

REALIA



RESULTADOS 1S 2019

29 de julio 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 primer semestre de 2019 de 48,57 M.€, frente a los 45,74 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2018 (+6,2%).

■ La evolución de los ingresos en las distintas áreas de actividad ha sido:

Patrimonio: 41,94 M.€ (+7,2%)

Promociones: 5,42 M.€ (-6,9%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 1,21 M.€ (+51,4%)

Dentro de los ingresos del área de Patrimonio, se encuentra un importe de 2,12 M.€ correspondiente a la devolución de la plusvalía municipal por la venta en años anteriores de un activo patrimonial.

Los ingresos del área de promociones han descendido un 6,9 %, aunque en términos absolutos solo supone 0,4 M.€ y se justifica por el menor stock de producto terminado que va teniendo la compañía, así como la reducción de los puntos de venta. Todavía no se recogen los ingresos de unidades de promociones en curso, que según normativa contable no se afloran hasta la entrega del bien a los clientes.

- El incremento de ingresos por servicios, obedece a la facturación por contratos de comercialización, gestión técnica y gestión administrativo-fiscal de promociones y/o sociedades de terceros fuera del grupo mercantil de Realia.
- Los gastos generales también evolucionan favorablemente alcanzando los 3 M.€ (-25,5%) respecto a junio de 2018.
- El EBITDA se sitúa en 25,08 M.€, frente a los 21,69 M.€ de junio 2018 (+ 15,6%) debido a la evolución descrita en el apartado de ingresos y a la disminución de costes operativos.
- El resultado financiero alcanza los -6,55 M.€ (-9,9% respecto a junio 2018 que alcanzaron los -7,27 M.€) debido al menor endeudamiento del Grupo.
- El beneficio antes de impuestos, a junio de 2019, asciende a 54,23 M.€, frente a 36,29 M.€. en el mismo periodo de 2018 (+49,4%).

La evolución positiva que ya se refleja en el Ebitda, se ve incrementada por el impacto positivo de la reversión de provisiones (principalmente +2,12 M.€ de producto terminado entregado y 16,07 M.€ por la valoración de activos de promoción) y por la revalorización de los activos patrimoniales (+15,44 M.€).

- El beneficio después de impuesto atribuible a 30 de junio de 2019 asciende a 32,08 M.€, frente a 19,10 M.€ en el mismo periodo de 2018 (+68,0%).

ENDEUDAMIENTO

- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 605,39 M.€ a 30 de junio de 2019, frente a los 615,96 M.€ del cierre de 2018 (-1,7%). La totalidad de esta deuda financia el negocio patrimonial.
- La tesorería y equivalentes a junio de 2019 asciende a 99,14 M.€, frente a los 87,50 M.€ a 31 de diciembre de 2018 que se destinarán a la finalización de las promociones en curso, a financiar la nueva línea de alquiler de viviendas y a la adquisición de nuevos activos.
- Consecuentemente, a 30 de junio de 2019, Realia tiene una deuda financiera neta de 506,25 M.€, frente a los 528,46 M.€ de diciembre 2018 (-4,2%).
- El resultado financiero neto se sitúa en -6,55 M.€ (incluyendo valoración de derivados) inferior a los -7,27 M.€

del mismo periodo del año anterior, debido al menor endeudamiento del Grupo.

El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 2,12% frente al 1,91% del mismo periodo del año 2018.

VALORACIÓN DE ACTIVOS

- A 30 de junio de 2019, los activos inmobiliarios del Grupo Realia tienen un valor de mercado de 1.900,8 M.€, (+3,1 respecto a diciembre 2018).

El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 1.510,4 M.€; frente a los 1.479,1 M.€ de diciembre 2018 (+2,1%), incluyéndose en Junio 2019 un nuevo activo en desarrollo por 13,1 M.€ destinado a alquiler de viviendas. Todos los activos patrimoniales (tanto en junio 19 como en diciembre 2018) han sido valorados por la sociedad CBRE (CB Richard Ellis) bajo la metodología RICS.

El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 390,4 M.€ a junio 2019, frente a la valoración de diciembre de 2018 que alcanzó la cifra de 365,2 M.€ (+6,9%). Los activos residenciales han sido valorados por TINSA en junio de 2019 con la metodología RICS y con ECO en diciembre 2018, en ambos casos, para la determinación del mismo valor razonable.

Para homogeneizar las valoraciones de los activos que han cambiado de metodología para determinar el valor razonable, pasando de ECO a RICS, se debe eliminar de diciembre 2018 aquellos activos terminados que han sido entregados en el primer semestre de 2019 y que representan aproximadamente 4,5 M.€, y de la valoración de junio 2019 se debe eliminar las inversiones realizadas en promociones en curso y que ascienden a 5,7 M.€. El incremento del valor razonable homogenizado entre junio de 2019 y diciembre de 2018 es de 24 M.€ (+6,9%), según el siguiente detalle:

- Por cambios en 2019 de situación y/o expectativas urbanísticas de suelos:	16,2 M.€
- Por actualización de la valoración en suelos:	1,6 M.€
- Por actualización de la valoración de producto en curso:	5,7 M.€
- Por actualización de la valoración de promociones terminadas:	0,5 M.€

