

REALIA



RESULTADOS 1S 2024

29 de julio 2024

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 e incertidumbres**
- 12.- Datos Bursátiles**
- 13.- 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 en el primer semestre de 2024 de 61,36 M.€, frente a los 53,85 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2023 (+13,9%).
- La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2023, ha sido:

Patrimonio: 44,53 M.€ (+0,1%)

Promociones: 13,96 M.€ (+89,9%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 2,87 M.€ (+41,4% respecto a junio 2023).

En el área de patrimonio el incremento de los ingresos ha sido del 0,1% que se justifica por los mayores ingresos en la actividad Build to Rent (BTR) (+0,99 M.€), contrarrestado por (-0,93 M.€) debido al efecto neto de la actualización de rentas y a una menor ocupación de activos de uso terciario por -1,4%, respecto de junio de 2023.

En el área de promoción, los ingresos han aumentado un 89,9% (+6,61 M.€) respecto a junio de 2023, que se justifica por el incremento de las unidades entregadas y del precio medio las mismas.

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 incremento de los ingresos por prestación de servicios y otros ha sido del +41,4% (0,84 M.€), es debido al aumento de los honorarios de gestión y comercialización por el incremento en las reservas/ventas de las promociones comercializadas a terceros.

- Los gastos operacionales han alcanzado 26,26 M.€ con un incremento del 13,7% respecto a junio de 2023 (23,09 M. €); que se justifica mayoritariamente por el mayor coste de las unidades entregadas (2,86 M. €).
- Los gastos generales se sitúan en 2,53 M.€, con una disminución del 13,4% respecto al mismo periodo del 2023 (2,92 M.€), motivado por la mayor facturación de prestación de servicios a terceros; contrarrestando el efecto de la inflación y el incremento de costes laborales.
- Respecto a las provisiones, en el primer semestre de 2024 se ha producido una dotación neta de -0,84 M.€, frente a una reversión neta de +1,20 M.€ en el mismo periodo de 2024. Los movimientos más significativos son:
 - Reversión, de las provisiones asociadas a las entregas del producto terminado residencial por importe de 0,41 M.€, frente a las revertidas en el mismo periodo de 2023 (1,03 M.€).
 - Dotación de provisión de existencias (suelos) por importe de -1,30 M.€, frente a la reversión realizada en el mismo periodo de 2023 (0,35 M.€).
 - Reversión por riesgos (clientes, litigios, garantía decenal del producto entregado, etc.) por importe de 0,05 M.€, frente a la dotación realizada en el mismo periodo de 2023 (-0,18 M.€).

- El Resultado Bruto de Explotación – “EBITDA Ajustado” (incluye las provisiones asociadas al activo circulante por importe de -0,84 M.€), aumenta un 9,3%, situándose en 31,73 M.€, frente a los 29,04 M.€ del primer semestre de 2023, debido a la mejora en los márgenes tanto en la actividad de promoción como en el área de patrimonio.

Sin considerar el impacto de las provisiones asociadas al activo circulante, el EBITDA se situaría en 32,57 M.€ (+17,0%), frente a los 27,83 M.€ de junio de 2023.

- El impacto por valoración de los activos patrimoniales (NIC 40) recogido en los estados financieros, según la valoración realizada por expertos independientes a 30 de junio de 2024, ha supuesto un resultado positivo de 1,86 M.€ (+0,3% variación valor respecto a dic. 2023), frente a los 15,03 M.€ negativos en el primer semestre de 2023. Esta valoración sigue afectada por los altos tipos de interés que han conllevado un alza de las yields exigidas por los inversores para determinadas tipologías activos en alquiler. La valoración de los activos en BtR ha supuesto un incremento de 12,1 M.€ que ha contrarrestado la pérdida de valor de otros activos (oficinas principalmente).
- El resultado financiero en el primer semestre de 2024 ha sido negativo por importe de 11,89 M.€, frente a un importe negativo de 7,97 en el mismo periodo de 2023. Esta variación negativa interanual de 3,92 M.€, se justifica por un incremento de 2,79 M.€ de coste financiero ordinario debido al incremento de los tipos de interés por el alza del euribor y la finalización de las coberturas de tipo de interés que tenía el Grupo, así como por 1,13 M.€ de resultado financiero extraordinario positivo producido en 2023.

Sin considerar el impacto de estos otros ingresos financieros atípicos u extraordinarios, el resultado financiero ordinario del Grupo en el primer semestre de 2024, este hubiera alcanzado el importe de -11,89 M.€ frente a los -9,10 M.€ del mismo periodo de 2023, lo cual supone un incremento del 30,7%, debido al alza de los costes por la financiación referenciada al euribor y la finalización de las coberturas de tipo de interés que tenía el Grupo.

- En resumen, el beneficio antes de impuestos a junio de 2024 asciende a 22,88 M.€, frente a los 7,13 M.€ en el mismo periodo de 2023 (+220,9%). Este incremento se origina principalmente por:
 1. Mayor resultado por valoración de los activos patrimoniales (+16,89 M.€).
 2. Al mayor “EBITDA Ajustado” (+2,69 M.€), que se origina por la mejora en los márgenes de todas sus actividades.
 3. Y al incremento del resultado financiero negativo como consecuencia del encarecimiento del coste financiero motivado por el alza del euribor, la finalización de coberturas de tipo de interés y por los ingresos financieros extraordinarios en el primer semestre de 2023 (-3,92 M.€).
- El BDI a 30 de junio de 2024 se sitúa en 18,36 M.€, lo que supone un incremento del 205,0% respecto a los 6,02 M.€ del mismo periodo de 2023, donde destaca el impacto de la variación positiva por valoración de activos patrimoniales una vez deducidos los impuestos (+12,76 M.€), además de lo expuesto en los puntos anteriores.
- El Resultado Neto atribuible alcanzó 17,64 M.€ a 30 de junio de 2024, un 219,6% superior al obtenido en el mismo periodo del primer semestre anterior (5,52 M.€), destacando el impacto de la variación positiva de la valoración de activos patrimoniales deducidos los impuestos y socios minoritarios (+12,43 M.€).

ENDEUDAMIENTO

- A 30 de junio de 2024, el Grupo Realia tiene una deuda financiera neta de 496,52 M.€, frente a los 507,73 M.€ de junio de 2023 (-2,2%).
- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 557,53 M.€ a 30 de junio de 2024, frente a los 537,79 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2023 (+3,7%), y una tesorería y equivalentes a 30 de junio de 2024 que asciende a 61,01 M.€, frente a los 30,06 M.€ de junio de 2023 (+ 103,0%); que se destinará: al repago de la deuda, la finalización de las promociones en curso, inicio de nuevas promociones, la realización de capex de los actuales activos que permitan cubrir las exigencias de los arrendatarios en cuanto a sostenibilidad y bienestar (tecnología, salud laboral...) y al desarrollo de nuevos proyectos.
- El resultado financiero en el primer semestre de 2024 ha sido negativo por importe de 11,89 M.€, frente a un importe negativo de 7,97 en el mismo periodo de 2023. Esta variación negativa interanual de 3,92 M.€, se justifica por un incremento de 2,79 M.€ de coste financiero ordinario debido al incremento de los tipos de interés por el alza del euribor y la finalización de las coberturas de tipo de interés que tenía el Grupo, así como por 1,13 M.€ de resultado financiero extraordinario positivo producido en 2023

Sin considerar el impacto de estos otros ingresos financieros atípicos u extraordinarios, el resultado financiero ordinario del Grupo en el primer semestre de 2024, este hubiera alcanzado el importe de -11,89 M.€ frente a los -9,10 M.€ del mismo periodo de 2023, lo cual supone un incremento del 30,7%, debido al alza de los costes por la financiación referenciada al euribor y la finalización de las coberturas de tipo de interés que tenía el Grupo.

- El tipo medio ponderado de los préstamos se sitúa en el 5,02% a 30 de junio de 2024, frente al 2,88% (incluyendo derivados) en el mismo periodo del año 2023.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos del área patrimonial por alquileres de los inmuebles de Realia ascienden a 44,53 M.€ al 30 de junio de 2024, con un aumento del 0,1% respecto al mismo periodo del primer semestre precedente (44,47 M.€), que se justifica: por los mayores ingresos en la actividad Build to Rent (BTR) (+0,99 M.€), contrarrestado por (-0,93 M.€) debido al efecto neto de la actualización de rentas y a una menor ocupación de activos de uso terciario por -1,4%, respecto de junio de 2023.
- 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 90,9% a junio de 2024 frente al 92,3% de junio 2023.
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), teniendo a 30 de junio de 2024 un total de 280 viviendas en Tres Cantos (Madrid), frente a las 128 viviendas en explotación en el mismo periodo de 2023.

La ocupación global de los inmuebles destinados a la actividad Built to Rent (BTR) se sitúa a junio de 2024 en un 98,9%, frente al 100,0% de junio 2023.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- A 30 de junio de 2024 se ha continuado con las entregas del stock del producto terminado en las distintas promociones, habiéndose entregado 26,5 unidades por un importe de 13,49 M. €, frente a las 23,5 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2023 por importe de 6,67 M.€. Este incremento del 102,2% se justifica por la diferencia entre los precios medios de las unidades entregadas, siendo de 0,51 M.€ en junio de 2024, frente a 0,28 M.€ de junio de 2023.
- Realia cuenta a 30 de junio de 2024 con un stock de 544,0 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 187,5 de ellas se encuentran reservadas o vendidas. Además, cuenta con 25 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- La cartera de suelo actual de Realia, en sus distintos estadios urbanísticos, asciende a 6.925.735 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.710.671 m².

2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS
PRINCIPALES MAGNITUDES

(Millones de euros)	1S 2024	1S 2023	Var. (%)
Ingresos Explotación	61,36	53,85	13,9
Ingresos patrimonio	44,53	44,47	0,1
Ingresos promociones	13,96	7,35	89,9
Ingresos servicios y otros	2,87	2,03	41,4
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA Ajustado) ⁽¹⁾	31,73	29,04	9,3
Resultado valoración Inv. Inmobiliarias V. Razonable	1,86	-15,03	112,4
Resultado Financiero	-11,89	-7,97	49,2
BDI	18,36	6,02	205,0
Resultado Neto atribuible	17,64	5,52	219,6
Deuda Financiera Neta	496,52	507,73	-2,2
Nº Acc. (M, excl. autocartera)	811,09	811,09	0,0

⁽¹⁾ Incluye provisiones asociadas al activo circulante

3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS

DATOS OPERATIVOS	1S 2024	1S 2023	Var. (%)
Área de Patrimonio			
Superficie Total alquilable s/r (m2)	438.974	418.539	4,9
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	403.879	403.879	
- Uso residencial (BTR)	35.095	14.660	
Ocupación (%)	91,6%	92,6%	-1,1
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	90,9%	92,3%	
- Uso residencial (BTR)	98,9%	100,0%	
Área de Promociones			
Unidades (viv+loc+parcelas) entregadas			
M. €	13,49	6,67	102,2
Unidades	26,5	23,5	12,8
Nº Empleados	75	78	-3,8

Número de Empleados	1S 2024	1S 2023	Var. (%)
Totales ⁽¹⁾	75	78	-3,8
Realia Business	43	42	2,4
Realia Patrimonio	7	7	0,0
Planigesa ⁽¹⁾	25	29	-13,8

(1) Incluye 20 y 24 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios en los años 2024 y 2023.

4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(M.€)	1S 2024	1S 2023	Var. (%)
Ingresos Totales Explotación	61,36	53,85	13,9
Rentas	35,33	34,91	1,2
Provisión Gastos	9,03	9,52	-5,1
Promoción y suelo	13,49	6,67	102,2
Servicios	2,87	2,03	41,4
Otros ingresos (promoción y patrimonio)	0,64	0,72	-11,1
Margen Bruto (Ajustado) ⁽¹⁾	34,26	31,96	7,2
Alquileres	31,86	31,63	0,7
Promoción y suelo	1,63	-0,33	593,9
Servicios	0,77	0,66	16,7
Costes Estructura	-2,53	-2,92	13,4
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA Ajustado) ⁽¹⁾	31,73	29,04	9,3
Amortizaciones	-0,08	-0,11	27,3
Deterioros y otros resultados	-	-	-
EBIT	31,65	28,93	9,4
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	1,86	-15,03	112,4
Resultado financiero neto	-11,89	-7,97	-49,2
Puesta en equivalencia	1,26	1,20	5,0
Beneficio antes de Impuestos	22,88	7,13	220,9
Impuestos	-4,52	-1,11	-307,2
Beneficio después de Impuestos	18,36	6,02	205,0
Socios externos	0,72	0,50	44,0
Beneficio Neto Atribuible	17,64	5,52	219,6

⁽¹⁾ incluye provisiones asociadas al activo circulante

- Los ingresos totales de explotación han alcanzado 61,36 M.€, incrementándose un 13,9% frente al mismo periodo del primer semestre 2023 (53,85 M.€), principalmente por:
 1. Mayores entregas del producto terminado en stock en las distintas promociones, habiéndose entregado 26,5 unidades por un importe de 13,49 M.€, frente a las 23,5 unidades del mismo periodo de 2023 por importe de 6,67 M.€. Este incremento del 102,2% se justifica por la diferencia entre los precios medios de las unidades entregadas, siendo de 0,51 M.€ en junio de 2024, frente a 0,28 M.€ de junio de 2023.

2. Las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 35,33 M.€ al 30 de junio de 2024 (57,6% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 1,2% respecto al mismo periodo del primer semestre precedente (34,91 M.€), que obedece básicamente a los mayores ingresos por rentas en la actividad Build to Rent (BTR) (+0,85 M.€), contrarrestado por una ligera disminución de los ingresos por rentas de los activos de uso terciario (-0,44 M. €) debido a la menor ocupación (-1,4% respecto a junio 2023).

La provisión de gastos repercutidos a los arrendatarios asciende a 9,03 M.€ a 30 de junio de 2024, frente a 9,52 M.€ del mismo periodo del primer semestre 2023, lo que representa un descenso del 5,1%.

- El Resultado Bruto de Explotación – “EBITDA Ajustado” (incluye las provisiones asociadas al activo circulante por importe de -0,84 M.€), aumenta un 9,3%, situándose en 31,73 M.€, frente a los 29,04 M.€ del primer semestre de 2023, debido a la mejora en los márgenes tanto en la actividad de promoción como en el área de patrimonio.

Sin considerar el impacto de las provisiones asociadas al activo circulante, el EBITDA se situaría en 32,57 M.€ (+17,0%), frente a los 27,83 M.€ de junio de 2023.

- La dotación\reversión neta de provisiones ha ascendido a un total de -0,84 M.€ al 30 de junio de 2024, frente a +1,20 M.€ en el mismo periodo 2023, con el siguiente desglose:

Desglose Provisiones (M.€)	1S 2024		1S 2023	
	Área Promoción y suelo	Área Patrimonio	Área Promoción y suelo	Área Patrimonio
Producto terminado residencial / Venta suelo	0,41		1,03	
Suelos y obra en curso	-1,30	-	0,35	-
Otros (clientes, litigios, garantía decenal, etc.)	0,17	-0,12	-0,32	0,14
Total Provisiones por área	-0,72	-0,12	1,06	0,14
Total Provisiones	-0,84		1,20	

- El impacto por valoración de los activos patrimoniales (NIC 40) recogido en los estados financieros, según la valoración realizada por expertos independientes a 30 de junio de 2024, ha supuesto un resultado positivo de 1,86 M.€ (+0,3% variación valor respecto a dic. 2023), frente a los 15,03 M.€ negativos en el primer semestre de 2023. Esta valoración sigue afectada por los altos tipos de interés que han conllevado un alza de las yields exigidas por los inversores para determinadas tipologías activos en alquiler. La valoración de los activos en BtR ha supuesto un incremento de 12,1 M.€ que ha contrarrestado la pérdida de valor de otros activos (oficinas principalmente).
- El resultado financiero en el primer semestre de 2024 ha sido negativo por importe de 11,89 M.€, frente a un importe negativo de 7,97 en el mismo periodo de 2023. Esta variación negativa interanual de 3,92 M.€, se justifica por un incremento de 2,79 M.€ de coste financiero ordinario debido al incremento de los tipos de interés por el alza del euríbor y la finalización de las coberturas de tipo de interés que tenía el Grupo, así como por 1,13 M.€ de resultado financiero extraordinario positivo producido en 2023.

Sin considerar el impacto de estos otros ingresos financieros atípicos u extraordinarios, el resultado financiero ordinario del Grupo en el primer semestre de 2024, este hubiera alcanzado el importe de -11,89 M.€ frente a los -9,10 M.€ del mismo periodo de 2023, lo cual supone un incremento del 30,7%, debido al alza de los costes por la financiación referenciada al euribor y la finalización de las coberturas de tipo de interés que tenía el Grupo.

- En resumen, el beneficio antes de impuestos a junio de 2024 asciende a 22,88 M.€, frente a los 7,13 M.€ en el mismo periodo de 2023 (+220,9%). Este descenso se origina principalmente por:
 1. Mayor resultado por valoración de los activos patrimoniales (+16,89 M.€).
 2. Al mayor “EBITDA Ajustado” (+2,69 M.€), que se origina por la mejora en los márgenes de todas sus actividades.
 3. Y al incremento del resultado financiero negativo como consecuencia del encarecimiento del coste financiero motivado por el alza del euribor, la finalización de coberturas de tipo de interés y por los ingresos financieros extraordinarios en el primer semestre de 2023 (-3,92 M.€).

- El BDI a 30 de junio de 2024 se sitúa en 18,36 M.€, lo que supone un incremento del 205,0% respecto a los 6,02 M.€ del mismo periodo de 2023, donde destaca el impacto de la subida por valoración de activos patrimoniales una vez deducidos los impuestos (+12,67 M.€), además de lo expuesto en los puntos anteriores.

- El Resultado Neto atribuible alcanzó 17,64 M.€ a 30 de junio de 2024, un 219,6% superior al obtenido en el mismo periodo del primer semestre anterior (5,52 M.€), destacando el impacto de la subida de la valoración de activos patrimoniales deducidos los impuestos y socios minoritarios (+12,34 M.€).

5.- BALANCE CONSOLIDADO

(M.€)	ACTIVO	1S 2024	2023	PASIVO	1S 2024	2023
	Inversiones inmobiliarias	1.498,36	1.501,94	Patrimonio neto atribuido ⁽¹⁾	1.141,31	1.167,54
	Existencias	324,01	323,86	Minoritarios	62,47	62,85
	Activos por derivados financieros	-	5,25	Deuda con entidades de crédito y asimilados	557,53	574,97
	Deudores y cuentas a cobrar	19,55	22,17	Acreedores y cuentas a pagar	37,89	32,50
	Tesorería y equivalentes	61,01	52,82	Otros pasivos	274,38	234,07
	Otros activos	170,65	165,89			
	Total Activo	2.073,58	2.071,93	Total Pasivo	2.073,58	2.071,93

- (1) El “Patrimonio neto atribuido” se encuentra afectado por la aprobación de un reparto de dividendos con cargo a reservas voluntarias por un importe de 0,05 euros brutos por acción, aprobado el 27 de junio de 2024 en Junta General de Accionistas. La distribución de dividendos será pagadera en septiembre de 2024.

6.- ESTRUCTURA FINANCIERA

(M.€)	Área Patrimonio	Área Promoción y Suelo	1S 2024	1S 2023	Var. (%)	dic. 2023	Var. (%) jun. 2024 s/ dic.2023
Ptmo. Intragrupo	65,00	34,00	99,00	65,00	52,3	99,00	0,0
Sindicados	427,34	-	427,34	440,49	-3,0	440,49	-3,0
Otros Préstamos	30,00	-	30,00	46,00	-34,8	36,00	-16,7
Valoración Derivados	-	-	-	-9,99	100,0	-5,25	100,0
Intereses	4,01	0,78	4,79	4,03	18,9	5,13	-6,6
Gastos de formalización y ajuste valoración refinanciación	-3,60	-	-3,60	-7,74	53,5	-5,65	36,3
Deuda financiera bruta	522,75	34,78	557,53	537,79	3,7	569,72	-2,1
Tesorería	16,18	44,83	61,01	30,06	103,0	52,82	15,5
Deuda financiera neta	506,57	-10,05	496,52	507,73	-2,2	516,90	-3,9

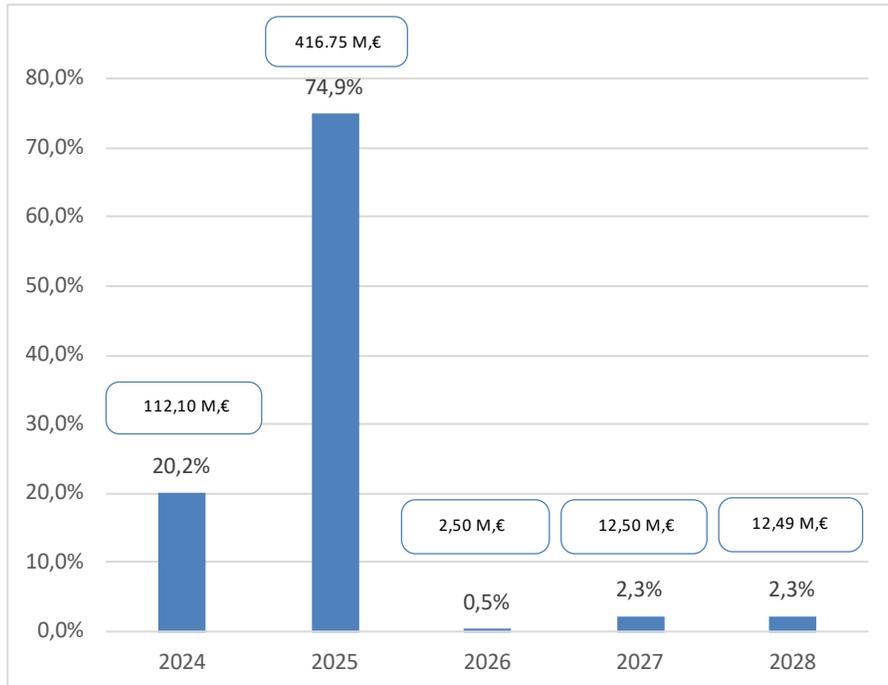
- A 30 de junio de 2024, el Grupo Realia tiene una deuda financiera neta de 496,52 M.€, frente a los 507,73 M.€ de junio de 2023 (-2,2%).
- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 557,53 M.€ a 30 de junio de 2024, frente a los 537,79 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2023 (+3,7%), y una tesorería y equivalentes a 30 de junio de 2024 que asciende a 61,01 M.€, frente a los 30,06 M.€ de junio de 2023 (+ 103,0%); que se destinará: al repago de la deuda, la finalización de las promociones en curso, inicio de nuevas promociones, la realización de capex de los actuales activos que permitan cubrir las exigencias de los arrendatarios en cuanto a sostenibilidad y bienestar (tecnología, salud laboral...) y al desarrollo de nuevos proyectos.
- El resultado financiero en el primer semestre de 2024 ha sido negativo por importe de 11,89 M.€, frente a un importe negativo de 7,97 en el mismo periodo de 2023. Esta variación negativa interanual de 3,92 M.€, se justifica por un incremento de 2,79 M.€ de coste financiero ordinario debido al incremento de los tipos de interés por el alza del euribor y la finalización de las coberturas de tipo de interés que tenía el Grupo, así como por 1,13 M.€ de resultado financiero extraordinario positivo producido en 2023.

Sin considerar el impacto de estos otros ingresos financieros atípicos u extraordinarios, el resultado financiero ordinario del Grupo en el primer semestre de 2024, este hubiera alcanzado el importe de -11,89 M.€ frente a los -9,10 M.€ del mismo periodo de 2023, lo cual supone un incremento del 30,7%, debido al alza de los costes por la financiación referenciada al euribor y la finalización de las coberturas de tipo de interés que tenía el Grupo.

- El tipo medio ponderado de los préstamos se sitúa en el 5,02% a 30 de junio de 2024, frente al 2,88% (incluyendo derivados) en el mismo periodo del año 2023.

- Al cierre del primer semestre del ejercicio 2024, el vencimiento de la deuda total del Grupo se distribuye según el siguiente cuadro:

Vencimiento Deuda Financiera Bruta



- La deuda con vencimiento a corto plazo por importe de 528,85 M € está compuesta por:
 - Préstamo sindicado de Realia Patrimonio por 427,34 M.€, vencimiento en abril de 2025, y que el Grupo acometerá su renovación antes de finalizar el presente año 2024.
 - Préstamos intragrupo por 99 M € cuyos contratos contemplan renovaciones tácitas.
 - Préstamos bilaterales de la sociedad Planigesa por 2,51 M €.
- La deuda con vencimiento a largo plazo por importe de 27,49 M € está compuesta por préstamos bilaterales de la sociedad Planigesa.

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) ha determinado el valor razonable de los activos a junio de 2024 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 actualizado el valor razonable a junio 2024 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales.

(M.€)	DATOS jun. 2024	DATOS dic. 2023	% var. jun.24 s/ dic.23
	Importe M.€	Importe M.€	
Activos uso terciario	1.422,4	1.430,5	-0,6%
Residencial (B.T.R.)	87,7	75,6	16,0%
Suelo Pendiente desarrollo	42,4	42,4	0,0%
TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES ⁽¹⁾	1.552,5	1.548,5	0,3%
Cartera de suelo	263,1	272,1	-3,3%
Promociones en curso	57,1	35,1	62,7%
Promociones terminadas	18,4	31,7	-42,0%
Suelo Resid. y otros en Soc. Patrimoniales	7,0	9,1	-23,1%
TOTAL ACTIVOS RESIDENCIAL	345,6	348,0	-0,7%
TOTAL ACTIVOS	1.898,1	1.896,5	0,1%

(1) Incluye 50,6 M.€ jun. 24 y 50,6 M.€ dic. 23, del valor del activo de la sociedad As Cancelas, consolidada por método de la participación. También se incluyen las inversiones en los activos realizadas en el primer semestre del ejercicio 2024 por 2,17 M.€.

- El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 1.552,5 M.€ a junio de 2024; frente a los 1.548,5 M.€ de diciembre 2023 (+0,3%).

Las valoraciones de los activos patrimoniales siguen afectadas por los altos tipos de interés que han conllevado un alza de las yields exigidas por los inversores para determinadas tipologías activos en alquiler. La valoración de los activos en BtR ha supuesto un incremento de 12,1 M.€ que ha contrarrestado la pérdida de valor de otros activos (oficinas principalmente).

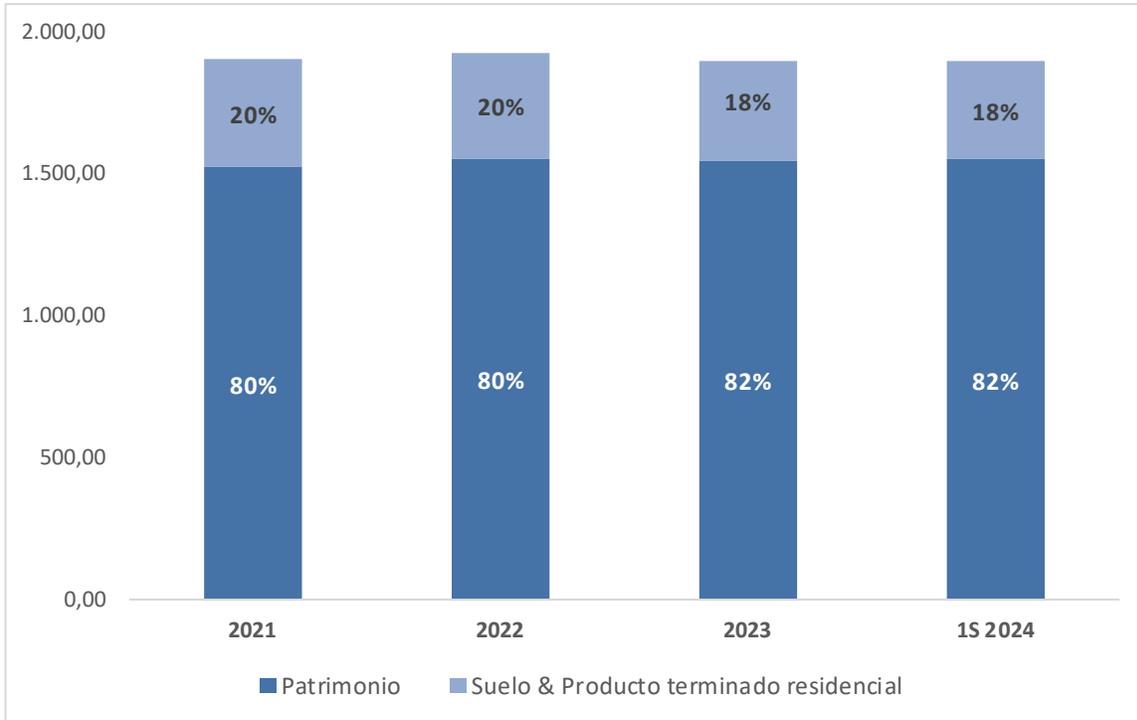
- Las inversiones realizadas en el primer semestre 2024 por importe de 2,17 M.€, se corresponden con activos en renta (incluye inversiones de la sociedad As Cancelas XXI consolidada por el método de la participación). Si estas inversiones no se hubieran realizado y homogeneizamos los activos existentes a junio de 2024, el valor razonable de los activos patrimoniales aumentaría 0,12% (+1,86 M.€)
- Los activos en renta incluyen tres inmuebles residenciales destinado a la actividad de alquiler ubicados en el término municipal de Tres Cantos cuya valoración conjunta ha ascendido a 87,7 M.€, con un incremento respecto a dic. 2023 del 16,0%.
- El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 345,6 M.€ a junio de 2024, frente a la valoración de diciembre de 2023 que alcanzó la cifra de 348,0 M.€ (-0,7%). Si homogeneizamos los activos existentes a junio de 2024 (eliminando las inversiones realizadas y ajustando el producto entregado), el valor razonable de los activos residenciales disminuiría 0,06% (-0,2 M.€).

Las principales variaciones de los activos residenciales son:

- Inversiones realizadas en suelo durante el primer semestre 2024 por importe de 0,9 M.€.
- Inversiones realizadas en las promociones en curso durante el primer semestre 2024 por importe de 10,2 M.€.
- Disminución de la valoración del producto en stock por las entregas realizadas en el primer semestre de 2024, por importe de 13,26 M.€.

- El 82% del GAV total corresponde al negocio patrimonial y el 18% 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 jun. 2024 (M.€)	GAV dic. 2023 (M.€)	Var. (%)	Valor €/m ²	Yield 1S 2024 (%) ¹	Yield dic. 2023 (%) ¹
Oficinas	26	224.749	1.093,9	1.102,7	-0,8	4.867,0	4,8%	4,8%
CBD ²	11	82.439	615,5	617,5	-0,3	7.465,6	4,3%	4,3%
BD ³	3	42.653	184,5	185,6	-0,6	4.325,6	5,3%	5,3%
Periferia/Otros	12	99.657	293,9	299,6	-1,9	2.949,0	5,4%	5,3%
C. Comerciales	6	136.719	303,0	302,5	0,1	2.215,9	7,0%	6,9%
Otros Activos ⁴	6	42.411	25,6	25,3	1,2	603,6	6,7%	6,6%
Total activos terciarios	38	403.879	1.422,4	1.430,5	-0,6	3.521,8	5,3%	5,3%
Residencial (B.T.R.)	3	35.095	87,7	75,6	16,0	2.498,9	3,6%	2,4%
Total activos en explotación	41	438.974	1.510,1	1.506,1	0,3	3.440,1	5,2%	5,1%
Suelo pdte. Desarrollo		117.014	42,4	42,4	0,1	362,7		
Total	41	555.988	1.552,5	1.548,5	0,3	2.792,4		

^{1.} Yield: renta actual bruta anualizada (CBRE) dividida entre el valor GAV de los activos

^{2.} Zona central de negocios

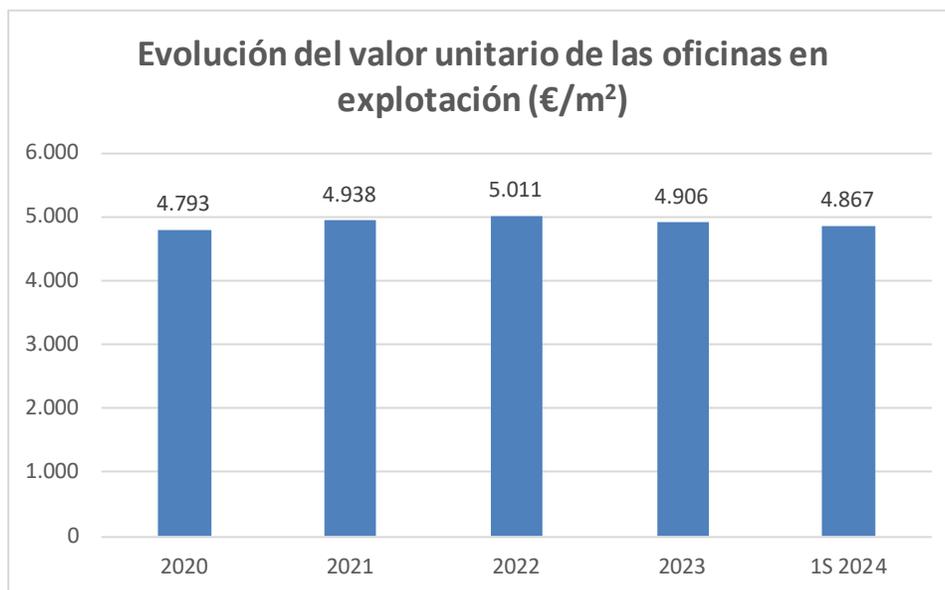
^{3.} Área metropolitana, excluyendo CBD.

^{4.} Inmuebles; Nave industrial en Logroño y otros activos como locales, garajes, ...

- El valor de mercado de los activos de patrimonio a 30 de junio de 2024 es de 1.552,5 M.€, un 0,3% superior al de diciembre 2023.

Como ya se ha comentado anteriormente en este punto. Si homogeneizamos los activos existentes a junio de 2024 (eliminado las inversiones del primer semestre 2024), el valor de mercado de los activos patrimoniales aumentaría el 0,12%.

- A 30 de junio de 2024 la Yield de la cartera patrimonial en explotación es del 5,2% (renta actual bruta anualizada (CBRE) dividida entre el valor de los activos según CBRE), frente al 5,1% de diciembre de 2023.



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	32.440
C.C. As Cancelas (50%)	Santiago Compostela	Retail	25.132
María de Molina 40	Madrid	Oficinas	9.686
Albasanz 16	Madrid	Oficinas	19.550
Príncipe de Vergara 132	Madrid	Oficinas	8.836
C.N. Méndez Álvaro	Madrid	Oficinas	13.247

Valor del Negocio Residencial

(M.€)	GAV jun. 2024	GAV dic. 2023	Var. (%) jun. 2024 s/ dic. 2023
Cartera de suelo	263,1	272,1	-3,3%
Promociones en curso	57,1	35,1	62,7%
Promociones terminadas	18,4	31,7	-42,0%
Cartera de suelo y otros en soc. patrimoniales	7,0	9,1	-23,1%
Total Valor Activos Residenciales	345,6	348,0	-0,7%

El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 345,6 M.€ a junio de 2024, frente a la valoración de diciembre de 2023 que alcanzó la cifra de 348,0 M.€ (-0,7%). Si homogeneizamos los activos existentes a junio de 2024 (eliminando las inversiones realizadas y ajustando el producto entregado), el valor razonable de los activos residenciales disminuiría 0,06% (-0,2 M.€).

Las principales variaciones de los activos residenciales son:

- Inversiones realizadas en suelo durante el primer semestre 2024 por importe de 0,9 M.€.
- Inversiones realizadas en las promociones en curso durante el primer semestre 2024 por importe de 10,2 M.€.
- Disminución de la valoración del producto en stock por las entregas realizadas en el primer semestre de 2024, por importe de 13,26 M.€.

Valor de la cartera de Suelo

	Superficie bruta m ² - jun. 2024	Edificabilidad m ² - jun. 2024	Edificabilidad m ² - dic. 2023	GAV jun. 2024 M.€ (*)	GAV dic. 2023 M.€ (*)	Var. GAV (%) jun. 2024 s/ dic. 2023
Ordenación	3.601.917	96.155	96.155	8,2	8,2	-0,6%
Planeamiento	2.496.108	952.754	952.754	63,0	63,0	0,0%
Urbanizable	399.675	223.759	220.919	56,1	55,3	1,5%
Finalistas	428.035	438.003	461.004	140,6	152,4	-7,7%
Total	6.925.735	1.710.671	1.730.832	267,9	278,9	-3,9%

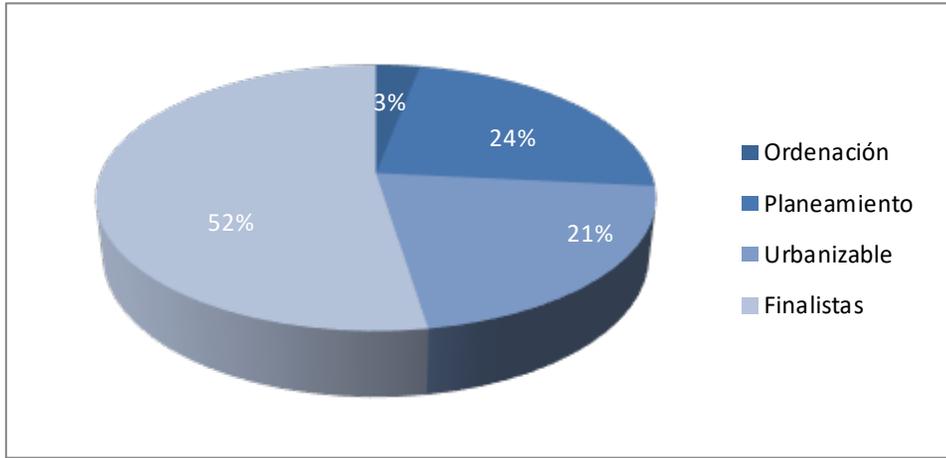
(*) Incluye valoración de la cartera de suelo en soc. patrimoniales por 4,8 M.€, en jun. 2024 y 6,8 M.€ en dic. 2023.

Las variaciones más significativas en la edificabilidad de la cartera de suelo se han producido por:

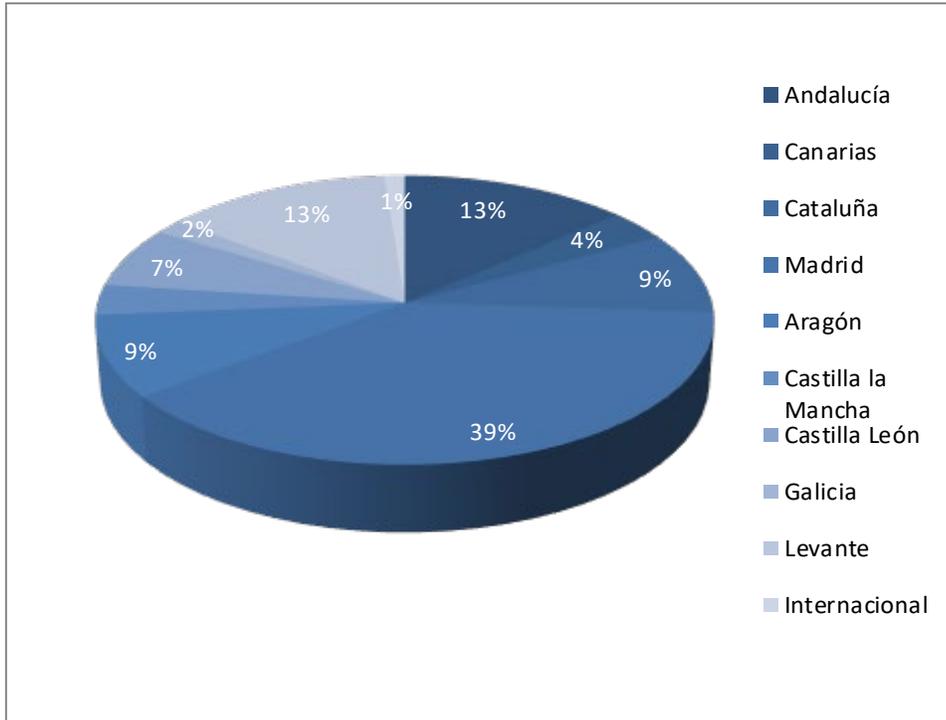
- La baja de 20.303 m² “Finalista” como consecuencia del inicio de tres nuevas promociones “3@ Patraix” en Valencia, “Natura” Masarrochos (Valencia) y “Hubara” en Las Palmas de Gran Canaria.
- Reclasificación de 2.698 m² de “Finalista” a “Urbanizable” correspondientes a “Cala Salions” en Tossa (Gerona).

Distribución GAV Suelos (M.€)

Por situación Urbanística



Por Zonas



8.- VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)

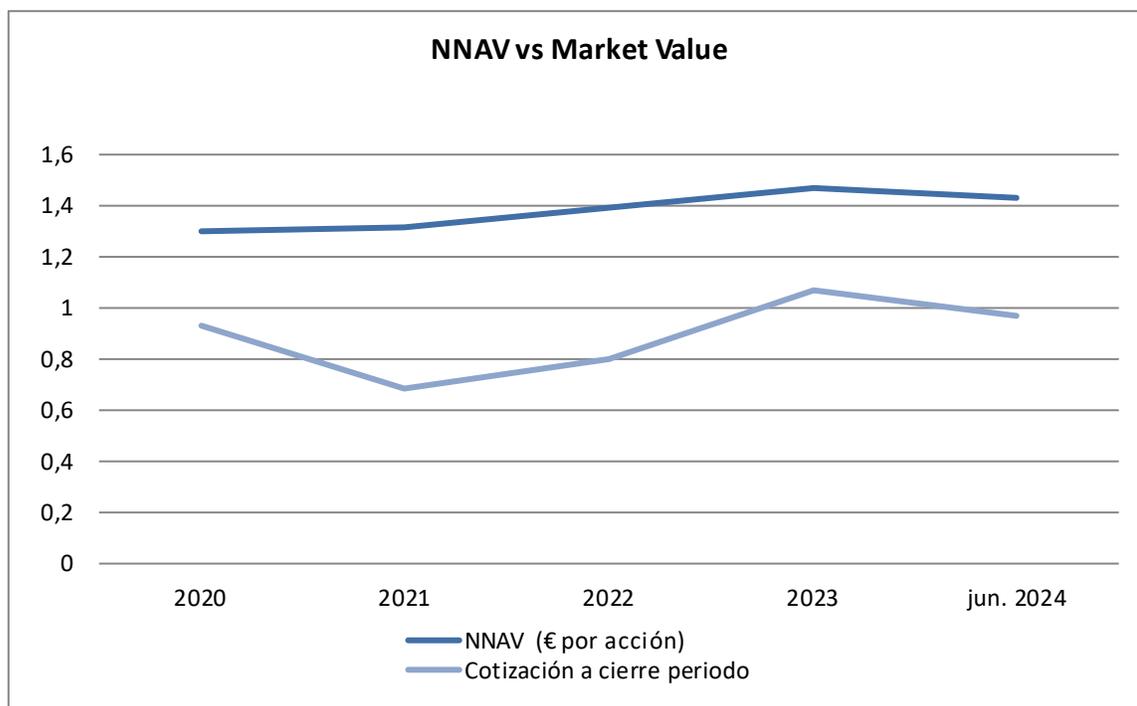
(M.€)	PATRIMONIO		PROMOCIÓN		TOTAL		
	jun. 2024	dic. 2023	jun. 2024	dic. 2023	jun. 2024	dic. 2023	Var. %
Valor de Mercado (GAV)	1.552	1.549	346	348	1.898	1.897	0,1
A deducir							
Minoritarios	-76	-78	-1	0	-77	-78	1,3
Valor mercado participación Realia (1)	1.476	1.471	345	348	1.821	1.819	0,1
Valor contable a dominio Realia (2)	813	817	325	326	1.138	1.143	-0,4
Plusvalías a dominio (1)-(2)	663	654	20	22	683	676	1,0
A deducir							
Impuestos	-166	-164	-5	-5	-171	-169	-1,2
Plusvalías después de impuestos	497	490	15	17	512	507	1,0
Ajustes NIC 40					-497	-490	
Recursos Propios					1.141	1.168	-2,3
NNAV después de impuestos					1.156	1.185	-2,4
Nº de acciones (descontada autocartera, en millones)					811	811	0,0
NNAV después de impuestos por acción (€/acción)					1,43	1,46	-2,1

- El valor de liquidación neto de Realia (NNAV) a 30 de junio de 2024, se encuentra afectado por la aprobación de un reparto de dividendos con cargo a reservas voluntarias por un importe de 0,05 euros brutos por acción, aprobado el 27 de junio de 2024 en Junta General de Accionistas, situándose en 1,43 euros por acción, un 2,1% inferior al de diciembre 2023; sin tener en cuenta este dividendo el NNAV por acción después de impuestos sería de 1,48 euros por acción.
- El cálculo del NNAV por acción partiendo del patrimonio neto de los estados financieros consolidados es;

PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A DOMINANTE (M.€)	1.141
Ajustes:	
+ Plusvalías netas Inmovilizado material (uso propio)	-
+ Plusvalías netas Existencias	15
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO (M.€)	1.156
Número acciones (deducida autocartera)	811.089.229
NNAV POR ACCIÓN (euros)	1,43

Evolución del Valor Liquidativo Neto (NNAV)

	2020	2021	2022	2023	jun. 2024
NNAV (M.€)	1.059	1.129	1.192	1.185	1.156
NNAV (€ por acción)	1,31	1,39	1,47	1,46	1,43
Cotización a cierre periodo	0,68	0,8	1,07	1,06	0,96
Descuento sobre NNAV	-48%	-43%	-27%	-27%	-33%



9.- NEGOCIO PATRIMONIAL

Rentas – Datos consolidados ⁽¹⁾

(M.€)	1S 2024	1S 2023	Var. (%)
Rentas ⁽²⁾	35,33	34,91	1,2%
Provisión Gastos ⁽²⁾	9,03	9,52	-5,1%
Otros Ingresos	0,17	0,04	325,0%
Total Ingresos	44,53	44,47	0,1%
Gastos comunes edificios ⁽²⁾	-10,95	-11,42	4,1%
Resto Gastos	-1,60	-1,56	-2,6%
Total Margen Bruto	31,98	31,49	1,6%
Margen bruto s/rentas (%)	90,5%	90,2%	0,3%
Dotación/Reversión Provisiones	-0,12	0,14	-185,7%
Margen bruto (ajustado por provisiones)	31,86	31,63	0,7%
Margen bruto ajustado s/rentas (%)	90,2%	90,6%	-0,4%

(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 1,52 M.€ y -0,36 M.€ a jun. 2024 y 0,53 M.€ y -0,12 M.€ a jun. 2023, respectivamente.

- Las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 35,33 M.€ al 30 de junio de 2024 (57,6% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 1,2% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (34,91 M.€.), que se justifica: por los mayores ingresos en la actividad Build to Rent (BTR) (+0,85 M.€), contrarrestado por (-0,43 M.€) debido al efecto neto de la actualización de rentas y a una menor ocupación de activos de uso terciario por -1,4%, respecto de junio de 2023.
- El margen bruto ajustado de provisiones del negocio patrimonial se ha incrementado un 0,7% (31,86 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2023 (31,63 M.€), debido al aumento de las rentas (+1,2%), descenso de la recuperación de gastos comunes (-5,1%), y contrarrestado por la disminución de los gastos comunes de los edificios, que se repercuten a los arrendatarios, así como la menor ocupación de activos de uso terciario por -1,4%, respecto de junio de 2023.

Rentas - Datos operativos ⁽¹⁾

(M.€)	1S 2024	1S 2023	Var. (%)
Rentas ⁽²⁾	37,81	37,34	1,3%
Provisión Gastos ⁽²⁾	9,84	10,33	-4,7%
Otros Ingresos	0,18	0,04	350,0%
Total Ingresos	47,83	47,71	0,3%
Gastos comunes edificios ⁽²⁾	-11,77	-12,25	3,9%
Resto Gastos	-2,13	-2,01	-6,0%
Total Margen Bruto	33,93	33,45	1,4%
Margen bruto s/rentas (%)	89,7%	89,6%	0,1%
Dotación/Reversión Provisiones	-0,17	0,13	-230,8%
Margen bruto (ajustado por provisiones)	33,76	33,58	0,5%
Margen bruto ajustado s/rentas (%)	89,3%	89,9%	-0,6%

(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 ingresos y gastos por la actividad de Build to Rent "BTR" por importe de 1,52 M.€ y -0,36 M.€ a jun. 2024 y 0,53 M.€ y -0,12 M.€ a jun. 2023, respectivamente.

Ingresos por Rentas operativas ⁽¹⁾

Rentas por usos

(M.€)	1S 2024	1S 2023	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 1S 2024 (%)	Ocup. 1S 2023 (%)
Ingresos activos uso terciario						
Oficinas	25,39	26,10	-2,7%	224.749	88,5%	93,1%
CBD	12,97	12,86	0,9%	82.439	92,8%	95,7%
BD	4,63	4,44	4,3%	42.653	99,7%	96,8%
Periferia	7,79	8,80	-11,5%	99.657	80,1%	89,3%
Centros Comerciales	10,29	9,97	3,2%	136.719	92,1%	88,7%
Otros	0,83	0,82	1,2%	42.411	100,0%	100,0%
Total Ingresos activos uso terciario	36,51	36,89	-1,0%	403.879	90,9%	92,3%
Ingresos activos residenciales (B.T.R.)	1,30	0,45	188,9%	35.095	98,9%	100,0%
Total Ingresos activos en explotación	37,81	37,34	1,3%	438.974	91,6%	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%).

- Los ingresos por rentas operativas en el primer semestre del ejercicio 2024 ascienden a 37,81 M.€ con una subida del 1,3% respecto al mismo periodo de 2023 (37,34 M.€), y que obedece básicamente a las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR) (+188,9%).
- El margen bruto ajustado del negocio patrimonial operativo se ha incrementado un 0,5% (33,76 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del primer semestre 2023 (33,58 M.€), debido al aumento de las rentas (+1,3%), descenso de la recuperación de gastos comunes (-4,7%) y por la disminución de los gastos comunes de los edificios, que se repercuten a los arrendatarios, motivado principalmente por el impacto de los costes energéticos (-3,9%).
- La ocupación global de los inmuebles en explotación de uso terciario, incluyendo la sociedad consolidada por el método de la participación (As Cancelas Siglo XXI, SL), se sitúa en el 90,9% a junio de 2024 frente al 92,3% de junio 2023, que supone una disminución interanual del 1,4%.
- El porcentaje de ocupación de las Oficinas disminuye en un 4,6% a junio de 2024 respecto al mismo periodo del primer semestre 2023, debido principalmente a las oficinas sitas en la periferia (-9,2%) donde los principales arrendatarios eran del sector tecnológico y han reducido superficie principalmente por las nuevas tendencias del teletrabajo. Los ingresos por alquileres de oficinas han disminuido un 2,7%.
- El porcentaje de ocupación de los Centros Comerciales ha aumentado en un 3,4% a junio de 2024 respecto al mismo periodo del 2023, debido principalmente a los nuevos contratos de alquiler por los espacios que estaban en comercialización. Los ingresos por rentas han aumentado un 3,2%.
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), teniendo a 30 de junio de 2024 un total de 280 viviendas en Tres Cantos (Madrid), frente a las 128 viviendas en explotación en el mismo periodo de 2023. La ocupación global de los inmuebles destinados a la actividad Built to Rent (BTR) se sitúa a junio de 2024 en un 98,9%, frente al 100,0% de junio 2023.

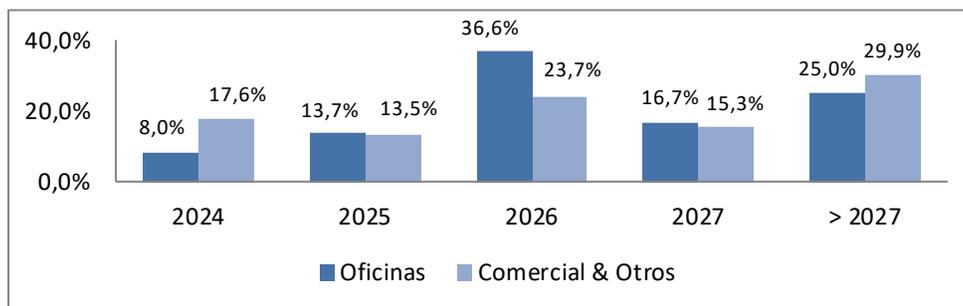
Los ingresos por rentas de la actividad Residencial Build to Rent (BTR) en el primer semestre del ejercicio 2024 ascienden a 1,30 M.€ con una subida del 188,9% respecto al mismo periodo de 2023 (0,45 M.€), y obedece principalmente a la nueva incorporación de un edificio en el segundo semestre 2023.

Rentas por ciudades

(M.€)	1S 2024	1S 2023	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 1S 2024 (%)	Ocup. 1S 2023 (%)
Ingresos activos uso terciario						
Madrid	26,11	26,45	-1,3%	247.758	91,3%	93,3%
CBD	13,51	13,32	1,4%	77.495	94,9%	97,0%
BD	5,23	5,02	4,2%	49.896	99,8%	97,3%
Periferia	7,37	8,11	-9,1%	120.367	83,4%	88,5%
Barcelona	3,65	3,69	-1,1%	32.325	90,2%	93,2%
Resto	6,75	6,75	0,0%	123.796	92,4%	90,9%
Total ingresos activos uso terciario	36,51	36,89	-1,0%	403.879	90,9%	92,3%
Ingresos activos residenciales (B.T.R.)						
Madrid - Periferia	1,30	0,45	188,9%	35.095	98,9%	100,0%
Total ingresos activos residenciales (B.T.R.)	1,30	0,45	188,9%	35.095	98,9%	100,0%
Total Ingresos activos en explotación	37,81	37,34	1,3%	438.974	91,6%	92,6%

- Por ciudades, en los activos de uso terciario observamos:
 - En Madrid disminuye el nivel de rentas de uso terciario (-1,3%); con un claro descenso en la periferia (-9,1%), contrarrestado por el incremento en las áreas “BD” (+4,2%) y “CBD” (+1,4%).
 - En Barcelona observamos una disminución en rentas de uso terciario (1,1%), derivado por la bajada de ocupación (3,0%).
 - El resto de ciudades (Guadalajara, Murcia y Santiago) mantienen el mismo nivel de rentas de uso terciario en ambos periodos.
- En Madrid (periferia), los activos residenciales aumentan el nivel de rentas (188,9%), motivado por el incremento de las viviendas en explotación, teniendo el Grupo un total de 280 viviendas en junio 2024, frente a las 128 viviendas de junio 2023.

Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas



10.- NEGOCIO RESIDENCIAL (PROMOCION Y SUELO)

(M.€)	1S 2024	1S 2023	Var. (%)
Ingresos			
Promoción y suelo	13,49	6,67	102,2%
Otros	0,47	0,68	-30,9%
Total Ingresos	13,96	7,35	89,9%
Gastos			
Costes venta	-10,37	-7,56	-37,2%
Resto costes	-1,24	-1,18	-5,1%
Total Gastos	-11,61	-8,74	-32,8%
Dotación/Reversión Provisiones	-0,72	1,06	-167,9%
Margen bruto (ajustado por provisiones)	1,63	-0,33	593,9%
Margen bruto ajustado s/ingresos totales (%)	11,7%	-4,5%	16,2%

Promoción residencial

▪ Se ha continuado con las entregas del stock del producto terminado en las distintas promociones, habiéndose entregado 26,5 unidades por un importe de 13,49 M. €, frente a las 23,5 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2023 por importe de 6,67 M.€. Este incremento del 102,2% se justifica por la diferencia entre los precios medios de las unidades entregadas, siendo de 0,51 M.€ en junio de 2024, frente a 0,28 M.€ de junio de 2023.

▪ La distribución de las unidades entregadas por delegaciones territoriales a junio de 2024 y 2023 es;

Delegaciones	1S 2024		1S 2023	
	Nº Unidades	Ingresos (M.€)	Nº Unidades	Ingresos (M.€)
Madrid/Centro	11,0	3,88	1,0	0,12
Levante	-	0,02	-	-
Cataluña	15,5	9,59	20,5	6,19
Andalucía	-	-	2,0	0,36
Total	26,5	13,49	23,5	6,67

▪ El margen bruto ajustado por las provisiones de esta actividad a 30 de junio de 2024 asciende a 1,63 M.€ que supone un 11,7% s/ los ingresos totales del área, frente a los -0,33 M.€ (-4,5% s/ los ingresos totales del área) del mismo periodo del primer semestre 2023.

▪ Realia cuenta a 30 de junio de 2024 con un stock de 544 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 187,5 de ellas se encuentran reservadas o vendidas. Además, cuenta con 25 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

Datos de comercialización	1S 2024	1S 2023	Var. (%)
Reservas brutas			
Número de unidades	140,5	50,0	181,0%
M.€	49,69	18,50	168,7%
Entregas periodo			
Número de unidades	26,5	23,5	12,8%
M.€	13,49	6,67	102,2%
Reservas/Ventas pendientes entrega			
Número de unidades	187,5	118,0	58,9%
M.€	64,08	50,75	26,3%
Cartera total disponible pendiente de venta			
Producto terminado			
Número de unidades	48,5	73,5	-34,0%
Producto en curso			
Número de unidades	308,0	118,0	161,0%

El Grupo Realia tiene actualmente siete promociones en curso, con un total de 493,0 unidades, de las cuales, a 30 de junio de 2024 se encuentran reservadas o vendidas 185,0 unidades (37,5%).

Cartera de Suelo

- Realia cuenta, a 30 de junio de 2024, con una cartera de suelo, en sus distintos estadios urbanísticos, de 6.925.735 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.710.671 m² edificables. El 25,6% de ellos son suelos finalistas y el 52,5% están en Madrid:

Distribución Cartera de Suelo (edificabilidad en m²)

	Edificabilidad (m²)		Edificabilidad (m²)
Ordenación	96.155	Andalucía	161.909
Planeamiento	952.754	Canarias	13.576
Urbanizable	223.759	Cataluña	72.951
Finalistas	438.003	Madrid	898.123
Total	1.710.671	Aragón	154.508
		Castilla la Mancha	222.648
		Castilla León	64.019
		Galicia	6.184
		Levante	105.841
		Internacional	10.912
		Total	1.710.671

Las variaciones más significativas en la edificabilidad de la cartera de suelo se han producido por:

- La baja de 20.303 m² “Finalista” como consecuencia del inicio de tres nuevas promociones “3@ Patraix” en Valencia, “Natura” Masarrochos (Valencia) y “Hubara” en Las Palmas de Gran Canaria.
- Reclasificación de 2.698 m² de “Finalista” a “Urbanizable” correspondientes a “Cala Salions” en Tossa (Gerona).

11.- RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Durante el primer semestre de 2024 la actividad económica en España ha mostrado un comportamiento más favorable del inicialmente previsto, según las últimas estimaciones del Banco de España, se espera que en el conjunto de 2024 el PIB crezca a una tasa del 2,3 %. Para los años 2025 y 2026 se proyectan unas tasas de crecimiento medio anual del 1,9 % y el 1,7 %, respectivamente.

La inflación general ha repuntado en el primer semestre de 2024 hasta el 3,4% frente al 3,1% de diciembre de 2023, motivado por un repunte inesperado del precio del petróleo y una mayor resistencia a la baja de la inflación de los servicios, estimando que la inflación general se sitúe en el 3,0% en el promedio de este año. La inflación subyacente continúa moderándose hasta el 3,0% frente al 3,8% de diciembre de 2023. Se estima que para los años 2025 y 2026 continúe el proceso de desaceleración de la inflación general hasta el 2,0% y 1,9% respectivamente.

Esta resistencia del proceso desinflacionista ha provocado que la política monetaria aplicada por los Bancos Centrales haya sido más restrictiva y que el proceso de bajada de tipos de interés se ralentice.

Las incertidumbres acerca de las perspectivas macroeconómicas de la economía española a corto y a medio plazo se mantienen y sigue siendo elevada. Entre las distintas fuentes de incertidumbre existentes, destacan:

- el impacto que la persistencia del tensionamiento monetario introducido hasta la fecha podría tener sobre el crecimiento del PIB, la evolución de los precios y el comportamiento de los mercados financieros.
- Continúa el endurecimiento de las condiciones de financiación bancaria traduciéndose en una contracción de los volúmenes de nueva financiación para particulares, especialmente de la dirigida a la adquisición de vivienda, y empresas.
- La incertidumbre acerca de la velocidad de la transmisión de las reducciones de precios de algunas materias primas a los precios del conjunto de la cesta de consumo, se espera que sea lenta y que la traslación del abaratamiento sea incompleta.
- la evolución de la guerra en Ucrania y la posibilidad de que puedan llegar a producirse —en España y/o en el conjunto de la UEM— nuevos efectos significativos sobre la inflación que pudieran exigir un tensionamiento de la política monetaria mayor que el contemplado actualmente por los mercados financieros.
- A medio y largo plazo, la persistencia de un déficit público elevado es un factor de vulnerabilidad para la economía española, en un contexto de reactivación de las reglas fiscales europeas y de retirada del apoyo del banco central, tanto en materia de tipos como de compra de deuda.
- La evolución del mercado de trabajo donde el envejecimiento de la mano de obra en el sector de la construcción e inmobiliario es muy importante. Esto implica que en los próximos años se deberá hacer frente a un relevo generacional en un contexto de déficit de mano de obra. La formación de sus trabajadores y la inversión en industrializar los procesos constructivos deben ser prioritarios para mejorar la productividad del sector y atenuar, en la medida de lo posible, la escasez de oferta de trabajo.

Ante estas perspectivas, la economía española, junto al resto de economías de nuestro entorno, siguen sometidas a incertidumbres por los aspectos macro financieros, geopolíticos y socio-económicos de diversa índole y alcance.

A pesar de las de las dificultades del actual entorno macroeconómico en el que nos encontramos, se espera que durante 2024 se produzca:

- a) Mantenimiento de la venta de vivienda nueva, que permite continuar con las promociones en marcha. El mantenimiento de las dificultades en el acceso a la financiación y el incremento de los costes financieros puede provocar que se alarguen los plazos de venta y, consecuentemente, que se produzca un ajuste en los precios.
- b) El inicio de los nuevos proyectos estará condicionado por la rentabilidad que ofrezcan, el incremento de los costes de construcción debido al espiral inflacionista que hemos vivido ha impactado en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales y su impacto final en la demanda.
- c) Todo el proceso de sostenibilidad que se debe ir incorporando al proceso constructivo inmobiliario, puede tener un impacto en los costes de construcción y consecuentemente en el precio final del producto.
- d) La evolución del mercado será dispar, según las distintas zonas geográficas, localizaciones y tipologías de producto, en función de donde la demanda quiere situarse y en qué tipo de producto.
- e) Escasa y selectiva financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del mismo. También aumentarán las dificultades y requisitos exigibles a los compradores para el acceso a la financiación de sus viviendas, donde las entidades financieras pondrán especial hincapié en la solvencia del comprador y en la rentabilidad de la operación propuesta.
- f) Casi nula financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- g) Consolidación de otros agentes financieros, como fuentes de financiación alternativa, y que pueden entran en determinados proyectos, a los que les piden unas altas rentabilidades y unas tasas de interés muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.
- h) En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las medidas regulatorias del Gobierno encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler no están consiguiendo los objetivos perseguidos. Las incertidumbres legislativas en el desarrollo de la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, está provocando en inversores, promotores y compradores paralización en la toma de decisiones, e incluso algunos de los “players” estén desinvirtiendo en este segmento de actividad. Durante 2023, se aprobó la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, y recoge entre otras modificaciones, la limitación del precio de los alquileres, la creación de un nuevo índice de revisión de precios y la regulación de los plazos de descalificación de la vivienda protegida.

Uno de los principales mercados donde opera el Grupo Realia es en la Comunidad de Madrid donde se ha incrementado en el primer semestre de 2024 el precio del módulo de vivienda protegida que permitirá a los promotores hacer viables nuevos proyectos que aumenten la oferta de vivienda en el futuro, también se están dando luz verde a distintos ámbitos urbanísticos que incrementaran el dinamismo en el sector, tanto promoviendo nuevos proyectos como generando suelo urbano que permitan el incremento de la oferta, por último indicar que se van a iniciar actuaciones de colaboración público-privada para poner en el mercado vivienda destinada a un alquiler asequible.

- i) 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 van las tendencias del futuro, y que van cambiando los actuales modelos de negocio y por tanto de las necesidades de espacio donde desarrollarlo. El escenario previsible sería: 1) las rentas se mantendrán en oficinas y en los centros comerciales ira teniendo más peso la renta variable ligada a las ventas de los operadores 2) Los volúmenes de contratación de espacios tenderán a ser estables o con ligera tendencia la baja tanto en oficinas

(teletrabajo, desempleo...) como en locales y centros comerciales (@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).

- j) En línea con lo expuesto en el punto anterior, será necesario 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, para ello, se deberán acometer inversiones en capex y actuaciones en la mayoría de los activos destinados al alquiler, para adecuarlos a las nuevas tendencias de digitalización, sostenibilidad y eficiencia de los mismos.
- k) Tendencia a la baja en la valoración de los activos inmobiliarios destinados a oficinas no prime, por la bajada en niveles de ocupación y de inversión en este segmento. El resto de activos se espera hayan culminado la penalización en su valoración y se encaminen a una zona de estabilidad o ligero repunte.
- l) La conjunción de todos estos factores descritos en los puntos anteriores puede afectar negativamente a las cuentas del Grupo, y la intensidad del impacto vendrá dado por la capacidad de la economía europea para continuar el proceso des inflacionista que permita cambiar la política monetaria generando un mayor dinamismo inversor que provoque la recuperación de la actividad económica, del consumo, del empleo y de la capacidad del ahorro.

El Grupo Realia estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las tres líneas de negocio que actualmente desarrolla directamente o a través de sus sociedades participadas. En el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario le hace tener una posición destacada; pero deberá acometer las actuaciones descritas en el punto j, donde el grupo tiene en marcha un programa de trabajos e inversión en materia de sostenibilidad, rendimiento energético y descarbonización, para que todos sus edificios destinados al alquiler, tengan un óptimo rendimiento energético y la máxima calificación en el certificado de sostenibilidad Breeam en uso. En el área de promociones, se deberá estar atento a la evolución de la demanda, su localización y la tipología de los productos demandados, con objeto de poder adecuar nuestros nuevos proyectos de promociones a dichas demandas y al cumplimiento de toda la normativa regulatoria de sostenibilidad, así como a analizar su viabilidad y su rentabilidad, sobre todo estando atentos a los riesgos de incrementos de costes (mano de obra, suministros, cumplimiento de normativas regulatorias...), acometiendo solo los proyectos cuando el riesgo de comercialización, así como el de rentabilidad tengan visibilidad y puedan acotarse. Por último en el desarrollo y explotación de promociones destinadas al alquiler residencial se debe estar atento a todo el cambio regulatorio y su posibles impactos en la rentabilidad y seguridad jurídica de negocio.

Dada la sólida estructura financiera del Grupo, su capacidad de generar flujos de caja y su nivel de LTV, 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.

Por todo ello, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no está comprometida la actividad del Grupo en el corto plazo y, por tanto, la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

12.- DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado al primer semestre del ejercicio 2024 en 0,96 euros, con una bajada del 9,4% respecto al precio de cierre del ejercicio 2023.

	30/06/2024
Cotización al cierre (€ / acción)	0,96
Capitalización bursátil al cierre (€)	790.736.132
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,08
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,924
Cotización media del periodo (€ / acción)	1,0259
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	1.776
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	1.011

13.- HECHOS POSTERIORES

FCyC, S.A., filial del Grupo FCC (80,03%), es titular del 76,63% de Realia Business, S.A., cabecera del Grupo Realia.

En la Junta General de Accionistas de FCC celebrada el 27 de junio de 2024, se ha aprobado la escisión parcial financiera de FCC en virtud de la cual la Sociedad traspasará en bloque, sin extinguirse, a Inmocemento, S.A.U. (“Inmocemento”), sociedad íntegramente participada por FCC, dos unidades económicas consistentes la primera en la totalidad de las acciones de FCYC, S.A. (“FCYC”) titularidad de FCC que representan el 80,03% del capital social de FCYC y la segunda la totalidad de las acciones de Cementos Portland Valderrivas, S.A. (“Cementos”) titularidad de FCC que representan el 99,03% del capital social de Cementos (conjuntamente, el “Patrimonio Escindido”), unidades económicas que Inmocemento adquirirá por sucesión universal, con todos los activos, pasivos, derechos, obligaciones y demás elementos inherentes al Patrimonio Escindido (la “Escisión Parcial”).

La Escisión Parcial proyectada está ligada esencialmente a la admisión a negociación de las acciones de Inmocemento en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia (las “**Bolsas de Valores españolas**”) a través del Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE).

El objeto de la escisión es diferenciar la estrategia, gestión y valoración del nuevo grupo con respecto a FCC y facilitar la percepción y maximización de valor por separado de ambos grupos por los mercados.

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).

Margen Bruto (ajustado por provisiones):

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), deducido el impacto de la variación de las provisiones asociadas al activo circulante.

EBITDA

Resultado (Beneficio o Pérdida) de explotación ajustado por la dotación de amortización, los deterioros y resultados por enajenación de inmovilizado, y por la variación de provisiones.

Resultado Bruto de Explotación - EDITDA Ajustado (Gross Operating Profit - Adjusted EBITDA):

Resultado (Beneficio o Pérdida) de explotación ajustado por la dotación de amortización, los deterioros y resultados por enajenación de inmovilizado, y por la variación de provisiones no asociadas al activo circulante.

EBIT (Earnings Before Interest and Taxes):

Resultado de explotación, excluyendo la variación de valor de las inversiones inmobiliarias.

Deuda Financiera bruta:

Es la deuda financiera con entidades de crédito y asimilados, 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 bruta 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 814/2023, de 8 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.