

REALIA



RESULTADOS 3T 2021

27 de octubre 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**
- 11.- Hechos posteriores**
- 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 2021 de 106,99 M.€, frente a los 69,34 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2020 (+54,3%).

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

Patrimonio:	61,08 M.€ (+4,3%)
Promociones:	43,44 M.€ (+372,7%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 2,47 M.€ (+55,3%).

En el área de patrimonio el incremento de los ingresos ha sido del 4,3%, y obedece básicamente a las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR) que inició su explotación en julio 2020; la progresiva recuperación de la actividad económica que ha llevado asociada la paulatina desaparición de ayudas a los arrendatarios por el impacto Covid-19; y al incremento de rentas por actualizaciones de contratos de oficinas.

En el área de promoción, los ingresos han aumentado un 372,7%, y mayoritariamente se justifica por:

- El inicio de las entregas en la promoción “Valdebebas Único” en septiembre de este año, habiéndose entregado 14 unidades por importe de 8,10 M.€.
- Las entregas en la promoción “Brisas de Son Dameto”, sita en Palma de Mallorca, que comenzaron al final del año 2020 y que han continuado este año, habiéndose entregado un total de 28 unidades por importe de 11,83 M.€.
- Las entregas en la promoción “Essencia de Sabadell” que comenzaron en enero de este año, habiéndose entregado un total 33 unidades por importe de 11,11 M.€.
- El incremento de entregas de productos en stocks, donde destaca las realizadas en la promoción “Hato Verde V”, que ha supuesto hasta este tercer trimestre, la entrega de 32 unidades por importe de 5,99 M.€.

Teniendo en cuenta que en el tercer trimestre del ejercicio 2020 se recogía la venta extraordinaria 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 eliminásemos este efecto, las entregas recurrentes habrían aumentado un 434,3% 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 60,97 M.€ con un incremento del 109,2% respecto a 2020 (29,14 M. €) que se justifican mayoritariamente por el reconocimiento de los costes de asociados a las unidades entregadas en las promociones, donde se ha producido un notable aumento, tal y como se ha expuesto anteriormente.

- Los gastos generales se sitúan en 3,94 M.€, frente a los 3,80 M.€ de junio de 2020 (+3,7%), como consecuencia del incremento de la actividad de la compañía hasta el tercer trimestre de 2021 respecto al mismo periodo de 2020 donde la crisis sanitaria impactó en mayor medida.
- El EBITDA se sitúa en 42,08 M. €, frente a los 36,40 M. € de septiembre 2020 (+15,6%) debido a la mejora del margen operativo de la actividad de promoción, fundamentalmente por las nuevas promociones que se entregan en 2021. El Grupo ha obtenido hasta el tercer trimestre de 2021 un EBITDA positivo en todas sus actividades (promoción, patrimonio y servicios).
- Respecto a las provisiones, hasta el 30 de septiembre de 2021 se ha producido una reversión neta de +5,08 M. €, frente a una dotación neta de -11,20 M.€ en el mismo periodo de 2020. Los movimientos más significativos son:
 1. Reversión hasta 30 septiembre 2021, de las provisiones asociadas a las entregas del producto terminado residencial por importe de 5,43 M. €, frente a las aplicadas en el mismo periodo de 2020 (1,23 M €.)
 2. Dotación de provisión de existencias, suelos y obra en curso a septiembre 2021 por importe de 0,52 M.€, importe menor a la dotación realizada en el mismo periodo de 2020 (11,48 M.€), donde se recogían el presumible impacto Covid-19.
- El impacto por valoración de los activos patrimoniales (NIC 40) recogido en los estados financieros a septiembre de 2021, según la valoración realizada por expertos independientes a 30 de junio 2021, ha supuesto un resultado positivo de 20,52 M. €, frente a los 19,08 M. € negativos de septiembre de 2020. Esta evolución favorable se debe a las mejores expectativas en la recuperación de la situación económica generada por el Covid-19.

En el tercer trimestre 2021, el Grupo Realia procedió a la venta de la parcela sita en el Plan Especial de Reforma Interior del Sector Parc Central (22@) por importe de 18,5 M. € (igual a la valoración realizada por experto independiente en junio de 2021). Adicionalmente se ha reflejado un resultado de 0,93 M. € en el epígrafe valoración de inversiones inmobiliarias, motivado por ajustes de costes urbanísticos de la parcela.

- El resultado financiero alcanza los -10,49 M.€ (-949% respecto a septiembre 2020, -1,00 M.€), este incremento del resultado financiero negativo se explica por varios factores:
 1. A que el tercer trimestre de 2020 reflejaba el impacto de la aplicación de la NIIF 9 por la novación de las condiciones financieras del préstamo sindicado de Realia Patrimonio S.L.U. que supuso reflejar un resultado financiero positivo de 10 M.€, que ira revirtiendo a lo largo de la vida del préstamo impactando cada trimestre en -0,52 M.€.
 2. A la valoración de los derivados realizada por expertos independientes que en el tercer trimestre de 2021 ha sido de -0,32 M € frente a +0,56 M € del tercer trimestre de 2020.
 3. A otros ingresos financieros obtenidos hasta el tercer trimestre de 2021 por importe de 0,46 M €.

Si consideramos, exclusivamente, el resultado financiero derivado de la retribución del endeudamiento financiero del Grupo hasta el tercer trimestre de 2021, este hubiera alcanzado el importe de -9,08 M. € frente a los -10,36 M. € del mismo periodo de 2020, lo cual supone una mejora del 12,4%, debido a un menor importe y coste de la deuda.

En este tercer trimestre 2021, el Grupo Realia ha amortizado 50 M. € del préstamo sindicado de Realia Patrimonio, SLU, con objeto de optimizar la tesorería disponible y reducir los costes financieros. Tras la amortización, la deuda del préstamo sindicado se situó en 465,19 M. €.

- En resumen, el beneficio antes de impuestos a septiembre de 2021 asciende a 58,49 M. €, frente a los 4,65 M.€ en el mismo periodo de 2020 (+1157,8%). Este aumento se justifica principalmente:
 1. Por la mejora del margen bruto de todas las áreas de negocio.
 2. Por la aplicación/reversión neta de provisiones, tal y como se ha comentado en un punto anterior.
 3. Y por la variación en el resultado de la valoración de las inversiones inmobiliarias a valor razonable 21,45 M.€ en septiembre 2021 frente a -19,08 M.€ del mismo periodo de 2020.

- Consecuentemente, el beneficio después de impuesto atribuible a 30 de septiembre de 2021 asciende a 33,17 M.€, frente a 2,02 M.€ en el mismo periodo de 2020 (+1542,1%), cuya justificación, tras los ajustes fiscales derivados del impuesto sobre sociedades, se ha expuesto en los puntos anteriores.

ENDEUDAMIENTO

- En el tercer trimestre 2021 el Grupo Realia ha amortizado 50 M. € del préstamo sindicado de Realia Patrimonio, S.L.U., con objeto de optimizar la tesorería disponible y reducir los costes financieros. Tras la amortización, el Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 503,82 M. € a 30 de septiembre de 2021, frente a los 577,35 M. € del cierre de 2020 (-12,7%). La totalidad de esta deuda financia el negocio patrimonial.
- La tesorería y equivalentes a septiembre de 2021 asciende a 72,19 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, la finalización de las promociones en curso, inicio de nuevas promociones, 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 2021, Realia tiene una deuda financiera neta de 431,63 M. €, frente a los 502,53 M. € de diciembre 2020 (-14,1%).

- El resultado financiero alcanza los -10,49 M.€ (-949% respecto a septiembre 2020 -1,00 M.€), este incremento del resultado financiero negativo se explica por varios factores:
 1. A que el tercer trimestre de 2020 se reflejaba el impacto de la aplicación de la NIIF 9 por la novación de las condiciones financieras del préstamo sindicado de Realia Patrimonio S.L.U. que supuso reflejar un resultado financiero positivo de 10 M.€, que ira revirtiendo a lo largo de la vida del préstamo impactando cada trimestre en -0,52 M.€.
 2. A la valoración de los derivados realizada por expertos independientes que en el tercer trimestre de 2021 ha sido de -0,32 M € frente a +0,56 M € del tercer trimestre de 2020.
 3. A otros ingresos financieros obtenidos hasta el tercer trimestre de 2021 por importe de 0,46 M €.

Si consideramos, exclusivamente, el resultado financiero derivado de la retribución del endeudamiento financiero del Grupo hasta el tercer trimestre de 2021, este hubiera alcanzado el importe de -9,08 M. € frente a los -10,36 M. € del mismo periodo de 2020, lo cual supone una mejora del 12,4%, debido a un menor importe y coste de la deuda.

- El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 1,84% para el tercer trimestre de 2021, frente al 1,80% en el mismo periodo del año 2020.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 47,91 M.€ hasta el tercer trimestre de 2021 (44,8% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 6,1% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (45,14 M. €.), y obedece básicamente a las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR) que inició su explotación en julio 2020; la progresiva recuperación de la actividad económica que ha llevado asociada la paulatina desaparición de ayudas a los arrendatarios por el impacto Covid-19; y al incremento de rentas por actualizaciones de contratos de oficinas..
- La ocupación global de los inmuebles de uso terciario en explotación, incluyendo la sociedad consolidada por el método de la participación (As Cancelas Siglo XXI, SL), se sitúa en el 91,1% a septiembre 2021 frente al 93,7 % de septiembre 2020. Este ligero descenso se origina por la repercusión que la crisis sanitaria ha tenido sobre los arrendamientos (menor actividad en los negocios, flex spaces, teletrabajo....) no obstante con la evolución positiva del Covid-19 se va incrementando la demanda de espacios por parte de nuevos arrendatarios.
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR) del edificio residencial de 85 viviendas en Tres Cantos (Madrid), a 30 de septiembre de 2021 tiene formalizados contratos de alquiler por el 87,5 % 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 prevista de 42,9 M.€, de la cual está pendiente 31,04 m.€.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- A 30 de septiembre de 2021 se han entregado 147 unidades por un importe de 42,96 M. €, frente a las 53 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2020 por importe de 7,54 M.€. Destacar el inicio de las entregas en la promoción “Valdebebas Unico”, durante el mes de septiembre de 2021, donde se han entregado 14 unidades por importe de 8,10 M.€. También se ha continuado con las entregas en las promociones “Brisas de Son Dameto” y “Essencia de Sabadell” donde conjuntamente, se han entregado 61 unidades por importe de 22,94 M.€. El resto de las entregas se han producido en promociones terminadas, destacando las entregas en la promoción Hato Verde V que ha supuesto hasta este tercer trimestre, la entrega de 32 unidades por importe de 5,99 M.€.
- Realia cuenta a 30 de septiembre de 2021 con un stock de 464 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 170 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 6.344.207 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.526.947 m².

2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS

(M.€)	3T 2021	3T 2020	Var. (%)
Ingresos Explotación	106,99	69,34	54,3
Ingresos patrimonio	61,08	58,56	4,3
Ingresos promociones	43,44	9,19	372,7
Ingresos servicios y otros	2,47	1,59	55,3
EBITDA Total	42,08	36,40	15,6
Beneficio Neto atribuible	33,17	2,02	1542,1
Deuda Financiera Neta	431,63	506,75	-14,8
Nº Acc. (M, excl. autocartera)	811,09	811,09	0,0
Beneficio por acción (€)	0,041	0,002	1950,0

3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS

	3T 2021	3T 2020	Var. (%)
Área de Patrimonio			
Superficie Total alquilable s/r (m2)	416.761	416.777	0
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	406.788	406.804	
- Uso residencial (BTR) ⁽¹⁾	9.973	9.973	
Ocupación (%)	91,0%	92,6%	-1,7
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	91,1%	93,7%	
- Uso residencial (BTR) ⁽¹⁾	87,5%	47,2%	
Área de Promociones			
Unidades (viv+loc+parcelas) entregadas			
M. €	42,96	7,54	469,8
Unidades	147	52,5	180
Nº Empleados	90	91	-1,1

(1) Inicio comercialización de Build to Rent (BTR) en junio 2020

Número de Empleados	3T 2021	3T 2020	Var. (%)
Totales ⁽¹⁾	90	91	-1,1
Realia Business	41	40	2,5
Realia Patrimonio	5	5	0,0
Hermanos Revilla ⁽¹⁾	44	46	-4,3

(1) Incluye 30 y 32 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios en los años 2021 y 2020.

4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(M.€)	3T 2021	3T 2020	Var. (%)
Ingresos Totales Explotación	106,99	69,34	54,3
Rentas	47,91	45,14	6,1
Provisión Gastos	13,02	13,33	-2,3
Promociones	42,96	7,54	469,8
Suelo	-	1,06	-100,0
Servicios	2,47	1,59	55,3
Otros ingresos (promoción y patrimonio)	0,63	0,68	-7,4
Margen Bruto	46,02	40,20	14,5
Alquileres	42,13	40,90	3,0
Promociones	3,05	-0,93	428,0
Servicios	0,84	0,23	265,2
Costes Estructura	-3,94	-3,80	-3,7
EBITDA	42,08	36,40	15,6
Amortizaciones	-0,23	-0,22	-4,5
Provisiones	5,08	-11,20	145,4
EBIT	46,93	24,98	87,9
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	21,45	-19,08	212,4
Resultado financiero neto	-10,49	-1,00	-949,0
Puesta en equivalencia	0,60	-0,25	340,0
Beneficio antes de Impuestos	58,49	4,65	1.157,8
Impuestos	-14,45	-0,89	-1.523,6
Beneficio después de Impuestos	44,04	3,76	1.071,3
Socios externos	10,87	1,74	524,7
Beneficio Neto Atribuible	33,17	2,02	1.542,1

- Los ingresos totales de explotación han aumentado un 54,3% (106,99 M.€), frente al mismo periodo del ejercicio 2020 (69,34 M.€), principalmente por:
 1. Los ingresos de Promociones, que han aumentado un 469,8%, por el inicio de las entregas en la promoción "Valdebebas Único" durante el mes de septiembre de 2021, se han entregado 14 unidades por importe de 8,10 M.€, además de continuar con las entregas en las promociones "Brisas de Son Dameto" y "Essencia de Sabadell" habiendo entregado 61 unidades por importe de 22,94 M.€. El resto de las entregas se han producido en promociones terminadas, destacando las entregas en la promoción Hato Verde V que ha supuesto hasta este tercer trimestre, la entrega de 32 unidades por importe de 5,99 M.€.

2. Los ingresos por rentas han aumentado un 6,1% en 2021, y obedece básicamente a las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR) que inició su explotación en julio 2020; la progresiva recuperación de la actividad económica que ha llevado asociada la paulatina desaparición de ayudas a los arrendatarios por el impacto Covid-19; y al incremento de rentas por actualizaciones de contratos de oficinas.
- El EBITDA se ha incrementado un 15,6% hasta 42,08 M.€, siendo el margen bruto positivo en todas las áreas de actividad que desarrolla el Grupo.
 - La dotación\reversión neta de provisiones ha ascendido a un total de +5,08 M.€ al 30 de septiembre de 2021, frente a -11,20 M.€ en el mismo periodo 2020, con el siguiente desglose:

Desglose Provisiones (M.€)	3T 2021	3T 2020
Exceso provisiones	-	0,12
Producto terminado residencial	5,43	1,23
Suelos y obra en curso	-0,52	-11,48
Otros (clientes, litigios,...)	0,17	-1,07
Total	5,08	-11,20

- Reversión hasta 30 septiembre 2021, de las provisiones asociadas a las entregas del producto terminado residencial por importe de 5,43 M. €, frente a las aplicadas en el mismo periodo de 2020 (+1,23 M. €.).
 - Dotación de provisión de existencias, suelos y obra en curso en septiembre 2021 por importe de 0,52 M.€, menor a la dotación realizada en el mismo periodo de 2020 (11,48 M.€), que recogían el presumible impacto Covid-19.
 - Reversión hasta el tercer trimestre de 2021 de las provisiones de clientes y litigios por importe de 0,17 M. €, frente a las dotaciones en el mismo periodo de 2020 (1,07 M. €), mayoritariamente para cubrir impactos negativos derivados del efecto Covid-19.
- El impacto por valoración de los activos patrimoniales (NIC 40) recogido en los estados financieros a septiembre de 2021, según la valoración realizada por expertos independientes a 30 de junio 2021, ha supuesto un resultado positivo de 20,52 M. €, frente a los 19,08 M. € negativos de septiembre de 2020. Esta evolución favorable se debe a las mejores expectativas en la recuperación de la situación económica generada por el Covid-19.

En el tercer trimestre 2021, el Grupo Realia procedió a la venta de la parcela sita en el Plan Especial de Reforma Interior del Sector Parc Central (22@) por importe de 18,5 M. € (igual a la valoración realizada por experto independiente en junio de 2021). Adicionalmente se ha reflejado un resultado de 0,93 M. € en el epígrafe valoración de inversiones inmobiliarias, motivado por ajustes de costes urbanísticos en la parcela.

- El resultado financiero alcanza los -10,49 M.€ (-949% respecto a septiembre 2020 -1,00 M.€), este incremento del resultado financiero negativo se explica por varios factores:
 1. A que el tercer trimestre de 2020 se reflejó el impacto de la aplicación de la NIIF 9 por la novación de las condiciones financieras del préstamo sindicado de Realia Patrimonio S.L.U. que supuso reflejar un resultado financiero positivo de 10 M.€, que ira revirtiendo a lo largo de la vida del préstamo impactando cada trimestre en -0,52 M.€.

2. A la valoración de los derivados realizada por expertos independientes que en el tercer trimestre de 2021 ha sido de -0,32 M € frente a +0,56 M € del tercer trimestre de 2020.
3. A otros ingresos financieros obtenidos hasta el tercer trimestre de 2021 por importe de 0,46 M €.

Si consideramos, exclusivamente, el resultado financiero derivado de la retribución del endeudamiento financiero del Grupo hasta el tercer trimestre de 2021, este hubiera alcanzado el importe de -9,08 M. € frente a los -10,36 M. € del mismo periodo de 2020, lo cual supone una mejora del 12,4% por menor deuda y mejor coste de la misma.

- El resultado de las sociedades puestas en equivalencia (fundamentalmente la sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.L., participada al 50%), ha aumentado un 340% (0,60 M. € a 30 de septiembre de 2021, frente a -0,25 M. € en el mismo periodo de 2020), aunque se ha producido una mejoría respecto al tercer trimestre de 2020, el impacto de la crisis sanitaria generada por el Covid-19 y las medidas restrictivas de la actividad comercial dictadas por la Xunta de Galicia, ha seguido impactando, aunque en menor medida, en la valoración del activo y en los ingresos de las rentas del Centro Comercial As Cancelas donde han continuado las ayudas a los comerciantes, se espera que la buena evolución de la pandemia, incida positivamente en la recuperación del Centro y vuelva a alcanzar sus niveles pre-covid.
- En resumen, el beneficio antes de impuestos a septiembre de 2021 asciende a 58,49 M. €, frente a los 4,65 M.€ en el mismo periodo de 2020 (+1157,8%). Este aumento se justifica principalmente:
 1. Por la mejora del margen bruto de todas las áreas del negocio.
 2. Por la aplicación/reversión neta de provisiones, tal y como se ha comentado en un punto anterior.
 3. Y por la variación en el resultado de la valoración de las inversiones inmobiliarias a valor razonable 21,45 M.€ en septiembre 2021 frente a -19,08 M.€ del mismo periodo de 2020.
- Consecuentemente, el beneficio después de impuesto atribuible a 30 de septiembre de 2021 asciende a 33,17 M.€, frente a 2,02 M.€ en el mismo periodo de 2020 (+1542,1%).

5.- BALANCE CONSOLIDADO

(M.€)	ACTIVO	3T 2021	2020	PASIVO	3T 2021	2020
	Inmovilizado material	2,12	2,31	Patrimonio neto atribuido	1.081,82	1.035,75
	Inversiones inmobiliarias	1.468,94	1.464,12	Minoritarios	248,79	238,03
	Existencias	321,48	339,37	Deuda con entidades de crédito	503,82	577,35
	Deudores y cuentas a cobrar	12,63	16,71	Acreeedores y cuentas a pagar	40,76	36,04
	Tesorería y equivalentes	72,19	74,82	Otros pasivos	208,88	206,57
	Otros activos	206,71	196,41			
	Total Activo	2.084,07	2.093,74	Total Pasivo	2.084,07	2.093,74

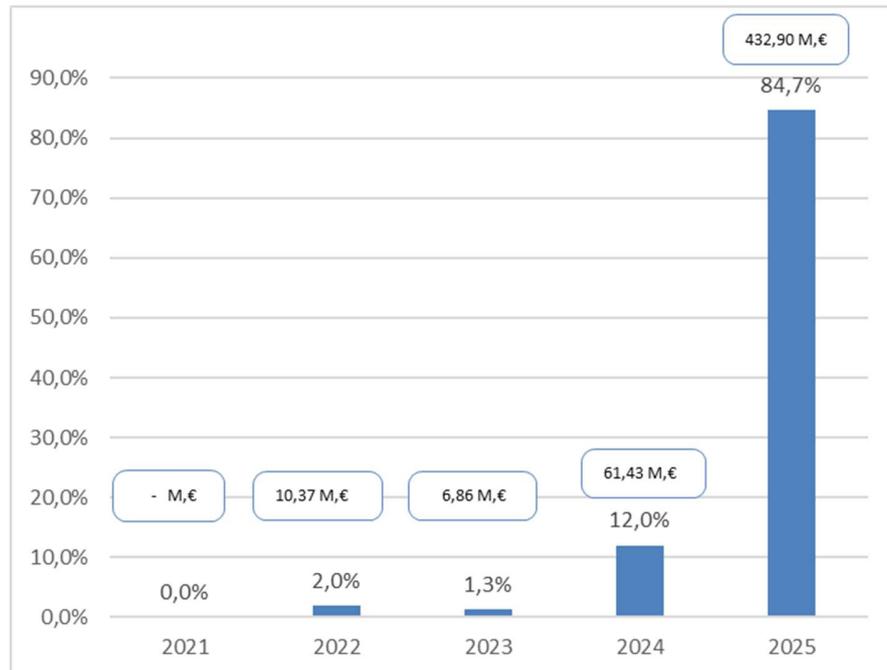
6.- ESTRUCTURA FINANCIERA

(M.€)	Área Patrimonio	Área Promoción y Suelo	3T 2021	3T 2020	Var. (%)	dic. 2020	Var. (%) 3T 2021 s/ dic.2020
Sindicados	465,19	-	465,19	536,54	-13,3	526,56	-11,7
Otros Préstamos	46,37	-	46,37	46,15	0,5	59,77	-22,4
Valoración Derivados	6,17	-	6,17	8,30	-25,7	7,93	-22,2
Intereses	1,21	-	1,21	1,39	-12,9	1,36	-11,0
Gastos de formalización y ajuste valoración refinanciación	-15,12	-	-15,12	-19,33	21,8	-18,27	17,2
Deuda financiera bruta	503,82	-	503,82	573,05	-12,1	577,35	-12,7
Tesorería	37,12	35,07	72,19	66,30	8,9	74,82	-3,5
Deuda financiera neta	466,70	-35,07	431,63	506,75	-14,8	502,53	-14,1

- En el tercer trimestre 2021 el Grupo Realia ha amortizado 50 M. € del préstamo sindicado de Realia Patrimonio, SLU, con objeto de optimizar la tesorería disponible y reducir los costes financieros. Tras la amortización, el Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 503,82 M. € a 30 de septiembre de 2021, frente a los 577,35 M. € del cierre de 2020 (-12,7%). La totalidad de esta deuda financia el negocio patrimonial.
- La tesorería y equivalentes a septiembre de 2021 asciende a 72,19 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, la finalización de las promociones en curso, inicio de nuevas promociones, 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 2021, Realia tiene una deuda financiera neta de 466,70 M. €, frente a los 502,53 M. € de diciembre 2020 (-14,1%).
- Con fecha 27 abril de 2020, el Grupo Realia firmó un contrato de novación del contrato de préstamo sindicado de Realia Patrimonio, SLU. y 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, que ira revirtiendo a lo largo de la vida del préstamo generando un gasto financiero cada trimestre de 0,5 M €.
- El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 1,84% para el tercer trimestre de 2021, frente al 1,80% en el mismo periodo del año 2020.

- En el tercer 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.€)	3T 2021	3T 2020	Var. (%)
Rentas	47,91	45,14	6,1%
Provisión Gastos	13,02	13,33	-2,3%
Otros Ingresos	0,15	0,09	66,7%
Total Ingresos ⁽²⁾	61,08	58,56	4,3%
Gastos comunes edificios ⁽²⁾	-16,11	-15,12	-6,5%
Resto Gastos	-2,84	-2,54	-11,8%
Total Margen Bruto	42,13	40,90	3,0%
Margen bruto s/rentas (%)	87,9%	90,6%	-2,7%

(1) Los datos de este cuadro son consolidados del negocio. No se incluyen datos de la participación As Cancelas que se anotan de forma proporcional (50%)

(2) Incluyen ingresos y gastos por la actividad de Build to Rent "BTR" por importe de 0,55 M.€ y -0,09 M.€ en sept.2021 y 0,05 M.€ y -0,03 M.€ en sept.2020, respectivamente.

- Las rentas por alquileres de los activos patrimoniales de Realia ascienden a 47,91 M.€ hasta el tercer trimestre de 2021 (un 44,8% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 6,1% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (45,14 M. €.), y obedece básicamente a las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR) que inició su explotación en julio 2020; la progresiva recuperación de la actividad económica que ha llevado asociada la paulatina desaparición de ayudas a los arrendatarios por el impacto Covid-19; y al incremento de rentas por actualizaciones de contratos de oficinas.
- El margen bruto del negocio patrimonial se ha incrementado un 3,0% (42,13 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2020 (40,90 M.€), debido al aumento de las rentas del 6,1% y compensado por un incremento en los gastos de explotación originado por una mayor actividad en los inmuebles.
- La evolución del negocio patrimonial durante el ejercicio 2021 se ha visto afectado en menor medida respecto a septiembre de 2020, por la crisis sanitaria del Covid-19, pero Realia ha continuado con su política de apoyo a sus clientes, aplicada durante 2020 y contribuyendo al relanzamiento de la actividad económica y comercial de sus arrendatarios, que se han visto afectados por las restricciones para el ejercicio pleno de su actividad económica.

Rentas - Datos operativos ⁽¹⁾

(M.€)	3T 2021	3T 2020	Var. (%)
Rentas	50,79	48,04	5,7%
Provisión Gastos	14,02	14,33	-2,2%
Otros Ingresos	0,15	0,09	66,7%
Total Ingresos ⁽²⁾	64,96	62,46	4,0%
Gastos comunes edificios ⁽²⁾	-17,18	-16,21	-6,0%
Resto Gastos	-3,45	-3,19	-8,2%
Total Margen Bruto	44,33	43,06	2,9%
Margen bruto s/rentas (%)	87,3%	89,6%	-2,3%

(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 ingresos y gastos por la actividad de Build to Rent "BTR" por importe de 0,55 M.€ y -0,09 M.€ en sept.2021, frente a 0,05 M.€ y -0,03 M.€ en sept.2020, respectivamente.

Ingresos por Rentas operativas ⁽¹⁾
Rentas por usos

(M.€)	3T 2021	3T 2020	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 3T 2021 (%)	Ocup. 3T 2020 (%)
Oficinas	36,25	35,21	3,0%	226.842	92,2%	94,9%
CBD	18,08	17,59	2,8%	84.551	94,5%	98,5%
BD	6,21	6,26	-0,8%	42.635	93,1%	91,7%
Periferia	11,96	11,36	5,3%	99.656	90,0%	93,2%
Centros Comerciales	12,53	11,22	11,7%	136.689	86,4%	89,9%
Residencial ⁽²⁾	0,48	0,05	860,0%	9.973	87,5%	47,2%
Otros	1,53	1,56	-1,9%	43.257	99,8%	100,0%
Total Ingresos	50,79	48,04	5,7%	416.761	91,0%	92,6%

(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) Inicio comercialización de Build to Rent (BTR) en junio 2020

- La ocupación global de los inmuebles en explotación se sitúa en el 91,0% al final del tercer trimestre del ejercicio 2021 frente al 92,6% del mismo periodo de 2020, esta disminución se debe principalmente al ajuste de espacios que están llevando a cabo los arrendatarios por las incertidumbres derivadas del Covid-19 sobre la recuperación de la actividad económica; las nuevas tendencias hacia los espacios flexibles y la implantación del teletrabajo.

- Los ingresos por rentas operativas al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2021 ascienden a 50,79 M.€ con una subida del 5,7% respecto al mismo periodo de 2020 (48,04 M. €), y obedece básicamente a las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR) que inició su explotación en julio 2020; la progresiva recuperación de la actividad económica que ha llevado asociada la paulatina desaparición de ayudas a los arrendatarios por el impacto Covid-19; y al incremento de rentas por actualizaciones de contratos de oficinas.
- El porcentaje de ocupación de las Oficinas disminuye en un 2,7%, al 30 de septiembre de 2021 respecto al mismo periodo del 2020, originado principalmente por: los ajustes de espacios de los arrendatarios en las áreas CBD y Periferia (menor actividad en los negocios, flex spaces, teletrabajo...); y en menor medida por la salida puntual de inquilinos, cuyos espacios se encuentran en comercialización. Los ingresos por alquileres han subido un 3,0% principalmente la disminución de las ayudas realizadas a los arrendatarios.
- El porcentaje de ocupación de los Centros Comerciales ha disminuido en un 3,5% al 30 de septiembre 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 aumentado un 11,7% motivado principalmente por la disminución de las medidas comerciales de apoyo a los comerciantes de los centros comerciales y de ocio.

Rentas por ciudades

(M.€)	3T 2021	3T 2020	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 3T 2021 (%)	Ocup. 3T 2020 (%)
Madrid	37,64	34,84	8,0%	260.670	92,5%	92,3%
CBD	18,94	18,22	4,0%	80.452	95,9%	98,9%
BD	7,07	6,89	2,6%	49.878	94,1%	92,9%
Periferia	11,63	9,73	19,5%	130.340	89,8%	88,1%
Barcelona	4,69	4,86	-3,5%	32.325	95,3%	99,3%
Resto	8,46	8,34	1,4%	123.766	86,7%	91,4%
Total Ingresos	50,79	48,04	5,7%	416.761	91,0%	92,6%

- Por ciudades se observa un claro incremento de rentas en Madrid (+8,0%), motivado por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR); por el alquiler completo de un edificio en la periferia (Nudo II); y por la disminución de las ayudas realizadas a los arrendatarios.
- Por el contrario, en Barcelona observamos un descenso en rentas (-3,5%), originado principalmente por las disminuciones de apoyos comerciales a los arrendatarios y renovaciones de contratos realizadas en periodo Covid-19.
- El resto de ciudades (Guadalajara, Murcia y Santiago) con un incremento en rentas del 1,4%, motivado principalmente por la disminución de las medidas comerciales de apoyo a los comerciantes de los centros comerciales y de ocio.

8.- NEGOCIO RESIDENCIAL (PROMOCION Y SUELO)

(M.€)	3T 2021	3T 2020	Var. (%)
Ingresos			
Promociones	42,96	7,54	469,8%
Suelo y otros	0,48	1,65	-70,9%
Total Ingresos	43,44	9,19	372,7%
Gastos			
Costes venta	-38,44	-8,65	-344,4%
Resto costes	-1,95	-1,47	-32,7%
Total Gastos	-40,39	-10,12	-299,1%
Margen bruto Promociones	3,05	-0,93	428,0%
Margen bruto Promociones (%)	7,0%	-10,1%	169,3%
Aplicación/Reversión Provisiones P. Terminado	5,43	1,23	341,5%
Margen bruto con Provisiones	8,48	0,30	2726,7%

Promoción residencial

- El total de ingresos del área de promoción y suelo a 30 de septiembre de 2021 han ascendido a 43,44 M. €, un 372,7% más que en el mismo periodo de 2020 (9,19 M. €).
- A 30 de septiembre de 2021 se han entregado 147 unidades por un importe de 42,96 M. €, frente a las 53 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2020 por importe de 7,54 M.€. Destacar el inicio de las entregas en la promoción “Valdebebas Único”, durante el mes de septiembre de 2021, donde se han entregado 14 unidades por importe de 8,10 M.€. También se ha continuado con las entregas en las promociones “Brisas de Son Dameto” y “Essencia de Sabadell” donde conjuntamente, se han entregado 61 unidades por importe de 22,94 M.€. El resto de las entregas se han producido en promociones terminadas, destacando las entregas en la promoción Hato Verde V que ha supuesto hasta este tercer trimestre, la entrega de 32 unidades por importe de 5,99 M.€
- El margen bruto ajustado por las provisiones de esta actividad a 30 de septiembre de 2021 (8,48 M. €) se sitúa en un 19,5% s/ los ingresos totales del área, frente a los 0,30 M. € (3,3% s/ los ingresos totales del área) del mismo periodo del ejercicio 2020.
- Realia cuenta a 30 de septiembre de 2021 con un stock de 464 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega (170 de ellas reservadas/vendidas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- Además, Realia ha iniciado en este año 2021, la comercialización de 183 unidades correspondientes a las promociones “Sabadell FII – 55 unidades”, “Glorias - 48 unidades” en Barcelona y “Parque del Ensanche II – 80 unidades” en Alcalá de Henares – Madrid.
- Realia cuenta, a 30 de septiembre de 2021, con una cartera de suelo, en sus distintos estadios urbanísticos, de 6.344.207 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.526.947 m² edificables. El 30,8% de ellos son suelos finalistas y el 44,4% están en Madrid.

9.- RIESGOS DERIVADOS COVID-19

Tras la vacunación masiva de la población (actualmente estamos en índices de contagios por debajo de 50 personas por cada 100.000 habitantes), parece que las perspectivas son muchos más halagüeñas que en periodos precedentes. Esta mejora sanitaria de la población española tiene que contribuir definitivamente al relanzamiento de la economía española, donde se estima que el PIB crezca en torno al 6% para este año.

De consolidarse las perspectivas descritas anteriormente, su impacto en el sector inmobiliario lo podemos resumir en:

- a) Mantenimiento de la demanda de vivienda nueva, que permite continuar con las promociones en marcha e iniciar nuevos proyectos, no obstante, existe un riesgo elevado por la crisis de “las materias primas” y del “mercado laboral de la construcción”, que de seguir manteniéndose, implicará un importante incremento en los costes de producción, con su correspondiente repercusión en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales.
- b) La evolución del mercado es 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 qué tipo de producto.
- c) 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.
- d) Poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- e) 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.
- f) 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 de desarrollo en vivienda social 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.
- g) 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 muy ligadas a las expectativas de recuperación del consumo 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.

- h) La conjunción de todos estos factores descritos en los puntos anteriores pueden 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 tercer trimestre de 2021 en 0,698 euros, con una subida del 2,6% respecto al precio de cierre del ejercicio 2020.

	30/09/2021
Cotización al cierre (€ / acción)	0,698
Capitalización bursátil al cierre (€)	572.545.457
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	0,782
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,622
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,697
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	90
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	131

11.- HECHOS POSTERIORES

- Según hecho relevante comunicado por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., con fecha 8 de octubre de 2021, a la CNMV:
 - La filial inmobiliaria de FCC, FCyC, S.L.U. ("FCC Inmobiliaria") ha llegado a un acuerdo con Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. ("CEC") para la adquisición por parte de FCC Inmobiliaria de un porcentaje del 13,11% del capital social de Realia Business, S.A. ("Realia") a CEC por un importe en efectivo de 83,9 millones de euros (equivalente a un precio de 0,78 euros/acción), logrando una participación directa de control en Realia de un 50,1%, lo que supone su consolidación global en el Grupo FCC.

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.

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.