

REALIA



RESULTADOS 1T 2021

19 de abril 2021

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.- Riesgos derivados del Covid-19**
 - 10.- 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 2021 de 41,72 M.€, frente a los 25,04 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2020 (+66,6%).

- La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2020, ha sido:

Patrimonio:	20,87 M.€ (+1,8%)
Promociones:	20,21 M.€ (+392,9%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 0,64 M.€ (+45,5%).

En el área de patrimonio el ascenso de los ingresos en el primer trimestre de 2021 ha sido del 1,8%, y obedece principalmente a los ingresos generados por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR) que inició su explotación en Julio 2020, así como actualizaciones de facturación realizados en algunos contratos.

En el área de promoción, los ingresos han aumentado un 392,9%, y mayoritariamente se justifica por:

- las entregas de la promoción “Brisas de Son Dameto”, sita en Palma de Mallorca, que comenzaron al final de 2020 y que han continuado en este trimestre, habiendo entregado 20 unidades, por importe de 8,48 M.€.
- El inicio de la entrega de las primeras 25 unidades de la promoción “Essencia de Sabadell”, sita en Sabadell, por importe de 8,70 M.€.

Además, en el primer trimestre del ejercicio 2020 se recogió 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 eliminamos el efecto de la venta de suelo del ejercicio 2020, podemos observar que las entregas recurrentes han aumentado un 564,8% respecto al mismo periodo de 2020.

El Grupo Realia, siguiendo la normativa contable no reconoce ningún ingreso por las ventas de sus unidades inmobiliarias hasta que no trasmite el conjunto de derechos y obligaciones sobre los mismos a sus compradores, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa.

El aumento de los ingresos por servicios obedece a nuevos contratos de comercialización, gestión técnica y gestión administrativo-fiscal de promociones y/o sociedades de terceros fuera del grupo mercantil de Realia.

- Los gastos operacionales han alcanzado 25,04 M.€ con un incremento del 124,5% respecto a 2020 (11,15 M. €) que se justifica principalmente por el reconocimiento de los costes de asociados a las unidades entregadas en las promociones citadas en los puntos anteriores
- Los gastos generales evolucionan favorablemente alcanzando los 1,33 M. € (-1,5%) respecto al mismo periodo del 2020.
- El EBITDA se sitúa en 15,35 M. €, frente a los 12,54 M. € de marzo de 2020 (+22,4%) debido principalmente a la mejora del margen operativo de la actividad de promoción, fundamentalmente de las nuevas promociones que se entregan en 2021; así como a la favorable evolución de los gastos generales. El Grupo ha obtenido en el primer trimestre de 2021 un EBITDA positivo en todas sus actividades (promoción, patrimonio y servicios).

- A 31 de marzo de 2021 se ha producido una reversión neta de +2,02 M. €, frente a una dotación neta de 1,87 M.€ en el ejercicio 2020. Los movimientos más significativos son:
 1. Reversión a 31 marzo 2021, de las provisiones asociadas a las entregas del producto terminado residencial por importe de 2,18 M. €, frente a las aplicadas en el mismo periodo de 2020 (+0,82 M €.)
 2. El impacto económico que la crisis sanitaria provocada por el Covid-19 puede tener sobre el negocio del Grupo y que en función de la evolución de la misma se va ajustando a trimestre a trimestre; habiendo dotado el Grupo una provisión de 0,33 M. € a marzo de 2021, frente a la dotada en el mismo periodo de 2020 (1,82 M. €.).

- El resultado financiero alcanza los -3,05 M.€ (-1,3% respecto a marzo 2020 -3,01 M.€), este incremento del resultado financiero negativo, se debe a varios motivos:
 1. Disminución del gasto financiero devengado por 0,7 M € en el primer trimestre de 2021 por menor deuda y mejores diferenciales
 2. Reversión gradual del ingreso financiero reflejado en 2020 por importe de 8,97 M € por la aplicación de la NIIF 9 y que ha impactado en este trimestre en -0,52 M €
 3. A la valoración de los derivados realizada por expertos independientes que en el primer trimestre de 2021 ha sido de +0,05 M € frente a +0,74 M € del primer trimestre de 2020.
 4. A otros ingresos financieros obtenidos en el trimestre por importe de 0,46 M €.

