

# REALIA



**RESULTADOS 1S 2021**

*26 de julio 2021*

**INDICE**

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

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

## 1.- DATOS PRINCIPALES

### INGRESOS Y RESULTADOS

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en el primer semestre de 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:

- 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.€.
- 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.€.
- 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 Realia tenía un pequeño porcentaje de propiedad. Si eliminamos el efecto de la citada venta de suelo del ejercicio 2020, las entregas recurrentes habrían aumentado un 534,6% respecto al mismo periodo de 2020.

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

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

- Los gastos operacionales han alcanzado 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 Realia 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 Realia 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 posible adquisición de nuevos proyectos.
- Consecuentemente, a 30 de junio de 2021, Realia 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:
  - 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 Realia 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.€.
  - 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.
  - 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.

#### 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 continua con el desarrollo de 2 nuevos proyectos para la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), con una inversión total prevista de 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 m<sup>2</sup> de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.543.923 m<sup>2</sup>.

## 2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS

(M.€)	1S 2021	1S 2020	Var. (%)
<b>Ingresos Explotación</b>	<b>71,99</b>	<b>47,29</b>	<b>52,2</b>
Ingresos patrimonio	40,90	40,54	0,9
Ingresos promociones	29,51	5,71	416,8
Ingresos servicios y otros	1,58	1,04	51,9
<b>EBITDA Total</b>	<b>27,27</b>	<b>25,54</b>	<b>6,8</b>
<b>Beneficio Neto atribuible</b>	<b>24,75</b>	<b>1,50</b>	<b>1550,0</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>467,38</b>	<b>513,16</b>	<b>-8,9</b>
<b>Nº Acc. (M, excl. autocartera)</b>	<b>811,09</b>	<b>811,09</b>	<b>0,0</b>
<b>Beneficio por acción (€)</b>	<b>0,031</b>	<b>0,002</b>	<b>1450,0</b>

**3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS**

	1S 2021	1S 2020	Var. (%)
<b>Área de Patrimonio</b>			
<b>Superficie Total alquilable s/r (m2)</b>	<b>416.761</b>	<b>416.779</b>	<b>0</b>
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	406.788	406.806	
- Uso residencial (BTR) <sup>(1)</sup>	9.973	9.973	
<b>Ocupación (%)</b>	<b>92,1%</b>	<b>91,7%</b>	<b>0,4</b>
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	92,2%	93,6%	
- Uso residencial (BTR) <sup>(1)</sup>	87,3%	14,0%	
<b>Área de Promociones</b>			
<b>Unidades (viv+loc+parcelas) entregadas</b>			
M. €	29,16	4,35	<b>570,3</b>
Unidades	107	30	<b>256,7</b>
<b>Nº Empleados</b>	<b>92</b>	<b>90</b>	<b>2,2</b>

(1) Inicio comercialización de Build to Rent (BTR) en junio 2020

Número de Empleados	1S 2021	1S 2020	Var. (%)
<b>Totales <sup>(1)</sup></b>	<b>92</b>	<b>90</b>	<b>2,2</b>
Realia Business	41	39	<b>5,1</b>
Realia Patrimonio	5	5	<b>0,0</b>
Hermanos Revilla <sup>(1)</sup>	46	46	<b>0,0</b>

(1) Incluye 32 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios en los años 2021 y 2020.

**4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA**

(M.€)	1S 2021	1S 2020	Var. (%)
<b>Ingresos Totales Explotación</b>	<b>71,99</b>	<b>47,29</b>	<b>52,2</b>
Rentas	32,09	31,73	1,1
Provisión Gastos	8,72	8,79	-0,8
Promociones	29,16	4,35	570,3
Suelo	-	1,06	-100,0
Servicios	1,58	1,04	51,9
Otros ingresos (promoción y patrimonio)	0,44	0,32	37,5
<b>Margen Bruto</b>	<b>30,12</b>	<b>28,25</b>	<b>6,6</b>
Alquileres	28,67	29,06	-1,3
Promociones	0,88	-1,00	188,0
Servicios	0,57	0,19	200,0
Costes Estructura	-2,85	-2,71	-5,2
<b>EBITDA</b>	<b>27,27</b>	<b>25,54</b>	<b>6,8</b>
Amortizaciones	-0,15	-0,15	0,0
Provisiones	4,06	-7,32	155,5
<b>EBIT</b>	<b>31,18</b>	<b>18,07</b>	<b>72,6</b>
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	20,52	-19,08	207,5
Resultado financiero neto	-7,09	3,47	-304,3
Puesta en equivalencia	-0,07	-0,60	88,3
<b>Beneficio antes de Impuestos</b>	<b>44,54</b>	<b>1,86</b>	<b>2.294,6</b>
Impuestos	-11,17	-0,59	-1.793,2
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>33,37</b>	<b>1,27</b>	<b>2.527,6</b>
Socios externos	8,62	-0,23	3.847,8
<b>Beneficio Neto Atribuible</b>	<b>24,75</b>	<b>1,50</b>	<b>1.550,0</b>

- Los ingresos de Promociones han aumentado un 570,3%, por 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.€.
- Los ingresos por rentas han aumentado un 1,1% en 2021, 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.



