresos	84,2	82,9	1,6%
Gastos comunes edificios	-22,5	-22,9	1,7%
Resto Gastos	-3,0	-4,4	31,8%
Total Margen Bruto	58,7	55,6	5,6%
Margen bruto s/rentas (%)	89,8%	86,1%	4,3%

⁽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)

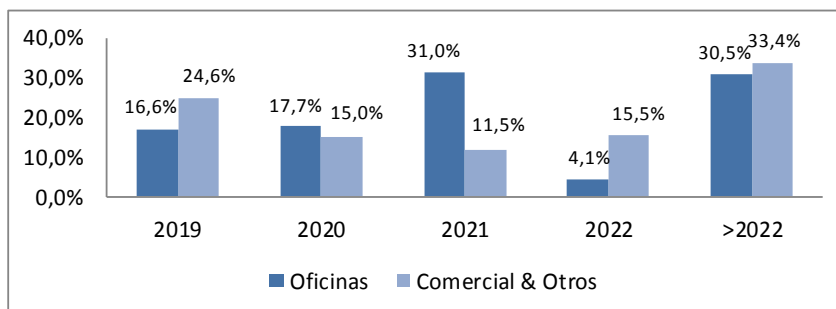
(€ mm)	2018	2017	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 2018 (%)	Ocup. 2017 (%)
Oficinas	44,5	43,9	1,4%	226.674	92,8%	96,2%
CBD	21,5	21,1	1,9%	84.365	94,9%	97,0%
BD	8,0	7,9	1,3%	42.653	100,0%	100,0%
Periferia	15,0	14,9	0,7%	99.657	88,0%	93,9%
Centros Comerciales	18,8	18,6	1,1%	135.767	87,6%	90,2%
Otros	2,1	2,1	0,0%	43.257	100,0%	100,0%
Total Ingresos	65,4	64,6	1,2%	405.699	91,8%	94,6%

Rentas por ciudades (superficies homogéneas)

(€ mm)	2018	2017	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 2018 (%)	Ocup. 2017 (%)
Madrid	46,2	46,2	0,0%	249.771	92,4%	96,9%
CBD	21,9	21,7	0,9%	79.509	94,7%	97,1%
BD	9,6	9,8	-2,0%	49.895	100,0%	100,0%
Periferia	14,7	14,7	0,0%	120.367	87,7%	95,4%
Barcelona	5,8	5,5	5,5%	32.325	97,6%	97,7%
Resto	13,4	12,9	3,9%	123.602	89,2%	89,1%
Total Ingresos	65,4	64,6	1,2%	405.699	91,8%	94,6%

- La disminución del porcentaje de ocupación de las oficinas en un 3,4% tiene carácter coyuntural y se debe al vencimiento de contratos en el 4º trimestre de 2018 y cuya recomercialización está en curso y se espera finalizar en el primer trimestre de 2019. Las rentas de oficinas han subido un 1,4%, debido a la mejora de las rentas unitarias.
- El porcentaje de ocupación de los Centros Comerciales ha disminuido en un 2,6% a diciembre de 2018 respecto a diciembre de 2017, debido principalmente al vencimiento de un contrato de mediana superficie en el último trimestre del año, y que está en proceso de recomercialización y también se espera finalizar en el primer trimestre de 2019. Los ingresos de alquileres reflejan una subida del 1,1% debido a la reducción de bonificaciones e incentivos concedidos a los arrendatarios, así como a las actualizaciones de rentas.
- Por ciudades se observa un claro incremento de rentas en Barcelona (+5,5%), debido al aumento de las rentas de Torre REALIA BCN.

Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas



10.- NEGOCIO RESIDENCIAL (PROMOCION Y SUELO)

(€mm)	2018	2017	Var. (%)
<u>Ingresos</u>			
Promociones	14,0	21,7	-35,5%
Suelo y otros	-0,2	0,9	-
Total Ingresos	13,8	22,6	-38,9%
<u>Gastos</u>			
Costes venta	-13,9	-18,8	26,1%
Resto costes	-3,3	-3,7	10,8%
Total Gastos	-17,2	-22,5	23,6%
Margen bruto Promociones	-3,4	0,1	-3500,0%
Margen bruto Promociones (%)	-24,6%	0,4%	-6250,0%
Aplicación/Reversión Provisiones P. Terminado	3,0	3,1	-3,2%
Margen bruto (descontando Provisiones)	-0,4	3,2	-112,5%

Promoción residencial

- El total de ingresos del área de promoción y suelo en el ejercicio 2018 ha ascendido a 13,8 millones, un 38,9% menos que en el ejercicio 2017 (8,8 M. €) que se justifica por la progresiva reducción del stock del producto residencial terminado cuyo precio medio es inferior al producto entregado en ejercicios precedentes. Además, en 2017 se estaban entregando unidades de una promoción en Valdebebas (Madrid) cuyo precio unitario era muy elevado. También influye el stock de unidades reservadas de las que todavía no se ha realizado la entrega a sus compradores y que se espera formalizar en el primer trimestre de 2019. A 31 de diciembre de 2018 se han entregado un total de 89 unidades (viviendas, locales, oficinas y parcelas) por un importe de 14 millones de euros.

- El margen bruto de esta actividad a 31 de diciembre de 2018 se sitúa en -3,4 millones de euros, sin considerar la aplicación/reversión de provisiones, frente a 0,1 millones de euros del ejercicio 2017, una vez aplicada la provisión, el margen bruto es negativo por importe de -0,4 millones de euros, frente a 3,2 millones de euros del ejercicio 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.
- La distribución de las unidades entregadas por delegaciones territoriales a diciembre de 2018 y 2017 es;

Delegaciones	2018		2017	
	Nº Unidades	Ingresos (€mm)	Nº Unidades	Ingresos (€ mm)
Centro	30	4,3	58	15,3
Levante	21	3,6	16	2,2
Cataluña	7	1,1	7	1,2
Andalucía	19	2,8	21	2,8
Polonia	1	0,2	1	0,2
Portugal	11	2,0	-	-
Total	89	14,0	103	21,7

- Realia cuenta a 31 de diciembre de 2018 con un stock de 444 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso y pendientes de entrega (37 de ellas reservadas/vendidas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

Evolución cartera residencial	2018	2017	Var. (%)
Pre-ventas periodo			
Número de unidades	109	109	-0,5%
mm €	23,0	22,8	1,0%
Entregas periodo			
Número de unidades	89	103	-13,6%
mm €	14,0	21,7	-35,6%
Reservas/Ventas pendientes entrega			
Número de unidades	37	19	92,1%
mm €	12,4	3,8	226,3%
Cartera total disponible al final del periodo			
Producto terminado			
Número de unidades	327	409	-20,0%
Producto en curso			
Número de unidades	121	-	100,0%

Cartera de Suelo

- Realia cuenta, a 31 de diciembre de 2018, con una cartera de suelo, en sus distintos estadios urbanísticos, de 5.742.359 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.877.207 m² edificables. El 26,9% de ellos son suelos finalistas y el 26,6% están en Madrid:

Distribución Cartera de Suelo (edificabilidad en m²)

	Edificabilidad (m2)
Ordenación	520.787
Planeamiento	647.270
Urbanización	202.640
Finalistas	506.510
Total	1.877.207

	Edificabilidad (m2)
Andalucía	677.142
Canarias	18.541
Cataluña	81.931
Madrid	499.980
Aragón	154.508
Castilla la Mancha	222.886
Castilla León	64.451
Galicia	6.184
Levante	140.672
Internacional	10.912
Total	1.877.207

11.- DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado el ejercicio 2018 en 0,91 euros, con una bajada del 17,3% respecto al precio de cierre del ejercicio 2017.

	31/12/2018
Cotización al cierre (€ / acción)	0,91
(*) Capitalización bursátil al cierre (€)	586.775.240
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,18
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,85
Cotización media del periodo (€ / acción)	1,03
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	212
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	206

(*) No incluye las acciones nuevas por la ampliación de capital, que iniciaron su cotización el 4 de enero de 2019.

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.

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.

Net Net Asset Value (NNAV) por acción:

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

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.

GAV (Valor de Liquidación):

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

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.

Tasa Yield:

Renta bruta contractual dividida entre el valor de los activos según CBRE.

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.