- En resumen, el beneficio antes de impuestos a marzo de 2021 asciende a 14,49 M. €, frente a los 8,25 M.€ en el mismo periodo de 2020 (+75,6%). Este aumento se justifica principalmente:
 1. Por la mejora el margen de las nuevas promociones, 1,68 M. € a marzo de 2021, frente a los -0,65 M. € del mismo periodo de 2020.
 2. Mantenimientos de los márgenes de la actividad de patrimonio.
 3. Y por la aplicación/reversión neta de provisiones, tal y como se ha comentado en un punto anterior.

- Consecuentemente, el beneficio después de impuesto atribuible a 31 de marzo de 2021 asciende a 8,51 M.€, frente a 3,92 M.€ en el mismo periodo de 2020 (+117,1%), cuya justificación, tras necesarios ajustes fiscales se ha expuesto en los puntos anteriores.

ENDEUDAMIENTO

- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 571,31 M. € a 31 de marzo de 2021, frente a los 577,35 M. € del cierre de 2020 (-1,0%). La totalidad de esta deuda financia el negocio patrimonial.
- La tesorería y equivalentes a marzo de 2021 asciende a 90,23 M. €, frente a los 74,82 M. € a 31 de diciembre de 2020; que se destinarán, junto al cash-flow que se genere; 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 31 de marzo de 2021, Realia tiene una deuda financiera neta de 481,08 M. €, frente a los 502,53 M. € de diciembre 2020 (-4,3%).
- 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 $50\% \geq LTV > 40\%$ 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 reflejó un ajuste en la valoración del préstamo sindicado al cierre del ejercicio 2020 por importe de 8,97 M. €, por lo que el endeudamiento financiero bruto del Grupo se redujo en dicho importe y generó un ingreso financiero. Este ajuste de valoración se revertirá gradualmente hasta la fecha de vencimiento del préstamo, año 2025, generando un gasto financiero trimestral de 0,52 M €.

■ El resultado financiero alcanza los -3,05 M.€ (-1,3% respecto a marzo 2020 -3,01 M.€), este incremento del resultado financiero negativo, se debe a varios motivos:

1. Disminución del gasto financiero devengado por 0,7 M € en el primer trimestre de 2021 por menor deuda y mejores diferenciales

2. Reversión gradual del ingreso financiero reflejado en 2020 por importe de 8,97 M € por la aplicación de la NIIF 9 y que ha impactado en este trimestre en -0,52 M €

3. A la valoración de los derivados realizada por expertos independientes que en el primer trimestre de 2021 ha sido de +0,05 M € frente a +0,74 M € del primer trimestre de 2020.

4. A otros ingresos financieros obtenidos en el trimestre por importe de 0,46 M €.

■ El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 1,79% frente al 2,11% del mismo periodo del año 2020.

NEGOCIO PATRIMONIAL

■ Las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 16,38 M.€ durante el primer trimestre de 2021 (un 39,3% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 2,8% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (15,93 M. €.), debido principalmente a la actividad residencial Build to Rent (BTR) que en este primer trimestre del ejercicio 2021 ha generado ingresos por 0,14 M. €, así como actualizaciones de facturación realizados en algunos contratos. .

■ 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 92,1% a marzo 2021 frente al 93,7 % de marzo de 2020. Esta disminución se debe al área de Centros Comerciales donde el impacto de la crisis sanitaria es mayor.

■ El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR) del edificio residencial de 85 viviendas en Tres Cantos (Madrid), a 31 de marzo de 2021 tiene formalizados contratos de alquiler por el 81,4 % de la superficie, frente al 66% de ocupación que tenía en Diciembre de 2020.

■ Realia continua con el desarrollo de 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), con una inversión total de 39,9 M €, de la cual está pendiente 29,0 M €.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

■ A 31 de marzo de 2021 se han entregado 65 unidades por un importe de 19,97 M. €, frente a las 20 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2020 por importe de 2,89 M €. Destacar el inicio de las entregas de la promoción “Essencia de Sabadell”, que durante este primer trimestre de 2021, se han entregado 25 unidades por importe de 8,70 M.€, además de continuar con las entregas de la promoción “Brisas de Son Dameto” habiendo entregado 20 unidades por importe de 8,48 M.€.

■ Realia cuenta a 31 de marzo de 2021 con un stock de 363 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 140 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 6.351.338 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.830.653 m².

2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS

(M.€)	1T 2021	1T 2020	Var. (%)
Ingresos Explotación	41,72	25,04	66,6
Ingresos patrimonio	20,87	20,50	1,8
Ingresos promociones	20,21	4,10	392,9
Ingresos servicios y otros	0,64	0,44	45,5
EBITDA Total	15,35	12,54	22,4
Beneficio Neto atribuible	8,51	3,92	117,1
Deuda Financiera Neta	481,08	518,27	-7,2
Nº Acc. (M, excl. autocartera)	811,09	815,70	-0,6
Beneficio por acción (€)	0,010	0,005	100,0

3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS

	1T 2021	1T 2020	Var. (%)
Área de Patrimonio			
Superficie Total alquilable s/r (m2)	416.761	406.782	2,5
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	406.788	406.782	
- Uso residencial (BTR) ⁽¹⁾	9.973	-	
Ocupación (%)	91,8%	93,7%	-1,9
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	92,1%	93,7%	
- Uso residencial (BTR) ⁽¹⁾	81,4%	0,0%	
Área de Promociones			
Unidades (viv+loc+of+parcelas) entregadas			
M. €	19,97	2,89	591
Unidades	65	20	225
Nº Empleados	91	91	0

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

Número de Empleados	1T 2021	1T 2020	Var. (%)
Totales ⁽¹⁾	91	91	0,0
Realia Business	40	40	0,0
Realia Patrimonio	5	5	0,0
Hermanos Revilla ⁽¹⁾	46	46	0,0

(1) Incluye 32 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios en los años 2021 y 2020.

4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(M.€)	1T 2021	1T 2020	Var. (%)
Ingresos Totales Explotación	41,72	25,04	66,6
Rentas	16,38	15,93	2,8
Provisión Gastos	4,47	4,56	-2,0
Promociones	19,97	2,89	591,0
Suelo	-	1,06	-100,0
Servicios	0,64	0,44	45,5
Otros ingresos (promoción y patrimonio)	0,26	0,16	62,5
Margen Bruto	16,68	13,89	20,1
Alquileres	14,71	14,42	2,0
Promociones	1,68	-0,65	358,5
Servicios	0,29	0,12	141,7
Costes Estructura y otros gastos	-1,33	-1,35	1,5
EBITDA	15,35	12,54	22,4
Amortizaciones	-0,08	-0,07	-14,3
Provisiones	2,02	-1,87	208,0
EBIT	17,29	10,60	63,1
Resultado financiero neto	-3,05	-3,01	-1,3
Puesta en equivalencia	0,25	0,66	-62,1
Beneficio antes de Impuestos	14,49	8,25	75,6
Impuestos	-3,67	-2,09	-75,6
Beneficio después de Impuestos	10,82	6,16	75,6
Socios externos	2,31	2,24	3,1
Beneficio Neto Atribuible	8,51	3,92	117,1

- Los ingresos de Promociones han aumentado un 591,0%, por inicio de las entregas de la promoción “Essencia de Sabadell”, que durante este primer trimestre de 2021, se han entregado 25 unidades por importe de 8,70 M.€, además de continuar con las entregas de la promoción “Brisas de Son Dameto” habiendo entregado 20 unidades por importe de 8,48 M.€.
- Los ingresos por rentas han aumentado un 2,8% en 2021, debido principalmente a la actividad residencial Build to Rent (BTR) que en este primer trimestre del ejercicio 2021 ha generado ingresos por 0,14 M. €, así como actualizaciones de facturación realizados en algunos contratos.
- El EBITDA se ha incrementado un 22,4% hasta 15,35 M. €, siendo positivo en todas las áreas de actividad que desarrolla el Grupo.

- La aplicación\reversión neta de provisiones ha ascendido a un total de +2,02 M.€ al 31 de marzo de 2021, frente a -1,87 M.€ en el mismo periodo 2020, con el siguiente desglose:

Desglose Provisiones (M.€)	1T 2021	1T 2020
Producto terminado residencial	2,18	0,82
Suelos y obra en curso	-0,09	-0,09
Covid-19	-0,33	-1,82
Otros (clientes, litigios,...)	0,26	-0,78
Total	2,02	-1,87

- Reversión a 31 marzo 2021, de las provisiones asociadas a las entregas del producto terminado residencial por importe de 2,18 M. €, frente a las aplicadas en el mismo periodo de 2020 (+0,82 M.€.)
 - Al impacto económico que la crisis sanitaria provocada por el Covid-19 puede tener sobre el negocio del Grupo y que en función de la evolución de la misma se va ajustando en trimestres posteriores, habiendo dotado el Grupo una provisión de 0,33 M. € a marzo de 2021, frente a la dotada en el mismo periodo de 2020 (1,82 M. €.).
- El resultado financiero alcanza los -3,05 M.€ (-1,3% respecto a marzo 2020 -3,01 M.€), este incremento del resultado financiero negativo, se debe a varios motivos:
 - Disminución del gasto financiero devengado por 0,7 M € en el primer trimestre de 2021 por menor deuda y mejores diferenciales
 - Reversión gradual del ingreso financiero reflejado en 2020 por importe de 8,97 M € por la aplicación de la NIIF 9 y que ha impactado en este trimestre en -0,52 M €
 - A la valoración de los derivados realizada por expertos independientes que en el primer trimestre de 2021 ha sido de +0,05 M € frente a +0,74 M € del primer trimestre de 2020.
 - A otros ingresos financieros obtenidos en el trimestre por importe de 0,46 M €.
 - El resultado de las sociedades puestas en equivalencia (fundamentalmente la sociedad As Cancelas, S.A., participada al 50%), ha disminuido un 62,1% (0,25 M. € a 31 de marzo de 2021, frente a 0,66 M. € en el mismo periodo de 2020), motivado por el impacto que la crisis sanitaria generada por el Covid-19 y las medidas restrictivas de la actividad comercial dictadas por la Xunta de Galicia, que evidentemente han tenido un impacto negativo en los ingresos de las rentas del Centro Comercial As Cancelas motivadas por las ayudas realizadas a los comerciantes por la propiedad del Centro.
 - El beneficio antes de impuestos a marzo de 2021 asciende a 14,49 M. €, frente a los 8,25 M.€. en el mismo periodo de 2020 (+75,6%). Este aumento se justifica principalmente por la mejora del margen bruto obtenido en el área de promoción 1,68 M. € a marzo de 2021, frente a los -0,65 M. €. del mismo periodo de 2020 y por la aplicación/reversión neta de provisiones.
 - Consecuentemente, el beneficio después de impuesto atribuible a 31 de marzo de 2021 asciende a 8,51 M.€, frente a 3,92 M.€ en el mismo periodo de 2020 (+117,1%), cuya justificación se recoge en los puntos anteriores, tras los ajustes fiscales que de ellos se derivan.

5.- BALANCE CONSOLIDADO

(M.€)	ACTIVO	1T 2021	2020	PASIVO	1T 2021	2020
Inmovilizado material		2,26	2,31	Patrimonio neto atribuido	1.056,06	1.035,75
Inversiones inmobiliarias		1.464,52	1.464,12	Minoritarios	240,23	238,03
Existencias		329,26	339,37	Deuda con entidades de crédito	571,31	577,35
Deudores y cuentas a cobrar		12,12	16,71	Acreedores y cuentas a pagar	36,39	36,04
Tesorería y equivalentes		90,23	74,82	Otros pasivos	204,93	206,57
Otros activos		210,53	196,41			
Total Activo		2.108,92	2.093,74	Total Pasivo	2.108,92	2.093,74

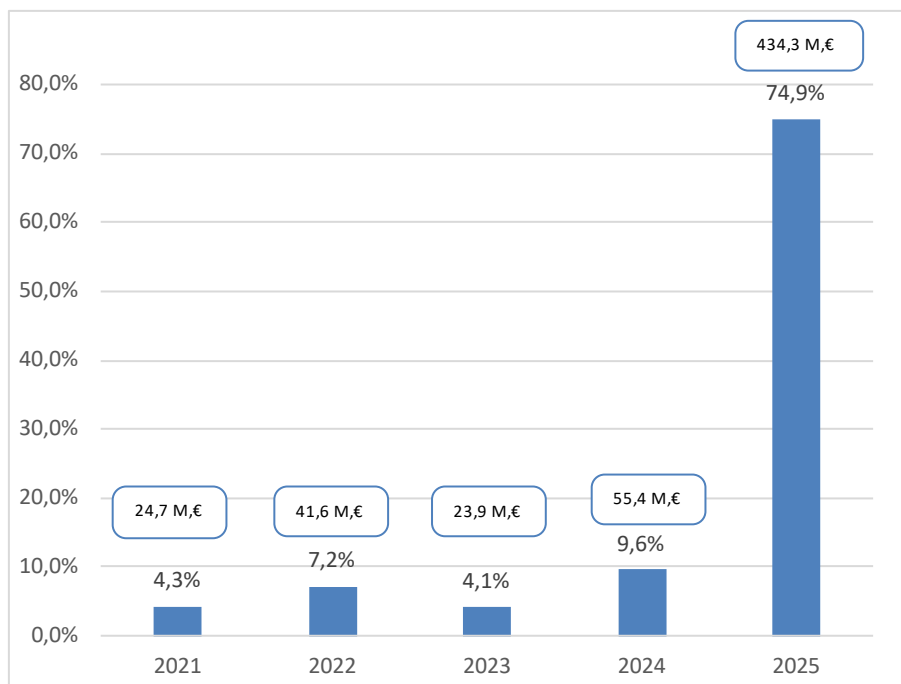
6.- ESTRUCTURA FINANCIERA

(M.€)	Área Patrimonio	Área Promoción y Suelo	1T 2021	1T 2020	Var. (%)	dic. 2020	Var. (%) 1T 2021 s/ dic.2020
Sindicados	526,56	-	526,56	546,09	-3,6	526,56	0,0
Otros Préstamos	53,36	-	53,36	54,73	-2,5	59,77	-10,7
Valoración Derivados	7,29	-	7,29	8,45	-13,7	7,93	-8,1
Intereses	1,33	-	1,33	1,73	-23,1	1,36	-2,2
Gastos de formalización y ajuste valoración refinanciación	-17,23	-	-17,23	-9,50	-81,4	-18,27	5,7
Deuda financiera bruta	571,31	-	571,31	601,50	-5,0	577,35	-1,0
Tesorería	38,40	51,83	90,23	83,23	8,4	74,82	20,6
Deuda financiera neta	532,91	-51,83	481,08	518,27	-7,2	502,53	-4,3

- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 571,31 M. € a 31 de marzo de 2021, frente a los 577,35 M. € del cierre de 2020 (-1,0%). La totalidad de esta deuda financiera el negocio patrimonial.
- La tesorería y equivalentes a marzo de 2021 asciende a 90,23 M. €, frente a los 74,82 M. € a 31 de diciembre de 2020; que se destinarán, junto al cash-flow que se genere; 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 31 de marzo de 2021, Realia tiene una deuda financiera neta de 481,08 M. €, frente a los 502,53 M. € de diciembre 2020 (-4,3%).
- 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 50% \geq LTV > 40% y 120 puntos básicos si el ratio LTV < 40%.
 - Ampliación de la duración hasta el 27 de abril de 2025 (Fecha de vencimiento final).

- A 31 de marzo de 2021, el interés medio ponderado de la deuda bruta bancaria es del 1,79% (incluyendo los derivados contratados tras la nueva financiación del negocio patrimonial), frente al 2,11% del mismo periodo del año 2020.
- En el primer trimestre de 2021, el vencimiento de la deuda total del Grupo se distribuye según el siguiente cuadro:

Vencimiento Deuda Financiera Bruta



7.- NEGOCIO PATRIMONIAL

Rentas – Datos consolidados ⁽¹⁾

(M.€)	1T 2021	1T 2020	Var. (%)
Rentas ⁽²⁾	16,38	15,93	2,8%
Provisión Gastos	4,47	4,56	-2,0%
Otros Ingresos	0,02	0,01	100,0%
Total Ingresos	20,87	20,50	1,8%
Gastos comunes edificios ⁽²⁾	-5,28	-5,20	-1,5%
Resto Gastos	-0,88	-0,88	0,0%
Total Margen Bruto	14,71	14,42	2,0%
Margen bruto s/rentas (%)	89,8%	90,5%	-0,7%

(1) Los datos de este cuadro son consolidados del negocio. No se incluyen datos de la participación As Cancelas

(2) Incluyen rentas y gastos comunes por la actividad de Build to Rent "BTR" por importe de 0,14 M.€ y 0,03 M.€

