

REALIA



RESULTADOS 3T 2020

3 de noviembre de 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.- Negocio Patrimonial**
- 9.- Negocio Residencial**
- 10.- Riesgos derivados del Covid-19**
- 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 hasta el tercer trimestre de 2020 de 69,34 M.€, frente a los 71,10 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2019 (-2,5%).
- La evolución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo del ejercicio 2019, ha sido:

Patrimonio:	58,56 M.€ (-5,6%)
Promociones:	9,19 M.€ (+25,0%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 1,59 M.€ (-5,9%).

En el área de patrimonio el descenso de los ingresos en 2020 del 5,6%, obedece principalmente a que en 2019 se obtuvo un ingreso por importe de 2,12 M. € correspondiente a la devolución de la plusvalía municipal por la venta en años anteriores de un activo patrimonial, sin considerar este ingreso atípico de 2019, los ingresos del área de patrimonio hubieran descendido un 2,3%, que incluye el impacto recogido en los estados financieros por importe de 2,76 M. € de las medidas comerciales adoptadas por el Grupo Realia en apoyo a sus arrendatarios afectados por el COVID 19. Sin considerar estas ayudas, los ingresos del área de patrimonio se hubieran incrementado un 2,3%.

Los ingresos del área de promociones han aumentado un 25,0%, y en parte se justifica porque en este ejercicio se ha recogido la venta por 1,06 M.€, del suelo de uso comercial realizado por la Junta de Compensación de Valdebebas y donde Realia tenía un pequeño porcentaje de propiedad. Si elimináramos el efecto de la venta de suelo, los ingresos recurrentes del área de promociones han aumentado en un 8,4% con respecto al mismo periodo del año anterior, debido al incremento del número de entregas de producto terminado que se encuentra en stock y al incremento del precio medio de los mismos. 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, cuyo inicio está previsto para final de 2020 y durante 2021.

El descenso de los ingresos por servicios obedece al vencimiento de 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 evolucionan favorablemente alcanzando los 3,80 M. € (-15,7%) respecto a septiembre de 2019.
- El EBITDA se sitúa en 36,40 M. €, frente a los 36,71 M. € de septiembre 2019 (-0,8%) debido principalmente a la reducción de gastos generales y a la mejora del margen operativo de la actividad de promoción que casi han compensado la reducción de margen operativo producido en el área patrimonial a causa del COVID 19.
- A 30 de septiembre 2020 las provisiones dotadas han ascendido a 11,20 M. €, que contrasta con septiembre de 2019 donde se revirtió provisiones por 19,64 M. €. €. Esta variación de las provisiones se debe principalmente a que en junio de 2019 se revirtieron 15,95 M € de provisiones de suelos y obras en curso resultado del cambio de metodología a RICS en la valoración de los activos de promoción, mientras que en el tercer trimestre de 2020, el Grupo ha dotado una provisión de existencias por 11,48 M.€, como resultado de la estimación de los administradores del valor de los activos de promoción (principalmente suelo) tras el previsible impacto que el COVID 19 tendrá en el segmento de promoción residencial.

- El impacto por valoración de los activos patrimoniales (NIC 40) recogido en los estados financieros a septiembre 2020, según la valoración realizada por expertos independientes a 30 de junio, ha supuesto un impacto negativo de 19,08 millones de €, frente a los 17,72 M. € positivos de 2019. Este cambio de tendencia se debe al impacto por el deterioro de la situación económica generado por el COVID 19, tanto en rentas como en yields.
- El resultado financiero alcanza los -1,00 M.€ (+90% respecto a septiembre 2019 que alcanzaron los -10,04 M.€) debido al menor endeudamiento del Grupo y principalmente a la aplicación de la NIIF 9 por la novación de las condiciones financieras del préstamo sindicado de Realia Patrimonio S.L.U. que ha supuesto reflejar un resultado financiero positivo de 9,49 M.€. Si consideramos, exclusivamente, el resultado financiero derivado de la retribución del endeudamiento financiero del Grupo a 30 de septiembre de 2020 este hubiera mejorado un 3,1% alcanzando el importe de 10,36 M € frente a los 10,69 M € del mismo periodo de 2019, debido al menor endeudamiento financiero retribuido y menores diferenciales soportados.
- El beneficio antes de impuestos, a septiembre de 2020, asciende a 4,65 M. €, frente a 65,73 M.€ en el mismo periodo de 2019 (-92,9%). Esta bajada de beneficio, a pesar de que el Ebitda se mantiene, se justifica básicamente por la variación dotaciones de provisiones -30,8 M € (-11,20 M € 3T2020 frente a +19,64 M € 3T 2019), a la variación en el Resultado por la valoración de las inversiones inmobiliarias a valor razonable -36,8 M.€ (-19,08 M € 3T 2020 frente a +17,72 M € 3T 2019) derivadas del impacto del COVID 19 y el mejor resultado financiero (+9,49 M.€) tal y como se ha comentado en el punto anterior.
- Consecuentemente, el beneficio después de impuesto atribuible a 30 de septiembre de 2020 asciende a 2,02 M.€, frente a 38,66 M.€ en el mismo periodo de 2019 (-94,8%).

ENDEUDAMIENTO

- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 573,05 M. € a 30 de septiembre de 2020, frente a los 596,29 M. € del cierre de 2019 (-3,9%). La totalidad de esta deuda financia el negocio patrimonial.
- La tesorería y equivalentes a septiembre de 2020 asciende a 66,30 M. €, frente a los 75,89 M. € a 31 de diciembre de 2019; que se destinarán al repago de la deuda a sus vencimientos, la finalización de las promociones en curso, desarrollo de la actividad “Build to Rent” (BTR), la realización de capex de los actuales activos y a la adquisición de nuevos proyectos.
- Consecuentemente, a 30 de septiembre de 2020, Realia tiene una deuda financiera neta de 506,75 M. €, frente a los 520,40 M. € de diciembre 2019 (-2,6%).
- Con fecha 27 abril de 2020, el Grupo Realia firmó un contrato de novación del contrato de préstamo sindicado de Realia Patrimonio, SLU, acordando la modificación de:
 - “Margen” - Aplicando 135 puntos básicos cuando el ratio $LTV \geq 50\%$ y 120 puntos básicos si el ratio $LTV < 40\%$.
 - Ampliación de la duración hasta el 27 de abril de 2025 (Fecha de vencimiento final).

Como consecuencia de esta renovación y en aplicación de la NIIF 9, el Grupo ha reflejado un ajuste en la valoración del préstamo sindicado que ha supuesto un resultado financiero positivo a 30 de septiembre de 2020 por importe de 9,49 M. €, por lo que el endeudamiento financiero bruto del Grupo se ha reducido en dicho importe, al ajustar el pasivo financiero para reflejar un importe igual a la suma de los nuevos flujos modificados descontados con la TIR original contra la cuenta de resultados.

- El resultado financiero alcanza los -1,00 M.€ (+90% respecto a septiembre 2019 que alcanzaron los -10,04 M.€) debido al menor endeudamiento del Grupo y principalmente a la aplicación de la NIIF 9 por la novación de las condiciones financieras del préstamo sindicado de Realia Patrimonio S.L.U. que ha supuesto reflejar un resultado financiero positivo de 9,49 M.€. Si consideramos, exclusivamente, el resultado financiero derivado de la retribución del endeudamiento financiero del Grupo a 30 de septiembre de 2020 este hubiera mejorado un 3,1% alcanzando el importe de 10,36 M € frente a los 10,69 M € del mismo periodo de 2019 debido al menor endeudamiento financiero y menores diferenciales soportados.

- El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 1,80% frente al 2,13% del mismo periodo del año 2019.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 45,14 M.€ al 30 de septiembre de 2020, con un descenso del 2,5% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente, que se justifica mayoritariamente por el descenso de rentas en centros comerciales por las medidas comerciales de apoyo concedidas por el Grupo a sus arrendatarios y que se han incorporado a los estados financieros por valor de 2,76 M.€ Si eliminamos el efecto de estas medidas, las rentas por alquileres se hubieran incrementados en un 3,5%.
- La ocupación global de los inmuebles de uso terciario en explotación, incluyendo la sociedad consolidada por el método de la participación (As Cancelas S XXI), se sitúa en el 93,7% al final del tercer trimestre del 2020 frente al 93,6 % de diciembre de 2019.
- En julio de 2020 se ha comenzado la explotación del Build to Rent (BTR) del edificio residencial en Tres Cantos (Madrid), a 30 de septiembre se encontraban formalizados el 47,2 % de los contratos de alquiler, encontrándose en proceso de formalización un 4,7% adicional.
- Realia continúa desarrollando 2 nuevos proyectos para la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), y que se espera puedan iniciar la construcción en los próximos meses, con una inversión total de 39,9 M €, de la cual está pendiente 29,3 M €.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- A 30 de septiembre de 2020 se han entregado 53 unidades por un importe de 7,54 M. €, frente a las 51 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2019 por importe de 6,96 M €. Es de destacar que al 3T 2020 no se ha producido entregas en las nuevas promociones que se encuentran en curso.
- Realia cuenta a 30 de septiembre de 2020 con un stock de 474 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 161 de ellas se encuentran reservadas o 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 5.753.724 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.624.579 m².

2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS

M.€)	3T 2020	3T 2019	Var. (%)
Ingresos Explotación	69,34	71,10	-2,5
Ingresos patrimonio	58,56	62,06	-5,6
Ingresos promociones	9,19	7,35	25,0
Ingresos servicios y otros	1,59	1,69	-5,9
EBITDA Total	36,40	36,71	-0,8
Beneficio Neto atribuible	2,02	38,66	-94,8
Deuda Financiera Neta	506,75	500,81	1,2
Nº Acc. (M, excl. autocartera)	811,09	818,80	-0,9
Beneficio por acción (€)	0,002	0,047	-95,7

3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS

	3T 2020	3T 2019	Var. (%)
Área de Patrimonio			
Superficie Total alquilable s/r (m2)	416.777	406.781	2,5
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	406.804	406.781	
- Uso residencial (BTR) ⁽¹⁾	9.973	-	
Ocupación (%)	92,60%	93,30%	-0,7
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	93,70%	93,30%	
- Uso residencial (BTR) ⁽¹⁾	47,20%	-	
Área de Promociones			
Unidades (viv+loc+of+parcelas) entregadas			
M. €	7,54	6,96	8,3
Unidades	53	51	4
Nº Empleados	91	90	1,1

(1) Inicio de explotación del Build to Rent (BTR) en julio de 2020

Número de Empleados	3T 2020	3T 2019	Var. (%)
Totales ⁽¹⁾	91	90	1,1
Realia Business	40	41	-2,4
Realia Patrimonio	5	4	25,0
Hermanos Revilla ⁽¹⁾	46	45	2,2

(1) Incluye 32 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios en los años 2020 y 2019 respectivamente.

4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(M.€)	3T 2020	3T 2019	Var. (%)
Ingresos Totales Explotación	69,34	71,10	-2,5
Rentas	45,14	46,29	-2,5
Provisión Gastos	13,33	13,11	1,7
Resultado por venta inmovilizado	-	2,12	-100,0
Promociones	7,54	6,96	8,3
Suelo	1,06	-0,13	915,4
Servicios	1,59	1,69	-5,9
Otros ingresos (promoción y patrimonio)	0,68	1,06	-35,8
Margen Bruto	40,20	41,22	-2,5
Alquileres	40,90	43,53	-6,0
Promociones	-0,93	-2,75	66,2
Servicios	0,23	0,44	-47,7
Costes Estructura	-3,72	-4,44	16,2
Otros Gastos	-0,08	-0,07	-14,3
EBITDA	36,40	36,71	-0,8
Amortizaciones	-0,22	-0,25	12,0
Provisiones	-11,20	19,64	-157,0
EBIT	24,98	56,10	-55,5
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	-19,08	17,72	-207,7
Resultado financiero neto	-1,00	-10,04	90,0
Puesta en equivalencia	-0,25	1,95	-112,8
Beneficio antes de Impuestos	4,65	65,73	-92,9
Impuestos	-0,89	-16,22	94,5
Beneficio después de Impuestos	3,76	49,51	-92,4
Socios externos	1,74	10,85	-84,0
Beneficio Neto Atribuible	2,02	38,66	-94,8

- Dentro de los ingresos del 3T/2020, del área de Promociones, se encuentra un importe de 1,06 M. € correspondiente a la venta por la J. Compensación Valdebebas del suelo comercial y donde Realia tiene un pequeño porcentaje de participación.

- El resultado financiero alcanza los -1,00 M. € (+90,0%) respecto a septiembre 2019 que alcanzaron los -10,04 M €, debido principalmente a la valoración actual por refinanciación de la deuda existente en Realia Patrimonio, S.L.U., que ha generado unos resultados financieros positivos de 9,49 M.€ (NIIF 9), debiéndose revertir dichos ingresos financieros en periodos mensuales sucesivos, hasta el nuevo vencimiento de la deuda en abril de 2025. Si consideramos, exclusivamente, el resultado financiero derivado de la retribución del endeudamiento financiero del Grupo a 30 de septiembre de 2020 este hubiera mejorado un 3,1% alcanzando el importe de 10,36 M € frente a los 10,69 M € del mismo periodo de 2019, debido al menor endeudamiento financiero y menores diferenciales soportados.
- La aplicación\reversión neta de provisiones ha ascendido a un total de -11,20 M.€ en el tercer trimestre de 2020 (+19,64 M.€ en el mismo periodo 2019), con el siguiente desglose:

Desglose de provisiones (M.€)	3T 2020	3T 2019
Exceso provisiones	0,12	-
Producto terminado residencial	1,23	2,71
Suelos y obra en curso	-11,48	15,95
Otros (clientes, litigios,...)	-1,07	0,98
Total	-11,20	19,64

- A 30 de septiembre las provisiones dotadas han ascendido a 11,20 M. €, que contrasta con septiembre de 2019 donde se revirtió provisiones por 19,64 M. €. Esta variación de las provisiones de septiembre de 2020 respecto a septiembre de 2019 se debe principalmente a que en junio de 2019 se revirtieron 15,95 M € de provisiones de suelos y obras en curso resultado del cambio de metodología a RICS en la valoración de los activos de promoción, mientras que en el tercer trimestre de 2020, el Grupo ha dotado una provisión de existencias por 11,48 M.€, como resultado de la estimación de los administradores del valor de los activos de promoción y el impacto del deterioro de la situación económica generada por el COVID 19 en los mismos.
- El beneficio antes de impuestos, a 30 de septiembre de 2020, asciende a 4,65 M.€, frente a 65,73 M.€ en el mismo periodo de 2019 (-92,9%). Esta bajada de beneficio, a pesar de que el Ebitda se mantiene, se justifica básicamente por la variación dotaciones de provisiones -30,8 M € (-11,20 M € 3T 2020 frente a 19,64 M € 3T 2019), a la variación en el Resultado por la valoración de las inversiones inmobiliarias a valor razonable -36,8 M.€ (-19,08 M € 3T 2020 frente a 17,72 M € 3T 2019) derivadas del impacto del COVID 19 y al mejor resultado financiero (+9,49 M.€) tal y como se ha comentado en los puntos anteriores.
- El beneficio después de impuesto atribuible a 30 de septiembre de 2020 asciende a 2,02 M.€, frente a 38,66 M.€ en el mismo periodo de 2019 (-94,8%).