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos por rentas a junio 2019 de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 30,70 M.€ (un 63,2% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 0,7% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente, a pesar de la caída de ocupación respecto a junio 2018.
- La ocupación global de los inmuebles en explotación se sitúa en el 93,0% al final del primer semestre del 2019 frente al 94,8% del mismo periodo de 2018, habiéndose recuperado el 1,2% de ocupación respecto a diciembre de 2018 que se cerró con un 91,8%.
- Dentro de los ingresos totales del área de Patrimonio, se encuentra un importe de 2,12 M.€ correspondiente a la devolución de la plusvalía municipal por la venta en años anteriores de un activo patrimonial, que ha hecho incrementar la cifra global de ingresos en un 7,2% respecto a junio 2018.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- A 30 de junio de 2019 se han entregado 36 unidades por un importe de 5,16 M.€, que supone una caída del 12,5% (0,74 M€) respecto al mismo periodo de 2018, esta caída se debe al menor stock de producto terminado que tiene el Grupo y a la reducción del número de puntos de venta pues el stock se concentra en menos promociones.
- Realia cuenta a 30 de junio de 2019 con un stock de 573 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso y pendientes de entrega (86 de ellas reservadas/ventas). 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 5.793.616 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.649.246 m².

2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS

(M.€)	1S 2019	1S 2018	Var. (%)
Ingresos Explotación	48,57	45,74	6,2
Ingresos patrimonio	41,94	39,12	7,2
Ingresos promociones	5,42	5,82	-6,9
Ingresos servicios y otros	1,21	0,80	51,3
EBITDA Total	25,08	21,69	15,6
Beneficio Neto atribuible	32,08	19,10	68,0
Deuda Financiera Neta	506,25	685,46	-26,1
Nº Acc. (M, excl. autocartera)	818,80	643,81	27,2
Beneficio por acción (€)	0,039	0,030	30,0

3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS

	1S 2019	1S 2018	Var. (%)
Área de Patrimonio			
Superficie Total (m2)	406.628	405.863	0,2
Ocupación (%)	93,0%	94,8%	-1,9
Área de Promociones			
Unidades (viv+loc+of+parcelas) entregadas			
M. €	5,16	5,90	-12,5
Unidades	36	39	-7,7
Nº Empleados	89	90	-1,1

Número de Empleados	1S 2019	1S 2018	Var. (%)
Totales ⁽¹⁾	89	90	-1,1
Realia Business	41	40	2,5
Realia Patrimonio	4	4	0,0
Hermanos Revilla ⁽¹⁾	44	45	-2,2
Realia Polska	0	1	-100,0

(1) Incluye 32 y 34 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios en los años 2019 y 2018 respectivamente.

4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(M.€)	1S 2019	1S 2018	Var. (%)
Ingresos Totales Explotación	48,57	45,74	6,2
Rentas	30,70	30,48	0,7
Provisión Gastos	8,73	8,50	2,7
Resultado por venta inmovilizado	2,12	-	-
Promociones	5,16	5,90	-12,5
Suelo	-0,13	-0,35	62,9
Servicios	1,21	0,80	51,3
Otros ingresos (promoción y patrimonio)	0,78	0,41	90,2
Margen Bruto	28,08	25,71	9,2
Alquileres	29,68	27,16	9,3
Promociones	-1,93	-1,67	-15,6
Servicios	0,33	0,22	50,0
Costes Estructura	-2,93	-3,95	25,8
Otros Gastos	-0,07	-0,07	0,0
EBITDA	25,08	21,69	15,6
Amortizaciones	-0,17	-0,20	15,0
Provisiones	19,13	5,27	263,0
EBIT	44,04	26,76	64,6
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	15,44	15,53	-0,6
Resultado financiero neto	-6,55	-7,27	9,9
Puesta en equivalencia	1,30	1,27	2,4
Beneficio antes de Impuestos	54,23	36,29	49,4
Impuestos	-13,50	-8,95	-50,8
Beneficio después de Impuestos	40,73	27,34	49,0
Socios externos	8,65	8,24	5,0
Beneficio Neto Atribuible	32,08	19,10	68,0

- El criterio de valoración con metodología RICS de las inversiones inmobiliarias (activos en renta) a valor razonable ha provocado un resultado positivo en el primer semestre del ejercicio 2019 de 15,44 M.€, frente a los 15,53 M.€ en el mismo periodo del ejercicio 2018.

- El resultado financiero neto se ha situado en el primer semestre de 2019 en -6,55 M.€ frente a -7,27 M.€ del ejercicio precedente, debido al menor endeudamiento del Grupo.
- La aplicación\reversión neta de provisiones ha ascendido a un total de 19,13 M.€ en el primer semestre de 2019 (5,27 M.€ en el mismo periodo 2018), con el siguiente desglose:

Desglose Provisiones (M.€)	1S 2019	1S 2018
Exceso provisiones	-	0,12
Producto terminado residencial	2,12	1,06
Suelos y obra en curso	16,07	-0,21
Otros (clientes, litigios,...)	0,94	4,30
Total	19,13	5,27

- El beneficio antes de impuestos se sitúa en 54,23 M.€ en el primer semestre de 2019, frente a 36,29 M.€ en el mismo periodo de 2018.
- El beneficio neto atribuido en el primer semestre de 2019 asciende a 32,08 M.€ de euros frente a 19,10 M.€ de junio de 2018.

