

Informe de Revisión Limitada

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados
e Informe de Gestión Consolidado Intermedio
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2021



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de REALIA 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 semestrales resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Realia 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 2021 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado total 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 2021 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 2020. 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 2021 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 2021. 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 01/21/15506
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

51092606S
FERNANDO
GONZALEZ (R:
B78970506)



Firmado digitalmente por 51092606S
FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506)
DN: cn=51092606S FERNANDO
GONZALEZ (R: B78970506), c=ES,
o=ERNST & YOUNG SL,
email=fernando.gonzalezcuervo@es.ey.com
Fecha: 2021.07.26 18:02:53 +02'00'

Fernando González Cuervo

26 de julio de 2021

**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 2021

GRUPO REALIA BUSINESS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2021

(Miles de Euros)

ACTIVO	30/06/2021	31/12/2020	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/06/2021	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Activos intangibles	90	78	Capital Social (Nota 8.1)	196.864	196.864
Inmovilizaciones materiales	2.180	2.309	Prima de emisión	528.492	528.492
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	1.486.511	1.464.118	Reservas	331.124	317.618
Inversiones en empresas asociadas	59.100	48.602	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 9)	(7.526)	(7.526)
Activos financieros no corrientes	-	11.500	Ajustes por valoración	(676)	(1.810)
Activos por impuesto diferido	114.135	116.709	Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	24.752	2.113
Otros activos no corrientes	9.459	9.784	Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	1.073.030	1.035.751
Total activo no corriente	1.671.475	1.653.100	Intereses Minoritarios	246.536	238.033
			Total Patrimonio Neto	1.319.566	1.273.784
			PASIVO NO CORRIENTE		
			Provisiones no corrientes	12.007	12.034
			Pasivos financieros no corrientes:		
			Deudas con entidades de crédito (Nota 10)	526.660	528.061
			Derivados (Nota 10)	4.318	5.530
			Otros pasivos financieros no corrientes (Nota 10)	-	11
			Pasivos por impuestos diferidos	178.226	172.262
			Otros pasivos no corrientes	17.099	17.096
			Total pasivo no corriente	738.310	734.994
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Existencias (Nota 6)	327.871	339.373	Provisiones corrientes	276	379
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar			Pasivos financieros corrientes		
Clientes por ventas y prestación de servicios	7.217	6.914	Deudas con entidades de crédito corrientes (Nota 10)	22.029	41.358
Otros deudores	3.946	5.136	Derivados (Nota 10)	2.436	2.403
Activos por impuesto corriente	1.263	4.659	Otros pasivos financieros corrientes (Nota 10)	1.785	3.517
Otros activos financieros corrientes (Nota 7)	20.995	4.848	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Otros activos corrientes	4.739	4.885	Proveedores	13.436	14.043
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	88.061	74.822	Otros Acreedores	24.760	21.409
Total activo corriente	454.092	440.637	Pasivos por impuesto corriente	1.886	591
			Otros pasivos corrientes	1.083	1.259
			Total pasivo corriente	67.691	84.959
TOTAL ACTIVO	2.125.567	2.093.737	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2.125.567	2.093.737

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 2021.

GRUPO REALIA BUSINESS

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS RESUMIDA CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2021**

(Miles de Euros)

	30/06/2021	30/06/2020
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 13.1)	62.977	38.357
Otros ingresos de explotación (Nota 13.1)	9.010	8.932
Variación de existencias de productos terminados o en curso	(16.256)	8.843
Aprovisionamientos	(10.280)	(14.282)
Gastos de personal (Nota 13.2)	(2.943)	(2.786)
Otros gastos de explotación	(15.241)	(13.523)
Variación de provisiones de tráfico (Nota 4)	4.059	(7.322)
Amortización de inmovilizado	(137)	(152)
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	(8)	(2)
Otros resultados	(2)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	31.179	18.065
RESULTADO VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS (Nota 5)	20.520	(19.076)
Ingresos financieros (Nota 10)	619	10.421
Gastos financieros (Nota 10)	(7.308)	(7.517)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(401)	566
RESULTADO FINANCIERO	(7.090)	3.470
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(73)	(597)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	44.536	1.862
Impuestos sobre beneficios	(11.168)	(593)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	33.368	1.269
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	33.368	1.269
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	24.752	1.505
Intereses minoritarios	8.616	(236)
Beneficio por acción (Nota 8.2):		
De operaciones continuadas €/acc.		
Básico	0,031	0,002
Diluido	0,031	0,002

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 2021.

GRUPO REALIA BUSINESS

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO

EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Miles de Euros)

	(Debe) / Haber	
	30/06/2021	30/06/2020
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	33.368	1.269
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Por coberturas de flujos de efectivo	299	(1.373)
Diferencias de conversión	(39)	(43)
Efecto impositivo	(75)	343
	185	(1.073)
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
Por coberturas de flujos de efectivo	1.265	1.662
Efecto impositivo	(316)	(415)
	949	1.247
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	34.502	1.443
a) Atribuidos a la entidad dominante	25.886	1.679
b) Atribuidos a intereses minoritarios	8.616	(236)

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 2021.

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 2021**
(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 2019	196.864	528.492	(138.672)	(3.277)	411.429	(5.967)	(1.590)	5.067	44.877	1.037.223	243.128	1.280.351
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	-	217	(43)	-	1.505	1.679	(236)	1.443
Distribución del resultado 2019:												
A reservas	-	-	3.343	-	41.534	-	-	-	(44.877)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.970)	(1.970)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(267)	(267)
Operaciones en valores propios (Nota 9)	-	-	-	(4.249)	-	-	-	-	-	(4.249)	-	(4.249)
Otras operaciones	-	-	(7)	-	3	-	-	-	-	(4)	(2)	(6)
Saldos al 30 de junio de 2020	196.864	528.492	(135.336)	(7.526)	452.966	(5.750)	(1.633)	5.067	1.505	1.034.649	240.653	1.275.302
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	-	524	(18)	-	608	1.114	4.175	5.289
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.796)	(6.796)
Operaciones en valores propios	-	-	(6)	-	-	-	-	-	-	(6)	-	(6)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	(8)	-	-	-	-	(8)	-	(8)
Otras operaciones	-	-	6	-	(4)	-	-	-	-	2	1	3
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 periodo	-	-	-	-	-	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 (Nota2)	-	-	-	-	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

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 2021.

GRUPO REALIA BUSINESS

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

(Miles de Euros)

	30/06/2021	30/06/2020
1 Resultados antes de impuestos	44.536	1.862
2 Ajustes del resultado	(17.388)	23.685
a) Amortización del inmovilizado	137	152
b) Otros ajustes del resultado	(17.525)	23.533
1. Correcciones valorativas por deterioro	(24.577)	26.467
2. Variación de provisiones	(2)	(69)
3. Resultado bajas y enajenación de inmovilizado	8	2
4. Ingresos financieros	(619)	(10.421)
5. Gastos financieros	7.308	7.517
6. Resultados entidades método de la participación	73	597
7. Otros	284	(560)
3 Cambios en el capital corriente	19.112	(10.618)
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes	16.550	(11.130)
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes	2.562	512
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	2.489	1.329
a) Cobro de dividendos	820	1.210
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	1.669	119
A FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	48.749	16.258
1 Pago por inversiones:	(2.764)	(5.584)
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(2.685)	(5.047)
c) Otros activos financieros	(79)	(537)
2 Cobros por desinversiones:	431	30
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	26	2
c) Otros activos financieros	405	28
3 Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:	(4.028)	(837)
a) Cobros de intereses	84	10
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	(4.112)	(847)
B FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN	(6.361)	(6.391)
1 Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	-	(4.249)
c) Adquisición	-	(4.249)
2 Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:	(22.877)	(9.066)
a) Emisión	16.008	1.929
b) Devolución y amortización	(38.885)	(10.995)
3 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(1.039)	(2.237)
4 Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(5.228)	(6.211)
a) Pagos de intereses	(5.230)	(6.400)
b) Otros cobros/pagos por operaciones de financiación	2	189
C FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	(29.144)	(21.763)
D EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS	(5)	(6)
E AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	13.239	(11.902)
F EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO	74.822	75.895
G EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO	88.061	63.993
a) Efectivo	87.675	63.592
b) Otros activos líquidos equivalentes	386	401

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 2021.

**Notas explicativas a los Estados Financieros Semestrales
Resumidos Consolidados correspondientes
al período de seis meses terminado el
30 de junio de 2021**

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 2020 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de junio de 2021.

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 2020 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 2020, 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 26 de julio de 2021, 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 2020. 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 2020.