- El EBITDA se ha incrementado un 6,8% hasta 27,27 M.€, siendo positivo en todas las áreas de actividad que desarrolla el Grupo.
- La reversión neta de provisiones ha ascendido a un total de 4,06 M.€ al 30 de junio de 2021, frente la dotación de 7,32 M.€ en el mismo periodo 2020, con el siguiente desglose:

Desglose Provisiones (M.€)	1S 2021	1S 2020
Producto terminado residencial	4,20	0,68
Suelos y obra en curso	-0,41	-4,91
Covid-19	-	-2,97
Otros (clientes, litigios,...)	0,27	-0,12
<b>Total</b>	<b>4,06</b>	<b>-7,32</b>

- 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 €.)
  - 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.€), al considerarse que las valoraciones de existencias realizadas en dic. 2020 ya recogen el impacto Covid-19.
  - Dotación provisión 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 a sus arrendatarios (mayoritariamente en Locales y Centros Comerciales) y que finalmente 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 una mejora de las expectativas de recuperación de la situación económica generada por el Covid-19.
  - 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 resultado de las sociedades puestas en equivalencia (fundamentalmente la sociedad As Cancelas, S.L., participada al 50%), ha aumentado un 88,3% (-0,07 M. € a 30 de junio de 2021, frente a -0,60 M. € en el mismo periodo de 2020), aunque se ha producido una mejoría respecto al primer semestre de 2020, el impacto de la crisis sanitaria generada por el Covid-19 y las medidas restrictivas de la actividad comercial dictadas por la Xunta de Galicia, ha seguido impactando, aunque en menor medida, en la valoración del activo y en los ingresos de las rentas del Centro Comercial As Cancelas donde continúan las ayudas a los comerciantes.
- 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 el 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%).

## 5.- BALANCE CONSOLIDADO

(M.€)	ACTIVO	1S 2021	2020	PASIVO	1S 2021	2020
	Inmovilizado material	2,18	2,31	Patrimonio neto atribuido	1.073,03	1.035,75
	Inversiones inmobiliarias	1.486,51	1.464,12	Minoritarios	246,54	238,03
	Existencias	327,87	339,37	Deuda con entidades de crédito	555,44	577,35
	Deudores y cuentas a cobrar	12,43	16,71	Acreedores y cuentas a pagar	40,08	36,04
	Tesorería y equivalentes	88,06	74,82	Otros pasivos	210,48	206,57
	Otros activos	208,52	196,41			
	<b>Total Activo</b>	<b>2.125,57</b>	<b>2.093,74</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>2.125,57</b>	<b>2.093,74</b>

**6.- ESTRUCTURA FINANCIERA**

(M.€)	Área Patrimonio	Área Promoción y Suelo	1S 2021	1S 2020	Var. (%)	dic. 2020	Var. (%) 1S 2021 s/ dic.2020
Sindicados	515,19	-	515,19	536,54	-4,0	526,56	-2,2
Otros Préstamos	48,35	-	48,35	51,03	-5,3	59,77	-19,1
Valoración Derivados	6,75	-	6,75	8,59	-21,4	7,93	-14,9
Intereses	1,32	-	1,32	1,37	-3,6	1,36	-2,9
Gastos de formalización y ajuste valoración refinanciación	-16,17	-	-16,17	-20,38	20,7	-18,27	11,5
<b>Deuda financiera bruta</b>	<b>555,44</b>	<b>-</b>	<b>555,44</b>	<b>577,15</b>	<b>-3,8</b>	<b>577,35</b>	<b>-3,8</b>
Tesorería	32,63	55,43	88,06	63,99	37,6	74,82	17,7
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>522,81</b>	<b>-55,43</b>	<b>467,38</b>	<b>513,16</b>	<b>-8,9</b>	<b>502,53</b>	<b>-7,0</b>

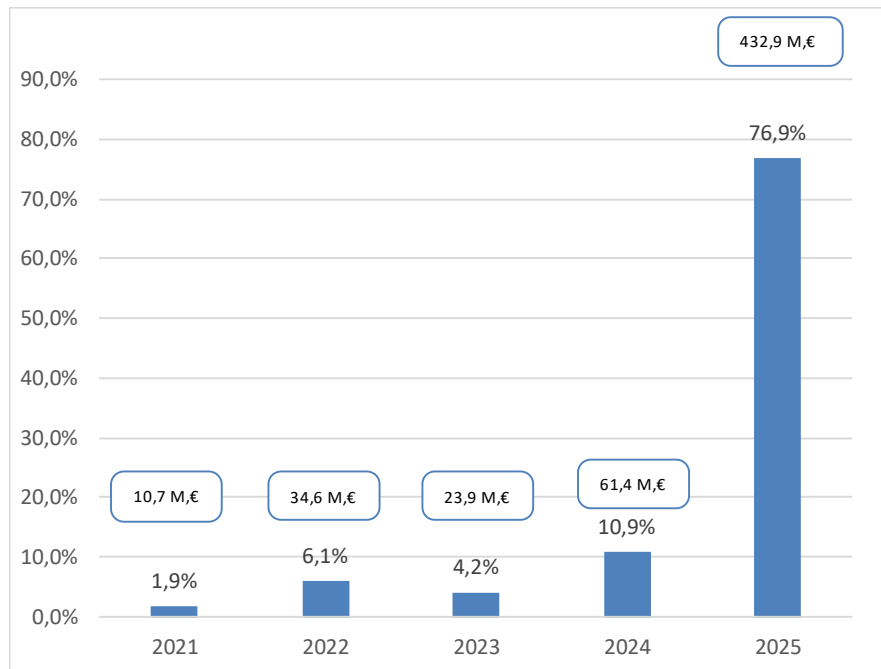
- Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 555,44 M. € a 30 de junio de 2021, frente a los 577,35 M. € del cierre de 2020 (-3,8%). La totalidad de esta deuda financia el negocio patrimonial.
- La tesorería y equivalentes a junio de 2021 asciende a 88,06 M. €, frente a los 74,82 M. € a 31 de diciembre de 2020; que se destinarán, junto al cash-flow que se genere; a la amortización de 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 posible adquisición de nuevos activos y/o proyectos.
- Consecuentemente, a 30 de junio de 2021, Realia tiene una deuda financiera neta de 467,38 M. €, frente a los 502,53 M. € de diciembre 2020 (-7,0%).
- Con fecha 27 abril de 2020, el Grupo Realia firmó un contrato de novación del contrato de préstamo sindicado de Realia Patrimonio, SLU.