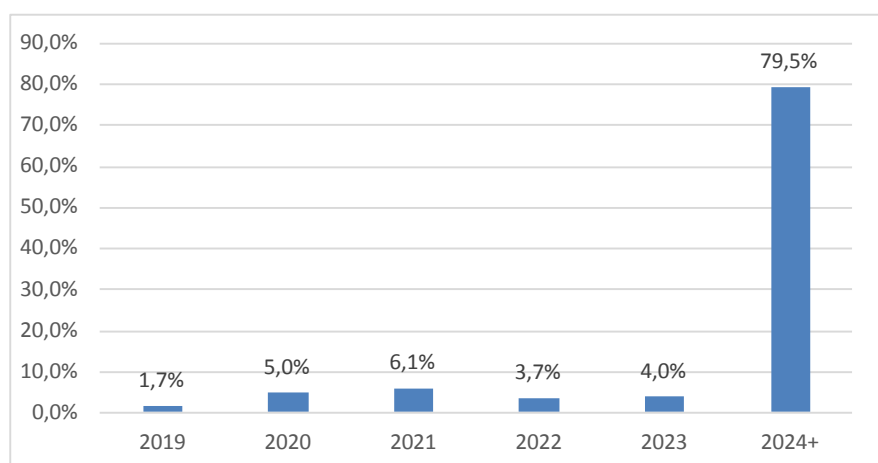
5.- BALANCE CONSOLIDADO

(M.€)	ACTIVO	1S 2019	dic. 2018	PASIVO	1S 2019	dic. 2018
	Inmovilizado material	2,64	3,05	Patrimonio neto atribuido	1.026,14	997,53
	Inversiones inmobiliarias	1.453,27	1.422,33	Minoritarios	242,76	235,98
	Existencias	338,04	318,19	Deuda con entidades de crédito	605,39	615,96
	Deudores y cuentas a cobrar	10,64	12,54	Acreedores y cuentas a pagar	35,54	23,72
	Tesorería y equivalentes	99,14	87,50	Otros pasivos	197,78	191,01
	Otros activos	203,88	220,59			
	Total Activo	2.107,61	2.064,20	Total Pasivo	2.107,61	2.064,20

6.- ESTRUCTURA FINANCIERA

(M.€)	REALIA Patrimonio	REALIA Business	1S 2019	1S 2018	Var. (%) 1S_2019 s/ 1S2018	dic. 18	Var. (%) 1S_2019 s/ dic.2018
	Patrimonio	Promoción y Suelo					
Sindicados	554,04	-	554,04	569,16	-2,7	562,35	-1,5
Otros Préstamos	50,68	-	50,68	172,12	-70,6	58,30	-13,1
Valoración Derivados	10,20	-	10,20	4,73	115,6	6,08	67,7
Intereses	1,72	-	1,72	2,04	-15,5	1,78	-3,1
Gastos de formalización	-11,25	-	-11,25	-14,21	20,8	-12,55	10,3
Deuda financiera bruta	605,39	-	605,39	733,84	-17,5	615,96	-1,7
Tesorería	29,72	69,42	99,14	48,38	104,9	87,50	13,3
Deuda financiera neta	575,67	-69,42	506,25	685,46	-26,1	528,46	-4,2

- A 30 de junio de 2019, el Grupo Realia tiene una deuda financiera bruta de 605,39 M.€, 10,57M.€ menos que al cierre del ejercicio anterior que supone una reducción del 1,7%. Todo el endeudamiento corresponde al área Patrimonial del Grupo.
- En diciembre de 2018, Realia Business eliminó completamente su endeudamiento tras la amortización de su único préstamo.
- En el primer semestre de 2019, la compañía contaba con tesorería y equivalentes por un total de 99,14 M.€, por lo que la deuda financiera neta era de 506,25 M.€ frente a 528,46 M.€ a diciembre de 2018 (un 4,2% menos). El cash flow generado por el Grupo durante el periodo y la caja disponible, han permitido reducir la deuda financiera neta, invertir en el desarrollo de nuevas promociones y cubrir los futuros recursos destinados a nuevas promociones a desarrollar y poder destinar recursos a nuevas adquisiciones de activos. A 30 de junio de 2019, el interés medio ponderado de la deuda bruta bancaria es del 2,12% (incluyendo los derivados contratados tras la nueva financiación del negocio patrimonial), frente al 1,91% del mismo periodo del año 2018.
- En el primer semestre de 2019, 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 ha sido realizada por dos expertos independientes:
 - CBRE (CB Richard Ellis) tanto a junio 2019 como a dic. 2018, ha determinado el valor razonable de los activos aplicando la metodología RICS a la cartera de activos patrimoniales de Realia y sociedades dependientes, así como pequeños activos residenciales propiedad de sociedades patrimoniales.
 - Tinsa ha determinado el valor razonable de los activos a junio 2019 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales. En diciembre 2018 los mismos activos se valoraron conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015, para la determinación del valor razonable.