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 2020, 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:
Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguro – diferimiento de la NIIF 9	Actualmente, con la NIIF 4 Contratos de seguros, la fecha de aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros para entidades que apliquen dicha norma es el 1 de enero de 2021. El IASB ha decidido retrasar la entrada en vigor, para estas entidades, a ejercicios que se inicien el 1 de enero de 2023. Esta norma no es aplicable al Grupo.	1 enero 2021
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16: Reforma al tipo de interés de referencia – fase 2	En agosto de 2020, el IASB publicó las modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16: Reforma al tipo de interés de referencia – fase 2. Estas modificaciones proporcionan un alivio temporal en la información financiera mientras los tipos de oferta interbancaria (IBOR por sus siglas en inglés) son remplazadas por tipos de interés libre de riesgo (RFR por sus siglas en inglés).	1 enero 2021

Normas no vigentes en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

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 2021, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la 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:
<p>Modificación a la NIIF 16 Concesiones de rentas relacionadas con el Covid-19 hasta el 30 de junio de 2022</p>	<p>Esta modificación permite que, como solución práctica, el arrendatario pueda elegir no contabilizar las concesiones de rentas, derivadas del Covid-19, como una modificación del arrendamiento. En su caso, si así lo eligiera, el arrendatario contabilizará las concesiones aplicando los criterios de la NIIF 16 Arrendamientos como si dichas concesiones no fueran una modificación.</p> <p>Esta solución práctica solo puede aplicarse a concesiones de renta que hayan sido una consecuencia directa del Covid-19. Lo cual, requiere cumplir las siguientes condiciones: (i) el cambio en los pagos del arrendamiento resulta en una revisión de la contraprestación del arrendamiento que es sustancialmente la misma, o menor que, la contraprestación que había inmediatamente antes del cambio; (ii) cualquier reducción en los pagos del arrendamiento únicamente afecta a pagos que, originalmente, vencían el, o antes del, 30 de junio de 2022; y (iii) no hay cambios sustantivos en otros términos y condiciones del arrendamiento.</p>	<p>La norma se emitió por el IASB a finales de mayo de 2020 con entrada en vigor 1 de junio de 2020, aunque aún no ha sido confirmada la fecha de adopción por la UE.</p>
<p>NIIF 17 – Contratos de seguro</p>	<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. La NIIF 17 se aplica a todos los tipos de contratos de seguro (es decir, seguro de vida, no vida, seguro directo y reaseguro), independientemente del tipo de entidades que los emitan, así como a ciertas garantías e instrumentos financieros con determinadas características de participación discrecional. Solo se contempla alguna excepción dentro del alcance. 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. <p>La NIIF 17 es efectiva para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2023 o posteriormente, requiriéndose que se incluyan cifras comparativas. Se permite la aplicación anticipada, siempre que la entidad también aplique la NIIF 9 y la NIIF 15 en la fecha en la que aplique por primera vez la NIIF 17. Esta norma no es aplicable al Grupo.</p>	<p>1 de enero de 2023</p>
<p>NIC 1 Presentación de estados financieros: Clasificación de pasivos como corriente o no corriente</p>	<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"> • Lo que significa tener derecho a aplazar la liquidación • Que el derecho a aplazar la liquidación debe existir al cierre del ejercicio • Que la clasificación no se ve alterada por la 	<p>1 de enero de 2023</p>

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
	<p>probabilidad de ejercer el derecho a aplazar</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Estas modificaciones son efectivas para los periodos que comiencen el 1 de enero de 2023, o posteriormente y deben aplicarse retroactivamente.</p>	
<p>Modificaciones a la NIIF 3 Combinaciones de negocios: Referencia al marco conceptual</p>	<p>Estas modificaciones, emitidas por el IASB en mayo del 2020, pretenden reemplazar 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 se incurriera 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> <p>Estas modificaciones son efectivas para los periodos que comiencen el 1 de enero de 2022 o posteriormente, y se aplican prospectivamente. El Grupo no espera ningún impacto por estas modificaciones.</p>	<p>1 de enero de 2022</p>
<p>Modificaciones a la NIC 16 Propiedad planta y equipo: Importes obtenidos con anterioridad al uso previsto</p>	<p>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 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.</p> <p>Estas modificaciones son efectivas para los periodos que comiencen el 1 de enero de 2022 o posteriormente, y tienen que ser aplicadas de forma retroactiva solo a los activos llevados al lugar y condiciones necesarias para que puedan operar de la forma prevista por la Dirección a partir del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que se apliquen por primera vez. El Grupo no espera ningún impacto significativo por estas modificaciones.</p>	<p>1 de enero de 2022</p>
<p>Modificaciones a la NIC 37 – Costes de cumplir un contrato</p>	<p>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.</p> <p>Estas modificaciones son efectivas para los periodos que comiencen el 1 de enero de 2022 o posteriormente.</p>	<p>1 de enero de 2022</p>
<p>Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF N°2 - Información a Revelar sobre Políticas Contables</p>	<p>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.</p> <p>Estas modificaciones son efectivas para los periodos que comiencen el 1 de enero de 2023 o posteriormente. El Grupo se encuentra actualmente analizando el impacto de estas modificaciones.</p>	<p>1 de enero de 2023</p>
<p>Modificaciones a la NIC 8 - Definición de Estimaciones Contables</p>	<p>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.</p>	<p>1 de enero de 2023</p>

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
	Estas modificaciones son efectivas para los periodos que comiencen el 1 de enero de 2023 o posteriormente.	

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 2020.

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 periodos 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 2021 (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.

El pasado 11 de marzo de 2020 La Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote de coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes, que está impactando en el entorno macroeconómico, y en la evolución de los negocios.

El Grupo ha evaluado los principales impactos de esta situación (Nota 12).

d) Comparación de la información

La información contenida en los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados correspondiente al ejercicio 2020 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

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 2021.

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 2021 adjuntas, no se han detectado errores que hayan supuesto la expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2020.

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:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose 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 2020 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 16 de febrero de 2021, Realía Business S.A., sociedad matriz del grupo, ha adquirido a Martinsa-Fadesa S.A., en liquidación, 1.116 participaciones representativas del 33,33% de la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000 S.L. y los derechos y obligaciones derivados del contrato de crédito que tiene con la misma poniéndose de manifiesto un resultado positivo derivado de la transacción de 464 miles de euros registrado en el epígrafe "ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada. Tras esta adquisición la Sociedad dominante alcanza el 66,70% de la participación, que no le otorga control sobre la Sociedad. El método de consolidación por tanto continúa siendo por puesta en equivalencia.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2020 no se produjo ningún cambio en el perímetro de consolidación del Grupo.

3. Dividendos pagados por el Grupo

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2021, las sociedades Hermanos Revilla, S.A. y Boane, S.A.U. han aprobado repartos de dividendos por importe de 303 y 32 miles de euros respectivamente, que se reparten con

cargo al resultado del ejercicio 2020. Del total de dividendos repartidos, son atribuibles a minoritarios 112 miles de euros con cargo al ejercicio 2020.

Asimismo, durante los seis primeros meses del ejercicio 2021, la Sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.L. ha aprobado reparto de dividendos por importe de 1.640 miles de euros con cargo al resultado del ejercicio 2020, correspondiendo el 50% de los mismos a su accionista Realía Patrimonio, S.L.U.

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 2021 y 2020, 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 2020

	Miles de Euros	
	30.06.2021	30.06.2020
Saldo al inicio del ejercicio	10.087	9.208
Pérdidas de créditos comerciales incobrables	-	-
Dotaciones/Reversiones con cargo a resultados del período	(280)	3.049
Saldo al cierre del período	9.807	12.257

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 2021 y 2020 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 2020.

	Miles de Euros	
	30.06.2021	30.06.2020
Saldo al inicio del ejercicio	483.438	469.919
Adiciones	420	5.307
Aplicaciones/reversiones	(4.196)	(967)
Diferencias de cambio y otros movimientos	(98)	(108)
Saldo final	479.564	474.151

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

En el ejercicio 2020, los administradores, ante el previsible impacto derivado del COVID 19, y ante la falta de testigos operacionales en el mercado residencial y de suelo, decidieron analizar la cartera de suelos que tiene Realía, disminuyendo la valoración en un 2% frente a la realizada por Tinsa a 31 de diciembre de 2019 y como resultado del mismo, se recogió en los estados financieros un deterioro de 4,7 millones de euros para ajustarlas a su valor razonable estimado.

Asimismo, en el ejercicio 2021, los administradores han mantenido los valores razonables de las existencias valorados por TINSA a 31 de diciembre de 2020 que ya recogían el impacto del COVID 19.

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, las existencias pertenecientes a las sociedades de la actividad patrimonial del Grupo (exclusivamente dos activos) han sido valorados por el experto independiente, Richard Ellis, utilizando los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), siendo el valor razonable de 9,9 millones de euros a cierre 30 de junio de 2021 y de 9,9 millones de euros a cierre 31 de diciembre de 2020.

Las variaciones en los deterioros de las existencias en el primer semestre de 2021 y 2020 han sido:

30/06/2021			
Miles de euros	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)

30/06/2020			
Miles de euros	Adiciones	Aplicaciones /reversiones	Diferencias de cambio
Terrenos y solares	5.303	(288)	(99)
Obras en curso	4	-	(9)
Producto terminado	-	(679)	-
Total	5.307	(967)	(108)

Las reversiones netas de correcciones de deterioro de existencias han ascendido a 3.874 miles de euros, motivada, principalmente, por cambios producidos en 2021 por la entrega de producto durante el semestre.

Adicionalmente, durante el primer semestre de 2021 el Grupo ha revertido provisiones de tráfico, corrientes y no corrientes, por litigios y terminación de obras por importe de 130 miles de euros (68 miles de euros en el primer semestre de 2020).

5. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2021 así como durante el ejercicio 2020, han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para arrendamiento	Construcciones en curso y anticipo	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2019	1.452.415	31.131	1.483.546
Adiciones	612	4.592	5.204
Retiros	(5)	-	(5)
Trasposos	22.371	(22.371)	-
Cambios de Valor Razonable	(24.581)	(46)	(24.627)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	1.450.812	13.306	1.464.118
Adiciones	140	1.739	1.879
Retiros	-	(6)	(6)
Trasposos	218	(218)	-
Cambios de Valor Razonable	20.604	(84)	20.520
Saldo a 30 de junio de 2021	1.471.774	14.737	1.486.511
Inversiones inmobiliarias:			
Saldos al 31 de diciembre de 2020	1.450.812	13.306	1.464.118
Saldos al 30 de junio de 2021	1.471.774	14.737	1.486.511

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 2021 asciende a 20.520 miles de euros positivos (19.076 miles de euros negativos a 30 de junio de 2020) 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 2021 y el ejercicio 2020 las adiciones de inmuebles para el arrendamiento han sido

poco significativas.

Construcciones en curso

Las adiciones más significativas realizadas durante los primeros seis meses del ejercicio 2021, son las siguientes:

- La filial Hermanos Revilla, S.A. ha activado 218 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios de su propiedad.
- La filial Realía Patrimonio, S.L.U. ha activado 535 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios.
- La filial Valaise, S.L.U. ha activado 986 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 2021 los traspasos de construcciones en curso, corresponden a:

- La filial Hermanos Revilla, S.A. ha traspasado a inmuebles para arrendamiento 218 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios de su propiedad.

Durante el ejercicio 2020 las adiciones y traspasos de construcciones en curso, corresponden principalmente a:

- La filial Valaise, S.L.U. traspasó a inmuebles para arrendamiento 16.090 miles de euros de la promoción destinada al arrendamiento de viviendas de protección pública (VPPB) al haberse terminado en el primer semestre de 2020.
- La filial Realía Patrimonio S.L.U. activó 1.120 miles de euros de los cuales corresponden 167 miles de euros a anticipos, principalmente se han realizado obras de mejoras en Torre Porta Fira (548 miles de euros) y CC Plaza Nueva (146 miles de euros).
- La filial Hermanos Revilla, S.A., activó 2.036 miles de euros derivados de las obras de mejora y adecuación que ha llevado a cabo en diversos edificios de su propiedad, de los cuales, tras su finalización, ha procedido a traspasar a inmuebles para arrendamiento 4.451 miles de euros, que principalmente corresponden 2.370 miles de euros a la finalización de las obras de adecuación del edificio Albasanz, 12 y 1.253 miles de euros a las obras ejecutadas en Salvador de Madariaga, 1.

Durante los primeros 6 meses del ejercicio 2021 y el ejercicio 2020, 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 2021, calculado en función de valoraciones realizadas por el experto independiente, Richard Ellis, no vinculado al Grupo, asciende a 1.486.511 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 92,1% 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..
- 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:

30 de junio de 2021

	Renta media actual	Exit Yield ⁽¹⁾	TIR ⁽¹⁾	ERV
Oficinas	19,8 €/m2/mes	4,5%	6,6%	19,9 €/m2/mes
Centros comerciales	11,2 €/m2/mes	6,2%	8,1%	12,5 €/m2/mes
Otros activos	26,5 €/m2/mes	5,6%	6,6%	25,6 €/m2/mes
Residencial	6,4 €/m2/mes	4,0%	6,0%	8,1 €/m2/mes

(1) Ponderada por valor de activos

31 de diciembre de 2020

	Renta media actual	Exit Yield ⁽¹⁾	TIR ⁽¹⁾	ERV
Oficinas	19,3 €/m2/mes	4,7%	6,8%	20,5 €/m2/mes
Centros comerciales	11,8 €/m2/mes	7,0%	8,9%	12,8 €/m2/mes
Otros activos	26,1 €/m2/mes	5,6%	6,8%	26,0 €/m2/mes
Residencial	6,4 €/m2/mes	4,0%	5,5%	8,1 €/m2/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			
	30.06.2021		31.12.2020	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(41.635)	(31.226)	(45.219)	(33.914)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	52.055	39.041	50.490	37.868

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			
	30.06.2021		31.12.2020	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de un 10% del ERV	110.065	82.549	113.987	85.490
Disminución de un 10% del ERV	(108.745)	(81.559)	(115.129)	(86.347)

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

	Miles de Euros			
	30.06.2021		31.12.2020	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la TIR en un cuarto de punto	(25.770)	(19.328)	(23.005)	(17.254)
Disminución de la TIR en un cuarto de punto	26.570	19.928	23.581	17.686

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

	Miles de Euros	
	30.06.2021	30.06.2020
Oficinas	22.890	(10.758)
Centros comerciales	(3.781)	(7.405)
Otros activos	696	(649)
Residenciales	715	(264)
	20.520	(19.076)

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:

Valoraciones a valor razonable recurrentes	30.06.2021	31.12.2020
	Nivel 3	Nivel 3
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>		
Oficinas	1.133.707	1.110.014
Centros Comerciales	291.709	295.409
Otros activos	32.595	31.895
Residenciales	28.500	26.800
Total activos valorados a valor razonable	1.486.511	1.464.118

Durante los primeros 6 meses del ejercicio 2021 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	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Madrid (1)	260.670	260.688	94,29	93,97
Barcelona	32.325	32.325	91,19	99,76
Logroño	40.544	40.544	100,00	100
Sevilla (2)	8.735	8.735	95,13	95,13
Guadalajara	32.507	32.507	72,00	77,58
Resto	16.831	16.831	71,24	74,87
	391.612	391.630	91,81	92,92

(1) Incluye en junio 2021 y diciembre 2020 activos residenciales de Valaise en explotación.

(2) No incluye el campo de Golf de Guillena con 341.797 m².

Por tipología de usos

	M ² Alquilerables S/R		% Usos	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Oficinas	226.842	226.860	57,92	57,93
Comercial	111.540	111.540	28,48	28,48
Residencial	9.973	9.973	2,55	2,55
Otros (1)	43.257	43.257	11,05	11,04
	391.612	391.630	100,00	100,00

(1) No incluye el campo de Golf de Guillena con 341.797 m².

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 al 92,10%.

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 2021 a 40.807 miles de euros (40.300 miles de euros a 30 de junio de 2020).

Las inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria son:

Sociedad	Miles de Euros			
	Valor Razonable		Préstamo dispuesto	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Realia Patrimonio, S.L.U.	840.625	830.675	512.088	523.392
Total inversiones con carga hipotecaria	840.625	830.675	512.088	523.392

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

A 30 de junio de 2021 no existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad.

6. Existencias

La composición de las existencias al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	Miles de Euros					
	30.06.2021			31.12.2020		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	650.691	(440.343)	210.348	659.722	(445.554)	214.168
Materiales diversos	8	-	8	7	-	7
Obras en curso de ciclo corto	42.072	-	42.072	60.081	(4.734)	55.347
Obras en curso de ciclo largo	72.934	(31.275)	41.659	62.645	(25.742)	36.903
Producto terminado	41.185	(7.946)	33.239	39.863	(7.408)	32.455
Anticipos a proveedores	545	-	545	493	-	493
	807.435	(479.564)	327.871	822.811	(483.438)	339.373

Durante el primer semestre del ejercicio 2021, el Grupo ha puesto en marcha de la promoción de Sabadell-II.

Las inversiones realizadas durante el primer semestre han sido de 9.710 miles de euros en "Obra en curso de ciclo corto", de 430 miles de euros en "Obra en curso de ciclo largo" y 959 miles de euros en "Terrenos y solares". Por último el coste asociado a la entrega de producto terminado ha ascendido a 26.446 miles de euros.

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 2021 y 31 de diciembre de 2020, son los siguientes:

	Miles de Euros			
	30.06.2021		31.12.2020	
	No corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	-	20.508	11.500	4.474
Otros	-	487	-	374
Total otros activos financieros	-	20.995	11.500	4.848

Al 30 de junio de 2021, los activos financieros no corrientes recogen principalmente:

Créditos:

- A 31 de junio de 2021, el Grupo ha reclasificado el saldo de 11.500 miles de euros en concepto de un crédito concedido por la sociedad Realia Patrimonio a su filial As Cancelas Siglo XXI, S.L. En 2020 este crédito estaba registrado en no corriente, debido a que el mismo fue renovado con fecha 20 de diciembre de 2020 con un vencimiento el 31 de enero de 2022. Dicho crédito devenga un tipo de interés de mercado.

Respecto de los activos financieros corrientes, dentro del epígrafe de “Créditos”, recogen principalmente:

- El crédito con vencimiento el 31 de enero de 2022, y los intereses pendientes de pago que ascienden a 11.546 miles de euros a 30 de junio 2021 (ascendía a 11.500 miles de euros a 31 de diciembre 2020), que la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. tiene concedido a la sociedad As Cancelas, S.L.
- Créditos e intereses pendientes de pago que la Sociedad Dominante tiene concedido a la sociedad Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L., que asciende a 8.953 miles de euros a 30 de junio 2021 (4.465 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). El incremento en el importe de estos créditos se debe a que, con fecha 16 de febrero de 2021, Realía Business S.A., sociedad matriz del grupo, adquiere a Martinsa Fadesa S.A., en liquidación, 1.116 participaciones representativas del 33,33% de la sociedad 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 Realía alcanza el 66,70% de participación en la sociedad. (Nota 2)

Otros:

- Y, por último, 487 miles de euros de fianzas, depósitos y otros (374 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

8. Patrimonio Neto

8.1 Capital Social

El estado de cambios en el Patrimonio Neto al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, muestra la evolución del patrimonio atribuido a los Accionistas de la Sociedad Dominante y a los minoritarios habida durante los mencionados periodos.

