

REALIA



RESULTADOS 2019

26 de febrero 2020

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 de 2019 de 97,03 M.€, frente a los 93,88 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2018 (+3,4%).
- La evolución de los ingresos en las distintas áreas de actividad ha sido:

Patrimonio: 82,40 M.€ (+5,6%)

Promociones: 12,30 M.€ (-10,9%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 2,33 M.€ (+14,2%)

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 10,9 % (-1,5 M.€), y se justifica por la progresiva reducción del stock de producto residencial terminado siendo su precio medio inferior al producto entregado en ejercicios precedentes. Es de destacar que en el ejercicio 2019 no se ha producido entrega en las nuevas promociones que se encuentra en curso.

- 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 6,27 M.€ (-7,7%) respecto al mismo periodo de 2018.
- El EBITDA se sitúa en 49,53 M.€, frente a los 45,27 M.€ del mismo periodo 2018 (+9,4%) debido a la evolución descrita en el apartado de ingresos y a la disminución de costes operativos.
- El resultado financiero alcanza los -13,47 M.€ (+37,6% respecto al mismo periodo 2018 que alcanzaron los -9,79 M.€) debido a la caída de los ingresos financieros en 2019, motivado por la contabilización en 2018 del ingreso de intereses de demora por importe de 6,9 M.€ de un litigio fallado a favor de Realia Patrimonio S.L.U.
- El beneficio antes de impuestos, a 31 de diciembre de 2019, asciende a 80,50 M.€, frente a 72,53 M.€. en el mismo periodo de 2018 (+11%).
- El beneficio después de impuesto a 31 de diciembre de 2019 asciende a 60,18 M.€, frente a 54,96 M.€ en el mismo periodo de 2018 (+9,5%). De este BDI, es atribuible a dominante 44,88 M.€ frente a 40,16 M€ (+11,8%) del ejercicio precedente.

ENDEUDAMIENTO

- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 596,29 M.€ a 31 de diciembre de 2019, frente a los 615,96 M.€ del cierre de 2018 (-3,2%). La totalidad de esta deuda financia el negocio patrimonial.
- La tesorería y equivalentes a diciembre de 2019 asciende a 75,89 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, a la inversión en capex de los actuales activos y a la adquisición de nuevos activos.
- Consecuentemente, a 31 de diciembre de 2019, Realia tiene una deuda financiera neta de 520,40 M.€, frente a los 528,46 M.€ de diciembre 2018 (-1,5%).

- El resultado financiero neto se sitúa en -13,47 M.€ (incluyendo valoración de derivados) superior a los -9,79 M.€ del mismo periodo del año anterior, debido a la caída de los ingresos financieros en 2019, motivado por la contabilización en 2018 del ingreso de intereses de demora por importe de 6,9 M.€ de un litigio fallado a favor de Realia Patrimonio S.L.U.
- El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 2,12% frente al 2,13% del mismo periodo del año 2018.

VALORACIÓN DE ACTIVOS

- A 31 de diciembre de 2019, los activos inmobiliarios del Grupo Realia tienen un valor de mercado de 1.934,8 M.€, (+4,9% respecto a diciembre 2018).

El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 1.540,8 M.€; frente a los 1.479,1 M.€ de diciembre 2018 (+4,2%), incluyéndose en 2019 tres nuevos activos en desarrollo por 25,5 M.€ destinados al alquiler de viviendas. Todos los activos patrimoniales (tanto diciembre 2019 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 394,1 M.€ a diciembre 2019, frente a la valoración de diciembre de 2018 que alcanzó la cifra de 365,2 M.€ (+7,9%). A 31 de diciembre de 2019 los activos residenciales han sido valorados por TINSA con la metodología RICS y con ECO en diciembre 2018, en ambos casos, para la determinación del mismo valor razonable.

El impacto que este cambio de metodología ha tenido en la valoración de los activos residenciales no ha sido significativo. El incremento de valoración en 2019 de los activos residenciales ha sido 28,9 M €, si homogenizamos y eliminamos las inversiones realizadas en solares y promociones en curso durante el ejercicio que ascienden a 18,6 M.€ y ajustamos el valor del producto terminado entregado durante 2019 que representan aproximadamente 10,5 M.€, hace que el incremento del valor razonable homogenizado entre diciembre de 2019 y diciembre de 2018 sea de 20,8 M € y que se desglosa en:

- Por cambios en 2019 de situación y/o expectativas urbanísticas de suelos: +11,8 M.€
- Por actualización de la valoración de activos residenciales: +9,0 M.€

- El valor de liquidación neto (NNAV) del Grupo Realia Business, a diciembre de 2019, es de 1.064 millones de euros frente a 1.022 millones a la misma fecha de 2018. En términos unitarios se sitúa en 1,30 euros por acción, un 4% superior al valor del ejercicio precedente, que era de 1,25 euros por acción.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos por rentas a diciembre 2019 de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 62,22 M.€ (un 64,1% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 2,4% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente debido principalmente a las actualizaciones de rentas a los inquilinos.
- La ocupación global de los inmuebles en explotación se sitúa en el 93,6% al final del ejercicio 2019 frente al 91,8% del mismo periodo de 2018, habiéndose recuperado el 1,8% del nivel de ocupación.
- 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 archivo patrimonial.
- Durante el ejercicio 2019, el Grupo Realia adquirió en enero 2019 una promoción en curso para el desarrollo de 85 viviendas de protección pública (VPPB) ubicada en Tres Cantos (Madrid), su destino es el desarrollo de una nueva línea patrimonial centrada en el alquiler de viviendas y que al cierre de 2019 se encontraban finalizadas a la espera de la obtención de la licencia de primera ocupación, esperando que se alquilen a partir del primer trimestre 2020.

