

REALIA



RESULTADOS 2020

24 de febrero 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.- Valoración de activos**
- 8.- Valor Liquidativo Neto (NNAV)**
- 9.- Negocio Patrimonial**
- 10.- Negocio Residencial**
- 11.- Riesgos derivados del Covid-19**
- 12.- 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 ejercicio de 104,29 M.€, frente a los 97,03 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2019 (+7,5%).
- La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2019, ha sido:

Patrimonio:	79,02 M.€ (-4,1%)
Promociones:	22,99 M.€ (+86,9%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 2,28 M.€ (-2,1%).

En el área de patrimonio el descenso de los ingresos en 2020 ha sido del 4,1%, y obedece principalmente a dos motivos:

- Las medidas comerciales de apoyo a sus arrendatarios (mayoritariamente de locales y centros comerciales) llevadas a cabo por el Grupo con objeto de mitigar los efectos derivados de la crisis sanitaria generada por el Covid-19, estas medidas han supuesto un impacto por bonificaciones de rentas de 3,40 M. € en los estados financieros.
- 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.

Eliminando estos impactos, los ingresos del área de patrimonio se hubieran incrementado un 2,6%.

Los ingresos del área de promociones han aumentado un 86,9%, y principalmente se justifica por:

- La entrega de las primeras 27 unidades de la promoción “Brisas de Son Dameto”, sita en Palma de Mallorca, durante los meses de noviembre y diciembre 2020, por importe de 10,88 M.€, continuándose la entrega del resto de la promoción en 2021, junto al resto de promociones en curso.
- Además, en este ejercicio se ha recogido la venta por 1,18 M.€, del suelo de uso comercial realizado por la Junta de Compensación de Valdebebas y donde Realia tenía un pequeño porcentaje de propiedad.

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 compra-venta.

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 5,41 M. € (-13,7%) respecto al mismo periodo del 2019.
- El EBITDA se sitúa en 51,90 M. €, frente a los 49,53 M. € del mismo periodo 2019 (+4,8%) debido principalmente a la mejora del margen operativo de la actividad de promoción, que ha compensado la reducción del margen operativo producido en el área patrimonial a causa de las ayudas otorgadas a los arrendatarios para mitigar los efectos negativos del Covid-19 y por último a la favorable evolución de los gastos generales. Durante el ejercicio 2020 el Grupo ha obtenido un EBITDA positivo en sus actividades de promociones, patrimonio y servicios.
- A diciembre 2020 las provisiones dotadas han ascendido a 14,26 M. €, debido fundamentalmente al impacto del Covid-19 en las valoraciones de existencias (15,38 M.E) y reversión de otras provisiones (1,12 M.€).

Estas dotaciones impactan negativamente en los resultados del Grupo de 2020 y que contrasta con diciembre de 2019 donde se revirtió provisiones por 11,52 M. €, por lo que a efectos comparativos de resultados 2020/2019 el impacto de la variación de provisiones es el sumatorio de ambas (-25,78 €)

- El impacto por valoración de los activos patrimoniales (NIC 40) recogido en los estados financieros a diciembre 2020, según la valoración realizada por expertos independientes a 31 de diciembre 2020, ha supuesto un impacto negativo de 24,63 M. €, frente a los 30,77 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 las expectativas de futuras rentas como en yields.

Estas valoraciones de los activos patrimoniales (NIC 40) impacta negativamente en el resultado del Grupo de 2020 y a efectos comparativos de resultados 2020/2019, el impacto sería el sumatorio de ambas (-55,40 M.€)

- El resultado financiero alcanza los -4,60 M.€ (+65,9% respecto a diciembre 2019 que supuso -13,47 M.€). Esta mejora se justifica básicamente por: 1) El menor endeudamiento del Grupo; 2) La mejora de los diferenciales aplicados y 3) 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 8,97 M.€.

Si consideramos, exclusivamente, el resultado financiero derivado de la retribución del endeudamiento financiero del Grupo a 31 de diciembre de 2020, este hubiera alcanzado el importe de -13,42 M. € frente a los -14,45 M. € del mismo periodo de 2019, lo cual supone una mejora del 7,1%.

- El beneficio antes de impuestos, a diciembre de 2020, asciende a 7,65 M. €, frente a 80,50 M.€ en el mismo periodo de 2019 (-90,5%). Esta bajada de beneficio, a pesar del aumento del Ebitda (+2,37 M.€), se justifica básicamente:
 - 1) Por la variación de dotaciones de provisiones -25,78 M € (-14,26 M. € 2020 frente a +11,52 M. € 2019).
 - 2) A la variación en el resultado por la valoración de las inversiones inmobiliarias a valor razonable -55,40 M.€ (-24,63 M. € 2020 frente a +30,77 M. € 2019)
 - 3) Resultado de las sociedades puestas en equivalencia -3,02 M.€ (-0,47 M. € 2020 frente a +2,55 M. € 2019) que se justifica por el impacto del Covid-19 en la explotación del C.C. As Cancelas
 - 4) Mejora en el resultado financiero (+8,87 M.€) tal y como se ha comentado en el punto anterior.
- Consecuentemente, el beneficio después de impuesto atribuible a 31 de diciembre de 2020 asciende a 2,11 M.€, frente a 44,88 M.€ en el mismo periodo de 2019 (-95,3%), cuya justificación se recoge en el punto anterior tras los ajustes fiscales que de ellos se derivan.

ENDEUDAMIENTO

- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 577,35 M. € a 31 de diciembre de 2020, frente a los 596,29 M. € del cierre de 2019 (-3,2%). La totalidad de esta deuda financia el negocio patrimonial.
- La tesorería y equivalentes a diciembre de 2020 asciende a 74,82 M. €, frente a los 75,89 M. € a 31 de diciembre de 2019; 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 30 de diciembre de 2020, Realia tiene una deuda financiera neta de 502,53 M. €, frente a los 520,40 M. € de diciembre 2019 (-3,4%).
- 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 ha reflejado un ajuste en la valoración del préstamo sindicado que ha supuesto un resultado financiero positivo a 31 de diciembre de 2020 por importe de 8,97 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 -4,60 M.€ (+65,9% respecto a diciembre 2019 que supuso -13,47 M.€). Esta mejora se justifica básicamente por: 1) El menor endeudamiento del Grupo; 2) La mejora de los diferenciales aplicados y 3) 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 8,97 M.€.

Si consideramos, exclusivamente, el resultado financiero derivado de la retribución del endeudamiento financiero del Grupo a 31 de diciembre de 2020, este hubiera alcanzado el importe de 13,42 M. € frente a los 14,45 M. € del mismo periodo de 2019, lo cual supone una mejora del 7,1%

- El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 1,79% frente al 2,12% del mismo periodo del año 2019.