Al 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, 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 según las declaraciones de participaciones registradas en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), son los siguientes:

	% Participación
Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V.	36,348%
FCyC, S.L.U. (filial 100% FCC, S.A.)	36,980%
Resto (Bolsa)	26,672%
	100%

Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., es también uno de los accionistas de referencia de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

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:

	30.06.2021	30.06.2020
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Dominante (miles de euros)	24.752	1.505
Número medio ponderado de acciones en circulación	811.089.229	814.914.082
Beneficio básico por acción (euros)	0,031	0,002

Al 30 de junio de 2021 y 2020, 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 2021, no se han realizado adquisiciones ni ventas de acciones por parte de la Sociedad. Por su parte, en el ejercicio 2020, se adquirieron 5.742.228 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 ascendió a 4.249 miles de euros. Al 30 de junio de 2021 el precio medio de adquisición unitario es de 0,82 euros.

10. Endeudamiento financiero corriente y no corriente

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	30.06.2021	31.12.2020
No corrientes:		
Deudas con entidades de crédito		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	542.180	545.622
(Gastos de formalización)	(7.898)	(8.942)
(Ajustes valoración NIIF 9)	(7.622)	(8.619)
Derivados	4.318	5.530
Otros pasivos financieros		
Otros	-	11
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros no corrientes	530.978	533.602
Corrientes:		
Deudas con entidades de crédito		
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	21.359	40.708
(Gastos de formalización)	(341)	(364)
(Ajustes valoración NIIF 9)	(311)	(349)
Intereses	1.322	1.363
Derivados	2.436	2.403
Otros pasivos financieros		
Proveedores inmovilizado	1.158	1.901
Otros	627	1.616
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros corrientes	26.250	47.278
Total	557.228	580.880

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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			
	30.06.2021		31.12.2020	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Con garantías				
Personal y otras garantías	68.000	48.350	68.000	59.769
Hipotecaria				
Sindicado Patrimonio (1)	515.189	515.189	526.561	526.561
Gastos de formalización / Impacto novación	(8.239)	(8.239)	(9.306)	(9.306)
(Ajustes valoración NIIF 9)	(7.933)	(7.933)	(8.968)	(8.968)
Intereses de deudas	-	1.322	-	1.363
Total de deudas con entidades de crédito	567.017	548.689	576.287	569.419
Derivados	6.754	6.754	7.933	7.933
Total de deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.	573.771	555.443	584.220	577.352

(1) Garantía hipotecaria y otras

Al 30 de junio de 2021, 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 16.172 miles de euros (18.274 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Préstamo sindicado patrimonial:

Préstamo sindicado de 27 de abril de 2017

Con fecha 27 de abril de 2017, la sociedad Realia Patrimonio suscribió un contrato de préstamo sindicado con seis entidades, siendo Bankia 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 135 puntos básicos.

A 30 de junio de 2021 el préstamo sindicado asciende a 515.189 miles de euros (526.561 miles de euros a 31 de diciembre de 2020), sin considerar ajustes de valoración de NIIF 9 ni gastos de formalización derivados de la concesión del préstamo por importe de 16.155 miles de euros y los intereses devengados por importe de 1.263 miles de euros (18.255 miles de euros y 1.311 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, 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 total de esta modificación 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, préstamos intragrupo suscritos y dividendos recibidos por Realia Patrimonio, S.L.U. y prenda sobre acciones de Hermanos Revilla S.A., Planigesa S.A. y 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 2021 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 para el préstamo sindicado. Con la firma de la novación del préstamo sindicado de Realia Patrimonio S.L.U, realizada el 27 de abril de 2020, Realia se ha comprometido a ampliar la cobertura hasta el 27 de Abril de 2025, antes del vencimiento de la cobertura anteriormente descrita. Al 30 de junio de 2021 el nomenclador es por un importe de 363.996 miles de euros.

A 30 de junio de 2021 la Sociedad ha registrado, 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
Pasivos financieros valorados a valor razonable				
Derivados de Cobertura	-	6.754	-	6.754

Préstamos bilaterales de patrimonio:

A 30 de junio de 2021 se han producido movimientos de altas y bajas en la deuda de los préstamos bilaterales en la sociedad del Grupo Hermanos Revilla. Por tanto, tiene a 30 de junio de 2021 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 2020), de los que se encuentran dispuestos en 48.350 miles de euros (59.769 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

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 2020 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 2021 y 2020 es la siguiente:

	Miles de Euros							
	Promociones inmobiliarias y suelo (1)		Patrimonio en renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
INGRESOS-								
Ventas externas	31.088	6.749	40.899	40.540			71.987	47.289
Ventas entre segmentos	998	962	1	1	(999)	(963)	-	-
Total ingresos	32.086	7.711	40.900	40.541	(999)	(963)	71.987	47.289
Resultado de explotación	4.381	(5.526)	26.798	23.591	-	-	31.179	18.065
Variación de valor en inv. inmobiliarias		-	20.520	(19.076)	-	-	20.520	(19.076)
Resultado financiero	643	40	(7.733)	3.430	-	-	(7.090)	3.470
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(37)	(3)	(36)	(594)	-	-	(73)	(597)
Resultado antes de impuestos	4.987	(5.489)	39.549	7.351	-	-	44.536	1.862
Impuestos sobre beneficios	(1.257)	2.145	(9.911)	(2.738)			(11.168)	(593)
Resultado después de impuestos	3.730	(3.344)	29.638	4.613	-	-	33.368	1.269
Intereses minoritarios	12	(16)	8.604	(220)			8.616	(236)
Resultado de segmento	3.718	(3.328)	21.034	4.833	-	-	24.752	1.505

(1) Incluye prestaciones de servicios a terceros

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 1.739 miles de euros. (Nota 5).

12. Gestión de riesgos

En todas las previsiones realizadas para el año 2021, se ha tenido en cuenta una estimación del impacto por el Covid-19, y aunque se desconoce el alcance final de las sucesivas olas y cómo afectará en los indicadores macroeconómicos (déficit, PIB, desempleo.....) que continuamente se están proyectando y cambiando según las expectativas de evolución de la pandemia y de la capacidad de cada país para su recuperación; es prudente considerar que el impacto final en el mercado inmobiliario vaya de la mano de la evolución de los citados indicadores macroeconómicos de España y de otras medidas locales y de negocio que nos ha traído esta pandemia, y que influyen en las actividades de sus empresas/clientes. La demanda de espacios puede verse afectada por las medidas necesarias para paliar los efectos del Covid-19, tales como el teletrabajo, el @comerce, el desempleo, el ahorro, las medidas fiscales, etc..... y eso mismo le pasará a la demanda de viviendas y al precio de las mismas, pues la evolución del empleo, la confianza de los inversores.... pueden hacer que la demanda y los precios sean inestables

Ante estas perspectivas, se espera que en 2021 se produzca:

- a) Mantenimiento de la demanda de vivienda nueva, que permitirá continuar con las promociones en marcha, pero se ralentizarán los nuevos proyectos hasta tener más visibilidad de la demanda y de la evolución de los precios. 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.
- b) Endurecimiento, hasta casi la desaparición de la financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del promotor.
- c) Poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- d) Consolidación de otros agentes financieros 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.
- e) En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las rentas tiendan a la baja 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 2) Retirada de potenciales inquilinos debido a la crisis Covid-19 y aumento del desempleo y 3) Aparición de normas regulatorias encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler.
- f) 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 puede ir las tendencias del futuro, y que previsiblemente cambien 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 debido a bonificaciones y carencias para ayudar al mantenimiento de la actividad. 2) Los volúmenes de contratación de espacios tenderán 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). Toda esta problemática descrita hará 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.

La conjunción de todos los 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 y de empleo.

Dada la sólida estructura financiera del Grupo, la tipología de activos que posee y su capacidad de generar flujos de caja, se estima que ante cualquier nueva e imprevista circunstancia socio-económica y/o sanitaria que afectara al negocio, pueda ser asumida con su posición de tesorería e incluso podría acudir al mercado financiero y obtener recursos que cubrieran dicha eventualidad. Dentro del orden interno de Realia, se continúa con la revisión, actualización y seguimiento de los presupuestos económicos financieros del Grupo, de forma que se conozca y se tomen las medidas necesarias para dotar de recursos financieros que permitan continuar con nuestra actividad, prestar los servicios a nuestros clientes y asumir y cumplir nuestros compromisos con ellos y con los proveedores.

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 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, Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 8,2 millones de euros, que la compañía tiene deteriorado en su totalidad. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo en los edificios destinados al alquiler de oficinas, y se ha incrementado notablemente 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. Se espera que esta situación se vaya reestableciendo a lo largo de 2021. Dentro de los estados financieros del primer semestre de 2021, el Grupo Realia ha revertido deterioros por importe de 0,28 millones de euros, manteniendo al finalizar el periodo un deterioro acumulado de 0,98 millones de euros.

Riesgo de tipo de interés

El Grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 5 de las 6 entidades que componen el crédito sindicado de Realia Patrimonio. El importe total cubierto es el 70% del saldo vivo del préstamo; al 30 de junio 2021, la cobertura actual es de 364 millones de euros y el plazo es de 7 años (Vencimiento el 27 de abril de 2024). El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%. 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 2021, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto en el ejercicio un impacto negativo de 0,40 millones de euros en pérdidas y ganancias y en el patrimonio neto positivo de 1,17 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.

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 2021 el Grupo presenta fondo de maniobra positivo por importe de 386.401 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 al escenario COVID 19, arroja una previsión de cobros de 185 millones de euros que junto con unas previsiones de pagos de 115 millones de euros, da lugar a un cash flow operacional neto positivo de 70 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 2021 la deuda financiera neta con entidades de créditos más la valoración de los derivados del Grupo Realía Business ascendía a 467,38 millones de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Millones de euros	Junio 2021
Entidades de crédito	
Préstamo sindicado	515,19
Préstamos bilaterales	48,35
Gastos de formalización	-8,24
Ajustes valoración NIIF 9	-7,93
Intereses	1,32
Derivados	6,75
Deuda financiera bruta	555,44
Tesorería y equivalentes	88,06
Deuda financiera neta	467,38

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

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto / GAV Activos (LTV)	24,2%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	3,73

El fondo de maniobra al 30 de junio de 2021 es positivo por importe de 386.401 millones de euros.

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de Mercado derivado del Covid 19 y sus olas posteriores

Realia continúa con todos sus proyectos en curso, con el objetivo de cumplir con sus entregas programadas en 2021 y sigue trabajando en los nuevos proyectos a comercializar, de los cuales 2 se lanzarán en el mes de Julio 2021, 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 concluidos.

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, incluidos los previsibles impactos de Covid-19 y sus olas, las valoraciones a junio 2021 han ascendido a 1.541,2 M.€, frente a los 1.519,6 M.€ de diciembre de 2020, lo que ha supuesto a los efectos de aplicación de la NIC 40 un impacto positivo en los estados financieros de 20,52 M.€.

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.

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	
	30.06.2021	30.06.2020
Sueldos y salarios	2.357	2.207
Cargas Sociales	586	579
Total	2.943	2.786

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 2021 y 2020, ha sido de 90 (68 hombres y 22 mujeres) y de 89 (68 hombres y 21 mujeres) respectivamente.

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

Al 30 de junio de 2021 y 2020 las retribuciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración de Realia Business, S.A., ascendió a 358 y 339 miles de euros respectivamente según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	30.06.2021	30.06.2020
Retribución Fija	87	87
Atenciones Estatutarias	181	162
Otros	90	90
Total	358	339

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 2021 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 Realia Business, S.A. durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, ha sido de 398 miles de euros para 4 personas (358 miles de euros a 30 de junio de 2020 para 4 personas).

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 2021:

	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.	-	9	9	-	-	-	-	-	-
Jezzine Uno, S.L.U.	-	36	36	-	-	-	-	-	-
DDG, S.A.U.	-	6	6	-	-	-	-	-	-
FCyC, S.L	-	738	738	-	80	80	-	-	-
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U	-	-	-	-	3	3	-	262	262
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	39	11	50
Fomento Constr. y Contratas, S.A.	-	-	-	-	-	-	24	56	80
FCC Construcción, S.A.	-	3	3	-	380	380	-	7.117	7.117
FCC Ambito	-	-	-	-	-	-	-	48	48
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	232	232
Cementos Portland, SA	-	-	-	-	-	-	140	-	140
Inv. Inmob. Rúst. Y Urbana, S.L.	23.254	9.362	32.616	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S.XXI, S.L.	37.205	11.599	48.804	-	-	-	-	-	-
	60.459	21.753	82.212	-	463	463	203	7.726	7.929

(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 2020:

	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	-	369	369
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	39	11	50
Jezzine.	-	36	36	-	-	-	-	-	-
FCyC, S.L.	-	700	700	-	80	80	-	-	-
DDG	-	6	6	-	-	-	-	-	-
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	355	355
Inmob. Rúst. Y Urbana	11.900	4.874	16.774	-	-	-	-	-	-
As Cancelas S.XXI	49.561	53	49.614	-	-	-	-	-	-
Soinmob	-	11	11	-	-	-	-	-	-
FCC, S.A.	-	-	-	-	-	-	23	40	63
FCC Construcción	-	-	-	-	380	380	-	7.869	7.869
FCC Ambito	-	-	-	-	-	-	-	66	66
	61.461	5.680	67.141	-	463	463	62	8.710	8.772

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

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	
	30.06.2021	30.06.2020
Ingresos por arrendamiento	915	915
Servicios prestados	1.391	1.044
Otros Ingresos	49	55
Aprovisionamientos	(8.687)	(10.585)
Servicios recibidos	(951)	(1.082)
Intereses abonados	70	62

Durante el ejercicio 2021 y 2020, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

16. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	30.06.2021	31.12.2020
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros (1)	2.419	1.987
Anticipos garantizados recibidos de clientes	11.257	10.496
	13.676	12.483

(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

Con posterioridad al cierre del semestre se han producido los siguientes hechos:

- Con fecha 23 de julio el Grupo Realia ha procedido a la venta de la parcela sita en el Plan Especial de Reforma Interior del Sector Parc Central (22 @) por un importe de 18,5 M € en línea con el valor de tasación de Richard Ellis en junio de 2021.
- Con fecha 27 de julio el Grupo Realia procederá a la amortización del préstamo sindicado por importe de 50 M €, con el objetivo de optimizar la tesorería disponible reduciendo los costes financieros. Tras la amortización la deuda del préstamo sindicado se sitúa en 465,19 M €.

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

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

Realia Business, S.A. es cabecera del grupo empresarial REALIA, que desarrolla sus actividades de forma directa o a través de toma 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 Realía Patrimonio, S.L.U. (participada 100% por Realía Business, S.A.), y a través de las sociedades Hermanos Revilla, S.A. (48,79% de participación directa e indirecta y un 58,13% de control) y de As Cancelas, S.A. (50% de participación directa). Toda la actividad se desarrolla en España.

Estas inversiones financieras representan en torno al 18,95 % del total del activo del balance de la sociedad Realía Business, S.A.

b) PROMOCION Y GESTION DE SUELO: Se desarrolla bien directamente por Realía 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 Realía 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), y que se encuentra en fase de explotación y comercialización a sus arrendatarios. Así mismo adquirió 2 suelos en el mismo municipio para construir 195 viviendas de protección pública (VPPL y VPPB) destinadas al alquiler cuyo desarrollo se inicia en este ejercicio.

La Sociedad matriz Realía Business, S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo de Madrid y que entre sus accionistas más significativos se encuentra la sociedad FCyC, S.L.U., perteneciente al Grupo FCC y la sociedad mexicana Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. (C.E.C. S.A. de .C.V.), con unas participaciones declaradas en CNMV del 36,98% % y del 36,35%, respectivamente. C.E.C. S.A. de C.V. participa en el Grupo FCC, por tanto, su control efectivo, directo e indirecto, de la sociedad Realía Business, S.A. según las participaciones declaradas es del 63,77%.

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 (Consejos y Comités de Dirección), así como a través del control de los distintos departamentos centrales de Realía Business y Realía Patrimonio.

2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS:

En el primer semestre del ejercicio 2021, se ha producido la siguiente variación en la cartera de participaciones financieras:

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. HECHOS IMPORTANTES ACAECIDOS DURANTE EL PERIODO:

A) INVERSIONES INMOBILIARIAS

Durante el primer semestre de 2021 no se ha adquirido ningún activo inmobiliario y las variaciones de valor, distintas de la aplicación de la NIC40, se deben a capex realizados en dichos activos y pagos efectuados en las promociones en curso destinadas al alquiler de viviendas de protección pública, ubicadas en el término municipal de Tres Cantos (Madrid).

La evolución de las distintas olas del Covid-19 sigue incidiendo en el alquiler de centros y locales comerciales, siendo el impacto dispar, en función de las medidas que cada Comunidad Autónoma ha ido dictando en su territorio.

Por lo que respecta al alquiler de espacios destinados a oficinas, el impacto ha sido poco significativo y habrá que ver como evoluciona la demanda, tras la publicación y posterior aplicación por las empresas de la regulación del teletrabajo en la economía española.

En cualquier caso, Realía ya viene dotando en sus estados financieros las oportunas provisiones y medidas comerciales de apoyo a sus arrendatarios por el impacto que ha tenido y pueda tener el Covid-19 y sus sucesivas olas en los contratos que actualmente tienen en vigor, y que sus valoraciones, realizadas por expertos independientes, también recogen.

B) EXISTENCIAS

Durante el primer semestre de 2021, la demanda de vivienda y la evolución de los precios, ha sido dispar e inestable, y hay que seguir de cerca como se estabilizan en un futuro, y se asientan por zonas y tipos de productos. No obstante es previsible un mantenimiento de la demanda y de los precios, pero debe ir conjugado con la evolución de los visados de proyectos que el año pasado cayeron significativamente.

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

4. MAGNITUDES PRINCIPALES DEL 1^{er} SEMESTRE 2020

INGRESOS Y RESULTADOS

- Realía ha obtenido unos ingresos totales en el primer semestre de 2021 de 71,99 M.€, frente a los 47,29 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2020 (+52,2%).
- La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2020, ha sido:

Patrimonio:	40,90 M.€ (+0,9%)
Promociones:	29,51 M.€ (+416,8%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 1,58 M.€ (+51,9%).

En el área de patrimonio el ascenso de los ingresos en el primer semestre de 2021 ha sido del 0,9%, y obedece principalmente a los ingresos generados por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR) que inició su explotación en julio 2020, así como actualizaciones de facturación realizados en algunos contratos de oficinas y a la bajada de la facturación en centros comerciales por desocupación y ayudas a los arrendatarios.

En el área de promoción, los ingresos han aumentado un 416,8%, y mayoritariamente se justifica por:

1. Las entregas de la promoción “Brisas de Son Dameto”, sita en Palma de Mallorca, que comenzaron al final del año 2020 y que han continuado en este semestre, habiendo entregado 24 unidades por importe de 10,30 M.€.
2. El inicio de las entregas de la promoción “Essencia de Sabadell” en enero de este año, habiendo entregado en este primer semestre 31 unidades por importe de 10,53 M.€.
3. El incremento de entregas en promociones terminadas, donde destaca las entregas realizadas en la promoción “Hato Verde V”, que ha supuesto en este primer semestre, la entrega de 22 unidades por importe de 3,82 M.€.

Además, en el primer semestre del ejercicio 2020 se recogió la venta extraordinaria por 1,06 M.€, del suelo de uso comercial realizado por la Junta de Compensación de Valdebebas y donde Realía tenía un pequeño porcentaje de propiedad. Si eliminamos el efecto de la citada venta de suelo del ejercicio 2020, las entregas recurrentes han aumentado un 534,6% respecto al mismo periodo de 2020.

El Grupo Realía, siguiendo la normativa contable no reconoce ningún ingreso por las ventas de sus unidades inmobiliarias hasta que no transmite el conjunto de derechos y obligaciones sobre los mismos a sus compradores, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa.

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

- Los gastos operacionales han alcanzado 41,87 M.€ con un incremento del 119,9% respecto a 2020 (19,04 M. €) que se justifica principalmente por el reconocimiento de los costes de asociados a las unidades entregadas en las promociones citadas en los puntos anteriores
- Los gastos generales se sitúan en 2,85 M.€, frente a los 2,71 M.€ de junio de 2020 (+5,2%), como consecuencia del incremento de la actividad de la compañía durante el primer semestre de 2021 respecto al primer semestre de 2020 donde la crisis sanitaria impactó en mayor medida.
- El EBITDA se sitúa en 27,27 M. €, frente a los 25,54 M. € de junio de 2020 (+6,8%) debido principalmente a la mejora del margen operativo de la actividad de promoción, fundamentalmente de las nuevas promociones que se entregan en 2021; así como la evolución favorable de la prestación de servicios. El Grupo ha obtenido en el primer semestre de 2021 un EBITDA positivo en todas sus actividades (promoción, patrimonio y servicios).
- Respecto a las provisiones, a 30 de junio de 2021 se ha producido una reversión neta de 4,06 M. €, frente a una dotación neta de 7,32 M.€ en el ejercicio 2020. Los movimientos más significativos son:
 1. Reversión a 30 junio 2021, de las provisiones asociadas a las entregas del producto terminado residencial por importe de 4,20 M. €, frente a las aplicadas en el mismo periodo de 2020 (0,68 M.€.)
 2. Dotación de provisión de existencias, suelos y obra en curso en junio 2021 por importe de 0,41 M.€, menor a la dotación realizada en el mismo periodo de 2020 (4,91 M.€), que recogían el presumible impacto Covid-19.
 3. El importe de la provisión dotada en el primer semestre de 2020 por 2,97 M €, por la estimación del impacto económico que la crisis sanitaria provocada por el Covid-19 pudiera tener sobre el negocio del Grupo y que se fue materializando a lo largo del ejercicio pasado en las medidas comerciales de apoyo concedidas por el Grupo a sus arrendatarios

(mayoritariamente en Locales y Centros Comerciales) y que se incorporó en los estados financieros de diciembre de 2020 por valor de 3,4 M.€

- El impacto por valoración de los activos patrimoniales (NIC 40) recogido en los estados financieros a junio de 2021, según la valoración realizada por expertos independientes a 30 de junio 2021, ha supuesto un impacto positivo de 20,52 M. €, frente a los 19,08 M. € negativos de junio de 2020. Este cambio de tendencia se debe a las mejores expectativas en la recuperación de la situación económica post-Covid-19 y a un menor impacto respecto al previsto en diciembre 2020.
- El resultado financiero alcanza los -7,09 M.€ (-304,3% respecto a junio 2020 +3,47 M.€), este incremento del resultado financiero negativo se explica por varios motivos:
 1. A que el primer semestre de 2020 se reflejó el impacto de la aplicación de la NIIF 9 por la novación de las condiciones financieras del préstamo sindicado de Realía Patrimonio S.L.U. que supuso reflejar un resultado financiero positivo de 10 M.€, que ira revirtiendo a lo largo de la vida del préstamo impactando cada semestre en -1,03 M.€.
 2. A la valoración de los derivados realizada por expertos independientes que en el primer semestre de 2021 ha sido de -0,40 M € frente a +0,57 M € del primer semestre de 2020.
 3. A otros ingresos financieros obtenidos en el primer semestre de 2021 por importe de 0,46 M €.

Si consideramos, exclusivamente, el resultado financiero derivado de la retribución del endeudamiento financiero del Grupo en el primer semestre de 2021, este hubiera alcanzado el importe de -6,12 M. € frente a los -7,10 M. € del mismo periodo de 2020, lo cual supone una mejora del 13,8% por menor deuda y mejor coste de la misma.

- En resumen, el beneficio antes de impuestos a junio de 2021 asciende a 44,54 M. €, frente a los 1,86 M.€ en el mismo periodo de 2020 (+2294,6%). Este aumento se justifica principalmente:
 1. Por la mejora del margen bruto de las nuevas promociones.
 2. Aumento del margen de la actividad servicios.
 3. Por la aplicación/reversión neta de provisiones, tal y como se ha comentado en un punto anterior.
 4. Y por la variación en el resultado de la valoración de las inversiones inmobiliarias a valor razonable 20,52 M.€ en junio 2021 frente a -19,08 M.€ del mismo periodo de 2020.
- Consecuentemente, el beneficio después de impuesto atribuible a 30 de junio de 2021 asciende a 24,75 M.€, frente a 1,50 M.€ en el mismo periodo de 2020 (+1550.0%), cuya justificación, tras los ajustes fiscales derivados del impuesto sobre sociedades, se ha expuesto en los puntos anteriores.

ENDEUDAMIENTO

- El Grupo Realía ha situado su deuda financiera bruta en 555,44 M. € a 30 de junio de 2021, frente a los 577,35 M. € del cierre de 2020 (-3,8%). La totalidad de esta deuda financia el negocio patrimonial.
- La tesorería y equivalentes a junio de 2021 asciende a 88,06 M. €, frente a los 74,82 M. € a 31 de diciembre de 2020; que se destinarán, junto al cash-flow que se genere; al repago de la deuda, la finalización de las promociones en curso, desarrollo de la actividad “Build to Rent” (BTR), la realización de capex de los actuales activos y a la adquisición de nuevos proyectos.
- Consecuentemente, a 30 de junio de 2021, Realía tiene una deuda financiera neta de 467,38 M. €, frente a los 502,53 M. € de diciembre 2020 (-7,0%).

- El resultado financiero alcanza los -7,09 M.€ (-304,3% respecto a junio 2020 +3,47 M.€), este incremento del resultado financiero negativo se explica por varios motivos:

1. A que el primer semestre de 2020 se reflejó el impacto de la aplicación de la NIIF 9 por la novación de las condiciones financieras del préstamo sindicado de Realía Patrimonio S.L.U. que supuso reflejar un resultado financiero positivo de 10 M.€, que ira revirtiendo a lo largo de la vida del préstamo impactando cada semestre en -1,03 M.€.
2. A la valoración de los derivados realizada por expertos independientes que en el primer semestre de 2021 ha sido de -0,40 M € frente a +0,57 M € del primer semestre de 2020.
3. A otros ingresos financieros obtenidos en el primer semestre de 2021 por importe de 0,46 M €.

Si consideramos, exclusivamente, el resultado financiero derivado de la retribución del endeudamiento financiero del Grupo en el primer semestre de 2021, este hubiera alcanzado el importe de -6,12 M. € frente a los -7,10 M. € del mismo periodo de 2020, lo cual supone una mejora del 13,8% por menor deuda y mejor coste de la misma.

- El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 1,80%, tanto para el primer semestre de 2021 y de 2020.

- El loan to value (LTV) del Grupo a 30 de junio de 2021 asciende al 24,2%.

- El Grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 5 de las 6 entidades que componen el Crédito Sindicado de Realía Patrimonio. El importe total cubierto es el 70% del saldo vivo del préstamo; al 30 de junio 2021, el plazo es de 7 años (Vencimiento el 27 de abril de 2024). El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%. Al cierre del 1er semestre de 2021, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto en el ejercicio un impacto negativo de 0,40 millones de euros en pérdidas y ganancias y en el patrimonio neto positivo de 1,17 M €. Con la firma de la novación del préstamo sindicado de Realía Patrimonio S.L.U, firmada el 27 de Abril de 2020, Realía sea comprometido a ampliar la actual cobertura hasta el 27 de Abril de 2025, antes del vencimiento de la cobertura anteriormente descrita.

VALORACIÓN DE ACTIVOS

- La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo Realía es realizada por dos expertos independientes:
 - CBRE (CB Richard Ellis) tanto a junio 2021 como a diciembre 2020, ha determinado el valor razonable de los activos aplicando la metodología RICS a la cartera de activos patrimoniales de Realía y sociedades dependientes, así como pequeños activos residenciales propiedad de sociedades patrimoniales.
 - TINSA ha determinado el valor razonable a diciembre 2020 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales.
- Respecto a la valoración de los activos residenciales, Realía solo los valora por experto independiente a diciembre de cada año, por lo que a junio de 2021 se ha mantenido la valoración de dic. 2020, incrementada en las inversiones realizadas y disminuida por las entregas realizadas en el primer semestre del año 2021.

(M.€)	DATOS jun. 2021	DATOS dic. 2020	% var. jun.21 s/ dic.20
	Importe M.€	Importe M.€	
Activos en renta	1.466,8	1.448,9	1,2%
Activos en desarrollo	11,7	10,8	8,3%
Suelo Pendiente desarrollo	62,7	59,9	4,7%
TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES (1)	1.541,2	1.519,6	1,4%
Cartera de suelo (2) (3)	281,7	270,1	4,3%
Promociones en curso (3)	55,8	62,0	-10,0%
Promociones terminadas (4)	44,0	43,9	0,2%
Suelo Resid. y otros (5) en Soc. Patrimoniales	12,4	12,4	0,0%
TOTAL ACTIVOS RESIDENCIAL	393,9	388,4	1,4%
TOTAL ACTIVOS	1.935,1	1.908,0	1,4%

(1) Incluye 51,4 M.€ en jun.21 y 52,4 M.€ en dic.20, del valor del activo de la sociedad As Cancelas, consolidada por método de la participación.

(2) Incluye 35,6 M.€ en jun.21 y 17,8 M.€ en dic.20, valor de la cartera de suelo de la sociedad IRU, consolidada por método de la participación. También se incluyen las inversiones en suelo realizadas en el ejercicio 2021 por 1,0 M.€

(3) Durante 2021 se ha traspasado; a) de cartera de suelo a promoción en curso la promoción "Sabadell FII", por importe de 7,1 M.€ y b) de promoción en curso a producto terminado la promoción "Essencia Sabadell" por importe de 22,8 M.€. En el ejercicio 2021 se han realizado inversiones en prom. curso por 9,6 M.€.

(4) Durante el ejercicio 2021, se ha entregado producto terminado existente a dic. 2020, por importe de 28,0 M.€. La valoración de jun.21 incluye el producto existente de la promoción "Essencia Sabadell", traspasada de promoción en curso a producto terminado en ene.21, reflejado por un valor de mercado de 28,1 M.€

(5) Incluye 2,5 M.€, valor del activo del campo de golf Hato Verde, adscrito al área de promoción junto a las promociones.

- El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 1.541,2 M.€ a junio de 2021; frente a los 1.519,6 M.€ de diciembre 2019 (+1,4%). Durante 2021, se han realizado inversiones en capex por importe de 2,07 M.€.(incluye inversiones de la sociedad As Cancelas XXI consolidada por el método de la participación).
- Los activos en renta incluyen un activo destinado a la actividad Build to Rent (BTR) cuya comercialización, de 85 viviendas (VPPB) situadas en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), comenzó en junio de 2020 y cuya valoración ha sido de 16,8 M.€ al finalizar el primer semestre de 2021 frente a 16,0 M.€ de diciembre de 2020
- Los activos en desarrollo corresponden a 2 nuevos proyectos para la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid) destinados a la actividad Build to Rent (BTR).
- El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 393,9 M.€ a junio de 2021, frente a la valoración de diciembre de 2020 que alcanzó la cifra de 388,4 M.€ (+1,4%). Este incremento en el primer semestre de 2021 se debe;
 - Incremento de 17,8 M.€ en la valoración de suelo de la sociedad Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L., debido a la adquisición por Realía de 1.116 participaciones representativas del 33,33% de la sociedad.
 - Inversión realizada en la cartera de suelo por importe de 1,0 M.€
 - Inversión realizada en las promociones en curso por importe de 9,6 M.€
 - Disminución neta de la valoración en 22,9 M.€, por la incorporación y entregas del producto terminado producidas en el primer semestre del 2021.

- El 80% del GAV total corresponde al negocio patrimonial y el 20% restante al negocio residencial.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 32,09 M.€ durante el primer semestre de 2021 (un 44,6% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 1,1% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (31,73 M. €.), debido principalmente a la actividad residencial Build to Rent (BTR) que en este primer semestre del ejercicio 2021 ha generado ingresos por 0,30 M. €, así como actualizaciones de facturación realizados en algunos contratos de oficinas y a la bajada de la facturación en centros comerciales por desocupación y ayudas a los arrendatarios.
- La ocupación global de los inmuebles de uso terciario en explotación, incluyendo la sociedad consolidada por el método de la participación (As Cancelas S XXI), se sitúa en el 92,2% a junio 2021 frente al 93,6 % de junio de 2020. Esta disminución se debe principalmente al área de Centros Comerciales donde el impacto de la crisis sanitaria es mayor.
- 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 2021 tiene formalizados contratos de alquiler por el 87,3 % de la superficie, frente al 66% de ocupación que tenía en diciembre de 2020
- Realia continúa con el desarrollo de 2 nuevos proyectos para la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), con una inversión total prevista de 39,9 M.€, de la cual está pendiente 29,0 M.€.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- A 30 de junio de 2021 se han entregado 107 unidades por un importe de 29,16 M. €, frente a las 30 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2020 por importe de 4,35 M.€. Destacar el inicio de las entregas de la promoción "Essencia de Sabadell", que durante este primer semestre de 2021, se han entregado 31 unidades por importe de 10,53 M.€, además de continuar con las entregas de la promoción "Brisas de Son Dameto" habiendo entregado 24 unidades por importe de 10,30 M.€. €. El resto de las entregas se han producido en promociones terminadas, destacando las entregas de la promoción Hato Verde V que ha supuesto en este primer semestre, la entrega de 22 unidades por importe de 3,82 M.€.
- Realia cuenta a 30 de junio de 2021 con un stock de 376 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 157 de ellas se encuentran reservadas o vendidas. Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- La cartera de suelo actual de Realia, en sus distintos estadios urbanísticos, asciende a 6.349.190 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.543.923 m². Las variaciones más significativas del primer semestre han sido:
 - Durante el primer semestre de 2021 se ha notificado el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Roque, Cádiz, por el que se deniega la aprobación definitiva del Plan Parcial de la Finca Guadalquitón. Con independencia de que se haya recurrido en la vía contencioso administrativa este acuerdo, la denegación ha supuesto que la edificabilidad estimada de la cartera de suelo actual de Realia disminuya en 291.442 m² edificables. Por ello, la compañía ha iniciado una reclamación como indemnización por los daños y perjuicios ocasionados. En todo caso esta denegación no ha impactado en la valoración de los suelos de la compañía, al estar valorada la Finca Guadalquitón como suelo rústico.
 - Durante el primer semestre Realia ha adquirido 1.116 participaciones representativas del 33,33% de la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000 S.L. alcanzando el 66,69% de la sociedad. Dicha adquisición ha supuesto un incremento en la valoración de 17,8 M € y en la superficie bruta de suelo urbanizable sectorizado un incremento de 597.614 m² con una edificabilidad estimada de 218.339 m².

5. 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

El Grupo define el EBITDA como Resultado de explotación deducido el impacto de dotaciones a la amortización y deterioros.

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.

<i>EBITDA-(Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization)</i>	miles de euros	
	Junio 2021	Junio 2020
Datos cuenta de pérdidas y ganancias:		
+ Resultado de explotación	31.179	18.065
+ Dotación amortización	137	152
+/- Variación provisiones tráfico	-4.059	7.322
+/- Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	10	-
	27.267	25.539

DEUDA FINANCIERA NETA:

El Grupo define deuda financiera neta como la deuda financiera bruta con entidades de crédito corrientes y no corrientes más los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes, excluyendo de éstos la financiación procedente de préstamos participativos y las deudas por proveedores de inmovilizado, menos el saldo de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

<i>. Endeudamiento Financiera Neto Bancario</i>	miles de euros	
	Junio 2021	2020
<i>Datos balance de situación</i>		
Deuda financiera bruta		
+ Deudas entidades de crédito no corrientes	526.660	528.061
+ Derivados	4.318	5.530
+ Deudas entidades de crédito corrientes	22.029	41.358
+ Derivados	2.436	2.403
Tesorería		
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	88.061	74.822
Deuda financiera neta	467.382	502.530

La deuda financiera neta 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.

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 2021	2020
Patrimonio neto atribuido a dominante	1.073,03	1.035,75
+ Plusvalías netas de inmovilizado material	2,00	2,07
+ Plusvalías netas de existencias	21,18	21,62
	1.096,21	1.059,44

LOAN TO VALUE (LTV):

Se determina como cociente entre la deuda financiera neta y el GAV de los activos patrimoniales, determinado por experto independiente (CB Richard Ellis según criterio RICS en junio de 2021 y la mejor estimación realizada por los administradores en Junio/21 para los activos de promoción y CB Richard Ellis y Tinsa según criterio RICS en diciembre de 2020).

Loan to Value (LTV)	miles de euros	
	Junio 2021	2020
Cociente entre		
Endeudamiento Financiero Neto (EFN)	467.382	502.530
GAV Valor de liquidación de activos	1.935.097	1.907.920
	24,2%	26,3%

GAV (Valor de Liquidación) versus Estados financieros:

Conciliación entre el valor razonable de los activos y el valor de mercado reflejado en estados financieros anuales e intermedios

Millones de euros		
GAV. Valor de Liquidación.	Junio 2021	2020
Valor de tasación de activos patrimoniales Richard Ellis CB (1)	1.553,59	1.531,96
- Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación	-51,4	-52,40
- Valoración de inmovilizado material (autoconsumo)	-7,13	-6,89
- Valoración de existencias R. Ellis.	-9,90	-9,90
+Valor contable de Anticipos de inversiones inmobiliarias no valorados	1,36	1,36
Valor de mercado Inversiones Inmobiliarias Cuentas del Grupo	1.486,52	1.464,13
Valor de tasación de activos de promoción TINSA (2)	381,51	375,96
- Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación	-35,59	-18,19
+ Valoración de existencias R. Ellis.	9,90	9,90
Valor de mercado de Existencias Cuentas del Grupo	355,82	367,67
Total GAV. Valor de Liquidación (1+2)	1.935,10	1.907,92

6. DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

En todas las previsiones realizadas para el año 2021, se ha tenido en cuenta una estimación del impacto por el Covid-19, y aunque se desconoce el alcance final de las sucesivas olas y cómo afectará en los indicadores macroeconómicos (déficit, PIB, desempleo.....) que continuamente se están proyectando y cambiando según las expectativas de evolución de la pandemia y de la capacidad de cada país para su recuperación; es prudente considerar que el impacto final en el mercado inmobiliario vaya de la mano de la evolución de los citados indicadores macroeconómicos de España y de otras medidas locales y de negocio que nos ha traído esta pandemia, y que influyen en las actividades de sus empresas/clientes. La demanda de espacios puede verse afectada por las medidas necesarias para paliar los efectos del Covid-19, tales como el teletrabajo, el @commerce, el desempleo, el ahorro, las medidas fiscales, etc..... y eso mismo le pasará a la demanda de viviendas y al precio de las mismas, pues la evolución del empleo, la confianza de los inversores.... pueden hacer que la demanda y los precios sean inestables

Ante estas perspectivas, se espera que en 2021 se produzca:

- g) Mantenimiento de la demanda de vivienda nueva, que permitirá continuar con las promociones en marcha, pero se ralentizarán los nuevos proyectos hasta tener más visibilidad de la demanda y de la evolución de los precios. 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.
- h) Endurecimiento, hasta casi la desaparición de la financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del promotor.
- i) Poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- j) Consolidación de otros agentes financieros 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.
- k) En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las rentas tiendan a la baja 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 2) Retirada de potenciales inquilinos debido a la crisis Covid-19 y aumento del desempleo y 3) Aparición de normas regulatorias encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler.
- l) 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 puede ir las tendencias del futuro, y que previsiblemente cambien 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 debido a bonificaciones y carencias para ayudar al mantenimiento de la actividad. 2) Los volúmenes de contratación de espacios tenderán a la baja tanto en oficinas (teletrabajo, desempleo...) como en locales y centros comerciales (bajada del consumo, @commerce....) 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). Toda esta problemática descrita hará 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.

La conjunción de todos los 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 y de empleo.

Dada la sólida estructura financiera del Grupo, la tipología de activos que posee y su capacidad de generar flujos de caja, se estima que ante cualquier nueva e imprevista circunstancia socio-económica y/o sanitaria que afectara al negocio, puede ser asumida con su posición de tesorería e incluso podría acudir al mercado financiero y obtener recursos que cubrieran dicha eventualidad. Dentro del orden interno de Realía, se continúa

con la revisión, actualización y seguimiento de los presupuestos económicos financieros del Grupo, de forma que se conozca y se tomen las medidas necesarias para dotar de recursos financieros que permitan continuar con nuestra actividad, prestar los servicios a nuestros clientes y asumir y cumplir nuestros compromisos con ellos y con los proveedores.

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 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. Actualmente el importe de créditos comerciales por venta de suelo sin el correspondiente aval es de 8,2 millones de euros, que la compañía tiene deteriorado en su totalidad. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo en los edificios destinados al alquiler de oficinas, y se ha incrementado notablemente 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. Se espera que esta situación se vaya reestableciendo a lo largo de 2021. Dentro de los estados financieros del primer semestre de 2021, el Grupo Realia ha revertido deterioros por importe de 0,28 millones de euros, manteniendo al finalizar el periodo un deterioro acumulado de 0,98 millones de euros.

Riesgo de tipo de interés

El Grupo tiene contratos de cobertura de tipos de interés con 5 de las 6 entidades que componen el crédito sindicado de Realia Patrimonio. El importe total cubierto es el 70% del saldo vivo del préstamo; al 30 de junio 2021, la cobertura actual es de 364 millones de euros y el plazo es de 7 años (Vencimiento el 27 de abril de 2024). El tipo de instrumento de cobertura es un IRS más una opción de floor del euribor al 0%. 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 2021, esta cobertura valorada a mercado, ha supuesto en el ejercicio un impacto negativo de 0,40 millones de euros en pérdidas y ganancias y en el patrimonio neto positivo de 1,17 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.

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 2021 el Grupo presenta fondo de maniobra positivo por importe de 386,4 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 al escenario COVID 19, arroja una previsión de cobros de 185 millones de euros que junto con unas previsiones de pagos de 115 millones de euros, da lugar a un cash flow operacional neto positivo de 70 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 2021 la deuda financiera neta con entidades de créditos más la valoración de los derivados del Grupo Realia Business ascendía a 467,38 millones de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Millones de euros	Junio 2021
Entidades de crédito	
Préstamo sindicado	515,19
Préstamos bilaterales	48,35
Gastos de formalización	-8,24
Ajustes valoración NIIF 9	-7,93
Intereses	1,32
Derivados	6,75
Deuda financiera bruta	555,44
Tesorería y equivalentes	88,06
Deuda financiera neta	467,38

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

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto / GAV Activos (LTV)	24,2%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	3,73

El fondo de maniobra al 30 de junio de 2021 es positivo por importe de 386.401 millones de euros.

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de Mercado derivado del Covid 19 y sus olas posteriores

Realia continúa con todos sus proyectos en curso, con el objetivo de cumplir con sus entregas programadas en 2021 y sigue trabajando en los nuevos proyectos a comercializar, de los cuales 2 se lanzaran en el mes de Julio 2021, 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 concluidos.

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, incluidos los previsibles impactos de Covid-19 y sus olas, las valoraciones a junio 2021 han ascendido a 1.541,2 M.€, frente a los 1.519,6 M.€ de diciembre de 2020, lo que ha supuesto a los efectos de aplicación de la NIC 40 un impacto positivo en los estados financieros de 20,52 M.€.

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.

Hechos Posteriores

Con posterioridad al cierre del semestre se han producido los siguientes hechos:

- Con fecha 23 de julio el Grupo Realia ha procedido a la venta de la parcela sita en el Plan Especial de Reforma Interior del Sector Parc Central (22 @) por un importe de 18,5 M € en línea con el valor de tasación de Richard Ellis en junio de 2021.
- Con fecha 27 de julio el Grupo Realia procederá a la amortización del préstamo sindicado por importe de 50 M €, con el objetivo de optimizar la tesorería disponible reduciendo los costes financieros. Tras la amortización la deuda del préstamo sindicado se sitúa en 465,19 M €.



CLASE 8.ª



003265624

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 2021, han sido aprobados por el Consejo de Administración de Realia Business, S.A. en su sesión de 26 de julio de 2021, 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 cuarenta y tres hojas (43) hojas de papel timbrado numeradas correlativamente del nº OO3265581 al OO3265623, y la presente hoja nº OO3265624

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

D^a ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ

Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical

D^a ALICIA ALCOCER KOLPLOWITZ

Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical

D^a XIMENA CARAZA CAMPOS

Vocal del Consejo de Administración
Consejera independiente

D. ELÍAS FERERES CASTIEL

Vocal del Consejo de Administración
Consejero independiente

En Madrid, 26 de julio de 2021.

Fdo.: Jesús Rodrigo Fernández
SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN