

Informe de Revisión Limitada

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
e Informe de Gestión Consolidado Intermedio
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de Realía Business, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Realía Business, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2022 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en la Nota 1.b de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

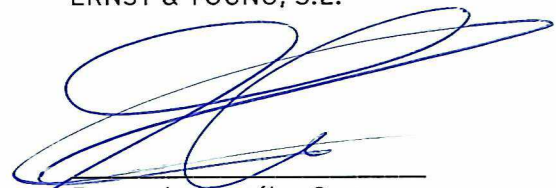
El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Realía Business, S.A. y sociedades dependientes.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 119 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre.

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/22/18379
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.



Fernando González Cuervo

27 de julio de 2022

**REALIA BUSINESS, S.A.
y Sociedades que integran el
Grupo Realia Business**

Estados Financieros Semestrales Resumidos
Consolidados e Informe de Gestión Intermedio
correspondientes al período de seis meses
terminado el 30 de junio de 2022



CLASE 8.^a



005728120

GRUPO REALIA BUSINESS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2022

(Miles de Euros)

ACTIVO	30/06/2022	31/12/2021	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/06/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Activos intangibles	53	69	Capital Social (Nota 8.1)	196.864	196.864
Inmovilizaciones materiales	759	2.051	Prima de emisión	528.492	528.492
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	1.502.202	1.468.782	Reservas	394.685	332.744
Inversiones en empresas asociadas	37.428	37.253	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 9)	(7.526)	(7.526)
Activos financieros no corrientes (Nota 7)	3.722	9.700	Ajustes por valoración	1.028	(4.326)
Activos por impuesto diferido	103.191	109.821	Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	40.608	57.861
Otros activos no corrientes	9.389	9.517	Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	1.154.151	1.104.109
Total activo no corriente	1.656.744	1.637.193	Intereses Minoritarios	74.802	76.732
			Total Patrimonio Neto	1.228.953	1.180.841
			PASIVO NO CORRIENTE		
			Provisiones no corrientes	14.618	15.740
			Pasivos financieros no corrientes:		
			Deudas con entidades de crédito (Nota 10)	487.071	497.123
			Derivados (Nota 10)	-	2.289
			Pasivos por impuestos diferidos	192.337	183.591
			Otros pasivos no corrientes	15.418	17.178
			Total pasivo no corriente	709.444	715.921
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Existencias (Nota 6)	338.325	352.075	Provisiones corrientes	442	516
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar			Pasivos financieros corrientes		
Clientes por ventas y prestación de servicios	8.771	7.990	Deudas con entidades de crédito corrientes (Nota 10)	2.023	1.083
Otros deudores	1.263	3.367	Derivados (Nota 10)	512	2.386
Activos por impuesto corriente	5.647	5.733	Otros pasivos financieros corrientes (Nota 10)	78.281	129.693
Otros activos financieros corrientes (Nota 7)	10.498	1.377	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Otros activos corrientes	4.733	4.310	Proveedores	14.403	13.004
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	38.730	52.096	Otros Acreedores	24.958	14.732
			Pasivos por impuesto corriente	4.685	4.685
			Otros pasivos corrientes	1.010	1.280
Total activo corriente	407.967	426.948	Total pasivo corriente	126.314	167.379
TOTAL ACTIVO	2.064.711	2.064.141	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.064.711	2.064.141

Las Notas explicativas 1 a 17 y el informe de resultados adjuntos forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2022.



CLASE 8.^a



005728121

GRUPO REALIA BUSINESS

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDA CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022**
(Miles de Euros)

	30/06/2022	30/06/2021
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 13.1)	68.782	62.977
Otros ingresos de explotación (Nota 13.1)	9.946	9.010
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(9.072)	(16.256)
Aprovisionamientos	(30.075)	(10.280)
Gastos de personal (Nota 13.2)	(2.708)	(2.943)
Otros gastos de explotación	(16.387)	(15.241)
Variación de provisiones de tráfico (Nota 4)	15.744	4.059
Resultados por enajenación de inversiones inmobiliarias (Nota 13.1)	997	-
Amortización de inmovilizado	(137)	(137)
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	(45)	(8)
Otros resultados	-	(2)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	37.045	31.179
RESULTADO VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS (Nota 5)	20.332	20.520
Ingresos financieros (Nota 10)	2.659	619
Gastos financieros (Nota 10)	(7.086)	(7.308)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	3.137	(401)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(55)	-
RESULTADO FINANCIERO	(1.345)	(7.090)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	1.391	(73)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	57.423	44.536
Impuestos sobre beneficios	(14.556)	(11.168)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	42.867	33.368
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	42.867	33.368
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	40.608	24.752
Intereses minoritarios	2.259	8.616
Beneficio por acción:		
De operaciones continuadas €/acc		
Básico	0,050	0,031
Diluido	0,050	0,031

Las Notas explicativas 1 a 17 y el informe de resultados adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.



CLASE 8.^a



005728122

GRUPO REALIA BUSINESS

**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2022**
(Miles de Euros)

	(Debe) / Haber	
	30/06/2022	30/06/2021
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	42.867	33.368
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Por coberturas de flujos de efectivo	5.921	299
Diferencias de conversión	2	(39)
Efecto impositivo	(1.480)	(75)
	4.443	185
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
Por coberturas de flujos de efectivo	1.215	1.265
Efecto impositivo	(304)	(316)
	911	949
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	48.221	34.502
a) Atribuidos a la entidad dominante	45.962	25.886
b) Atribuidos a intereses minoritarios	2.259	8.616

Las Notas explicativas 1 a 17 adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.



CLASE 8.^a



005728123

GRUPO REALIA BUSINESS

**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**
(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Valores propios	Reservas de Consolidación	Coberturas	Diferencias Conversión	Revaloriz. de activos	Resultado del Ejercicio	Patrimonio Atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante	Intereses Minoritarios	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2020	196.864	528.492	(135.336)	(7.526)	452.954	(5.226)	(1.651)	5.067	2.113	1.035.751	238.033	1.273.784
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	1.173	(39)	-	24.752	25.886	8.616	34.502
Distribución del resultado 2020:												
A reservas	-	-	(9.751)	-	11.864	-	-	-	(2.113)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(113)	(113)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	11.392	-	-	-	-	11.392	-	11.392
Otras operaciones	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1	-	1
Saldos al 30 de junio de 2021	196.864	528.492	(145.087)	(7.526)	476.211	(4.053)	(1.690)	5.067	24.752	1.073.030	246.536	1.319.566
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	1.432	(15)	-	33.109	34.526	4.947	39.473
Distribución del resultado 2020:												
A reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	(3.448)	-	-	-	-	(3.448)	(174.751)	(178.199)
Otros movimientos	-	-	-	-	5.068	-	-	(5.067)	-	1	-	1
Saldos al 31 de diciembre de 2021	196.864	528.492	(145.087)	(7.526)	477.831	(2.621)	(1.705)	-	57.861	1.104.109	76.732	1.180.841
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	-	5.352	2	-	40.608	45.962	2.259	48.221
Distribución del resultado 2021:												
A reservas	-	-	22.776	-	35.085	-	-	-	(57.861)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.089)	(3.089)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	(61)	-	-	-	-	(61)	(1.639)	(1.700)
Otras operaciones	-	-	-	-	4.141	-	-	-	-	4.141	539	4.680
Saldos al 30 de junio de 2022	196.864	528.492	(122.311)	(7.526)	516.996	2.731	(1.703)	-	40.608	1.154.151	74.802	1.228.953

Las Notas explicativas 1 a 17 adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.



CLASE 8.^a



005728124

GRUPO REALIA BUSINESS

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

(Miles de Euros)

	30/06/2022	30/06/2021
1 Resultados antes de impuestos	57.423	44.536
2 Ajustes del resultado	(37.120)	(17.388)
a) Amortización del inmovilizado	137	137
b) Otros ajustes del resultado	(37.257)	(17.525)
1. Correcciones valorativas por Deterioro	(14.850)	(4.057)
2. Variación de provisiones	(1.012)	(2)
4. Resultado bajas y enajenación de inmovilizado	(952)	8
5. Resultado Variación de Valor Inversiones Inmobiliarias	(20.332)	(20.520)
6. Ingresos financieros	(2.660)	(619)
7. Gastos financieros	7.086	7.308
10. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(3.137)	-
11. Otros ingresos y gastos	(9)	-
12. Resultado entidades método de la participación	(1.391)	73
3 Cambios en el capital corriente	40.874	19.112
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes	29.519	16.550
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes	11.355	2.562
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(1.392)	2.489
a) Cobro de dividendos	1.217	820
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	(2.436)	1.669
c) Otros cobros/pagos de actividades de explotación	(173)	-
A FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	59.785	48.749
1 Pago por inversiones:	(7.180)	(2.764)
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(7.097)	(2.685)
c) Otros activos financieros	(83)	(79)
2 Cobros por desinversiones:	1.259	431
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	1.049	26
c) Otros activos financieros	210	405
3 Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:	3.184	(4.028)
a) Cobros de intereses	2.621	84
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	563	(4.112)
B FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN	(2.737)	(6.361)
1 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	(1.700)	-
c) Adquisición	(1.700)	-
2 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:	(61.313)	(22.877)
a) Emisión	976	16.008
b) Devolución y amortización	(62.289)	(38.885)
3 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(3.089)	(1.039)
4 Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(4.312)	(5.228)
a) Pagos de intereses	(4.954)	(5.230)
b) Otros cobros pagos por operaciones de financiación	642	2
C FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	(70.414)	(29.144)
D EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS	-	(5)
E AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	(13.366)	13.239
F EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	52.096	74.822
G EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	38.730	88.061
a) Efectivo	38.382	87.675
b) Otros activos líquidos equivalentes	348	386

Las Notas explicativas 1 a 17 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.



CLASE 8.^a



005728125

**Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
Resumidos Consolidados correspondientes
al período de seis meses terminado el
30 de junio de 2022**

1. Introducción, bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados y otra información

a) Introducción

La Sociedad Realía Business, S.A., es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. El objeto social y actividad principal de la Sociedad desde su constitución ha consistido en el desarrollo de todas aquellas actividades dirigidas a la adquisición, enajenación, gravamen, arrendamiento, promoción, construcción, urbanización, parcelación y explotación, por cualquier título admitido en derecho, de toda clase de bienes y derechos de naturaleza inmobiliaria, rústicos o urbanos. Su domicilio social en la actualidad se encuentra en Avenida Camino de Santiago Nº 40, de Madrid, y la Sociedad desarrolla sus actividades en España. En la página "web": www.realia.es y en su domicilio social pueden consultarse los Estatutos sociales y demás información pública sobre la Sociedad.

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, la Sociedad es cabecera de un Grupo de entidades dependientes, que se dedican a actividades diversas y que constituyen, junto con ella, el Grupo Realía Business (en adelante, el "Grupo" o el "Grupo Realía"). Consecuentemente, la Sociedad está obligada a elaborar, además de sus propias cuentas anuales individuales, cuentas anuales consolidadas del Grupo que incluyen, asimismo, las participaciones en negocios conjuntos e inversiones en entidades asociadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2021 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 14 de junio de 2022.