Como consecuencia de esta renovación y en aplicación de la NIIF 9, el Grupo reflejó un ajuste en la valoración del préstamo sindicado al cierre del ejercicio 2020 por importe de 8,97 M. €, por lo que el endeudamiento financiero bruto del Grupo se redujo en dicho importe y generó un ingreso financiero. Este ajuste de valoración se revertirá gradualmente hasta la fecha de vencimiento del préstamo, año 2025, generando un gasto financiero semestral de 1,03 M €.

- 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.

- En el primer semestre de 2021, el vencimiento de la deuda total del Grupo se distribuye según el siguiente cuadro:

**Vencimiento Deuda Financiera Bruta**



**7.- VALORACIÓN DE ACTIVOS**

- La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo Realia 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 Realia 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, Realia 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%
<b>TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES <sup>(1)</sup></b>	<b>1.541,2</b>	<b>1.519,6</b>	<b>1,4%</b>
Cartera de suelo <sup>(2) (3)</sup>	281,7	270,1	4,3%
Promociones en curso <sup>(3)</sup>	55,8	62,0	-10,0%
Promociones terminadas <sup>(4)</sup>	44,0	43,9	0,2%
Suelo Resid. y otros <sup>(5)</sup> en Soc. Patrimoniales	12,4	12,4	0,0%
<b>TOTAL ACTIVOS RESIDENCIAL</b>	<b>393,9</b>	<b>388,4</b>	<b>1,4%</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1.935,1</b>	<b>1.908,0</b>	<b>1,4%</b>

(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.€

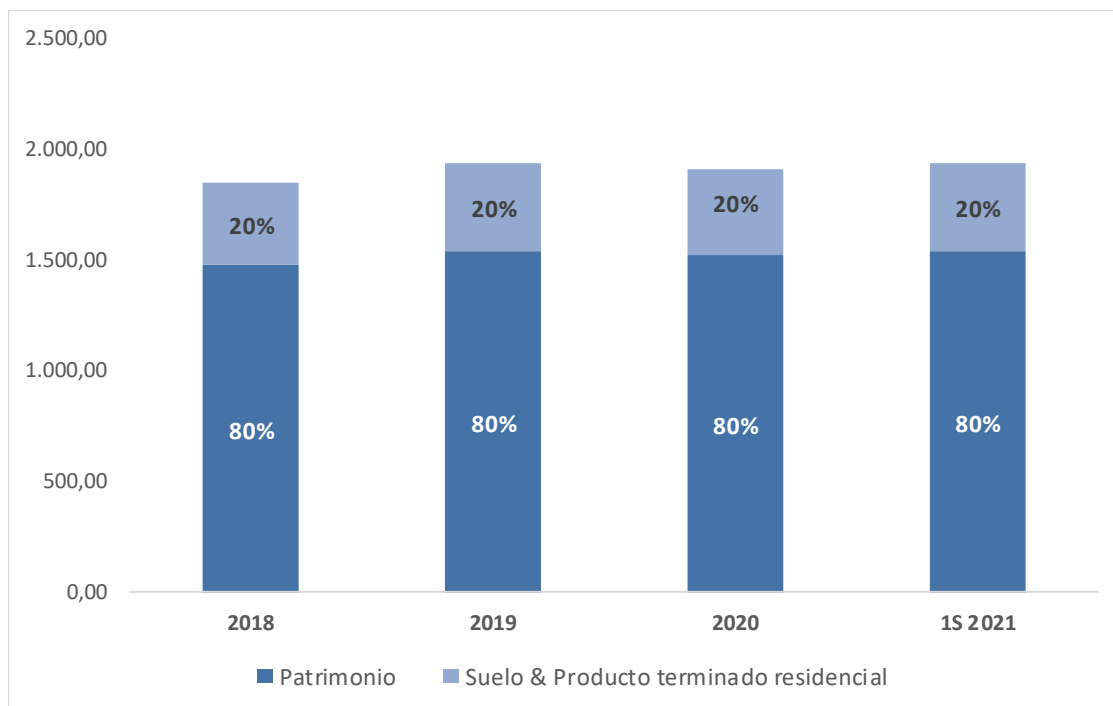
(3) Durante 2021 se ha traspasado; a) de cartera de suelo a promoción en curso la promoción "Sabadell FII", por importe de 7,1 M.€ y b) de promoción en curso a producto terminado la promoción "Essencia Sabadell" por importe de 22,8 M.€. En el ejercicio 2021 se han realizado inversiones en prom. curso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

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



**Valoración del Negocio Patrimonial**

	Nº Edif.	m2	GAV jun. 2021 <sup>1</sup>	GAV dic. 2020 <sup>1</sup>	Var. (%)	Valor €/m2	Yield 1S 2021 (%) <sup>2</sup>	Yield dic. 2020 (%) <sup>2</sup>
<b>Oficinas</b>	<b>27</b>	<b>226.842</b>	<b>1.108,0</b>	<b>1.087,4</b>	<b>1,9</b>	<b>4.884,5</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,6%</b>
CBD <sup>3</sup>	12	84.551	613,3	601,0	2,0	7.253,6	3,9%	4,2%
BD <sup>4</sup>	3	42.635	181,2	176,8	2,5	4.250,0	4,9%	4,9%
Periferia/Otros	12	99.656	313,5	309,6	1,3	3.145,8	5,4%	5,4%
<b>C. Comerciales</b>	<b>7</b>	<b>136.689</b>	<b>311,9</b>	<b>316,1</b>	<b>-1,3</b>	<b>2.281,8</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,4%</b>
<b>Otros Activos <sup>5</sup></b>	<b>7</b>	<b>53.230</b>	<b>46,9</b>	<b>45,4</b>	<b>3,3</b>	<b>881,1</b>	<b>6,3%</b>	<b>6,0%</b>
<b>Total en Explotación</b>	<b>41</b>	<b>416.761</b>	<b>1.466,8</b>	<b>1.448,9</b>	<b>1,2</b>	<b>3.519,5</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,1%</b>
<b>Suelo en Desarrollo <sup>6</sup></b>	<b>2</b>	<b>24.578</b>	<b>11,7</b>	<b>10,8</b>	<b>8,3</b>	<b>476,0</b>		
<b>Suelo pdte. Desarrollo <sup>7</sup></b>		<b>127.291</b>	<b>62,7</b>	<b>59,9</b>	<b>4,7</b>	<b>492,6</b>		
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>568.630</b>	<b>1.541,2</b>	<b>1.519,6</b>	<b>1,4</b>	<b>2.710,4</b>		

<sup>1.</sup> Refleja el valor de mercado de los activos en M. €.

