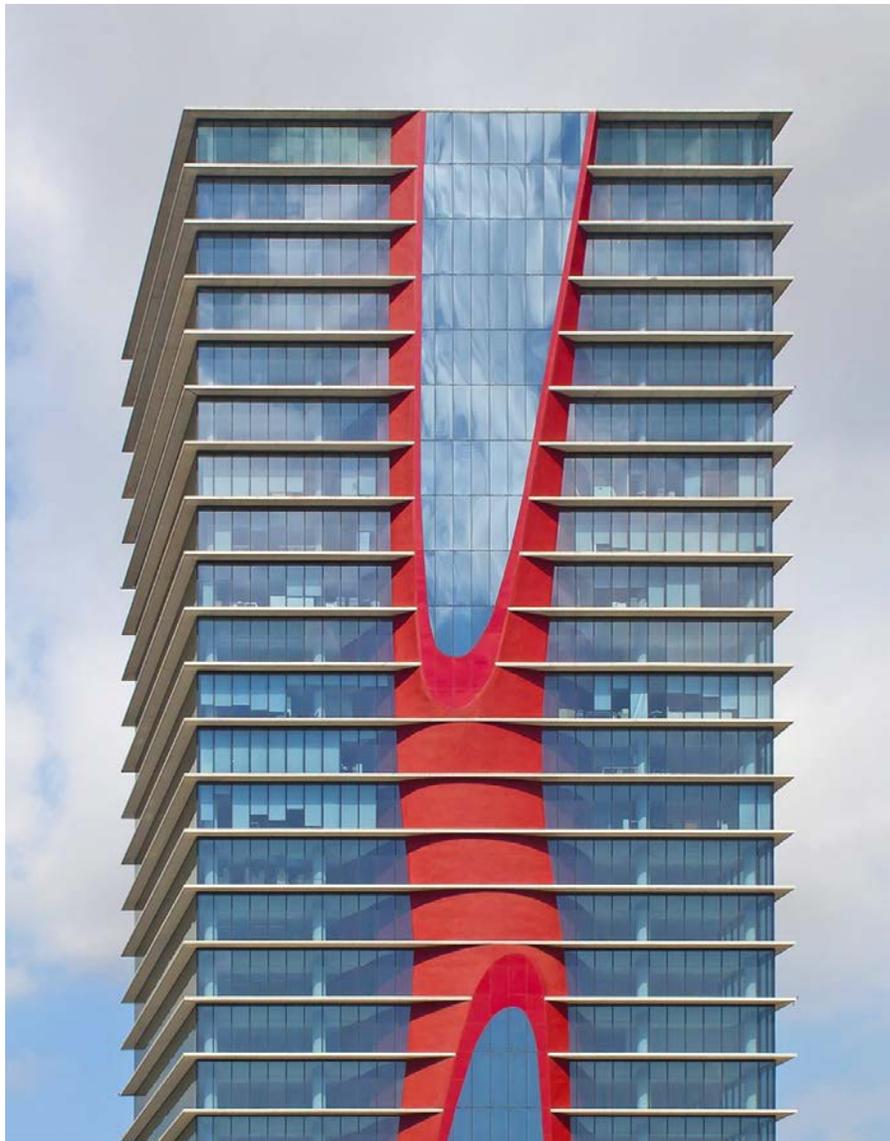


REALIA



RESULTADOS 1S 2018

1 de agosto de 2018

INDICE

- 1.- Datos Principales**
 - 2.- Resumen Datos Financieros**
 - 3.- Resumen Datos Operativos**
 - 4.- Cuenta de Resultados Consolidada**
 - 5.- Balance Consolidado**
 - 6.- Estructura Financiera**
 - 7.- 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 2018 de 45,7 millones de euros, un 6,8% menor a lo obtenido en el mismo periodo de 2017; con un incremento en el área patrimonial del 2,4% y una caída en el área de promociones del 42,9% (4,4 mm€) que en parte se debe al retraso en las entregas de productos en arras.
- El EBITDA se sitúa en 21,7 millones de euros, con un ascenso del 4% debido a la mejora de márgenes y a la disminución de costes operativos.
- El beneficio antes de impuestos, a 30 de junio 2018, asciende a 36,3 millones de euros, frente a 35,9 en el mismo periodo de 2017 (incremento del 1,2%), y donde el beneficio neto atribuido alcanza 19,1 millones, frente a 20,4 millones del 1S del ejercicio anterior, y los socios externos alcanzan los 8,2 millones de euros, frente a 6,5 millones de euros de junio 2017.

ENDEUDAMIENTO

- En junio 2018, el Grupo Realia ha renovado la financiación de Realia Business, firmando una novación por 120 millones y con vencimiento 30 de diciembre de 2020, previa amortización de 13,6 millones en abril de 2018.
- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 734 millones a 30 de junio de 2018, 29 millones menos que al cierre de 2017.
- A 30 de junio de 2018, Realia tiene una deuda financiera neta de 685 millones de euros, un 5,4% menor que en el mismo periodo del ejercicio anterior. Asimismo, cuenta con 48 millones de euros de tesorería y equivalentes. Respecto al cierre del ejercicio anterior la deuda se ha incrementado un 1,1% debido fundamentalmente a la inversión de 27,5 millones de euros en la compra de un suelo en Alcalá de Henares (Madrid).
- El resultado financiero neto se sitúa en -7,3 millones y el tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) en el 1,91%.