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros intermedios resumidos consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

b) Bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2021 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2021, y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia, y han sido aprobados por los Administradores del Grupo el 27 de julio de 2022, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2021.



CLASE 8.^a



005728126

Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea aplicadas por primera vez en este ejercicio

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros consolidados resumidos intermedios son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio ha tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a la NIIF 3 Combinaciones de negocios: Referencia al marco conceptual	<p>Estas modificaciones, emitidas por el IASB en mayo del 2020, reemplazan la referencia al Marco Conceptual de 1989 con una referencia al del 2018, sin que sus requerimientos cambien significativamente.</p> <p>El IASB también añadió una excepción a los requerimientos de la NIIF 3 para evitar ganancias o pérdidas en el "día 2" que puedan derivarse de pasivos o pasivos contingentes (dentro del alcance de la IAS 37 o IFRIC 21) si incurre en ellos por separado. Al mismo tiempo, el IASB ha decidido aclarar la guía ya existente de la IFRS 3 para el reconocimiento de activos contingentes que no se verá afectada por las referencias al Marco Conceptual.</p>	1 enero 2022
Modificaciones a la NIC 16 Propiedad planta y equipo: Importes obtenidos con anterioridad al uso previsto	Estas modificaciones, emitidas por el IASB en mayo de 2020, prohíben deducir del coste de adquisición de los activos el importe de las ventas que se obtengan del activo mientras se lleva al lugar y se alcanzan las condiciones necesarias para que pueda operar en la forma prevista por la Dirección. En su lugar, estos importes se registrarán en la cuenta de resultados.	1 enero 2022
Modificaciones a la NIC 37 – Costes de cumplir un contrato	Estas modificaciones, emitidas por el IASB en mayo de 2020, detallan los costes que las entidades tienen que incluir cuando evalúan si un contrato es oneroso o en pérdidas. Las modificaciones proponen un "enfoque de costes directos". Los costes relacionados directamente con un contrato de entrega de bienes o prestación de servicios incluyen ambos, los costes incrementales, así como una asignación de aquellos directamente relacionados con el contrato. Los costes administrativos y generales no son directamente atribuibles a un contrato, por lo que se excluyen del cálculo a no ser que, explícitamente, sean repercutibles a la contraparte de acuerdo con el contrato.	1 enero 2022
Mejoras anuales 2018-2020	<p>Como parte de las mejoras anuales de 2018-2020 se han emitido modificaciones a estas normas:</p> <ul style="list-style-type: none">- NIIF 9 Instrumentos financieros: clarifica las comisiones que una entidad incluye al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los del pasivo financiero original. Al determinar las comisiones pagadas netas de las comisiones recibidas, un prestatario incluye solo las comisiones pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluyendo las pagadas o recibidas por uno u otro en nombre del otro.- NIC 41 Agricultura: eliminan el requerimiento del párrafo 22 de la NIC 41 Agricultura para que las entidades excluyan los flujos de efectivo destinados a impuestos al medir el valor razonable aplicando la NIC 41.	1 enero 2022

Normas no vigentes en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea, cuando entren en vigor, si le son aplicables. Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en función de los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus cuentas anuales consolidadas ni estados financieros consolidados resumidos intermedios. Las siguientes normas no estaban en vigor en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la



CLASE 8.^a

6 19



005728127

fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 17 Contratos de seguro	<p>En mayo de 2017, el IASB emitió la NIIF 17 Contratos de seguro, una nueva norma de contabilidad integral para los contratos de seguro que cubre el reconocimiento, la valoración, la presentación y los desgloses. Una vez esté vigente, la NIIF 17 reemplazará a la NIIF 4 Contratos de seguro que fue emitida en 2005. El objetivo general de la NIIF 17 es proporcionar un modelo contable para los contratos de seguro que sea más útil y uniforme para las entidades aseguradoras. A diferencia de los requisitos de la NIIF 4, que se basan en gran medida en la aplicación de las políticas contables locales, la NIIF 17 proporciona un modelo integral para los contratos de seguro, que cubre todos los aspectos contables relevantes. El núcleo de la NIIF 17 es el modelo general, complementado por:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Una adaptación específica para los contratos con características de participación directa (enfoque de tarifa variable). • Un enfoque simplificado (enfoque de asignación de primas) principalmente para contratos de corta duración. 	1 de enero de 2023
Modificaciones a la NIC 8 - Definición de Estimaciones Contables	En estas modificaciones, el IASB ha introducido una nueva definición de "estimación contable", que clarifica la diferencia entre los cambios de estimación contable, cambios en políticas contables y correcciones de errores.	1 de enero de 2023
Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF N°2 - Información a Revelar sobre Políticas Contables	En estas modificaciones, el IASB ha incluido una guía y ejemplos para aplicar el juicio al identificar qué políticas contables son materiales. Las modificaciones reemplazan el criterio de desglosar políticas contables significativas por políticas contables materiales. También, proporciona una guía sobre cómo hay que aplicar el concepto de material para decidir qué políticas contables lo son.	1 de enero de 2023
Modificaciones a la NIC 1 Presentación de estados financieros: clasificación de pasivos financieros como corrientes o no corrientes	<p>En enero del 2020, el IASB emitió sus modificaciones a los párrafos 69 a 76 de la NIC 1 Presentación de estados financieros para aclarar los requerimientos que hay que aplicar en la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes. En concreto, aclaró:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Lo que significa tener derecho a aplazar la liquidación <input type="checkbox"/> Que el derecho a aplazar la liquidación debe existir al cierre del ejercicio <input type="checkbox"/> Que la clasificación no se ve alterada por la probabilidad de ejercer el derecho a aplazar <input type="checkbox"/> Solo si un derivado implícito en un pasivo convertible es por sí mismo un instrumento de patrimonio, las condiciones del pasivo no impactarán en su clasificación. 	1 de enero de 2023
Modificaciones a la NIC 12 - Impuestos Diferidos relacionados con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única	Las modificaciones propuestas requerirían que una entidad reconozca los impuestos diferidos en el reconocimiento inicial de transacciones específicas en la medida en que la transacción dé lugar a importes iguales de activos y pasivos por impuestos diferidos. Las modificaciones propuestas se aplicarían a transacciones específicas para las que una entidad reconoce un activo y un pasivo, tales como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.	1 de enero de 2023

A la fecha actual, la evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos.

c) Estimaciones realizadas

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2021.



CLASE 8.^a



005728128

En los estados financieros semestrales resumidos consolidados se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores y la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. El gasto por impuesto sobre sociedades, que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en períodos intermedios, se estima sobre la base del tipo impositivo vigente que tienen las sociedades del Grupo;
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 4 y Nota 6);
3. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (véase Nota 5);
4. La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias;
5. El cálculo de provisiones;
6. La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido;
7. El valor razonable de determinados activos;

Para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del área patrimonial del Grupo, clasificados como inversiones inmobiliarias, se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo a 30 de junio de 2022 (Nota 5).

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) lo que se haría, en el caso de ser preciso y conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios afectados.

d) Comparación de la información

La información contenida en los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al ejercicio 2021 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

e) Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

f) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados del semestre.

g) Corrección de errores contables

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 adjuntas, no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2021.

h) Estado de flujos de efectivo resumido consolidado

En el estado de flujos de efectivo resumido consolidado, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:



CLASE 8.^a



005728129

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

2. Cambios en la composición del Grupo

En los Anexos I y II de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las valoradas por el método de la participación.

Con fecha 17 de marzo de 2022 Realia Business, S.A. adquiere por 1.700 miles de euros las acciones de Nozar en la empresa Servicios Índice, S.A., de forma que se incrementa el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 50,50% al 90,42%.

En los meses de enero y junio de 2022 el socio único ha realizado en Guillena Golf, S.A.U. dos aportaciones dinerarias por importe de 250 y 400 miles de euros respectivamente, para cubrir las pérdidas generadas en el ejercicio 2021 y restablecer el equilibrio patrimonial. Estas operaciones no han supuesto ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.

Durante el ejercicio 2021 tuvieron lugar las siguientes variaciones del perímetro:

- Con fecha 16 de febrero de 2021, Realia Business S.A., adquirió a Martinsa-Fadesa S.A., (en liquidación), 1.116 participaciones representativas del 33,33% del capital social de Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000 S.L. y los derechos y obligaciones derivados del contrato de crédito que tiene con la misma. Tras esta adquisición la Sociedad dominante alcanza el 66,70% del capital social. La inversión total realizada fue de 4.000 miles de euros.

Con posterioridad, en fecha 2 de diciembre de 2021, se realizó una modificación a los estatutos sociales por la cual el Grupo adquiere el control de la sociedad, modificándose el método de consolidación a consolidación global.

- Con fecha 21 de diciembre de 2021, la Sociedad dominante y la Sociedad Realia Patrimonio, S.L.U. adquirieron por un importe de 189.062 miles de euros un mayor porcentaje de participación sobre la filial Hermano Revilla S.A. (31,01% y 6,10% directo respectivamente), de forma que se incrementó el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 48,79% al 87,76%, suponiendo un decremento en el epígrafe de "intereses minoritarios" por importe de 186.129 miles de euros.

3. Dividendos pagados por el Grupo

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2022, las sociedades Realia Patrimonio, S.L.U. y Hermanos Revilla, S.A. han aprobado repartos de dividendos por importe de 13.590 y 26.849 miles de euros respectivamente, que se reparten con cargo al resultado del ejercicio 2021.

La sociedad Planigesas, S.A. ha aprobado reparto de dividendos por importe de 12.870 miles de euros, que se reparten con cargo al resultado del ejercicio 2022. Del total de dividendos repartidos, son atribuibles a minoritarios 3.089 miles de euros con cargo al ejercicio 2022.

Asimismo, durante los seis primeros meses del ejercicio 2022, la Sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.L. ha aprobado reparto de dividendos por importe de 2.433 miles de euros con cargo al resultado del ejercicio 2021, correspondiendo el 50% de los mismos a su accionista Realia Patrimonio, S.L.U.



CLASE 8.^a



005728130

4. Provisiones y correcciones de valor por deterioro

A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido, durante el primer semestre de los ejercicios 2022 y 2021, en el saldo de las provisiones que cubren las pérdidas por deterioro de los activos que integran el saldo del epígrafe de "Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar" del balance resumido consolidado adjunto. Para una adecuada comprensión del movimiento anual la información siguiente debe leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2021

	Miles de Euros	
	30.06.2022	30.06.2021
Saldo al inicio del ejercicio	2.262	10.087
Dotaciones/Reversiones con cargo a resultados del período	(292)	(280)
Saldo al cierre del período	1.970	9.807

La variación principal de los saldos al cierre del primer semestre de 2022 y 2021 se debe a la aplicación de la provisión dotada por el acuerdo alcanzado con un deudor, en concurso, del crédito comercial generado por la venta terrenos, cancelando la totalidad del crédito comerciales por venta de suelo que ascendía a 8.188 miles de euros, y que se encontraba provisionado en su totalidad.

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Existencias" del balance de situación financiera resumido consolidado adjunto en los períodos semestrales finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021 es el siguiente. Para una adecuada comprensión del movimiento anual la información siguiente debe leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2021.

	Miles de Euros	
	30.06.2022	30.06.2021
Saldo al inicio del ejercicio	478.803	483.438
Adiciones	398	420
Aplicaciones/reversiones	(15.010)	(4.196)
Diferencias de cambio y otros movimientos	4	(98)
Saldo final	464.195	479.564

Habitualmente a 30 de junio de cada ejercicio el Grupo Realia no solicita valoraciones de las existencias del área de promoción a un experto independiente.

Asimismo, en el primer semestre de 2022, los administradores han mantenido los valores razonables de las existencias valorados por TINSA a 31 de diciembre de 2021.

Las variaciones en los deterioros de las existencias en el primer semestre de 2022 y 2021 han sido:



CLASE 8.^a



005728131

Miles de euros	30/06/2022		
	Adiciones	Aplicaciones /reversiones	Diferencias de cambio
Terrenos y solares	390	(13.260)	4
Obras en curso	8	-	-
Producto terminado	-	(1.750)	-
Total	398	(15.010)	4

Miles de euros	30/06/2021		
	Adiciones	Aplicaciones /reversiones	Diferencias de cambio
Terrenos y solares	207	-	(90)
Obras en curso	213	-	(8)
Producto terminado	-	(4.196)	-
Total	420	(4.196)	(98)

Las reversiones netas de correcciones de deterioro de existencias a 30 de junio de 2022 y 2021 han ascendido a 14.608 miles de euros y 3.874 miles de euros, respectivamente, motivada, principalmente, por las entregas de suelos y producto terminado.

Adicionalmente, durante el primer semestre de 2022 y 2021, el Grupo ha revertido provisiones de tráfico, corrientes y no corrientes, por litigios y terminación de obras por importe de 1.136 miles de euros y 130 miles de euros, respectivamente.

5. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2022 así como durante el ejercicio 2021, han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para arrendamiento	Construcciones en curso y anticipo	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2020	1.450.812	13.306	1.464.118
Adiciones	1.340	8.522	9.862
Retiros	(42.923)	(351)	(43.274)
Traspasos	1.318	(1.315)	3
Cambios de Valor Razonable	38.228	(155)	38.073
Saldo a 31 de diciembre de 2021	1.448.775	20.007	1.468.782
Adiciones	185	5.561	5.746
Retiros	(45)	-	(45)
Traspasos	3.381	(2.232)	1.149
Cambios de Valor Razonable	25.064	1.506	26.570
Saldo a 30 de junio de 2022	1.477.360	24.842	1.502.202
Inversiones inmobiliarias:			
Saldos al 31 de diciembre de 2021	1.448.775	20.007	1.468.782
Saldos al 30 de junio de 2022	1.477.360	24.842	1.502.202



CLASE 8.^a



005728132

Las inversiones inmobiliarias se presentan a valor razonable en base a valoraciones realizadas por experto independiente. El importe registrado en la cuenta de resultados por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias al cierre del primer semestre del ejercicio 2022 asciende a 20.332 miles de euros positivos (20.520 miles de euros positivos a 30 de junio de 2021) registrados en el epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumidas consolidadas adjunta.

Inmuebles para arrendamiento

Durante el primer semestre de 2022 y el ejercicio 2021 las adiciones de inmuebles para el arrendamiento han sido poco significativas y corresponden a obras de mejoras y modernización de instalaciones en varios edificios.

Durante el primer semestre de 2022 se ha traspasado de Inmovilizado Material, un importe de 1.149 miles de euros, a Inmuebles para arrendamiento correspondiente a la superficie de Paseo de la Castellana,41 donde se encontraban las oficinas de la compañía Hermanos Revilla y que ahora se ha incorporado a la cartera de inmuebles para su explotación en régimen de arrendamiento. El valor razonable de la superficie traspasada asciende a 7.387 miles de euros, reflejándose un Cambio en el Valor razonable de 6.238 miles de euros que ha impactado en las reservas consolidadas del Grupo netas del efecto impositivo en 4.679 miles de euros.

Construcciones en curso

Las adiciones más significativas realizadas durante los primeros seis meses del ejercicio 2022 son las siguientes:

- La filial Hermanos Revilla, S.A. ha activado 335 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios de su propiedad.
- La filial Realía Patrimonio, S.L.U. ha activado 131 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios.
- La filial Valaise, S.L.U. ha activado 5.095 miles de euros en el desarrollo de los nuevos proyectos para la construcción de 195 viviendas de protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler.

Durante el primer semestre de 2022 los traspasos de construcciones en curso corresponden a:

- La filial Hermanos Revilla, S.A. ha traspasado a inmuebles para arrendamiento 179 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios de su propiedad.
- La filial Realía Patrimonio, S.L.U. ha traspasado a inmuebles para arrendamiento 2.053 miles de euros, de los que 1.360 miles de euros corresponden a la finalización de las obras realizadas en el CC La Noria para la implantación de un nuevo arrendatario y cuyo inicio de explotación ha comenzado en el mes de junio, el resto corresponde a la finalización de obras de mejora y adecuación en varios edificios.

Durante el ejercicio 2021 las adiciones y traspasos de construcciones en curso y anticipos, corresponden principalmente a:

- La filial Valaise, S.L. adquirió en el ejercicio 2019 dos suelos en el término municipal de Tres Cantos (Madrid) en el que tiene previsto desarrollar proyectos para la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler, durante el ejercicio 2021 se ha iniciado la construcción de estos proyectos y la inversión total realizada ha ascendido a 4.955 miles de euros.
- Realía Patrimonio, S.L.U. ha activado 2.705 miles de euros de los cuales corresponden 167 miles de euros a anticipos, principalmente corresponden a obras realizadas en el CC La Noria por importe de 1.328 miles de euros para la implantación de un nuevo arrendatario y el resto corresponden a obras de mejoras en las que destaca C.N Méndez Álvaro (428 miles de euros), Torre Porta Fira (314 miles de euros) y Torre Realía (261 miles de euros).
- La filial Hermanos Revilla, S.A., ha activado 862 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que está llevando a cabo en diversos edificios de su propiedad Serrano, 21 (269 miles de euros), Salvador de Madariaga,1 (220 miles de euros) y Albasanz, 16 (131 miles de euros).



CLASE 8.^a

6 5 1 8



005728133

Durante los primeros 6 meses del ejercicio 2022 y el ejercicio 2021, el Grupo no ha capitalizado intereses asociados a inversiones en curso.

Medición del valor razonable y sensibilidad

Todas las propiedades de inversión alquiladas o que estén previstas alquilar en régimen de arrendamiento operativo (segmento de negocio de patrimonio en renta) y dos activos pertenecientes a la sociedad matriz del Grupo se clasifican como propiedades de inversión.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Desde el ejercicio 2016 dicho valor razonable se determina semestralmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

La determinación del valor de mercado del epígrafe inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2022, calculado en función de valoraciones realizadas por el experto independiente, Richard Ellis, no vinculado al Grupo, asciende a 1.502.202 miles de euros.

En el caso de las inversiones inmobiliarias pertenecientes a la actividad patrimonial del Grupo la metodología utilizada por el valorador independiente para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo ha seguido los principios RICS que, fundamentalmente emplea el descuento de flujos de caja como método de valoración, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio y la duración de los mismos. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Los criterios de valoración aplicados fueron idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores.

El experto independiente aplica en la valoración de las inversiones inmobiliarias el método de descuento de flujos de caja sobre un 93,8% del valor de los activos inmobiliarios. En el resto de activos aplica los métodos de capitalización, residual y comparación.

Las variables clave utilizadas en las valoraciones realizadas mediante el método de descuento de Flujos de Caja son:

- Renta bruta actual: son las rentas contractuales de los contratos vivos a la fecha de la valoración, sin considerar bonificaciones, carencias y gastos no repercutidos.
- Renta neta actual: las rentas que genera cada inmueble a fecha de valoración deducidas bonificaciones y carencias y considerando los gastos no repercutibles de acuerdo a los contratos de arrendamiento y para los espacios vacíos.
- Estimación de la renta para los espacios vacíos y/o nuevos arrendamientos durante los años de duración del cashflow.
- Exit Yield: tasa de rentabilidad exigida al final del periodo de valoración por la venta del activo. Al término del periodo de descuento es necesario determinar un valor de salida de la propiedad. En ese momento no es posible volver a aplicar una metodología de descuento de flujos de caja y resulta necesario calcular dicho valor de venta según una rentabilidad de salida basada en la renta que está generando el inmueble en el momento de su venta, siempre que la proyección de flujo de caja entienda una renta estabilizada que podemos capitalizar a perpetuidad.
- TIR: es la tasa de interés o rentabilidad que ofrece una inversión, el valor de la tasa de descuento que hace que el VAN sea igual a cero, para un proyecto de inversión dado.
- ERV: Renta de mercado del activo a fecha de valoración.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios en explotación por el método del descuento del flujo de caja han sido las siguientes:



CLASE 8.^a

005728134



005728134

30 de junio de 2022

	Renta media bruta actual	Exit Yield ⁽¹⁾	TIR ⁽¹⁾	ERV
Oficinas	20,7 €/m ² /mes	4,5%	6,5%	20,1 €/m ² /mes
Centros comerciales	11,1 €/m ² /mes	6,2%	8,2%	11,5 €/m ² /mes
Otros activos	18,8 €/m ² /mes	5,7%	6,8%	19,2 €/m ² /mes
Residencial	6,7 €/m ² /mes	4,0%	6,0%	8,8 €/m ² /mes

(1) Ponderada por valor de activos

31 de diciembre de 2021

	Renta media bruta actual	Exit Yield ⁽¹⁾	TIR ⁽¹⁾	ERV
Oficinas	20,1 €/m ² /mes	4,5%	6,5%	20,0 €/m ² /mes
Centros comerciales	11,1 €/m ² /mes	6,0%	8,1%	12,0 €/m ² /mes
Otros activos	16,9 €/m ² /mes	5,8%	6,8%	18,7 €/m ² /mes
Residencial	6,6 €/m ² /mes	4,0%	6,0%	8,7 €/m ² /mes

(1) Ponderada por valor de activos

El efecto de la variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad exigida (Exit Yields), calculadas como renta sobre el valor de mercado de los activos en explotación valorados por criterios RICS, en términos "Net Asset Value", en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

	Miles de Euros			
	30.06.2022		31.12.2021	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(48.040)	(36.030)	(47.305)	(35.479)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	54.390	40.793	52.515	39.386

Adicionalmente, el análisis de sensibilidad de una variación en el 10% en la ERV (renta de mercado del activo a fecha de valoración), sería el siguiente:

	Miles de Euros			
	30.06.2022		31.12.2021	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de un 10% del ERV	114.485	85.864	113.315	84.986
Disminución de un 10% del ERV	(113.860)	(85.395)	(111.470)	(83.603)



CLASE 8.^a



005728135

Por último, el análisis de sensibilidad de una variación de un cuarto de punto de la TIR, sería el siguiente:

	Miles de Euros			
	30.06.2022		31.12.2021	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la TIR en un cuarto de punto	(25.820)	(19.365)	(26.610)	(19.958)
Disminución de la TIR en un cuarto de punto	27.880	20.910	27.460	20.595

El desglose del epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada al 30 de junio de 2022 y al 30 de junio de 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	Miles de euros
	30.06.2022	30.06.2021
Oficinas	20.189	22.890
Centros comerciales	(1.035)	(3.781)
Otros activos	(627)	696
Residenciales	1.805	715
	20.332	20.520

Como señalábamos al principio de esta nota, el epígrafe "Resultado por Variaciones de Valor de las Inversiones Inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 20.332 miles de euros, difiere del importe reflejado en "Cambio de Valor Razonable" del cuadro de movimientos de Inversiones Inmobiliarias, en 6.238 miles de euros por el traspaso de Inmovilizado Material a Inmuebles para arrendamiento de la superficie de Paseo de la Castellana,41 donde se encontraban las oficinas de la compañía Hermanos Revilla y que ahora se ha incorporado a la cartera de inmuebles para su explotación en régimen de arrendamiento.

El informe de valoración realizado por el experto independiente, Richard Ellis, cumple con la definición de valor de mercado sin albergar ninguna hipótesis ni condición especial relevante. Dicho experto independiente es el valorador regular de la cartera de propiedades del Grupo.

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La valoración de los activos valorados por su valor razonable se desglosa en tres niveles según la jerarquía establecida por la NIIF 13:

- Nivel 1: los inputs están basados en precios cotizados en mercados activos.
- Nivel 2: Los inputs están basados en precios cotizados en mercados activos (no incluidos en nivel 1), precios cotizados en mercados que no son activos y técnicas basadas en modelos de valoración en el que los inputs son observables en el mercado o pueden ser corroborados por datos observables de mercado.
- Nivel 3: Los inputs no son observables y se basan en estimaciones de supuestos de mercados para la determinación del precio del activo, los datos no observables utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos.

El conjunto de activos del Grupo Realia se incluyen en la jerarquía de nivel 3. Los valores razonables de los activos del Grupo Realia, en miles de euros, clasificados por usos son:



CLASE 8.^a
REGISTRO



005728136

Valoraciones a valor razonable recurrentes	30.06.2022	31.12.2021
	Nivel 3	Nivel 3
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>		
Oficinas	1.145.150	1.117.103
Centros Comerciales	290.747	291.714
Otros activos	25.505	26.065
Residenciales	40.800	33.900
Total activos valorados a valor razonable	1.502.202	1.468.782

Durante los primeros 6 meses del ejercicio 2022 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

Ubicación, grado de ocupación y usos

La ubicación y grado de ocupación de los inmuebles destinados a alquiler es el siguiente:

Por zonas geográficas

	M ² Alquilerables S/R		% Ocupación	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Madrid (1)	257.731	257.741	91,94	93,34
Barcelona	32.325	32.325	93,23	95,29
Logroño	40.544	40.544	100,00	100,00
Sevilla (2)	8.735	8.735	85,61	82,85
Guadalajara	32.440	32.507	80,41	77,85
Resto	16.946	13.931	82,23	79,28
	388.721	385.783	91,36	92,16

(1) Incluye en junio 2022 y diciembre 2021 activos residenciales de Valaise en explotación.

(2) No incluye el campo de Golf de Guillena.

Por tipología de usos

	M ² Alquilerables S/R		% Usos	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Oficinas	224.749	224.759	57,82	58,26
Comercial	111.588	108.640	28,71	28,16
Residencial	9.973	9.973	2,57	2,59
Otros (1)	42.411	42.411	10,90	10,99
	388.721	385.783	100,00	100,00

(1) No incluye el campo de Golf de Guillena.

En los cuadros anteriores no se incluye 25.150 m² alquilerables del Centro Comercial As Cancelas, S. XXI al ser una Sociedad integrada por el método de la participación, la inclusión de este activo elevaría el porcentaje de ocupación a 30 de junio de 2022 al 91,7% (92,10% a 31 de diciembre de 2021).

Los ingresos derivados de rentas de alquileres, incluyendo los gastos repercutidos, provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 30 de junio de 2022 a 42.545 miles de euros (40.807 miles de euros a 30 de junio de 2021).



CLASE 8.^a



005728137

Las inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria son:

Sociedad	Miles de Euros			
	Valor Razonable		Préstamo dispuesto	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Realia Patrimonio, S.L.U.	834.110	829.152	450.299	457.677
Total inversiones con carga hipotecaria	834.110	829.152	450.299	457.677

Todos los inmuebles se encuentran debidamente asegurados, incluso la eventual pérdida de alquileres por causa de un siniestro.

A 30 de junio de 2022 no existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad.

A 30 de junio de 2022 el Grupo no tiene compromisos firmes de adquisición o construcción de inversiones inmobiliarias

6. Existencias

La composición de las existencias al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Miles de Euros					
	30.06.2022			31.12.2021		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	688.296	(428.548)	259.748	707.586	(441.413)	266.173
Materiales diversos	9	-	9	6	-	6
Obras en curso de ciclo corto	28.604	(5.245)	23.359	-	-	-
Obras en curso de ciclo largo	64.423	(26.497)	37.926	84.653	(31.734)	52.919
Producto terminado	20.151	(3.905)	16.246	37.597	(5.656)	31.941
Anticipos a proveedores	1.037	-	1.037	1.036	-	1.036
	802.520	(464.195)	338.325	830.878	(478.803)	352.075

Las variaciones más significativas del primer semestre de 2022 han sido:

- Adjudicación de la parcela RC 1.9 en Valdemoro con una edificabilidad de 5.600 m2 y por importe de 2.490 miles de euros
- Ventas de suelos en Pinto, Nou Nazaret y Costa Esurí por un total de 11.990 miles de euros con un coste neto asociado de 9.195 miles de euros.
- Traspaso de Obras de Ciclo Largo a Obras de Ciclo Corto por importe neto de 21.910 miles de euros de las promociones Sabadell-II y Glorias BCN
- Inversiones de 1.449 miles de euros en "Obra en curso de ciclo corto", de 7.184 miles de euros en "Obra en curso de ciclo largo".
- Coste neto asociado a la entrega de producto terminado por importe de 15.695 miles de euros.



CLASE 8.^a

005728138



005728138

7. Activos financieros no corrientes y Otros activos financieros corrientes

Los epígrafes "Activos financieros no corrientes" y "Otros activos financieros corrientes" según su naturaleza, al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, son los siguientes:

	Miles de Euros			
	30.06.2022		31.12.2021	
	No corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	-	9.755	9.700	347
Derivados	3.722	-	-	-
Otros	-	743	-	1.030
Total otros activos financieros	3.722	10.498	9.700	1.377

Al 30 de junio de 2022, los activos financieros no corrientes recogen la valoración a largo plazo realizada por un experto independiente del derivado de cobertura que Realía Patrimonio tiene contratado con varias entidades financieras por importe de 3.722 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2021, los activos financieros no corrientes recogen fundamentalmente un saldo de 9.700 miles de euros en concepto de un crédito con vencimiento 31 de enero de 2023 concedido por la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. a su filial As Cancelas Siglo XXI, S.L.

Respecto a los activos financieros corrientes, a 30 de junio de 2022, se recoge el crédito con vencimiento 31 de enero de 2023, señalado en el párrafo anterior, por 9.700 miles de euros junto a los intereses devengados y los Otros activos financieros recogen principalmente, las cantidades depositadas en juzgados derivado de sentencias judiciales de litigios en la promoción Fuente San Luis (Valencia) por importe de 705 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2021, los activos financieros corrientes recogen principalmente el importe de las cantidades depositadas en juzgados derivado de sentencias judiciales de litigios en la promoción Fuente San Luis (Valencia) por importe de 690 miles de euros y de la promoción Arroyo de la Encomienda por importe de 185 miles de euros. Adicionalmente, recoge el depósito judicial de 120 miles de euros entregado por la adjudicación de la parcela RC 1.9 en Valdemoro (Madrid).

La totalidad de los créditos concedidos devengan intereses de mercado.

8. Patrimonio Neto

8.1 Capital Social

El estado de cambios en el Patrimonio Neto al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida durante los mencionados períodos.

Al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, el capital social de la Sociedad Dominante se compone de 820.265.698 acciones, todas ellas al portador de 0,24 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Los accionistas más representativos son los siguientes:



CLASE 8.^a

005728139



005728139

	% Participación
Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U.	23,23%
FC y C, S.A. (filial 80,03% FCC, S.A.)	51,21%
Resto	25,56%
	100,00%

8.2 Beneficio por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	30.06.2022	30.06.2021
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Dominante (miles de euros)	40.608	24.752
Número medio ponderado de acciones en circulación	811.089.229	811.089.229
Beneficio básico por acción (euros)	0,050	0,031

Al 30 de junio de 2022 y 2021, el beneficio diluido por acción es el mismo que el beneficio básico por acción, ya que no existen obligaciones o acciones que pudieran convertirse potencialmente en ordinarias.

9. Valores propios

En la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de junio de 2015, se aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, por el plazo máximo permitido legalmente, y con sujeción a los requisitos establecidos en el art. 146 de la Ley de Sociedades de Capital. Este acuerdo se renovó en la Junta General de Accionistas celebrada el 2 de junio de 2020 en las mismas condiciones.

En el primer semestre de 2022 y durante 2021 no se han realizado adquisiciones ni ventas de acciones por parte de la Sociedad, por lo que posee 9.176.469 acciones, representativas del 1,12% del capital social. El valor de adquisición asciende a 7.526 miles de euros. Al 30 de junio de 2022 el precio medio de adquisición unitario es de 0,82 euros.

10. Endeudamiento financiero corriente y no corriente

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:



CLASE 8.^a

005728140



005728140

	Miles de Euros	
	30.06.2022	31.12.2021
No corrientes:		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	499.026	511.189
(Gastos de formalización)	(6.092)	(7.168)
(Ajustes valoración NIIF 9)	(5.863)	(6.898)
Derivados	-	2.289
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros no corrientes	487.071	499.412
Corrientes:		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	976	-
Préstamos y otras deudas con empresas del grupo	70.000	120.000
Préstamos y otras deudas con terceros	3.590	3.590
Intereses	2.008	2.035
Derivados	512	2.386
Proveedores de inmovilizado	2.834	4.158
Otros	896	993
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros corrientes	80.816	133.162
Total	567.887	632.574

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 las deudas con entidades financieras y con terceros clasificadas por las garantías prestadas tienen la siguiente composición:

Préstamos y Créditos Corrientes y No corrientes	Miles de Euros			
	30.06.2022		31.12.2021	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Con garantías				
Personal y otras garantías	141.997	120.566	191.997	169.590
Sindicado Patrimonio (1)	453.026	453.026	465.189	465.189
Gastos de formalización / Impacto novación NIIF 9	(11.955)	(11.955)	(14.066)	(14.066)
Intereses de deudas	2.008	2.008	2.035	2.035
Derivados	512	512	4.675	4.675
Total de deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.	585.588	564.157	649.830	627.423

(1) Garantía hipotecaria y otras

Al 30 de junio de 2022, los gastos de formalización de deuda y Ajustes de valoración NIIF 9 se presentan minorando el saldo de Deudas con entidades de crédito corrientes y no corrientes en el balance de situación adjunto y ascienden a 11.995 miles de euros (14.066 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Préstamo sindicado – patrimonio en renta:

Con fecha 27 de abril de 2017, la sociedad Realía Patrimonio suscribió un contrato de préstamo sindicado con seis entidades, donde Bankia (actualmente CaixaBank) es el banco agente, por un importe total de 582.000 miles de euros y cuyo vencimiento se estableció en Abril de 2024.