VALORACIÓN DE ACTIVOS

- A 31 de diciembre de 2020, los activos inmobiliarios del Grupo Realia tienen un valor de mercado de 1.907,9 M.€ (-1,4% respecto a diciembre de 2019) Todos los activos patrimoniales (tanto en diciembre 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 patrimoniales alcanza los 1.519,6 M.€; frente a los 1.540,8 M.€ de diciembre 2019 (-1,4%). Si ajustamos dicho decremento de la valoración con las inversiones en capex realizadas a lo largo de 2020, por importe de 6,3 M. €, la variación de valor asciende al -1,8%.
- Durante el ejercicio, se ha iniciado la explotación de un activo destinado a la actividad Build to Rent (BTR) valorado en 16 M.€.
- El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 388,4 M.€ a diciembre de 2020, frente a la valoración de diciembre de 2019 que alcanzó la cifra de 394,1 M.€ (-1,5%). Durante el ejercicio 2020, se han realizado inversiones en terrenos y solares y en promociones en curso por importe de 31,2 M. €, si homogenizamos ambos ejercicios por las inversiones realizadas y por el producto terminado entregado en 2020, el valor razonable de los activos residenciales hubiera bajado el 4,5%.
- El 80% del GAV total corresponde al negocio patrimonial y el 20% restante al negocio residencial.
- El valor de liquidación neto (NNAV) del Grupo Realia Business, a diciembre de 2020, es de 1.059 M. € frente a 1.064 M. € a la misma fecha de 2019. En términos unitarios se sitúa en 1,31 euros por acción, un 0,8% superior al valor del ejercicio precedente, que era de 1,30 euros por acción.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Las rentas por alquileres de los activos patrimoniales de Realia ascienden a 60,83 M.€ al 31 de diciembre de 2020, con un descenso del 2,2% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente, que se justifica mayoritariamente por las medidas comerciales de apoyo concedidas por el Grupo a sus arrendatarios (mayoritariamente en Locales y Centros Comerciales) y que se han incorporado a los estados financieros por valor de 3,4 M.€ Si eliminamos el efecto de estas medidas, las rentas por alquileres se hubieran incrementados en un 3,2%.

- 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 93,9% a diciembre de 2020 frente al 93,6 % de diciembre de 2019.
- En junio de 2020 se ha comenzado la explotación del Build to Rent (BTR) del edificio residencial en Tres Cantos (Madrid), a 31 de diciembre se encontraban formalizados el 66,0 % de los contratos de alquiler, encontrándose en proceso de formalización un 10% adicional.
- Realia continuará 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), 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 29,2 M €.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- A 31 de diciembre de 2020 se han entregado 99 unidades por un importe de 21,12 M. €, frente a las 82 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2020 por importe de 11,18 M €. Destacar el inicio de las entregas de la promoción “Brisas de Son Dameto”, que durante los meses de noviembre y diciembre 2020, se han entregado 27 unidades por importe de 10,88 M.€.
- Realia cuenta a 31 de diciembre de 2020 con un stock de 428 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 156 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 1.621.875 m².

2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS

(M.€)	2020	2019	Var. (%)
Ingresos Explotación	104,29	97,03	7,5
Ingresos patrimonio	79,02	82,40	-4,1
Ingresos promociones	22,99	12,30	86,9
Ingresos servicios y otros	2,28	2,33	-2,1
EBITDA Total	51,90	49,53	4,8
Beneficio Neto atribuible	2,11	44,88	-95,3
Deuda Financiera Neta	502,53	520,40	-3,4
Nº Acc. (M, excl. autocartera)	811,09	816,83	-0,7
Beneficio por acción (€)	0,003	0,055	-94,5

3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS

	2020	2019	Var. (%)
Área de Patrimonio			
Activos uso terciario			
Superficie Total (m2) -	406.806	406.782	0,0
Ocupación (%)	93,90%	93,60%	0,3
Activos uso residencial			
Superficie Total (m2) -	9.973	-	100
Ocupación (%)	66,00%		100
Área de Promociones			
Unidades (viv+loc+of+parcelas) entregadas			
M. €	21,12	11,18	88,9
Unidades	99	82	20,1
Nº Empleados	90	90	0

Número de Empleados	2020	2019	Var. (%)
Totales ⁽¹⁾	90	90	0,0
Realia Business	40	40	0,0
Realia Patrimonio	5	5	0,0
Hermanos Revilla ⁽¹⁾	45	45	0,0

(1) Incluye 31 y 32 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios en los años 2020 y 2019 respectivamente.

4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(M.€)	2020	2019	Var. (%)
Ingresos Totales Explotación	104,29	97,03	7,5
Rentas	60,83	62,22	-2,2
Provisión Gastos	17,95	17,44	2,9
Resultado por venta inmovilizado	-	2,12	-100,0
Promociones	21,12	11,18	88,9
Suelo	1,18	-0,13	1.007,7
Servicios	2,28	2,33	-2,1
Otros ingresos (promoción y patrimonio)	0,93	1,87	-50,3
Margen Bruto	57,31	55,80	2,7
Alquileres	55,23	57,88	-4,6
Promociones	1,73	-2,78	162,2
Servicios	0,35	0,70	-50,0
Costes Estructura	-5,20	-6,19	16,0
Otros Gastos	-0,21	-0,08	-162,5
EBITDA	51,90	49,53	4,8
Amortizaciones	-0,29	-0,40	27,5
Provisiones	-14,26	11,52	-223,8
EBIT	37,35	60,65	-38,4
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	-24,63	30,77	-180,0
Resultado financiero neto	-4,60	-13,47	65,9
Puesta en equivalencia	-0,47	2,55	-118,4
Beneficio antes de Impuestos	7,65	80,50	-90,5
Impuestos	-1,60	-20,32	92,1
Beneficio después de Impuestos	6,05	60,18	-89,9
Socios externos	3,94	15,30	-74,2
Beneficio Neto Atribuible	2,11	44,88	-95,3

- Los ingresos de Promociones, han aumentado un 88,9% por el inicio de las entregas de unidades de la promoción “Brisas de Son Dameto”, sita en Palma de Mallorca, durante los meses de noviembre y diciembre 2020, por importe de 10,88 M.€; los ingresos de suelos por importe de 1,18 M. € corresponden a la venta por la J. Compensación Valdebebas del suelo comercial y donde Realia tiene un pequeño porcentaje de participación.

- Los ingresos por rentas han disminuido un 2,2% en 2020, principalmente por las bonificaciones concedidas a los clientes de la actividad comercial por importe de 3,4 M. €, dentro de las medidas de apoyo llevadas por el Grupo a los comerciantes de locales y centros comerciales para mitigar el impacto ocasionado por la crisis sanitaria generada por el Covid-19.
- El EBITDA se ha incrementado un 4,8% hasta 51,90 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 -14,26 M.€ el cierre del ejercicio 2020 (+11,52 M.€ en el mismo periodo 2019), con el siguiente desglose:

Desglose Provisiones (M.€)	2020	2019
Exceso provisiones	0,02	-
Producto terminado residencial	1,71	3,42
Suelos y obra en curso	-15,38	15,25
Otros (clientes, litigios,...)	-0,60	-7,15
Total	-14,26	11,52

- A diciembre 2020 las provisiones dotadas han ascendido a 14,26 M. €, debido fundamentalmente al impacto del Covid-19 en las valoraciones de existencias (15,38 M.€) y reversión de otras provisiones (1,12 M.€).

Estas dotaciones impactan negativamente en los resultados del grupo de 2020 y que contrasta con diciembre de 2019 donde se revirtió provisiones por 11,52 M. €, por lo que a efectos comparativos de resultados 2020/2019 el impacto de la variación de provisiones es el sumatorio de ambas (-25,78 €)

- El resultado por valoración de las inversiones inmobiliarias (NIC 40) recogido en los estados financieros a diciembre 2020, según la valoración realizada por expertos independientes a 31 de diciembre 2020, ha supuesto un impacto negativo de 24,63 M. €, frente a los 30,77 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 las expectativas de futuras rentas como en yields.

Estas valoraciones de los activos patrimoniales (NIC 40) impacta negativamente en el resultado del Grupo de 2020 y a efectos comparativos de resultados 2020/2019, el impacto sería el sumatorio de ambas (-55,40 M.€).

- El resultado financiero alcanza los -4,60 M.€ (+65,9% respecto a diciembre 2019 que supuso -13,47 M.€). Esta mejora se justifica básicamente por: 1) El menor endeudamiento del Grupo; 2) La mejora de los diferenciales aplicados y 3) la aplicación de la NIIF 9 por la novación de las condiciones financieras del préstamo sindicado de Realía Patrimonio S.L.U. que ha supuesto reflejar un resultado financiero positivo de 8,97 M.€.

Si consideramos, exclusivamente, el resultado financiero derivado de la retribución del endeudamiento financiero del Grupo a 31 de diciembre de 2020, este hubiera alcanzado el importe de 13,42 M. € frente a los 14,45 M. € del mismo periodo de 2019, lo cual supone una mejora del 7,1%

- El resultado de las sociedades puesta en equivalencia (fundamentalmente la sociedad As. Cancelas S.A, participada al 50%) ha supuesto una pérdida de 0,47 M.€, en 2020, frente a un resultado positivo en 2019 de 2,55 M.€. Esta significativa caída se debe a dos efectos: 1) Las ayudas para paliar los efectos del Covid-19, que se han dado a los arrendadores de locales en el centro comercial As Cancelas, sito en Santiago de Compostela, y que han ascendido a 0,9 M.€, en nuestra parte y 2) Al impacto en la valoración del Centro Comercial por los efectos del Covid-19 en las expectativas de rentas y yields futuros.

- El beneficio antes de impuestos, a diciembre de 2020, asciende a 7,65 M. €, frente a 80,50 M.€ en el mismo periodo de 2019 (-90,5%). Esta bajada de beneficio, a pesar del aumento del Ebitda (+2,37 M.€), se justifica básicamente por:
 - a) La variación de dotaciones de provisiones -25,78 M € (-14,26 M. € 2020 frente a +11,52 M. € 2019).
 - b) La variación en el resultado por la valoración de las inversiones inmobiliarias a valor razonable -55,40 M.€ (-24,63 M. € 2020 frente a +30,77 M. € 2019).
 - c) El resultado de las sociedades puestas en Equivalencia -3,02 M.€ (-0,47 M. € 2020 frente a +2,55 M. € 2019) ambas derivadas del impacto del Covid-19.
 - d) El mejor resultado financiero (+8,87 M.€) tal y como se ha comentado en el punto anterior.
- El beneficio después de impuesto atribuible a 31 de diciembre de 2020 asciende a 2,11 M.€, frente a 44,88 M.€ en el mismo periodo de 2019 (-95,3%), cuya justificación se recoge en el punto anterior, y tras los ajustes fiscales que de ellos se derivan

5.- BALANCE CONSOLIDADO

(M.€)	ACTIVO	2020	2019	PASIVO	2020	2019
Inmovilizado material		2,31	2,47	Patrimonio neto atribuido	1.035,75	1.037,22
Inversiones inmobiliarias		1.464,12	1.483,55	Minoritarios	238,03	243,13
Existencias		339,37	342,96	Deuda con entidades de crédito	577,35	596,29
Deudores y cuentas a cobrar		16,71	15,58	Acreedores y cuentas a pagar	36,04	34,78
Tesorería y equivalentes		74,82	75,89	Otros pasivos	206,57	208,58
Otros activos		196,41	199,55			
Total Activo		2.093,74	2.120,00	Total Pasivo	2.093,74	2.120,00

6.- ESTRUCTURA FINANCIERA

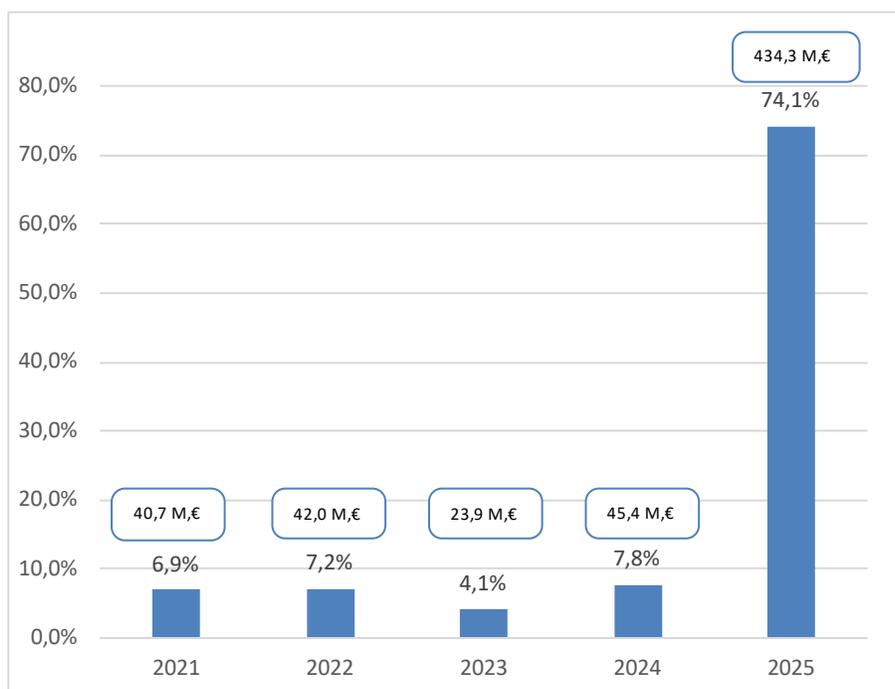
(M.€)	Área Patrimonio	Área Promoción y Suelo	2020	2019	Var. (%)	2019	Var. (%) dic.2020 s/ dic.2019
Sindicados	526,56	-	526,56	546,09	-3,6	546,09	-3,6
Otros Préstamos	59,77	-	59,77	49,10	21,7	49,10	21,7
Valoración Derivados	7,93	-	7,93	9,45	-16,1	9,45	-16,1
Intereses	1,36	-	1,36	1,74	-21,8	1,74	-21,8
Gastos de formalización y ajuste valoración refinanciación	-18,27	-	-18,27	-10,09	-81,1	-10,09	-81,1
Deuda financiera bruta	577,35	-	577,35	596,29	-3,2	596,29	-3,2
Tesorería	34,77	40,05	74,82	75,89	-1,4	75,89	-1,4
Deuda financiera neta	542,58	-40,05	502,53	520,40	-3,4	520,40	-3,4

- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 577,35 M. € a 31 de diciembre de 2020, frente a los 596,29 M.€ del cierre de 2019 (-3,2%). La totalidad de esta deuda financia el negocio patrimonial.
- Al cierre del ejercicio 2020, la compañía contaba con tesorería y equivalentes por un total de 74,82 M. €, por lo que la deuda financiera neta era de 502,53 M. € frente a 520,40 M.€ a diciembre de 2019 (un 3,4% menos). La tesorería y equivalentes, junto al cash-flow que se genere, 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 8,97 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 31 de diciembre de 2020, 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 2,12% del mismo periodo del año 2019.
- Al cierre del ejercicio 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 ha sido realizada por dos expertos independientes:
 - CBRE (CB Richard Ellis) tanto a diciembre 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 2020 y diciembre 2019, aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales.

(M.€)	DATOS dic. 2020	DATOS dic. 2019	% var. dic.20
	Importe M.€	Importe M.€	s/ dic.19
Activos en renta	1.448,9	1.452,3	-0,2%
Activos en desarrollo	10,8	25,5	-57,6%
Suelo Pendiente desarrollo	59,9	63,0	-4,9%
TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES ⁽¹⁾	1.519,6	1.540,8	-1,4%
Cartera de suelo ^{(2) (3)}	270,1	274,0	-1,4%
Promociones en curso ⁽³⁾	62,0	72,7	-14,8%
Promociones terminadas ⁽⁴⁾	43,9	34,2	28,4%
Suelo Resid. y otros ⁽⁵⁾ en Soc. Patrimoniales	12,4	13,2	-6,1%
TOTAL ACTIVOS RESIDENCIAL	388,4	394,1	-1,5%
TOTAL ACTIVOS	1.907,9	1.934,9	-1,4%

(1) Incluye 52,4 M.€ en dic.20 y 54 M.€ en dic.19, del valor del activo de la sociedad As Cancelas, consolidada por método de la participación.

(2) Incluye 17,8 M.€ en dic.20 y 18,2 M.€ en dic.19, valor de la cartera de suelo de la sociedad IRU, consolidada por método de la participación. También se incluyen las inversiones en suelo realizadas en el ejercicio 2020 por 3,9 M.€

(3) Durante 2020, se ha traspasado de promoción en curso a cartera de suelo la promoción "Glories BCN", por importe de 9,17 M.€. En el ejercicio 2020 se han realizado inversiones en prom. curso por 20,7 M.€.

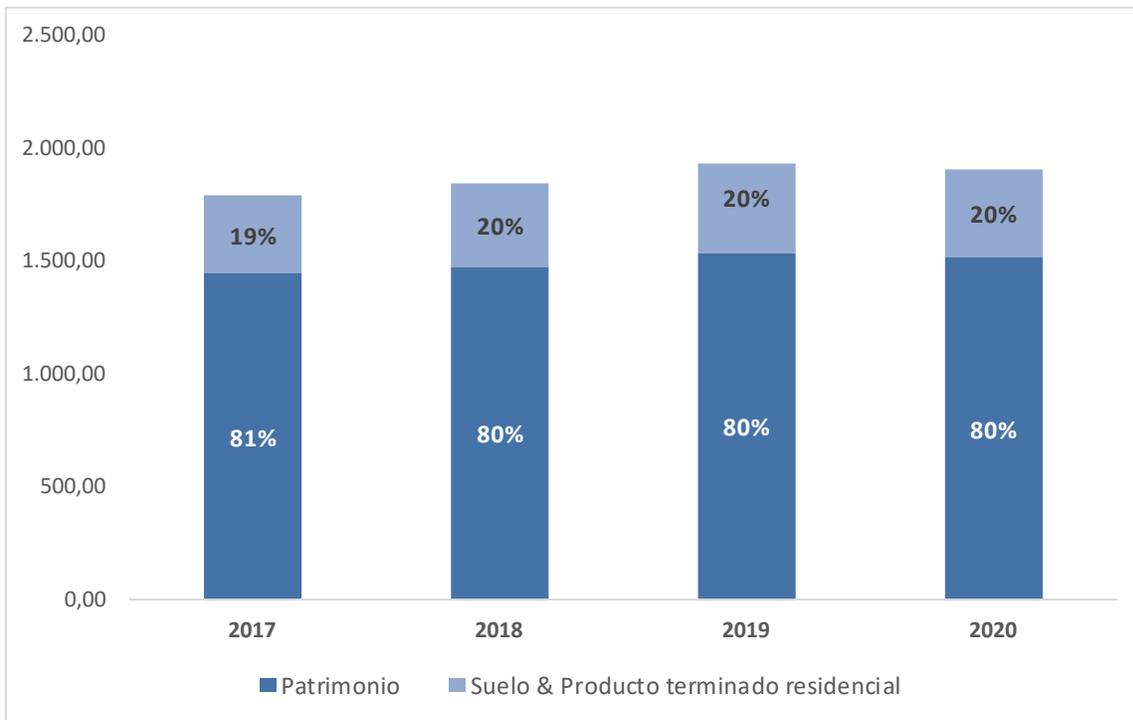
(4) Durante el ejercicio 2020, se ha entregado producto terminado existente a dic. 2019, por importe de 9,16 M.€. La valoración de dic.20 incluye el producto existente de la promoción "Brisas de San Dameto", traspasada de promoción en curso a producto terminado en nov.20, incluyendo la inversión realizada en el año 2020 por 6,6 M.€, además se ha entregado en esta promoción durante los dos últimos meses del año 2020 el importe de 10,9 M.€.

(5) Incluye 2,5 M.€, valor del activo del campo de golf Hato Verde, adscrito al área de promoción junto a las promociones.

- El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 1.519,6 M.€; frente a los 1.540,8 M.€ de diciembre 2019 (-1,4%), Durante 2020, se han realizado inversiones en capex por importe de 6,3 M.€, considerando estas inversiones la disminución en la valoración en 2020 frente a 2019 es del 1,8%.
- En julio de 2020, se ha iniciado la explotación de un activo destinado a la actividad Build to Rent (BTR) por 16 M.€, y que se encontraba como activo en desarrollo en 2019 junto con otros dos activos valorados en 10,80 M.€ también destinados a la actividad Build to Rent (BTR).
- Todos los activos patrimoniales (tanto en diciembre 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 388,4 M.€ a diciembre de 2020, frente a la valoración de diciembre de 2019 que alcanzó la cifra de 394,1 M.€ (-1,5%). La disminución del valor razonable del 1,5% en el ejercicio 2020, está motivada principalmente por las inversiones realizadas en los proyectos en curso que tiene el Grupo, que han ascendido a 31,2 M €. Si estas inversiones no se hubieran realizado y homogenizamos las promociones terminadas, el valor razonable de los activos residenciales hubiera bajado el 4,5%.
- Todos los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado), tanto en diciembre 2020 como en diciembre 2019, han sido valorados por la sociedad TINSA bajo la metodología RICS.
- El 80% del GAV total corresponde al negocio patrimonial y el 20% restante al negocio residencial.

Evolución del Valor de mercado de los activos (GAV) por áreas de negocio (M.€)



Valoración del Negocio Patrimonial

	Nº Edif.	m2	GAV dic. 2020 ¹	GAV dic. 2019 ¹	Var. (%)	Valor €/m ²	Yield dic. 2020 (%) ²	Yield dic. 2019 (%) ²
Oficinas	27	226.860	1.087,4	1.094,2	-0,6	4.793,3	4,6%	4,4%
CBD ³	12	84.550	601,0	605,7	-0,8	7.108,2	4,2%	3,9%
BD ⁴	3	42.653	176,8	177,4	-0,3	4.145,0	4,9%	5,0%
Periferia/Otros	12	99.656	309,6	311,1	-0,5	3.106,7	5,4%	4,9%
C. Comerciales	7	136.689	316,1	327,4	-3,5	2.312,2	6,4%	6,2%
Otros Activos⁵	7	53.230	45,4	30,7	47,9	853,0	6,0%	7,0%
Total en Explotación	41	416.780	1.448,9	1.452,3	-0,2	3.476,3	5,1%	4,8%
Suelo en Desarrollo⁶	2	24.578	10,8	25,5	-57,6	439,4		
Suelo pdte. Desarrollo⁷		127.291	59,9	63,0	-4,9	470,6		
Total	43	568.648	1.519,6	1.540,8	-1,4	2.672,2		

¹ Refleja el valor de mercado de los activos en M. €.

² Yield: renta actual anualizada (CBRE) dividida entre el valor GAV de los activos

³ Zona central de negocios.

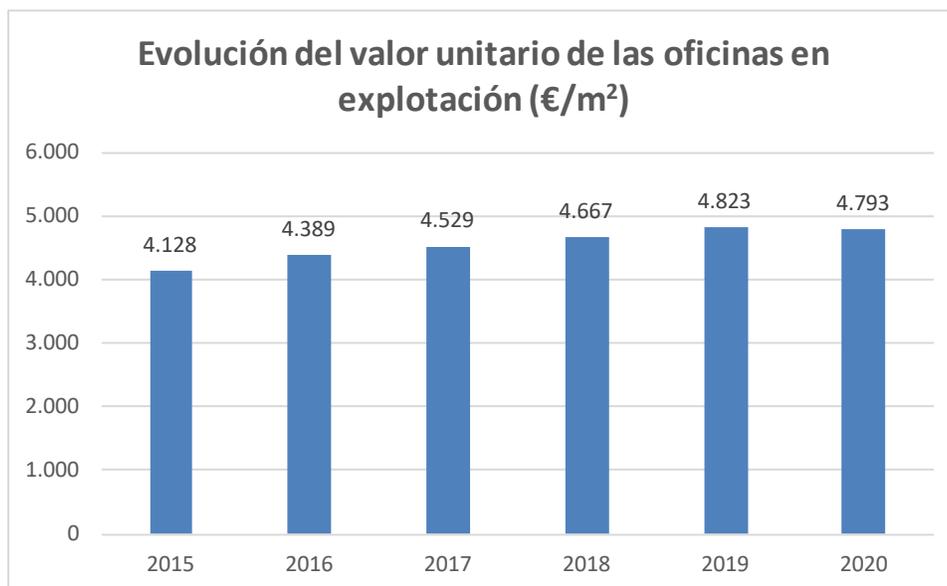
⁴ Área metropolitana, excluyendo CBD.

⁵ Incluye Nave industrial en Logroño y otros activos como locales, garajes, ... en 2020 se añade inmueble explotación alquiler residencial.

⁶ Suelo en desarrollo, para explotación de inmueble en alquiler residencial.

⁷ Reserva de suelo en calle Aguacate, La Noria, ParK Central (22@) y Leganés

- El valor de mercado de los activos de patrimonio a 31 de diciembre de 2020 es de 1.519,6 M.€, un -1,4% inferior al de diciembre 2019.
- A 31 de diciembre de 2020 la Yield de la cartera patrimonial en explotación es del 5,1% (renta actual anualizada (CBRE) dividida entre el valor de los activos según CBRE), frente al 4,8% de diciembre de 2019.



Principales activos por valor de mercado (GAV)

Activos	Localización	Uso	SBA
Torre REALIA	Madrid	Oficinas	28.424
Torre REALIA BCN	Barcelona	Oficinas	31.964
Paseo de la Castellana,41	Madrid	Oficinas	4.584
Plaza Nueva Parque Comercial	Leganés	Retail	52.675
Salvador de Madariaga 1	Madrid	Oficinas	25.398
C.C. Ferial Plaza	Guadalajara	Retail	32.507
María de Molina 40	Madrid	Oficinas	9.684
Albasanz 16	Madrid	Oficinas	19.550
Príncipe de Vergara 132	Madrid	Oficinas	8.821
C.N. Méndez Álvaro	Madrid	Oficinas	13.247

Valor del Negocio Residencial

(M.€)	GAV dic. 2020	GAV dic. 2019	Var. (%) dic. 2020 s/ dic.2019
Cartera de suelo ⁽¹⁾	270,1	274,0	-1,4%
Promociones en curso ^{(1) (2)}	62,0	72,7	-14,8%
Promociones terminadas ⁽²⁾	43,9	34,2	28,4%
Cartera de suelo ⁽³⁾ y otros en soc. patrimoniales	12,4	13,2	-6,1%
Total Valor Activos Residenciales	388,4	394,1	-1,5%

(1) Durante el año 2020, se ha traspasado de promoción en curso a cartera de suelo la promoción "Glorias BCN", por importe de 9,17 M.€, al retrasarse el inicio de la misma.

(2) Durante el ejercicio 2020, se ha entregado producto terminado existente a dic. 2019, por importe de 9,16 M.€. La valoración de dic.20 incluye el producto existente de la promoción "Brisas de San Dameto", traspasada de promoción en curso a producto terminado en nov.20, las entregas de esta promoción durante los dos últimos meses del año 2020 ascienden a 10,9 M.€.

(3) El importe correspondiente exclusivamente a cartera de suelo es de 9,9 M.€ en dic.2020 y 10,7M.€ en dic.2019, el resto de la valoración 2,5 M.€ corresponde a un activo de uso deportivo (campo de golf)

Valor de la cartera de Suelo

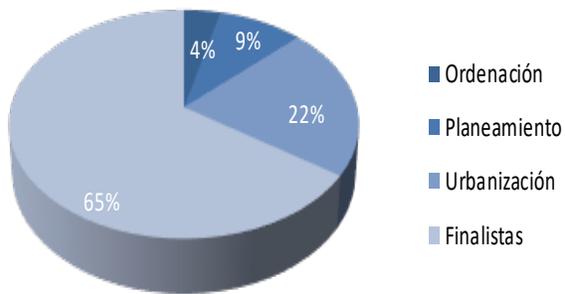
	Superficie bruta m2 - dic.2020	Edificabilidad m2 - dic.2020	Edificabilidad m2 - dic. 2019	GAV dic. 2020 M.€	GAV dic. 2019 M.€	Var. GAV (%) dic.2020 s/ dic.2019
Ordenación ⁽¹⁾	3.563.718	387.598	387.598	10,9	11,8	-7,9%
Planeamiento	1.218.687	488.962	488.962	25,3	25,9	-2,4%
Urbanización	489.148	253.214	253.161	60,4	62,6	-3,5%
Finalistas ⁽²⁾	482.172	492.100	489.312	183,4	184,4	-0,5%
Total	5.753.724	1.621.875	1.619.033	280,0	284,7	-1,7%

Las variaciones más significativas en la edificabilidad de la cartera de suelo son:

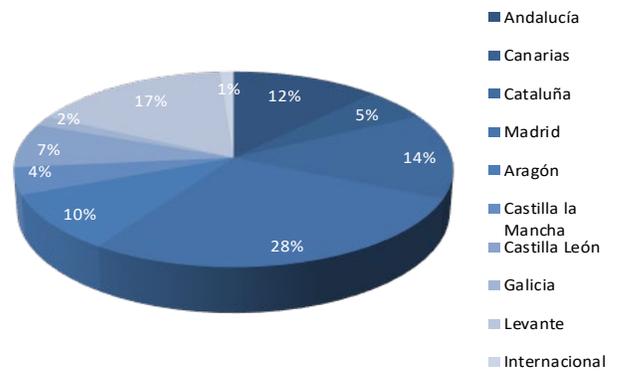
- (1) Aumento de la edificabilidad del suelo finalista en 5.546 m2 por el traspaso de la promoción en curso "Glorias BCN" a cartera de suelo.
- (2) La venta del suelo de uso comercial realizada por la Junta de Compensación de Valdebebas y donde Realia tenía un pequeño porcentaje de propiedad, con una edificabilidad de 2.757 m2.

Distribución GAV Suelos (M.€)

Por situación Urbanística



Por Zonas



8.- VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)

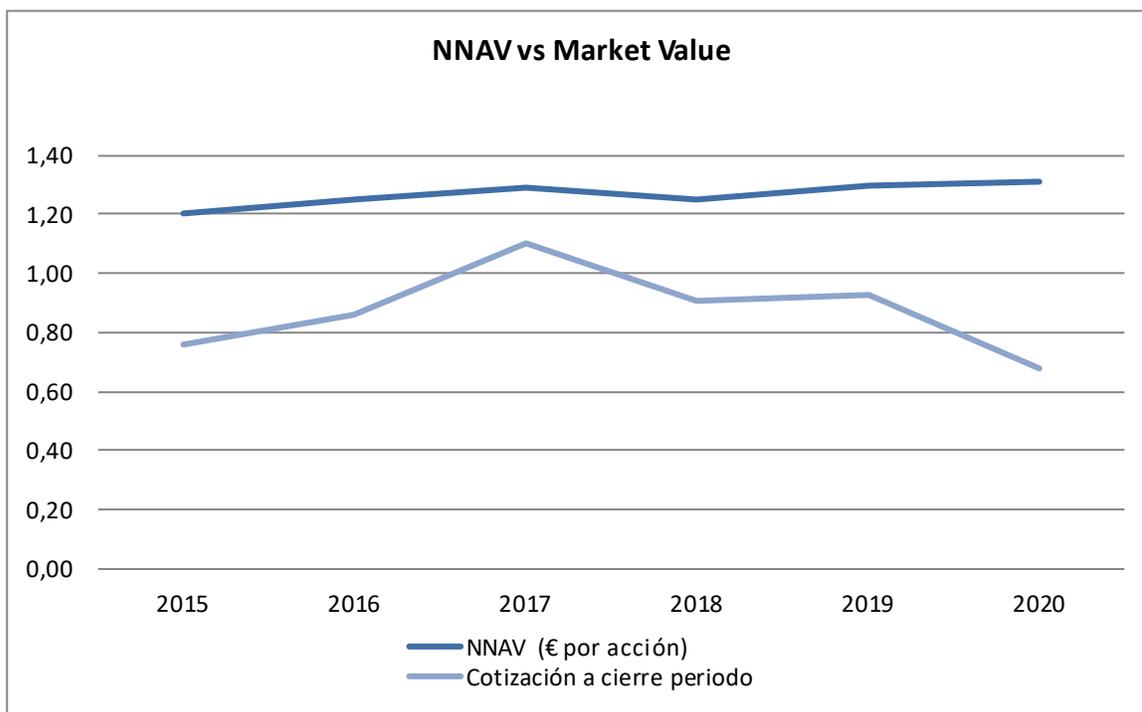
(M.€)	PATRIMONIO		PROMOCIÓN		TOTAL		Var. %
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Valor de Mercado (GAV)	1.520	1.541	388	394	1.908	1.935	-1,4
A deducir							
Minoritarios	-312	-316	-2	-2	-314	-318	1,3
Valor mercado participación Realia (1)	1.208	1.225	386	392	1.594	1.617	-1,4
Valor contable a dominio Realia (2)	703	713	357	359	1.060	1.072	-1,1
Plusvalías a dominio (1)-(2)	505	512	29	33	534	545	-2,0
A deducir							
Impuestos	-126	-128	-7	-8	-133	-136	2,2
Plusvalías después de impuestos	379	384	22	25	401	409	-2,0
Ajustes NIC 40					-378	-382	
Recursos Propios					1.036	1.037	-0,1
NNAV después de impuestos					1.059	1.064	-0,5
Nº de acciones (descontada autocartera, en millones)					811	817	-0,7
NNAV después de impuestos por acción (€/acción)					1,31	1,30	0,8

- El valor de liquidación neto de Realia (NNAV), a 31 de diciembre de 2020, se sitúa en 1,31 euros por acción, un 0,8% superior al de dic. 2019.
- El cálculo del NNAV por acción partiendo del patrimonio neto de los estados financieros consolidados es;

PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A DOMINANTE (M.€)	1.036
Ajustes:	
+ Plusvalías netas Inmovilizado material (uso propio)	2
+ Plusvalías netas Existencias	22
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO (M.€)	1.059
Número acciones (deducida autocartera)	811.089.229
NNAV POR ACCIÓN (euros)	1,31

Evolución del Valor Liquidativo Neto (NNAV)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
NNAV (M.€)	552	805	833	1.022	1.064	1.059
NNAV (€ por acción)	1,20	1,25	1,29	1,25	1,30	1,31
Cotización a cierre periodo	0,76	0,86	1,10	0,91	0,93	0,68
Descuento sobre NNAV	-37%	-31%	-15%	-27%	-28%	-48%



9.- NEGOCIO PATRIMONIAL
Rentas – Datos consolidados

(M.€)	2020	2019	Var. (%)
Rentas ⁽¹⁾	60,83	62,22	-2,2%
Provisión Gastos	17,95	17,44	2,9%
Resultado Ventas Inmovilizado	-	2,12	-100,0%
Otros Ingresos	0,24	0,62	-61,3%
Total Ingresos	79,02	82,40	-4,1%
Gastos comunes edificios ⁽¹⁾	-20,68	-20,85	0,8%
Resto Gastos	-3,11	-3,67	15,3%
Total Margen Bruto	55,23	57,88	-4,6%
Margen bruto s/rentas (%)	90,8%	93,0%	-2,4%

(1) Incluyen rentas y gastos comunes por la actividad de Build to Rent "BTR" por importe de 0,15 M.€ y 0,07 M.€ respectivamente.

- La evolución del negocio patrimonial durante el ejercicio 2020, se ha visto afectada por el 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. Estas ayudas han supuesto para las sociedades del Grupo un importe de 3,4 M.€ y en la sociedad puesta en equivalencia 0,9M.€. que han impactado negativamente en sus cuentas de 2020 y esperando que para años sucesivos el impacto sea menos significativo, aunque todo dependerá de la evolución de la pandemia y de sus efectos.
- Los ingresos por rentas en el ejercicio 2020, excluyendo gastos repercutidos, ascienden a 60,83 M.€ (un 77,0% de los ingresos del área patrimonial), con una bajada del 2,2% respecto al mismo periodo 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 3,40 M €. Si eliminamos el efecto de estas medidas, las rentas por alquileres se hubieran incrementado en un 3,2%.
- El margen bruto sobre rentas se sitúa en el 90,8%, un 2,4% 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.

Rentas - Datos operativos ⁽¹⁾

(M.€)	2020	2019	Var. (%)
Rentas ⁽²⁾	64,60	66,89	-3,4%
Provisión Gastos	19,55	19,04	2,7%
Resultado Ventas Inmovilizado	-	2,12	-100,0%
Otros Ingresos	0,32	0,62	-48,4%
Total Ingresos	84,47	88,67	-4,7%
Gastos comunes edificios ⁽²⁾	-22,24	-22,52	1,3%
Resto Gastos	-4,15	-4,56	9,0%
Total Margen Bruto	58,09	61,59	-5,7%
Margen bruto s/rentas (%)	89,9%	92,1%	-2,4%

(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 0,15 M.€ y 0,07 M.€ respectivamente.

Ingresos por Rentas operativas ⁽¹⁾
Rentas por usos

(M.€)	2020	2019	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. Dic.2020 (%)	Ocup. Dic.2019 (%)
Oficinas	46,96	46,02	2,0%	226.860	96,0%	93,8%
CBD	23,43	22,90	2,3%	84.550	98,3%	98,9%
BD	8,23	8,25	-0,2%	42.653	95,8%	100,0%
Periferia	15,30	14,87	2,9%	99.656	94,1%	86,9%
Centros Comerciales	15,40	18,75	-17,9%	136.689	88,6%	91,2%
Otros ⁽²⁾	2,25	2,12	6,0%	53.230	93,4%	100,0%
Total Ingresos	64,60	66,89	-3,4%	416.780	93,2%	93,6%

(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 0,15 M.€, una SBA de 9.973 m² del que se encuentra ocupado el 66,0%, sin considerar este activo el porcentaje de ocupación hubiera sido del 100%.

- La ocupación global de los inmuebles en explotación se sitúa en el 93,2% al final del ejercicio 2020 frente al 93,6% 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 66,0 % de los contratos. Homogeneizando las superficies, la ocupación al final del ejercicio 2020 sería del 93,9%; superior al 93,3% del mismo periodo del año anterior.
- Los ingresos por rentas al cierre del ejercicio 2020 ascienden a 64,60 M.€ con una bajada del 3,4% 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 4,30 M €. (incluye medidas comerciales del CC As Cancelas por importe 0,90 M.€). Sin considerar estas ayudas comerciales las rentas operativas se hubieran incrementado en un 3,0%.
- El porcentaje de ocupación de las Oficinas aumenta en un 2,2%, originado principalmente por el alquiler de la totalidad de un inmueble denominado “Nudo Eisenhower II”, de 5.004 m2 ubicado en la periferia y contrarestado por la rotación de varios contratos de arrendamiento en las áreas CBD y BD. Los ingresos por alquileres han subido un 2,0% principalmente por el incremento de rentas unitarias en las oficinas CBD.
- El porcentaje de ocupación de los Centros Comerciales ha disminuido en un 2,6% al 31 de diciembre 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. Los ingresos por rentas han disminuido un 17,9% motivado por las medidas de apoyo Covid-19 ya comentadas.
- La evolución del negocio patrimonial durante el ejercicio 2020, se ha visto afectada por el alcance de la crisis sanitaria provocada por el Covid-19. El Grupo es consciente de la situación y que debe contribuir al relanzamiento de la actividad económica y comercial de sus arrendatarios que se han visto más afectada por la crisis. 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 (superficies homogéneas)

(M.€)	2020	2019	Var. (%)	SBA (m²)	Ocup. Dic.2020 (%)	Ocup. Dic.2019 (%)
Madrid	46,88	47,12	-0,5%	260.688	94,0%	94,0%
CBD	24,32	23,60	3,1%	80.452	98,6%	99,3%
BD	9,16	9,81	-6,6%	49.896	96,4%	100,0%
Periferia	13,40	13,71	-2,3%	130.340	90,2%	88,0%
Barcelona	6,55	6,24	5,0%	32.325	99,8%	97,7%
Resto	11,18	13,53	-17,4%	123.767	90,0%	91,7%
Total Ingresos	64,60	66,89	-3,4%	416.780	93,2%	93,6%

- Por ciudades se observa un claro incremento de rentas en Madrid en la zona CBD (+3,1%) y en Barcelona (+5,0%), debido al aumento de las rentas en Torre Realia/The Icon y en Torre REALIA BCN.
- Por el contrario en Madrid, en zonas BD (-6,6%) y Periferia (-2,3%), al igual que en el Resto de ciudades,

(Guadalajara, Murcia y Santiago) con un -17,4%, donde las rentas se ven penalizadas principalmente por las medidas comerciales de apoyo a los arrendatarios de Centro y locales comerciales.

Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas



10.- NEGOCIO RESIDENCIAL (PROMOCION Y SUELO)

(M.€)	2020	2019	Var. (%)
Ingresos			
Promociones	21,12	11,18	88,9%
Suelo y otros	1,87	1,12	67,0%
Total Ingresos	22,99	12,30	86,9%
Gastos			
Costes venta	-19,27	-12,80	-50,5%
Resto costes	-1,99	-2,28	12,7%
Total Gastos	-21,26	-15,08	-41,0%
Margen bruto Promociones	1,73	-2,78	162,2%
Margen bruto Promociones (%)	7,5%	-22,6%	133,2%
Aplicación/Reversión Provisiones P. Terminado	1,99	3,42	-41,8%
Margen bruto (descontando Provisiones)	3,72	0,64	481,25%

Promoción residencial

- El total de ingresos del área de promoción y suelo a diciembre de 2020 han ascendido a 22,99 M. €, un 88,9% más que en el mismo periodo de 2019 (12,30 M. €). Estos ingresos incluyen las entregas de 27 unidades de la promoción “Brisas de Son Dameto”, sita en Palma de Mallorca, durante los meses de noviembre y diciembre 2020, por importe de 10,88 M.€. y la venta de suelo a % de participación en la J. Compensación Valdebebas, por importe de 1,18 M. €.

- A 31 de diciembre 2020 se han entregado 99 unidades por un importe de 21,12 M. €, frente a las 82 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2019 por importe de 11,18 M €. Es de destacar que en los dos últimos meses del ejercicio 2020 se han producido 27 entregas de la nueva promoción “Brisas de Son Dameto” que se encontraba en curso en el ejercicio 2019.
- El margen bruto de esta actividad a 31 de diciembre de 2020 se sitúa en 1,73 M.€ de euros, sin considerar la aplicación/reversión de provisiones, frente a -2,78 M.€ en el mismo periodo del ejercicio 2019, una vez aplicada la provisión, el margen bruto es por importe de 3,72 M.€, frente a los 0,64 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2019.
- La distribución de las unidades entregadas por delegaciones territoriales a diciembre de 2020 y 2019 es;

Delegaciones	2020		2019	
	Nº Unidades	Ingresos (M.€)	Nº Unidades	Ingresos (M.€)
Madrid/Centro	12	1,44	14	1,71
Levante	50	15,28	13	2,50
Cataluña	6	0,71	12	1,85
Andalucía	30	3,45	43	5,12
Portugal	1	0,25	-	-
Total	99	21,12	82	11,18

- Realia cuenta a 31 de diciembre de 2020 con un stock de 428 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso y pendientes de entrega (156 de ellas reservadas/vendidas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

Evolución cartera residencial	2020	2019	Var. (%)
Reservas brutas periodo			
Número de unidades	151	175	-13,8%
M.€	40,96	44,53	-8,0%
Entregas periodo			
Número de unidades	99	82	20,1%
M.€	21,12	11,18	88,9%
Reservas/Ventas pendientes entrega			
Número de unidades	156	125	24,9%
M.€	56,05	44,32	26,5%
Cartera total disponible al final del periodo			
Producto terminado			
Número de unidades	197	244	-19,5%
Producto en curso			
Número de unidades	116	247	100,0%

Cartera de Suelo

- Realia cuenta, a 31 de diciembre de 2020, con una cartera de suelo, en sus distintos estadios urbanísticos, de 5.753.724 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.621.875 m² edificables. El 30,34% de ellos son suelos finalistas y el 29,09% están en la Comunidad de Madrid:

Distribución Cartera de Suelo (edificabilidad en m²)

	Edificabilidad (m2)		Edificabilidad (m2)
Ordenación	387.598	Andalucía	460.851
Planeamiento	488.962	Canarias	18.541
Urbanización	253.214	Cataluña	81.931
Finalistas	492.100	Madrid	471.789
Total	1.621.875	Aragón	154.508
		Castilla la Mancha	222.886
		Castilla León	64.451
		Galicia	6.184
		Levante	129.821
		Internacional	10.912
		Total	1.621.875

11.- 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 conoce cual será el impacto final. No obstante, es evidente que el mercado inmobiliario se ha visto y se verá alterado en la medida que influye 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..... 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:

- 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.
- 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 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 el punto anterior 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, podrá acudir al mercado financiero y obtener recursos que cubrieran dicha eventualidad.

12.- DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado el ejercicio 2020 en 0,68 euros, con una bajada del 27% respecto al precio de cierre del ejercicio 2019.

	31/12/2020
Cotización al cierre (€ / acción)	0,68
Capitalización bursátil al cierre (€)	557.781.000
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	0,97
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,60
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,6853
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	71
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	100

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.

Net Net Asset Value (NNAV):

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

Net Net Asset Value (NNAV) por acción:

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

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.

Tasa Yield:

Renta actual anualizada (CBRE) dividida entre el valor de los activos según CBRE.

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.