<sup>2.</sup> Yield: renta actual anualizada (CEBRE) dividida entre el valor GAV de los activos

<sup>3.</sup> Zona central de negocios.

<sup>4.</sup> Área metropolitana, excluyendo CBD.

<sup>5.</sup> Inmueble explotación alquiler residencial, Nave industrial en Logroño y otros activos como locales, garajes, ...

<sup>6.</sup> Suelo en desarrollo, para explotación de inmueble en alquiler residencial.

<sup>7.</sup> Reserva de suelo en calle Aguacate, La Noria, ParK Central (22@) y Leganés

- El valor de mercado de los activos de patrimonio a 30 de junio de 2021 es de 1.541.2 M.€, un 1,4% superior al de diciembre 2020.
- A 30 de junio de 2021 la Yield de la cartera patrimonial en explotación es del 4,9% (renta actual anualizada (CBRE) dividida entre el valor de los activos según CBRE).



**Principales activos por valor de mercado (GAV)**

Activos	Localización	Uso	SBA
Torre REALIA	Madrid	Oficinas	28.424
Torre REALIA BCN	Barcelona	Oficinas	31.964
Paseo de la Castellana,41	Madrid	Oficinas	4.584
Plaza Nueva Parque Comercial	Leganés	Retail	52.675
Salvador de Madariaga 1	Madrid	Oficinas	25.398
C.C. Ferial Plaza	Guadalajara	Retail	32.507
María de Molina 40	Madrid	Oficinas	9.684
Albasanz 16	Madrid	Oficinas	19.550
Príncipe de Vergara 132	Madrid	Oficinas	8.821
C.N. Méndez Álvaro	Madrid	Oficinas	13.229



Valor del Negocio Residencial

(M.€)	GAV jun. 2021	GAV dic. 2020	Var. (%) jun. 2021 s/ dic. 2020
Cartera de suelo <sup>(1)</sup>	281,7	270,1	4,3%
Promociones en curso <sup>(1) (2)</sup>	55,8	62,0	-10,0%
Promociones terminadas <sup>(2)</sup>	44,0	43,9	0,2%
Cartera de suelo <sup>(3)</sup> y otros en soc. patrimoniales	12,4	12,4	0,0%
<b>Total Valor Activos Residenciales</b>	<b>393,9</b>	<b>388,4</b>	<b>1,4%</b>

(1) Durante 2021, se ha traspasado de cartera de suelo a promoción en curso la promoción "Sabadell FII", por importe de 7,1 M.€.

(2) 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.€

(3) El importe correspondiente exclusivamente a cartera de suelo es de 9,9 M.€ en jun.2021 y dic.2020.

- 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 Realia 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.

Valor de la cartera de Suelo

	Superficie bruta m2 - jun.2021	Edificabilidad m2 - jun.2021	Edificabilidad m2 - dic. 2020	GAV jun.2021. M.€	GAV dic. 2020 M.€	Var. GAV (%) jun.2021 s/ dic.2020
Ordenación <sup>(1)</sup>	3.563.718	96.155	387.598	10,9	10,9	0,0%
Planeamiento <sup>(2)</sup>	1.815.823	707.302	488.962	43,1	25,3	70,4%
Urbanización	489.171	253.214	253.214	61,1	60,4	1,2%
Finalistas <sup>(3)</sup>	480.479	487.252	492.100	176,5	183,4	-3,8%
<b>Total</b>	<b>6.349.190</b>	<b>1.543.923</b>	<b>1.621.874</b>	<b>291,6</b>	<b>280,0</b>	<b>4,1%</b>

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

(1) 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 Guadalquítón. Con independencia de que se haya recurrido en la vía contencioso administrativa este acuerdo, y los de la Ampliación del Parque Natural de Los Alcornocales, para incluir la Finca Guadalquítón en su ámbito, y su consideración como Lugar de Interés Comunitario, 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 Guadalquítón como suelo rústico.