Con fecha 27 de abril de 2020, suscribió una novación modificativa no extintiva del citado préstamo prorrogando el vencimiento hasta el 27 de abril de 2025 y renegociando una reducción del margen aplicable al tipo de referencia para el cálculo de los intereses y ratificando las garantías actuales. Como consecuencia de esta novación, el tipo de interés aplicable es el Euribor más un margen variable en función del ratio de "Loan to Value" en un rango entre 120 y 190 p.b, manteniéndose el resto de condiciones del préstamo. Actualmente es de aplicación un margen diferencial de 120 puntos básicos.

Con fecha 27 de julio de 2021 se realizó una amortización anticipada, parcial y voluntaria por importe de 50.000 miles de euros y mediante waiver aprobado por el sindicato bancario se aplicó al pago de las cuotas de amortización previstas desde esa fecha hasta abril de 2023 y minorando la correspondiente a octubre de 2023.

Para la amortización citada en el párrafo anterior se contó con 20.000 miles de euros de tesorería de la propia



CLASE 8.ª

Modelo 1415



005728141

sociedad Realia Patrimonio, S.L.U y un crédito de 30.000 miles de euros concedido por su matriz, Realia Business S.A., de los cuales ha amortizado 10.900 miles de euros en abril de 2022. A 30 de junio de 2022 el préstamo sindicado asciende a 453.026 miles de euros (465.189 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), sin considerar ajustes de valoración de NIIF 9 ni gastos de formalización derivados de la concesión del préstamo por importe de 11.944 miles de euros y los intereses devengados por importe de 988 miles de euros (14.052 miles de euros y 1.030 miles de euros a 31 de diciembre de 2021, respectivamente).

Como resultado de la novación del préstamo que realizó, el Grupo ajustó el importe en balance de la deuda financiera para reflejar un importe igual a la suma de los nuevos flujos modificados descontados con la TIR original, contra la cuenta de resultados, y ajustó el importe de la deuda nueva con los gastos incrementales para devengarlos a lo largo de la vida de la nueva deuda, recalculando la TIR. El impacto de esta modificación al cierre de 2020 fue de 10.348 miles de euros que fue registrada en el epígrafe "Ingresos financieros" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Resumida Consolidada.

Como garantías de la financiación sindicada, así como las obligaciones derivadas de los contratos de cobertura ligados al préstamo, se constituyeron garantías hipotecarias sobre inversiones inmobiliarias como establece la Nota 5, y sobre determinados terrenos clasificados en el epígrafe de existencias, así como prenda de los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento, contratos de seguros, prestamos intragrupo suscritos y dividendos recibidos por Realia Patrimonio, S.L.U. y prenda sobre el 49,56% de las acciones de Hermanos Revilla S.A., 76% de las de Planigesa S.A. y el 50% de As Cancelas Siglo XXI, S.L.

Durante la vigencia de la financiación, la Sociedad debe cumplir diversos ratios relativos a coberturas del servicio a la deuda (RCSD igual o superior a 1,10x) y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios ("Loan to Value" o LTV inferior al 60%). A 30 de junio de 2022 la Sociedad cumple con los covenants establecidos en el contrato de crédito. Igualmente, la Sociedad deberá destinar anualmente a la amortización anticipada un importe equivalente al 50% del flujo de caja excedentario, tal como se define en el contrato de financiación.

Adicionalmente, la Sociedad firmó un contrato de permuta financiera de interés (IRS), con un floor del 0% por el 70% del saldo vivo del préstamo para reducir el riesgo de variación de tipos de interés y su impacto en los flujos de efectivo asociado a la financiación cubierta. El periodo de vigencia de dicho instrumento de cobertura era el mismo que el establecido inicialmente para el préstamo sindicado. No obstante según la cláusula 6ª de novación del préstamo firmada el 27 de abril de 2020, Realia Patrimonio, S.L.U. se compromete a firmar con anterioridad al 27 de marzo de 2024 a precios de mercado, nuevos contratos de cobertura que cubran el periodo de tiempo comprendido entre el 27 de abril de 2024 y el 27 de abril de 2025 con aquellas entidades que deseen participar en las nuevas coberturas de tipo de interés y que deberán cubrir un nominal que no sea inferior al 70% del importe vivo de la financiación en el momento que se cierre la cobertura. Al 30 de junio de 2022 el nominal es por un importe de 349.052 miles de euros, que supone una cobertura del 77% del nominal del préstamo sindicado.

A 30 de junio de 2022 la Sociedad ha registrado, de acuerdo a la valoración del derivado a valor razonable realizada por un experto independiente, un impacto positivo de 733 miles de euros en pérdidas y ganancias y en el patrimonio neto positivo de 5.352 miles de euros.

A 30 de junio de 2021 la Sociedad registró, de acuerdo a la valoración del derivado a valor razonable realizada por un experto independiente, el importe negativo de 1.173 miles de euros netos de efecto impositivo en patrimonio y 401 miles de euros negativos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Para los instrumentos financieros valorados a valor razonable, el Grupo utiliza los siguientes tres niveles de jerarquía en función de la relevancia de las variables utilizadas para llevar a cabo dichas valoraciones:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivo idénticos.
- Nivel 2: variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente, es decir, como precios o indirectamente, es decir, derivadas de los precios.
- Nivel 3: variables que no estén basadas en datos de mercado observables (variables no observables)

	Miles de Euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos-Pasivos financieros valorados a valor razonable				
Derivados de Cobertura	-	3.210	-	3.210



CLASE 8.^a



005728142

Préstamos bilaterales de patrimonio:

Durante el primer semestre del ejercicio 2022 se han producido movimientos de altas y bajas en la deuda de los préstamos bilaterales en la sociedad del Grupo Hermanos Revilla. A 30 de junio de 2022 tiene concedida pólizas de crédito y préstamos con un límite que asciende a 68.000 miles de euros (68.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), de los que se encuentran dispuestos en 46.976 miles de euros (46.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Préstamos bilaterales con empresas del Grupo

Con fecha 21 de diciembre de 2021 la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. concedió un préstamo a la Sociedad Dominante por importe de 120.000 miles de euros que tiene su vencimiento en diciembre de 2022, si bien es prorrogable por un año más y con la finalidad de financiar parcialmente la compra de acciones de la sociedad Hermanos Revilla, S.A. Durante el primer semestre de 2022 el Grupo ha procedido a la amortización parcial de 50.000 miles de euros. Este importe aparece recogido en el epígrafe "Otros pasivos financieros corrientes".

Préstamos bilaterales con otras entidades

En el epígrafe "Otros pasivos financieros corrientes" se incluye el principal del préstamo por importe de 3.590 miles de euros concedido a Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas S.A.(IIRU), por las sociedades Reyale e Inmuebles Carpe. Este importe se incorporó a este epígrafe con motivo del cambio de método de consolidación de IIRU que pasó de consolidar por el método de la participación a hacerlo por el de integración global.

11. Información segmentada

En la Nota 7 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 se detallan los criterios utilizados por el Grupo para definir sus segmentos operativos. No ha habido cambios en los criterios de segmentación.

Las principales magnitudes de la cuenta de resultados consolidada por segmentos al 30 de junio de 2022 y 2021 son las siguientes:

	Miles de Euros							
	Promociones inmobiliarias y suelo (1)		Patrimonio en renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
INGRESOS-								
Ventas externas	36.029	31.088	43.696	40.899	-	-	79.725	71.987
Ventas entre segmentos	1.100	998	1	1	(1.101)	(999)	-	-
Total ingresos	37.129	32.086	43.697	40.900	(1.101)	(999)	79.725	71.987
Resultado de explotación	8.826	4.381	28.219	26.798	-	-	37.045	31.179
Variación de valor en inv. inmobiliarias			20.332	20.520	-	-	20.332	20.520
Resultado financiero	2.694	643	(4.039)	(7.733)	-	-	(1.345)	(7.090)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	-	(37)	1.391	(36)	-	-	1.391	(73)
Resultado antes de impuestos	11.520	4.987	45.903	39.549	-	-	57.423	44.536
Impuestos sobre beneficios	(3.117)	(1.257)	(11.439)	(9.911)	-	-	(14.556)	(11.168)
Resultado después de impuestos	8.403	3.730	34.464	29.638	-	-	42.867	33.368
Intereses minoritarios	(29)	12	2.288	8.604	-	-	2.259	8.616
Resultado de segmento	8.432	3.718	32.176	21.034	-	-	40.608	24.752

(1) Incluye prestaciones de servicios a terceros



CLASE 8.^a
[Small illegible text]



005728143

Durante el primer semestre la variación de los activos y pasivos por segmentos no ha sido significativo solo cabría mencionar en el segmento de Patrimonio en renta la activación de gastos de obra de la promoción en curso para el arrendamiento por importe de 5.561 miles de euros y el incremento del valor razonable por 26.570 miles de euros. (Nota 5).

12. Gestión de riesgos

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



CLASE 8.^a
ARRENDAMIENTO



005728144

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 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) 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.

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

Dentro del escenario, los principios básicos definidos por el Grupo Realia Business en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Las áreas de negocios y áreas corporativas establezcan para cada mercado en el que operan, su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Las áreas de negocios y corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

La Sociedad Dominante tiene elaborado su mapa de riesgos, para ello ha analizado los procedimientos que dentro de su organización pueden dar origen a dichos riesgos, se cuantifican y se toman las medidas para que no se produzcan.

Los riesgos de índole financiero, más significativos son:



CLASE 8.^a

WORLDWIDE



005728145

Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo, y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago con la aportación de las garantías oportunas; no teniendo actualmente riesgo por estos aplazamientos. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo en los edificios destinados al alquiler de oficinas, y se va recuperando respecto a 2020 y 2021 en el alquiler de superficies en los locales y Centros Comerciales, ya que éstos han sufrido en mayor medida las limitaciones a la movilidad y las restricciones de las autoridades sanitarias por la crisis generada por la Covid-19. Realia ha contribuido y contribuirá con acuerdos bilaterales para que puedan superar las limitaciones en el desarrollo de su actividad y su consecuente disminución de ingresos que han tenido. Dentro de los estados financieros del primer semestre de 2022, el Grupo Realia ha revertido deterioros por importe de 0,29 millones de euros, manteniendo al finalizar el periodo un deterioro acumulado de 1,97 millones de euros.

Riesgo de tipo de interés

El Grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 4 de las 5 entidades que componen el crédito sindicado de Realia Patrimonio. El importe total cubierto es el 77% del saldo vivo del préstamo; al 30 de junio 2022, la cobertura actual es de 349,1 millones de euros y el vencimiento el 27 de abril de 2024. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%. Tras la novación del crédito sindicado el pasado 27 de Abril de 2020, en el que se redujo el diferencial del tipo de interés y se amplió el plazo hasta el 27 de Abril de 2025, el Grupo ha asumido el compromiso de ampliar, antes de su vencimiento, esta cobertura hasta el 27 de Abril de 2025.

Al cierre del 1er semestre de 2022, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto en el ejercicio un impacto negativo de 0,73 millones de euros en pérdidas y ganancias y en el patrimonio neto positivo de 5,35 millones de euros.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la misma en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero y las tendencias de curvas de tipos hace que la compañía opte o no, por cubrir el riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado periodo.

La Dirección de la Sociedad Dominante sigue muy de cerca las tendencias de las curvas de tipo para los próximos años y no descarta la conveniencia de realizar nuevas coberturas de tipo de interés en un futuro.

El resto del endeudamiento financiero bruto del grupo sin cobertura asciende a 224,6 millones de euros millones de Euros, de los cuales 23,6 millones de euros están a tipo fijo y 201,0 millones de euros referenciados a Euribor más un diferencial. El encarecimiento de los tipos de interés que se descuenta en los mercados y que aplicara el BCE a partir del segundo semestre 2022, tendrán un impacto negativo en la cuenta de explotación del Grupo Realia, cuya cuantificación puede ser de 0,50 millones de euros al año por cada 0,25% de incremento del Euribor.

Riesgo de liquidez:

La primera medida tomada tras la aparición del Covid-19, fue el análisis de la evolución de todos los negocios y de sus flujos de caja, con el objetivo de conocer el impacto en la tesorería y recursos financieros del Grupo y las medidas a tomar, si fueran necesarias, para cumplir con todos nuestros objetivos y compromisos y dotar a Grupo de la liquidez precisa que asegurase su continuidad. De dicho análisis, se desprende que:

Al 30 de junio de 2022 el Grupo presenta fondo de maniobra positivo por importe de 281,65 miles de euros, y las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del grupo consolidado, elaborado sobre una base de negocio ajustada, arroja una previsión de cobros de 155 millones de euros que junto con unas previsiones de pagos de 86 millones de euros, da lugar a un cash flow operacional neto positivo 69 millones de euros, que permitirá, junto a la actual posición de tesorería del Grupo, permitirá atender el servicio a la deuda (intereses más amortizaciones), acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas en desarrollo de nuevos proyectos de alquiler residencial, en capex de los edificios destinados al arrendamiento, así como oportunidades de inversión que surjan en el mercado.



CLASE 8.ª



005728146

Riesgo de solvencia

A 30 de junio de 2022 la deuda financiera neta con entidades de créditos más la valoración de los derivados del Grupo Realía Business ascendía a 521.704 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Junio-22	Diciembre-21
Entidades de crédito y otros pasivos financieros		
Préstamos garantía hipotecaria	453.026	465.189
Sindicado	453.026	465.189
Préstamos bilaterales	120.565	169.590
Gastos formalización y ajustes valor NIIF 9	-11.955	-14.066
Intereses	2.008	2.035
Derivados	-3.210	4.675
Endeudamiento financiero bruto	560.434	627.423
Tesorería y equivalentes	38.730	52.096
Endeudamiento financiero neto	521.704	575.327

Los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia, son los indicados a continuación:

	Junio-22	Diciembre-21
Ratios endeudamiento		
Endeudamiento financiero neto / GAV (Valor de liquidación) (LTV)	26,80%	30,20%
Ratio Cobertura		
EBITDA/Gasto financiero	3,0	4,6

El fondo de maniobra al 30 de junio de 2022 es positivo por importe de 281.653 millones de euros.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo Realía Business no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo.

Riesgo de Mercado

Realía continúa con todos sus proyectos en curso, con el objetivo de cumplir con sus entregas programadas en 2021 y 2023 y sigue trabajando en los nuevos proyectos a comercializar, de los cuales 2 se lanzarán en el mes de Julio 2022, pero seguirá atenta a la evolución de la demanda, de la zona donde se ubique, y por ende de impacto que pueda haber en los precios de venta y en los costes de ejecución, Realía puede poner en marcha nuevos proyectos cuyos estudios técnicos y diseños urbanísticos tiene concluidos, pero solo los acometerá cuando el riesgo de comercialización, así como el de rentabilidad sean mínimos.

Realía valora a junio y diciembre de cada año sus activos patrimoniales, destinados al alquiler, dicha valoración es efectuada por experto independiente (C.B. Richard Ellis) y que recoge todas las previsiones de evolución de la demanda y de los mercados de inversión, las valoraciones a junio 2022 han ascendido a 1.549,8 millones de euros, frente a los 1.523,6 millones de euros de diciembre de 2021, lo que ha supuesto a los efectos de aplicación de la NIC 40 un impacto positivo en los estados financieros de 20,33 millones de euros.

Dada la sólida estructura financiera del Grupo y su nivel de LTV, se estima que ante cualquier nueva e imprevista circunstancia socio-económica 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.



CLASE 8.^a
ARABES, DEL 1870



005728147

13. Ingresos y Gastos

13.1 Importe total ingresos

El detalle del total de ingresos ordinarios se ha presentado conjuntamente con la información por segmento (Nota 11).

13.2 Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2022	30.06.2021
Sueldos y salarios	2.073	2.357
Cargas Sociales	635	586
Total	2.708	2.943

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y 2021, ha sido de 82 (64 hombres y 18 mujeres) y de 90 (68 hombres y 22 mujeres) respectivamente.

14. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y personal directivo

Al 30 de junio de 2022 y 2021 las retribuciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración de Realía Business, S.A., ascendió a 340 y 358 miles de euros respectivamente según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	30.06.2022	30.06.2021
Retribución Fija	87	87
Atenciones Estatutarias	163	181
Otros	90	90
Total	340	358

El importe de "atenciones estatutarias" se determina en base al número de consejos y comisiones celebradas.

La Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones con respecto a los miembros de su Consejo de Administración adicionales a las del resto de empleados.

La Sociedad Dominante no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de los miembros del Consejo de Administración.

La sociedad dominante tiene contratado a 30 de junio de 2022 una póliza de seguro de responsabilidad civil para dar cobertura a consejeros, directivos y apoderados.

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

La remuneración de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Realía Business, S.A. durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, ha sido de 438 miles de euros para 4 personas (398 miles de euros a 30 de junio de 2021 para 4 personas).



CLASE 8.^a
RESERVA



005728148

15. Saldos y transacciones con empresas vinculadas

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los accionistas, el "personal clave" de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control.

El grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del 30 de junio de 2022:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes (1)	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
Soinmob Inmob.Española, S.A.U.	-	10	10	-	-	-	-	-	-
Jezzine Uno, S.L.U.	-	28	28	-	-	-	-	-	-
DDG, S.A.U.	-	6	6	-	-	-	-	-	-
FCyC, S.A.	-	892	892	-	80	80	-	-	-
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U	-	-	-	-	3	3	-	247	247
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	46	20	66
Fomento Constr. y Contratas, S.A.	-	-	-	-	70.027	70.027	25	46	71
FCC Construcción, S.A.	-	3	3	-	-	-	-	3.960	3.960
FCC Medio Ambiente, S.A.U.	-	-	-	-	-	-	-	50	50
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	260	260
Cementos Portland, SA	-	9	9	-	-	-	132	-	132
As Cancelas S.XXI, S.L.	38.954	9.795	48.749	-	-	-	-	-	-
	38.954	10.743	49.697	-	70.110	70.110	203	4.583	4.786

(1) Incluye el valor de las sociedades consolidadas por el método de la participación

El grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del 31 de diciembre de 2021:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes (1)	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U.	-	-	-	-	3	3	-	359	359
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	39	11	50
Jezzine Uno, SLU	-	36	36	-	-	-	-	-	-
FCyC, S.L.	-	1.423	1.423	-	80	80	-	-	-
Dominun Dirección y Gestión, SAU	-	6	6	-	-	-	-	-	-
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	301	301
CB Turó del Mar	-	3	3	-	-	-	-	1	1
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	48.479	52	48.531	-	-	-	-	-	-
Soinmob Inmobiliaria Española, SAU	-	9	9	-	-	-	-	-	-
Fomento Constr. y Contratas, S.A.	-	-	-	-	120.040	120.040	24	47	71
Cementos Portland Valderribas, S.A.	-	-	-	-	-	-	132	17	149
FCC Construcción, S.A.	-	3	3	-	-	-	-	4.708	4.708
FCC Medio Ambiente, S.A.U.	-	-	-	-	-	-	-	50	50
	48.479	1.532	50.011	-	120.123	120.123	195	5.494	5.689

(1) Incluye el valor de las sociedades consolidadas por el método de la participación



CLASE 8.^a
005728149



005728149

Las operaciones de compras, ventas, prestación de servicios y otros, así como intereses abonados y cargados con empresas del Grupo y asociadas, se recogen en el cuadro siguiente:

	Miles de Euros Empresas Asociadas	
	30.06.2022	30.06.2021
Ingresos por arrendamiento	1.106	915
Servicios prestados	1.729	1.391
Otros Ingresos	94	49
Aprovisionamientos	(1.927)	(8.687)
Servicios recibidos	(1.006)	(951)
Intereses abonados	39	70
Intereses pagados	(576)	-

Durante el ejercicio 2022 y 2021, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

Adicionalmente, existen contrato de prestación de servicios entre Realia Business, S.A. y dos miembros del consejo de administración que han ascendido en el primer semestre de 2022 a 177 miles de euros, según se refleja en nota 14.

16. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	30.06.2022	31.12.2021
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros (1)	2.303	2.418
Entregas a cuenta realizadas por clientes en promociones	6.313	2.629
	8.616	5.047

- (1) Corresponde fundamentalmente a garantías prestadas en concursos, garantías urbanísticas y reclamaciones ante organismos y administraciones públicas. Los Administradores de las Sociedades del Grupo consideran que no se pondrán de manifiesto pasivos significativos en relación con estas garantías prestadas y con los litigios y reclamaciones pendientes de resolución.

17. Hechos posteriores

Al cierre de estos estados financieros semestrales, no se ha producido ningún hecho posterior significativo



CLASE 8.ª

005728150



005728150

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

1. LA SOCIEDAD Y SU ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DE FUNCIONAMIENTO:

Realia Business, S.A. es cabecera del grupo empresarial REALIA, a la vez que forma parte del grupo mercantil FCC y desarrolla sus actividades de forma directa o a través de participaciones accionariales en diferentes sociedades.

La actividad empresarial, principalmente, se centra en 3 líneas de negocio:

a) **ALQUILER DE ACTIVOS DE USO TERCIARIO:** Estos activos son principalmente edificios destinados a Oficinas, Centros y Locales Comerciales, y otros activos residuales (principalmente una Nave Industrial). Los activos se encuentran en el patrimonio de la sociedad Realia Patrimonio, S.L. (participada 100% por Realia Business, S.A.), y a través de las sociedades Hermanos Revilla, S.A. (87,76% de participación directa e indirecta y un 100% de control) y de As Cancelas, S.L. (50% de participación directa). Toda la actividad se desarrolla en España.

Estas inversiones financieras representan en torno al 36,99% del total del activo del balance de la sociedad Realia Business, S.A.

b) **PROMOCION Y GESTION DE SUELO:** Se desarrolla bien directamente por Realia Business, S.A., o a través de sociedades, siempre con participaciones de control o significativas.

