

REALIA



RESULTADOS 2022

22 de febrero 2023

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 Promoción**
- 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 ejercicio 2022 de 135,19 M.€, frente a los 180,07 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2021 (-24,9%).
- La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2021, ha sido:

Patrimonio: 88,24 M.€ (+7,9%)

Promociones: 42,56 M.€ (-55,1%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 4,39 M.€ (+24,4%).

En el área de patrimonio el incremento de los ingresos ha sido del 7,9% debido a: 1) Las actualizaciones de rentas, el aumento de recuperación de gastos comunes y la finalización de las bonificaciones por efectos del covid-19; 2) las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR); y 3) el resultado obtenido por la venta de inmovilizado por la devolución de una plusvalía municipal.

En el área de promoción, los ingresos han disminuido un 55,1%, motivado principalmente por el menor número de unidades entregadas de promociones (98 unid. en 2022, frente a 291 unid. en 2021), debido fundamentalmente al calendario de finalización de obras, pues el Grupo Realia, siguiendo la normativa contable no reconoce ningún ingreso por las ventas de sus unidades inmobiliarias hasta que no transmite el conjunto de derechos y obligaciones sobre los mismos a sus compradores, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa.

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

- Los gastos operacionales han alcanzado 80,54 M.€ con una disminución del 26,5% respecto a 2021 (109,54 M.€) que se justifica mayoritariamente por la citada menor entrega de unidades de promociones.
- Los gastos generales evolucionan favorablemente alcanzando los 4,54 M.€ (-17,3%) respecto al mismo periodo del 2021 (5,49 M.€), debido a sinergias producidas en la reordenación funcional de la sociedad Hermanos Revilla.
- Respecto a las provisiones, al cierre del ejercicio 2022 se ha producido una reversión neta de +24,30 M.€, frente a una reversión neta de +2,94 M.€ en el mismo periodo de 2021. Los movimientos más significativos son:
 - Reversión de provisiones asociadas a la venta de producto terminado de promoción y suelo por importe de 17,05 M.€, frente a las aplicadas en el mismo periodo de 2021 (6,45 M.€).
 - Reversión neta de provisión de existencias derivada de las valoraciones realizadas por experto independiente, por importe de 5,57 M.€, frente a la dotación realizada en el mismo periodo de 2021 (1,92 M.€).
 - Reversión por riesgos (clientes, litigios, garantía decenal del producto entregado, etc.) por importe de 1,68 M.€, frente a la dotación realizada en el mismo periodo de 2021 (1,59 M.€).
- El Resultado Bruto de Explotación – “EBITDA Ajustado” (por las provisiones asociadas al activo circulante por importe de 24,30 M.€), creció un 9,5%, situándose en 74,41 M.€, frente a los 67,98 M.€ del ejercicio 2021. El Grupo ha obtenido en el ejercicio 2022 un Resultado Bruto de Explotación (EBITDA Ajustado) positivo en todas sus actividades (promoción, patrimonio y servicios).

- El impacto por valoración de los activos patrimoniales (NIC 40) recogido en los estados financieros, según la valoración realizada por expertos independientes a 31 de diciembre de 2022, ha supuesto un resultado positivo de 11,56 M.€, frente a los 38,07 M.€ positivos del ejercicio 2021. Las valoraciones de los activos patrimoniales se han visto afectadas por el incremento de los tipos de interés que conllevan un alza de las rentabilidades solicitadas por los inversores.
- El resultado financiero alcanza los -7,95 M.€, que supone una mejora del 41,4% respecto al ejercicio 2021 (-13,57 M.€), esta mejora del resultado financiero negativo se debe a la obtención durante 2022 de “Otros ingresos financieros” que podemos resumir en:
 1. Una mayor valoración de los derivados financieros realizada por expertos independientes que en el ejercicio 2022 ha sido de +0,73 M.€, frente a -0,23 M.€ del mismo periodo de 2021.
 2. En el cobro de 2,52 M.€ de intereses de demora en la resolución favorable de un litigio fiscal, así como 2,40 M.€ por la variación en el valor razonable de un pasivo financiero.
- Sin considerar el impacto de estos otros ingresos financieros, el resultado financiero ordinario del Grupo al cierre del ejercicio 2022, este hubiera alcanzado el importe de -12,40 M.€ frente a los -11,92 M.€ del mismo periodo de 2021, lo cual supondría un incremento del 3,9%, debido al aumento de costes por la financiación referenciada al euríbor.
- En resumen, el beneficio antes de impuestos a diciembre de 2022 asciende a 80,24 M.€, frente a los 93,52 M.€ en el mismo periodo de 2021 (-14,2%). Este descenso se debe a un menor incremento en la valoración de los activos patrimoniales por importe de -26,51 M. €, mitigado por una mejora del resultado de explotación de 6,37 M €, y del resultado financiero y de las particiones en sociedades puesta en equivalencia por importe de total de 6,86 M.€.
- El BDI a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 61,47 M.€, lo que supone una disminución del 13,9% respecto a los 71,43 M.€ del mismo periodo de 2021.
- El Resultado Neto atribuible alcanzó 58,14 M.€ a 31 de diciembre de 2022, un 0,5% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior (57,86 M.€), debido fundamentalmente a la mejora del resultado de explotación, financiero y de sociedades puestas en equivalencia, así como al incremento de la atribución de resultados por la adquisición de la participación en diciembre de 2021 del 37,11% en la sociedad de Hermanos Revilla.
- EL NNAV del grupo Realia asciende a 1.192 M.€ frente a los 1.129 del año 2021 (+5,6%), lo que supone un NNAV/acción de 1,47 € frente a los 1,39 € al cierre de 2021 (+5,8%)

ENDEUDAMIENTO

- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 554,79 M.€ a 31 de diciembre de 2022, frente a los 627,43 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2021 (-11,6%). Esta disminución de deuda se produce principalmente por las distintas amortizaciones realizadas con la generación de cash-flow del Grupo. Destaca la amortización de 50 M € del préstamo intragrupo de 120 M € otorgado para la adquisición del 37,11% de acciones de la sociedad Hermanos Revilla en diciembre de 2021.
- La tesorería y equivalentes a 31 de diciembre de 2022 asciende a 35,65 M.€, frente a los 52,10 M.€ a 31 de diciembre de 2021; que se destinarán, junto al cash-flow que se genere; al repago de la deuda, la finalización de las promociones en curso, inicio de nuevas promociones, desarrollo de la actividad “Build to Rent” (BTR), la realización de capex en los actuales activos que permitan cubrir las exigencias de los arrendatarios en cuanto a sostenibilidad y bienestar (tecnología, salud laboral...) y a la adquisición de nuevos proyectos.
- Consecuentemente, a 31 de diciembre de 2022, el Grupo Realia tiene una deuda financiera neta de 519,14 M.€, frente a los 575,33 M.€ de diciembre de 2021 (-9,8%).

- El resultado financiero neto del Grupo a diciembre de 2022 asciende a -7,95 M.€, un 41,4% mejor que el obtenido en diciembre 2021 (-13,57 M.€). Esta mejora del resultado financiero se ha producido por la obtención de “otros resultados financieros” positivos por 4,45 M €, en los que destaca el cobro de 2,52 M.€ de intereses de demora en la resolución favorable de un litigio fiscal y el ingreso de 2,40 M.€ por la variación en el valor razonable de un pasivo financiero.

Sin considerar estos resultados financieros atípicos, el resultado financiero ordinario derivado del endeudamiento del Grupo alcanzaría los -12,40 M €, con un incremento del 3,9% respecto al resultado a diciembre de 2021 (-11,92 M.€), debido al incremento de costes por la financiación referenciada al euribor, compensado por los menores diferenciales aplicados en el préstamo sindicado del área patrimonial y que han contrarrestado el incremento de la deuda en diciembre de 2021 derivada de la adquisición del 37,11% de acciones de la sociedad Hermanos Revilla.