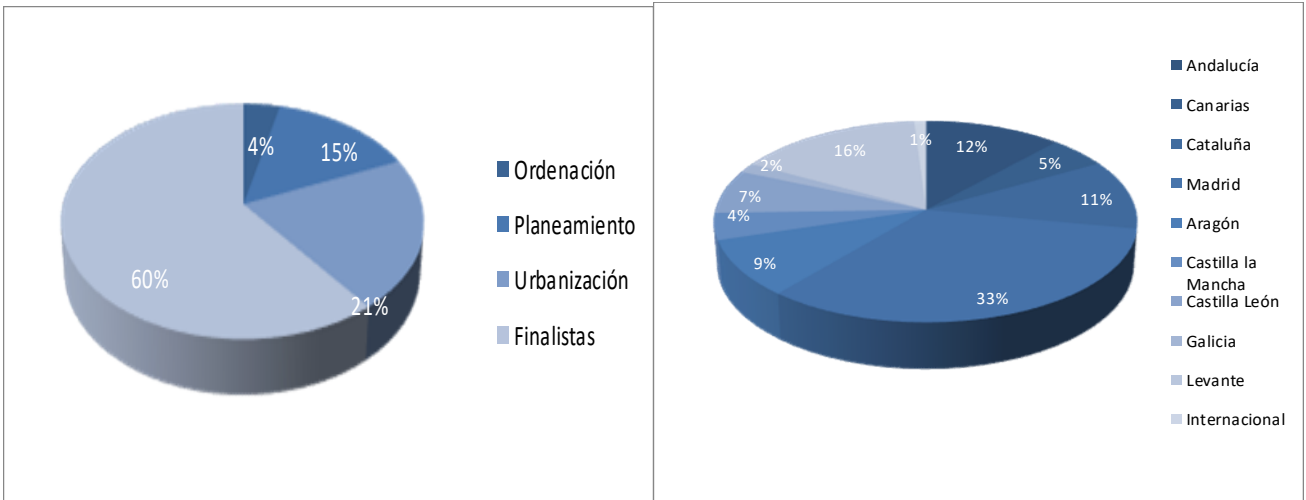
(2) Durante el primer semestre Realia ha adquirido 1.116 participaciones representativas del 33,33% de la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000 S.L. alcanzando el 66,69% de la sociedad. Dicha adquisición ha supuesto un incremento en la valoración de 17,8 M € y en la superficie bruta de suelo urbanizable sectorizado un incremento de 597.614 m2 con una edificabilidad estimada de 218.339 m2.

(3) Traspaso de 6.578 m2 de cartera de suelo a promoción en curso por la promoción "Sabadell FI" y por mayor edificabilidad reconocida en el suelo Nou Nazareth por 1.729 m2.

**Distribución GAV Suelos (M.€)**

**Por situación Urbanística**

**Por Zonas**



**8.- VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)**

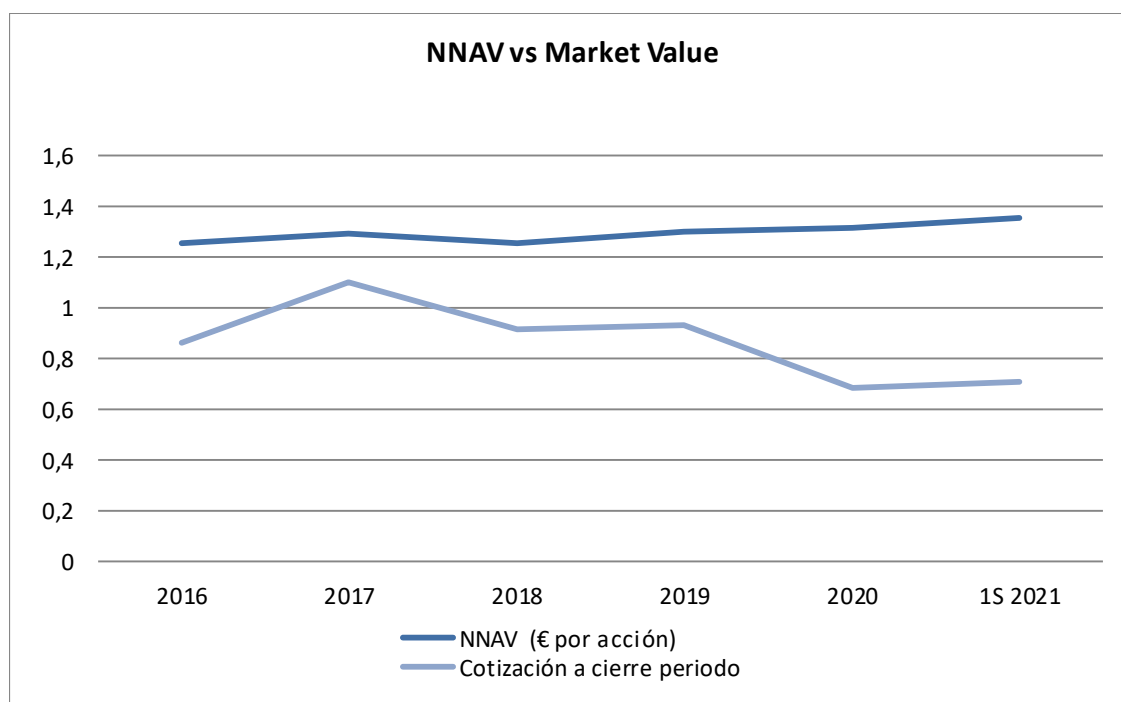
(M.€)	PATRIMONIO		PROMOCIÓN		TOTAL		
	1S 2021	2020	1S 2021	2020	1S 2021	2020	Var. %
<b>Valor de Mercado (GAV)</b>	<b>1.541</b>	<b>1.520</b>	<b>394</b>	<b>388</b>	<b>1.935</b>	<b>1.908</b>	<b>1,4</b>
A deducir							
Minoritarios	-317	-312	-2	-2	-319	-314	-1,6
<b>Valor mercado participación Realia (1)</b>	<b>1.224</b>	<b>1.208</b>	<b>392</b>	<b>386</b>	<b>1.616</b>	<b>1.594</b>	<b>1,4</b>
<b>Valor contable a dominio Realia (2)</b>	<b>701</b>	<b>703</b>	<b>364</b>	<b>357</b>	<b>1.065</b>	<b>1.060</b>	<b>0,5</b>
Plusvalías a dominio (1)-(2)	523	505	28	29	551	534	3,2
A deducir							
Impuestos	-131	-126	-7	-7	-138	-133	-3,8
Plusvalías después de impuestos	392	379	21	22	413	401	3,0
Ajustes NIC 40					-390	-378	
Recursos Propios					1.073	1.036	3,6
<b>NNAV después de impuestos</b>					<b>1.096</b>	<b>1.059</b>	<b>3,5</b>
Nº de acciones (descontada autocartera, en millones)					811	811	0,0
<b>NNAV después de impuestos por acción (€/acción)</b>					<b>1,35</b>	<b>1,31</b>	<b>3,1</b>

- El valor de liquidación neto de Realia (NNAV), a 30 de junio de 2021, se sitúa en 1,35 euros por acción, un 3,1% superior al de dic. 2020.
- El cálculo del NNAV por acción partiendo del patrimonio neto de los estados financieros consolidados es;

<b>PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A DOMINANTE (M.€)</b>	<b>1.073</b>
Ajustes:	
+ Plusvalías netas Inmovilizado material (uso propio)	2
+ Plusvalías netas Existencias	21
<b>PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO (M.€)</b>	<b>1.096</b>
Número acciones (deducida autocartera)	811.089.229
<b>NNAV POR ACCIÓN (euros)</b>	<b>1,35</b>

**Evolución del Valor Liquidativo Neto (NNAV)**

	2016	2017	2018	2019	2020	1S 2021
NNAV (M.€)	805	833	1022	1064	1059	1096
NNAV (€ por acción)	1,25	1,29	1,25	1,3	1,31	1,35
Cotización a cierre periodo	0,86	1,1	0,91	0,93	0,68	0,70
Descuento sobre NNAV	-31%	-15%	-27%	-28%	-48%	-48%



**9.- NEGOCIO PATRIMONIAL**
Rentas – Datos consolidados <sup>(1)</sup>

(M.€)	1S 2021	1S 2020	Var. (%)
Rentas <sup>(2)</sup>	32,09	31,73	1,1%
Provisión Gastos	8,72	8,79	-0,8%
Otros Ingresos	0,09	0,02	350,0%
<b>Total Ingresos</b>	<b>40,90</b>	<b>40,54</b>	<b>0,9%</b>
Gastos comunes edificios <sup>(2)</sup>	-10,41	-9,81	-6,1%
Resto Gastos	-1,82	-1,67	-9,0%
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>28,67</b>	<b>29,06</b>	<b>-1,3%</b>
<b>Margen bruto s/rentas (%)</b>	<b>89,3%</b>	<b>91,6%</b>	<b>-2,3%</b>

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

(2) Incluyen ingresos y gastos por la actividad de Build to Rent "BTR" por importe de 0,35 M.€ y -0,09 M.€ en jun.2021 y 0,00 M.€ y -0,02 M.€ en jun.2020, respectivamente.

- Los ingresos por rentas en el primer semestre de 2021, excluyendo gastos repercutidos, ascienden a 32,09 M.€ (un 78,5% de los ingresos del área patrimonial), con una subida del 1,1% respecto a junio 2020, debido fundamentalmente a la actividad residencial Build to Rent (BTR) que en este primer semestre del ejercicio 2021 ha generado ingresos por rentas 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.
- El margen bruto sobre rentas se sitúa en el 89,3%, un 2,3% inferior al obtenido en el mismo periodo de 2020, principalmente por los mayores gastos de explotación en el primer semestre de 2021 con la implantación de medidas anticovid; así como a la reducción de costes que hubo durante el primer semestre de 2020 por la baja actividad y cierres temporales de los activos.
- La evolución del negocio patrimonial durante el ejercicio 2021 se ha visto afectado en menor medida respecto a junio de 2020, por la crisis sanitaria del Covid-19, pero Realia continuará con su política aplicada durante 2020 y contribuyendo al relanzamiento de la actividad económica y comercial de sus arrendatarios, que se vean afectados por las restricciones para el ejercicio pleno de su actividad económica.

**Rentas - Datos operativos <sup>(1)</sup>**

(M.€)	1S 2021	1S 2020	Var. (%)
Rentas <sup>(2)</sup>	33,97	33,94	0,1%
Provisión Gastos	9,40	9,42	-0,2%
Otros Ingresos	0,09	0,02	350,0%
<b>Total Ingresos</b>	<b>43,46</b>	<b>43,38</b>	<b>0,2%</b>
Gastos comunes edificios <sup>(2)</sup>	-11,13	-10,50	-6,0%
Resto Gastos	-2,34	-2,10	-11,4%
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>29,99</b>	<b>30,78</b>	<b>-2,6%</b>
<b>Margen bruto s/rentas (%)</b>	<b>88,3%</b>	<b>90,7%</b>	<b>-2,4%</b>

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

(2) Incluyen ingresos y gastos por la actividad de Build to Rent "BTR" por importe de 0,35 M.€ y -0,09 M.€ en jun.2021 y 0,00 M.€ y -0,02 M.€ en jun.2020, respectivamente.

**Ingresos por Rentas operativas <sup>(1)</sup>**
**Rentas por usos**

(M.€)	1S 2021	1S 2020	Var. (%)	SBA (m <sup>2</sup> )	Ocup. 1S 2021 (%)	Ocup. 1S 2020 (%)
<b>Oficinas</b>	<b>24,25</b>	<b>23,62</b>	<b>2,7%</b>	<b>226.842</b>	<b>94,2%</b>	<b>94,7%</b>
CBD	12,25	11,88	3,1%	84.551	97,4%	98,9%
BD	4,08	4,15	-1,7%	42.635	95,1%	99,7%
Periferia	7,92	7,59	4,3%	99.656	91,0%	88,9%
<b>Centros Comerciales</b>	<b>8,39</b>	<b>9,23</b>	<b>-9,1%</b>	<b>136.689</b>	<b>86,6%</b>	<b>90,3%</b>
<b>Residencial <sup>(2)</sup></b>	<b>0,30</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>9.973</b>	<b>87,3%</b>	<b>14,0%</b>
<b>Otros</b>	<b>1,03</b>	<b>1,09</b>	<b>-5,5%</b>	<b>43.257</b>	<b>99,8%</b>	<b>83,9%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>33,97</b>	<b>33,94</b>	<b>0,1%</b>	<b>416.761</b>	<b>92,1%</b>	<b>91,7%</b>

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

(2) Inicio comercialización de Build to Rent (BTR) en junio 2020

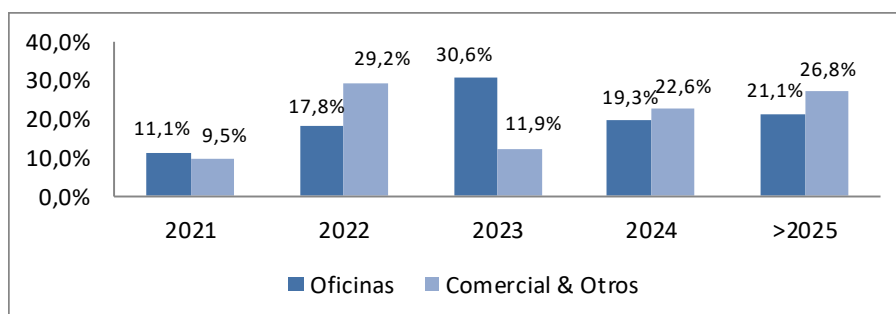
- La ocupación global de los inmuebles en explotación se sitúa en el 92,1% al final del primer semestre del ejercicio 2021 frente al 91,7% del mismo periodo de 2020, esta variación obedece principalmente a la incorporación en “Residencial” de la promoción de alquiler residencial destinada a la actividad Build to Rent (BTR) cuya comercialización comenzó en junio de 2020 y de la cual al finalizar el primer semestre de 2021 se encuentra comercializado el 87,3 % de los contratos.
- Los ingresos por rentas al cierre del primer semestre del ejercicio 2021 ascienden a 33,97 M.€ con una subida del 0,1% respecto al mismo periodo de 2020, se justifica principalmente por la nueva 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.
- El porcentaje de ocupación de las Oficinas disminuye en un 0,5%, originado principalmente por la rotación de varios contratos de arrendamiento en las áreas CBD y BD. Los ingresos por alquileres han subido un 2,7% principalmente por el incremento de rentas unitarias en las oficinas CBD.
- El porcentaje de ocupación de los Centros Comerciales ha disminuido en un 3,7% al 30 de junio de 2021 respecto al mismo periodo del 2020, debido principalmente al vencimiento de algunos contratos y a la menor demanda de espacios derivada de la situación económica generada por el Covid 19. Los ingresos por rentas han disminuido un 9,1% motivado por la bajada de la ocupación y a las medidas de apoyo Covid-19 ya comentadas.
- La evolución del negocio patrimonial durante el ejercicio 2021 se verá afectado en mayor o menor medida según evolucionen las futuras olas del Covid 19 y de la gravedad y alcance de las mismas. El Grupo es consciente de esta situación y deberá contribuir al relanzamiento de la actividad económica y comercial de sus arrendatarios, sobre todo de locales y centros comerciales. Realia continuará con su política aplicada a sus arrendatarios en 2020, con su absoluta disposición para ayudarles y apoyarles en cuanto sea preciso para garantizar la continuidad de sus negocios, tomándose conjuntamente las medidas definitivas que permitan a todas las partes superar esta crisis lo antes posible y de la forma más eficaz.

### Rentas por ciudades

(M.€)	1S 2021	1S 2020	Var. (%)	SBA (m <sup>2</sup> )	Ocup. 1S 2021 (%)	Ocup. 1S 2020 (%)
<b>Madrid</b>	<b>25,28</b>	<b>24,04</b>	<b>5,2%</b>	<b>260.670</b>	<b>94,3%</b>	<b>90,8%</b>
CBD	12,79	12,22	4,7%	80.452	97,7%	99,3%
BD	4,72	4,91	-3,9%	49.878	95,8%	99,8%
Periferia	7,77	6,91	12,4%	130.340	91,6%	82,2%
<b>Barcelona</b>	<b>3,08</b>	<b>3,22</b>	<b>-4,3%</b>	<b>32.325</b>	<b>91,2%</b>	<b>99,8%</b>
<b>Resto</b>	<b>5,61</b>	<b>6,68</b>	<b>-16,0%</b>	<b>123.766</b>	<b>87,7%</b>	<b>92,0%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>33,97</b>	<b>33,94</b>	<b>0,1%</b>	<b>416.761</b>	<b>92,1%</b>	<b>91,7%</b>



- Por ciudades se observa un claro incremento de rentas en Madrid (+5,2%), debido al aumento de las rentas en CBD y por el alquiler completo de un edificio en la periferia formalizado en el segundo semestre de 2020.
- Por el contrario, en Barcelona (-4,3%) se debe a la renovación de contratos durante la pandemia. El resto de ciudades (Guadalajara, Murcia y Santiago) con un -16,0%, se ven muy influenciadas negativamente por las medidas comerciales de apoyo a los arrendatarios de Centro y locales comerciales.

**Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas**

**10.- NEGOCIO RESIDENCIAL (PROMOCION Y SUELO)**

(M.€)	1S 2021	1S 2020	Var. (%)
<b>Ingresos</b>			
Promociones	29,16	4,35	570,3%
Suelo y otros	0,35	1,36	-74,3%
<b>Total Ingresos</b>	<b>29,51</b>	<b>5,71</b>	<b>416,8%</b>
<b>Gastos</b>			
Costes venta	-27,34	-5,52	-395,3%
Resto costes	-1,29	-1,19	-8,4%
<b>Total Gastos</b>	<b>-28,63</b>	<b>-6,71</b>	<b>-326,7%</b>
<b>Margen bruto Promociones</b>	<b>0,88</b>	<b>-1,00</b>	<b>188,0%</b>
<b>Margen bruto Promociones (%)</b>	<b>3,0%</b>	<b>-17,5%</b>	<b>117,1%</b>
<b>Aplicación/Reversión Provisiones P. Terminado</b>	<b>4,20</b>	<b>0,68</b>	<b>517,6%</b>
<b>Margen bruto (descontando Provisiones)</b>	<b>5,08</b>	<b>-0,32</b>	<b>1687,5%</b>

**Promoción residencial**

- El total de ingresos del área de promoción y suelo a 30 de junio de 2021 han ascendido a 29,51 M. €, un 416,8% más que en el mismo periodo de 2020 (5,71 M. €).