VALORACIÓN ACTIVOS

- A 30 de junio de 2018 se ha realizado una nueva valoración de los activos afectos al negocio de alquiler. De acuerdo a ello, manteniendo constante el valor de los activos residenciales, minorado por las ventas del periodo e incrementado por la adquisición del suelo de Alcalá de Henares (Madrid), los activos inmobiliarios de Realia tienen un valor de mercado de 1.829 millones de euros, frente a 1.789 millones a diciembre de 2017.
- El 80% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.463 millones) y el 20% restante al negocio residencial (366 millones).
- El valor de liquidación neto (NNAV) es de 850 millones de euros frente a 832 millones a 31 de diciembre de 2017. En términos unitarios se sitúa en 1,32 euros por acción, un 2,1% superior al valor de cierre del ejercicio precedente, que era de 1,29 euros por acción.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos por rentas de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 30,5 millones (un 66,7% de los ingresos totales) en el 1S 2018, con un aumento del 2,4% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente.
- La ocupación global de los inmuebles en explotación se sitúa en el 94,8% al final del primer semestre del ejercicio 2018 frente al 93,5% del mismo periodo de 2017 y el 94,6% de diciembre de 2017.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- En el primer semestre de 2018 se han entregado 39 unidades por un importe de 5,9 millones de euros, que supone una caída del 42,9% (4,4 mm€) que en parte se debe al retraso en las entregas de productos en arras.
- Realia cuenta a 30 de junio de 2018 con un stock de 348 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas y pendientes de entrega (22 de ellas vendidas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial. Adicionalmente, en este semestre se han lanzado al mercado 146 unidades en 2 nuevas promociones (Sabadell y Palma Mallorca).
- La cartera de suelo actual de Realia asciende a 1.875.633 m² edificables.

2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS

(€mm)	1S 2018	1S 2017	Var. (%)
Ingresos Explotación	45,7	49,1	-6,8
Ingresos por rentas	30,5	29,8	2,3
Ingresos por repercusión de gastos	8,5	7,8	9,0
Ingresos por promoción y suelo	5,6	10,3	-45,6
Otros ingresos	1,1	1,2	-5,2
EBITDA	21,7	20,8	4,0
Resultado Neto atribuible	19,1	20,4	-6,7
Deuda Financiera Neta	685	725	-5,4
Nº Acc. (mm€, excl. autocartera)	643,8	644,2	-0,1
Beneficio por acción (€)	0,030	0,032	-6,6

3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS

	1S 2018	1S 2017	Var. (%)
Area de Patrimonio			
Superficie Bruta Alquilable (m2)	405.863	405.842	0,0
Ocupación (%)	94,8	93,5	1,4
Area de Promociones			
Unidades (viv+loc+of+parcelas) entregadas			
Millones €	5,9	10,3	-42,9
Unidades	39	53	-25,7
Reserva de Suelo consolidada (m2)	1.875.633	1.851.392	1,3
Nº Empleados	90	92	-2,2

Número de Empleados	30/06/2018	30/06/2017	Var. (%)
Totales ⁽¹⁾	90	92	-2,2
Realia Business	40	41	-2,4
Realia Patrimonio	4	4	0,0
Hermanos Revilla ⁽¹⁾	45	46	-2,2
Realia Polska	1	1	0,0

⁽²⁾ Incluye 34 y 35 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios en los años 2018 y 2017 respectivamente.

4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(€mm)	1S 2018	1S 2017	Var. (%)
Ingresos Totales Explotación	45,7	49,1	-6,9
Rentas	30,5	29,8	2,4
Provisión Gastos	8,5	7,8	8,7
Promociones	5,9	10,3	-42,9
Suelo	-0,3	-	-
Servicios	0,8	0,6	41,8
Otros ingresos promoción	0,2	0,4	-50,0
Otros ingresos patrimonio	0,1	0,2	-50,0
Margen Bruto	25,7	24,9	3,3
Alquileres	27,2	25,7	5,7
Promociones	-1,7	-1,0	-68,7
Servicios	0,2	0,2	27,4
Costes Estructura	-3,9	-3,9	1,1
Otros Gastos	-0,1	-0,1	-11,1
EBITDA	21,7	20,9	4,1
Amortizaciones	-0,2	-0,2	-9,9
Provisiones	5,3	5,9	-9,8
EBIT	26,8	26,5	1,0
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	15,5	15,6	-0,9
Resultado financiero neto	-7,3	-7,6	4,5
Puesta en equivalencia	1,3	1,3	-1,6
Resultado antes de Impuestos	36,3	35,9	1,2
Impuestos	-9,0	-8,9	-0,8
Beneficio después de Impuestos	27,3	26,9	1,4
Socios externos	8,2	6,5	26,5
Resultado Neto Atribuible	19,1	20,4	-6,6

- Los ingresos por rentas (sin incluir gastos repercutidos) ascienden a 30,5 millones en el primer semestre de 2018, frente a 29,8 millones en el 1S de 2017, debido a la mejora de la ocupación y disminución de las bonificaciones e incentivos de contratos.

- El EBITDA se sitúa en 21,7 millones de euros, con un aumento del 4% debido a una mejora en el margen del área patrimonio de la compañía.
- Los resultados financieros se han situado en el primer semestre de 2018 en -7,3 millones frente a -7,6 millones del 1S 2017.
- La reversión neta de provisiones ha ascendido a un total de 5,3 millones (5,9 millones en 1S 2017), con el siguiente desglose:

Desglose Provisiones (€mm)	1S 2018	1S 2017
Exceso provisiones	0,1	0,3
Producto terminado residencial	1,1	1,7
Suelos	-0,2	-0,1
Otros (clientes, litigios,...)	4,3	4,0
Total	5,3	5,9

- El beneficio antes de impuestos se sitúa en 36,3 millones a 30 de junio de 2018, frente a 35,9 millones en el mismo periodo de 2017. El beneficio neto atribuido en el primer semestre del ejercicio 2018 asciende a 19,1 millones de euros frente al resultado neto atribuido de 1S 2017 que fue de 20,4 millones de euros.

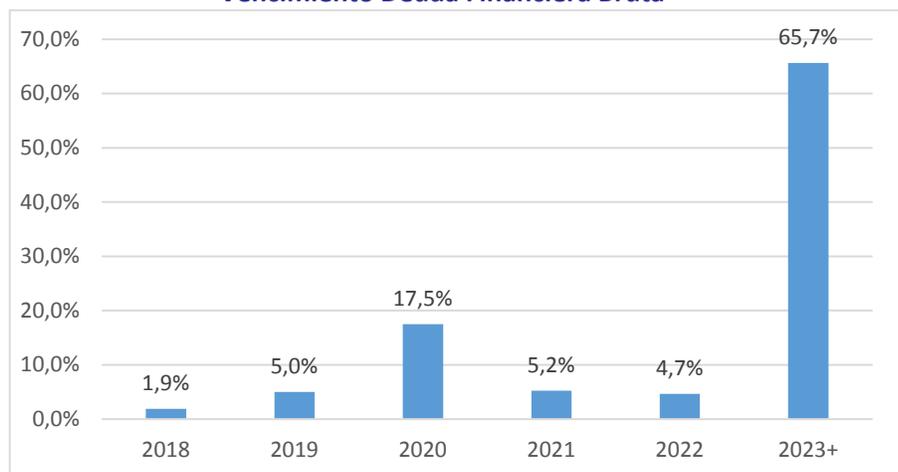
5.- BALANCE CONSOLIDADO

(€mm)	ACTIVO		PASIVO		
	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017	
Inmovilizado material	5	5	Patrimonio neto atribuido	824	806
Inversiones inmobiliarias	1.399	1.383	Minoritarios	234	238
Existencias	321	296	Deuda con entidades de crédito y asimiladas	734	763
Deudores y cuentas a cobrar	14	14	Acreedores y cuentas a pagar	27	22
Tesorería y equivalentes	48	85	Otros pasivos	184	185
Otros activos	216	231			
Total Activo	2.003	2.014	Total Pasivo	2.003	2.014

6.- ESTRUCTURA FINANCIERA

(€mm)	REALIA Patrimonio	REALIA Business	Total 1S 2018	Total dic. 2017	Var. (%)
	Patrimonio	Promociones y Suelo			
Sindicados	569,2	0,0	569,2	575,9	-1,2
Otros Préstamos	52,1	120,0	172,1	196,4	-12,4
Valoración Derivados	4,7	0,0	4,7	3,1	51,6
Intereses	1,8	0,2	2,0	2,7	-25,3
Gastos de formalización	-13,7	-0,5	-14,2	-15,1	6,0
Total Deuda	614,1	119,7	733,8	763,0	-3,8
Tesorería	28,0	20,4	48,4	85,0	-43,1
Deuda Neta	586,1	99,3	685,4	678,0	1,1

- A 30 de junio de 2018, Realia tiene una deuda financiera bruta de 734 millones de euros, 29 millones menos que al cierre del ejercicio anterior.
- A cierre del primer semestre de 2018, la compañía contaba con tesorería y equivalentes por un total de 48 millones de euros, por lo que la deuda financiera neta era de 685 millones de euros frente a 678 millones a diciembre de 2017 (un 1,1% más), debido fundamentalmente a la inversión en la compra del suelo Alcalá de Henares (27,5 mm€).
- A 30 de junio de 2018, el interés medio ponderado de la deuda bruta bancaria es del 1,91% (incluyendo los derivados contratados tras la nueva financiación del negocio patrimonial), frente al 1,97% a 31 de diciembre de 2017.
- Al cierre del primer semestre de 2018, el vencimiento de la deuda total del Grupo se distribuye según el siguiente cuadro:

Vencimiento Deuda Financiera Bruta


7.- VALORACION DE ACTIVOS

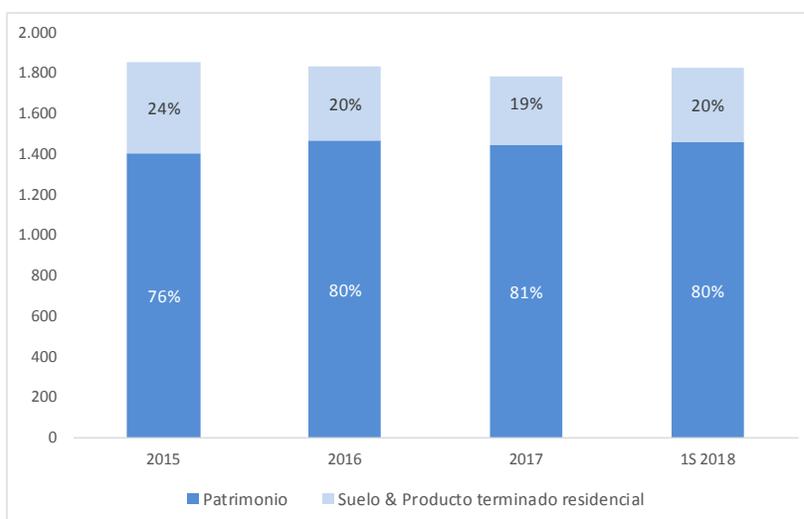
- La valoración de la cartera de activos del negocio de alquiler (activos de Realia Patrimonio y sociedades dependientes) a 30 de junio de 2018 ha sido realizada por CBRE (CB Richard Ellis).
- Los activos residenciales no han sido objeto de nueva valoración al cierre del semestre, por lo que reflejan su valor de tasación, según Tinsa, de cierre del ejercicio 2017, ajustado por la variación de existencias.

(€mm)	1S 2018	Dic 2017	1S 2017	Var. Interan.(%)
Activos en renta	1.407,0	1.390,5	1.378,8	2,0
Suelo terciario	56,1	56,1	56,1	0,0
TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES ⁽¹⁾	1.463,1	1.446,6	1.434,9	2,0
Producto terminado residencial	50,9	56,2	67,3	-24,4
Suelo residencial y otros ⁽²⁾	314,9	286,6	287,4	9,6
TOTAL ACTIVOS RESIDENCIALES	365,8	342,8	354,7	3,1
TOTAL ACTIVOS	1.828,9	1.789,4	1.789,6	2,2

(1) Incluye 54 mm € del valor del activo de la sociedad As Cancelas, consolidada por método de la participación y 9,7 mm € de otros.
 (2) Incluye 4,93 mm € del campo de golf de Guillena (Sevilla)

- La valoración de los activos en renta aumenta en un 2% 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 24,4% en términos interanuales refleja las ventas realizadas durante el periodo.
- El incremento del Suelo residencial y otros es de un 9,6%, debido a la adquisición en enero 2018 del suelo de Alcalá de Henares por 27,5 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 (en mm €)



Valoración del Negocio Patrimonial

	Nº Edif.	m2	GAV 1S 2018 ¹ mm €	GAV Dic 2017 ¹ mm €	Var. (%)	Valor €/m2	Yield 1S 2018 (%) ²	Yield 2017 (%) ³
Oficinas	27	226.730	1.042	1.027	1,5	4.597	4,7%	4,8%
CBD ³	12	84.420	579	573	1,0	6.854	4,0%	4,1%
BD ⁴	3	42.653	168	164	2,6	3.943	5,2%	5,2%
Periferia/Otros	12	99.658	295	290	1,9	2.964	5,8%	5,9%
C. Comerciales	7	135.876	278	278	-0,1	2.045	7,3%	7,5%
Otros Activos ⁵	6	43.257	87	87	0,1	2.012	3,7%	3,6%
Total en Explotación	40	405.863	1.407	1.392	1,1	3.467	5,2%	5,3%
Suelo terciario ⁶		127.291	56	56	0,2	441		
Total	40	533.153	1.463	1.448	1,0	2.744		

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

^{2.} Rentabilidad actual (Yield): rentas netas anualizadas asumiendo 100% ocupación dividido entre el valor GAV de los activos

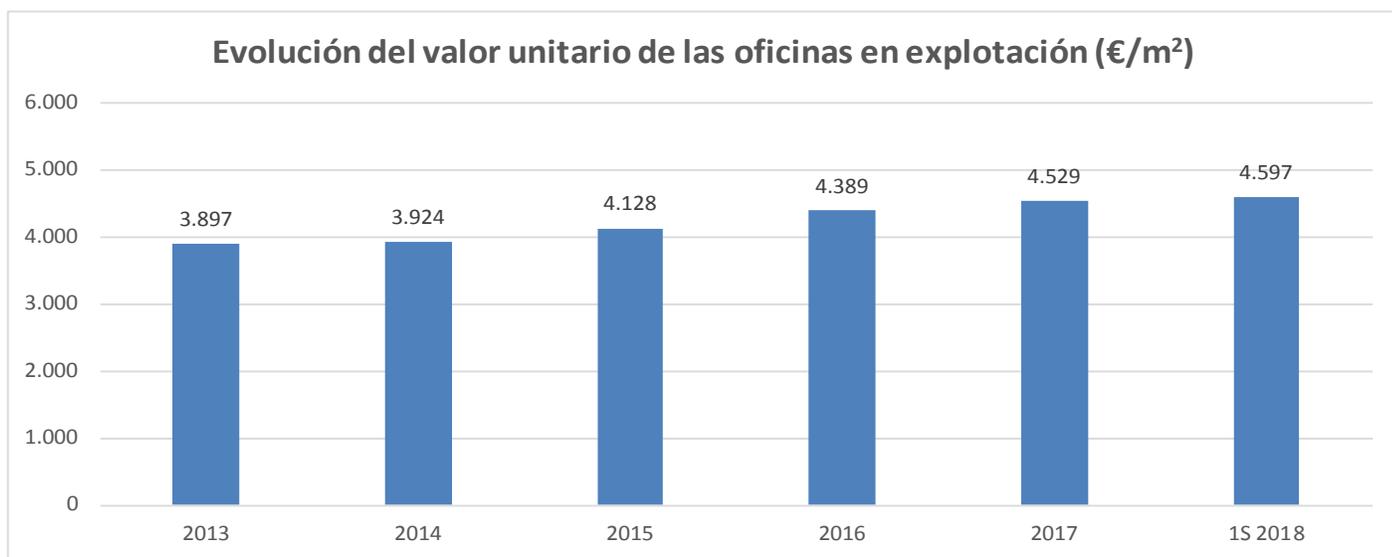
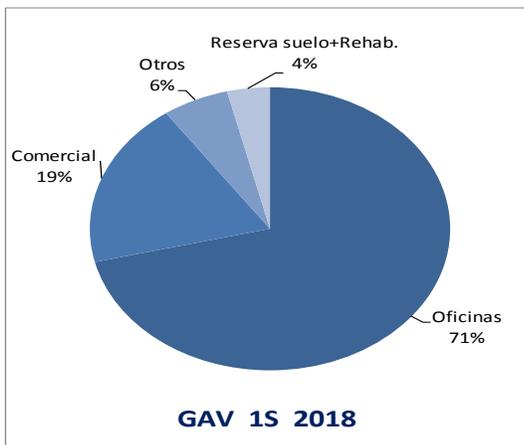
^{3.} Zona central de negocios.

^{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 30 de junio de 2018 es de 1.463 millones de euros, un 1% superior al de diciembre 2017.
- Las oficinas suben un 1,5% mientras que los centros comerciales se mantienen estables.
- A 30 de junio 2018 la yield de la cartera patrimonial en explotación es del 5,2% (rentas de junio 2018 anualizadas asumiendo el 100% de ocupación dividido 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	19.551
Príncipe de Vergara 132	Madrid	Oficinas	8.807
C.N. Méndez Álvaro	Madrid	Oficinas	13.248

Valoración del Negocio Residencial

- La valoración a 31 de diciembre 2017 de los activos residenciales de Realia Business fue realizada por el experto independiente TINSA, siguiendo el Método de Tasación-Valoración ECO.
- Estos valores han sido ajustados al primer semestre de 2018 en base a la disminución de existencias por venta de producto terminado residencial y al incremento por la compra del terreno sito en Alcalá Henares (Madrid). El valor del negocio residencial se ha situado en 366 millones de euros a junio de 2018.

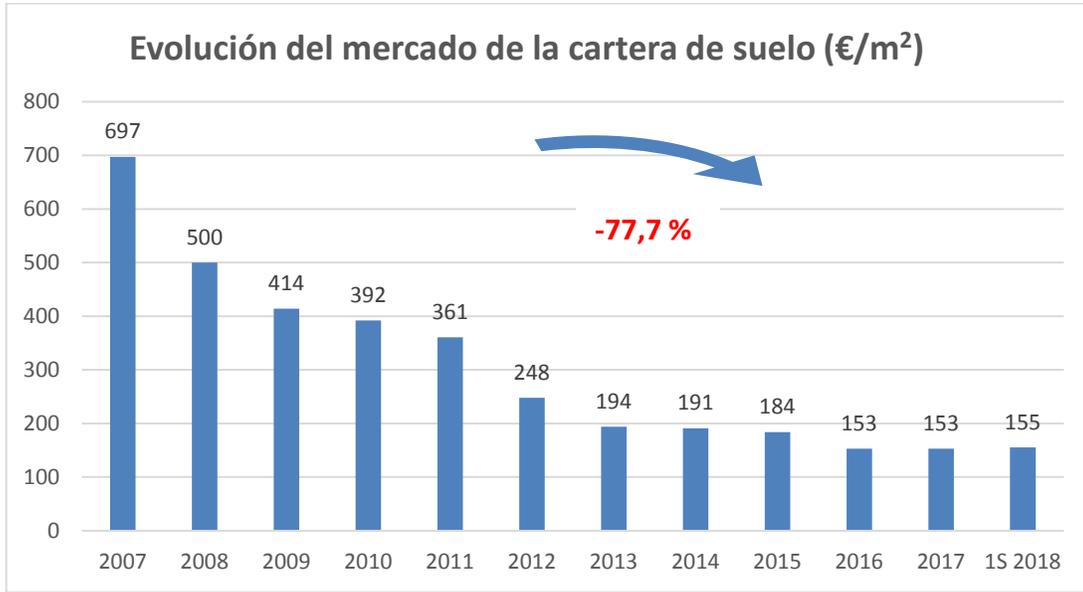
(€mm)	1S 2018	Dic. 2017	1S 2017	Var.interan.(%)
Cartera de suelo	292	282	282	3,2%
Promociones en curso y otros ⁽¹⁾	23	5	5	372,4%
Promociones terminadas	51	56	67	-24,4%
Total Valor Activos Residenciales	366	343	355	3,1%

⁽¹⁾ Incluye campo de Golf Hato Verde

- El valor global de la cartera de suelo, que excluye suelos en promoción, asciende a 292 millones con un valor unitario de 155 €/m².

Valoración de la cartera de Suelo

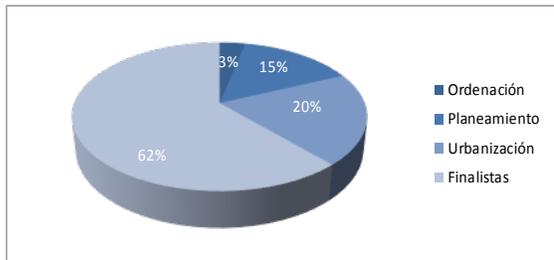
	Superficie bruta m2	Edificabilidad m2	GAV 1S 2018 mm €	GAV 1S 2018 €/m ²	GAV 1S 2017 mm €	GAV 1S 2017 €/m ²	Var. €/m ² (%)
Ordenación	3.307.598	520.787	10	19	10	19	-1%
Planeamiento	1.760.683	647.270	44	67	44	68	-1%
Urbanización	188.269	202.640	58	288	65	307	-6%
Finalistas	485.809	504.936	180	356	163	348	2%
Total	5.742.359	1.875.633	292	155	283	153	2%



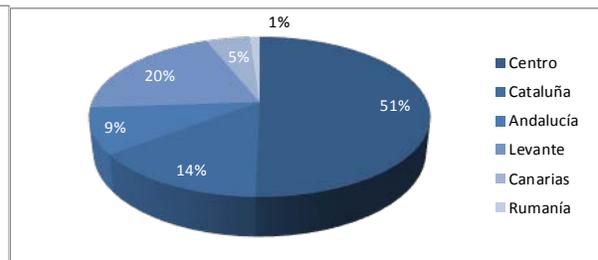
2007-2011 Valoración realizada de acuerdo con el Método de Tasación-Valoración RICS.
 2012-2017 Valoración realizada de acuerdo con el Método de Tasación-Valoración ECO

Distribución GAV Suelos (mm€)

Por situación Urbanística



Por Zonas



8.- VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)

(€mm)	PATRIMONIO		PROMOCIÓN		TOTAL		Var. %
	1S 2018	2017	1S 2018	2017	1S 2018	2017	
Valor de Mercado (GAV)⁽¹⁾	1.479	1.462	350	327	1.829	1.789	2,2
A deducir							
Minoritarios	-304	-298	-1	-1	-305	-299	-2,0
Valor mercado participación Realia (1)	1.175	1.164	349	326	1.524	1.490	2,3
Valor contable a dominio Realia (2)	708	713	325	300	1.033	1.013	2,0
Plusvalías a dominio (1)-(2)	467	452	25	26	491	478	2,8
A deducir							
Impuestos	-117	-113	-6	-7	-123	-120	-2,5
Plusvalías después de impuestos	350	339	18	19	368	358	2,9
Ajustes NIC 40					-343	-332	
Recursos Propios					824	806	2,2
NNAV después de impuestos					850	832	2,1
Nº de acciones (descontada autocartera, en millones)					643,8	644,0	0,0
NNAV después de impuestos por acción (€/acción)					1,32	1,29	2,1

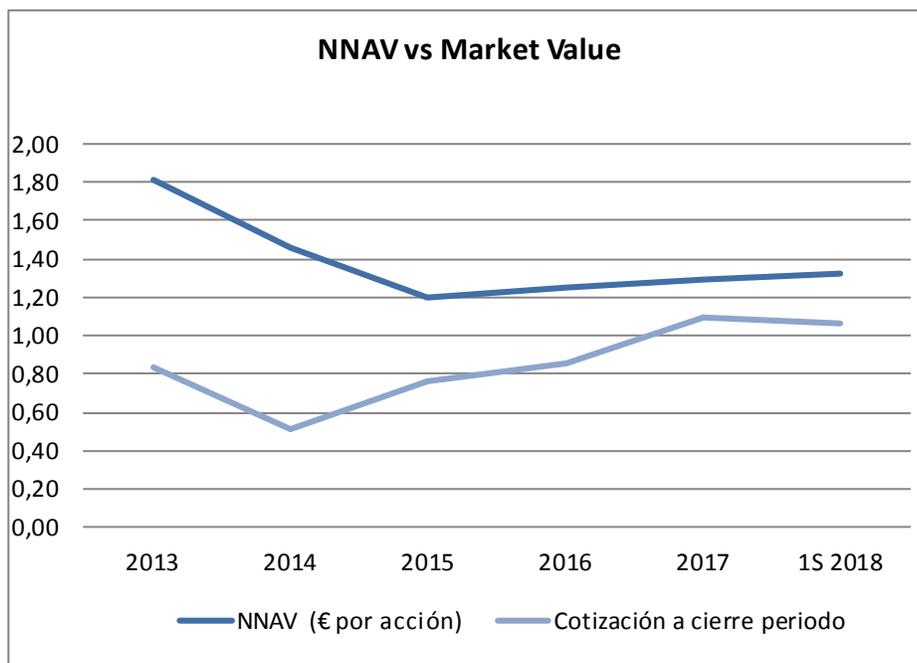
⁽¹⁾ El GAV de Patrimonio incluye en este cuadro el Campo de Golf Hato Verde y los suelos de Planigesa y Realia Patrimonio.

- El valor de liquidación neto de Realia (NNAV), a 30 de junio de 2018, se sitúa en 1,32 euros por acción, un 2,1% superior al de diciembre de 2017.

PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A DOMINANTE (€mm)	824,0
Ajustes:	
+ Plusvalías Inmovilizado material (uso propio)	7,4
+ Plusvalías Existencias	18,2
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO (€mm)	849,6
Número acciones (deducida autocartera)	643.811.708
NNAV POR ACCIÓN	1,32

Evolución del Valor Liquidativo Neto (NNAV)

	2013	2014	2015	2016	2017	1S 2018
NNAV (€mm)	556	449	552	805	832	850
NNAV (€ por acción)	1,81	1,46	1,20	1,25	1,29	1,32
Cotización a cierre periodo	0,83	0,51	0,76	0,86	1,10	1,07
Descuento sobre NNAV	-54%	-65%	-37%	-31%	-15%	-19%



9.- NEGOCIO PATRIMONIAL
Rentas NIC

(€mm)	1S 2018	1S 2017	Var. (%)
Rentas NIC	30,5	29,8	2,4%
Provisión Gastos	8,5	7,8	9,0%
Otros Ingresos	0,1	0,2	-50,0%
Total Ingresos NIC	39,1	37,8	3,4%
Gastos comunes edificios	-10,3	-10,5	1,5%
Resto Gastos	-1,6	-1,6	-1,9%
Total Margen Bruto NIC	27,2	25,7	5,6%
Margen NIC s/rentas (%)	89,1%	86,4%	3,1%

Rentas - Datos operativos ⁽¹⁾

(€mm)	1S 2018	1S 2017	Var. (%)
Rentas	32,8	32,0	2,3%
Provisión Gastos	9,3	8,5	9,4%
Otros Ingresos	0,1	0,2	-50,0%
Total Ingresos	42,2	40,7	3,5%
Gastos comunes edificios	-11,1	-11,2	1,0%
Resto Gastos	-2,1	-2,1	1,0%
Total Margen Bruto	29,0	27,4	5,7%
Margen s/rentas (%)	88,5%	85,6%	3,3%

⁽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%).

- Los ingresos por rentas del primer semestre de 2018, excluyendo gastos repercutidos, ascienden a 30,5 millones (un 78% de los ingresos del área patrimonio), con una subida del 2,4%, debido fundamentalmente al incremento de ocupación (94,8% frente a 93,5%).
- El margen sobre rentas (datos NIC) se sitúa en el 89,1%.

Ingresos por Rentas operativas (Lfl)⁽¹⁾
Rentas por usos (superficies homogéneas)

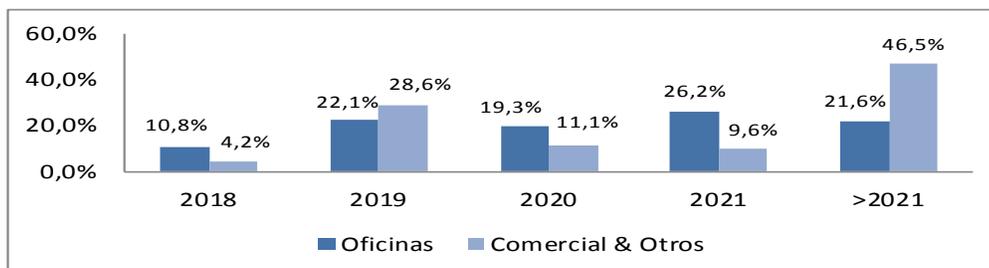
(€mm)	1S 2018	1S 2017	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 1S 2018 (%)	Ocup. 1S 2017 (%)
Oficinas	22,4	21,8	2,9%	227	96,2%	94,7%
CBD	10,3	10,5	-2,0%	84.420	97,1%	93,0%
BD	4,0	4,0	1,1%	42.653	100,0%	100,0%
Periferia	8,2	7,4	10,9%	99.658	93,7%	94,0%
Centros Comerciales	8,6	8,5	1,1%	135.876	90,9%	89,3%
Otros	1,8	1,7	0,6%	43.257	100,0%	100,0%
Total Ingresos	32,8	32,0	2,3%	405.863	94,8%	93,5%

Rentas por ciudades (superficies homogéneas)

(€mm)	1S 2018	1S 2017	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 1S 2018 (%)	Ocup. 1S 2017 (%)
Madrid	23,3	22,9	1,8%	249.827	96,7%	96,4%
CBD	10,5	10,8	-2,2%	79.563	97,1%	95,8%
BD	4,8	4,9	-1,9%	49.895	100,0%	100,0%
Periferia	8,0	7,3	10,3%	120.368	95,0%	95,4%
Barcelona	2,9	2,7	7,0%	32.325	98,5%	97,7%
Resto	6,6	6,4	2,0%	123.711	90,0%	86,3%
Total Ingresos	32,8	32,0	2,3%	405.863	94,8%	93,5%

⁽¹⁾ Superficies y rentas homogéneas (Like for Like)

- Las rentas de oficinas han subido un 2,9%, debido al aumento de la ocupación, así como a la mejora paulatina de las rentas unitarias.
- Por ciudades se observa un claro incremento de rentas en Barcelona (+7%), debido al aumento de ocupación y rentas de Torre REALIA BCN y actualizaciones de rentas.
- Los ingresos de alquileres del área de Centros Comerciales reflejan una subida del 1,1% debido al aumento de ocupación.

Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas

10.- NEGOCIO RESIDENCIAL (PROMOCION Y SUELO)

(€mm)	1S 2018	1S 2017	Var. (%)
<u>Ingresos</u>			
Promociones	5,9	10,3	-42,7
Suelo y otros	-0,1	0,4	-125,0
Total Ingresos	5,8	10,7	-45,8
<u>Gastos</u>			
Costes venta	-5,8	-9,4	38,3
Resto costes	-1,7	-2,3	26,1
Total Gastos	-7,5	-11,7	35,9
Margen Operativo Promociones	-1,7	-1,0	-70,0
Margen Promociones (%)	-29%	-9%	-213,6
Reversión Provisiones P. Terminado	1,1	1,7	-35
Margen (descontando Provisiones)	-0,6	0,7	-187

Promoción residencial

- El total de ingresos del área de promoción y suelo en el primer semestre de 2018 ha ascendido a 5,8 millones, un 45,8% menos que en el mismo periodo de 2017 (4,9 mm.€) que en parte se debe al retraso en las entregas de productos en arras.
- El margen bruto de esta actividad se sitúa en -1,7 millón de euros. Después de descontar la reversión de provisiones de 1,1 millones en producto terminado residencial, el resultado de la actividad de venta de viviendas es negativo en -0,6 millones de euros.
- Se han entregado durante el semestre un total de 39 unidades (viviendas, locales, oficinas y parcelas) por un importe de 5,9 millones de euros, frente a las 53 unidades por un importe de 10,3 millones del primer semestre de 2017.
- Por otra parte, se han firmado 55 arras en el periodo, frente a 56 en 1S 2017, por importe de 11,3 millones (frente a 12,4 millones).

Promociones entregadas	Nº Unidades	Ingresos mm €
Madrid/Centro	21	3,1
Levante	9	1,4
Cataluña	3	0,4
Andalucía	5	0,8
Polonia	0	0,0
Portugal	1	0,2
Total	39	5,9

Evolución cartera residencial	1S 2018	1S 2017	Var. (%)
Pre-ventas periodo			
Número de unidades	55	56	-1,8%
mm €	11,3	12,4	-8,8%
Entregas periodo			
Número de unidades	39	53	-25,7%
mm €	5,9	10,3	-42,7%
Reservas/Ventas pendientes entrega			
Número de unidades	34	17	100,0%
mm €	8,9	5,2	70,4%
Cartera total disponible al final del periodo			
Producto terminado			
Número de unidades	367	461	-20,4%
Producto en curso			
Número de unidades	134	-	100,0%

- Realia cuenta, a 30 de junio de 2018, con una cartera de 348 unidades (viviendas, locales y oficinas) sin entregar, todas terminadas, de las cuales 22 están vendidas pendientes de entrega y 326 a la venta (52 en Madrid y zona Centro, 163 en Andalucía, 64 en Levante, 45 en Cataluña, 1 en Portugal y 1 en Polonia).
- Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a la venta para autopromoción (15 en Cataluña y 26 en Andalucía)

Cartera de Suelo

- Realia cuenta, a 31 de junio de 2018, con una cartera de suelo de 5.743.000 m² brutos y 1.876.000 m² edificables, el 27% de ellos son suelos finalistas y el 50% están en Madrid y zona Centro:

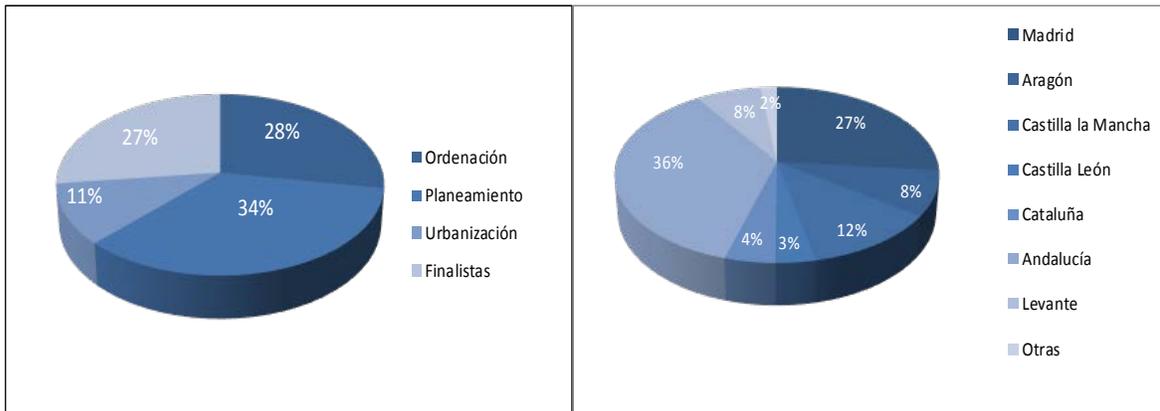
Distribución Cartera de Suelo (Edificabilidad en m²)

Por Situación Urbanística

	Edificabilidad (m2)
Ordenación	520.787
Planeamiento	647.270
Urbanización	202.640
Finalistas	504.936
Total	1.875.633

Por Zonas

	Edificabilidad (m2)
Madrid	498.406
Aragón	154.508
Castilla la Mancha	222.886
Castilla León	64.451
Cataluña	81.931
Andalucía	677.142
Levante	140.672
Otras	35.637
Total	1.875.633



11.- DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado el primer semestre del ejercicio 2018 en 1,068 euros, con una bajada del 2,9% respecto al precio de cierre del ejercicio 2017.

	30/06/2018
Cotización al cierre (€ / acción)	1,068
Capitalización bursátil al cierre (€)	688.654.897
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,18
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,99
Cotización media del periodo (€ / acción)	1,09
Efectivo medio diario negociado (€)	241.973
Volumen medio diario de contratación (acciones)	220.946

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.

EPRA Net Net Asset Value (NNAV):

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

EPRA Net Net Asset Value (NNAV) por acción:

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

EPRA (European Public Real Estate Association):

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

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 Activos determinado por expertos independientes (Tinsa y CBRE).

BD:

Business District (Distrito de Negocios).

CBD:

Central Business District (Distrito Central de Negocios).

Rentas like for like:

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

GAV like for like:

Datos de valor comparados entre periodos descontando inversiones/desinversiones.

Ocupación:

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

Tasa Yield:

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

AVISO LEGAL

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

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

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

El presente documento no constituye una oferta o invitación para adquirir o suscribir acciones, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto Legislativo 4/2015, 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.