

REALIA



RESULTADOS 1T 2018

8 de mayo 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.- Negocio Patrimonial**
 - 8.- Negocio Residencial**
 - 9.- 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 trimestre de 2018 de 23,9 millones de euros, un 2,6% superior a lo obtenido en el mismo periodo de 2017, debido a la mejora en el área de alquileres.
- Gracias a la mejora de márgenes de negocio, y a la contención de gastos, el EBITDA asciende hasta 11,1 millones de euros, 11,7% superior al año anterior.
- El beneficio antes de impuestos a 31 de marzo 2018 se sitúa en 8,3 millones de euros y el beneficio neto atribuido alcanza 4,2 millones, frente a 5,2 millones en el mismo periodo de 2017. Esta variación es debida al incremento de los costes financieros (2,8 millones) que es compensado solo parcialmente por la mejora de los ingresos del negocio.

ENDEUDAMIENTO

- Realia ha situado su deuda financiera bancaria bruta en 758 millones a 31 de marzo de 2018, 88 millones menos con respecto al 31 de marzo de 2017 y 5 millones menos que al cierre del pasado ejercicio.
- El resultado financiero neto se sitúa en -4,3 millones y el tipo medio ponderado de todos los préstamos, tras la refinanciación de Realia Patrimonio (abril 2.017) en el 1,97%, incluyendo el coste de la cobertura de tipos de interés.
- A 31 de marzo de 2018, Realia tiene una deuda financiera bancaria neta de 700 millones de euros, un 5% menos que en marzo de 2017, y cuenta con 59 millones de euros de tesorería y equivalentes.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos por rentas del área de patrimonio ascienden a 15,3 millones , con un incremento del 2,3%.
- La ocupación global de los inmuebles en renta se sitúa en el 94,9% al final del primer trimestre del ejercicio 2018 frente al 93,8% del mismo periodo de 2017.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- En el primer trimestre de 2018 se han entregado 27 unidades por un importe de 4,2 millones de euros, un 6,2% superior al del mismo periodo de 2017, en el que ascendió a 4 millones y 21 unidades.
- Realia cuenta a 31 de marzo de 2018 con un stock de 432 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso y pendientes de entrega (20 de ellas vendidas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS

(€mm)	1T 2018	1T 2017	Var. (%)
Ingresos Explotación	23,9	23,3	2,6
Ingresos por rentas	15,3	14,9	2,3
EBITDA Total	11,1	9,9	11,7
Resultado Neto atribuible	4,2	5,2	-17,8
Deuda Financiera Neta	700	738	-5,2
Nº Acciones (millones) ⁽¹⁾	644,2	644,2	0,0
Resultado por acción (€)	0,007	0,008	-17,8

⁽¹⁾ Acciones sin autocartera

3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS

	1T 2018	1T 2017	Var. (%)
Area de Patrimonio			
Superficie Total (m ²)	405.864	405.834	0,0
Ocupación (%)	94,9	93,8	1,1
Area de Promociones			
Unidades (viv+loc+of+parcelas) entregadas			
Millones €	4,2	4,0	6,2
Unidades	27	21	28,6
Nº Empleados	91	93	-2,2

Número de Empleados	31/03/2018	31/03/2017	Var. (%)
Totales ⁽²⁾	91	93	-2,2
Realia Business	40	41	-2,4
Realia Patrimonio	4	4	0,0
Hermanos Revilla ⁽²⁾	46	47	-2,1
Realia Polska	1	1	0,0

Conserjería HR 35 35

⁽²⁾ Incluye 35 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios

4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(€mm)	1T 2018	1T 2017	Var. (%)
Ingresos Totales Explotación	23,9	23,3	2,6
Rentas	15,3	14,9	2,3
Provisión Gastos	4,2	3,8	10,3
Venta de patrimonio (resultado)	0,0	0,0	
Promociones	4,2	4,0	6,2
Suelo	-0,3	0,0	
Servicios	0,4	0,3	28,2
Otros ingresos	0,1	0,2	-43,7
Margen Bruto	12,7	11,9	7,3
Alquileres	13,5	12,8	5,8
Promociones	-0,9	-1,1	16,7
Servicios	0,1	0,2	-32,6
Costes Estructura	-1,6	-1,9	14,4
Otros Gastos Generales	0,0	0,0	80,7
EBITDA	11,1	9,9	11,7
Amortizaciones	-0,1	-0,1	-7,2
Provisiones	0,9	0,4	122,9
EBIT (Resultado de Explotación)	11,9	10,3	16,3
Resultado financiero neto	-4,3	-1,5	-188,5
Puesta en equivalencia	0,6	0,6	6,8
Resultado antes de Impuestos	8,3	9,4	-11,7
Impuestos	-2,0	-2,3	14,2
Beneficio después de Impuestos	6,3	7,0	-10,9
Socios externos	2,0	1,9	8,7
Resultado Neto Atribuible	4,2	5,2	-18,0

- Los ingresos totales de la compañía en el primer trimestre de 2018 ascienden a 23,9 millones de euros, un 2,6% superior a lo obtenido en el mismo periodo de 2017, debido a la mejora en el área de alquileres.
- Los ingresos por rentas (sin incluir gastos repercutidos) ascienden a 15,3 millones en el primer trimestre de 2018, frente a 14,9 millones en el 1T de 2017, mostrando un crecimiento del 2,3%.
- Mejoran tanto los ingresos como el margen del negocio de promoción.
- Continúa el esfuerzo de reducción de costes. Los Gastos Generales descienden un 14% frente al año anterior.
- Los resultados financieros se han situado en el primer trimestre de 2018 en -4,3 millones frente a -1,5 millones del 1T 2017. Esta diferencia es debida a la refinanciación de Realia Patrimonio, en abril de 2017, que incorpora márgenes superiores a los vigentes en 2007 cuando se firmó la financiación original. El coste medio de toda la deuda es ahora de 1,97% (incluido el coste de la cobertura de tipos de interés), frente al 0,53% de hace un año.

5.- BALANCE CONSOLIDADO

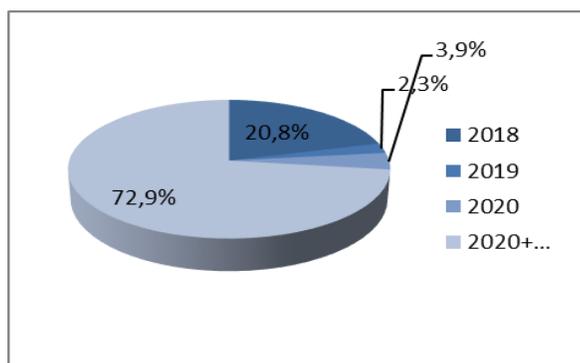
(€mm)	ACTIVO	31/03/2018	31/12/2017	PASIVO	31/03/2018	31/12/2017
	Inmovilizado material	5	5	Patrimonio neto atribuido	811	806
	Inversiones inmobiliarias	1.384	1.383	Minoritarios	239	238
	Existencias	321	296	Deuda con entidades de crédito y asimiladas	758	763
	Deudores y cuentas a cobrar	19	14	Acreedores y cuentas a pagar	24	22
	Tesorería y equivalentes	59	85	Otros pasivos	182	184
	Otros activos	227	231			
	Total Activo	2.015	2.014	Total Pasivo	2.015	2.014

6.- ESTRUCTURA FINANCIERA

	REALIA Patrimonio	REALIA Business	TOTAL 1T 2018	TOTAL 1T 2017	Var. (%)
	Patrimonio	Promociones y Suelo			
Sindicados	576	0	576	678	-15,1
Otros Préstamos	58	134	192	169	13,6
Intereses y Valor. Derivados	5	0	5	0	
Gastos de formalización	-14	-0	-14	-1	
Deuda Financiera Bruta	624	134	758	846	-10,4
Tesorería	28	31	59	109	-46,1
Deuda Financiera Neta	596	104	700	737	-5,1

- A 31 de marzo de 2018, Realia tenía una deuda financiera bruta de 758 millones de euros, un 10,4% menos que al finalizar el primer trimestre de 2017 y se había reducido en 5 millones con respecto a la deuda bruta a 31 de diciembre de 2017.
- Asimismo, a 31 de marzo de 2018, Realia contaba con Tesorería y equivalentes por un total de 59 millones de euros, por lo que la deuda financiera neta era de 700 millones de euros (frente a 737 millones a 31 de marzo de 2017 y 678 millones al final del ejercicio 2017). El aumento neto de la posición de deuda se debe al desembolso realizado para la adquisición de un suelo residencial en Alcalá de Henares (Madrid), por un importe de 33,3 millones de euros (IVA incluido).
- Al final del primer trimestre de 2018, el interés medio ponderado de la deuda bruta remunerada era del 1,97%, incluido el coste de la cobertura de tipos de interés.
- El 30 de junio de 2018 vence el crédito ligado a la actividad de promoción, por un importe de 133 millones de euros. Está en fase de negociación, y se espera renovarlo en 120 millones, haciendo uso de la tesorería disponible para afrontar el pago del resto (13 millones).
- A 31 de marzo de 2018, el vencimiento de la deuda era el siguiente:

Vencimiento Deuda Financiera Bruta



7.- NEGOCIO PATRIMONIAL

INGRESOS CONSOLIDADOS AREA DE PATRIMONIO

(millones €)	1T 2018	1T 2017	Var. (%)
Rentas	15,26	14,92	2,3%
Provisión Gastos	4,22	3,86	9,3%
Resultado Ventas Inmovilizado			
Otros Ingresos			
Total Ingresos	19,48	18,78	3,7%
Gastos comunes edificios	-5,22	-5,24	0,4%
Resto Gastos	-0,75	-0,77	2,6%
Total Margen Bruto	13,51	12,77	5,8%
Margen s/rentas (%)	88,5%	85,6%	3,4%

- Los ingresos por rentas en el primer trimestre de 2018, excluyendo gastos repercutidos, ascienden a 15,3 millones, con un ascenso del 2,3% frente al mismo periodo de 2017, debido fundamentalmente al aumento de ocupación (94,9% frente a 93,8%), y la mejor eficiencia que se refleja en el aumento del margen.

INGRESOS AREA DE PATRIMONIO (Datos operativos) ⁽¹⁾

(millones €)	1T 2018	1T 2017	Var. (%)
Rentas	16,43	16,11	2,0%
Otros Ingresos	4,67	4,25	9,9%
Total Ingresos	21,10	20,36	3,6%
Gastos comunes repercutibles	-5,61	-5,62	0,3%
Gastos comunes no repercutibles	-0,97	-1,06	8,8%
Total Margen Bruto Rentas	14,53	13,68	6,2%
Margen rentas (%)	88,4%	84,9%	4,1%

- (1) Incorpora Rentas, Otros Ingresos y Gastos Comunes por el 50% de As Cancelas y espacios de autoconsumo. Por importes, respectivamente, de 1,17, 0,45, y -0,60 millones de euros.

INGRESOS POR RENTAS (Datos operativos)
Rentas por ciudades (superficies homogéneas)

(millones €)	1T 2018	1T 2017	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 1T 2018 (%)	Ocup. 1T 2017 (%)
Madrid	11,72	11,52	1,8%	249.827	97,0%	95,9%
CBD	5,62	5,47	2,7%	79.563	97,1%	95,5%
BD	2,38	2,43	-2,0%	49.895	100,0%	99,9%
Periferia	3,73	3,62	3,1%	120.368	95,6%	94,6%
Barcelona	1,41	1,29	9,0%	32.325	97,7%	97,5%
Resto	3,30	3,30	-0,1%	123.712	89,8%	88,5%
Total Ingresos	16,43	16,11	2,0%	405.864	94,9%	93,8%

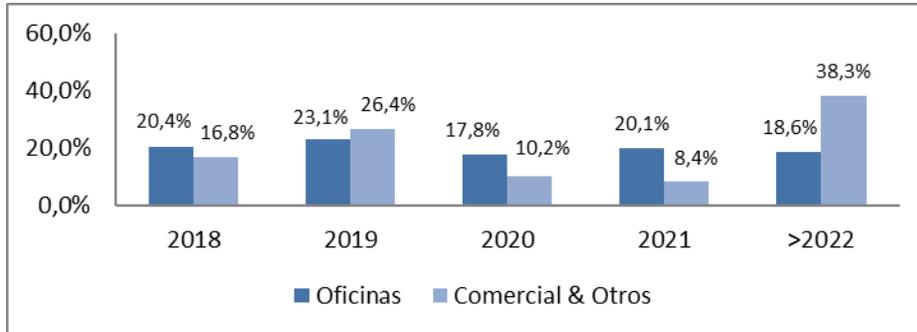
INGRESOS POR RENTAS (Datos operativos)
Rentas por usos (superficies homogéneas)

(millones €)	1T 2018	1T 2017	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 1T 2018 (%)	Ocup. 1T 2017 (%)
Oficinas	11,25	10,98	2,5%	226.730	96,3%	94,8%
CBD	5,49	5,37	2,2%	84.420	97,0%	94,2%
BD	1,99	1,97	0,9%	42.653	100,0%	99,8%
Periferia	3,77	3,63	3,7%	99.658	94,1%	93,2%
Centros Comerciales	4,31	4,26	1,1%	135.876	90,8%	90,1%
Otros	0,87	0,87	0,3%	43.258	100,0%	100,0%
Total Ingresos	16,43	16,11	2,0%	405.864	94,9%	93,8%

⁽²⁾ Superficies homogéneas (Like for Like)

- Los ingresos del área de oficinas son los que más aumentan en el trimestre, un 2,5%, con una ocupación que pasa del 94,8% al 96,3%.
- Destaca el aumento de rentas en Barcelona (9%).
- Cierta recuperación en la rentas y ocupación en el área de Centros Comerciales.
- En 2018 hay vencimientos de contratos en oficinas por un 20,4% y en Centros Comerciales por un 16,8%.

Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas



8.- NEGOCIO RESIDENCIAL (PROMOCION Y SUELO)

(€mm)	1T 2018	1T 2017	Var. (%)
<u>Ingresos</u>			
Promociones	4,2	4,0	6,3
Suelo y otros	-0,2	0,2	-209,5
Total Ingresos	4,0	4,2	-4,5
<u>Gastos</u>			
Costes venta	-3,9	-3,7	-6,0
Resto costes	-1,0	-1,6	37,1
Total Gastos	-4,9	-5,3	7,0
Margen Promociones	-0,9	-1,1	16,5
Margen Promociones (%)	-23%	-26%	12,5
Reversión Provisiones P. Terminado	0,6	0,6	9
Margen (descontando Provisiones)	-0,3	-0,5	42

Promoción residencial

- El total de ingresos del área de promoción y suelo en el primer trimestre de 2018 ha ascendido a 4 millones, un 4,5% menos que en el mismo periodo de 2017, debido a una reversión en la Junta de Compensación de una venta de suelo en el ámbito de Valdebebas.
- El margen bruto de esta actividad sigue siendo negativo (-0,9 millones), aunque ligeramente mejor que en 2017. El resultado de la actividad de venta de viviendas después de descontar la reversión de provisiones (de 0,6 millones en producto terminado residencial) es de -0,3 millones, mejorando el año anterior.
- Se han entregado durante el trimestre un total de 27 unidades (viviendas, locales, oficinas y parcelas), frente a 21 unidades entregadas en el mismo periodo del ejercicio anterior, por un importe de 4,2 millones de euros frente a 4 millones en el primer trimestre de 2017, tras la finalización de las ventas de producto en Valdebebas.
- Por otra parte, se han firmado más arras en el primer trimestre de 2018: 29 unidades (frente a 27 en 1T 2017), por importe de total de producto de 6,3 millones (frente a 6,1 millones).
- Se ha comenzado a firmar arras de la nueva promoción de Palma de Mallorca, que consta de 72 unidades. Se han firmado arras por 9 unidades y 3,3 millones de euros de valor de venta de producto.

Promociones entregadas	Nº Unidades	Ingresos MM €
Madrid/Centro	17	2,6
Levante	4	0,7
Cataluña	2	0,3
Andalucía	3	0,4
Portugal	1	0,2
Total	27	4,2

Evolución cartera residencial	1T 2018	1T 2017	Var. (%)
Pre-ventas			
Número de unidades	29	27	7,4%
MM €	6,3	6,1	3,3%
Entregas			
Número de unidades	27	21	28,6%
MM €	4,2	4,0	5,4%
Cartera total disponible al final del periodo			
Número de unidades (incl. parcelas)	473	487	-2,9%

- Realia cuenta, a 31 de marzo de 2018, con una cartera de 432 unidades (viviendas, locales y oficinas) sin entregar, terminadas o en curso, de las cuales 20 están vendidas pendientes de entrega y 412 a la venta (55 en Madrid y zona Centro, 165 en Andalucía, 132 en Levante, 48 en Cataluña y 12 en Portugal).
- Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a la venta para autopromoción (15 en Cataluña y 26 en Andalucía).
- De las viviendas disponibles en stock, un 80,6% corresponde a primera vivienda y un 19,4% a segunda residencia.

9.- DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado el primer trimestre del ejercicio 2018 en 1,09 euros, con un descenso del 0,9% respecto al precio de cierre del ejercicio 2017.

	31/03/2018
Cotización al cierre (€ / acción)	1,09
Capitalización bursátil al cierre (€)	702.840.672
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,18
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	1,03
Cotización media del periodo (€ / acción)	1,11
Efectivo medio diario negociado (€)	298.699
Volumen medio diario de contratación (acciones)	269.421

Información de contacto

Tel: 91 353 44 06

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 y los costes operativos, cuyo importe asciende a 11,2 millones de euros.

EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization):

Se calcula deduciendo al Margen Bruto los costes de estructura y otros gastos generales.

EBIT (Earnings Before Interest and Taxes):

Se obtiene deduciendo del EBITDA las amortizaciones y provisiones.

Deuda Financiera bruta:

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

Deuda Financiera Neta:

Es la deuda financiera brutamenos la tesorería.

Resultado por acción:

Se determina como el cociente entre el resultado neto atribuible a la sociedad dominante del grupo Realia, y el número de acciones en circulación (deducida la autocartera), 644,2 millones, al finalizar el período al que se refiere.

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.

Ocupación:

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

AVISO LEGAL

Este documento ha sido elaborado por Realía 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.