También en octubre 2019, se ha realizado dos nuevas inversiones en el término municipal de Tres Cantos (Madrid) en el que está desarrollando los proyectos para la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler, estos proyectos se espera que se inicien la construcción en el ejercicio 2020.

La inversión realizada en estos tres activos ha ascendido a 25,20M. €.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- A 31 de diciembre de 2019 se han entregado 82 unidades por un importe de 11,18 M.€, que supone una caída del 20,2% (2,83 M€) respecto al mismo periodo de 2018, esta caída se debe a la progresiva reducción del stock de producto residencial terminado siendo su precio medio inferior al producto entregado en ejercicios precedentes. Es de destacar que en el ejercicio 2019 no se ha producido entrega en las nuevas promociones que se encuentra en curso.
- Realia cuenta a 31 de diciembre de 2019 con un stock de 575 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso y pendientes de entrega (125 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 5.752.433 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.619.033 m².

2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS

(M.€)	2019	2018	Var. (%)
Ingresos Explotación	97,03	93,88	3,4
Ingresos patrimonio	82,40	78,04	5,6
Ingresos promociones	12,30	13,80	-10,9
Ingresos servicios y otros	2,33	2,04	14,2
EBITDA Total	49,53	45,27	9,4
Beneficio Neto atribuible	44,88	40,16	11,8
Deuda Financiera Neta	520,40	528,46	-1,5
Nº Acc. (M, excl. autocartera)	816,83	818,80	-0,2
Beneficio por acción (€)	0,055	0,049	12,2

3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS

	2019	2018	Var. (%)
Área de Patrimonio			
Superficie Total (m2)	406.782	405.699	0,3
Ocupación (%)	93,6%	91,8%	1,9
Área de Promociones			
Unidades (viv+loc+of+parcelas) entregadas			
M. €	11,18	14,01	-20,2
Unidades	82	89	-7,9
Nº Empleados	90	91	-1,1

Número de Empleados	2019	2018	Var. (%)
Totales ⁽¹⁾	90	91	-1,1
Realia Business	40	42	-4,8
Realia Patrimonio	5	4	25,0
Hermanos Revilla ⁽¹⁾	45	44	2,3
Realia Polska	0	1	-100,0

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

4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(M.€)	2019	2018	Var. (%)
Ingresos Totales Explotación	97,03	93,88	3,4
Rentas	62,22	60,76	2,4
Provisión Gastos	17,44	17,03	2,4
Resultado por venta inmovilizado	2,12	-	-
Promociones	11,18	14,01	-20,2
Suelo	-0,13	-1,04	87,5
Servicios	2,33	2,04	14,2
Otros ingresos (promoción y patrimonio)	1,87	1,08	73,1
Margen Bruto	55,80	52,06	7,2
Alquileres	57,88	55,01	5,2
Promociones	-2,78	-3,39	18,0
Servicios	0,70	0,44	59,1
Costes Estructura	-6,19	-6,70	7,6
Otros Gastos	-0,08	-0,09	11,1
EBITDA	49,53	45,27	9,4
Amortizaciones	-0,40	-0,35	-14,3
Provisiones	11,52	5,92	94,6
EBIT	60,65	50,84	19,3
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	30,77	28,93	6,4
Resultado financiero neto	-13,47	-9,79	-37,6
Puesta en equivalencia	2,55	2,55	0,0
Beneficio antes de Impuestos	80,50	72,53	11,0
Impuestos	-20,32	-17,57	-15,7
Beneficio después de Impuestos	60,18	54,96	9,5
Socios externos	15,30	14,80	3,4
Beneficio Neto Atribuible	44,88	40,16	11,8

- El criterio de valoración con metodología RICS de las inversiones inmobiliarias (activos en renta) a valor razonable ha provocado un resultado positivo en el ejercicio 2019 de 30,77 M (incluye 2,28 M.€ por la reversión de la provisión por la plusvalía de la venta del edificio “Los Cubos” en oct. 2017), frente a los 28,93 M.€ en el mismo periodo del ejercicio 2018.

▪ El resultado financiero alcanza los -13,47 M.€ (+37,6% respecto al mismo periodo 2018 que alcanzaron los -9,79 M.€) debido a la caída de los ingresos financieros en 2019, motivado por la contabilización en 2018 del ingreso de intereses de demora por importe de 6,9 M.€ de un litigio fallado a favor de Realia Patrimonio S.L.U.

▪ La aplicación\reversión neta de provisiones ha ascendido a un total de 11,52 M.€ en el ejercicio de 2019 (5,92 M.€ en el mismo periodo 2018), con el siguiente desglose:

Desglose Provisiones (M.€)	2019	2018
Exceso provisiones	-	0,10
Producto terminado residencial	3,42	3,00
Suelos y obra en curso	15,25	0,98
Otros (clientes, litigios,...)	-7,15	1,84
Total	11,52	5,92

▪ El beneficio antes de impuestos, a 31 de diciembre de 2019, asciende a 80,50 M.€, frente a 72,53 M.€ en el mismo periodo de 2018 (+11%).

▪ El beneficio después de impuesto a 31 de diciembre de 2019 asciende a 60,18 M.€, frente a 54,96 M.€ en el mismo periodo de 2018 (+9,5%). De este BDI, es atribuible a dominante 44,88 M.€ frente a 40,16 M€ (+11,8%) del ejercicio precedente.

5.- BALANCE CONSOLIDADO

(M.€)	ACTIVO	2019	2018	PASIVO	2019	2018
	Inmovilizado material	2,47	3,05	Patrimonio neto atribuido	1.037,22	997,53
	Inversiones inmobiliarias	1.483,55	1.422,33	Minoritarios	243,13	235,98
	Existencias	342,96	318,19	Deuda con entidades de crédito	596,29	615,96
	Deudores y cuentas a cobrar	15,58	12,54	Acreedores y cuentas a pagar	34,78	23,72
	Tesorería y equivalentes	75,89	87,50	Otros pasivos	208,58	191,01
	Otros activos	199,55	220,59			
	Total Activo	2.120,00	2.064,20	Total Pasivo	2.120,00	2.064,20

6.- ESTRUCTURA FINANCIERA

(M.€)	REALIA Patrimonio	REALIA Business	dic. 2019	dic. 2018	Var. (%)
	Patrimonio	Promoción y Suelo			
Sindicados	546,09	-	546,09	562,35	-2,9
Otros Préstamos	49,10	-	49,10	58,30	-15,8
Valoración Derivados	9,45	-	9,45	6,08	55,5
Intereses	1,74	-	1,74	1,78	-2,5
Gastos de formalización	-10,09	-	-10,09	-12,55	19,6
Deuda financiera bruta	596,29	-	596,29	615,96	-3,2
Tesorería	29,63	46,26	75,89	87,50	-13,3
Deuda financiera neta	566,66	-46,26	520,40	528,46	-1,5

■ A 31 de diciembre de 2019, el Grupo Realia tiene una deuda financiera bruta de 596,29 M.€, 19,67M.€ menos que al cierre del ejercicio anterior que supone una reducción del 3,2%. 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.

■ Al 31 de diciembre de 2019, la compañía contaba con tesorería y equivalentes por un total de 75,89 M.€, por lo que la deuda financiera neta era de 520.40 M.€ frente a 528,46 M.€ a diciembre de 2018 (un 1,5% 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 31 de diciembre 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 2,13% del mismo periodo del año 2018.

■ Al cierre del ejercicio 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 diciembre 2019 como a diciembre 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 a diciembre 2019 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales, siguiendo el acuerdo del Consejo de Administración por el que se cambia la metodología de valoración ECO a RICS (Hecho relevante de fecha 21 de marzo de 2019). 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 dic. 2019		DATOS dic. 2018		% var. jun19- dic18
	Valorador/Método	Importe M.€	Valorador/Método	Importe M.€	
Activos en renta	R.Ellis/RICS	1.452,3	R.Ellis/RICS	1.420,0	2,3%
Activos en desarrollo	R.Ellis/RICS	25,5			
Suelo Pendiente desarrollo	R.Ellis/RICS	63,0	R.Ellis/RICS	59,1	6,6%
TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES ⁽¹⁾		1.540,8		1.479,1	4,2%
Cartera de suelo ^{(2) (3)}	Tinsa/RICS	274,0	Tinsa/ECO	286,5	-4,4%
Promociones en curso ⁽³⁾	Tinsa/RICS	72,7	Tinsa/ECO	21,7	235,1%
Promociones terminadas ⁽⁴⁾	Tinsa/RICS	34,2	Tinsa/ECO	43,8	-22,0%
Suelo Resid. y otros ⁽⁵⁾ en Soc. Patrimoniales	R.Ellis/RICS	13,2	R.Ellis/RICS	13,2	0,0%
TOTAL ACTIVOS RESIDENCIAL		394,1		365,2	7,9%
TOTAL ACTIVOS		1.934,8		1.844,3	4,9%

(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 año 2019, se ha traspasado de cartera de suelo a promoción en curso, tres promociones por importe de 28,9 M.€

(4) Durante el año 2019, se ha entregado producto terminado por importe de 10,5 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 razonable de los activos patrimoniales alcanza los 1.540,8 M.€; frente a los 1.479,1 M.€ de diciembre 2018 (+4,2%), incluyéndose en 2019 tres nuevos activos en desarrollo por 25,5 M.€ destinados al alquiler de viviendas. Todos los activos patrimoniales (tanto diciembre 2019 como en diciembre 2018) han sido valorados por la sociedad CBRE (CB Richard Ellis) bajo la metodología RICS.

