

REALIA



RESULTADOS 1S 2022

27 de julio 2022

INDICE

- 1.- Datos Principales**
- 2.- Resumen Datos Financieros**
- 3.- Resumen Datos Operativos**
- 4.- Cuenta de Resultados Consolidada**
- 5.- Balance Consolidado**
- 6.- Estructura Financiera**
- 7.- Valoración de activos**
- 8.- Valor Liquidativo Neto (NNAV)**
- 9.- Negocio Patrimonial**
- 10.- Negocio Residencial**
- 11.- Riesgos e incertidumbres**
- 12.- Datos Bursátiles**
- 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 2022 de 79,73 M.€, frente a los 71,99 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2021 (+10,7%).

- La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2021, ha sido:

Patrimonio: 43,70 M.€ (+6,8%)

Promociones: 34,10 M.€ (+15,6%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 1,93 M.€ (+22,2%).

En el área de patrimonio el incremento de los ingresos ha sido del 6,8% que se justifica: 1) Por las actualizaciones de rentas; que junto al aumento de recuperación de gastos comunes, han contrarrestado los menores ingresos por la reducción de superficie alquilada; 2) las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR); y 3) así como al resultado obtenido por la venta de inmovilizado debido a la devolución de una plusvalía municipal.

En el área de promoción, los ingresos han aumentado un 15,6%, y mayoritariamente se justifica por la venta de suelo en Pinto (Madrid) y San Juan (Alicante) por importe de 11,93 M.€, compensado por la disminución de entregas de promociones (70 unid. en 2022, frente a 107 unid. en 2021).

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 55,79 M.€ con un incremento del 33,3% respecto a 2021 (41,87 M. €) que se justifica mayoritariamente por los costes asociados a la venta de suelo y compensado por la menor entrega de unidades en las promociones, así como el incremento de los costes de explotación de los edificios en arrendamiento.
- Los gastos generales evolucionan favorablemente alcanzando los 2,45 M.€ (-14,4%) respecto al mismo periodo del 2021 (2,86 M.€).
- Respecto a las provisiones, en el primer semestre de 2022 se ha producido una reversión neta de +15,74 M. €, frente a una reversión neta de +4,06 M.€ en el mismo periodo de 2021. Los movimientos más significativos son:
 - Reversión de las provisiones asociadas a la venta de suelo por importe de 13,16 M.€.
 - Reversión, de las provisiones asociadas a las entregas del producto terminado residencial por importe de 1,77 M.€, frente a las aplicadas en el mismo periodo de 2021 (4,20 M.€.).
 - Dotación de provisión de existencias (suelos) por importe de 0,32 M.€, menor a la dotación realizada en el mismo periodo de 2021 (0,41 M.€).
 - Reversión por riesgos (clientes, litigios, postventa, etc.) por importe de 1,13 M.€, frente a la reversión realizada en el mismo periodo de 2021 (0,27 M. €)

- El Resultado Bruto de Explotación – “EBITDA Ajustado” (por las provisiones asociadas al activo circulante por importe de 15,74 M.€), creció un 18,8%, situándose en 37,23 M. €, frente a los 31,33 M.€ de junio 2021, debido principalmente por la venta de suelo y a la mejora del margen en la actividad de promoción.

El Grupo ha obtenido en el primer semestre de 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 a junio de 2022, según la valoración realizada por expertos independientes a 30 de junio de 2022, ha supuesto un resultado positivo de 20,33 M.€, frente a los 20,52 M.€ positivos de junio de 2021.
- El resultado financiero alcanza los -1,34 M.€, con una bajada del 81,0% respecto a junio 2021 (-7,09 M.€), esta disminución del resultado financiero negativo se explica por:
 1. La valoración de los derivados realizada por expertos independientes que en el primer semestre de 2022 ha sido de +0,73 M.€, frente a -0,40 M.€ del mismo periodo de 2021.
 2. Los otros ingresos financieros obtenidos en el primer semestre de 2022, por importe de 4,92 M.€, frente a los +0,46 M.€. del mismo periodo de 2021. En este semestre se ha 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 primer semestre del ejercicio 2022, este hubiera alcanzado el importe de -5,91 M.€ frente a los -6,12 M.€ del mismo periodo de 2021, lo cual supone una mejora del 3,3%, debido a un menor coste de la deuda.

- En resumen, el beneficio antes de impuestos a junio de 2022 asciende a 57,43 M.€, frente a los 44,54 M.€. en el mismo periodo de 2021 (+28,9%). A este aumento ha contribuido el incremento de la actividad además de:
 1. La venta de suelo; reflejando un resultado positivo antes de impuestos de 2,79 M.€.
 2. La aplicación/reversión neta de provisiones, tal y como se ha comentado en un punto anterior.
 3. Y el menor resultado financiero, como consecuencia de ingresos financieros extraordinarios y a un menor coste de la deuda.
- El BDI a 30 de junio de 2022 se sitúa en 42,87 M.€, lo que supone un incremento del 28,5% respecto a los 33,37 M.€ del mismo periodo de 2021.
- El Resultado Neto atribuible alcanzó 40,61 M.€ a 30 de junio de 2022, un 64,1% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior (24,75 M.€), debido fundamentalmente a la mejora del resultado de explotación y financiero, así como al incremento de la participación en la sociedad de Hermanos Revilla tras la adquisición del 37,11% realizada en diciembre de 2021.

ENDEUDAMIENTO

- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 560,43 M. € a 30 de junio de 2022, frente a los 555,44 M. € del mismo periodo del ejercicio 2021 (+0,9%). Este ligero aumento de deuda se produce a pesar de la inversión de 189,1 M.€ en la adquisición del 37,11% de acciones de la sociedad Hermanos Revilla en diciembre de 2021 compensada por las distintas amortizaciones realizadas con la generación de Cash-Flow del Grupo.
- La tesorería y equivalentes a 30 de junio de 2022 asciende a 38,73 M. €, frente a los 88,06 M. € a 30 de junio 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 de los actuales activos y a la adquisición de nuevos proyectos.
- Consecuentemente, a 30 de junio de 2022, el Grupo Realia tiene una deuda financiera neta de 521,70 M. €, frente a los 467,38 M. € de junio de 2021 (+11,6%).
- El resultado financiero ordinario alcanza los -5,91 M €, con una mejora del 3,3% respecto al resultado a junio de 2021 (-6,12 M.€), debido a los mejores diferenciales aplicados en el préstamo sindicado del área patrimonial que han contrarrestado el incremento de la deuda derivada de la adquisición del 37,11% de acciones de la sociedad Hermanos Revilla.

Adicionalmente dentro del resultado financiero del Grupo se han producido otros resultados financieros positivos por 4,92 M €. En este semestre se ha 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.

