

REALIA



RESULTADOS 1S 2020

27 de julio 2020

INDICE

- 1.- Datos Principales**
- 2.- Resumen Datos Financieros**
- 3.- Resumen Datos Operativos**
- 4.- Cuenta de Resultados Consolidada**
- 5.- Balance Consolidado**
- 6.- Estructura Financiera**
- 7.- Valoración de activos**
- 8.- Valor Liquidativo Neto (NNAV)**
- 9.- Negocio Patrimonial**
- 10.- Negocio Residencial**
- 11.- Riesgos derivados Covid -19**
- 12.- Datos Bursátiles**
- Anexo - Glosario de APMs^(*)**

^(*) En este Informe se incluyen una serie de indicadores alternativos de gestión (APMs por sus siglas en inglés), que se definen en el Anexo adjunto al presente documento, según las recomendaciones de ESMA (European Securities and Markets Authority).

1.- DATOS PRINCIPALES

INGRESOS Y RESULTADOS

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en el primer semestre de 2020 de 47,29 M.€, frente a los 48,57 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2019 (-2,6%).
- La evolución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo del ejercicio 2019, ha sido:

Patrimonio: 40,54 M.€ (-3,3%)

Promociones: 5,71 M.€ (+5,4%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 1,04 M.€ (-14,0%).

En el área de patrimonio el descenso de los ingresos en 2020 del 3,3%, obedece a que en 2019 se obtuvo un ingreso por importe de 2,12 M. € correspondiente a la devolución de la plusvalía municipal por la venta en años anteriores de un activo patrimonial, sin considerar este ingreso atípico de 2019, los ingresos del área de patrimonio se hubieran incrementados un 1,8%.

Los ingresos del área de promociones han aumentado un 5,4 %, y se justifica porque el primer semestre de 2020 recoge un importe de 1,06 M. € correspondiente a la venta del suelo de uso comercial realizado por la Junta de Compensación de Valdebebas y donde Realia tenía un pequeño porcentaje de propiedad. Si elimináramos el efecto de la venta de suelo, las entregas recurrentes han disminuido en un 15,6% debido a la poca actividad durante los meses que ha durado el estado de alarma y al menor stock de producto terminado que va teniendo la compañía, así como la reducción de los puntos de venta. Todavía no se recogen los ingresos de unidades de promociones en curso, que según normativa contable no se afloran hasta la entrega del bien a los clientes prevista para 2021.

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

- Los gastos generales evolucionan favorablemente alcanzando los 2,71 M. € (-9,7%) respecto a junio de 2019.
- El EBITDA se sitúa en 25,54 M. €, frente a los 25,08 M. € de junio 2019 (+1,8%) debido a la evolución descrita en el apartado de ingresos y a la disminución de costes operativos.
- A 30 de junio las provisiones dotadas han ascendido a 7,32 M. €, que contrasta con Junio 2019 donde se revirtió provisiones por 19,13 M. €. Esta variación de las provisiones de junio de 2020 respecto a junio de 2019 se debe principalmente a que en junio de 2019 se revirtieron 16,1 M € de provisiones de suelos y obras en curso resultado del cambio de metodología a RICS en la valoración de los activos de promoción, mientras que en el primer semestre de 2020, el Grupo ha dotado una provisión de existencias por 4,7 M.€, como resultado de la estimación de los administradores de la valoración de los activos de promoción y el impacto del COVID 19 en los mismos.

Adicionalmente en el primer semestre de 2020 se ha realizado la dotación de 2,97 M. €, por la estimación del impacto en ingresos que puede tener la crisis sanitaria provocada por el COVID-19 en el área patrimonial y que en función de la evolución de la misma se irá ajustando. La Sociedad está llevando a cabo las gestiones oportunas y necesarias con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar el impacto, tanto para sus clientes como para Realia.

- El impacto por valoración de los activos patrimoniales (NIC 40) recogido en los estados financieros a Junio 2020 ha sido negativo en -19,08 millones de €, frente a los 15,44 M. € positivos de 2019. Este cambio de tendencia se debe al impacto previsto del COVID 19, tanto en rentas futuras como en yields.
- El resultado financiero alcanza los +3,47 M.€ (+153% respecto a junio 2019 que alcanzaron los -6,55 M.€) debido al menor endeudamiento del Grupo y principalmente a la aplicación de la NIIF 9 por la novación de las condiciones financieras del préstamo sindicado de Realia Patrimonio S.L.U. que ha supuesto reflejar un ingresos financieros de 10 M.€. Si elimináramos este ingreso, los gastos financieros se situarían en -6,53 M.€, similares a los producidos en Junio 2019.
- El beneficio antes de impuestos, a Junio de 2020, asciende a 1,86 M. €, frente a 54,23 M.€. en el mismo periodo de 2019 (-96,9%). Esta bajada de beneficio, a pesar de que el Ebitda mejora ligeramente, se justifica por las dotaciones de provisiones y pérdidas de valor de los activos tal y como se ha comentado e los puntos anteriores
- Consecuentemente, el beneficio después de impuesto atribuible a 30 de junio de 2020 asciende a 1,50 M.€, frente a 32,08 M.€ en el mismo periodo de 2019 (-95,3%).

ENDEUDAMIENTO

- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 577,15 M. € a 30 de junio de 2020, frente a los 596,29 M. € del cierre de 2019 (-3,2%). La totalidad de esta deuda financia el negocio patrimonial.
- La tesorería y equivalentes a junio de 2020 asciende a 63,99 M. €, frente a los 75,89 M. € a 31 de diciembre de 2019 que se destinarán al repago de la deuda a sus vencimientos, la finalización de las promociones en curso, desarrollo de la actividad "Build to Rent" (BTR), la realización de capex de los actuales activos y a la adquisición de nuevos.
- Consecuentemente, a 30 de junio de 2020, Realia tiene una deuda financiera neta de 513,16 M. €, frente a los 520,40 M. € de diciembre 2019 (-1,4%).
- Con fecha 27 abril de 2020, el Grupo Realia ha firmado contrato de novación del contrato de préstamo sindicado de Realia Patrimonio, SLU, acordando la modificación de:
 - "Margen" - Aplicando 135 puntos básicos cuando el ratio LTV $50\% \geq LTV > 40\%$ y 120 puntos básicos si el ratio LTV $< 40\%$.
 - Ampliación de la duración hasta el 27 de abril de 2025 (Fecha de vencimiento final).

Como consecuencia de esta renovación y en aplicación de la NIF 9, el Grupo ha reflejado un ajuste en la valoración del préstamo sindicado que ha supuesto un ingreso financiero por importe de 10 M. €, por lo que el endeudamiento financiero bruto del Grupo se ha reducido en dicho importe., al ajustar el pasivo financieros para reflejar un importe igual a la suma de los nuevos flujos modificados descontados con la TIR original contra la cuenta de resultados.

- El resultado financiero neto se sitúa en 3,47 M. € (incluyendo valoración de derivados y aplicación de la NIIF 9 en la novación de la financiación sindicada de Realia Patrimonio S.L.U) lo que hace mejorar los -6,55 M. € del mismo periodo del año anterior. Si elimináramos este ingreso, los gastos financieros se situarían en -6,53 M.€, similares a los producidos en Junio 2019.
- El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 1,80% frente al 2,12% del mismo periodo del año 2019.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 31,73 M.€ durante el primer semestre de 2020, con un aumento del 3,4% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente, que se justifica mayoritariamente por el incremento de rentas unitarias en oficinas.