(M.€)	DATOS 1S. 2019		DATOS dic. 2018		% var. jun19- dic18
	Valorador/Método	Importe M.€	Valorador/Método	Importe M.€	
Activos en renta	R.Ellis/RICS	1.435,6	R.Ellis/RICS	1.420,0	1,1%
Activos en desarrollo	R.Ellis/RICS	13,1			
Suelo Pendiente desarrollo	R.Ellis/RICS	61,7	R.Ellis/RICS	59,1	4,4%
TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES ⁽¹⁾		1.510,4		1.479,1	2,1%
Cartera de suelo ^{(2) (3)}	Tinsa/RICS	284,0	Tinsa/ECO	286,5	-0,9%
Promociones en curso ⁽³⁾	Tinsa/RICS	53,4	Tinsa/ECO	21,7	145,9%
Promociones terminadas ⁽⁴⁾	Tinsa/RICS	39,7	Tinsa/ECO	43,8	-9,3%
Suelo Resid. y otros ⁽⁵⁾ en Soc. Patrimoniales	R.Ellis/RICS	13,2	R.Ellis/RICS	13,2	0,0%
TOTAL ACTIVOS RESIDENCIAL		390,4		365,2	6,9%
TOTAL ACTIVOS		1.900,8		1.844,3	3,1%

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

(2) Incluye 18,2 M.€, valor de la cartera de suelo de la sociedad IRU, consolidada por método de la participación.

(3) Durante el primer semestre de 2019, se ha traspasado de cartera de suelo a promoción en curso, dos promociones por importe de 20,7 M.€

(4) Durante el primer semestre de 2019, se ha entregado producto terminado por importe de 4,5 M.€

(5) Incluye 2,5 M.€, valor del activo del campo de golf Hato Verde, adscrito al área de promoción junto a las promociones que se desarrollan en el término municipal de Guillena (Sevilla).

- El valor de los activos patrimoniales alcanza los 1.510,4 M.€; frente a los 1.479,1 M.€ de diciembre 2018 (+2,1%), y donde en junio 2019, se incluye un nuevo activo en desarrollo por 13,1 M.€ destinado a alquiler de viviendas. Todos los activos patrimoniales (tanto en junio 19 como en diciembre 18) han sido valorados por la sociedad CBRE (CB Richard Ellis) bajo la metodología RICS.

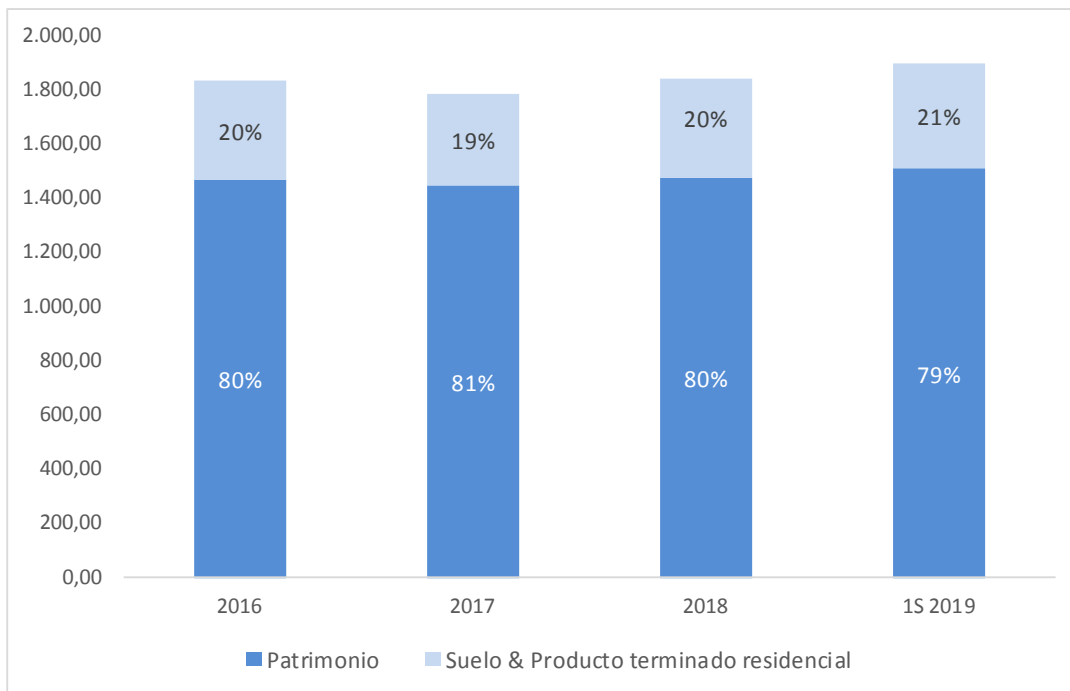
- El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 390,4 M.€ a junio 2019, frente a 365,2 M.€ en diciembre de 2018 (+6,9%). Todos los activos residenciales, salvo los ubicados en sociedades patrimoniales han sido valorados por TINSA con la metodología RICS en junio 2019 y con ECO en diciembre 2018.

Para homogeneizar las valoraciones de los activos que han cambiado de metodología para determinar el valor razonable, pasando de ECO a RICS, se debe eliminar de diciembre 2018 aquellos activos terminados que han sido entregados en el primer semestre de 2019 y que representan aproximadamente 4,5 M.€, y de la valoración de junio 2019 se debe eliminar las inversiones realizadas en promociones en curso y que ascienden a 5,7 M.€. El incremento del valor razonable homogeneizado entre junio de 2019 y diciembre de 2018 es de 24 M.€ (+6,9%), según el siguiente detalle:

- Por cambios en 2019 de situación y/o expectativas urbanísticas de suelos: 16,2 M.€
- Por actualización de la valoración en suelos: 1,6 M.€
- Por actualización de la valoración de producto en curso: 5,7 M.€
- Por actualización de la valoración de promociones terminadas: 0,5 M.€

- El 79% del GAV total corresponde al negocio patrimonial y el 21% restante al negocio residencial.