- Los ingresos por rentas en el primer trimestre de 2021, excluyendo gastos repercutidos, ascienden a 16,38 M.€ (un 78,5% de los ingresos del área patrimonial), con una subida del 2,8% respecto a marzo 2020, debido fundamentalmente a la actividad residencial Build to Rent (BTR) que en este primer trimestre del ejercicio 2021 ha generado ingresos por 0,14 M. €, así como actualizaciones de facturación realizados en algunos contratos.
- El margen bruto sobre rentas se sitúa en el 89,8%, un 0,8% inferior al obtenido en el mismo periodo de 2020.
- La evolución del negocio patrimonial durante el ejercicio 2021 se verá afectado en mayor o menor medida según la profundidad y alcance de la crisis sanitaria provocada por el Covid-19. y las distintas medidas que puede adoptar cada Comunidad Autónoma. El Grupo es consciente de esta situación y continuará con su política aplicada durante 2020 y contribuirá al relanzamiento de la actividad económica y comercial de sus arrendatarios, donde se vean afectados por las restricciones para el ejercicio pleno de su actividad económica.

Rentas - Datos operativos ⁽¹⁾

(M.€)	1T 2021	1T 2020	Var. (%)
Rentas ⁽²⁾	17,26	17,14	0,7%
Provisión Gastos	4,79	4,92	-2,6%
Otros Ingresos	0,02	0,01	100,0%
Total Ingresos	22,07	22,07	0,0%
Gastos comunes edificios ⁽²⁾	-5,64	-5,58	-1,1%
Resto Gastos	-1,07	-1,11	3,6%
Total Margen Bruto	15,36	15,38	-0,1%
Margen bruto s/rentas (%)	89,0%	89,7%	-0,7%

(1) Los datos de este cuadro son operativos del negocio. Incluye los datos de la participada As Cancelas que se

(2) Incluyen rentas y gastos comunes por la actividad de Build to Rent "BTR" por importe de 0,14 M.€ y 0,03 M.€

Ingresos por Rentas operativas ⁽¹⁾

Rentas por usos

(M.€)	1T 2021	1T 2020	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 1T 2021 (%)	Ocup. 1T 2020 (%)
Oficinas	12,31	11,86	3,8%	226.842	94,6%	94,4%
CBD	6,31	6,00	5,2%	84.550	97,4%	98,9%
BD	2,03	2,07	-1,7%	42.635	95,5%	100,0%
Periferia	3,96	3,79	4,6%	99.656	91,9%	88,3%
Centros Comerciales	4,28	4,74	-9,8%	136.689	85,5%	90,4%
Residencial	0,14	0,00	-	9.973	81,4%	-
Otros ⁽²⁾	0,67	0,54	24,4%	43.256	99,8%	100,0%
Total Ingresos	17,26	17,14	0,7%	416.761	91,8%	93,7%

(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 0,14 M.€, una SBA de 9.973 m2 del que se encuentra ocupado el 81,4%, sin considerar este activo el porcentaje de ocupación hubiera sido del 100%.

- La ocupación global de los inmuebles en explotación se sitúa en el 91,8% al final del primer trimestre del ejercicio 2021 frente al 93,7% del mismo periodo de 2020, 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 81,4 % de los contratos. Homogeneizando las superficies, la ocupación al final del primer trimestre del ejercicio 2021 sería del 92,1%; frente al 93,7% del mismo periodo del año anterior.
- Los ingresos por rentas al cierre del primer trimestre del ejercicio 2021 ascienden a 17,26 M.€ con una subida del 0,7% respecto al mismo periodo de 2020, se justifica principalmente por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR) que en este primer trimestre del ejercicio 2021 ha generado ingresos por 0,14 M. €, así como actualizaciones de facturación realizados en algunos contratos.
- El porcentaje de ocupación de las Oficinas aumenta en un 0,2%, 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 3,8% principalmente por el incremento de rentas unitarias en las oficinas CBD.
- El porcentaje de ocupación de los Centros Comerciales ha disminuido en un 4,9% al 31 de marzo de 2021 respecto al mismo periodo del 2020, debido principalmente al vencimiento de algunos contratos y a la menor demanda de espacios derivada de la situación económica generada por el Covid 19. Los ingresos por rentas han disminuido un 9,8% motivado por las medidas de apoyo Covid-19 ya comentadas.

De esta superficie desocupada hay comercializado en la actualidad 2.056 m2, cuyo contrato entrara en vigor en el próximo trimestre cuando finalicen las obras de adecuación que se están ejecutando para el desarrollo de una nueva actividad. Este contrato implicara una mejora en el % de ocupación en este área de Centros Comerciales.