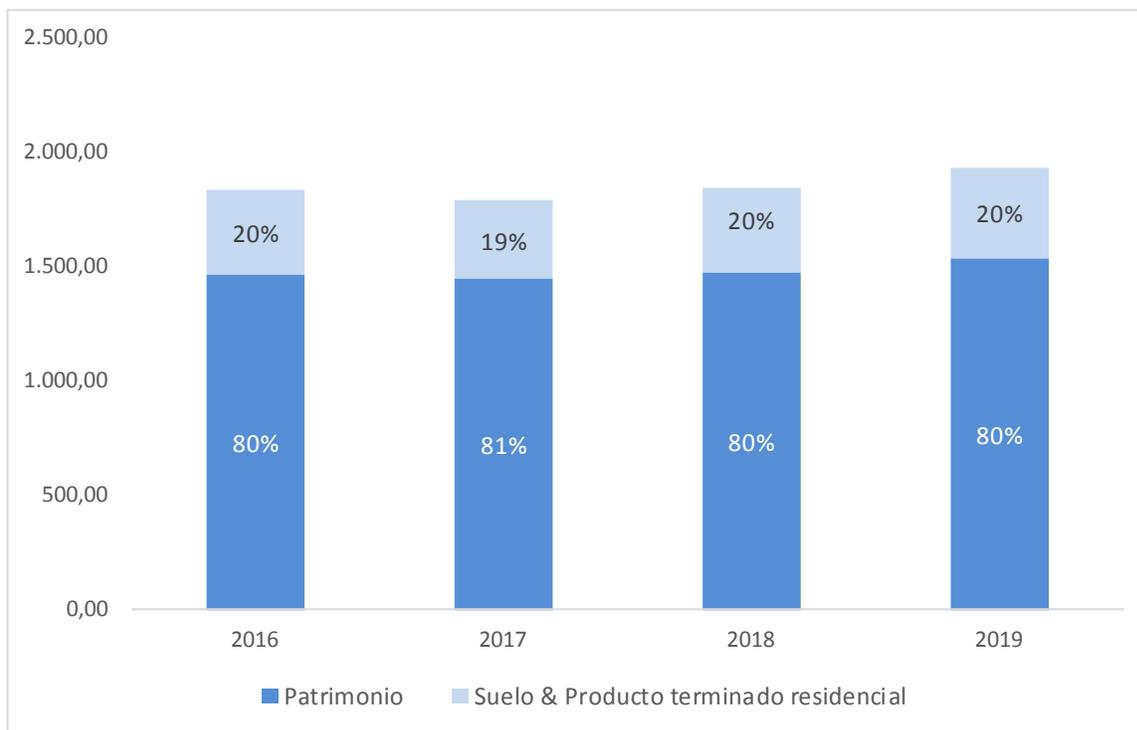
▪ El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 394,1 M.€ a diciembre 2019, frente a la valoración de diciembre de 2018 que alcanzó la cifra de 365,2 M.€ (+7,9%). Los activos residenciales han sido valorados por TINSA en diciembre de 2019 con la metodología RICS, siguiendo el acuerdo del Consejo de Administración (comunicado mediante hecho relevante el 21 de marzo de 2019), en el que se decide el cambio de metodología de valoración de los activos de promoción, y con ECO en diciembre 2018, en ambos casos, para la determinación del mismo valor razonable.

El impacto que este cambio de metodología ha tenido en la valoración de los activos residenciales no ha sido significativo. El incremento de valoración en 2019 de los activos residenciales ha sido de 28,9 M €, si homogenizamos y eliminamos las inversiones realizadas en solares y promociones en curso durante el ejercicio que ascienden a 18,6 M.€ y ajustamos el valor del producto terminado entregado durante 2019 que representan aproximadamente 10,5 M.€, hace que el incremento del valor razonable homogenizado entre diciembre de 2019 y diciembre de 2018 es de 20,8 M € y que se desglosa en:

- Por cambios en 2019 de situación y/o expectativas urbanísticas de suelos: +11,8 M.€
- Por actualización de la valoración de activos residenciales: +9,0 M.€

▪ El 79,6% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.540,8 millones de euros) y el 20,4% (394,1 millones de euros) 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 dic. 2019 ¹	GAV dic. 2018 ¹	Var. (%)	Valor €/m2	Yield dic. 2019 (%) ²	Yield dic. 2018 (%) ²
Oficinas	27	226.858	1.094,1	1.057,8	3,4	4.823,0	4,3%	4,4%
CBD ³	12	84.550	605,7	582,8	3,9	7.163,8	3,9%	3,9%
BD ⁴	3	42.653	177,4	173,3	2,4	4.159,1	5,0%	5,0%
Periferia/Otros	12	99.655	311,0	301,7	3,1	3.121,1	4,8%	5,1%
C. Comerciales	7	136.667	327,4	331,7	-1,3	2.395,8	5,9%	5,8%
Otros Activos⁵	6	43.257	30,7	30,5	0,7	709,7	7,0%	7,0%
Total en Explotación	40	406.782	1.452,3	1.420,0	2,3	3.570,1	4,8%	4,8%
Suelo en Desarrollo⁶	3	31.662	25,5			805,4		
Suelo pdte. Desarrollo⁷		127.291	63,0	59,1	6,6	494,9		
Total	43	565.734	1.540,8	1.479,1	4,2	2.723,5		

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

^{2.} Yield: renta actual anualizada (CBRE) dividida entre el valor GAV de los activos

^{3.} Zona central de negocios.

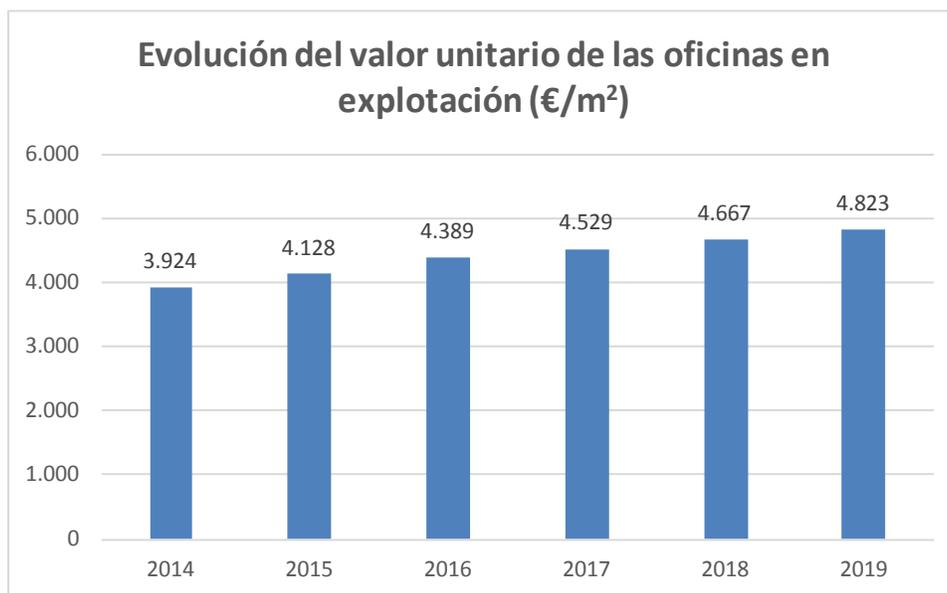
^{4.} Área metropolitana, excluyendo CBD.

^{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 31 de diciembre de 2019 es de 1.540,8 M.€, un 4,2% superior al de diciembre 2018.
- Las oficinas suben un 3,4%, mientras que los centros comerciales bajan en 1,3% y los suelos pendientes de desarrollo suben un 6,6%.
- A 31 de diciembre de 2019 la Yield de la cartera patrimonial en explotación es del 4,8% (renta bruta actual anualizada (CBRE) dividida entre el valor de los activos).



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	8.821
C.N. Méndez Álvaro	Madrid	Oficinas	13.248

Valor del Negocio Residencial

(M.€)	GAV dic. 2019	GAV dic. 2018	Var. (%) dic.2019 s/ dic.2018
Cartera de suelo ⁽¹⁾	274,0	286,5	-4,4%
Promociones en curso ⁽¹⁾	72,7	21,7	234,9%
Promociones terminadas ⁽²⁾	34,2	43,8	-22,0%
Cartera de suelo ⁽³⁾ y otros en soc. patrimoniales	13,2	13,2	0,0%
Total Valor Activos Residenciales	394,1	365,2	7,9%

(1) Durante el año 2019, se ha traspasado de cartera de suelo a promoción en curso, tres promociones por importe de 28,9 M.€

(2) Durante el año 2019, se ha entregado producto terminado por importe de 10,5 M.€

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

Valor de la cartera de Suelo

	Superficie bruta m2 - dic. 2019	Edificabilidad m2 - dic. 2019	Edificabilidad m2 - dic. 2018	GAV dic. 2019 M.€	GAV dic. 2018 M.€	Var. GAV (%) dic.2019 s/ dic.2018
Ordenación ⁽¹⁾	3.563.718	387.598	606.065	11,8	10,8	9,1%
Planeamiento	1.218.687	488.962	497.595	25,9	26,8	-3,3%
Urbanización	489.147	253.161	267.036	62,6	75,9	-17,6%
Finalistas ⁽²⁾	480.881	489.312	506.511	184,5	183,7	0,4%
Total	5.752.433	1.619.033	1.877.207	284,7	297,2	-4,2%

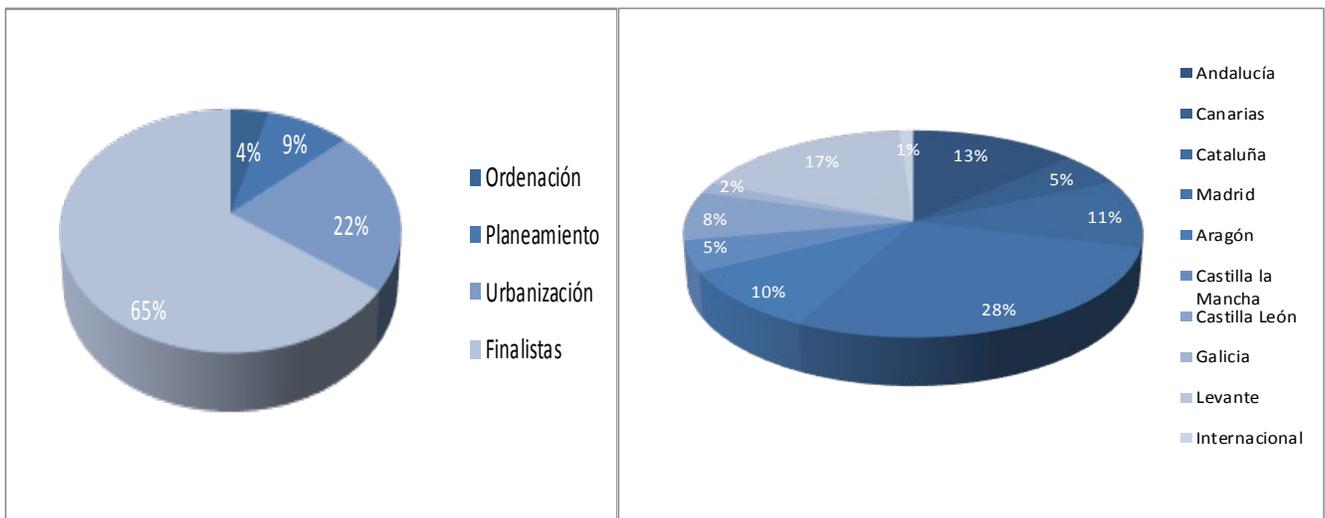
Las variaciones más significativas en la edificabilidad de la cartera de suelo son:

- (1) La disminución de la edificabilidad obedece fundamentalmente a la inclusión de los parámetros urbanísticos del Plan Parcial de la finca “Guadalquiron”, 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 29.324 m2 por el traspaso de tres suelos a productos en curso.

Distribución GAV Suelos (M.€)

Por situación Urbanística

Por Zonas



8.- VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)

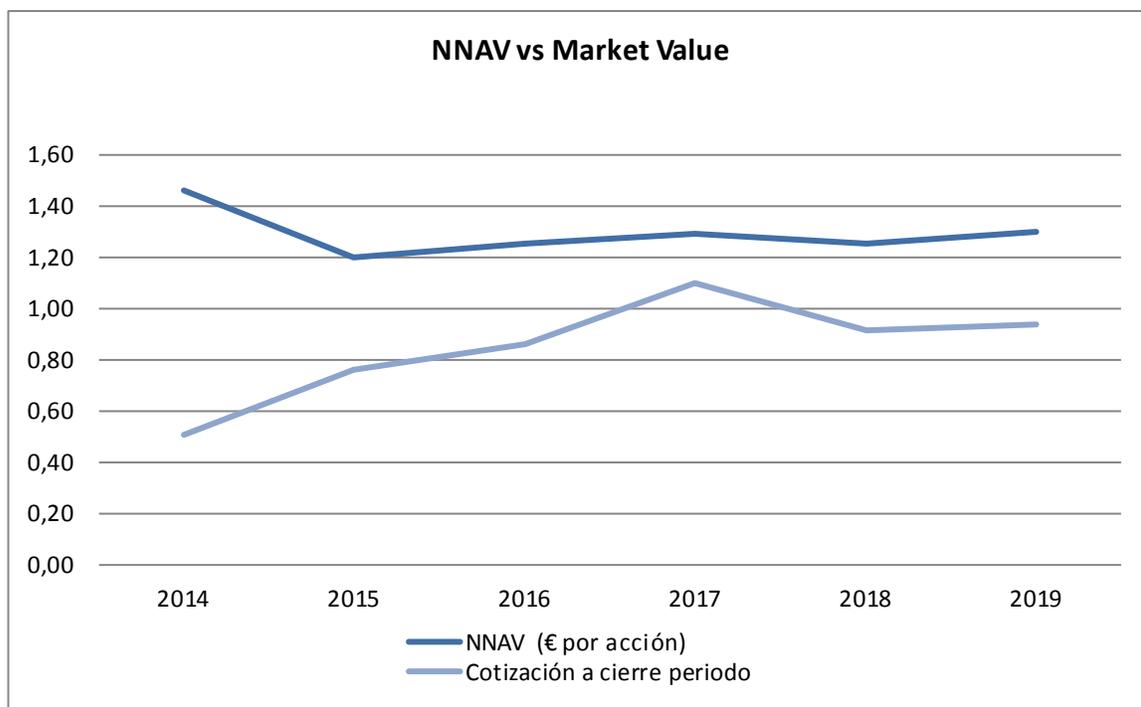
(M.€)	PATRIMONIO		PROMOCIÓN		TOTAL		
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	Var. %
Valor de Mercado (GAV)	1.541	1.479	394	365	1.935	1.844	4,9
A deducir							
Minoritarios	-316	-306	-2	-2	-318	-308	-3,2
Valor mercado participación Realia (1)	1.225	1.173	392	363	1.617	1.536	5,3
Valor contable a dominio Realia (2)	713	692	359	334	1.072	1.026	4,5
Plusvalías a dominio (1)-(2)	512	481	33	29	545	510	6,9
A deducir							
Impuestos	-128	-120	-8	-7	-136	-127	-7,1
Plusvalías después de impuestos	384	361	25	22	409	383	6,8
Ajustes NIC 40					-382	-359	
Recursos Propios					1.037	998	3,9
NNAV después de impuestos					1.064	1.022	4,1
Nº de acciones (descontada autocartera, en millones)					817	819	-0,3
NNAV después de impuestos por acción (€/acción)					1,30	1,25	4,0

- El valor de liquidación neto de Realia (NNAV), a 31 de diciembre de 2019, se sitúa en 1,30 euros por acción, un 4% 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.€)	1.037
Ajustes:	
+ Plusvalías netas Inmovilizado material (uso propio)	2
+ Plusvalías netas Existencias	25
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO (M.€)	1.064
Número acciones (deducida autocartera)	816.831.457
NNAV POR ACCIÓN (euros)	1,30