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



Valoración del Negocio Patrimonial

	Nº Edif.	m2	GAV 1S 2019 ¹	GAV dic. 2018 ¹	Var. (%)	Valor €/m2	Yield 1S 2019 (%) ²	Yield dic. 2018 (%) ²
Oficinas	27	226.845	1.076,2	1.057,8	1,7	4.744,0	4,5%	4,4%
CBD ³	12	84.536	595,4	582,8	2,1	7.042,5	4,0%	3,9%
BD ⁴	3	42.653	175,5	173,3	1,3	4.114,6	5,1%	5,0%
Periferia/Otros	12	99.657	305,3	301,7	1,2	3.063,5	5,1%	5,1%
C. Comerciales	7	136.525	329,0	331,7	-0,8	2.409,5	6,1%	5,8%
Otros Activos ⁵	6	43.257	30,5	30,5	0,0	705,1	6,0%	5,9%
Total en Explotación	40	406.628	1.435,6	1.420,0	1,1	3.530,5	4,9%	4,8%
Suelo en Desarrollo ⁶	1	7.084	13,1			1.849,2		
Suelo pdte. Desarrollo ⁷		127.291	61,7	59,1	4,4	484,6		
Total	41	541.003	1.510,4	1.479,1	2,1	2.791,8		

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

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

^{3.} Zona central de negocios.

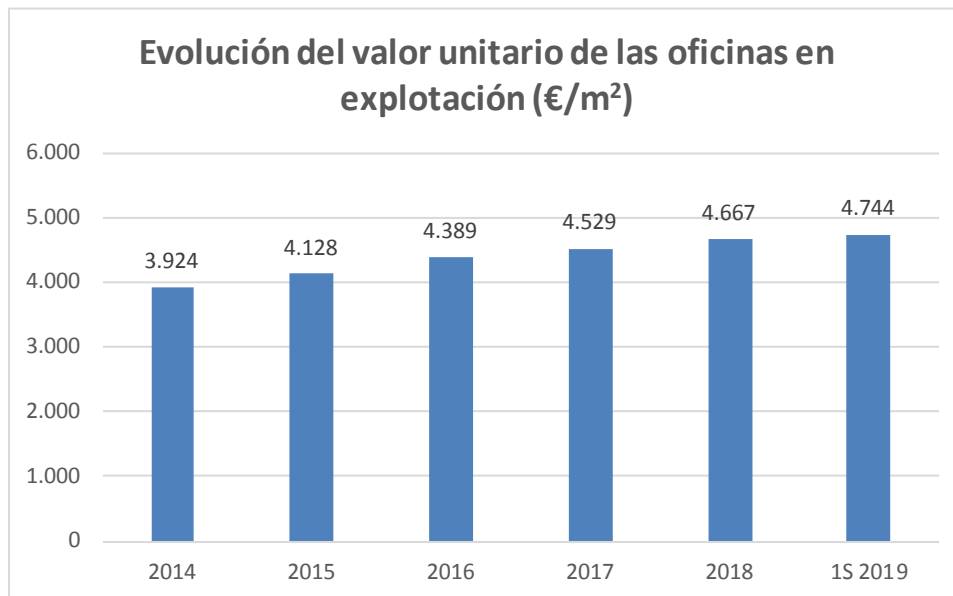
^{4.} Área metropolitana, excluyendo CBD.

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

^{6.} Suelo en desarrollo, para explotación de inmueble en alquiler residencial.

^{7.} Reserva de suelo en calle Aguacate, La Noria, ParK Central (22@) y Leganés

- El valor de mercado de los activos de patrimonio a 30 de junio de 2019 es de 1.510,4 M.€, un 2,1% superior al de diciembre 2018.
- Las oficinas suben un 1,7%, mientras que los centros comerciales bajan en 0,8%.
- A 30 de junio de 2019 la Yield de la cartera patrimonial en explotación es del 4,9% (renta contractual anualizada 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

Valor del Negocio Residencial

(M.€)	GAV 1S 2019	GAV dic. 2018	Var. (%) 1S.2019 s/ dic.2018
Cartera de suelo ⁽¹⁾	284,0	286,5	-0,9%
Promociones en curso ⁽¹⁾	53,4	21,7	145,9%
Promociones terminadas ⁽²⁾	39,7	43,8	-9,3%
Cartera de suelo ⁽³⁾ y otros en soc. patrimoniales	13,2	13,2	0,0%
Total Valor Activos Residenciales	390,4	365,2	6,9%

(1) Durante el primer semestre de 2019, se ha traspasado de cartera de suelo a promoción en curso, dos promociones por importe de 20,66 M.€

(2) Durante el primer semestre de 2019, se ha entregado producto terminado por importe de 4,5 M.€

(3) El importe correspondiente exclusivamente a cartera de suelo es de 10,7 M.€

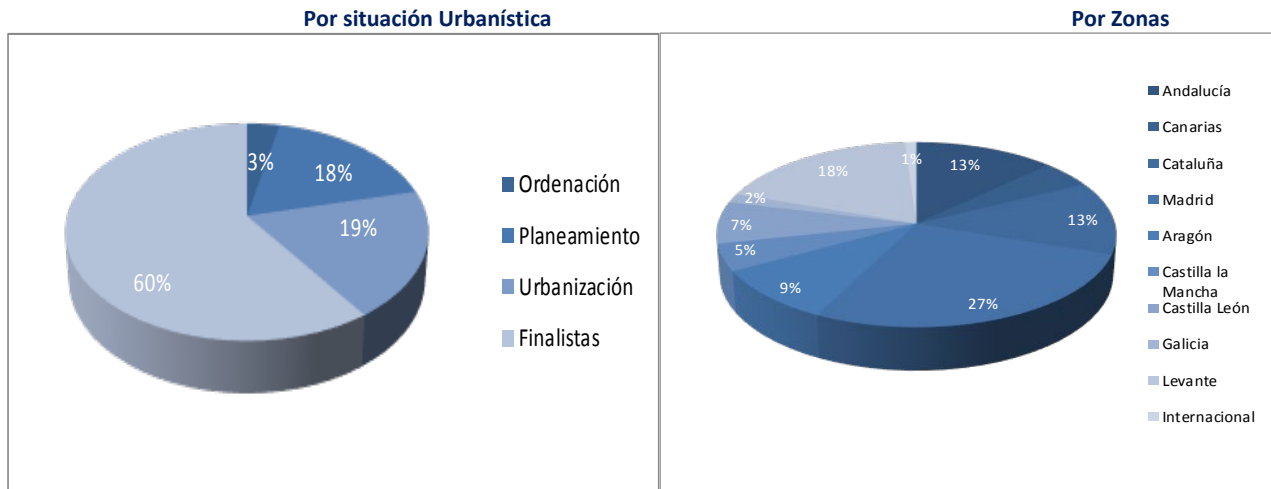
Valor de la cartera de Suelo

	Superficie bruta m2 - 1S.2019	Edificabilidad m2 - 1S. 2019	Edificabilidad m2 - dic. 2018	GAV 1S 2019 M.€	GAV dic. 2018 M.€	Var. GAV (%) 1S.2019 s/ dic.2018
Ordenación ⁽¹⁾	3.603.610	401.362	606.065	11,8	10,8	8,9%
Planeamiento	1.233.495	496.753	497.595	26,9	26,8	0,3%
Urbanización	477.323	268.397	267.036	80,0	75,9	5,5%
Finalistas ⁽²⁾	479.188	482.734	506.511	176,1	183,7	-4,2%
Total	5.793.616	1.649.246	1.877.207	294,7	297,2	-0,8%

Las variaciones más significativas en la edificabilidad de la cartera de suelo son:

- (1) La disminución de la edificabilidad obedece fundamentalmente a la inclusión de los parámetros urbanísticos del Plan Parcial de la finca “Guadalquiton”, en tramitación, en lugar de los parámetros del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque. Se ha clasificado como suelo en ordenación dada las incertidumbres de su consolidación pues se encuentra dentro de la ampliación del Parque Natural de los Alcornocales.
- (2) Disminución de la edificabilidad del suelo finalista en 23.777 m2 por el traspaso de dos suelos a productos en curso.

Distribución GAV Suelos (M.€)



8.- VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)

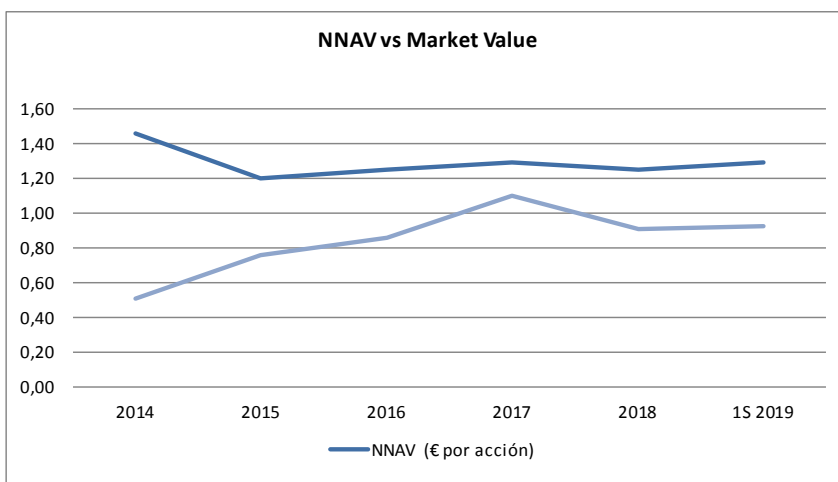
(M.€)	PATRIMONIO		PROMOCIÓN		TOTAL		Var. %
	1S 2019	2018	1S 2019	2018	1S 2019	2018	
Valor de Mercado (GAV)	1.510	1.479	390	365	1.900	1.844	3,1
A deducir							
Minoritarios	-311	-306	-2	-2	-313	-308	-1,8
Valor mercado participación Realia (1)	1.199	1.173	388	363	1.587	1.536	3,3
Valor contable a dominio Realia (2)	703	692	353	334	1.056	1.026	3,0
Plusvalías a dominio (1)-(2)	496	481	35	29	531	510	4,0
A deducir							
Impuestos	-124	-120	-9	-7	-133	-127	-4,4
Plusvalías después de impuestos	372	361	26	22	398	383	3,9
Ajustes NIC 40					-370	-359	
Recursos Propios					1.026	998	2,8
NNAV después de impuestos					1.054	1.022	3,1
Nº de acciones (descontada autocartera, en millones)					819	819	0,0
NNAV después de impuestos por acción (€/acción)					1,29	1,25	3,2