- La evolución del negocio patrimonial durante el ejercicio 2021 se verá afectado en mayor o menor medida según la profundidad y alcance de la crisis sanitaria provocada por el Covid-19. El Grupo es consciente de esta situación y debe contribuir al relanzamiento de la actividad económica y comercial de sus arrendatarios, sobre todo de locales y centros comerciales. Realia continuará con su política aplicada a sus arrendatarios en 2020, con su 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 (superficies homogéneas)

(M.€)	1T 2021	1T 2020	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 1T 2021 (%)	Ocup. 1T 2020 (%)
Madrid	12,87	12,22	5,3%	260.670	94,3%	93,9%
CBD	6,58	6,28	4,8%	80.452	97,7%	99,3%
BD	2,41	2,46	-1,9%	49.878	96,1%	100,0%
Periferia	3,87	3,48	11,3%	130.340	91,6%	87,9%
Barcelona	1,54	1,60	-4,0%	32.325	91,2%	97,7%
Resto	2,86	3,32	-14,0%	123.766	86,7%	92,0%
Total Ingresos	17,26	17,14	0,7%	416.761	91,8%	93,7%

- Por ciudades se observa un claro incremento de rentas en Madrid (+5,3%), debido al aumento de las rentas en CBD y por el alquiler completo de un edificio en la periferia.
- Por el contrario, en Barcelona (-4,0%) se debe a la renovación de contratos durante la pandemia. El Resto de ciudades, (Guadalajara, Murcia y Santiago) con un -14,0%, se ven muy influenciadas negativamente por las medidas comerciales de apoyo a los arrendatarios de Centro y locales comerciales.

8.- NEGOCIO RESIDENCIAL (PROMOCION Y SUELO)

Promoción residencial

(M.€)	1T 2021	1T 2020	Var. (%)
<u>Ingresos</u>			
Promociones	19,97	2,89	591,0%
Suelo y otros	0,24	1,21	-80,2%
Total Ingresos	20,21	4,10	392,9%
<u>Gastos</u>			
Costes venta	-18,02	-4,25	-324,0%
Resto costes	-0,51	-0,50	-2,0%
Total Gastos	-18,53	-4,75	-290,1%
Margen bruto Promociones	1,68	-0,65	358,5%
Margen bruto Promociones (%)	8,3%	-15,9%	152,2%
Aplicación/Reversión Provisiones P. Terminado	2,18	0,82	165,9%
Margen bruto (descontando Provisiones)	3,86	0,17	2170,6%

- El total de ingresos del área de promoción y suelo a 31 de marzo de 2021 han ascendido a 20,21 M. €, un 392,9% más que en el mismo periodo de 2020 (4,10 M. €). Estos ingresos incluyen las entregas de 20 unidades de la promoción “Brisas de Son Dameto”, sita en Palma de Mallorca, por importe de 8,48 M.€. y 25 unidades de la promoción “Essencia de Sabadell”, sita en Sabadell, por importe de 8,70 M.€.
- A 31 de marzo de 2021 se han entregado 65 unidades por un importe de 19,97 M. €, frente a las 20 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2020 por importe de 2,89 M €. Es de destacar que en este trimestre del ejercicio 2021 se han producido 45 entregas de las nuevas promociones “Brisas de Son Dameto” y “Essencia de Sabadell” que se encontraban en curso en el primer trimestre de 2020.
- El margen bruto de esta actividad a 31 de marzo de 2021 se sitúa en 1,68 M.€ de euros, sin considerar la reversión de provisiones por importe de 2,18 M. €, (-0,65 M.€ en el mismo periodo del ejercicio 2020), una vez aplicada la provisión, el margen bruto alcanza los 3,86 M.€, frente a los 0,17 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2020.
- Realia cuenta a 31 de marzo de 2021 con un stock de 363 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso y pendientes de entrega (140 de ellas reservadas/vendidas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- A 31 de marzo el Grupo cuenta con una cartera de suelo, en sus distintos estadios urbanísticos, que asciende a 6.351.338 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.830.653 m². Durante el primer trimestre Realia ha adquirido 1.116 participaciones representativas del 33,33% de la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000 S.L. alcanzando el 66,69% de la sociedad. La inversión realizada ha sido por 4 M € y ha supuesto un incremento en la superficie bruta de suelo urbanizable sectorizado de 597.614 m² con una edificabilidad estimada de 208.778 m².

9.- RIESGOS DERIVADOS COVID-19

En todas las previsiones iniciales realizadas para el año 2021, se ha tenido en cuenta una estimación del impacto por el Covid-19, y aunque se desconoce el alcance final y cómo afectará en los indicadores macroeconómicos (déficit, PIB, desempleo.....) que continuamente se están proyectando y cambiando según las expectativas de evolución de la pandemia y de la capacidad de cada país para su recuperación; es prudente considerar que el impacto final en el mercado inmobiliario vaya de la mano de la evolución de los citados indicadores macroeconómicos de España y de otras medidas locales y de negocio que nos ha traído esta pandemia, y que influyen en las actividades de sus 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, etc..... y eso mismo le pasará a 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.

Ante estas perspectivas y viendo lo que ha ocurrido en el sector inmobiliario a lo largo de 2020, se espera que en 2021 se produzca:

- a) Mantenimiento de la demanda de vivienda nueva, que permitirá continuar con las promociones en marcha, pero se ralentizarán los nuevos proyectos hasta tener más visibilidad de la demanda y de la evolución de los precios. La evolución del mercado será dispar, según las distintas zonas geográficas, localizaciones y tipologías de producto, pues el Covid-19 ha hecho replantearse a la demanda, donde quiere situarse y en que tipo de producto.

- b) Endurecimiento, hasta casi la desaparición de la financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del promotor.
- c) Poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- d) Consolidación de otros agentes financieros que pueden entrar en determinados proyectos, a los que les piden unas altas rentabilidades y unas tasas de interés muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.
- e) En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las rentas tiendan a la baja debido a varios factores: 1) Mayor parque de vivienda en alquiler con nuevos proyectos BTR y nuevas políticas e desarrollo e vivienda social e alquiler 2) Retirada de potenciales inquilinos debido a la crisis Covid-19 y aumento del desempleo y 3) Aparición de normas regulatorias encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler.
- f) En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales) la incidencia del Covid-19 ha sido determinante para que pensemos hacia donde puede ir las tendencias del futuro, y que previsiblemente cambien los actuales modelos de negocio y por tanto de las necesidades de espacio donde desarrollarlo. El impacto es diferente según hablemos de oficinas o locales y centros comerciales: 1) las rentas se mantendrán en oficinas y con ligera tendencia a la baja en centros comerciales y locales debido a bonificaciones y carencias para ayudar al mantenimiento de la actividad 2) Los volúmenes de contratación de espacios tenderán a la baja tanto en oficinas (teletrabajo, desempleo...) como en locales y centros comerciales (bajada del consumo, @comerce....) y 3) Aparición de nuevas relaciones contractuales con los inquilinos, donde se incorporarán en los contratos la flexibilidad de los espacios contratados, así como la duración más corta de los contratos y la inclusión de cláusulas anti situaciones excepcionales (Covid-19 o similares). Toda esta problemática descrita hará que los arrendadores tengan que introducir nuevas técnicas de gestión de los activos y en alguno de los casos adecuar los mismos a las nuevas demandas de espacio y necesidades de los arrendatarios.
- g) La conjunción de todos los factores descritos en los puntos anteriores puede afectar negativamente a las cuentas del Grupo, y la intensidad del impacto vendrá dado por la capacidad de la economía española para recuperar el crecimiento de su PIB que permita la recuperación de la actividad económica, del consumo y de empleo.

Dada la sólida estructura financiera del Grupo, la tipología de activos que posee y su capacidad de generar flujos de caja, se estima que ante cualquier nueva e imprevista circunstancia socio-económica y/o sanitaria que afectara al negocio, puede ser asumida con su posición de tesorería e incluso podría acudir al mercado financiero y obtener recursos que cubrieran dicha eventualidad.

10.- DATOS BURSATILES

Las acciones de Realia han cerrado al primer trimestre del ejercicio 2021 en 0,70 euros, con una subida del 3% respecto al precio de cierre del ejercicio 2020.

	31/03/2021
Cotización al cierre (€ / acción)	0,70
Capitalización bursátil al cierre (€)	574.185.988
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	0,74
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,62
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,68
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	54
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	79,5

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.