- El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 1,62% al 30 de junio de 2022, frente al 1,77% en el mismo periodo del año 2021.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos del área patrimonial por alquileres de los inmuebles de Realia ascienden a 43,70 M.€ al 30 de junio de 2022, con un aumento del 6,8% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (40,90 M.€.), que se justifica: 1) Por las actualizaciones de rentas; que junto al aumento de recuperación de gastos comunes, han contrarrestado los menores ingresos por la reducción de superficie alquilada; 2) las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR); y 3) así como al 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), se sitúa en el 91,7% a junio de 2022 frente al 92,1% de junio 2021, que supone un ligero descenso del 0,4%
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR) del edificio residencial de 85 viviendas en Tres Cantos (Madrid), a 30 de junio de 2022 tiene formalizados contratos de alquiler por el 100,0% de la superficie, frente al 87,3% de ocupación que tenía en junio 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 22,2 M.€, y cuya explotación está prevista que comience en 2023.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- A 30 de junio de 2022 se ha continuado con las entregas del stock del producto terminado en las distintas promociones, habiéndose entregado 70 unidades por un importe de 21,84 M. €, frente a las 107 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2021 por importe de 29,16 M.€.
- Destacar las ventas de suelo en Pinto (Madrid) y San Juan (Alicante), por importe de 11,93 M.€, que ha supuesto impacto positivo en el resultado bruto de explotación de 2,79 M.€.
- Realia cuenta a 30 de junio de 2022 con un stock de 251,5 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 83 de ellas se encuentran reservadas o vendidas. Además, cuenta con 40 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- La cartera de suelo actual de Realia, en sus distintos estadios urbanísticos, asciende a 6.939.410 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.736.193 m².

2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS
PRINCIPALES MAGNITUDES

(Millones de euros)	1S 2022	1S 2021	Var. (%)
Ingresos Explotación	79,73	71,99	10,8
Ingresos patrimonio	43,70	40,9	6,8
Ingresos promociones	34,10	29,51	15,6
Ingresos servicios y otros	1,93	1,58	22,2
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA Ajustado) ⁽¹⁾	37,23	31,33	18,8
BDI	42,87	33,37	28,5
Resultado Neto atribuible	40,61	24,75	64,1
Deuda Financiera Neta	521,70	467,38	11,6
Nº Acc. (M, excl. autocartera)	811,09	811,09	0,0
Beneficio por acción (€)	0,050	0,031	61,3

⁽¹⁾ Incluye provisiones asociadas al activo circulante

3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS

DATOS OPERATIVOS	1S 2022	1S 2021	Var. (%)
Área de Patrimonio			
Superficie Total alquilable s/r (m2)	413.852	416.761	-0,7
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	403.879	406.788	
- Uso residencial (BTR)	9.973	9.973	
Ocupación (%)	91,7%	92,1%	-0,4
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	91,5%	92,2%	
- Uso residencial (BTR)	100,0%	87,3%	
Área de Promociones			
Unidades (viv+loc+parcelas) entregadas			
M. €	21,84	29,16	-25,1
Unidades	70	107	-34,6
Nº Empleados	81	92	-12

Número de Empleados	1S 2022	1S 2021	Var. (%)
Totales ⁽¹⁾	81	92	-12,0
Realia Business	42	41	2,4
Realia Patrimonio	6	5	20,0
Hermanos Revilla ⁽¹⁾	33	46	-28,3

(1) Incluye 28 y 32 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios en los años 2022 y 2021.

4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(M.€)	1S 2022	1S 2021	Var. (%)
Ingresos Totales Explotación	79,73	71,99	10,8
Rentas	32,98	32,09	2,8
Provisión Gastos	9,57	8,72	9,7
Rtdo. Ventas Inmovilizado	1,00	-	100,0
Promociones	21,84	29,16	-25,1
Venta de Suelo	11,93	-	100,0
Servicios	1,93	1,58	22,2
Otros ingresos (promoción y patrimonio)	0,48	0,44	9,1
Margen Bruto (Ajustado) ⁽¹⁾	39,69	34,18	16,1
Alquileres	30,27	28,91	4,7
Promociones	6,12	4,70	30,2
Venta de Suelo	2,79	-	100,0
Servicios	0,51	0,57	-10,5
Costes Estructura	-2,46	-2,85	13,7
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA Ajustado) ⁽¹⁾	37,23	31,33	18,8
Amortizaciones	-0,14	-0,14	0,0
Deterioros y otros resultados	-0,04	-0,01	-300,0
EBIT	37,05	31,18	18,8
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	20,33	20,52	-0,9
Resultado financiero neto	-1,34	-7,09	81,1
Puesta en equivalencia	1,39	-0,07	2.085,7
Beneficio antes de Impuestos	57,43	44,54	28,9
Impuestos	-14,56	-11,17	-30,3
Beneficio después de Impuestos	42,87	33,37	28,5
Socios externos	2,26	8,62	-73,8
Beneficio Neto Atribuible	40,61	24,75	64,1

⁽¹⁾ incluye provisiones asociadas al activo circulante

- Los ingresos totales de explotación han alcanzado 79,73 M.€, incrementados en un 10,8% frente al mismo periodo del ejercicio 2021 (71,99 M.€), principalmente por:
 1. Las ventas de suelo en Pinto (Madrid) y San Juan (Alicante), por importe de 11,93 M.€, que ha supuesto impacto positivo en el resultado bruto de explotación de 2,79 M.€, que han contrarrestado las menores entregas del producto terminado en stock en las distintas promociones, habiéndose entregado 70 unidades por un importe de 21,84 M. €, frente a las 107 unidades del mismo periodo de 2021 por importe de 29,16 M.€.

2. Las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 32,98 M.€ al 30 de junio de 2022 (41,4% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 2,8% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (32,09 M. €.), y obedece básicamente a las mayores rentas generadas por actualizaciones contractuales; y que compensan las menores rentas por la reducción de superficie alquilada, así como a las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR).

Destaca el incremento del 9,7% de la provisión de gastos repercutidos a los arrendatarios que asciende a 9,57 M.€ a 30 de junio de 2022, frente a 8,72 M € del mismo periodo del ejercicio 2021.

- El Resultado Bruto de Explotación – “EBITDA Ajustado” (por las provisiones asociadas al activo circulante por importe de 15,74 M.€), creció un 18,8%, situándose en 37,23 M. €, frente a los 31,33 M.€ de junio 2021.
- La dotación\reversión neta de provisiones ha ascendido a un total de +15,74 M.€ al 30 de junio de 2022, frente a 4,06 M.€ en el mismo periodo 2021, con el siguiente desglose:

Desglose Provisiones (M.€)	1S 2022		1S 2021	
	Área Promoción	Área Patrimonio	Área Promoción	Área Patrimonio
Producto terminado residencial / Venta suelo	14,93		4,20	
Suelos y obra en curso	-0,13	-0,19	-0,39	-0,02
Otros (clientes, litigios, postventa, ...)	1,04	0,09	0,01	0,26
Total Provisiones por área	15,84	-0,10	3,82	0,24
Total Provisiones	15,74		4,06	

- Reversión a junio de 2022 de las provisiones asociadas a la venta de suelo por importe de 13,16 M.€.
 - Reversión de las provisiones asociadas a las entregas del producto terminado residencial por importe de 1,77 M.€, frente a las aplicadas en el mismo ejercicio 2021 (4,20 M €.).
 - Dotación de provisión de existencias, suelos y obra en curso a junio de 2022 por importe de 0,32 M.€, importe menor a la dotación realizada en el mismo periodo de 2021 (0,41 M.€).
 - Dotación por riesgos (clientes, litigios, postventa, etc.) a junio de 2022 por importe de 1,13 M. €, frente a la dotación realizada en el mismo ejercicio 2021 (0,27 M. €)
- El impacto por valoración de los activos patrimoniales (NIC 40) recogido en los estados financieros a junio de 2022, según la valoración realizada por expertos independientes a 30 de junio de 2022, ha supuesto un resultado positivo de 20,33 M.€, frente a los 20,52 M. € positivos de junio de 2021.
 - El resultado financiero alcanza los -1,34 M.€, un 81,0% inferior respecto a junio 2021 (-7,09 M.€), esta disminución del resultado financiero negativo se explica por varios motivos:
 - A la valoración de los derivados realizada por expertos independientes que en el primer semestre de 2022 ha sido de +0,73 M.€, frente a -0,40 M.€ del mismo periodo de 2021.

- A otros ingresos financieros obtenidos en el primer semestre de 2022, por importe de 4,92 M.€, frente a los +0,46 M.€ del mismo periodo de 2021. En este semestre se ha 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 primer semestre del ejercicio 2022, este hubiera alcanzado el importe de -5,91 M.€ frente a los -6,12 M.€ del mismo periodo de 2021, lo cual supone una mejora del 3,3%, debido a un menor coste de la deuda.
- El resultado de la sociedad puesta en equivalencia (As Cancelas Siglo XXI, S.L., participada al 50%), ha aumentado un 2.085,7% (1,39 M. € a 30 de junio de 2022, frente a -0,07 M. € en el mismo periodo de 2021), originándose una mejora sustancial con respecto al mismo periodo del ejercicio 2021, tras la desaparición del impacto negativo de las ayudas a los comerciantes durante la pandemia covid-19.
- En resumen, el beneficio antes de impuestos a junio de 2022 asciende a 57,43 M.€, frente a los 44,54 M.€ en el mismo periodo de 2021 (+28,9%). A este aumento ha contribuido además del incremento de actividad:
 1. La venta de suelo; reflejando un resultado positivo antes de impuestos de 2,79 M.€.
 2. La aplicación/reversión neta de provisiones, tal y como se ha comentado en un punto anterior.
 3. Y el menor resultado financiero, como consecuencia de ingresos financieros extraordinarios y a un menor coste de la deuda.
- El BDI a 30 de junio de 2022 se sitúa en 42,87 M.€, lo que supone un incremento del 28,5% respecto a los 33,37 M.€ del mismo periodo de 2021.
- El Resultado Neto atribuible alcanzó 40,61 M.€ a 30 de junio de 2022, un 64,1% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior (24,75 M.€), debido fundamentalmente a la mejora del resultado de explotación y financiero, así como al incremento de la participación en la sociedad de Hermanos Revilla tras la adquisición del 37,11% realizada en diciembre de 2021.

5.- BALANCE CONSOLIDADO

(M.€)	ACTIVO	1S 2022	2021	PASIVO	1S 2022	2021
	Inmovilizado material	0,76	2,05	Patrimonio neto atribuido	1.154,15	1.104,11
	Inversiones inmobiliarias	1.502,20	1.468,78	Minoritarios	74,80	76,73
	Existencias	338,32	352,07	Deuda con entidades de crédito y asimilados	560,43	627,43
	Deudores y cuentas a cobrar	15,68	17,09	Acreedores y cuentas a pagar	44,05	32,42
	Tesorería y equivalentes	38,73	52,10	Otros pasivos	231,28	223,45
	Otros activos	169,02	172,05			
	Total Activo	2.064,71	2.064,14	Total Pasivo	2.064,71	2.064,14

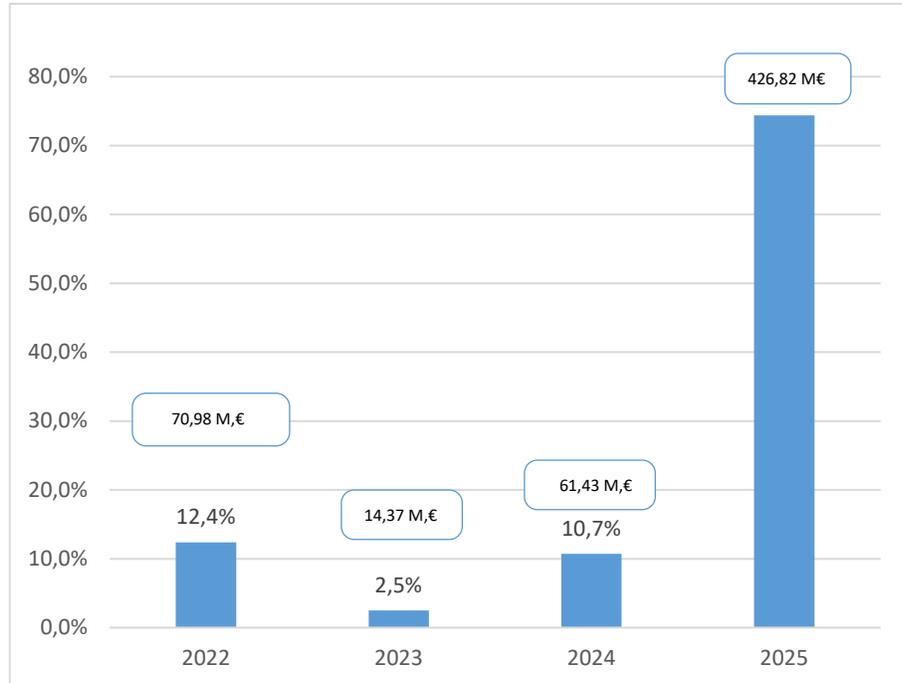
6.- ESTRUCTURA FINANCIERA

(M.€)	Área Patrimonio	Área Promoción y Suelo	1S 2022	1S 2021	Var. (%)	dic. 2021	Var. (%) 1S 2022 s/ dic. 2021
Ptmo. Intragrupo	70,00		70,00	-	100,0	120,00	-41,7
Ptmo. Fuera Grupo		3,59	3,59	-	100,0	3,59	0,0
Sindicados	453,03	-	453,03	515,19	-12,1	465,19	-2,6
Otros Préstamos	46,98	-	46,98	48,35	-2,8	46,00	2,1
Valoración Derivados	-3,21	-	-3,21	6,75	-147,6	4,68	-168,6
Intereses	1,07	0,93	2,00	1,32	51,5	2,04	-2,0
Gastos de formalización y ajuste valoración refinanciación	-11,96	-	-11,96	-16,17	26,0	-14,07	15,0
Deuda financiera bruta	555,91	4,52	560,43	555,44	0,9	627,43	-10,7
Tesorería	11,91	26,82	38,73	88,06	-56,0	52,10	-25,7
Deuda financiera neta	544,00	-22,30	521,70	467,38	11,6	575,33	-9,3

- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 560,43 M. € a 30 de junio de 2022, frente a los 555,44 M. € del mismo periodo del ejercicio 2021 (+0,9%), a pesar de haber realizado una inversión de 189,1 M.€ en la adquisición del 37,11% de acciones de la sociedad Hermanos Revilla realizada en diciembre 2021, que se financió en parte con caja de la sociedad y con un préstamo intragrupo de 120 M.€. Este préstamo ha sido amortizado en 50 M.€ a lo largo del primer semestre 2022, con cargo a caja y al cash flow generado.
 - La tesorería y equivalentes a 30 de junio de 2022 asciende a 38,73 M. €, frente a los 88,06 M. € a 30 de junio 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 de los actuales activos y a la adquisición de nuevos proyectos.
 - Consecuentemente, a 30 de junio de 2022, el Grupo Realia tiene una deuda financiera neta de 521,70 M. €, frente a los 467,38 M. € de junio de 2021 (+11,6%).
 - El resultado financiero ordinario alcanza los -5,91 M €, con una mejora del 3,3% respecto al resultado a junio de 2021 (-6,12 M.€), debido a los mejores diferenciales aplicados en el préstamo sindicado del área patrimonial que han contrarrestado el incremento de la deuda derivada de la adquisición del 37,11% de acciones de la sociedad Hermanos Revilla.
- Adicionalmente dentro del resultado financiero del Grupo se han producido otros resultados financieros positivos por 4,92 M €. En este semestre se ha 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.
- El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 1,62% al 30 de junio de 2022, frente al 1,80% en el mismo periodo del año 2021.

- En el primer semestre de 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) tanto a junio 2022 como a diciembre 2021, 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 2021 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales.
- Respecto a la valoración de los activos residenciales, Realia solo los valora por experto independiente a diciembre de cada año, por lo que a junio de 2022 se ha mantenido la valoración de dic. 2021, incrementada en las inversiones realizadas y disminuida por las entregas realizadas en el primer semestre del año 2022.

(M.€)	DATOS jun. 2022	DATOS dic. 2021	% var. jun.22 s/ dic.21
	Importe M.€	Importe M.€	
Activos en renta	1.485,5	1.462,0	1,6%
Activos en desarrollo	22,2	15,6	42,3%
Suelo Pendiente desarrollo	42,1	46,0	-8,5%
TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES ⁽¹⁾	1.549,8	1.523,6	1,7%
Cartera de suelo ⁽²⁾	285,6	291,8	-2,1%
Promociones en curso ⁽³⁾	44,0	35,7	23,2%
Promociones terminadas ⁽⁴⁾	21,5	42,2	-49,1%
Suelo Resid. y otros en Soc. Patrimoniales	12,1	12,4	-2,4%
TOTAL ACTIVOS RESIDENCIAL	363,2	382,1	-4,9%
TOTAL ACTIVOS	1.913,0	1.905,7	0,4%

(1) Incluye 51,5 M.€ en jun.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 5,7 M.€.

(2) Incluye la valoración por adquisición de suelo en el ejercicio 2022; parcela sita en Valdemoro (Madrid) valorada por 3,1 M.€ y la disminución por venta de suelo por importe de -8,9 M.€.

(3) Incluye las inversiones realizadas en las promociones en curso durante el ejercicio 2022, por importe de 8,3 M.€.

(4) Durante el ejercicio 2022, se ha entregado producto terminado existente por importe de 20,8 M.€

■ El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 1.549,8 M.€ a junio de 2022; frente a los 1.523,6 M.€ de diciembre 2021 (+1,7%). Este incremento se debe:

- Inversiones realizadas en los activos en renta por importe de 0,6 M.€. (incluye inversiones de la sociedad As Cancelas XXI consolidada por el método de la participación).
- Inversiones realizadas en los activos en desarrollo (BTR) por importe de 5,1 M. €.

Si estas inversiones no se hubieran realizado y homogeneizamos los activos existentes a junio de 2022, el valor razonable de los activos patrimoniales se incrementa 1,3% (20,5 M.€)

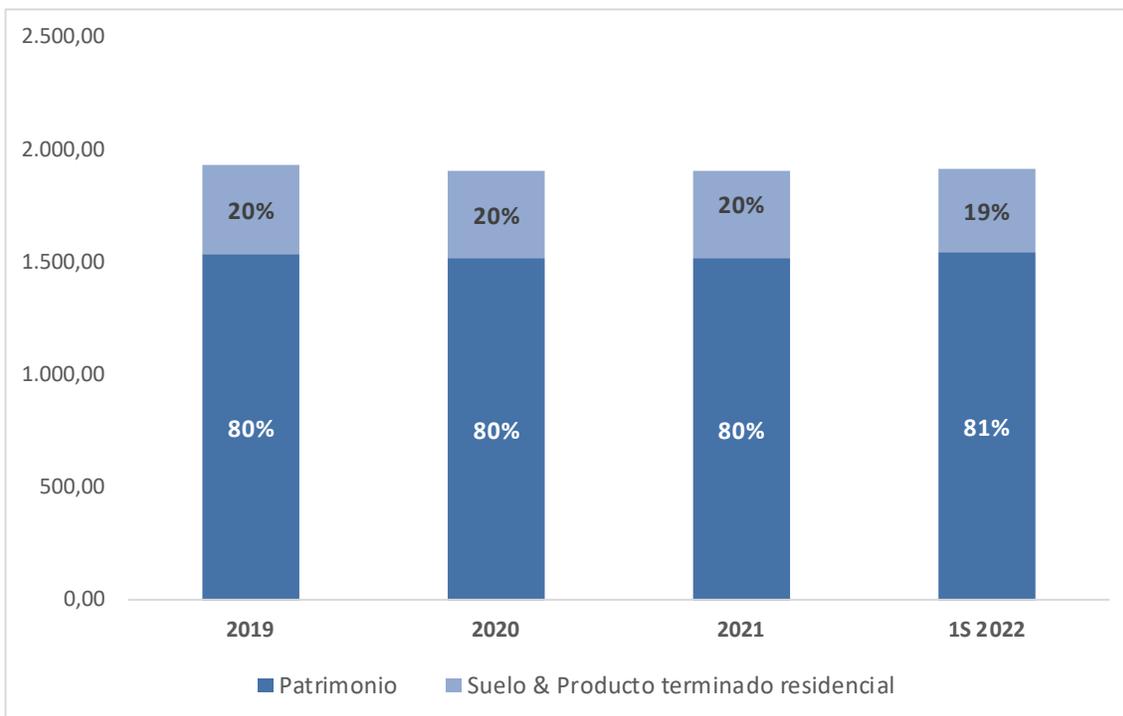
■ Los activos en renta incluyen un activo destinado a la actividad Build to Rent (BTR) de 85 viviendas (VPPB) situadas en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), y cuya valoración ha sido de 18,6 M.€ al finalizar el primer semestre de 2022 frente a 18,3 M € de diciembre de 2021.

■ 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).

■ El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 363,2 M.€ a junio de 2022, frente a la valoración de diciembre de 2021 que alcanzó la cifra de 382,1 M.€ (-4,9%). Si homogeneizamos los activos existentes a junio de 2022 (eliminando las inversiones realizadas y ajustando el producto entregado y la venta de suelo), el valor razonable de los activos residenciales se disminuiría un 0,1%.

■ El 81% del GAV total corresponde al negocio patrimonial y el 19% restante al negocio residencial.

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



Valoración del Negocio Patrimonial

	Nº Edif.	m2	GAV jun. 2022 (M.€)	GAV dic. 2021 (M.€)	Var. (%)	Valor €/m2	Yield 1S 2022 (%) ¹	Yield dic. 2021 (%) ¹
Oficinas	26	224.749	1.130,9	1.109,8	1,9	5.031,8	4,5%	4,5%
CBD ²	11	82.439	622,5	608,1	2,4	7.551,0	4,0%	4,0%
BD ³	3	42.653	187,2	183,9	1,8	4.388,9	4,7%	4,9%
Periferia/Otros	12	99.657	321,2	317,8	1,1	3.223,1	5,3%	5,3%
C. Comerciales	6	136.719	312,9	310,3	0,8	2.288,6	6,4%	6,2%
Otros Activos ⁴	4	42.411	23,1	23,6	-2,1	544,7	6,7%	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	413.852	1.485,5	1.462,0	1,6	3.589,4	4,9%	4,9%
Suelo en Desarrollo (B.T.R.)	2	24.578	22,2	15,6	42,3	903,3		
Suelo pdte. Desarrollo		115.076	42,1	46,0	-8,5	365,6		
Total	39	553.505	1.549,8	1.523,6	1,7	2.799,9		

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

^{2.} Zona central de negocios

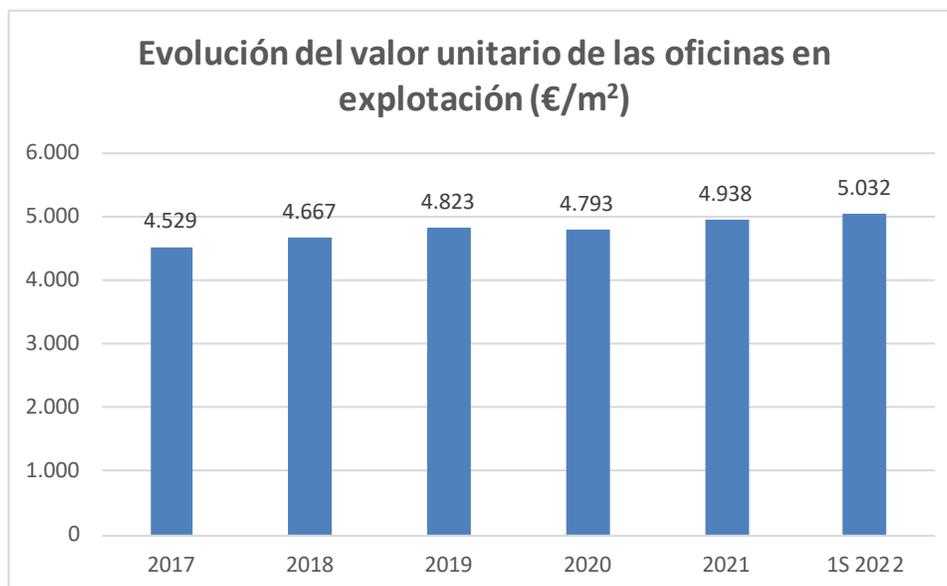
^{3.} Área metropolitana, excluyendo CBD.

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

- El valor de mercado de los activos de patrimonio a 30 de junio de 2022 es de 1.549,8 M.€, un 1,7% superior al de diciembre 2021.

Como ya se ha comentado anteriormente en este punto. Si homogeneizamos los activos existentes a junio de 2022 (eliminado las inversiones en el ejercicio 2022), el valor de mercado de los activos patrimoniales se incrementa 1,3%.

- A 30 de junio de 2022 la Yield de la cartera patrimonial en explotación es del 4,9% (renta actual bruta anualizada (CBRE) dividida entre el valor de los activos según CBRE).



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

Valor del Negocio Residencial

(M.€)	GAV jun. 2022	GAV dic. 2021	Var. (%) jun. 2022 s/ dic. 2021
Cartera de suelo ⁽¹⁾	285,6	291,8	-2,1%
Promociones en curso ⁽²⁾	44,0	35,7	23,2%
Promociones terminadas ⁽³⁾	21,5	42,2	-49,1%
Cartera de suelo y otros en soc. patrimoniales	12,1	12,4	-2,4%
Total Valor Activos Residenciales	363,2	382,1	-4,9%

(1) Incluye la valoración por adquisición de suelo en el ejercicio 2022; parcela sita en Valdemoro (Madrid) valorada por 3,1 M.€ y la disminución por venta de suelo por importe de -8,9 M.€.

(2) Incluye inversiones realizadas en las promociones en curso durante el primer semestre de 2022 por importe de 8,3 M.€.

(3) Durante el ejercicio 2022, se ha entregado producto terminado existente por importe de 20,8 M.€

- El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 363,2 M.€ a junio de 2022, frente a la valoración de diciembre de 2021 que alcanzó la cifra de 382,1 M.€ (-4,9%). Si homogeneizamos los activos existentes a junio de 2022 (eliminando las inversiones realizadas y ajustando el producto entregado y la venta de suelo), el valor razonable de los activos residenciales se disminuiría un 0,1%.

Valor de la cartera de Suelo

	Superficie bruta m2 - jun. 2022	Edificabilidad m2 - jun. 2022	Edificabilidad m2 - dic. 2021	GAV jun. 2022 M.€	GAV dic. 2021 M.€	Var. GAV (%) jun. 2022 s/ dic. 2021
Ordenación	3.563.718	96.155	96.155	11,2	11,2	0,0%
Planeamiento	2.413.437	922.133	922.133	60,7	60,8	-0,2%
Urbanizable ⁽¹⁾	479.657	237.706	253.214	52,5	61,5	-14,6%
Finalistas ⁽²⁾	482.599	480.199	480.838	170,9	168,2	1,6%
Total	6.939.410	1.736.193	1.752.340	295,3	301,7	-2,1%

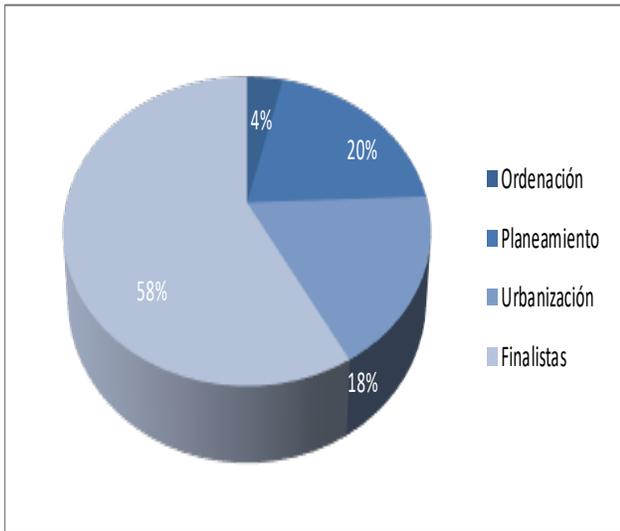
Las variaciones más significativas en la edificabilidad de la cartera de suelo son:

(1) Disminución por venta de suelo “parcela UE 51” en Pinto (Madrid), con una edificabilidad de 15.508 m2.

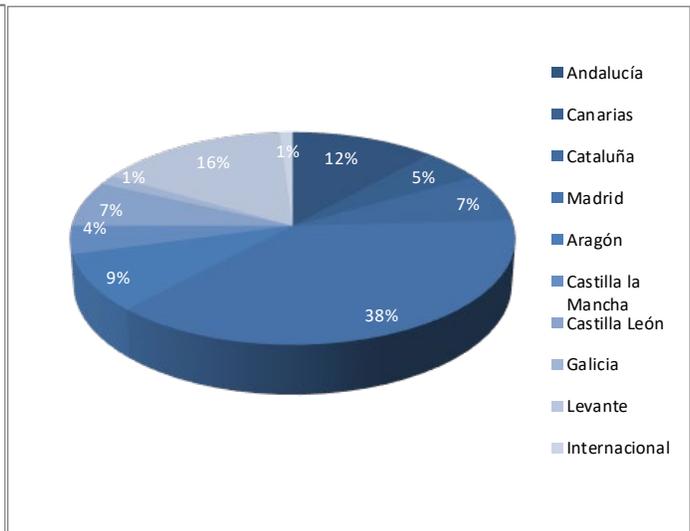
(2) Aumento por adquisición de suelo “parcela RC 1.9” en Valdemoro (Madrid), con una edificabilidad de 5.600 m2 y disminución de edificabilidad por 6.239 m2, como consecuencia de la reclasificación de usos urbanísticos para el desarrollo de futuras promociones.

Distribución GAV Suelos (M.€)

Por situación Urbanística



Por Zonas



8.- VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)

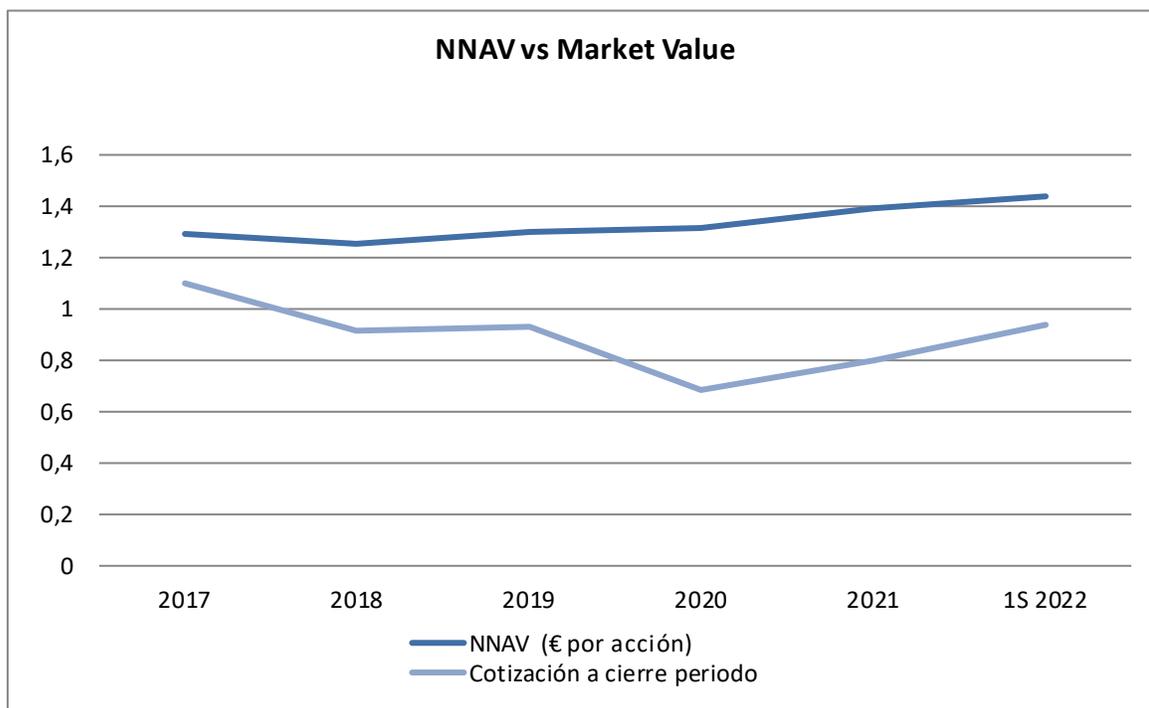
(M.€)	PATRIMONIO		PROMOCIÓN		TOTAL		
	1S 2022	2021	1S 2022	2021	1S 2022	2021	Var. %
Valor de Mercado (GAV)	1.550	1.524	363	382	1.913	1.906	0,4
A deducir							
Minoritarios	-76	-75	-20	-20	-96	-95	-1,1
Valor mercado participación Realia (1)	1.474	1.449	343	362	1.817	1.811	0,3
Valor contable a dominio Realia (2)	790	790	320	334	1.110	1.124	-1,2
Plusvalías a dominio (1)-(2)	684	659	23	28	707	687	2,9
A deducir							
Impuestos	-171	-165	-6	-7	-177	-172	-2,9
Plusvalías después de impuestos	513	494	17	21	530	515	2,9
Ajustes NIC 40					-512	-490	
Recursos Propios					1.154	1.104	4,5
NNAV después de impuestos					1.172	1.129	3,8
Nº de acciones (descontada autocartera, en millones)					811	811	0,0
NNAV después de impuestos por acción (€/acción)					1,44	1,39	3,6

- El valor de liquidación neto de Realia (NNAV), a 30 de junio de 2022, se sitúa en 1,44 euros por acción, un 3,6% 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.€)	1.154
Ajustes:	
+ Plusvalías netas Inmovilizado material (uso propio)	-
+ Plusvalías netas Existencias	18
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO (M.€)	1.172
Número acciones (deducida autocartera)	811.089.229
NNAV POR ACCIÓN (euros)	1,44

Evolución del Valor Liquidativo Neto (NNAV)

	2017	2018	2019	2020	2021	1S 2022
NNAV (M.€)	833	1.022	1.064	1.059	1.129	1.172
NNAV (€ por acción)	1,29	1,25	1,3	1,31	1,39	1,44
Cotización a cierre periodo	1,1	0,91	0,93	0,68	0,80	0,94
Descuento sobre NNAV	-15%	-27%	-28%	-48%	-43%	-35%



9.- NEGOCIO PATRIMONIAL

Rentas – Datos consolidados ⁽¹⁾

(M.€)	1S 2022	1S 2021	Var. (%)
Rentas ⁽²⁾	32,98	32,09	2,8%
Provisión Gastos ⁽²⁾	9,57	8,72	9,7%
Rtdo. Venta de Inmovilizado	1,00	-	100,0%
Otros Ingresos	0,15	0,09	66,7%
Total Ingresos	43,70	40,90	6,8%
Gastos comunes edificios ⁽²⁾	-11,60	-10,41	-11,4%
Resto Gastos	-1,73	-1,82	4,9%
Total Gastos	-13,33	-12,23	-9,0%
Aplicación/Reversión Provisiones	-0,10	0,24	-141,7%
Margen bruto (ajustado por provisiones)	30,27	28,91	4,7%
Margen bruto ajustado s/rentas (%)	91,8%	90,1%	1,7%

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

(2) Incluyen ingresos y gastos por la actividad de Build to Rent "BTR" por importe de 0,47 M.€ y -0,11 M.€ a jun. 2022 y 0,35 M.€ y -0,09 M.€ a jun.2021, respectivamente.

- Las rentas por alquileres de los activos patrimoniales de Realia ascienden a 32,98 M.€ en el primer semestre del ejercicio 2022 (un 41,4% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 2,8% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (32,09 M. €.), que se justifica: 1) Por las actualizaciones de rentas; que junto al aumento de recuperación de gastos comunes, han contrarrestado los menores ingresos por la reducción de superficie alquilada; y 2) las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR).
- El margen bruto ajustado del negocio patrimonial se ha incrementado un 4,7% (30,27 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2021 (28,91 M.€), debido, al aumento de las rentas (2,8%) y compensado por un incremento en los gastos de explotación originados por la crisis energética y la inflación, así como al resultado obtenido por la venta de inmovilizado debido a la devolución de una plusvalía municipal.

Rentas - Datos operativos ⁽¹⁾

(M.€)	1S 2022	1S 2021	Var. (%)
Rentas ⁽²⁾	35,26	33,97	3,8%
Provisión Gastos ⁽²⁾	10,37	9,40	10,3%
Rtdo. Venta de Inmovilizado	1,00	-	100,0%
Otros Ingresos	0,15	0,09	66,7%
Total Ingresos	46,78	43,46	7,6%
Gastos comunes edificios ⁽²⁾	-12,47	-11,13	-12,0%
Resto Gastos	-2,29	-2,34	2,1%
Total Gastos	-14,76	-13,47	-9,6%
Aplicación/Reversión Provisiones	0,03	0,00	100%
Margen bruto (ajustado por provisiones)	32,05	29,99	6,9%
Margen bruto ajustado s/rentas (%)	90,9%	88,3%	2,6%

(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 0,47 M.€ y -0,11 M.€ a jun. 2022 y 0,35 M.€ y -0,09 M.€ a jun.2021, respectivamente.

Ingresos por Rentas operativas ⁽¹⁾
Rentas por usos

(M.€)	1S 2022	1S 2021	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 1S 2022 (%)	Ocup. 1S 2021 (%)
Oficinas	24,19	24,25	-0,2%	224.749	90,8%	94,2%
CBD	11,83	12,25	-3,4%	82.439	94,2%	97,4%
BD	4,24	4,08	3,9%	42.653	92,2%	95,1%
Periferia	8,12	7,92	2,5%	99.657	87,4%	91,0%
Centros Comerciales	9,85	8,39	17,4%	136.719	90,1%	86,6%
Residencial (B.T.R.)	0,40	0,30	33,3%	9.973	100,0%	87,3%
Otros	0,82	1,03	-20,4%	42.411	100,0%	99,8%
Total Ingresos	35,26	33,97	3,8%	413.852	91,7%	92,1%

(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%).

- 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 91,7% a junio 2022 frente al 92,1% de junio 2021, que supone un ligero descenso del 0,4%
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR) del edificio residencial de 85 viviendas en Tres Cantos (Madrid), a 30 de junio de 2022 tiene formalizados contratos de alquiler por el 100,0% de la superficie, frente al 87,3% de ocupación que tenía en junio 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 22,2 M.€ y cuya explotación está prevista que comience en 2023.
- Los ingresos por rentas operativas en el primer semestre de 2022 ascienden a 35,26 M.€ con una subida del 3,8% respecto al mismo periodo de 2021 (33,97 M.€), y obedece básicamente al incremento de rentas en centros comerciales motivado principalmente a la incorporación de un nuevo operador en el “Centro Comercial La Noria” con una superficie alquilada de 3.015 m2. y las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR); y
- El porcentaje de ocupación de las Oficinas disminuye en un 3,4%, a junio de 2022 respecto al mismo periodo del 2021, originado principalmente por: 1) La venta de activos de Hermanos Revilla, realizada en diciembre 2021; 2) Los ajustes de espacios de los arrendatarios (menor actividad en los negocios, flex spaces, teletrabajo...); y 3) En menor medida por la salida puntual de inquilinos, cuyos espacios se encuentran en comercialización. Los ingresos por alquileres de oficinas han sufrido un ligero descenso del 0,2%.
- El porcentaje de ocupación de los Centros Comerciales ha aumentado en un 3,5% a junio 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 17,4% motivado por el incremento de la ocupación y por la incorporación de un nuevo operador en el “Centro Comercial La Noria” con una superficie alquilada de 3.015 m2.

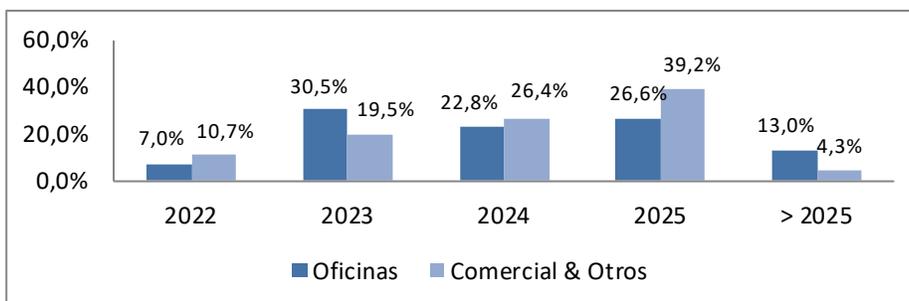
Rentas por ciudades

(M.€)	1S 2022	1S 2021	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. 1S 2022 (%)	Ocup. 1S 2021 (%)
Madrid	25,28	25,28	0,0%	257.730	91,9%	94,3%
CBD	12,27	12,79	-4,1%	77.495	95.5%	97,7%
BD	5,01	4,72	6,1%	49.896	93.3%	95,8%
Periferia	8,00	7,77	3,0%	130.339	89.3%	91,6%
Barcelona	3,45	3,08	12,0%	32.325	93,2%	91,2%
Resto	6,53	5,61	16,4%	123.797	90,9%	87,7%
Total Ingresos	35,26	33,97	3,8%	413.852	91,7%	92,1%

- Por ciudades, observamos que en Madrid se mantiene el nivel de rentas; con un claro incremento en la “Periferia” (3,0%), motivado por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR) y en el área “BD” (6,1%); que contrarrestan la disminución de rentas del área “CBD” (-4,1%), motivado por la venta de activos de Hermanos Revilla.
- En Barcelona observamos un incremento en rentas (12,0%), originado principalmente por renovaciones de contratos y por el aumento de ocupación.

- El resto de ciudades (Guadalajara, Murcia y Santiago) con un incremento en rentas del 16,4%, debido principalmente a los nuevos contratos de alquiler por los espacios que estaban en comercialización en los centros comerciales y de ocio.

Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas



10.- NEGOCIO RESIDENCIAL (PROMOCION Y SUELO)

(M.€)	1S 2022	1S 2021	Var. (%)
Ingresos			
Promociones	21,84	29,16	-25,1%
Suelo y otros	12,26	0,35	3402,9%
Total Ingresos	34,10	29,51	15,6%
Gastos			
Costes venta	-39,68	-27,34	-45,1%
Resto costes	-1,35	-1,29	-4,7%
Total Gastos	-41,03	-28,63	-43,3%
Aplicación/Reversión Provisiones	15,84	3,82	314,7%
Margen bruto (ajustado por provisiones)	8,91	4,70	89,6%
Margen bruto ajustado s/ingresos totales (%)	26,1%	15,9%	10,2%

Promoción residencial

- El total de ingresos del área de promoción y suelo a 30 de junio de 2022 han ascendido a 34,10 M. €, un 15,6% más que en el mismo periodo de 2021 (29,51 M.€).
- A 30 de junio de 2022 se ha continuado con las entregas del stock del producto terminado en las distintas promociones, habiéndose entregado 70 unidades por un importe de 21,84 M. €, frente a las 107 unidades en el mismo periodo de 2021 por importe de 29,16 M.€.
- Destacar las ventas de suelo en Pinto (Madrid) y San Juan (Alicante), por importe de 11,93 M.€, que ha supuesto impacto positivo en el resultado bruto de explotación de 2,79 M.€.

- La distribución de las unidades entregadas por delegaciones territoriales a junio de 2022 y 2021 es;

Delegaciones	1S 2022		1S 2021	
	Nº Unidades	Ingresos (M.€)	Nº Unidades	Ingresos (M.€)
Madrid/Centro	25	9,11	7	0,79
Levante	17	7,02	35	12,60
Cataluña	15	3,25	38	11,30
Andalucía	13	2,46	27	4,47
Total	70	21,84	107	29,16

- El margen bruto ajustado por las provisiones de esta actividad a 30 de junio de 2022 asciende a 8,91 M.€ que supone un 26,1% s/ los ingresos totales del área, frente a los 4,70 M.€ (15,9% s/ los ingresos totales del área) del mismo periodo del ejercicio 2021.
- Realia cuenta a 30 de junio de 2022 con un stock de 251,5 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 83 de ellas se encuentran reservadas o vendidas. Además, cuenta con 40 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

Evolución cartera residencial	1S 2022	1S 2021	Var. (%)
Reservas brutas			
Número de unidades	86,5	111,5	-22,4%
M.€	30,14	31,46	-4,2%
Entregas periodo			
Número de unidades	70,0	107,0	-34,6%
M.€	21,84	29,16	-25,1%
Reservas/Ventas pendientes entrega			
Número de unidades	83,0	157,0	-47,1%
M.€	31,72	57,68	-45,0%
Cartera total pendiente de reserva/venta			
Producto terminado			
Número de unidades	64,5	133,0	-51,5%
Producto en curso			
Número de unidades	104,0	86,0	100,0%

- Además, Realia continua con la comercialización de 183 unidades correspondientes a las promociones “Sabadell FII – 55 unidades”, “Glorias - 48 unidades” en Barcelona y “Parque del Ensanche II – 80 unidades” en Alcalá de Henares – Madrid.

Cartera de Suelo

- Realia cuenta, a 30 de junio de 2022, con una cartera de suelo, en sus distintos estadios urbanísticos, de 6.939.410 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.736.193 m² edificables. El 27,7% 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	161.909
Planeamiento	922.133	Canarias	18.541
Urbanización	237.706	Cataluña	69.807
Finalistas	480.199	Madrid	896.151
Total	1.736.193	Aragón	154.508
		Castilla la Mancha	222.648
		Castilla León	64.451
		Galicia	6.184
		Levante	131.082
		Internacional	10.912
		Total	1.736.193

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

1. Urbanización: Disminución por venta de suelo “parcela UE 51” en Pinto (Madrid), con una edificabilidad de 15.508 m².
2. Finalista: Aumento por adquisición de suelo “parcela RC 1.9” en Valdemoro (Madrid), con una edificabilidad de 5.600 m², y disminución de edificabilidad por 6.239 m², como consecuencia de la reclasificación de usos urbanísticos para el desarrollo de futuras promociones.

11.- RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Todas las previsiones económicas realizadas para el año 2022, se han visto alteradas por lo acontecido durante el primer semestre del año. La aparición de alteraciones en la cadena de suministros globales provocando escasez de materias primas, el fuerte repunte de la inflación con una subida desmesurada de los costes energéticos y el inicio de la invasión de Ucrania ha obstaculizado la 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.

El PIB de la economía española creció el 5,1% en el conjunto de 2021, en el primer trimestre de 2022, el incremento ha continuado pero a una tasa sensiblemente inferior a la registrada en el último trimestre del ejercicio pasado. En las proyecciones más recientes del Banco de España se preveía que el PIB creciera en 2022 un 4,5%, con revisiones a la baja, y la inflación se situara en el 7,5% de promedio anual.

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 sanitarios 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 2022 se produzca:

- a) Mantenimiento de la venta de vivienda nueva, que permite continuar con las promociones en marcha, debido a la menor oferta de nuevas promociones.
- 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 un importante incremento en los costes de producción, con su correspondiente repercusión en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales 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
- 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 rentas tienden a estabilizarse debido a varios factores: 1) Mayor parque de vivienda en alquiler con nuevos proyectos BTR y nuevas políticas de desarrollo en vivienda social en alquiler y 2) Aparición de normas regulatorias encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler.
- 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 impacto es diferente según hablemos de oficinas o locales y centros comerciales: 1) las rentas se mantendrán en oficinas y con ligera tendencia a la baja en centros comerciales y locales muy ligadas a las expectativas de recuperación del consumo 2) Los volúmenes de contratación de espacios tenderán a ser estables o con ligera tendencia 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) 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 estos 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, no obstante los actuales desarrollos que tiene en explotación y en desarrollo no deben verse afectados por estos cambios ya que todas ellas son viviendas de VPPB o VPPL.

Dada la sólida estructura financiera del Grupo, su capacidad de generar flujos de caja y su nivel de LTV, se estima que ante cualquier nueva e imprevista circunstancia socio-económica y/o sanitaria que afectara al negocio, podrá acudir al mercado financiero y obtener recursos que cubrieran dicha eventualidad.

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

12.- DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado al primer semestre del ejercicio 2022 en 0,94 euros, con una subida del 18,09% respecto al precio de cierre del ejercicio 2021.

	30/06/2022
Cotización al cierre (€ / acción)	0,94
Capitalización bursátil al cierre (€)	771.049.756
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	0,980
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,792
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,856
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	60,9
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	68

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.