- La ocupación global de los inmuebles en explotación, incluyendo la sociedad consolidada por el método de la participación (As Cancelas S XXI), se sitúa en el 91,7% al final del primer semestre del 2020 frente al 93,6% de diciembre de 2019 esta variación obedece a la incorporación en el primer semestre de 2020 de la promoción de alquiler residencial cuya comercialización ha empezado en junio de 2020, eliminado este efecto el % de ocupación hubiera sido del 93,7%.
- En junio de 2020 se ha iniciado la comercialización del alquiler de las 85 viviendas de protección pública de precio básico (VPPB) que componen la citada promoción, ubicada en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), con una inversión total de 16 M €.
- Realia esta desarrollando 2 nuevos proyectos para la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), y que se espera puedan iniciar la construcción durante este ejercicio, con una inversión total de 38,3M.€, de la cual esta pendiente 28,1 M €.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- A 30 de junio de 2020 se han entregado 30 unidades por un importe de 4,35 M. €, frente a las 36 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2019 por importe de 5,16 M €. Esta caída se debe al menor stock de producto terminado que tiene el Grupo y a la reducción del número de puntos de venta pues el stock se concentra en menos promociones.
- Realia cuenta a 30 de junio de 2020 con un stock de 497 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 162 de ellas se encuentran reservadas o vendidas. Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- La cartera de suelo actual de Realia, en sus distintos estadios urbanísticos, asciende a 5.753.724 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.624.579 m².

2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS

(M.€)	1S 2020	1S 2019	Var. (%)
Ingresos Explotación	47,29	48,57	-2,6
Ingresos patrimonio	40,54	41,94	-3,3
Ingresos promociones	5,71	5,42	5,4
Ingresos servicios y otros	1,04	1,21	-14,0
EBITDA Total	25,54	25,08	1,8
Beneficio Neto atribuible	1,50	32,08	-95,3
Deuda Financiera Neta	513,16	506,25	1,4
Nº Acc. (M, excl. autocartera)	811,09	818,80	-0,9
Beneficio por acción (€)	0,002	0,039	-94,9

3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS

	1S 2020	1S 2019	Var. (%)
Área de Patrimonio			
Superficie Total (m2) (1)	416.779	406.628	2,5
Ocupación (%)	91,7%	93,0%	-1,3
Área de Promociones			
Unidades (viv+loc+of+parcelas) entregadas			
M. €	4,35	5,16	-15,7
Unidades	30	36	-15,5
Nº Empleados	90	90	-

(1) Durante el 1S de 2020 se ha incorporado un activo residencial (9.997 m2) cuya comercialización se ha iniciado en junio de 2020.

Número de Empleados	1S 2020	1S 2019	Var. (%)
Totales ⁽¹⁾	90	90	-
Realia Business	39	41	-4,9
Realia Patrimonio	5	4	25,0
Hermanos Revilla ⁽¹⁾	46	45	2,2

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

4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(M.€)	1S 2020	1S 2019	Var. (%)
Ingresos Totales Explotación	47,29	48,57	-2,6
Rentas	31,73	30,70	3,4
Provisión Gastos	8,79	8,73	0,7
Resultado por venta inmovilizado	-	2,12	-100,0
Promociones	4,35	5,16	-15,7
Suelo	1,06	-0,13	915,4
Servicios	1,04	1,21	-14,0
Otros ingresos (promoción y patrimonio)	0,32	0,78	-59,0
Margen Bruto	28,25	28,08	0,6
Alquileres	29,06	29,68	-2,1
Promociones	-1,00	-1,93	48,2
Servicios	0,19	0,33	-42,4
Costes Estructura	-2,63	-2,93	10,2
Otros Gastos	-0,08	-0,07	-14,3
EBITDA	25,54	25,08	1,8
Amortizaciones	-0,15	-0,17	11,8
Provisiones	-7,32	19,13	-138,3
EBIT	18,07	44,04	-59,0
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	-19,08	15,44	-223,6
Resultado financiero neto	3,47	-6,55	153,0
Puesta en equivalencia	-0,60	1,30	-146,2
Beneficio antes de Impuestos	1,86	54,23	-96,6
Impuestos	-0,59	-13,50	95,6
Beneficio después de Impuestos	1,27	40,73	-96,9
Socios externos	-0,23	8,65	-102,7
Beneficio Neto Atribuible	1,50	32,08	-95,3

- Dentro de los ingresos totales de explotación del primer semestre de 2020, se encuentra un ingreso de suelo, por un importe de 1,06 M. € correspondiente a la venta por la J. Compensación Valdebebas del suelo comercial y donde Realia tiene un pequeño porcentaje de participación.

- El resultado financiero alcanza los 3,47 M. € (+153,0%) respecto a junio 2019 que alcanzaron los -6,55 M. €, debido principalmente a la valoración actual por refinanciación de la deuda existente en Realia Patrimonio, SA, que ha generado unos ingresos financieros de 10 M.€ (NIF 9), debiéndose revertir dichos ingresos financieros en periodos mensuales sucesivos, hasta el nuevo vencimiento de la deuda en abril de 2025. De no considerarse este ingreso financiero de 10 M.€, el resultado financiero del 1S/2020 habría alcanzado a -6,53 M.€, similar al producido en Junio 2019.
- La aplicación\reversión neta de provisiones ha ascendido a un total de -7,32 M.€ en el primer semestre de 2020 (+19,13 M.€ en el mismo periodo 2019), con el siguiente desglose:

Desglose Provisiones (M.€)	1S 2020	1S 2019
Exceso provisiones	-	-
Producto terminado residencial	0,68	2,12
Suelos y obra en curso	-4,91	16,07
Covid-19	-2,97	-
Otros (clientes, litigios,...)	-0,13	0,94
Total	-7,32	19,13

- El incremento de las provisiones, se debe a la dotación para riesgos realizada a junio de 2020 en el área de patrimonio por importe de 2,97 M €, como estimación del impacto económico que la crisis sanitaria provocada por el COVID-19 tenga sobre los ingresos del área de patrimonio del Grupo y que en función de la evolución de la misma se irá ajustando. La Sociedad está llevando a cabo las gestiones oportunas y necesarias con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar el impacto, tanto para sus clientes como para Realia.

Además, el Grupo ha dotado una provisión de existencias, suelos y obra en curso, por 4,7 M.€, como resultado de la estimación de los administradores de la valoración de los activos de promoción y el impacto del COVID 19 en los mismos. En el primer semestre de 2019 se revirtieron 16,07 M € por el cambio de metodología a RICS en la valoración de los activos residenciales.

- El beneficio antes de impuestos, a 30 de junio de 2020, asciende a 1,27 M.€, frente a 40,73 M.€. en el mismo periodo de 2019 (-96,9%).
- El beneficio después de impuesto atribuible a 30 de junio de 2020 asciende a 1,50 M.€, frente a 32,08 M.€ en el mismo periodo de 2019 (-95,3%).

5.- BALANCE CONSOLIDADO

(M.€)	ACTIVO	1S 2020	dic. 2019	PASIVO	1S 2020	dic. 2019
	Inmovilizado material	2,34	2,47	Patrimonio neto atribuido	1.034,65	1.037,22
	Inversiones inmobiliarias	1.466,78	1.483,55	Minoritarios	240,65	243,13
	Existencias	345,66	342,96	Deuda con entidades de crédito	577,15	596,29
	Deudores y cuentas a cobrar	15,65	15,58	Acreedores y cuentas a pagar	36,48	34,78
	Tesorería y equivalentes	63,99	75,89	Otros pasivos	205,31	208,58
	Otros activos	199,82	199,55			
	Total Activo	2.094,24	2.120,00	Total Pasivo	2.094,24	2.120,00

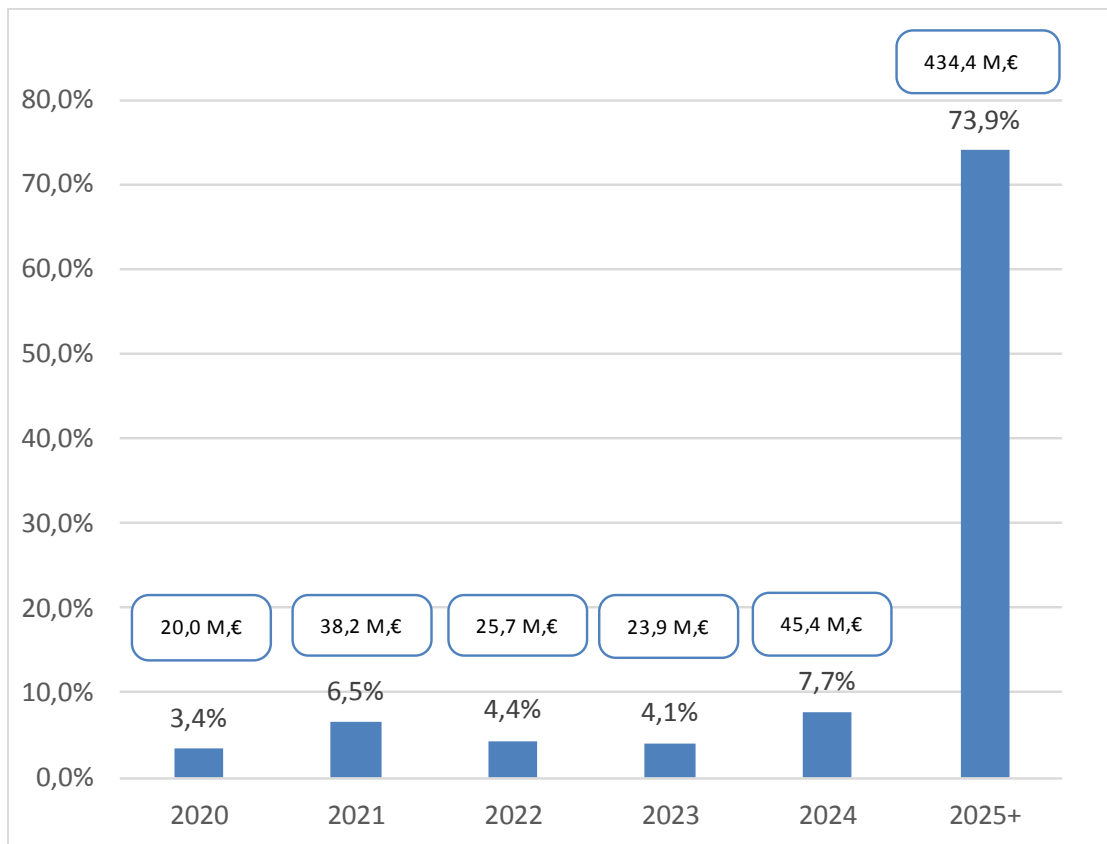
6.- ESTRUCTURA FINANCIERA

(M.€)	Área Patrimonio	Área Promoción y Suelo	1S 2020	1S 2019	Var. (%)	dic. 2019	Var. (%) 1S_2020 s/ dic.2019
Sindicados	536,54	-	536,54	554,04	-3,2	546,09	-1,7
Otros Préstamos	51,03	-	51,03	50,68	0,7	49,10	3,9
Valoración Derivados	8,59	-	8,59	10,20	-15,8	9,45	-9,1
Intereses	1,37	-	1,37	1,72	-20,3	1,74	-21,3
Gtos.formalización-Ajuste valoración NIIF 9	-20,38	-	-20,38	-11,25	-81,2	-10,09	-102,0
Deuda financiera bruta	577,15	-	577,15	605,39	-4,7	596,29	-3,2
Tesorería	32,31	31,68	63,99	99,14	-35,5	75,89	-15,7
Deuda financiera neta	544,84	-31,68	513,16	506,25	1,4	520,40	-1,4

- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 577,15 M. € a 30 de junio de 2020, frente a los 596,29 M.€ del cierre de 2019 (-3,2%). La totalidad de esta deuda financia el negocio patrimonial.
- En el primer semestre de 2020, la compañía contaba con tesorería y equivalentes por un total de 63,99 M. €, por lo que la deuda financiera neta era de 513,16 M. € frente a 520,40 M.€ a diciembre de 2019 (un 1,4% menos). La tesorería y equivalentes se destinarán al repago de la deuda a sus vencimientos, la finalización de las promociones en curso, desarrollo de la actividad “Build to Rent” (BTR), la realización de capex de los actuales activos y a la adquisición de nuevos activos.
- Con fecha 27 abril de 2020, el Grupo Realia ha firmado contrato de novación del contrato de préstamo sindicado de Realia Patrimonio, SLU, acordando la modificación de:
 - “Margen” - Aplicando 135 puntos básicos cuando el ratio LTV 50% >= LTV > 40% y 120 puntos básicos si el ratio LTV < 40%.
 - La duración del préstamo, que se ha prorrogado hasta el 27 de abril de 2025 (Fecha de vencimiento).

Como consecuencia de esta novación y en aplicación de la NIIF 9, el Grupo ha reflejado un ajuste en la valoración del préstamo sindicado que ha supuesto un ingreso financiero por importe de 10 M. €, por tanto el endeudamiento financiero bruto del Grupo se ha reducido por la aplicación de esta NIIF 9 en el citado importe, al ajustar el pasivo financiero para reflejar un importe igual a la suma de los nuevos flujos modificados descontados con la TIR original contra la cuenta de resultados.
- A 30 de junio de 2020, el interés medio ponderado de la deuda bruta bancaria es del 1,80% (incluyendo los derivados contratados tras la nueva financiación del negocio patrimonial), frente al 2,12% del mismo periodo del año 2019.
- El loan to value (LTV) del Grupo Realia a 30 de junio de 2020 asciende al 26,7%.
- El Grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 5 de las 6 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realia Patrimonio. El importe total cubierto es el 70% del saldo vivo del préstamo; al 30 de junio 2020, el plazo es de 7 años (Vencimiento el 27 de abril de 2024). El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%. Al cierre del 1er semestre de 2020, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto en el ejercicio un impacto positivo de 0,57 millones de euros en pérdidas y ganancias y en el patrimonio neto negativo de 0,22 M €. Con la firma de la novación del préstamo sindicado de Realia Patrimonio S.L.U, firmada el 27 de Abril de 2020, Realia sea comprometido a ampliar la actual cobertura hasta el 27 de Abril de 2025, antes del vencimiento de la cobertura anteriormente descrita.
- En el primer semestre de 2020, el vencimiento de la deuda total del Grupo se distribuye según el siguiente cuadro:

Vencimiento Deuda Financiera Bruta



7.- VALORACIÓN DE ACTIVOS

- La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo Realia se realiza por dos expertos independientes:
 - CBRE (CB Richard Ellis) tanto a junio 2020 como a diciembre 2019, ha determinado el valor razonable de los activos aplicando la metodología RICS a la cartera de activos patrimoniales de Realia y sociedades dependientes, así como pequeños activos residenciales propiedad de sociedades patrimoniales.
 - TINSA ha determinado el valor razonable a diciembre 2019 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales.
- Realia solo valora los activos residenciales por experto independiente a diciembre de cada año (salvo en 2019 que lo hizo en junio por el cambio de metodología de ECO a RICS, según informó en hecho relevante de fecha 21 de marzo); no obstante, los administradores ante la incertidumbre de mercado por el impacto de COVID 19 y que todavía no se han producido operaciones que puedan reflejar la dimensión del mismo, han decidido realizar una estimación del valor razonable de la cartera de suelos que tiene Realia.