Esta actividad de promoción y gestión de suelo, se realiza básicamente en España y en Rumania (tenencia de un suelo urbano en Bucarest). Dentro de España la actividad se centra en las siguientes zonas geográficas:

- 1) Madrid, Castilla-La Mancha, Castilla-León
- 2) Cataluña
- 3) Valencia, Murcia y Baleares
- 4) Andalucía y Canarias

c) **ALQUILER DE VIVIENDAS RESIDENCIALES:** Se ejecuta esta línea de negocio a través de la sociedad VALAISE, S.L.U. participada al 100% por Realia Business, S.A. Esta sociedad posee una promoción terminada de 85 viviendas de protección pública (VPPB) para alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), que se encuentra en fase de explotación y comercializada al 100% al cierre del ejercicio. Así mismo tiene otros 2 proyectos en curso, en el mismo municipio, para 195 viviendas de protección pública (VPPL y VPPB) en alquiler, cuyo desarrollo se ha iniciado y se espera que uno de ellos entre en explotación en el primer semestre de 2023 y el otro en el segundo semestre.

La Sociedad matriz Realia Business, S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo y que entre sus accionistas más significativos se encuentra la sociedad FCyC, S.L., perteneciente al Grupo FCC y la sociedad Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U. con unas participaciones declaradas en CNMV del 50,10% y del 23,23%, respectivamente.

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

CONSEJO: Formado por 6 consejeros, y teniendo el asesoramiento del Comité de Auditoría y del Comité de Nombramientos y Retribuciones.

PRESIDENCIA NO EJECUTIVA: Presidiendo el Consejo de Administración.

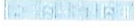
CONSEJERO DELEGADO: En dependencia directa del Consejo de Administración y a su vez miembro del mismo.

La gestión diaria del negocio de Promociones y Gestión de Suelo se realiza de forma conjunta desde la central situada en Madrid, y desde la Delegación de zona de cada una de las áreas geográficas donde la sociedad tiene presencia.

La gestión del control de las inversiones en empresas patrimonialistas, se realiza mediante la representación y participación en sus órganos de decisión, así como a través del control de los distintos departamentos centrales de Realia Business y Realia Patrimonio.



CLASE 8.^a



005728151

2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS:

Los movimientos realizados en 2022 en los fondos propios de las sociedades del Grupo son:

En los meses de enero y junio de 2022 el socio único realizó en Guillena Golf, S.A.U. dos aportaciones dinerarias por importe de 250 y 400 mil euros, respectivamente, para cubrir las pérdidas generadas en el ejercicio 2021, restablecer el equilibrio patrimonial y dotar de fondos a la sociedad. Esta operación no ha supuesto ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.

Con fecha 17 de marzo de 2022 Realía Business, S.A. adquiere las acciones de Nozar en la empresa Servicios Índice, S.A., de forma que se incrementa el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 50,50% al 90,42%.

Durante primer semestre del ejercicio 2021, la variación en la cartera de participaciones financieras fue:

Con fecha 16 de febrero de 2021 Realía Business, S.A. adquiere las acciones de Martinsa-Fadesa en la empresa Inversiones Inmobiliarias. Rústicas y Urbanas 2.000, S.L., incrementando su porcentaje de participación en dicha empresa del 33,36% al 66,69%.

3. MAGNITUDES PRINCIPALES 2022

- Realía 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, en patrimonio 43,70 M.€ (+6,8%) y en promociones de 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 del 6,8% 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) 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 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 Realía.

- Los gastos operacionales han alcanzado 55,79 M.€ con un incremento del 13,92% 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:
 1. Reversión de las provisiones asociadas a la venta de suelo por importe de 13,26 M.€.
 2. 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.€).
 3. 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.€).
 4. Reversión por riesgos (clientes, litigios, terminación de obra etc.) por importe de 1,13 M.€, frente a la reversión realizada en el mismo periodo de 2021 (0,13 M. €)



CLASE 8.^a

REGULAR



005728152

- 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%), 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 a 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



CLASE 8.^a

005728153



005728153

realización de capex de los actuales activos y a la adquisición de nuevos proyectos.

- Consecuentemente, a 30 de junio de 2022, el Grupo Realía 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.

VALORACIÓN DE ACTIVOS

- 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), 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.

- 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%

Las principales variaciones de los activos residenciales son:

- Adquisición de suelo "parcela RC 1.9" en Valdemoro (Madrid), cuyo valor es de 3,1 M.€.
- Inversiones realizadas en las promociones en curso existentes a junio 2022 por importe de 8,3 M.€.
- Disminución de la valoración en; 20,8 M.€ del producto terminado por las entregas realizadas y de 8,9 M.€ por la venta de suelo, ambas realizadas en el primer semestre del ejercicio 2022.
- El valor de liquidación neto (NNAV), a junio de 2022, es de 1.172 millones de euros frente a 1.129 millones de diciembre de 2021. En términos unitarios se sitúa en 1,44 euros por acción, un 3,6% superior al valor de diciembre de 2021, que era de 1,39 euros por acción.
- El 81% del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.549,8 millones de euros) y el 19% (363,2 millones de euros) al negocio residencial.



CLASE 8.^a
52 76 13 16 11



005728154

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos por alquileres de los inmuebles patrimoniales 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. €.), y 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) al resultado obtenido por la venta de inmovilizado debido a la devolución de una plusvalía municipal.
- 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.
- 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.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

Esta actividad se realiza principalmente través de la matriz Realia Business, S.A. Los datos conjuntos de esta actividad son:

- 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 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.
- 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.
- 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.
- A 30 de junio de 2022, el Grupo no realiza valoración, por experto independiente (Tinsa), de las existencias, pero partiendo de la valoración realizada en diciembre de 2021, el valor razonable de los suelos, promociones en curso y producto terminado que configuran el importe del epígrafe de existencias se estima en 363,2 millones de euros.



CLASE 8.^a

005728155



005728155

DATOS BURSATILES

Los principales parámetros bursátiles de la Sociedad dominante Realía Business, S.A. en el primer semestre de 2022 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización al cierre 2022(€/ acción)	0,940
Cotización al cierre 2021 (€/ acción)	0,796
Variación de cotización (%)	18,1%
Capitalización bursátil al cierre 06 2022(€)	771,1 M.€.
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 (€)	60,9 miles €
Volumen medio diario de contratación (acciones)	68,0 miles €

En la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de junio de 2015, se aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, por el plazo máximo permitido legalmente, y con sujeción a los requisitos establecidos en el art. 146 de la Ley de Sociedades de Capital. Este acuerdo se renovó en la Junta General de Accionistas celebrada el 2 de junio de 2020 en las mismas condiciones.

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2021	9.176.469	7.526
Adquisiciones	-	-
Saldos al 30 de junio de 2022	9.176.469	7.526

El precio medio de la autocartera al 30 de junio de 2022 es de 0,82 €/acción (0,82 €/acción en 2021). El número de acciones en autocartera representa el 1,119% del total.

4. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (APMS)

Para cumplir con las Directrices del ESMA sobre APMs, se presenta esta información adicional que favorecerá la comparabilidad, fiabilidad y comprensión de su información financiera. El Grupo presenta sus resultados de acuerdo con la normativa contable generalmente aceptada (NIIF), así como ciertas Medidas Alternativas de Rendimiento que proporcionan información financiera adicional útil a la hora de evaluar su rendimiento y que son utilizadas por el Grupo en la toma de decisiones financieras y para evaluar el rendimiento de la Compañía. A continuación se expone esa información adicional de los indicadores recogidos en el presente informe de gestión.

EBITDA = Resultado bruto de explotación/ EBITDA ajustado

El Grupo define el EBITDA como Resultado de explotación deducido el impacto de dotaciones a la amortización, las variaciones de provisiones de tráfico y los deterioro y resultados por enajenación del inmovilizado.

El EBITDA proporciona un análisis de los resultados operativos excluyendo la depreciación y amortización, al ser variables que no representan caja y que pueden variar sustancialmente de compañía a compañía dependiendo de las políticas contables y del valor contable de los activos. El EBITDA es la mejor aproximación al Flujo de Caja Operativo antes de impuestos y refleja la generación de caja antes de la variación del Fondo de Maniobra y es un indicador ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar negocios (valoración por múltiplos), así como por agencias de rating.



CLASE 8.^a

REPUBLICA



005728156

EBITDA-(Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization)	miles de euros	
Datos cuenta de pérdidas y ganancias:	Junio 2022	Junio 2021
+ Resultado de explotación	37.045	31.179
+ Dotación amortización	137	137
+/- Variación provisiones tráfico	(15.744)	(4.059)
+/- Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	45	10
	21.483	27.267

El Grupo define el EBITDA "ajustado" como el EBITDA descrito anteriormente sin considerar la variación de provisiones de tráfico ligadas a los activos corrientes.

EBITDA-(Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization) - Ajustado	miles de euros	
Datos cuenta de pérdidas y ganancias:	Junio 2022	Junio 2021
+ Resultado de explotación	37.045	31.179
+ Dotación amortización	137	137
+/- Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	45	10
	37.227	31.326

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO BANCARIO:

El Grupo define endeudamiento financiero bancario neto como la deuda con entidades de crédito corrientes y no corrientes más la valoración de derivados, excluyendo de éstos deuda financiera las que no tienen origen bancario como deudas con empresa del grupo, fianzas, dividendos y deudas por proveedores de inmovilizado menos el saldo de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes y los activos financieros por derivados.

El endeudamiento financiero neto bancario es un indicador financiero utilizado por inversores, Analistas financieros, agencias de rating, acreedores y otras partes para determinar la posición de endeudamiento de una compañía

Endeudamiento Financiera Neto Bancario	miles de euros	
Datos balance de situación	Junio 2022	2021
+ Deudas entidades de crédito no corrientes	487.071	497.123
+ Derivados	-	2.289
+ Deudas entidades de crédito corrientes	2.023	1.083
+ Derivados	512	2.386
- Activos financieros por Derivados	3.722	-
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	38.730	52.096
	447.154	450.785

Adicionalmente, existen otros pasivos financieros corriente y no corrientes que forman parte del endeudamiento financiero pero que no tiene origen bancario.

Endeudamiento Financiero sin origen bancario	miles de euros	
Datos balance de situación	Junio 2022	2021
+ Deudas financieras con empresas del Grupo	70.027	120.040
+ Deudas financieras con terceros	4.524	4.502
+ Otras Deudas (proveedores de inmovilizado, fianzas...)	3.730	5.151
	78.281	129.693



CLASE 8.ª
005728157



005728157

NET NET ASSET VALUE (NNAV):

El Grupo calcula el NNAV partiendo del 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)	millones de euros	
	Junio 2022	2021
Patrimonio neto atribuido a dominante	1.154,15	1.104,11
+ Plusvalías netas de inmovilizado material	-	4,1
+ Plusvalías netas de existencias	18,00	21,39
	1.172,15	1.129,60

LOAN TO VALUE (LTV):

Se determina como cociente entre el endeudamiento financiero neto EFN y el GAV valor de reposición de los activos (valor de mercado de los activos incrementado por los costes de transacción, determinado por un experto independiente (CB Richard Ellis y TINSA, ambos según metodología de valoración RICS).

Con origen bancario:

Loan to Value (LTV)	miles de euros	
	Junio 2022	2021
Cociente entre		
Endeudamiento Financiero Neto (EFN)	447.154	450.785
GAV Valor de reposición de activos	1.960.671	1.952.425
	22,8%	23,1%

Total deuda financiera:

Loan to Value (LTV)	miles de euros	
	Junio 2022	2021
Cociente entre		
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) total	525.435	580.478
GAV Valor de reposición de activos	1.960.671	1.952.425
	26,8%	29,7%

GAV (Valor de Liquidación):

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

La conciliación del GAV valor de reposición de los activos con el GAV valor de liquidación reflejado en los estados financieros consolidados del Grupo es:



CLASE 8.ª

POSTAL



005728158

<u>Valoración expertos independientes</u>		
	millones de euros	
	Junio 2022	2021
GAV. Valor de Reposición		
Valor de tasación de activos Richard Ellis CB	1.609,56	1.582,73
Valor de tasación de activos TINSA	351,11	369,69
	1.960,67	1.952,42
- Costes de transacción		
	millones de euros	
	Junio 2022	2021
Valor de tasación de activos Richard Ellis CB	47,68	46,74
	47,68	46,74
GAV. Valor de Liquidación.		
	millones de euros	
	Junio 2022	2021
Valor de tasación de activos Richard Ellis CB	1.561,88	1.535,99
Valor de tasación de activos TINSA	351,11	369,69
Total	1.912,99	1.905,68
<u>Conciliación con Cuentas Anuales Consolidadas</u>		
	millones de euros	
	Junio 2022	2021
GAV. Valor de Liquidación.		
Valor de tasación de activos patrimoniales Richard Ellis CB (1)	1.561,88	1.535,99
- Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación	-51,50	-51,45
- Valoración de inmovilizado material (autoconsumo)	-0,01	-7,4
- Valoración de existencias R Ellis	-9,70	-9,90
+ Valor contable de Anticipos de inversiones inmobiliarias no valorados	1,53	1,54
Valor de mercado Inversiones Inmobiliarias Cuentas Anuales del Grupo	1.502,20	1.468,78
Valor de tasación de activos de promoción TINSA (2)	351,11	369,69
- Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación	-	-
- Valoración existencias R Ellis	9,70	9,90
Valor de mercado de Existencias Cuentas Anuales del Grupo	360,81	379,59
Total GAV. Valor de Liquidación (1+2)	1.912,99	1.905,68

5. DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES 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



CLASE 8.^a



005728159

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 de 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



CLASE 8.^a



005728160

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.

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

Dentro del escenario post COVID y de las nuevas olas y con las medidas descritas anteriormente, los principios básicos definidos por el Grupo Realia Business en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Las áreas de negocios y áreas corporativas establezcan para cada mercado en el que operan, su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Las áreas de negocios y corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

La Sociedad Dominante tiene elaborado su mapa de riesgos, para ello ha analizado los procedimientos que dentro de su organización pueden dar origen a dichos riesgos, se cuantifican y se toman las medidas para que no se produzcan.

Los riesgos de índole financiero, más significativos son:

Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo, y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago, con la aportación de las garantías oportunas; no teniendo actualmente riesgo por estos aplazamientos. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo en los edificios destinados al alquiler de oficinas, y se va recuperando respecto a 2020 y 2021 en el alquiler de superficies en los locales y Centros Comerciales, ya que éstos han sufrido en mayor medida las limitaciones a la movilidad y las restricciones de las autoridades sanitarias por la crisis generada por la Covid-19. Realia ha contribuido y contribuirá con acuerdos bilaterales para que puedan superar las limitaciones en el desarrollo de su actividad y su consecuente disminución de ingresos que han tenido. Dentro de los estados financieros del primer semestre de 2022, el Grupo Realia ha revertido deterioros por importe de 0,29 millones de euros, manteniendo al finalizar el periodo un deterioro acumulado de clientes y deudores de 1,97 millones de euros.

Riesgo de tipo de interés

El Grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 4 de las 5 entidades que componen el crédito sindicado de Realia Patrimonio. El importe total cubierto del sindicado es del 77% del saldo vivo del préstamo; al 30 de junio 2022, la cobertura actual es de 349,1 millones de euros y el vencimiento el 27 de abril de 2024. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%. Tras la novación del crédito sindicado el 27 de Abril de 2020, en el que se redujo el diferencial del tipo de interés y se amplió el plazo hasta el 27 de Abril de 2025,



CLASE 8.^a



005728161

el Grupo ha asumido el compromiso de ampliar, antes de su vencimiento, esta cobertura hasta el 27 de Abril de 2025.

Al cierre del primer semestre de 2022, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto en el ejercicio un impacto positivo de 0,73 millones de euros en pérdidas y ganancias y en el patrimonio neto positivo de 5,35 millones de euros.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la misma en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero y las tendencias de curvas de tipos hace que la compañía opte o no, por cubrir el riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado periodo.

La Dirección de la Sociedad Dominante sigue muy de cerca las tendencias de las curvas de tipo para los próximos años y no descarta la conveniencia de realizar nuevas coberturas de tipo de interés en un futuro.

El resto del endeudamiento financiero bruto del grupo sin cobertura, asciende a 224,6 millones de euros millones de Euros, de los cuales 23,6 millones de euros están a tipo fijo y 201,0 millones de euros referenciados a Euribor más un diferencial. El encarecimiento de los tipos de interés que se descuentan en los mercados y que aplicara el BCE a partir del segundo semestre 2022, tendrán un impacto negativo en la cuenta de explotación del Grupo Realía, cuya cuantificación puede ser de 0,50 millones de euros al año por cada 0,25% de incremento del Euribor.

Riesgo de liquidez:

La primera medida tomada tras la aparición del Covid-19, fue el análisis de la evolución de todos los negocios y de sus flujos de caja, con el objetivo de conocer el impacto en la tesorería y recursos financieros del Grupo y las medidas a tomar, si fueran necesarias, para cumplir con todos nuestros objetivos y compromisos y dotar a Grupo de la liquidez precisa que asegurase su continuidad. De dicho análisis, se desprende que:

Al 30 de junio de 2022 el Grupo presenta fondo de maniobra positivo por importe de 281,65 millones de euros, y las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del grupo consolidado, elaborado, sobre una base de negocio ajustada, arroja una previsión de cobros de 155 millones de euros que junto con unas previsiones de pagos de 86 millones de euros, da lugar a un cash flow operacional neto positivo de 69 millones de euros, que permitirá, junto a la actual posición de tesorería del Grupo, permitirá atender el servicio a la deuda (intereses más amortizaciones), acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas en desarrollo de nuevos proyectos de alquiler residencial, en capex de los edificios destinados al arrendamiento, así como oportunidades de inversión que surjan en el mercado.

Riesgo de solvencia

A 30 de junio de 2022 la deuda financiera neta considerando la valoración de los derivados del Grupo Realía Business y otros pasivos financieros ascendía a 525,43 millones de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Millones de euros	Junio 2022
Entidades de crédito	
Préstamo sindicado	453,03
Préstamos bilaterales	46,98
Préstamos emp, grupo y otros	73,59
Gastos de formalización y ajustes NIIF 9	(11,96)
Intereses	2,0
Otros pasivos financieros	3,73
Derivados	(3,21)
Deuda financiera bruta	564,16
Tesorería y equivalentes	38,73
Deuda financiera neta	525,43

Los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia, son los indicados a continuación:



CLASE 8.ª



005728162

Ratios endeudamiento	Consolidado
Endeudamiento financiero neto / GAV Activos (LTV)	26,80%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	3,03

El fondo de maniobra al 30 de junio de 2022 es positivo por importe de 281,65 millones de euros.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo Realia Business no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo.

Riesgo de Mercado

Realia continúa con todos sus proyectos en curso, con el objetivo de cumplir con sus entregas programadas en 2022 Y 2023 y sigue trabajando en los nuevos proyectos a comercializar, de los cuales 2 se lanzaran en el mes de Julio 2022, pero seguirá atenta a la evolución de la demanda, de la zona donde se ubique, y por ende de impacto que pueda haber en los precios de venta y en los costes de ejecución, Realia puede poner en marcha nuevos proyectos cuyos estudios técnicos y diseños urbanísticos tiene ya concluidos, pero solo los acometerá cuando el riesgo de comercialización, así como el de rentabilidad tengan visibilidad y puedan acotarse..

Realia valora a junio y diciembre de cada año sus activos patrimoniales, destinados al alquiler, dicha valoración es efectuada por experto independiente (C.B. Richard Ellis) y que recoge todas las previsiones de evolución de la demanda y de los mercados de inversión, las valoraciones a junio 2022 han ascendido a 1.549,8 millones de euros, frente a los 1.523,6 millones de euros de diciembre de 2021, lo que ha supuesto a los efectos de aplicación de la NIC 40 un impacto positivo en los estados financieros de 20,33 millones de euros.

Dada la sólida estructura financiera del Grupo y su nivel de LTV, se estima que ante cualquier nueva e imprevista circunstancia socio-económica 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.



CLASE 8.^a
005728163



005728163



CLASE 8.ª
FOLIOS DE PAPEL



005728164

DILIGENCIA QUE PONGO YO, JESÚS RODRIGO FERNÁNDEZ, Secretario del Consejo de Administración de REALIA BUSINESS, S.A., para hacer constar que:

Los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados y el Informe de Gestión Intermedio, correspondiente al período de seis meses, terminado el 30 de junio de 2022, han sido aprobados por el Consejo de Administración de Realia Business, S.A. en su sesión de 27 de julio de 2022, con la asistencia y voto favorable de todos los Sres. Consejeros, lo cuales se relacionan más abajo. Al haberse celebrado la sesión del Consejo de Administración por videoconferencia y conferencia telefónica, dichos Estados Financieros no figuran firmados por los Sres. Consejeros. Dichos Estados financieros se identifican por ir extendidos en el reverso de 44 hojas de papel timbrado numeradas correlativamente del nº 005728120 al 005728163, ambos inclusive, y la presente hoja nº 005728164.

A los efectos del Real Decreto 1.362/2007, de 19 de octubre (art.8.1.b), los Administradores de REALIA BUSINESS, S.A. abajo firmantes realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales resumidas (primer semestre 2021) que se presentan, elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor, o de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el Informe de Gestión intermedio incluye el análisis fiel de la información exigida.

D. JUAN RODRÍGUEZ TORRES

Presidente no ejecutivo
Consejero dominical

D. GERARDO KURI KAUFMANN

Consejero Delegado
Consejero ejecutivo

Dª ESTHER ALCO CER KOPLOWITZ

Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical

Dª ALICIA ALCO CER KOLPLOWITZ

Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical

Dª XIMENA CARAZA CAMPOS

Vocal del Consejo de Administración
Consejera independiente

D. ELÍAS FERERES CASTIEL

Vocal del Consejo de Administración
Consejero independiente

En Madrid, 27 de julio de 2022.


Fdo.: Jesús Rodrigo Fernández
SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN