

# REALIA



**RESULTADOS 3T 2019**

*30 de octubre 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.- Negocio Patrimonial**
- 9.- Negocio Residencial**
- 10.- Datos Bursátiles**
- Anexo - Glosario de APMs<sup>(\*)</sup>**

<sup>(\*)</sup> 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 tercer trimestre de 2019 de 71,10 M.€, frente a los 70,09 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2018 (+1,4%).

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

Patrimonio:	62,06 M.€ (+5,8%)
Promociones:	7,35 M.€ (-26,9%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 1,69 M.€ (+21,6%)

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 26,9 % (-2,7 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 4,51 M.€ (-15,5%) respecto a septiembre de 2018.
- El EBITDA se sitúa en 36,71 M.€, frente a los 33,26 M.€ de septiembre 2018 (+10,4%) debido a la evolución descrita en el apartado de ingresos y a la disminución de costes operativos.
- El resultado financiero alcanza los -10,04 M.€ (-12,5% respecto a septiembre 2018 que alcanzaron los -11,48 M.€) debido al menor endeudamiento del Grupo.
- El beneficio antes de impuestos, a septiembre de 2019, asciende a 65,73 M.€, frente a 45,44 M.€ en el mismo periodo de 2018 (+44,8%). Este incremento se debe principalmente al incremento en la reversión de provisiones de existencias realizadas a septiembre de 2019 por importe de 19,64 M.€ frente a los 6,49 M.€ de septiembre de 2018
- El beneficio después de impuesto atribuible a 30 de septiembre de 2019 asciende a 38,66 M.€, frente a 23,99 M.€ en el mismo periodo de 2018 (+61,2%).

### ENDEUDAMIENTO

- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 601,65 M.€ a 30 de septiembre de 2019, frente a los 615,96 M.€ del cierre de 2018 (-2,3%). La totalidad de esta deuda financia el negocio patrimonial.
- La tesorería y equivalentes a septiembre de 2019 asciende a 100,84 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 septiembre de 2019, Realia tiene una deuda financiera neta de 500,81 M.€, frente a los 528,46 M.€ de diciembre 2018 (-5,2%).
- El resultado financiero neto se sitúa en -10,04 M.€ (incluyendo valoración de derivados) inferior a los -11,48 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 2,13% frente al 1,91% del mismo periodo del año 2018.

### VALORACIÓN DE ACTIVOS

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

El valor razonable de los activos patrimoniales alcanzó 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) fueron 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) ascendió 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 fueron 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.

### NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos por rentas a septiembre 2019 de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 46,29 M.€ (un 65,1% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 1,2% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente.
- La ocupación global de los inmuebles en explotación se sitúa en el 93,3% al final del tercer trimestre del 2019 frente al 93,2% del mismo periodo de 2018, habiéndose recuperado el 1,5% 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.
- En enero de 2019 el Grupo Realia adquirió 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. Durante el último trimestre del ejercicio está prevista la finalización de las obras y estarán en alquiler en 1T/20. También está previsto el desarrollo de nuevas inversiones en este nuevo segmento de actividad.

### NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- A 30 de septiembre de 2019 se han entregado 51 unidades por un importe de 6,96 M.€, que supone una caída del 35% (-3,75 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 septiembre de 2019 con un stock de 558 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso y pendientes de entrega (121 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 5.793.616 m<sup>2</sup> de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.649.246 m<sup>2</sup>.

**2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS**

(M.€)	3T 2019	3T 2018	Var. (%)
<b>Ingresos Explotación</b>	<b>71,10</b>	<b>70,09</b>	<b>1,4</b>
Ingresos patrimonio	62,06	58,65	5,8
Ingresos promociones	7,35	10,05	-26,9
Ingresos servicios y otros	1,69	1,39	21,6
<b>EBITDA Total</b>	<b>36,71</b>	<b>33,26</b>	<b>10,4</b>
<b>Beneficio Neto atribuible</b>	<b>38,66</b>	<b>23,99</b>	<b>61,2</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>500,81</b>	<b>672,69</b>	<b>-25,6</b>
<b>Nº Acc. (M, excl. autocartera)</b>	<b>818,80</b>	<b>643,37</b>	<b>27,3</b>
<b>Beneficio por acción (€)</b>	<b>0,047</b>	<b>0,037</b>	<b>27,0</b>

**3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS**

	3T 2019	3T 2018	Var. (%)
<b>Área de Patrimonio</b>			
<b>Superficie Total (m2)</b>	<b>406.781</b>	<b>405.809</b>	<b>0,2</b>
<b>Ocupación (%)</b>	<b>93,3%</b>	<b>93,2%</b>	<b>0,1</b>
<b>Área de Promociones</b>			
<b>Unidades (viv+loc+of+parcelas) entregadas</b>			
M. €	6,96	10,71	-35,0
Unidades	51	68	-25,0
<b>Nº Empleados</b>	<b>89</b>	<b>90</b>	<b>-1,1</b>

<b>Número de Empleados</b>	<b>3T 2019</b>	<b>3T 2018</b>	<b>Var. (%)</b>
<b>Totales <sup>(1)</sup></b>	<b>89</b>	<b>90</b>	<b>-1,1</b>
Realia Business	41	40	2,5
Realia Patrimonio	4	4	0,0
Hermanos Revilla <sup>(1)</sup>	44	45	-2,2
Realia Polska	0	1	-100,0

(1) Incluye 32 y 33 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios en los años 2019 y 2018 respectivamente.

**4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA**

(M.€)	3T 2019	3T 2018	Var. (%)
<b>Ingresos Totales Explotación</b>	<b>71,10</b>	<b>70,09</b>	<b>1,4</b>
Rentas	46,29	45,75	1,2
Provisión Gastos	13,11	12,72	3,1
Resultado por venta inmovilizado	2,12	-	-
Promociones	6,96	10,71	-35,0
Suelo	-0,13	-1,04	87,5
Servicios	1,69	1,39	21,6
Otros ingresos (promoción y patrimonio)	1,06	0,56	89,3
<b>Margen Bruto</b>	<b>41,22</b>	<b>38,60</b>	<b>6,8</b>
Alquileres	43,53	40,99	6,2
Promociones	-2,75	-2,76	0,4
Servicios	0,44	0,37	18,9
Costes Estructura	-4,44	-5,26	15,6
Otros Gastos	-0,07	-0,08	12,5
<b>EBITDA</b>	<b>36,71</b>	<b>33,26</b>	<b>10,4</b>
Amortizaciones	-0,25	-0,27	7,4
Provisiones	19,64	6,49	202,6
<b>EBIT</b>	<b>56,10</b>	<b>39,48</b>	<b>42,1</b>
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	17,72	15,52	14,2
Resultado financiero neto	-10,04	-11,48	12,5
Puesta en equivalencia	1,95	1,92	1,6
<b>Beneficio antes de Impuestos</b>	<b>65,73</b>	<b>45,44</b>	<b>44,7</b>
Impuestos	-16,22	-11,20	-44,8
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>49,51</b>	<b>34,24</b>	<b>44,6</b>
Socios externos	10,85	10,25	5,9
<b>Beneficio Neto Atribuible</b>	<b>38,66</b>	<b>23,99</b>	<b>61,2</b>

- El criterio de valoración con metodología RICS de las inversiones inmobiliarias (activos en renta) a valor razonable ha provocado un resultado positivo en el tercer trimestre del ejercicio 2019 de 17,72 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 15,52 M.€ en el mismo periodo del ejercicio 2018.

- La aplicación\reversión neta de provisiones ha ascendido a un total de 19,64 M.€ en el tercer trimestre de 2019 (6,49 M.€ en el mismo periodo 2018), con el siguiente desglose:

Desglose Provisiones (M.€)	3T 2019	3T 2018
Exceso provisiones	-	0,12
Producto terminado residencial	2,71	2,25
Suelos y obra en curso	15,95	-0,29
Otros (clientes, litigios,...)	0,98	4,41
<b>Total</b>	<b>19,64</b>	<b>6,49</b>

## 5.- BALANCE CONSOLIDADO

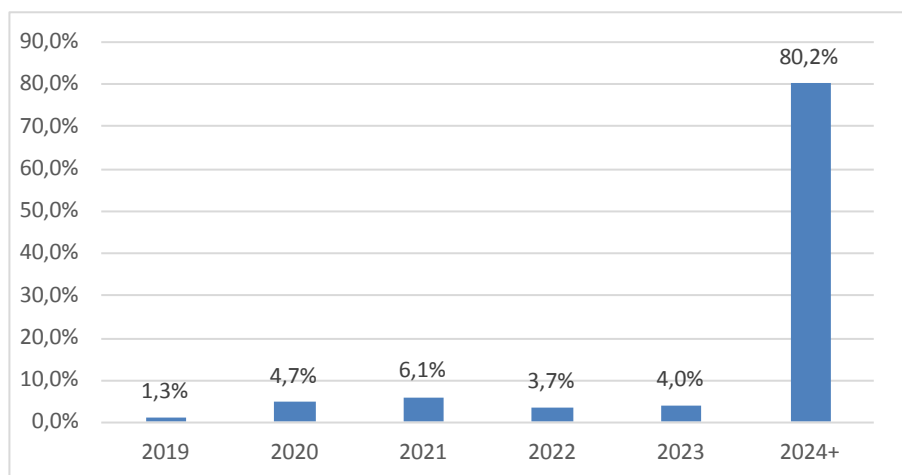
(M.€)	ACTIVO	3T 2019	dic. 2018	PASIVO	3T 2019	dic. 2018
Inmovilizado material		2,59	3,05	Patrimonio neto atribuido	1.032,27	997,53
Inversiones inmobiliarias		1.455,43	1.422,33	Minoritarios	244,96	235,98
Existencias		338,94	318,19	Deuda con entidades de crédito	601,65	615,96
Deudores y cuentas a cobrar		10,80	12,54	Acreeedores y cuentas a pagar	35,36	23,72
Tesorería y equivalentes		100,84	87,50	Otros pasivos	193,96	191,01
Otros activos		199,60	220,59			
<b>Total Activo</b>		<b>2.108,20</b>	<b>2.064,20</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>2.108,20</b>	<b>2.064,20</b>

## 6.- ESTRUCTURA FINANCIERA

(M.€)	REALIA Patrimonio	REALIA Business	3T 2019	3T 2018	Var. (%) 3T_2019 s/ 3T_2018	dic. 18	Var. (%) 3T_2019 s/ dic.2018
	Patrimonio	Promoción y Suelo					
Sindicados	554,04	-	554,04	569,16	-2,7	562,35	-1,5
Otros Préstamos	46,00	-	46,00	166,32	-72,3	58,30	-21,1
Valoración Derivados	10,55	-	10,55	3,44	206,7	6,08	73,5
Intereses	1,73	-	1,73	2,06	-16,0	1,78	-2,8
Gastos de formalización	-10,67	-	-10,67	-13,57	21,4	-12,55	15,0
<b>Deuda financiera bruta</b>	<b>601,65</b>	-	<b>601,65</b>	<b>727,41</b>	<b>-17,3</b>	<b>615,96</b>	<b>-2,3</b>
Tesorería	36,68	64,16	100,84	54,72	84,3	87,50	15,2
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>564,97</b>	<b>-64,16</b>	<b>500,81</b>	<b>672,69</b>	<b>-25,6</b>	<b>528,46</b>	<b>-5,2</b>

- A 30 de septiembre de 2019, el Grupo Realia tiene una deuda financiera bruta de 601,65 M.€, 14,31M.€ menos que al cierre del ejercicio anterior que supone una reducción del 2,3%. 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 tercer trimestre de 2019, la compañía contaba con tesorería y equivalentes por un total de 100,84 M.€, por lo que la deuda financiera neta era de 500,81 M.€ frente a 528,46 M.€ a diciembre de 2018 (un 5,2% 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 necesarios para desarrollar nuevas promociones destinadas a la venta o al alquiler residencial. A 30 de septiembre de 2019, el interés medio ponderado de la deuda bruta bancaria es del 2,13% (incluyendo los derivados contratados tras la nueva financiación del negocio patrimonial), frente al 1,91% del mismo periodo del año 2018.
- En el tercer trimestre 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 fue realizada por dos expertos independientes:
  - CBRE (CB Richard Ellis) tanto a junio 2019 como a dic. 2018, determino 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 determino 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%
<b>TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES <sup>(1)</sup></b>		<b>1.510,4</b>		<b>1.479,1</b>	<b>2,1%</b>
Cartera de suelo <sup>(2) (3)</sup>	Tinsa/RICS	284,0	Tinsa/ECO	286,5	-0,9%
Promociones en curso <sup>(3)</sup>	Tinsa/RICS	53,4	Tinsa/ECO	21,7	145,9%
Promociones terminadas <sup>(4)</sup>	Tinsa/RICS	39,7	Tinsa/ECO	43,8	-9,3%
Suelo Resid. y otros <sup>(5)</sup> en Soc. Patrimoniales	R.Ellis/RICS	13,2	R.Ellis/RICS	13,2	0,0%
<b>TOTAL ACTIVOS RESIDENCIAL</b>		<b>390,4</b>		<b>365,2</b>	<b>6,9%</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>1.900,8</b>		<b>1.844,3</b>	<b>3,1%</b>

(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 alcanzó los 1.510,4 M.€; frente a los 1.479,1 M.€ de diciembre 2018 (+2,1%), y donde en junio 2019, se incluyó 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) fueron 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) ascendió 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 fueron valorados por TINSA con la metodología RICS en junio 2019 y con ECO en diciembre 2018.

**8.- NEGOCIO PATRIMONIAL**
Rentas – Datos consolidados

(M.€)	3T 2019	3T 2018	Var. (%)
Rentas	46,29	45,75	1,2%
Provisión Gastos	13,11	12,72	3,1%
Resultado Ventas Inmovilizado	2,12	-	-
Otros Ingresos	0,54	0,18	200,0%
<b>Total Ingresos</b>	<b>62,06</b>	<b>58,65</b>	<b>5,8%</b>
Gastos comunes edificios	-15,56	-15,49	-0,5%
Resto Gastos	-2,97	-2,17	-36,9%
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>43,53</b>	<b>40,99</b>	<b>6,2%</b>
<b>Margen bruto s/rentas (%)</b>	<b>94,0%</b>	<b>89,6%</b>	<b>4,9%</b>

- Los ingresos por rentas en el tercer trimestre de 2019, excluyendo gastos repercutidos, ascienden a 46,29 M.€ (un 74,6% de los ingresos del área patrimonial), con una subida del 1,2% respecto a septiembre 2018, debido fundamentalmente a la mejora de las rentas unitarias y a la disminución de bonificaciones e incentivos en los contratos, manteniéndose el grado de ocupación (93,3% en septiembre 2019 frente a 93,2% en septiembre 2018).
- El margen bruto sobre rentas se sitúa en el 94,0%, un 4,9% superior al obtenido en el mismo periodo de 2018, debido principalmente al ingreso extraordinario recogido como “Resultado por Ventas de Inmovilizado” por la devolución de una plusvalía por la venta de un activo realizada en años anteriores.

Rentas - Datos operativos <sup>(1)</sup>

(M.€)	3T 2019	3T 2018	Var. (%)
Rentas	49,79	49,20	1,2%
Provisión Gastos	14,30	13,92	2,7%
Resultado Ventas Inmovilizado	2,12	-	-
Otros Ingresos	0,54	0,18	200,0%
<b>Total Ingresos</b>	<b>66,75</b>	<b>63,30</b>	<b>5,4%</b>
Gastos comunes edificios	-16,75	-16,69	-0,3%
Resto Gastos	-3,64	-2,88	-26,5%
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>46,36</b>	<b>43,73</b>	<b>6,0%</b>
<b>Margen bruto s/rentas (%)</b>	<b>93,1%</b>	<b>88,9%</b>	<b>4,7%</b>

<sup>(1)</sup> 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.€)	3T 2019	3T 2018	Var. (%)	SBA (m <sup>2</sup> )	Ocup. 3T 2019 (%)	Ocup. 3T 2018 (%)
<b>Oficinas</b>	<b>34,45</b>	<b>33,61</b>	<b>2,5%</b>	<b>226.845</b>	93,4%	94,9%
CBD	17,13	16,29	5,1%	84.536	98,2%	95,8%
BD	6,17	6,00	2,9%	42.653	100,0%	100,0%
Periferia	11,15	11,32	-1,5%	99.657	86,5%	91,9%
<b>Centros Comerciales</b>	<b>13,76</b>	<b>14,02</b>	<b>-1,9%</b>	<b>136.679</b>	<b>91,0%</b>	<b>88,3%</b>
<b>Otros</b>	<b>1,58</b>	<b>1,57</b>	<b>1,1%</b>	<b>43.257</b>	<b>99,8%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>49,79</b>	<b>49,20</b>	<b>1,2%</b>	<b>406.781</b>	<b>93,3%</b>	<b>93,2%</b>

- La ocupación global de los inmuebles en explotación se sitúa en el 93,3% al final del tercer trimestre del 2019 frente al 93,2% del mismo periodo de 2018. Los ingresos por rentas en el tercer trimestre de 2019 ascienden a 49,79 M.€ con una subida del 1,2% respecto a septiembre 2018.
- El porcentaje de ocupación de las Oficinas ha disminuido en un 1,5% debido al vencimiento de un contrato de la totalidad de un inmueble situado en la periferia a finales de 2018 cuya recomercialización está en curso. Los ingresos por alquileres han subido un 2,5% 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 2,7% a septiembre 2019 respecto al mismo periodo del 2018. Los ingresos de alquileres han disminuido un 1,9%, motivado principalmente porque en 2018 hubo unas rentas extraordinarias (0,36 M.€) por la resolución anticipada de un contrato.

**Rentas por ciudades (superficies homogéneas)**

(M.€)	3T 2019	3T 2018	Var. (%)	SBA (m <sup>2</sup> )	Ocup. 3T 2019 (%)	Ocup. 3T 2018 (%)
<b>Madrid</b>	<b>35,16</b>	<b>35,04</b>	<b>0,3%</b>	<b>250.700</b>	<b>93,4%</b>	<b>94,1%</b>
CBD	17,55	16,65	5,4%	80.438	98,4%	95,7%
BD	7,34	7,16	2,6%	49.895	100,0%	100,0%
Periferia	10,27	11,23	-8,6%	120.367	87,4%	90,7%
<b>Barcelona</b>	<b>4,67</b>	<b>4,31</b>	<b>8,3%</b>	<b>32.325</b>	<b>98,7%</b>	<b>98,9%</b>
<b>Resto</b>	<b>9,96</b>	<b>9,85</b>	<b>1,1%</b>	<b>123.756</b>	<b>91,5%</b>	<b>89,8%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>49,79</b>	<b>49,20</b>	<b>1,2%</b>	<b>406.781</b>	<b>93,3%</b>	<b>93,2%</b>

- Por ciudades se observa un claro incremento de rentas en Barcelona (+8,3%), debido al aumento de las rentas de Torre REALIA BCN.

## 9.- NEGOCIO RESIDENCIAL (PROMOCION Y SUELO)

(M.€)	3T 2019	3T 2018	Var. (%)
<b><u>Ingresos</u></b>			
Promociones	6,96	10,71	-35,0%
Suelo y otros	0,39	-0,67	158,2%
<b>Total Ingresos</b>	<b>7,35</b>	<b>10,04</b>	<b>-26,8%</b>
<b><u>Gastos</u></b>			
Costes venta	-8,37	-10,56	20,7%
Resto costes	-1,73	-2,24	22,8%
<b>Total Gastos</b>	<b>-10,10</b>	<b>-12,80</b>	<b>21,1%</b>
<b>Margen bruto Promociones</b>	<b>-2,75</b>	<b>-2,76</b>	<b>0,4%</b>
<b>Margen bruto Promociones (%)</b>	<b>-37,4%</b>	<b>-27,5%</b>	<b>-36,0%</b>
Aplicación/Reversión Provisiones P. Terminado	2,71	2,25	20,4%
<b>Margen bruto (descontando Provisiones)</b>	<b>-0,04</b>	<b>-0,51</b>	<b>92,2%</b>

Promoción residencial

- El total de ingresos del área de promoción y suelo en el tercer trimestre de 2019 han ascendido a 7,35 M.€, un 26,8% menos que en el mismo periodo de 2018 (10,04M. €) 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 las 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 último trimestre del año 2019. A 30 de septiembre de 2019 se han entregado un total de 51 unidades (viviendas, locales, oficinas y parcelas) por un importe de 6,96 M.€.
- El margen bruto de esta actividad a 30 de septiembre de 2019 se sitúa en -2,75 M.€ de euros, sin considerar la aplicación/reversión de provisiones, frente a -2,76 M.€ en el mismo periodo del ejercicio 2018. Una vez aplicada la provisión, el margen bruto es negativo por importe de -0,04 M.€, frente a los -0,51 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2018.

**10.- DATOS BURSATILES**

- Las acciones de Realia han cerrado en el tercer trimestre de 2019 en 0,89 euros, con una bajada del 2,2% respecto al precio de cierre del ejercicio 2018.

	30/09/2019
Cotización al cierre (€ / acción)	0,89
Capitalización bursátil al cierre (€)	730.036.471
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	0,949
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,875
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,925
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	78
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	84

**Información de contacto**

Tel: 91 353 44 00

E-mail: [inversores@realia.es](mailto:inversores@realia.es) / [accionistas@realia.es](mailto: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.

**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.

**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.