- El tipo medio ponderado del endeudamiento (incluyendo derivados) se sitúa en el 2,33% al 31 de diciembre de 2022, frente al 1,58% en el mismo periodo del año 2021.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos del área patrimonial por alquileres de los inmuebles de Realia ascienden a 88,24 M.€ al 31 de diciembre de 2022, con un aumento del 7,9% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (81,78 M.€.), que se justifica: 1) Por las actualizaciones de rentas, el aumento de recuperación de gastos comunes y la finalización de las bonificaciones por efectos del covid-19; 2) por mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR); y 3) por el resultado obtenido por la venta de inmovilizado debido a la devolución de una plusvalía municipal.
- La ocupación global de los inmuebles en explotación, incluyendo la sociedad consolidada por el método de la participación (As Cancelas Siglo XXI, SL), ha permanecido prácticamente inalterable (92,2% a en 2022 frente al 92,3% de 2021).
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR) del edificio residencial de 85 viviendas en Tres Cantos (Madrid), a 31 de diciembre de 2022 tiene formalizados contratos de alquiler por el 100,0% de la superficie, mismo % de ocupación que tenía en diciembre de 2021.
- Realia continúa con el desarrollo de 2 nuevos proyectos para la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), con una inversión total prevista de 42,9 M.€, de la cual está pendiente de incurrir 9,9 M.€. La puesta en explotación y comercialización de estos 2 proyectos está prevista para el primer y tercer trimestre 2023, respectivamente.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN

- A 31 de diciembre de 2022 se ha continuado con las entregas del stock del producto terminado en las distintas promociones, habiéndose entregado 98 unidades por un importe de 29,37 M.€, frente a las 291 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2021 por importe de 94,12 M.€. debido fundamentalmente al calendario de finalización de obras. Adicionalmente, se ha producido la venta de un suelo en Pinto (Madrid) por 11,63 M €.
- Realia cuenta a 31 de diciembre de 2022 con un stock de 272 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 94 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 6.964.002 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.736.158 m².

2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS
PRINCIPALES MAGNITUDES

(Millones de euros)	2022	2021	Var. (%)
Ingresos Explotación	135,19	180,07	-24,9
Ingresos patrimonio	88,24	81,78	7,9
Ingresos promociones	42,56	94,76	-55,1
Ingresos servicios y otros	4,39	3,53	24,4
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA Ajustado) ⁽¹⁾	74,41	67,98	9,5
BDI	61,47	71,43	-13,9
Resultado Neto atribuible	58,14	57,86	0,5
Deuda Financiera Neta	519,14	575,33	-9,8
Nº Acc. (M, excl. autocartera)	811,09	811,09	0,0
Beneficio por acción (€)	0,072	0,071	1,4

⁽¹⁾ Incluye provisiones asociadas al activo circulante

3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS

DATOS OPERATIVOS	2022	2021	Var. (%)
Área de Patrimonio			
Superficie Total alquilable s/r (m2)	413.853	410.932	0,7
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	403.880	400.959	
- Uso residencial (BTR)	9.973	9.973	
Ocupación (%)	92,4%	92,5%	-0,1
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	92,2%	92,3%	
- Uso residencial (BTR)	100,0%	100,0%	
Área de Promociones			
Unidades (viv+loc+parcelas) entregadas			
M. €	29,37	94,12	-68,8
Unidades	97,5	290,5	-66,4
Nº Empleados	77	85	-9,4

Número de Empleados	2022	2021	Var. (%)
Totales ⁽¹⁾	77	85	-9,4
Realia Business	42	40	5,0
Realia Patrimonio	6	5	20,0
Hermanos Revilla ⁽¹⁾	29	40	-27,5

(1) Incluye 24 y 30 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios en los años 2022 y 2021.

4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(M.€)	2022	2021	Var. (%)
Ingresos Totales Explotación	135,19	180,07	-24,9
Rentas	66,89	63,95	4,6
Provisión Gastos	20,07	17,49	14,8
Rtdo. Ventas Inmovilizado	1,00	-	100,0
Promoción y suelo	41,88	94,12	-55,5
Servicios	4,39	3,53	24,4
Otros ingresos	0,96	0,98	-2,0
Margen Bruto (Ajustado) ⁽¹⁾	78,95	73,47	7,5
Alquileres	60,73	55,56	9,3
Promoción y suelo	16,87	16,74	0,8
Servicios	1,35	1,17	15,4
Costes Estructura	-4,54	-5,49	17,3
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA Ajustado) ⁽¹⁾	74,41	67,98	9,5
Amortizaciones	-0,32	-0,29	-10,3
Deterioros y otros resultados	-0,04	-0,01	-300,0
EBIT	74,05	67,68	9,4
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	11,56	38,07	-69,6
Resultado financiero neto	-7,95	-13,57	41,4
Puesta en equivalencia	2,58	1,34	92,5
Beneficio antes de Impuestos	80,24	93,52	-14,2
Impuestos	-18,77	-22,09	15,0
Beneficio después de Impuestos	61,47	71,43	-13,9
Socios externos	3,33	13,57	-75,5
Beneficio Neto Atribuible	58,14	57,86	0,5

⁽¹⁾ incluye provisiones asociadas al activo circulante

■ Los ingresos totales de explotación han alcanzado 135,19 M.€, reduciéndose un 24,9% frente al mismo periodo del ejercicio 2021 (180,07 M.€), principalmente por:

1. Las menores entregas del producto terminado en stock en las distintas promociones, habiéndose entregado 98 unidades por un importe de 29,37 M.€, frente a las 291 unidades del mismo periodo de 2021 por importe de 94,12 M.€ debido fundamentalmente al calendario de finalización de obras. Adicionalmente, se ha producido la venta de un suelo en Pinto (Madrid) por 11,63 M.€.

2. Las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 66,89 M.€ al 31 de diciembre de 2022 (49,5% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 4,6% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (63,95 M.€.), que obedece básicamente a las mayores rentas generadas por actualizaciones contractuales, a la finalización de las bonificaciones por efectos del covid-19 y a las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR). El incremento del 14,8% de la provisión de gastos repercutidos a los arrendatarios que asciende a 20,07 M.€ a 31 de diciembre de 2022, principalmente por el incremento de costes de suministros energéticos, frente a 17,49 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2021.
- El Resultado Bruto de Explotación – “EBITDA Ajustado” (por las provisiones asociadas al activo circulante por importe de 24,30 M.€), creció un 9,5%, situándose en 74,41 M.€, frente a los 67,98 M.€ de diciembre 2021.
 - La reversión neta de provisiones ha ascendido a un total de +24,30 M.€ al 31 de diciembre de 2022, frente a 2,94 M.€ en el mismo periodo 2021, con el siguiente desglose:

Desglose Provisiones (M.€)	2022		2021	
	Área Promoción y suelo	Área Patrimonio	Área Promoción y suelo	Área Patrimonio
Producto terminado residencial / Venta suelo	17,05	-	6,45	-
Suelos y obra en curso	5,79	-0,22	-1,96	0,04
Otros (clientes, litigios, garantía decenal, etc.)	1,32	0,36	-1,23	-0,36
Total Provisiones por área	24,16	0,14	3,26	-0,32
Total Provisiones	24,30		2,94	

- El impacto por valoración de los activos patrimoniales (NIC 40) recogido en los estados financieros a diciembre de 2022, según la valoración realizada por expertos independientes a 31 de diciembre de 2022, ha supuesto un resultado positivo de 11,56 M.€, frente a los 38,07 M.€ positivos de diciembre de 2021. Las valoraciones de los activos patrimoniales se han visto afectadas por el incremento de los tipos de interés que conllevan un alza de las rentabilidades solicitadas por los inversores.
- El resultado financiero neto a diciembre de 2022 asciende a -7,95 M.€, un 41,4% mejor que el obtenido en diciembre 2021 (-13,57 M.€), esta mejora del resultado financiero se explica por varios motivos:
 1. A la valoración de los derivados realizada por expertos independientes que en 2022 ha sido de +0,73 M.€, frente a -0,23 M.€ del 2021.
 2. A otros ingresos financieros obtenidos en el 2022, por importe de 4,45 M.€, frente a los -1,65 M.€ del año 2021. En 2022 se han cobrado 2,52 M.€ de intereses de demora en la resolución favorable de un litigio fiscal, así como 2,40 M.€ de variación en el valor razonable de un pasivo financiero.

Sin considerar el impacto de estos otros ingresos financieros, el resultado financiero ordinario del Grupo al cierre del ejercicio 2022, este hubiera alcanzado el importe de -12,40 M.€ frente a los -11,92 M.€ del mismo periodo de 2021, lo cual supone un incremento del 3,9%, debido al incremento de costes por la financiación referenciada al Euribor.

- En resumen, el beneficio antes de impuestos a diciembre de 2022 asciende a 80,24 M.€, frente a los 93,52 M.€. en el mismo periodo de 2021 (-14,2%). Este descenso se origina por un menor incremento en la valoración de los activos patrimoniales -26,51 M €, mitigado por una mejora del resultado de explotación de 6,37 M €, y una mejora del resultado financiero y de las particiones en sociedades puesta en equivalencia por importe de total de 6,86 M.€.

- El BDI a 31 de diciembre de 2022 se sitúa en 61,47 M.€, lo que supone una disminución del 13,9% respecto a los 71,43 M.€ del mismo periodo de 2021.

- El Resultado Neto atribuible alcanzó 58,14 M.€ a 31 de diciembre de 2022, un 0,5% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior (57,86 M.€), debido fundamentalmente a la mejora del resultado de explotación y financiero, así como al incremento de la atribución de resultados por la adquisición de la participación en diciembre de 2021 del 37,11% en la sociedad de Hermanos Revilla.

5.- BALANCE CONSOLIDADO

(M.€)	ACTIVO	2022	2021	PASIVO	2022	2021
	Inmovilizado material	0,63	2,05	Patrimonio neto atribuido	1.177,08	1.104,11
	Inversiones inmobiliarias	1.509,15	1.468,78	Minoritarios	75,88	76,73
	Existencias	352,76	352,07	Deuda con entidades de crédito y asimilados	566,20	622,75
	Activos por derivados financieros	11,41	-	Pasivos por derivados financieros	-	4,68
	Deudores y cuentas a cobrar	21,58	17,09	Acreedores y cuentas a pagar	34,37	32,42
	Tesorería y equivalentes	35,65	52,10	Otros pasivos	238,70	223,45
	Otros activos	161,05	172,05			
	Total Activo	2.092,23	2.064,14	Total Pasivo	2.092,23	2.064,14

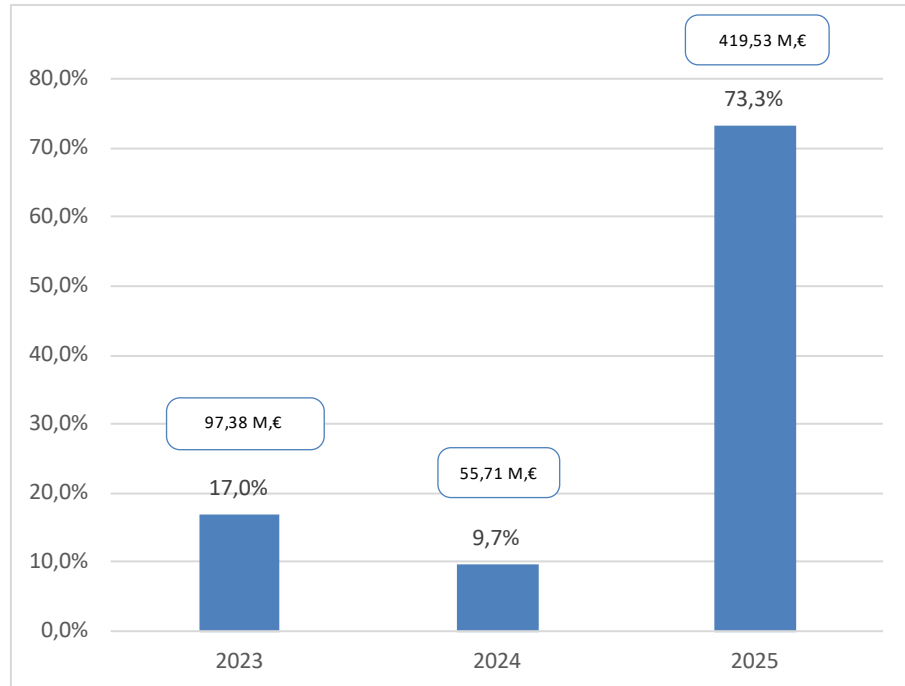
6.- ESTRUCTURA FINANCIERA

(M.€)	Área Patrimonio	Área Promoción y Suelo	2022	2021	Var. (%)
Ptmo. Intragrupo	70,00		70,00	120,00	-41,7
Ptmo. Fuera Grupo		3,59	3,59	3,59	0,0
Sindicados	453,03	-	453,03	465,19	-2,6
Otros Préstamos	46,00	-	46,00	46,00	0,0
Valoración Derivados	-11,41	-	-11,41	4,68	-343,8
Intereses	2,49	0,96	3,45	2,04	69,1
Gastos de formalización y ajuste valoración refinanciación	-9,87	-	-9,87	-14,07	29,9
Deuda financiera bruta	550,24	4,55	554,79	627,43	-11,6
Tesorería	21,71	13,94	35,65	52,10	-31,6
Deuda financiera neta	528,53	-9,39	519,14	575,33	-9,8

- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 554,79 M.€ a 31 de diciembre de 2022, frente a los 627,43 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2021 (-11,6%), durante el ejercicio se ha procedido a amortizar 1) 50 M € del préstamo intragrupo otorgado en diciembre 2021 para la adquisición del 37,11% de acciones de la sociedad Hermanos Revilla y 2) 12,16 M € del préstamo sindicado de Realia Patrimonio, ambos con caja disponible de la sociedad y el cash flow generado.
 - La tesorería y equivalentes a 31 de diciembre de 2022 asciende a 35,65 M.€, frente a los 52,10 M.€ a 31 de diciembre de 2021; que se destinarán, junto al cash-flow que se genere, al repago de la deuda, la finalización de las promociones en curso, inicio de nuevas promociones, desarrollo de la actividad “Build to Rent” (BTR), la realización de capex en los actuales activos que permitan cubrir las exigencias de los arrendatarios en cuanto a sostenibilidad y bienestar (tecnología, salud laboral...) y a la adquisición de nuevos proyectos.
 - Consecuentemente, a 31 de diciembre de 2022, el Grupo Realia tiene una deuda financiera neta de 519,14 M.€, frente a los 575,33 M.€ de diciembre de 2021 (-9,8%).
 - El resultado financiero neto del Grupo a diciembre de 2022 asciende a -7,95 M.€, un 41,4% mejor que el obtenido en diciembre 2021 (-13,57 M.€). Esta mejora del resultado financiero se ha producido por la obtención de “otros resultados financieros” positivos por 4,45 M €, en los que destaca el cobro de 2,52 M.€ de intereses de demora en la resolución favorable de un litigio fiscal y el ingreso de 2,40 M.€ por la variación en el valor razonable de un pasivo financiero.
- Sin considerar estos resultados financiero atípicos, el resultado financiero ordinario derivado del endeudamiento del Grupo alcanza los -12,40 M €, con un incremento del 3,9% respecto al resultado a diciembre de 2021 (-11,92 M.€), debido al incremento de costes por la financiación referenciada al euribor, compensado por los mejores diferenciales aplicados en el préstamo sindicado del área patrimonial y que han contrarrestado el incremento de la deuda en diciembre de 2021 derivada de la adquisición del 37,11% de acciones de la sociedad Hermanos Revilla.
- El tipo medio ponderado del endeudamiento (incluyendo derivados) se sitúa en el 2,33% al 31 de diciembre de 2022, frente al 1,58% en el mismo periodo del año 2021.

- Al cierre del ejercicio 2022, el vencimiento de la deuda total del Grupo se distribuye según el siguiente cuadro:

Vencimiento Deuda Financiera Bruta



7.- VALORACIÓN DE ACTIVOS

- La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo Realia ha sido realizada por dos expertos independientes:
 - CBRE (CB Richard Ellis) ha determinado el valor razonable de los activos a diciembre de 2022 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos patrimoniales de Realia y sociedades dependientes, así como dos suelos de uso residencial propiedad de sociedades patrimoniales.
 - Tinsa ha determinado el valor razonable a diciembre 2022 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales.

(M.€)	DATOS dic. 2022	DATOS dic. 2021	% var. dic.22 s/ dic.21
	Importe M.€	Importe M.€	
Activos en renta	1.478,0	1.462,0	1,1%
Activos en desarrollo	35,8	15,6	129,5%
Suelo Pendiente desarrollo	42,8	46,0	-7,0%
TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES ⁽¹⁾	1.556,6	1.523,6	2,2%
Cartera de suelo	286,9	291,8	-1,7%
Promociones en curso	43,6	35,7	22,1%
Promociones terminadas	31,3	42,2	-25,8%
Suelo Resid. y otros en Soc. Patrimoniales	12,1	12,4	-2,4%
TOTAL ACTIVOS RESIDENCIAL	373,9	382,1	-2,1%
TOTAL ACTIVOS	1.930,5	1.905,7	1,3%

(1) Incluye 51,5 M.€ en dic.22 y dic.21, 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 ejercicio 2022 por 21,4 M.€.

- El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 1.556,6 M.€ a diciembre de 2022; frente a los 1.523,6 M.€ de diciembre 2021 (+2,2%). En este incremento se encuentra recogidos:
 - Inversiones de capex realizadas en los activos en renta por importe de 2,8 M.€.
 - Inversiones realizadas en los activos en desarrollo (BTR) por importe de 18,6 M. €.

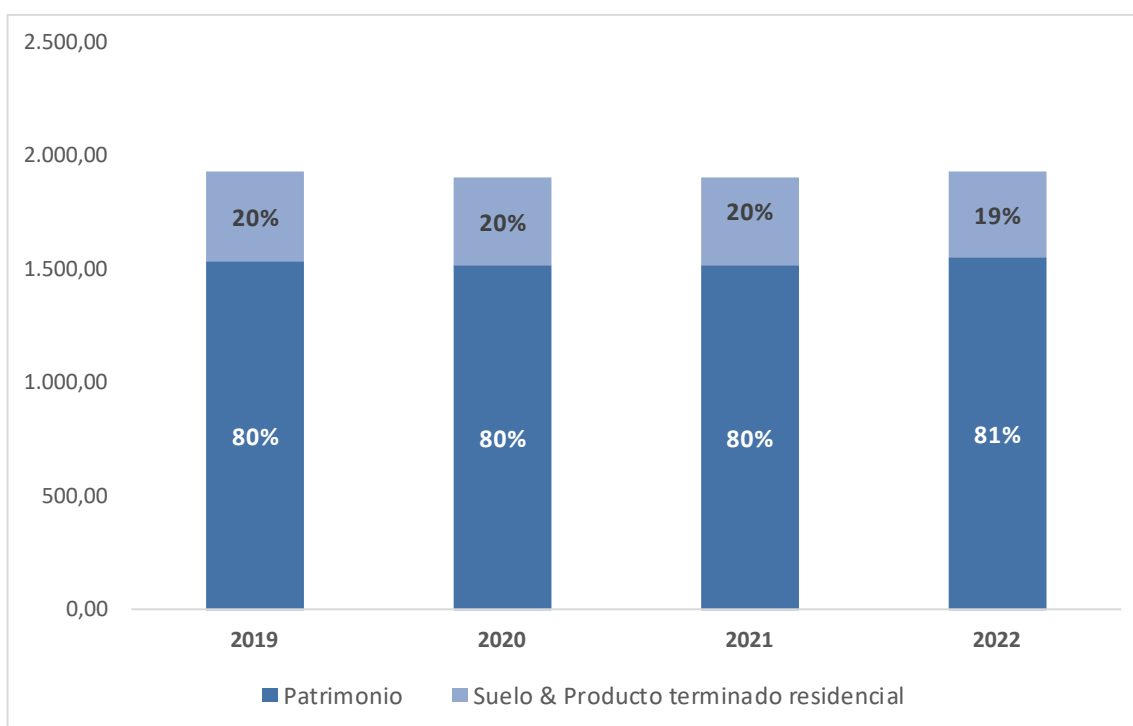
Si estas inversiones no se hubieran realizado y homogeneizáramos los activos existentes a diciembre de 2022, el valor razonable de los activos patrimoniales se incrementa 0,76% (11,6 M.€). Las valoraciones de los activos patrimoniales se han visto afectadas por el incremento de los tipos de interés que conllevan un alza de las rentabilidades solicitadas por los inversores.

- Los activos en renta incluyen un activo destinado a la actividad Build to Rent (BTR) de 85 viviendas (VPPB) situadas en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), y cuya valoración de 18,6 M.€ en diciembre 2022, se ha incrementado el 1,6% respecto a diciembre de 2021.
- Los activos en desarrollo corresponden a 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) destinados a la actividad Build to Rent (BTR).
- Los suelos patrimoniales pendientes de desarrollo han disminuido su valoración en diciembre de 2022 en 3,2 M €, un -7% respecto a diciembre de 2021, debido al traspaso a “activos en renta” de un suelo con una superficie alquilable de 3.015 m2, donde se ha construido una nave para un nuevo operador en el CC La Noria. Eliminado este efecto la variación de valor “like for like” hubiera sido del -0,3%.
- El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 373,9 M.€ a diciembre de 2022, frente a la valoración de diciembre de 2021 que alcanzó la cifra de 382,1 M.€ (-2,1%). Si homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2022 (eliminando las inversiones realizadas y ajustando el producto entregado y la venta de suelo), el valor razonable de los activos residenciales en términos “like for like” disminuiría un 0,8% (3,1 M.€).

Las principales variaciones de los activos residenciales son:

- Adquisición de suelo “parcela RC 1.9” en Valdemoro (Madrid), por importe de 3,2 M.€.
 - Inversiones realizadas en las promociones en curso y suelo durante el ejercicio 2022 por importe de 23,8 M.€.
 - Disminución de la valoración en 22,5 M.€ del producto terminado por las entregas realizadas y de 9,5 M.€ por la venta de suelo.
- El 81% del GAV total corresponde al negocio patrimonial y el 19% restante al negocio de promoción.

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



Valoración del Negocio Patrimonial

	Nº Edif.	m2	GAV dic. 2022 (M.€)	GAV dic. 2021 (M.€)	Var. (%)	Valor €/m2	Yield dic. 2022 (%) ¹	Yield dic. 2021 (%) ¹
Oficinas	26	224.749	1.126,3	1.109,8	1,5	5.011,4	4,7%	4,5%
CBD ²	11	82.439	621,5	608,1	2,2	7.538,9	4,2%	4,0%
BD ³	3	42.654	187,2	183,9	1,8	4.388,8	4,9%	4,9%
Periferia/Otros	12	99.656	317,6	317,8	-0,1	3.187,0	5,5%	5,3%
C. Comerciales	6	136.720	307,7	310,3	-0,8	2.250,6	6,5%	6,2%
Otros Activos ⁴	4	42.411	25,4	23,6	7,6	598,9	6,4%	6,1%
Residencial (B.T.R.)	1	9.973	18,6	18,3	1,6	1.865,0	4,3%	4,3%
Total en Explotación	37	413.853	1.478,0	1.462,0	1,1	3.571,3	5,1%	4,9%
Suelo en Desarrollo (B.T.R.)	2	24.578	35,8	15,6	129,5	1.456,6		
Suelo pdte. Desarrollo		115.075	42,8	46,0	-6,9	372,3		
Total	39	553.506	1.556,6	1.523,6	2,2	2.812,3		

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

^{2.} Zona central de negocios

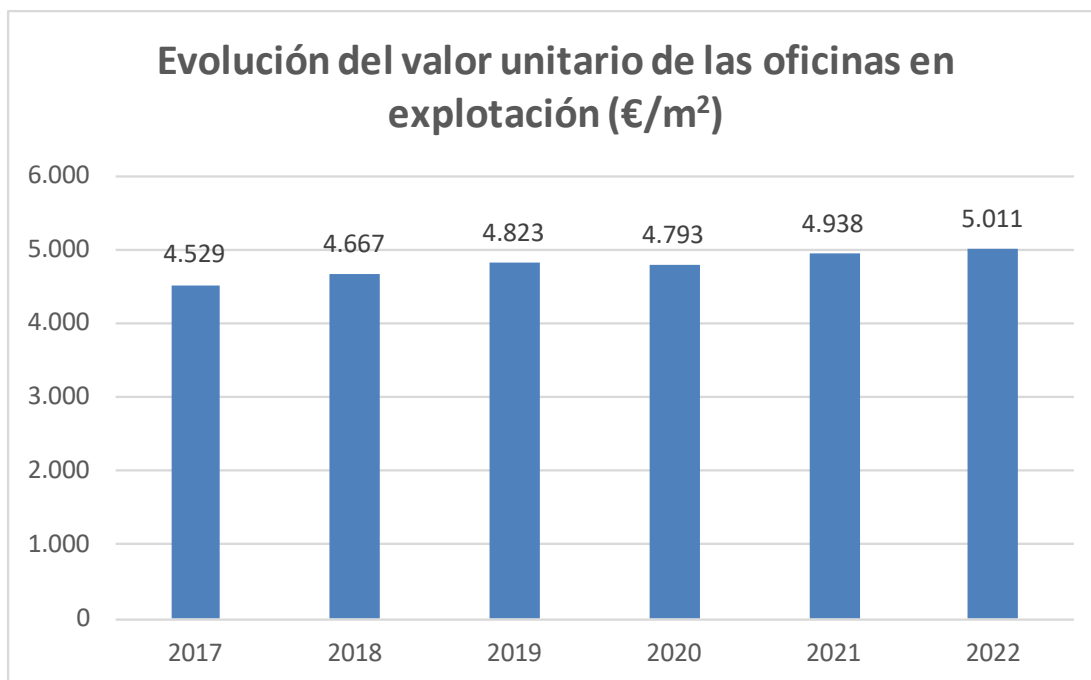
^{3.} Área metropolitana, excluyendo CBD.

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

- El valor de mercado de los activos de patrimonio a 31 de diciembre de 2022 es de 1.556,6 M.€, un 2,2% superior al de diciembre 2021.

Como ya se ha comentado anteriormente en este punto. Si homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2022 (eliminado las inversiones en el ejercicio 2022), el valor like for like de mercado de los activos patrimoniales se incrementa 0,76%.

- A 31 de diciembre de 2022 la yield de la cartera patrimonial en explotación es del 5,1% (renta actual bruta anualizada (CBRE) dividida entre el valor de los activos según CBRE), frente al 4,9% de diciembre de 2021.



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
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

Valoración del Negocio Promoción

(M.€)	GAV dic. 2022	GAV dic. 2021	Var. (%) dic. 2022 s/ dic. 2021
Cartera de suelo	286,9	291,8	-1,7%
Promociones en curso	43,6	35,7	22,1%
Promociones terminadas	31,3	42,2	-25,8%
Cartera de suelo y otros en soc. patrimoniales	12,1	12,4	-2,4%
Total Valor Activos Residenciales	373,9	382,1	-2,1%

- El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 373,9 M.€ a diciembre de 2022, frente a la valoración de diciembre de 2021 que alcanzó la cifra de 382,1 M.€ (-2,1%). Si homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2022 (eliminando las inversiones realizadas y ajustando el producto entregado y la venta de suelo), el valor “like for like” razonable de los activos residenciales disminuiría un 0,8%.

Las principales variaciones de los activos residenciales son:

- Adquisición de suelo “parcela RC 1.9” en Valdemoro (Madrid), por importe de 3,2 M.€.
- Inversiones realizadas en las promociones en curso y suelo existentes a diciembre 2022 por importe de 23,8 M.€.
- Disminución de la valoración en; 22,5 M.€ del producto terminado por las entregas realizadas y de 9,5 M.€ por la venta de suelo.

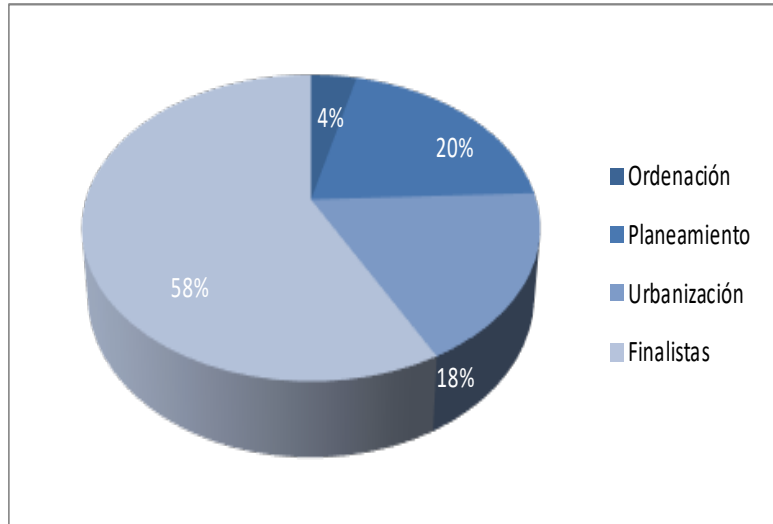
Valor de la cartera de Suelo

	Superficie bruta m2 - dic. 2022	Edificabilidad m2 - dic. 2022	Edificabilidad m2 - dic. 2021	GAV dic. 2022 M.€	GAV dic. 2021 M.€	Var. GAV (%) dic. 2022 s/ dic. 2021
Ordenación	3.601.917	96.155	96.155	11,4	11,2	1,8%
Planeamiento	2.413.437	923.035	922.133	60,7	60,8	-0,2%
Urbanizable	480.449	237.274	253.214	53,3	61,5	-13,3%
Finalistas	468.200	479.694	480.838	171,2	168,2	1,8%
Total	6.964.002	1.736.158	1.752.340	296,6	301,7	-1,7%

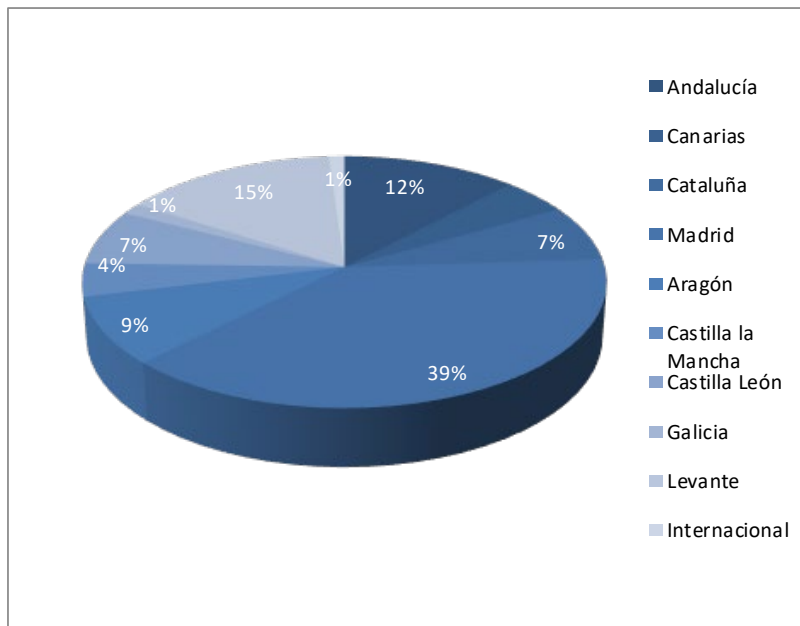
La variación más significativa en la edificabilidad de la cartera de suelo se ha producido por la venta de un suelo urbanizable en Pinto (Madrid), con una edificabilidad de 15.508 m2.

Distribución GAV Suelos (M.€)

Por situación Urbanística



Por Zonas



8.- VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)

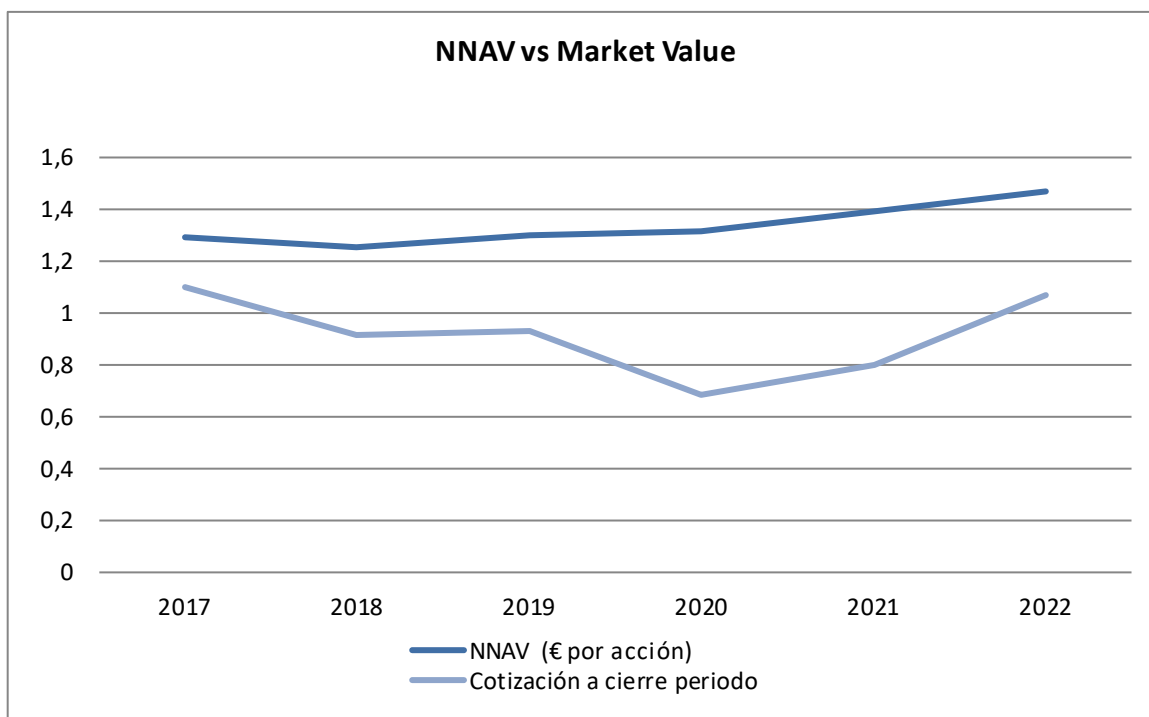
(M.€)	PATRIMONIO		PROMOCIÓN		TOTAL		Var. %
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	
Valor de Mercado (GAV)	1.557	1.524	374	382	1.931	1.906	1,3
A deducir							
Minoritarios	-77	-75	-19	-20	-96	-95	-1,1
Valor mercado participación Realia (1)	1.480	1.449	355	362	1.835	1.811	1,3
Valor contable a dominio Realia (2)	796	790	336	334	1.132	1.124	0,7
Plusvalías a dominio (1)-(2)	684	659	19	28	703	687	2,3
A deducir							
Impuestos	-171	-165	-5	-7	-176	-172	-2,3
Plusvalías después de impuestos	513	494	14	21	527	515	2,3
Ajustes NIC 40					-512	-490	
Recursos Propios					1.177	1.104	6,6
NNAV después de impuestos					1.192	1.129	5,6
Nº de acciones (descontada autocartera, en millones)					811	811	0,0
NNAV después de impuestos por acción (€/acción)					1,47	1,39	5,8

- El valor de liquidación neto de Realia (NNAV), a 31 de diciembre de 2022, se sitúa en 1,47 euros por acción, un 5,8% superior al de diciembre 2021.
- El cálculo del NNAV por acción partiendo del patrimonio neto de los estados financieros consolidados es;

PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A DOMINANTE (M.€)	1.177
Ajustes:	
+ Plusvalías netas Inmovilizado material (uso propio)	0
+ Plusvalías netas Existencias	15
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO (M.€)	1.192
Número acciones (deducida autocartera)	811.089.229
NNAV POR ACCIÓN (euros)	1,47

Evolución del Valor Liquidativo Neto (NNAV)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
NNAV (M.€)	833	1.022	1.064	1.059	1.129	1.192
NNAV (€ por acción)	1,29	1,25	1,3	1,31	1,39	1,47
Cotización a cierre periodo	1,1	0,91	0,93	0,68	0,80	1,07
Descuento sobre NNAV	-15%	-27%	-28%	-48%	-43%	-27%



9.- NEGOCIO PATRIMONIAL

Rentas – Datos consolidados ⁽¹⁾

(M.€)	2022	2021	Var. (%)
Rentas ⁽²⁾	66,89	63,95	4,6%
Provisión Gastos ⁽²⁾	20,07	17,49	14,8%
Rtdo. Venta de Inmovilizado	1,00	-	100,0%
Otros Ingresos	0,28	0,34	-17,6%
Total Ingresos	88,24	81,78	7,9%
Gastos comunes edificios ⁽²⁾	-23,84	-21,67	-10,0%
Resto Gastos	-3,81	-4,23	9,9%
Total Margen Bruto	60,59	55,88	8,4%
Margen bruto s/rentas (%)	90,6%	87,4%	3,2%
Aplicación/Reversión Provisiones	0,14	-0,32	143,8%
Margen bruto (ajustado por provisiones)	60,73	55,56	9,3%
Margen bruto ajustado s/rentas (%)	90,8%	86,9%	3,9%

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

(2) Incluyen ingresos y gastos por la actividad de Build to Rent "BTR" por importe de 0,93 M.€ y -0,21 M.€ a dic. 2022 y 0,76 M.€ y -0,17 M.€ a dic.2021, respectivamente.

- Las rentas por alquileres de los activos patrimoniales de Realia ascienden a 66,89 M.€ en el ejercicio 2022 (un 49,5% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 4,6% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (63,95 M. €.), que se justifica: 1) por las actualizaciones de rentas y por el fin de las bonificaciones concedidas por el covid-19 y 2) mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR).
- El margen bruto ajustado del negocio patrimonial se ha incrementado un 9,3% (60,73 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2021 (55,56 M.€), debido al aumento de las rentas (4,6%), al aumento de la repercusión de gastos comunes (14,8%) así como al resultado obtenido por la venta de inmovilizado debido a la devolución de una plusvalía municipal y compensado por un incremento en los gastos de explotación originados por la crisis energética y la inflación (10,0%).