- El valor de liquidación neto de Realia (NNAV), a 30 de junio de 2019, se sitúa en 1,29 euros por acción, un 3,2% superior al de diciembre de 2018.
- El cálculo del NNAV por acción partiendo del patrimonio neto de los estados financieros consolidados es;

PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A DOMINANTE (M.€)	1.026
Ajustes:	
+ Plusvalías netas Inmovilizado material (uso propio)	2
+ Plusvalías netas Existencias	26
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO (M.€)	1.054
Número acciones (deducida autocartera)	818.802.796
NNAV POR ACCIÓN (euros)	1,29

Evolución del Valor Liquidativo Neto (NNAV)

	2014	2015	2016	2017	2018	1S 2019
NNAV (M.€)	449	552	805	833	1.022	1.054
NNAV (€ por acción)	1,46	1,20	1,25	1,29	1,25	1,29
Cotización a cierre periodo	0,51	0,76	0,86	1,10	0,91	0,93
Descuento sobre NNAV	-65%	-37%	-31%	-15%	-27%	-28%



9.- NEGOCIO PATRIMONIAL
Rentas – Datos consolidados

(M.€)	1S 2019	1S 2018	Var. (%)
Rentas	30,70	30,48	0,7%
Provisión Gastos	8,73	8,50	2,7%
Resultado Ventas Inmovilizado	2,12	-	-
Otros Ingresos	0,39	0,14	178,6%
Total Ingresos	41,94	39,12	7,2%
Gastos comunes edificios	-10,35	-10,27	-0,8%
Resto Gastos	-1,91	-1,69	-13,0%
Total Margen Bruto	29,68	27,16	9,3%
Margen bruto s/rentas (%)	96,7%	89,1%	8,5%

- Los ingresos por rentas en el primer semestre de 2019, excluyendo gastos repercutidos, ascienden a 30,70 M.€ (un 73,20% de los ingresos del área patrimonial), con una subida del 0,7% respecto a junio 2018, debido fundamentalmente a la mejora de las rentas unitarias y a la disminución de bonificaciones e incentivos en los contratos y a pesar de que el grado de ocupación es inferior (93% en junio 2019 frente a 94,8% en junio 2018).
- El margen bruto sobre rentas se sitúa en el 96,7%, un 8,5% superior al obtenido en el mismo periodo de 2018, debido principalmente al ingreso extraordinario por la devolución de una plusvalía por la venta de un activo realizada en años anteriores.

Rentas - Datos operativos ⁽¹⁾

(M.€)	1S 2019	1S 2018	Var. (%)
Rentas	33,03	32,76	0,8%
Provisión Gastos	9,51	9,27	2,6%
Resultado Ventas Inmovilizado	2,12	-	-
Otros Ingresos	0,39	0,14	176,6%
Total Ingresos	45,05	42,17	6,8%
Gastos comunes edificios	-11,13	-11,04	-0,8%
Resto Gastos	-2,36	-2,13	-10,9%
Total Margen Bruto	31,56	29,00	8,8%
Margen bruto s/rentas (%)	95,6%	88,5%	8,0%

⁽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)

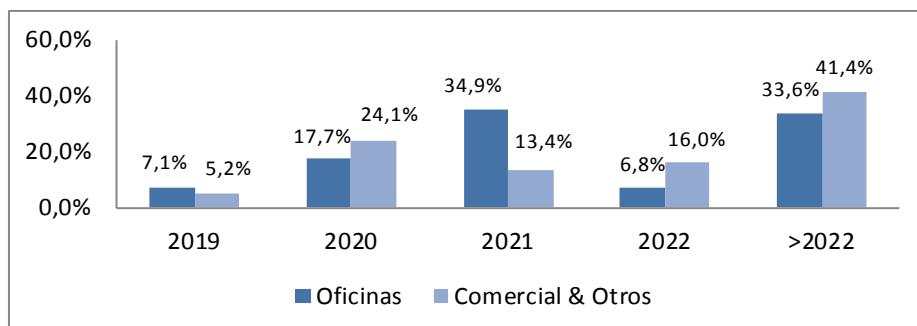
(M.€)	1S 2019	1S 2018	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 1S 2019 (%)	Ocup. 1S 2018 (%)
Oficinas	22,99	22,45	2,4%	226.845	94,6%	96,2%
CBD	11,41	10,28	11,0%	84.536	98,2%	97,1%
BD	4,10	4,00	2,6%	42.653	100,0%	100,0%
Periferia	7,47	8,17	-8,6%	99.657	89,1%	93,7%
Centros Comerciales	9,00	9,27	-3,0%	136.525	88,2%	90,9%
Otros	1,05	1,04	1,1%	43.257	99,8%	100,0%
Total Ingresos	33,03	32,76	0,8%	406.628	93,0%	94,8%

- La disminución del porcentaje de ocupación de las oficinas en un 1,6% se debe al vencimiento de un contrato de la totalidad de un inmueble situado en la periferia a finales de 2018 y cuya recomercialización está en curso. Las rentas de oficinas han subido un 2,4%, fundamentalmente en CBD debido al incremento de ocupación y a la mejora de las rentas unitarias.
- El porcentaje de ocupación de los Centros Comerciales ha disminuido en un 2,7% a junio 2019 respecto al mismo periodo del 2018, debido principalmente a la baja de dos contratos que suponen 3.216 m², y que se encuentran en proceso de recomercialización. Los ingresos de alquileres han disminuido un 3% respecto al año anterior fundamentalmente por el descenso de ocupación producido en dicho periodo.

Rentas por ciudades (superficies homogéneas)

(M.€)	1S 2019	1S 2018	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 1S 2019 (%)	Ocup. 1S 2018 (%)
Madrid	23,32	23,34	-0,1%	250.700	94,0%	96,7%
CBD	11,57	10,53	9,9%	80.438	98,4%	97,1%
BD	4,88	4,77	2,4%	49.895	100,0%	100,0%
Periferia	6,87	8,04	-14,6%	120.367	88,6%	95,0%
Barcelona	3,12	2,86	9,1%	32.325	98,4%	98,5%
Resto	6,59	6,56	0,5%	123.602	89,5%	90,0%
Total Ingresos	33,03	32,76	0,8%	406.628	93,0%	94,8%

- Por ciudades se observa un claro incremento de rentas en Barcelona (+9,1%), debido al aumento de las rentas de Torre REALIA BCN.

Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas

10.- NEGOCIO RESIDENCIAL (PROMOCION Y SUELO)

(M.€)	1S 2019	1S 2018	Var. (%)
<u>Ingresos</u>			
Promociones	5,16	5,90	-12,5%
Suelo y otros	0,26	-0,08	425,0%
Total Ingresos	5,42	5,82	-6,9%
<u>Gastos</u>			
Costes venta	-6,21	-5,75	-8,0%
Resto costes	-1,14	-1,74	34,5%
Total Gastos	-7,35	-7,49	1,9%
Margen bruto Promociones	-1,93	-1,67	-15,6%
Margen bruto Promociones (%)	-35,6%	-28,7%	-24,0%
Aplicación/Reversión Provisiones P. Terminado	2,16	1,06	103,8%
Margen bruto (descontando Provisiones)	0,23	-0,61	137,7%

Promoción residencial

- El total de ingresos del área de promoción y suelo en el primer semestre de 2019 ha ascendido a 5,42 M.€, un 6,9% menos que en el mismo periodo de 2018 (5,82M. €) que se justifica por la progresiva reducción del stock del producto residencial terminado y a la reducción del número de puntos de venta. También influye el stock de unidades de producto terminado reservadas de las que todavía no se ha realizado la entrega a sus compradores y que se espera formalizar en el tercer trimestre de 2019. A 30 de junio de 2019 se han entregado un total de 36 unidades (viviendas, locales, oficinas y parcelas) por un importe de 5,16 M.€.

- El margen bruto de esta actividad a 30 de junio de 2019 se sitúa en -1,93 M.€ de euros, sin considerar la aplicación/reversión de provisiones, frente a -1,67 M.€ en el mismo periodo del ejercicio 2018, una vez aplicada la provisión, el margen bruto es positivo por importe de 0,23 M.€, frente a los -0,61 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2018.
- La distribución de las unidades entregadas por delegaciones territoriales a junio de 2019 y 2018 es;

Delegaciones	1S 2019		1S 2018	
	Nº Unidades	Ingresos (M.€)	Nº Unidades	Ingresos (M.€)
Madrid/Centro	4	0,52	21	3,09
Levante	4	0,83	9	1,41
Cataluña	6	0,94	3	0,41
Andalucía	22	2,87	5	0,76
Portugal	-	-	1	0,23
Total	36	5,16	39	5,90

- Realia cuenta a 30 de junio de 2019 con un stock de 573 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso y pendientes de entrega (86 de ellas reservadas/vendidas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

Evolución cartera residencial	1S 2019	1S 2018	Var. (%)
Pre-ventas periodo			
Número de unidades	86	55	55,5%
M.€	22,35	11,26	98,5%
Entregas periodo			
Número de unidades	36	39	-9,0%
M.€	5,16	5,90	-12,5%
Reservas/Ventas pendientes entrega			
Número de unidades	86	34	151,5%
M.€	29,20	8,86	229,6%
Cartera total disponible al final del periodo			
Producto terminado			
Número de unidades	291	367	-20,8%
Producto en curso			
Número de unidades	238	134	100,0%

Cartera de Suelo

- Realia cuenta, a 30 de junio de 2019, con una cartera de suelo, en sus distintos estadios urbanísticos, de 5.793.616 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.649.246 m² edificables. El 29,27% de ellos son suelos finalistas y el 29,61% están en Madrid:

Distribución Cartera de Suelo (edificabilidad en m²)

	Edificabilidad (m2)		Edificabilidad (m2)
Ordenación	401.362	Andalucía	460.851
Planeamiento	496.753	Canarias	18.541
Urbanización	268.397	Cataluña	81.931
Finalistas	482.734	Madrid	488.310
Total	1.649.246	Aragón	154.508
		Castilla la Mancha	222.886
		Castilla León	64.451
		Galicia	6.184
		Levante	140.672
		Internacional	10.912
		Total	1.649.246

11.- DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado en el primer semestre de 2019 en 0,93 euros, con una subida del 2,2% respecto al precio de cierre del ejercicio 2018.

	30/06/2019
Cotización al cierre (€ / acción)	0,93
Capitalización bursátil al cierre (€)	762.847.099
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,02
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,875
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,958
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	113
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	118

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.

Deuda Financiera bruta:

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

Deuda Financiera Neta:

Es la deuda financiera bruta 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 anualizada 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.