5.- BALANCE CONSOLIDADO

(M.€)	ACTIVO	3T 2020	dic. 2019	PASIVO	3T 2020	dic. 2019
Inmovilizado material		2,33	2,47	Patrimonio neto atribuido	1.035,37	1.037,22
Inversiones inmobiliarias		1.468,44	1.483,55	Minoritarios	242,63	243,13
Existencias		345,05	342,96	Deuda con entidades de crédito	573,05	596,29
Deudores y cuentas a cobrar		16,43	15,58	Acreedores y cuentas a pagar	41,59	34,78
Tesorería y equivalentes		66,30	75,89	Otros pasivos	206,54	208,58
Otros activos		200,63	199,55			
Total Activo		2.099,18	2.120,00	Total Pasivo	2.099,18	2.120,00

6.- ESTRUCTURA FINANCIERA

(M.€)	Área Patrimonio	Área Promoción y Suelo	3T 2020	3T 2019	Var. (%)	dic. 2019	Var. (%) 3T_2020 s/ dic.2019
Sindicados	536,54	-	536,54	554,04	-3,2	546,09	-1,7
Otros Préstamos	46,15	-	46,15	46,00	0,3	49,10	-6,0
Valoración Derivados	8,30	-	8,30	10,55	-21,3	9,45	-12,2
Intereses	1,39	-	1,39	1,73	-19,7	1,74	-20,1
Gastos de formalización y ajuste valoración refinanciación NIIF 9	-19,33	-	-19,33	-10,67	-81,2	-10,09	-91,6
Deuda financiera bruta	573,05	-	573,05	601,65	-4,8	596,29	-3,9
Tesorería	36,92	29,38	66,30	100,84	-34,3	75,89	-12,6
Deuda financiera neta	536,13	-29,38	506,75	500,81	1,2	520,40	-2,6

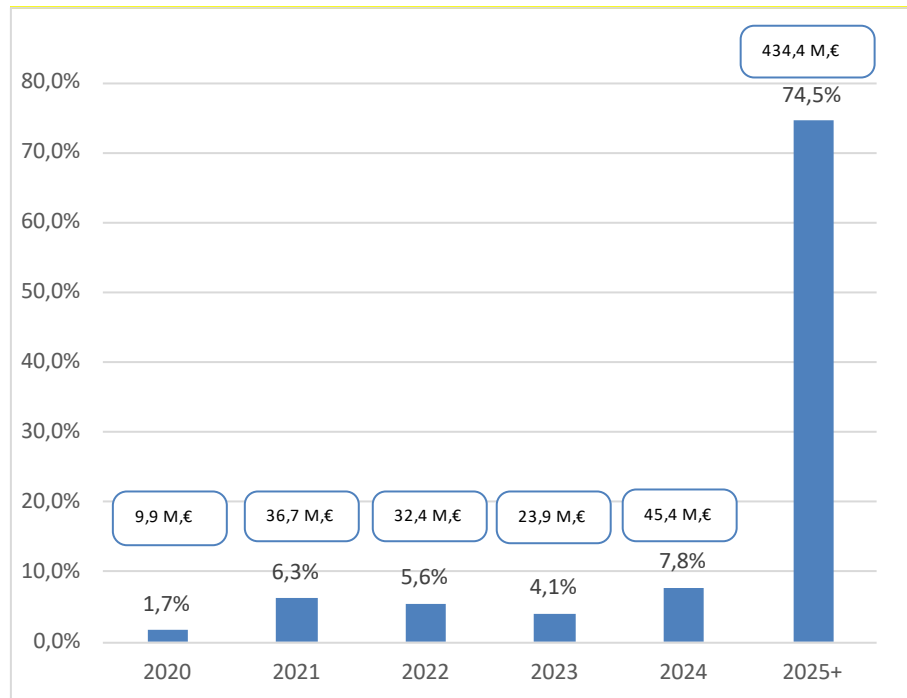
- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 573,05 M. € a 30 de septiembre de 2020, frente a los 596,29 M.€ del cierre de 2019 (-3,9%). La totalidad de esta deuda financia el negocio patrimonial.
- En el tercer trimestre de 2020, la compañía contaba con tesorería y equivalentes por un total de 66,30 M. €, por lo que la deuda financiera neta era de 506,75 M. € frente a 520,40 M.€ a diciembre de 2019 (un 2,6% menos). La tesorería y equivalentes se destinarán al repago de la deuda a sus vencimientos, la finalización de las promociones en curso, desarrollo de la actividad “Build to Rent” (BTR), la realización de capex de los actuales activos y a la adquisición de nuevos proyectos.
- Con fecha 27 abril de 2020, el Grupo Realia ha firmado contrato de novación del contrato de préstamo sindicado de Realia Patrimonio, SLU, acordando la modificación de:
 - “Margen” - Aplicando 135 puntos básicos cuando el ratio LTV 50% \geq LTV > 40% y 120 puntos básicos si el ratio LTV < 40%.
 - La duración del préstamo, que se ha prorrogado hasta el 27 de abril de 2025 (Fecha de vencimiento).

Como consecuencia de esta novación y en aplicación de la NIIF 9, el Grupo ha reflejado un ajuste en la valoración del préstamo sindicado que ha supuesto un resultado financiero por importe de 9,49 M. €, por tanto el endeudamiento financiero bruto del Grupo se ha reducido por la aplicación de esta NIIF 9 en el citado importe, al ajustar el pasivo financiero para reflejar un importe igual a la suma de los nuevos flujos modificados descontados con la TIR original contra la cuenta de resultados.

- A 30 de septiembre de 2020, el interés medio ponderado de la deuda bruta bancaria es del 1,80% (incluyendo los derivados contratados tras la nueva financiación del negocio patrimonial), frente al 2,13% del mismo periodo del año 2019.

- En el tercer trimestre de 2020, 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 se realiza por dos expertos independientes:
 - CBRE (CB Richard Ellis) tanto a junio 2020 como a diciembre 2019, 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.
- Realia solo valora los activos residenciales por experto independiente a diciembre de cada año (salvo en 2019 que lo hizo en junio por el cambio de metodología de ECO a RICS, según informó en hecho relevante de fecha 21 de marzo); no obstante, los administradores ante la incertidumbre de mercado por el impacto de COVID 19, han decidido realizar una estimación a 3T/2020 del valor razonable de la cartera de suelos que tiene Realia.

(M.€)	DATOS 3T 2020		DATOS dic. 2019		% var. 3T 2020 s/ dic.19
	Valorador/Método	Importe M.€	Valorador/Método	Importe M.€	
Activos en renta	R.Ellis/RICS	1.451,0	R.Ellis/RICS	1.452,3	-0,1%
Activos en desarrollo	R.Ellis/RICS	10,3	R.Ellis/RICS	25,5	-59,6%
Suelo Pendiente desarrollo	R.Ellis/RICS	61,2	R.Ellis/RICS	63,0	-2,9%
TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES ⁽¹⁾		1.522,5		1.540,8	-1,2%
Cartera de suelo ^{(2) (3)}	Est. Administ.	273,5	Tinsa/RICS	274,0	-0,2%
Promociones en curso ⁽³⁾	Est. Administ.	83,5	Tinsa/RICS	72,7	14,8%
Promociones terminadas ⁽⁴⁾	Est. Administ.	27,4	Tinsa/RICS	34,2	-19,9%
Suelo Resid. y otros ⁽⁵⁾ en Soc. Patrimoniales	R.Ellis/RICS	12,8	R.Ellis/RICS	13,2	-3,1%
TOTAL ACTIVOS RESIDENCIAL		397,2		394,1	0,8%
TOTAL ACTIVOS		1.919,7		1.934,9	-0,8%

(1) Incluye 52,5 M.€ en 3T 2020 y 54 M.€ en dic.2019, del 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. Adicionalmente se incluyen inversiones en suelo por importe de 1,78 M € hasta el tercer trimestre 2020.

(3) A junio de 2020, se ha traspasado de promoción en curso a cartera de suelo la promoción "Glories BCN", por importe de 9,17 M.€, al haberse paralizado dicho proyecto. Hasta el tercer trimestre se han realizado inversiones por 19,93 M €.

(4) Hasta el 3T del año 2020, se ha entregado producto terminado por importe de 6,76 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 1.522,5 M.€; frente a los 1.540,8 M.€ de diciembre 2019 (-1,2%), incluyéndose en 2020 un nuevo activo destinado a la actividad Build to Rent (BTR) por 16 M.€, correspondiente al activo residencial cuya explotación se ha iniciado en julio y que se encontraba como activo en desarrollo en 2019 junto con otros dos activos valorados en 10,30 M también destinados a la actividad Build to Rent (BTR). Todos los activos patrimoniales (tanto junio 2020 como en diciembre 2019) 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 397,2 M.€ a septiembre de 2020, frente a la valoración de diciembre de 2019 que alcanzó la cifra de 394,1 M.€ (0,8%). El incremento del valor razonable en un 0,8% al tercer trimestre 2020, está motivado principalmente por las inversiones realizadas en los proyectos en curso que tiene el Grupo, que han ascendido a 19,93 M €. Si estas inversiones no se hubieran realizado y homogenizamos las promociones terminadas, el valor razonable de los activos residenciales hubiera bajado el 2,5%

8.- NEGOCIO PATRIMONIAL

Rentas – Datos consolidados

(M.€)	3T 2020	3T 2019	Var. (%)
Rentas (1)	45,14	46,29	-2,5%
Provisión Gastos	13,33	13,11	1,7%
Resultado Ventas Inmovilizado	-	2,12	-100,0%
Otros Ingresos	0,09	0,54	-83,3%
Total Ingresos	58,56	62,06	-5,6%
Gastos comunes edificios (1)	-15,12	-15,56	2,8%
Resto Gastos	-2,54	-2,97	14,5%
Total Margen Bruto	40,90	43,53	-6,0%
Margen bruto s/rentas (%)	90,6%	94,0%	-3,6%

(1) Incluyen rentas y gastos comunes por la actividad de Build to Rent "BTR" por importe de 0,05 M € y 0,03 M € respectivamente.

- Los ingresos por rentas en el tercer trimestre de 2020, excluyendo gastos repercutidos, ascienden a 45,14 M.€ (un 77,1% de los ingresos del área patrimonial), con una bajada del 2,5% respecto a septiembre de 2019, que se justifica mayoritariamente por el descenso de rentas en centros comerciales motivado por las medidas comerciales de apoyo a los arrendatarios de actividad comercial que han ascendido a 2,76 M €. Si eliminamos el efecto de estas medidas, las rentas por alquileres se hubieran incrementado en un 3,5%.
- El margen bruto sobre rentas se sitúa en el 90,6%, un 3,6% inferior al obtenido en el mismo periodo de 2019, originado principalmente por el ingreso reconocido en junio 2019 por un importe de 2,12 M.€ correspondiente a la devolución de la plusvalía municipal por la venta en años anteriores de un activo patrimonial y a las medidas comerciales de apoyo a los arrendatarios, mencionadas anteriormente.

- La evolución del negocio patrimonial durante el 2020 se ve afectada por el alcance de la crisis sanitaria provocada por el Covid-19. A pesar de la imposibilidad de determinar dicho alcance, el Grupo es consciente que debe contribuir al relanzamiento de la actividad económica y comercial de sus arrendatarios que se han visto más afectada por la crisis, por lo que dicha contribución tendrá un impacto negativo en sus cuentas de 2020 que se estima pueda ser del 3,6% de sus ingresos al final del ejercicio, y espera que para años sucesivos el impacto sea menos significativo. A 3T/2020 se recogen en los estados financieros un impacto por ayudas a arrendatarios con motivo del Covid-19 por importe de 2,76 M.€.

Rentas - Datos operativos ⁽¹⁾

(M.€)	3T 2020	3T 2019	Var. (%)
Rentas (2)	48,04	49,79	-3,5%
Provisión Gastos	14,33	14,30	0,2%
Resultado Ventas Inmovilizado	-	2,12	-100,0%
Otros Ingresos	0,09	0,54	-83,3%
Total Ingresos	62,46	66,75	-6,4%
Gastos comunes edificios (2)	-16,21	-16,75	3,2%
Resto Gastos	-3,19	-3,64	12,4%
Total Margen Bruto	43,06	46,36	-7,1%
Margen bruto s/rentas (%)	89,6%	93,1%	-3,8%

⁽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%).

(2) Incluyen rentas y gastos comunes por la actividad de Build to Rent "BTR" por importe de 0,05 M € y 0,03 M € respectivamente.

Ingresos por Rentas operativas ⁽¹⁾

Rentas por usos

(M.€)	3T 2020	3T 2019	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 3T 2020 (%)	Ocup. 3T 2019 (%)
Oficinas	35,21	34,45	2,2%	226.857	94,9%	93,4%
CBD	17,59	17,13	2,7%	84.550	98,5%	98,2%
BD	6,26	6,17	1,4%	42.652	91,7%	100,0%
Periferia	11,36	11,15	1,9%	99.655	93,2%	86,5%
Centros Comerciales	11,22	13,76	-18,4%	136.690	89,9%	91,0%
Otros (2)	1,61	1,58	1,8%	53.230	90,1%	99,8%
Total Ingresos	48,04	49,79	-3,5%	416.777	92,6%	93,3%

⁽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%).

(2) Incluyen rentas por la actividad de Build to Rent "BTR" por importe de 0,05 M €, un SBA de 9.973 m² del que se encuentra ocupado el 47,1% al iniciar la explotación en julio de 2020, sin considerar este activo el porcentaje de ocupación hubiera sido del 100%.

- La ocupación global de los inmuebles en explotación se sitúa en el 92,6% al final del tercer trimestre del ejercicio 2020 frente al 93,3% del mismo periodo de 2019, esta variación obedece principalmente a la incorporación en “Otros” de la promoción de alquiler residencial destinada a la actividad Build to Rent (BTR) cuya explotación ha comenzado en julio de 2020 y de la cual se encuentra comercializado el 47,2 % de los contratos. Homogeneizando las superficies, la ocupación al final del tercer trimestre de 2020 sería del 93,7%; superior al 93,3% del mismo periodo del año anterior.
- Los ingresos por rentas al tercer trimestre del ejercicio 2020 ascienden a 48,04 M.€ con una bajada del 3,5% respecto al mismo periodo de 2019, se justifica mayoritariamente por el descenso de rentas en centros comerciales motivado por las medidas comerciales de apoyo a los arrendatarios de actividad comercial que han ascendido a 3,17 M €. (incluye medidas comerciales del CC As Cancelas por importe 0,41 M.€). Sin considerar estas ayudas comerciales las rentas operativas se hubieran incrementado en un 2,9%.
- El porcentaje de ocupación de las Oficinas aumenta en un 1,5%, originado principalmente por el alquiler de la totalidad de un inmueble denominado “Nudo Eisenhower II”, de 5.004 m2 ubicado en la periferia y contra restado por la rotación de varios contratos de arrendamiento en las áreas CBD y BD. Los ingresos por alquileres han subido un 2,2% principalmente por el incremento de rentas unitarias y ocupación en las oficinas CBD.
- El porcentaje de ocupación de los Centros Comerciales ha disminuido en un 1,1% al 30 de septiembre de 2020 respecto al mismo periodo del 2019, debido principalmente al vencimiento de algunos contratos y a la menor demanda de espacios derivada de la situación económica generada por el Covid 19.
- La evolución de la ocupación e ingresos a lo largo de 2020 pueden verse impactados por la crisis sanitaria provocada por el Covid-19, principalmente en los Centros Comerciales. Realia ha transmitido a sus arrendatarios su más absoluta disposición para ayudarles y apoyarles en cuanto sea preciso para garantizar la continuidad de sus negocios, en función de cómo evolucione toda esta situación excepcional y cuándo y cómo se recupere la actividad, tomándose conjuntamente las medidas definitivas que permitan a todas las partes superar esta crisis lo antes posible y de la forma más eficaz.

Rentas por ciudades

(M.€)	3T 2020	3T 2019	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 3T 2020 (%)	Ocup. 3T 2019 (%)
Madrid	34,83	35,16	-0,9%	260.685	92,3%	93,4%
CBD	18,22	17,55	3,8%	80.452	98,9%	98,4%
BD	6,89	7,34	-6,1%	49.893	92,9%	100,0%
Periferia	9,73	10,27	-5,3%	130.340	88,1%	87,4%
Barcelona	4,86	4,67	4,2%	32.325	99,3%	98,7%
Resto	8,34	9,96	-16,3%	123.767	91,4%	91,5%
Total Ingresos	48,04	49,79	-3,5%	416.777	92,6%	93,3%

- Por ciudades se observa un claro incremento de rentas en Madrid en la zona CBD (+3,8%) y en Barcelona (+4,2%) por Torre REALIA BCN.
- Por el contrario en Madrid, en zonas BD (-6,1%) y Periferia (-5,3%), al igual que en el Resto de ciudades (-16,3%), Guadalajara, Murcia y Santiago, las rentas se ven penalizadas principalmente por las medidas comerciales de apoyo a los arrendatarios de Centro y locales comerciales.

9.- NEGOCIO RESIDENCIAL (PROMOCION Y SUELO)

(M.€)	3T 2020	3T 2019	Var. (%)
<u>Ingresos</u>			
Promociones	7,54	6,96	8,3%
Suelo y otros	1,65	0,39	323,1%
Total Ingresos	9,19	7,35	25,0%
<u>Gastos</u>			
Costes venta	-8,65	-8,37	-3,3%
Resto costes	-1,47	-1,73	15,0%
Total Gastos	-10,12	-10,10	-0,2%
Margen bruto Promociones	-0,93	-2,75	66,2%
Margen bruto Promociones (%)	-10,1%	-37,4%	73,0%
Aplicación/Reversión Provisiones P. Terminado	1,23	2,71	-54,7%
Margen bruto (descontando Provisiones)	0,30	-0,04	843,5%

Promoción residencial

- El total de ingresos del área de promoción y suelo en el tercer trimestre de 2020 han ascendido a 9,19 M. €, un 25,0% más que en el mismo periodo de 2019 (7,35 M. €). Estos ingresos incluyen la venta de suelo a % de participación en la J. Compensación Valdebebas, por importe de 1,06 M. €.
- A 30 de septiembre de 2020 se han entregado 53 unidades por un importe de 7,54 M. €, frente a las 51 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2019 por importe de 6,96 M €. Es de destacar que en el ejercicio 2020 no se ha producido entregas en las nuevas promociones que se encuentran en curso.
- El margen bruto de esta actividad a 30 de septiembre de 2020 se sitúa en -0,93 M.€ de euros, sin considerar la aplicación/reversión de provisiones, frente a -2,75 M.€ en el mismo periodo del ejercicio 2019, una vez aplicada la provisión, el margen bruto es positivo por importe de 0,30 M.€, frente a los -0,04 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2019.
- La evolución de los ingresos por entrega de unidades inmobiliarias, a lo largo de 2020 así como el ritmo de finalización de nuevas promociones pueden verse impactados, por el efecto del Covid-19. Hasta el 30 de septiembre, el impacto de resoluciones de contratos de venta motivados por Covid-19 ha sido del 3,8%. Realia ha transmitido a sus clientes su más absoluta disposición para ayudarles y apoyarles en cuanto sea preciso para poder llevar a buen término su inversión. En cuanto a la demanda, todavía no es posible determinar cuál será el impacto definitivo al cierre del ejercicio, ya que ésta es muy sensible a la evolución de las principales magnitudes macroeconómicas (PIB, empleo, ahorro...) en el conjunto de España y de sus distintas Comunidades Autónoma, así como a la evolución de la pandemia originada por el COVID19.

10.- RIESGOS DERIVADOS COVID-19

- Todas las previsiones iniciales realizadas para 2020, se han visto alteradas con la aparición de COVID 19, que no solo afecta a España y al sector inmobiliario, sino que es una pandemia mundial que todavía no se conocen el alcance y profundidad final, así como sus efectos. No obstante, es evidente que el mercado inmobiliario se está viendo alterado en la medida que influye a las actividades que desarrollan nuestras empresas/clientes, pues la demanda de espacios puede verse afectada por las medidas necesarias para paliar los efectos del COVID 19, tales como el teletrabajo, el @comerce, el desempleo, el ahorro, las medidas fiscales..... y eso mismo le pasará con la demanda de viviendas y al precio de las mismas, pues la evolución del empleo, la confianza de los inversores... pueden hacer que la demanda se contraiga o que no alcance un nivel de recuperación que la sitúe en pre-covid19

A pesar de todo ello, el Grupo Realia estima que la calidad de los activos patrimoniales que posee la debe hacer menos vulnerable a las tendencias negativas post COVID 19, y por lo que respecta a las promociones inmobiliarias a la fecha de elaboración de estos estados financieros solo afectaría a la comercialización de 313 viviendas y locales, de los que 152 están terminados y 161 en desarrollo, por lo que por su número no deben crear tensiones financieras ni comerciales al Grupo.

- A fecha de cierre del ejercicio 2020, el impacto de las ayudas para relanzar la actividad económica y de apoyo a los arrendatarios de centros y locales comerciales ascenderá a 3,1 M €, de los cuales 2,76 M € ya han sido recogidos en los estados financieros del 3T 2020. Realia es consciente que debe continuar contribuyendo al relanzamiento de la actividad económica en dichos locales y centro comerciales, según vaya evolucionando la pandemia, consecuentemente, este apoyo tendrá un impacto negativo que actualmente es aproximadamente del 3,6% de los ingresos del área patrimonial y se espera que para los años sucesivos el impacto sea menos significativo.

Por lo que respecta al alquiler de espacios destinados al alquiler de oficinas, el impacto ha sido poco significativo y habrá que ver como evoluciona la demanda, tras la aplicación de normas de seguridad e higiene impuestas por el COVID-19, así como la implantación y regulación del teletrabajo en la economía española. Se estima que el riesgo está más en la evolución de los precios que por posibles espacios que se desocupen, no obstante, el Grupo Realia es moderadamente optimista ya que la mayoría de sus activos de oficinas tienen ubicación prime y su comportamiento en cuanto a rentas y ocupación deben ser buenos, tal y como se demostró en la anterior crisis del 2007.

En cualquier caso, Realia recoge en sus estados financieros el impacto del descenso en el valor a junio 2020 de los activos, (19,1 M. €) mayoritariamente por la posible caída de rentas y peor evolución del índice de revisión (IPC) así como las ayudas realizadas hasta la fecha a los arrendatarios y que a 3T 2020 ha supuesto un impacto en el resultado de 2,76 M.€

- Por lo que respecta al mercado de promoción residencial y suelos, hasta el tercer trimestre de 2020, la demanda se ha visto alterada por la aparición del COVID 19, pues si bien a partir del decretarse el estado de alarma el 14 de marzo, el volumen de operaciones cayó a niveles mínimos, tanto para la entrega de viviendas como la de señal o venta de nuevas unidades, tras su finalización el 21 de junio, el mercado ha mostrado síntomas de recuperación, aunque algo inestable, lo que si que se puede asegurar es que dada la suspensión de la actividad de construcción durante un periodo de tiempo, la falta de materiales, y de personal, las medidas de Seguridad e Higiene han contribuido a que los plazos de ejecución y entrega de las nuevas promociones se hayan alargado. En el caso de Realia estas circunstancias afectan a 311 viviendas en construcción que retrasaran su entrega a los clientes hasta finales de 2020 y en 2021.

Hasta el 30 de septiembre, el impacto en resoluciones de contratos de venta de productos inmobiliarios motivados por Covid 19 ha sido del 3,8%. Todavía no es posible determinar cuál será el impacto definitivo al cierre del ejercicio en lo que se refiere a la demanda, ya que ésta es muy sensible a la evolución de las principales magnitudes macroeconómicas (PIB, empleo, ahorro...) en el conjunto de España y de sus distintas Comunidades Autónomas

Realia continúa con todos sus proyectos en curso, con el objetivo de finalizarlos y entregarlos a finales de 2020 y en 2021 y sigue trabajando en los nuevos proyectos a comercializar, pero su lanzamiento dependerá de como evolucione la demanda de la zona donde se ubican y por ende de impacto que pueda haber en los precios de venta y en los costes de ejecución.

- Realia valora a junio y diciembre de cada año sus activos patrimoniales, destinados al alquiler. Dicha valoración es efectuada por experto independiente (C.B. Richard Ellis) y ante la incertidumbre de mercado por el impacto de COVID 19, las valoraciones a junio 2020 han ascendido a 1.522,5 M.€ , frente a los 1.540,8 M.€ de diciembre de 2019, lo que ha supuesto a los efectos de aplicación de la NIC 40 un impacto negativo en los estados financieros de 19,1 M.€.

Realia solo valora a Diciembre de cada año (salvo en 2019 que lo hizo en Junio por el cambio de metodología de ECO a RICS, según informó al mercado en el hecho relevante de fecha 21 de marzo de 2019) sus activos recogidos en el epígrafe de existencias; no obstante, los administradores ante la incertidumbre de mercado por el impacto de COVID 19 y que todavía no se han producido operaciones que puedan reflejar la dimensión de mismo, han decidido analizar la cartera de suelos que tiene Realia y como resultado del mismo han recogido en sus estados financieros de 3 T/2020 una provisión de 11,5 M.€ para cubrir posibles contingencias de valor derivadas de la pandemia.

11.- DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado al tercer trimestre de 2020 en 0,65 euros, con una bajada del 30% respecto al precio de cierre del ejercicio 2019.

	30/09/2020
Cotización al cierre (€ / acción)	0,65
Capitalización bursátil al cierre (€)	534.813.235
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	0,97
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,62
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,74
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	89
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	117

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.

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.

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.

Build to rent "BTR":

Actividad de alquiler residencial

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.