- 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. €. Es de destacar que en este semestre del ejercicio 2021 se han producido 55 entregas de las nuevas promociones “Brisas de Son Dameto” y “Essencia de Sabadell”, por importe de 20,83 M.€ que se encontraban en curso en el mismo periodo de 2020. 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.€.
- La distribución de las unidades entregadas por delegaciones territoriales a junio de 2021 y 2020 es;

Delegaciones	1S 2021		1S 2020	
	Nº Unidades	Ingresos (M.€)	Nº Unidades	Ingresos (M.€)
Madrid/Centro	7	0,79	8	1,04
Levante	35	12,60	10	1,89
Cataluña	38	11,30	2	0,24
Andalucía	27	4,47	9	0,93
Portugal	-	-	1	0,25
<b>Total</b>	<b>107</b>	<b>29,16</b>	<b>30</b>	<b>4,35</b>

- El margen bruto ajustado por las provisiones de esta actividad a 30 de junio de 2021 se sitúa en un 17,2% s/ ingresos (5,08 M.€), frente a los -0,32 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2020. Sin considerar la reversión de provisiones por importe de 4,20 M. €, el margen bruto sería del 3,0% s/ingresos (0,88 M.€), frente a los -1,00 M.€ en el mismo periodo del ejercicio 2020.
- 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 (157 de ellas reservadas/vendidas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

Evolución cartera residencial	1S 2021	1S 2020	Var. (%)
<b>Reservas brutas</b>			
Número de unidades	111,5	70,0	59,3%
M.€	31,46	18,42	70,8%
<b>Entregas periodo</b>			
Número de unidades	107,0	30,0	256,7%
M.€	29,16	4,35	570,3%
<b>Reservas/Ventas pendientes entrega</b>			
Número de unidades	157,0	161,5	-2,8%
M.€	57,68	56,73	1,7%
<b>Cartera total disponible al final del periodo</b>			
<b>Producto terminado</b>			
Número de unidades	174,0	210,0	-17,1%
<b>Producto en curso</b>			
Número de unidades	86,0	166,0	100,0%

- En el primer semestre del año 2021, se ha iniciado la comercialización de 55 unidades correspondientes a la promoción “Sabadell FII” en Sabadell.
- Realia va a iniciar en el mes de julio de 2021, la comercialización de 128 unidades correspondientes a las promociones “Glorias - 48 unidades” en Barcelona y “Parque del Ensanche II – 80 unidades” en Alcalá de Henares – Madrid.

**Cartera de Suelo**

- Realia cuenta, a 30 de junio de 2021, con una cartera de suelo, en sus distintos estadios urbanísticos, de 6.349.190 m<sup>2</sup> de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.543.923 m<sup>2</sup> edificables. El 31,6% de ellos son suelos finalistas y el 44,7% están en Madrid:

**Distribución Cartera de Suelo (edificabilidad en m<sup>2</sup>)**

	<b>Edificabilidad (m2)</b>		<b>Edificabilidad (m2)</b>
Ordenación	96.155	Andalucía	169.409
Planeamiento	707.302	Canarias	18.541
Urbanización	253.214	Cataluña	75.353
Finalistas	487.252	Madrid	690.128
<b>Total</b>	<b>1.543.923</b>	Aragón	154.508
		Castilla la Mancha	222.886
		Castilla León	64.451
		Galicia	6.184
		Levante	131.551
		Internacional	10.912
		<b>Total</b>	<b>1.543.923</b>

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

- Ordenación:** 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, y los de la Ampliación del Parque Natural de Los Alcornocales, para incluir la Finca Guadalquitón en su ámbito, y su consideración como Lugar de Interés Comunitario, la denegación ha supuesto que la edificabilidad estimada de la cartera de suelo actual de Realia disminuya en 291.442 m<sup>2</sup> edificables. Por ello, la compañía ha iniciado una reclamación patrimonial 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.
- Planeamiento:** 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, lo que ha supuesto un incremento en la superficie bruta de suelo urbanizable sectorizado de 597.136 m<sup>2</sup> con una edificabilidad estimada de 218.339 m<sup>2</sup>.

## 11.- RIESGOS DERIVADOS COVID-19

En todas las previsiones iniciales 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, pues la demanda de espacios puede verse afectada por las medidas necesarias para paliar los efectos del Covid-19, tales como el teletrabajo, el @comerce, el desempleo, el ahorro, las medidas fiscales, 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 se contraiga.

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.
- g) 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.

## 12.- DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado al primer semestre de 2021 en 0,704 euros, con una subida del 3,5% respecto al precio de cierre del ejercicio 2020.

	30/06/2021
Cotización al cierre (€ / acción)	0,704
Capitalización bursátil al cierre (€)	577.467.051
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	0,782
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,622
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,692
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	120
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	175

## 13.- HECHOS POSTERIORES

- 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 €.

### Información de contacto

Tel: 91 353 44 00

E-mail: [inversores@realia.es](mailto:inversores@realia.es) / [accionistas@realia.es](mailto:accionistas@realia.es)

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

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

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

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

**EBIT (Earnings Before Interest and Taxes):**

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

**Deuda Financiera bruta:**

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

**Deuda Financiera Neta:**

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

**Net Net Asset Value (NNAV):**

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

**Net Net Asset Value (NNAV) por acción:**

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

**Beneficio por acción:**

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

**GAV (Valor de Liquidación):**

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

**BD:**

Business District (Distrito de Negocios).

**CBD:**

Central Business District (Distrito Central de Negocios).

**Ocupación:**

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

**Tasa Yield:**

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

**AVISO LEGAL**

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

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

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

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

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

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