(M.€)	DATOS 1S 2020		DATOS dic. 2019		% var. 1S 2020 s/ dic,19
	Valorador/Método	Importe M.€	Valorador/Método	Importe M.€	
Activos en renta	R.Ellis/RICS	1.451,0	R.Ellis/RICS	1.452,3	-0,1%
Activos en desarrollo	R.Ellis/RICS	10,3	R.Ellis/RICS	25,5	-59,6%
Suelo Pendiente desarrollo	R.Ellis/RICS	61,2	R.Ellis/RICS	63,0	-2,9%
TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES ⁽¹⁾		1.522,5		1.540,8	-1,2%
Cartera de suelo ^{(2) (3)}	Est. Administ.	279,8	Tinsa/RICS	274,0	2,1%
Promociones en curso ⁽³⁾	Est. Administ.	74,5	Tinsa/RICS	72,7	2,4%
Promociones terminadas ⁽⁴⁾	Est. Administ.	30,3	Tinsa/RICS	34,2	-11,4%
Suelo Resid. y otros ⁽⁵⁾ en Soc. Patrimoniales	R.Ellis/RICS	12,8	R.Ellis/RICS	13,2	-3,1%
TOTAL ACTIVOS RESIDENCIAL		397,3		394,1	0,8%
TOTAL ACTIVOS		1.919,8		1.934,9	-0,8%

(1) Incluye 52,5 M.€ en 1S 2020 y 54 M.€ en Dic.2019, del valor del activo de la sociedad As Cancelas, consolidada por método de la participación.

(2) Incluye 18,2 M.€, en ambos periodos, del valor de la cartera de suelo de la sociedad IRU, consolidada por método de la participación. En el primer semestre de 2020 se han realizado inversiones por 1,62 M.€.

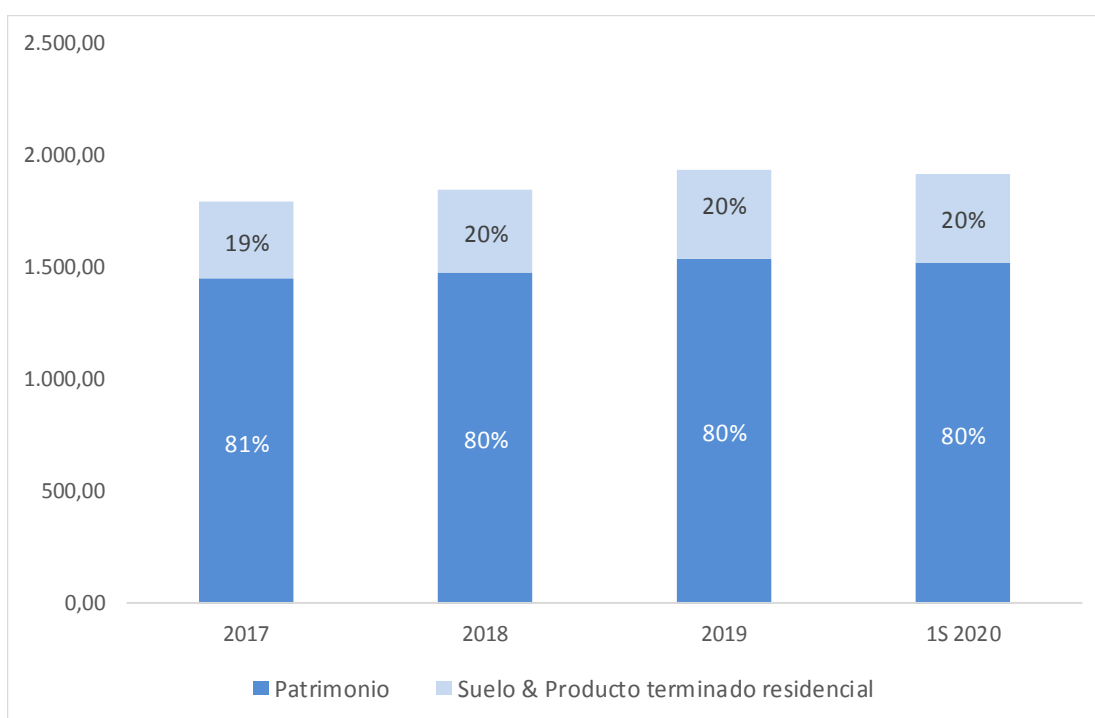
(3) A junio de 2020, se ha traspasado de promoción en curso a cartera de suelo la promoción "Glories BCN", por importe de 9,17 M.€, al haberse paralizado dicho proyecto. En el primer semestre se han realizado inversiones por 10,9 M.€.

(4) Durante el 1S año 2020, se ha entregado producto terminado por importe de 3,89 M.€

(5) Incluye 2,5 M.€, en ambos periodos valor del activo del campo de golf Hato Verde, adscrito al área de promoción junto a las promociones que se desarrollan en el término municipal de Guillena (Sevilla).

- El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 1.522,5 M.€; frente a los 1.540,8 M.€ de diciembre 2019 (-1,2%), incluyéndose en 2020 un nuevo activo en renta por 16 M.€, correspondiente al activo residencial cuya explotación se ha iniciado en junio y que se encontraba como activo en desarrollo en 2019 junto con otros dos activos valorados en 10,30 M.€ destinados al alquiler de viviendas. Todos los activos patrimoniales (tanto junio 2020 como en diciembre 2019) han sido valorados por la sociedad CBRE (CB Richard Ellis) bajo la metodología RICS.
- El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 397,3 M.€ a junio de 2020, frente a la valoración de diciembre de 2019 que alcanzó la cifra de 394,1 M.€ (+0,8%). El incremento del valor razonable en un 0,8% en el primer semestre esta motivado principalmente por las inversiones realizadas en los proyectos en curso que tiene el Grupo, que han ascendido a 12,52 M.€. Si estas inversiones no se hubieran realizado el valor razonable de los activos residenciales hubiera bajado el 2,4%.
- El 80% del GAV total corresponde al negocio patrimonial y el 20% restante al negocio residencial.

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



Valoración del Negocio Patrimonial

	Nº Edif.	m2	GAV 1S 2020 ¹	GAV dic. 2019 ¹	Var. (%)	Valor €/m2	Yield 1S 2020 (%) ²	Yield dic. 2019 (%) ²
Oficinas	27	226.858	1.084,7	1.094,2	-0,9	4.781,4	4,6%	4,3%
CBD ³	13	84.550	601,1	605,7	-0,8	7.109,4	4,1%	3,9%
BD ⁴	3	42.653	174,7	177,4	-1,5	4.095,8	5,1%	5,0%
Periferia/Otros	11	99.655	308,9	311,1	-0,7	3.099,8	5,2%	4,8%
C. Comerciales	7	136.691	320,3	327,4	-2,2	2.343,0	6,4%	5,9%
Otros Activos ⁵	7	53.230	46,1	30,7	50,0	865,3	5,6%	7,0%
Total en Explotación	41	416.779	1.451,0	1.452,3	-0,1	3.481,5	5,1%	4,8%
Suelo en Desarrollo ⁶	2	24.578	10,3	25,5		419,1		
Suelo pdte. Desarrollo ⁷		127.291	61,2	63,0	-2,9	480,4		
Total	43	568.647	1.522,5	1.540,8	-1,2	2.677,4		

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

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

^{3.} Zona central de negocios.

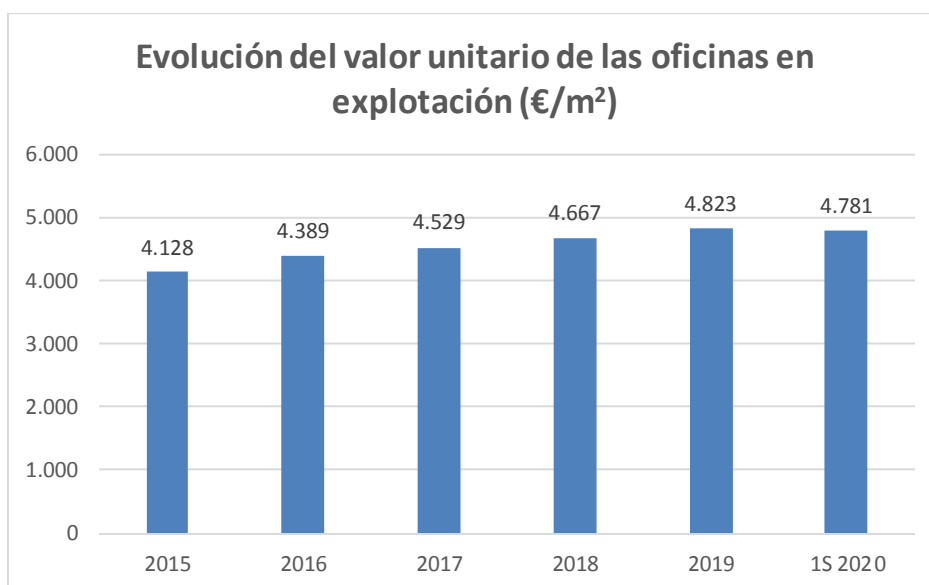
^{4.} Área metropolitana, excluyendo CBD.

^{5.} Inmueble explotación alquiler residencial, Nave industrial en Logroño y otros activos como locales, garajes, ...la bajada de la yield obedece a la incorporación del proyecto de "build to rent."

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

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

- El valor de mercado de los activos de patrimonio a 30 de junio de 2020 es de 1.522,5 M.€, un -1,2% inferior al de diciembre 2019.
- A 30 de junio de 2020 la Yield de la cartera patrimonial en explotación es del 5,1% (renta actual anualizada (CBRE) dividida entre el valor de los activos según CBRE), frente al 4,8% de diciembre 2019.



Principales activos por valor de mercado (GAV)

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

Valor del Negocio Residencial

(M.€)	GAV 1S 2020	GAV dic. 2019	Var. (%) 1S 2020 s/ dic.2019
Cartera de suelo ⁽¹⁾	279,8	274,0	2,1%
Promociones en curso ⁽¹⁾	74,5	72,7	2,4%
Promociones terminadas ⁽²⁾	30,3	34,2	-11,4%
Cartera de suelo ⁽³⁾ y otros en soc. patrimoniales	12,8	13,2	-3,1%
Total Valor Activos Residenciales	397,3	394,1	0,8%

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

(2) Durante el 1S año 2020, se ha entregado producto terminado por importe de 3,89 M.€

(3) El importe correspondiente exclusivamente a cartera de suelo es de 10,3 M.€ en 1S 2020 y 10,7M.€ en dic.2019

Valor de la cartera de Suelo

	Superficie bruta m2 - 1S 2020	Edificabilidad m2 - 1S 2020	Edificabilidad m2 - dic. 2019	GAV 1S 2020 M.€ ⁽¹⁾	GAV dic. 2019 M.€ ⁽¹⁾	Var. GAV (%) 1S 2020 s/ dic.2019
Ordenación	3.563.718	387.598	387.598	11,4	11,8	-3,3%
Planeamiento	1.218.687	488.962	488.962	25,8	25,9	-0,6%
Urbanización	489.148	253.161	253.161	61,3	62,6	-2,1%
Finalistas ⁽²⁾	482.172	494.858	489.312	191,6	184,4	3,9%
Total	5.753.724	1.624.579	1.619.033	290,1	284,7	1,9%

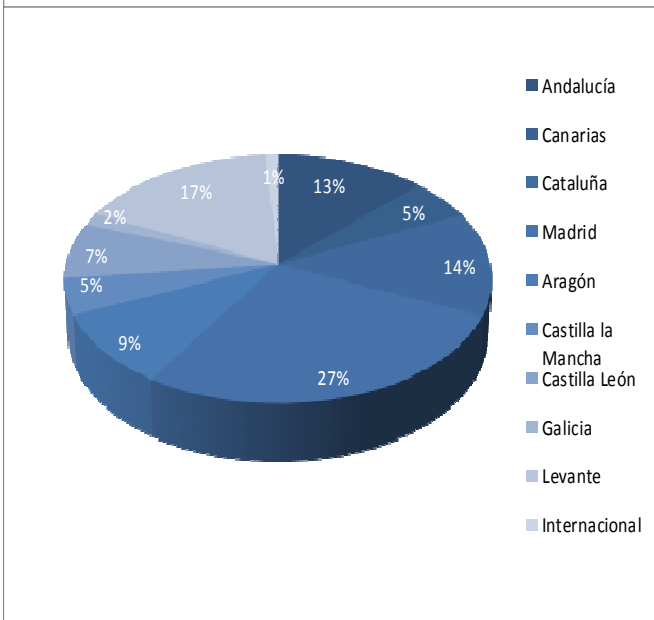
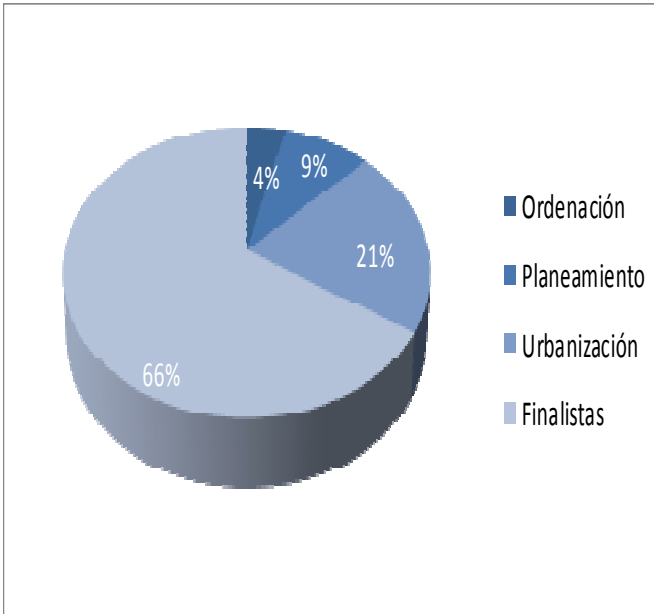
(1) Incluye la cartera de suelo por importe de 279,8 M € y 274,0 M €, en el cuadro de Valor de Negocio Residencial más la cartera de suelo de sociedades patrimoniales por valor de 10,3 M € y 10,7 M €, reflejados en 1S de 2020 y dic.2019, respectivamente.

(2) Aumento de la edificabilidad del suelo finalista en 5.546 m2 por el traspaso de la promoción en curso "Glorias BCN" a cartera de suelo, con motivo de la paralización de dicho proyecto.

Distribución GAV Suelos (M.€)

Por situación Urbanística

Por Zonas



8.- VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)

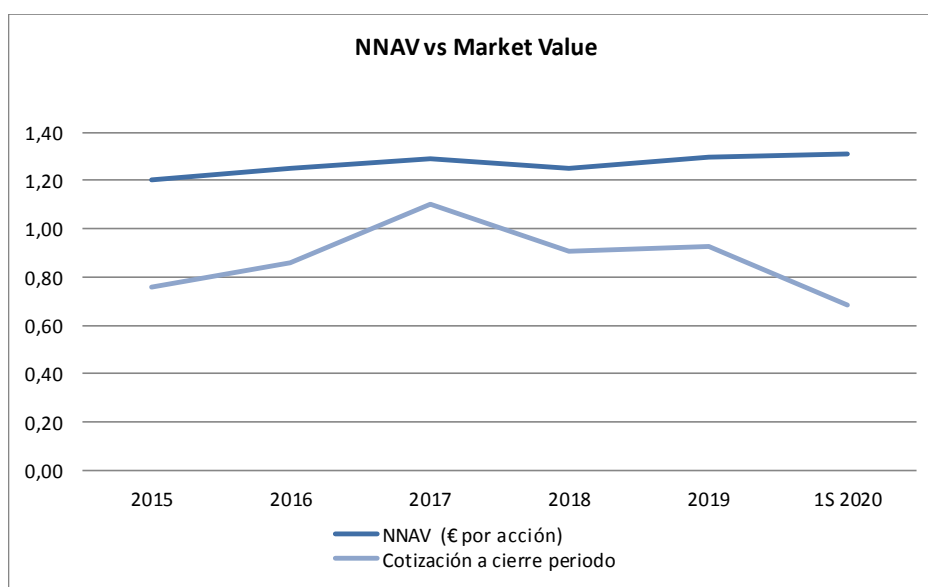
(M.€)	PATRIMONIO		PROMOCIÓN		TOTAL		Var. %
	1S 2020	2019	1S 2020	2019	1S 2020	2019	
Valor de Mercado (GAV)	1.522	1.541	397	394	1.919	1.935	-0,8
A deducir							
Minoritarios	-310	-316	-2	-2	-312	-318	1,9
Valor mercado participación Realia (1)	1.212	1.225	395	392	1.607	1.617	-0,6
Valor contable a dominio Realia (2)	707	713	362	359	1.069	1.072	-0,3
Plusvalías a dominio (1)-(2)	505	512	33	33	538	545	-1,3
A deducir							
Impuestos	-126	-128	-8	-8	-134	-136	1,5
Plusvalías después de impuestos	379	384	25	25	404	409	-1,2
Ajustes NIC 40					-376	-382	
Recursos Propios					1.035	1.037	-0,2
NNAV después de impuestos					1.061	1.064	-0,3
Nº de acciones (descontada autocartera, en millones)					811	817	-0,7
NNAV después de impuestos por acción (€/acción)					1,31	1,30	0,8

- El valor de liquidación neto de Realia (NNAV), a 30 de junio de 2020, se sitúa en 1,31 euros por acción, un 0,8% superior al de dic. 2019.
- El cálculo del NNAV por acción partiendo del patrimonio neto de los estados financieros consolidados es;

PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A DOMINANTE (M.€)	1.035
Ajustes:	
+ Plusvalías netas Inmovilizado material (uso propio)	2
+ Plusvalías netas Existencias	25
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO (M.€)	1.061
Número acciones (deducida autocartera)	811.089.229
NNAV POR ACCIÓN (euros)	1,31

Evolución del Valor Liquidativo Neto (NNAV)

	2015	2016	2017	2018	2019	1S 2020
NNAV (M.€)	552	805	833	1.022	1.064	1.061
NNAV (€ por acción)	1,20	1,25	1,29	1,25	1,30	1,31
Cotización a cierre periodo	0,76	0,86	1,10	0,91	0,93	0,68
Descuento sobre NNAV	-37%	-31%	-15%	-27%	-28%	-48%



9.- NEGOCIO PATRIMONIAL
Rentas – Datos consolidados

(M.€)	1S 2020	1S 2019	Var. (%)
Rentas	31,73	30,70	3,4%
Provisión Gastos	8,79	8,73	0,7%
Resultado Ventas Inmovilizado	-	2,12	-100,0%
Otros Ingresos	0,02	0,39	-94,9%
Total Ingresos	40,54	41,94	-3,3%
Gastos comunes edificios	-9,81	-10,35	5,2%
Resto Gastos	-1,67	-1,91	12,6%
Total Margen Bruto	29,06	29,68	-2,1%
Margen bruto s/rentas (%)	91,6%	96,7%	-5,3%

- Los ingresos por rentas en el primer semestre de 2020, excluyendo gastos repercutidos, ascienden a 31,73 M.€ (un 78,3% de los ingresos del área patrimonial), con una subida del 3,4% respecto a junio de 2019, que se justifica mayoritariamente por el incremento de rentas unitarias en oficinas.
- El margen bruto sobre rentas se sitúa en el 91,6%, un 5,3% inferior al obtenido en el mismo periodo de 2019, originado principalmente por el ingreso reconocido en junio 2019 por un importe de 2,12 M.€ correspondiente a la devolución de la plusvalía municipal por la venta en años anteriores de un activo patrimonial.
- La evolución del negocio patrimonial durante el 2020 se verá afectada en mayor o menor medida según la profundidad y alcance de la crisis sanitaria provocada por el Covid-19. A pesar de la dificultad de determinar el alcance, el Grupo es consciente que debe contribuir al relanzamiento de la actividad económica y sobre todo en la actividad comercial que se ha visto más afectada por la crisis y que dicha contribución tendrá un impacto negativo en sus cuentas de 2020 y espera que para años sucesivos el impacto sea menos significativo.

Rentas - Datos operativos ⁽¹⁾

(M.€)	1S 2020	1S 2019	Var. (%)
Rentas	33,94	33,03	2,8%
Provisión Gastos	9,42	9,51	-0,9%
Resultado Ventas Inmovilizado	-	2,12	-100,0%
Otros Ingresos	0,02	0,39	-94,9%
Total Ingresos	43,38	45,05	-3,7%
Gastos comunes edificios	-10,50	-11,13	5,7%
Resto Gastos	-2,10	-2,36	11,0%
Total Margen Bruto	30,78	31,56	-2,5%
Margen bruto s/rentas (%)	90,7%	95,5%	-5,0%

⁽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%).

Ingresos por Rentas operativas
Rentas por usos (superficies homogéneas)

(M.€)	1S 2020	1S 2019	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 1S 2020 (%)	Ocup. 1S 2019 (%)
Oficinas	23,40	22,98	1,8%	226.858	94,7%	94,6%
CBD	11,66	11,41	2,2%	84.550	98,9%	98,2%
BD	4,15	4,10	1,2%	42.653	99,7%	100,0%
Periferia	7,59	7,47	1,5%	99.655	88,9%	89,1%
Centros Comerciales	9,45	9,00	5,0%	136.691	90,3%	88,2%
Otros	1,09	1,05	3,8%	53.230	83,9%	99,8%
Total Ingresos	33,94	33,03	2,8%	416.779	91,7%	93,0%

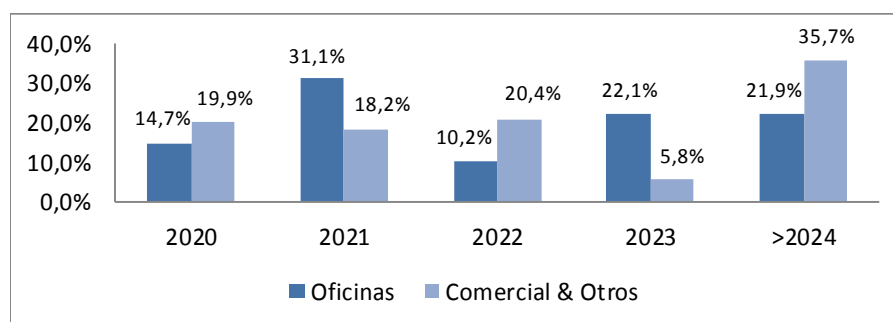
- La ocupación global de los inmuebles en explotación se sitúa en el 91,7% al final del primer semestre del ejercicio 2020 frente al 93,0% del mismo periodo de 2019, esta variación obedece principalmente a la incorporación en "Otros" de la promoción de alquiler residencial cuya comercialización ha empezado en junio de 2020.
- Los ingresos por rentas en el primer semestre del ejercicio 2020 ascienden a 33,94 M.€ con una subida del 2,8% respecto al mismo periodo de 2019.
- El porcentaje de ocupación de las Oficinas aumenta en un 0,1%, originado principalmente por la contratación de nuevos inquilinos en inmuebles situados dentro del área CBD (Torre Realia - The Icon). Los ingresos por alquileres han subido un 1,8% principalmente por el incremento de rentas unitarias y ocupación en las oficinas CBD.

- El porcentaje de ocupación de los Centros Comerciales ha aumentado en un 2,1% al 30 de junio de 2020 respecto al mismo periodo del 2019, debido principalmente a la recomercialización de superficies medianas de los Centros Comerciales.
- La evolución de la ocupación e ingresos a lo largo de 2020 pueden verse impactados por la crisis sanitaria provocada por el Covid-19, principalmente en los Centros Comerciales. Realia ha transmitido a su arrendatarios su más absoluta disposición para ayudarles y apoyarles en cuanto sea preciso para garantizar la continuidad de su negocios, en función de cómo evoluciona toda esta situación excepcional y cuándo y como se recupera la actividad, tomándose conjuntamente las medidas definitivas que permitan a todas las partes superar esta crisis lo antes posible y de la forma más eficaz.

Rentas por ciudades (superficies homogéneas)

(M.€)	1S 2020	1S 2019	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 1S 2020 (%)	Ocup. 1S 2019 (%)
Madrid	24,04	23,32	3,1%	260.687	90,8%	94,0%
CBD	12,22	11,57	5,6%	80.452	99,3%	98,4%
BD	4,91	4,88	0,6%	49.895	99,8%	100,0%
Periferia	6,91	6,87	0,6%	130.340	82,2%	88,6%
Barcelona	3,22	3,12	3,2%	32.325	99,8%	98,4%
Resto	6,68	6,59	1,4%	123.767	92,0%	89,5%
Total Ingresos	33,94	33,03	2,8%	416.779	91,7%	93,0%

- Por ciudades se observa un claro incremento de rentas en Barcelona (+3,2%), debido al aumento de las rentas de Torre REALIA BCN.

Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas


10.- NEGOCIO RESIDENCIAL (PROMOCION Y SUELO)

(M.€)	1S 2020	1S 2019	Var. (%)
Ingresos			
Promociones	4,35	5,16	-15,7%
Suelo y otros	1,36	0,26	423,1%
Total Ingresos	5,71	5,42	5,4%
Gastos			
Costes venta	-5,52	-6,21	11,1%
Resto costes	-1,19	-1,14	-4,4%
Total Gastos	-6,71	-7,35	8,7%
Margen bruto Promociones	-1,00	-1,93	48,2%
Margen bruto Promociones (%)	-17,5%	-35,6%	50,8%
Aplicación/Reversión Provisiones P. Terminado	0,68	2,16	-68,6%
Margen bruto (descontando Provisiones)	-0,32	0,23	-239,5%

Promoción residencial

- El total de ingresos del área de promoción y suelo en el primer semestre de 2020 han ascendido a 5,71 M. €, un 5,4% más que en el mismo periodo de 2019 (5,42 M. €). Estos ingresos incluyen la venta de suelo a % de participación en la J. Compensación Valdebebas, por importe de 1,06 M. €.
- El margen bruto de esta actividad a 30 de junio de 2020 se sitúa en -1,00 M.€ de euros, sin considerar la aplicación/reversión de provisiones, frente a -1,93 M.€ en el mismo periodo del ejercicio 2019, una vez aplicada la provisión, el margen bruto es negativo por importe de -0,32 M.€, frente a los 0,23 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2019.
- La evolución de los ingresos por entrega de unidades inmobiliarias, a lo largo de 2020 así como el ritmo de finalización de nuevas promociones pueden verse impactados, por el efecto del Covid-19. Hasta el 30 de junio, el impacto en los contratos actuales de venta con nuestros clientes ha sido muy bajo, manteniéndose en vigor la mayoría de ellos, y todavía no es posible determinar cual será el impacto definitivo en los próximos meses en lo que se refiere a la demanda, ya que ésta es muy sensible a la evolución de las principales magnitudes macroeconómicas (PIB, empleo, ahorro...) en el conjunto de España y de sus distintas Comunidades Autónomas. Realia ha transmitido a sus clientes su más absoluta disposición para ayudarles y apoyarles en cuanto sea preciso para poder llevar a buen término su inversión.

- La distribución de las unidades entregadas por delegaciones territoriales a junio de 2020 y 2019 es;

Delegaciones	1S 2020		1S 2019	
	Nº Unidades	Ingresos (M.€)	Nº Unidades	Ingresos (M.€)
Madrid/Centro	8	1,03	4	0,52
Levante	10	1,89	4	0,83
Cataluña	2	0,24	6	0,94
Andalucía	9	0,93	22	2,87
Portugal	1	0,25	-	-
Total	30	4,35	36	5,16

- Realia cuenta a 30 de junio de 2020 con un stock de 497 unidades (viviendas, locales y oficinas) terminadas o en curso y pendientes de entrega (162 de ellas reservadas/ventas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

Evolución cartera residencial	1S 2020	1S 2019	Var. (%)
Pre-ventas periodo			
Número de unidades	70	86	-18,1%
M.€	18,42	22,35	-17,6%
Entregas periodo			
Número de unidades	30	36	-15,5%
M.€	4,35	5,16	-15,7%
Reservas/Ventas pendientes entrega			
Número de unidades	162	86	88,9%
M.€	56,73	29,25	94,0%
Cartera total disponible al final del periodo			
Producto terminado			
Número de unidades	210	291	-27,7%
Producto en curso			
Número de unidades	166	238	100,0%

Cartera de Suelo

- Realia cuenta, a 30 de junio de 2020, con una cartera de suelo, en sus distintos estadios urbanísticos, de 5.753.724 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.624.579 m² edificables. El 30,46% de ellos son suelos finalistas y el 29,21% están en Madrid:

Distribución Cartera de Suelo (edificabilidad en m²)

	Edificabilidad (m²)		Edificabilidad (m²)
Ordenación	387.598	Andalucía	460.851
Planeamiento	488.962	Canarias	18.541
Urbanización	253.161	Cataluña	81.931
Finalistas	494.858	Madrid	474.546
Total	1.624.579	Aragón	154.508
		Castilla la Mancha	222.886
		Castilla León	64.451
		Galicia	6.184
		Levante	129.768
		Internacional	10.912
		Total	1.624.579

11.- RIESGOS DERIVADOS COVID-19

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

A pesar de todo ello, el Grupo Realia estima que la calidad de los activos patrimoniales que posee la debe hacer menos vulnerable a las tendencias negativas post COVID 19, y por lo que respecta a las promociones inmobiliarias a la fecha de elaboración de estos estados financieros solo afectaría a la comercialización de 335 viviendas y locales, de los que 169 están terminados y 166 en desarrollo, por lo que por su número no deben crear tensiones financieras ni comerciales al Grupo.

- A fecha de cierre de los estados financieros del primer semestre 2020, todavía no es posible determinar cual será el impacto en los ingresos por la actividad de alquiler de locales y centros comerciales, tanto para el periodo de alarma, como para el futuro más inmediato, pero Realia es consciente que debe contribuir al relanzamiento de la actividad económica en dichos locales y centro comerciales y que este apoyo tendrá un impacto negativo en las cuentas de 2020, estimándose que los ingresos procedentes del área patrimonial se verán minorados en un 5,7% como consecuencia del apoyo a todos nuestros clientes de la actividad comercial y estimándose que para años sucesivos el impacto sea menos significativo.

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

En cualquier caso, Realia ha dotado en sus estados financieros las oportunas provisiones (3,0 M.€) por el impacto que a la fecha pueda tener el COVID-19 en los contratos que actualmente tienen en vigor. También recoge en sus estados financieros el impacto del descenso en el valor de los activos, (19,1 M.€) mayoritariamente por la posible caída de rentas o de evolución de las mismas por aplicación del índice de revisión (IPC).

- Por lo que respecta al mercado de promoción residencial y suelos, durante el primer semestre de 2020, la demanda, se ha visto alterada por la aparición del COVID 19, pues a partir del decretarse el estado de alarma el 14 de marzo, el volumen de operaciones cayó a niveles mínimos, tanto para la entrega de viviendas como la de señal o venta de nuevas unidades, tras su finalización el 21 de junio, el mercado ha mostrado síntomas de recuperación

En las distintas Comunidades Autónomas, a medida que se fue consolidando las distintas fases de desescalada de COVID-19, se ha ido recuperando la demanda y las visitas a las distintas promociones, no obstante todavía es pronto para poder evaluar el impacto final que tendrá esta pandemia; lo que si que se puede asegurar que dada la suspensión de la actividad de construcción durante un periodo de tiempo, la falta de materiales, y de personal, las medidas de Seguridad e Higiene han contribuido a que los plazos de ejecución y entrega de las nuevas promociones se hayan alargado. En el caso de Realia estas circunstancias afectan a 301 viviendas en construcción que previsiblemente retrasaran su entrega a los clientes a 2021.

De momento, el impacto del COVID 19 en los contratos actuales de venta con nuestros clientes ha sido muy bajo, manteniéndose en vigor la mayoría de ellos, y todavía no es posible determinar cual será el impacto definitivo en los próximos meses en lo que se refiere a la demanda, ya que está es muy sensible a la evolución de la economía de España y de sus distintas Comunidades Autónomas.

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

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

Realia solo valora a Diciembre de cada año (salvo en 2019 que lo hizo en Junio por el cambio de metodología de ECO a RICS, según informó al mercado en el hecho relevante de fecha 21 de marzo de 2019) sus activos recogidos en el epígrafe de existencias; no obstante, los administradores ante la incertidumbre de mercado por el impacto de COVID 19 y que todavía no se han producido operaciones que puedan reflejar la dimensión de mismo, han decidido analizar la cartera de suelos que tiene Realia y como resultado del mismo han recogido en sus estados financieros una provisión de 4,7 M.€ para cubrir posibles contingencias derivadas de la pandemia.

12.- DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado al primer semestre de 2020 en 0,68 euros, con una bajada del 26% respecto al precio de cierre del ejercicio 2019.

	30/06/2020
Cotización al cierre (€ / acción)	0,68
Capitalización bursátil al cierre (€)	561.061.737
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	0,97
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,63
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,77
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	119
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	154

Información de contacto

Tel: 91 353 44 00

E-mail: inversores@realia.es / accionistas@realia.es

ANEXO - GLOSARIO DE APMs**Margen Bruto:**

Resultados atribuibles directamente a la actividad. Se calcula como la diferencia entre el total de ingresos de explotación (importe neto de la cifra de negocios, otros ingresos de explotación y Resultado por venta de patrimonio inmobiliario) y los costes operativos (variación de existencias de productos terminados o en curso, aprovisionamiento, otros gastos de explotación -deducida la parte imputada a gastos generales-, resultado por enajenación de inmovilizado y otros resultados).

EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization):

Resultado (Beneficio o Pérdida) de explotación deducido el impacto de las dotaciones a la amortización y de la variación de las provisiones de tráfico.

EBIT (Earnings Before Interest and Taxes):

Beneficio de explotación más variación de valor de las inversiones inmobiliarias y resultado por variación de valor de activos y deterioro.

Deuda Financiera bruta:

Es la deuda financiera con entidades de crédito corrientes y no corrientes.

Deuda Financiera Neta:

Es la deuda financiera bruta menos el efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Net Net Asset Value (NNAV):

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

Net Net Asset Value (NNAV) por acción:

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

Beneficio por acción:

Se determina como el cociente entre el resultado atribuible a la sociedad dominante del grupo Realia, y el número de acciones en circulación, deducida la autocartera, al finalizar el período al que se refiere.

GAV (Valor de Liquidación):

Valor de mercado de los Activos determinado por expertos independientes (Tinsa y CBRE).

BD:

Business District (Distrito de Negocios).

CBD:

Central Business District (Distrito Central de Negocios).

Ocupación:

Superficie ocupada de la cartera de activos en renta dividido por la superficie en explotación de la cartera.

Tasa Yield:

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

AVISO LEGAL

Este documento ha sido elaborado por Realia Business, S.A. (la "Compañía"), únicamente para su uso durante la presentación de resultados.

La información y cualesquiera de las opiniones y afirmaciones contenidas en este documento no han sido verificadas por terceros independientes y, por lo tanto, ni implícita ni explícitamente se otorga garantía alguna sobre la imparcialidad, precisión, plenitud o corrección de la información o de las opiniones y afirmaciones que en él se expresan.

Ni la Compañía ni ninguno de sus asesores o representantes asumen responsabilidad de ningún tipo, ya sea por negligencia o por cualquier otro concepto, respecto de los daños o pérdidas derivadas de cualquier uso de este documento o de sus contenidos.

El presente documento no constituye una oferta o invitación para adquirir o suscribir acciones, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, en el Real Decreto-Ley 5/2005, de 11 de marzo, y/o en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y su normativa de desarrollo.

Además, este documento no constituye una oferta de compra, de venta o de canje ni una solicitud de una oferta de compra, de venta o de canje de títulos valores, ni una solicitud de voto alguno o aprobación en ninguna otra jurisdicción.

Ni este documento ni ninguna parte del mismo constituyen un documento de naturaleza contractual, ni podrá ser utilizado para integrar o interpretar ningún contrato o cualquier otro tipo de compromiso.