Rentas - Datos operativos ⁽¹⁾

(M.€)	2022	2021	Var. (%)
Rentas ⁽²⁾	71,42	67,87	5,2%
Provisión Gastos ⁽²⁾	21,77	19,09	14,0%
Rtdo. Venta de Inmovilizado	1,00	-	100,0%
Otros Ingresos	0,28	0,34	-17,6%
Total Ingresos	94,47	87,30	8,2%
Gastos comunes edificios ⁽²⁾	-25,64	-23,22	-10,4%
Resto Gastos	-4,75	-5,08	6,5%
Total Margen Bruto	64,08	59,00	8,6%
Margen bruto s/rentas (%)	89,7%	86,9%	2,8%
Aplicación/Reversión Provisiones	0,26	-0,29	191,2%
Margen bruto (ajustado por provisiones)	64,34	58,72	9,6%
Margen bruto ajustado s/rentas (%)	90,1%	86,5%	3,6%

(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 0,93 M.€ y -0,21 M.€ a dic. 2022 y 0,76 M.€ y -0,17 M.€ a dic.2021, respectivamente.

Ingresos por Rentas operativas ⁽¹⁾
Rentas por usos

(M.€)	2022	2021	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. Dic. 2022 (%)	Ocup. Dic. 2021 (%)
Oficinas	49,06	48,24	1,7%	224.749	92,1%	92,6%
CBD	24,17	23,94	1,0%	82.439	95,6%	95,3%
BD	8,42	8,24	2,2%	42.654	93,3%	94,1%
Periferia	16,47	16,06	2,6%	99.656	88,7%	89,8%
Centros Comerciales	19,92	17,08	16,6%	136.720	90,1%	89,4%
Residencial (B.T.R.)	0,81	0,66	22,7%	9.973	100,0%	100,0%
Otros	1,63	1,89	-13,8%	42.411	100,0%	99,8%
Total Ingresos	71,42	67,87	5,2%	413.853	92,4%	92,5%

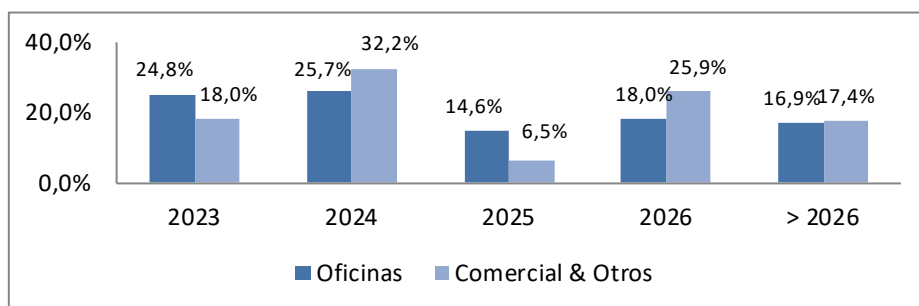
(1) Los datos de este cuadro son operativos del negocio. Incluye los datos de la participada As Cancelas que se anotan de forma proporcional (50%).

- Los ingresos por rentas operativas en el ejercicio 2022 ascienden a 71,42 M.€ con una subida del 5,2% respecto al mismo periodo de 2021 (67,87 M.€), y obedece básicamente al incremento de rentas por actualizaciones de IPC, al incremento en la ocupación en centros comerciales, al fin de las ayudas a los arrendatarios derivadas del covid-19, a la incorporación de un nuevo operador en el “Centro Comercial La Noria” y las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR).
- El margen bruto ajustado del negocio patrimonial operativo se ha incrementado un 9,6% (64,34 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2021 (58,72 M.€), debido al aumento de las rentas (5,2 %), al aumento de la repercusión de gastos comunes (14,0 %) así como al resultado obtenido por la venta de inmovilizado debido a la devolución de una plusvalía municipal y compensado por un incremento en los gastos de explotación originados por la crisis energética y la inflación (10,4%).
- El porcentaje de ocupación de las Oficinas disminuye en un 0,5%, a diciembre de 2022 respecto al mismo periodo del 2021, originado principalmente por: 1) Los ajustes de espacios de los arrendatarios (menor actividad en los negocios, flex spaces, teletrabajo...); y 2) En menor medida por la salida puntual de inquilinos, cuyos espacios se encuentran en comercialización. A pesar de ello, los ingresos por alquileres de oficinas se han incrementado un 1,7%.
- El porcentaje de ocupación de los Centros Comerciales han aumentado en un 0,7% a diciembre de 2022 respecto al mismo periodo del 2021, debido principalmente a los nuevos contratos de alquiler por los espacios que estaban en comercialización. Los ingresos por rentas han aumentado un 16,6% motivado por el incremento de la ocupación y al fin de las ayudas a los arrendatarios derivadas del covid-19 y por la incorporación de un nuevo operador en el “Centro Comercial La Noria”. La ocupación global de los inmuebles en explotación, incluyendo la sociedad consolidada por el método de la participación (As Cancelas Siglo XXI, SL), se sitúa en el 92,4% a diciembre 2022 frente al 92,5% de diciembre 2021, que supone prácticamente un mantenimiento de la ocupación global de los activos.
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR) del edificio residencial de 85 viviendas en Tres Cantos (Madrid), a 31 de diciembre de 2022 tiene formalizados contratos de alquiler por el 100,0% de la superficie, igual ocupación que tenía en diciembre 2021.
- Realia continua con el desarrollo de 2 nuevos proyectos para la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), con una inversión total prevista de 42,9 M.€, de la cual está pendiente de incurrir 9,9 M.€, y donde la comercialización de uno de ellos está prevista que comience en el primer trimestre de 2023 y el otro en el 3er trimestre 2023.

Rentas por ciudades

(M.€)	2022	2021	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. Dic. 2022 (%)	Ocup. Dic. 2021 (%)
Madrid	51,38	49,96	2,8%	257.731	93,1%	93,3%
CBD	25,11	24,98	0,5%	77.495	96,9%	96,8%
BD	9,99	9,44	5,8%	49.896	94,3%	95,0%
Periferia	16,28	15,54	4,8%	130.340	90,3%	90,7%
Barcelona	6,88	6,41	7,3%	32.325	93,2%	95,3%
Resto	13,16	11,50	14,4%	123.797	90,9%	90,0%
Total Ingresos	71,42	67,87	5,2%	413.853	92,4%	92,5%

- Por ciudades, observamos que en Madrid aumenta el nivel de rentas (2,8%); con un claro incremento en el área “BD” (5,8%) y en la “Periferia” (4,8%).
- En Barcelona observamos un incremento en rentas (7,3%), originado principalmente por actualizaciones de renta y disminución de bonificaciones covid-19, que contrarrestan el descenso puntual a diciembre 2022 de la ocupación (-2,1%).
- El resto de ciudades (Guadalajara, Murcia y Santiago) con un incremento en rentas del 14,4%, debido principalmente al incremento de ocupación así como al fin de las bonificaciones otorgadas durante el covid.

Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas


10.- NEGOCIO DE PROMOCION

(M.€)	2022	2021	Var. (%)
<u>Ingresos</u>			
Promoción y suelo	41,88	94,12	-55,5%
Otros	0,68	0,64	6,3%
Total Ingresos	42,56	94,76	-55,1%
<u>Gastos</u>			
Costes venta	-47,15	-78,49	39,9%
Resto costes	-2,70	-2,79	3,2%
Total Gastos	-49,85	-81,28	38,7%
Aplicación/Reversión Provisiones	24,16	3,46	641,1%
Margen bruto (ajustado por provisiones)	16,87	16,74	0,8%
Margen bruto ajustado s/ingresos totales (%)	39,6%	17,7%	22,0%

Promoción y suelo

- El total de ingresos del área de promoción y suelo a 31 de diciembre de 2022 han ascendido a 42,56 M.€ (-55,1%), frente a 94,76 M.€ del mismo periodo de 2021.
- A 31 de diciembre de 2022 se ha continuado con las entregas del stock del producto terminado en las distintas promociones, habiéndose entregado 98 unidades por un importe de 29,37 M.€, frente a las 291 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2021 por importe de 94,12 M.€. Adicionalmente, se ha producido la venta de un suelo en Pinto (Madrid) por 11,63 M.€.
- La distribución de las unidades entregadas por delegaciones territoriales a diciembre de 2022 y 2021 es;

Delegaciones	2022		2021	
	Nº Unidades	Ingresos (M.€)	Nº Unidades	Ingresos (M.€)
Madrid/Centro	26	9,39	146	55,19
Levante	18	7,23	45	15,80
Cataluña	41	10,28	51	14,74
Andalucía	13	2,47	49	8,39
Total	98	29,37	291	94,12

- El margen bruto ajustado por las provisiones de esta actividad a 31 de diciembre de 2022 asciende a 16,87 M.€ que supone un 39,6% s/ los ingresos totales del área, frente a los 16,74 M.€ (17,7% s/ los ingresos totales del área) del mismo periodo del ejercicio 2021.
- Realia cuenta a 31 de diciembre de 2022 con un stock de 272 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 94 de ellas se encuentran reservadas o vendidas. Además, cuenta con 25 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

Evolución cartera promoción	2022	2021	Var. (%)
Reservas brutas			
Número de unidades	128,5	209,5	-38,7%
M.€	47,43	63,96	-25,8%
Entregas periodo			
Número de unidades	97,5	290,5	-66,4%
M.€	29,37	94,12	-68,8%
Reservas/Ventas pendientes entrega			
Número de unidades	93,5	69,5	34,5%
M.€	40,99	24,42	67,9%
Cartera total disponible al final del periodo			
Producto terminado			
Número de unidades	85,5	99,0	-13,6%
Producto en curso			
Número de unidades	93,0	152,0	-38,8%

- Realia continua con la comercialización de 176 unidades correspondientes a las nuevas promociones en curso “Levante Dreams – 48 unidades” en San Juan - Alicante, “Glorias - 48 unidades” en Barcelona y “Parque del Ensanche II – 80 unidades” en Alcalá de Henares – Madrid, de las que se encuentran reservadas/vendidas el 47,2%.

Cartera de Suelo

- Realia cuenta, a 31 de diciembre de 2022, con una cartera de suelo, en sus distintos estadios urbanísticos, de 6.964.002 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.736.158 m² edificables. El 27,6% de ellos son suelos finalistas y el 51,6% están en Madrid:

Distribución Cartera de Suelo (edificabilidad en m²)

	Edificabilidad (m2)		Edificabilidad (m2)
Ordenación	96.155	Andalucía	169.409
Planeamiento	923.035	Canarias	18.541
Urbanización	237.274	Cataluña	69.807
Finalistas	479.694	Madrid	896.364
Total	1.736.158	Aragón	154.508
		Castilla la Mancha	222.648
		Castilla León	64.019
		Galicia	6.184
		Levante	123.766
		Internacional	10.912
		Total	1.736.158

- La variación más significativa en la edificabilidad de la cartera de suelo es la disminución de suelo urbanizable por la venta de la “parcela UE 51” en Pinto (Madrid), con una edificabilidad de 15.508 m².

11.- RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Todas las previsiones económicas realizadas para el año 2022, se han visto alteradas por lo acontecido durante el año. El fuerte repunte de la inflación con una subida desmesurada de los costes energéticos, la aparición de alteraciones en la cadena de suministros globales provocando escasez de materias primas, y el inicio de la invasión de Ucrania ha obstaculizado una sólida reactivación económica. La retirada de estímulos monetarios más rápido de lo previsto ante el repunte inflacionista y el aumento de la aversión al riesgo tras el conflicto bélico y las tensiones geopolíticas han provocado un endurecimiento de las condiciones financieras globales desde el principio de 2022.

Aunque el PIB de la economía española cerró 2022 con un crecimiento del 5,5%, por encima de las últimas estimaciones realizadas por el Banco de España, la alta tasa de inflación que alcanzó el 5,7% y una inflación subyacente del 7%, nos sitúa en un contexto económico incierto que no favorece el consumo y la inversión, esperando para 2023 y 2024 tasas de crecimiento del PIB del 1,3% y del 2,7% respectivamente.

Ante estas perspectivas, la economía española, junto al resto de economías de nuestro entorno, están sometidas a una gran incertidumbre por los aspectos macro financieros, geopolíticos y socio-económicos de diversa índole y severidad.

A pesar de las de las dificultades del actual entorno macroeconómico en el que nos encontramos, se espera que en 2023 se produzca:

a) Mantenimiento de la venta de vivienda nueva, que permite continuar con las promociones en marcha. El endurecimiento en el acceso a la financiación 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 crisis de “las materias primas” del “mercado laboral de la construcción”, de la espiral inflacionista que se está viviendo y la caída del ahorro; que de seguir manteniéndose, implicará altos costes de producción, con su correspondiente repercusión en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales y su impacto final en la demanda.

c) La evolución del mercado será dispar, según las distintas zonas geográficas, localizaciones y tipologías de producto, pues el Covid-19 ha hecho replantearse a la demanda, donde quiere situarse y en qué tipo de producto.

d) 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. Asimismo, 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.

e) Poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.

f) Consolidación de otros agentes financieros, como fuentes de financiación alternativa, y que pueden entrar en determinados proyectos, a los que les piden unas altas rentabilidades y unas tasas de interés muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.

g) 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 con el desarrollo de la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda que continúa en trámite parlamentario, sin que exista certeza de sus contenidos y alcance, esta 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. El anteproyecto de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, recoge entre otras modificaciones, la limitación del precio de los alquileres y la regulación de los plazos de descalificación de la vivienda

protegida. Depende de la redacción final de la citada ley el que la actividad del “Build to Rent” pueda verse afectada más o menos negativamente y por tanto también afectaría al Grupo Realia.

h) 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 iría 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 a la baja tanto en oficinas (teletrabajo, desempleo...) como en locales y centros comerciales (bajada del consumo, @comerce....) y 3) Aparición de nuevas relaciones contractuales con los inquilinos, donde se incorporarán en los contratos la flexibilidad de los espacios contratados, así como la duración más corta de los contratos y la inclusión de cláusulas anti situaciones excepcionales (Covid-19 o similares).

i) En línea con lo expuesto en el punto h, 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.

j) Tendencia a la baja en la valoración de los activos inmobiliarios debido a un incremento en las yields exigidas por los inversores por el encarecimiento de los costes de capital.

k) 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 española para recuperar el crecimiento de su PIB que permita 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, reforzada tras la compra del 37,1% de la sociedad Hermanos Revilla, le hace tener una posición destacada; pero deberá acometer las actuaciones descritas en el punto i). 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 y analizar su viabilidad y su rentabilidad, sobre todo estando atentos a los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros), acometiendo solo los proyectos cuando el riesgo de comercialización, así como el de rentabilidad tengan visibilidad y puedan acotarse; y 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 el ejercicio 2022 en 1,07 euros, con una subida del 34,42% respecto al precio de cierre del ejercicio 2021.

	31/12/2022
Cotización al cierre (€ / acción)	1,07
Capitalización bursátil al cierre (€)	877.684.296
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,1
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,7920
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,9274
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	90,5
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	93,0

13.- HECHOS POSTERIORES

- No se han producido hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio.

Información de contacto

Tel: 91 353 44 00

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

ANEXO - GLOSARIO DE APMs**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 no asociadas al activo circulante.

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

Resultado (Beneficio o Pérdida) de explotación deducido el impacto de la variación de las 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 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.