Evolución del Valor Liquidativo Neto (NNAV)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
NNAV (M.€)	449	552	805	833	1.022	1.064
NNAV (€ por acción)	1,46	1,20	1,25	1,29	1,25	1,30
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.€)	2019	2018	Var. (%)
Rentas	62,22	60,76	2,4%
Provisión Gastos	17,44	17,03	2,4%
Resultado Ventas Inmovilizado	2,12	-	-
Otros Ingresos	0,62	0,25	148,0%
Total Ingresos	82,40	78,04	5,6%
Gastos comunes edificios	-20,85	-20,87	0,1%
Resto Gastos	-3,67	-2,16	-69,9%
Total Margen Bruto	57,88	55,01	5,2%
Margen bruto s/rentas (%)	93,0%	90,5%	2,8%

- Los ingresos por rentas en el ejercicio 2019, excluyendo gastos repercutidos, ascienden a 62,22 M.€ (un 75,51% de los ingresos del área patrimonial), con una subida del 2,4% respecto a diciembre 2018, debido fundamentalmente a la mejora de las rentas unitarias y a la disminución de bonificaciones e incentivos en los contratos y manteniéndose el grado de ocupación, el cual fue del 93,6% en diciembre de 2019 y del 91,8% a diciembre 2018, considerando el 50% de la sociedad participada As Cancelas.
- El margen bruto sobre rentas se sitúa en el 93%, un 2,8% 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.€)	2019	2018	Var. (%)
Rentas	66,89	65,38	2,3%
Provisión Gastos	19,04	18,59	2,4%
Resultado Ventas Inmovilizado	2,12	-	-
Otros Ingresos	0,62	0,25	148,6%
Total Ingresos	88,68	84,22	5,3%
Gastos comunes edificios	-22,52	-22,48	-0,2%
Resto Gastos	-4,57	-3,05	-50,0%
Total Margen Bruto	61,59	58,70	4,9%
Margen bruto s/rentas (%)	92,1%	89,8%	2,6%

⁽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)

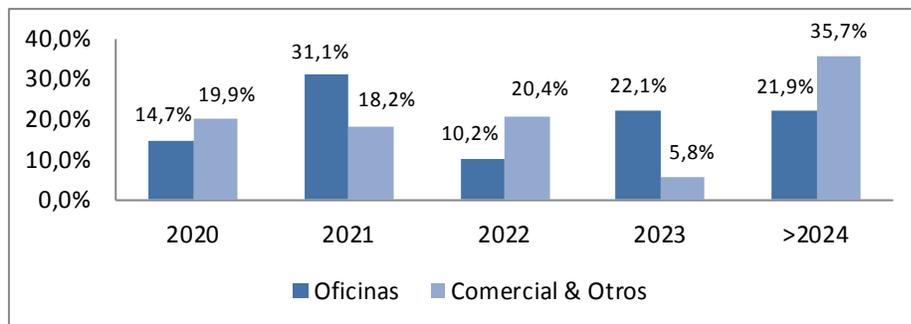
(M.€)	2019	2018	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 2019 (%)	Ocup. 2018 (%)
Oficinas	46,02	44,50	3,4%	226.858	93,8%	92,8%
CBD	22,90	21,49	6,5%	84.550	98,9%	94,9%
BD	8,25	8,02	3,0%	42.653	100,0%	100,0%
Periferia	14,87	14,99	-0,8%	99.655	86,9%	88,0%
Centros Comerciales	18,75	18,78	-0,2%	136.667	91,2%	87,6%
Otros	2,12	2,09	1,3%	43.257	100,0%	100,0%
Total Ingresos	66,89	65,38	2,3%	406.782	93,6%	91,8%

- La ocupación global de los inmuebles en explotación se sitúa en el 93,6% al final del cierre del ejercicio 2019 frente al 91,8% del mismo periodo de 2018. Los ingresos por rentas al cierre del ejercicio 2019 ascienden a 66,89 M.€ con una subida del 2,3% respecto a diciembre 2018.
- El porcentaje de ocupación de las Oficinas aumenta en un 1%, originado principalmente por la contratación de nuevos inquilinos en inmuebles situados dentro del área CBD (Torre Realía - The Icon). En los activos situados en "Periferia" se ha producido una bajada de ocupación por la reordenación de los contratos de alquiler de los 3 edificios ubicado en Nudo Eisenhower para reubicar la desocupación en un solo edificio y poder negociar la futura comercialización a un solo cliente. Los ingresos por alquileres han subido un 3,4% principalmente por el incremento de rentas unitarias y ocupación en las oficinas CBD.
- El porcentaje de ocupación de los Centros Comerciales ha aumentado en un 3,6% a diciembre 2019 respecto al mismo periodo del 2018, debido principalmente a la recomercialización de superficies medianas de los Centros Comerciales. Los ingresos de alquileres han disminuido un 0,2%, pero los nuevos alquileres tendrán su impacto en ejercicios posteriores.

Rentas por ciudades (superficies homogéneas)

(M.€)	2019	2018	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 2019 (%)	Ocup. 2018 (%)
Madrid	47,12	46,19	2,0%	250.713	94,0%	92,4%
CBD	23,60	21,94	7,6%	80.452	99,3%	94,7%
BD	9,81	9,56	2,7%	49.895	100,0%	100,0%
Periferia	13,71	14,69	-6,7%	120.366	88,0%	87,7%
Barcelona	6,24	5,76	8,4%	32.325	97,7%	97,6%
Resto	13,53	13,43	0,7%	123.744	91,7%	89,2%
Total Ingresos	66,89	65,38	2,3%	406.782	93,6%	91,8%

- Por ciudades se observa un claro incremento de rentas en Barcelona (+8,4%), debido al aumento de las rentas de Torre REALIA BCN, producidas tanto en los nuevos contratos, como en las renovaciones de los antiguos inquilinos.

Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas

10.- NEGOCIO RESIDENCIAL (PROMOCION Y SUELO)

(M.€)	2019	2018	Var. (%)
<u>Ingresos</u>			
Promociones	11,18	14,01	-20,2%
Suelo y otros	1,12	-0,21	633,3%
Total Ingresos	12,30	13,80	-10,9%
<u>Gastos</u>			
Costes venta	-12,80	-13,94	8,2%
Resto costes	-2,28	-3,25	29,8%
Total Gastos	-15,08	-17,19	12,3%
Margen bruto Promociones	-2,78	-3,39	18,0%
Margen bruto Promociones (%)	-22,6%	-24,6%	8,1%
Aplicación/Reversión Provisiones P. Terminado	3,42	3,00	14,0%
Margen bruto (descontando Provisiones)	0,64	-0,39	264,1%

Promoción residencial

- El total de ingresos del área de promoción y suelo al cierre del ejercicio 2019 ha ascendido a 12,30 M.€, un 10,9% menos que en el mismo periodo de 2018 (13,80M. €) que se justifica por la progresiva reducción del stock de producto residencial terminado siendo su precio medio inferior al producto entregado en ejercicios precedentes. 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 primer trimestre de 2020. A 31 de diciembre de 2019 se han entregado un total de 82 unidades (viviendas, locales, oficinas y parcelas) por un importe de 11,18 M.€.

- El margen bruto de esta actividad al cierre del ejercicio 2019 se sitúa en -2,78 M.€ de euros, sin considerar la aplicación/reversión de provisiones, frente a -3,39 M.€ en el mismo periodo del ejercicio 2018, una vez aplicada la citada provisión, el margen bruto sería positivo por importe de 0,64 M.€, frente a los -0,39 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2018.
- La distribución de las unidades entregadas por delegaciones territoriales a diciembre de 2019 y 2018 es;

Delegaciones	2019		2018	
	Nº Unidades	Ingresos (M.€)	Nº Unidades	Ingresos (M.€)
Madrid/Centro	14	1,71	30	4,29
Levante	13	2,50	21	3,64
Cataluña	12	1,85	7	1,07
Andalucía	43	5,12	19	2,84
Polonia	-	-	1	0,19
Portugal	-	-	11	1,98
Total	82	11,18	89	14,01

- Realia cuenta a 31 de diciembre de 2019 con un stock de 575 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso y pendientes de entrega (125 de ellas reservadas/ventas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

Evolución cartera residencial	2019	2018	Var. (%)
Pre-ventas periodo			
Número de unidades	175	109	60,1%
M.€	44,53	23,04	93,3%
Entregas periodo			
Número de unidades	82	89	-7,9%
M.€	11,18	14,01	-20,2%
Reservas/Ventas pendientes entrega			
Número de unidades	125	37	241,1%
M.€	44,30	12,40	257,3%
Cartera total disponible al final del periodo			
Producto terminado			
Número de unidades	244	327	-25,4%
Producto en curso			
Número de unidades	247	121	100,0%

Cartera de Suelo

- Realia cuenta a 31 de diciembre de 2019, con una cartera de suelo, en sus distintos estadios urbanísticos, de 5.752.433 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.619.033 m² edificables. El 30,22% de ellos son suelos finalistas y el 29,31% están en Madrid:

Distribución Cartera de Suelo (edificabilidad en m²)

	Edificabilidad (m²)		Edificabilidad (m²)
Ordenación	387.598	Andalucía	460.851
Planeamiento	488.962	Canarias	18.541
Urbanización	253.161	Cataluña	76.385
Finalistas	489.312	Madrid	474.546
Total	1.619.033	Aragón	154.508
		Castilla la Mancha	222.886
		Castilla León	64.451
		Galicia	6.184
		Levante	129.768
		Internacional	10.912
		Total	1.619.033

- La disminución de la edificabilidad obedece fundamentalmente a la inclusión de los parámetros urbanísticos del Plan Parcial de la finca “Guadalquiron”, 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.
- Disminución de la edificabilidad del suelo finalista en 29.324 m² por el traspaso de tres suelos a productos en curso.

11.- DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado el ejercicio 2019 en 0,93 euros, con una subida del 2,6% respecto al precio de cierre del ejercicio 2018.

	31/12/2019
Cotización al cierre (€ / acción)	0,93
Capitalización bursátil al cierre (€)	766.128.162
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	0,95
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,84
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,90
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	117
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	131

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 actual anualizada (CBRE) dividida entre el valor GAV de los activos.

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.