

# REALIA



**RESULTADOS 1S 2023**

*27 de julio 2023*

**INDICE**

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

<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 2023 de 53,85 M.€, frente a los 79,73 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2022 (-32,5%).
- La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2022, ha sido:

Patrimonio:	44,47 M.€ (+1,8%)
Promociones:	7,35 M.€ (-78,4%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 2,03 M.€ (+5,2%).

En el área de patrimonio el incremento de los ingresos ha sido del 1,8% que se justifica: 1) Por las actualizaciones de rentas; 2) por el incremento en el porcentaje de ocupación en oficinas; 3) mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR); y 4) contrarrestado por el resultado obtenido en el primer semestre de 2022 por la venta de inmovilizado, debido a la devolución de una plusvalía municipal, sin este ingreso extraordinario de 2022, el incremento de los ingresos alcanzaría un 4,1% .

En el área de promoción, los ingresos han disminuido un 78,4%, que se produce por la disminución de entregas de promociones en el primer semestre (23,5 unid. en 2023, frente a 70 unid. en 2022), y por la venta en 2022 de suelo en Pinto (Madrid) y San Juan (Alicante) por importe de 11,93 M.€. Esta disminución de ingresos se irá recuperando en el segundo semestre del ejercicio 2023 con la entrega de nuevas promociones, de acuerdo con el calendario previsto.

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

El aumento de los ingresos por servicios es debido 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 23,09 M.€ con una disminución del 58,6% respecto a 2022 (55,78 M. €) que se justifica mayoritariamente por la menor entrega de unidades de promociones; por los costes asociados a la venta de suelo y por la disminución de los costes de explotación de los edificios en arrendamiento.
- Los gastos generales se sitúan en 2,92 M.€, con un incremento del 18,7% respecto al mismo periodo del 2022 (2,46 M.€), motivado por el efecto de la inflación e incremento de costes laborales.
- Respecto a las provisiones, en el primer semestre de 2023 se ha producido una reversión neta de +1,20 M.€, frente a una reversión neta de +15,74 M.€ en el mismo periodo de 2022. Los movimientos más significativos son:
  - Reversión, de las provisiones asociadas a las entregas del producto terminado residencial por importe de 1,03 M.€, frente a las revertidas en el mismo periodo de 2022 (14,93 M.€) de las que 1,77 M.€ son por producto residencial y 13,16 M.€. por venta de suelo.
  - Reversión de provisión de existencias (suelos) por importe de 0,35 M.€, frente a la dotación realizada en el mismo periodo de 2022 (0,32 M.€).

3. Dotación por riesgos (clientes, litigios, garantía decenal del producto entregado, etc.) por importe de 0,18 M.€, frente a la reversión realizada en el mismo periodo de 2022 (1,13 M.€)

- El Resultado Bruto de Explotación – “EBITDA Ajustado” (incluye las provisiones asociadas al activo circulante por importe de 1,20 M.€), disminuye un 22,0%, situándose en 29,04 M.€, frente a los 37,23 M.€ del primer semestre de 2022, debido al retraso en la entrega de nuevas promociones en 2023 y por la venta en 2022 de suelo con un impacto positivo de 2,79 M.€.

El desglose por áreas negocio del Resultado Bruto de Explotación – “EBITDA Ajustado” es:

- El área de promoción disminuye un 106,7%, situándose en -0,59 M.€, frente a los 8,85 M.€ del primer semestre de 2022.
  - El área de patrimonio incrementa un 4,4%, situándose en 29,63 M.€, frente a los 28,38 M.€ del primer semestre de 2022.
- El impacto por valoración de los activos patrimoniales (NIC 40) recogido en los estados financieros, según la valoración realizada por expertos independientes a 30 de junio de 2023, ha supuesto un resultado negativo de 15,03 M.€ (-1,0% variación valor respecto a dic. 2022), frente a los 20,33 M.€ positivos en el primer semestre de 2022. Esta valoración recoge los impactos del incremento en las yields exigidas por los inversores por el encarecimiento de los costes de capital.
  - El resultado financiero en el primer semestre de 2023 ha sido negativo por importe de 7,97 M.€, frente a un importe negativo de 1,34 en el mismo periodo de 2022. Esta variación negativa interanual de 6,63 M.€, se justifica por un incremento de 2,15 M.€ de coste financiero ordinario debido al alza del euribor y por 4,48 M.€ de resultado financiero extraordinario positivo producido en 2022

Sin considerar el impacto de estos otros ingresos financieros atípicos u extraordinarios, el resultado financiero ordinario del Grupo en el primer semestre de 2023, este hubiera alcanzado el importe de -8,06 M.€ frente a los -5,91 M.€ del mismo periodo de 2022, lo cual supone un incremento del 36,4%, debido al alza de los costes por la financiación referenciada al euribor.

- En resumen, el beneficio antes de impuestos a junio de 2023 asciende a 7,13 M.€, frente a los 57,43 M.€ en el mismo periodo de 2022 (-87,6%). Este descenso se origina principalmente por:
  1. Menor resultado por valoración de los activos patrimoniales (-35,36 M.€).
  2. Al menor resultado operativo (-7,73 M.€), que se origina por la disminución de entregas en promociones y contrarrestado por el incremento del resultado en el área de patrimonio.
  3. Y al incremento del resultado financiero, como consecuencia del encarecimiento del coste financiero motivado por el alza del euribor, y por los ingresos financieros extraordinarios en el primer semestre de 2022 (-6,63 M.€).
- El BDI a 30 de junio de 2023 se sitúa en 6,02 M.€, lo que supone una disminución del 86,0% respecto a los 42,87 M.€ del mismo periodo de 2022, donde destaca la caída por valoración de activos patrimoniales (-26,52 M.€), además de lo expuesto en los puntos anteriores.
- El Resultado Neto atribuible alcanzó 5,52 M.€ a 30 de junio de 2023, un 86,4% inferior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior (40,61 M.€), destacando el impacto de la valoración de activos patrimoniales (-24,60 M.€).

## ENDEUDAMIENTO

### NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos del área patrimonial por alquileres de los inmuebles de Realia ascienden a 44,47 M.€ al 30 de junio de 2023, con un aumento del 1,8% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (43,70 M.€.), que se justifica: 1) Por las actualizaciones de rentas; 2) por incremento en el porcentaje de ocupación en oficinas; 3) mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR); y 4) contrarrestado por el resultado obtenido en el primer semestre de 2022 por la venta de inmovilizado, debido a la devolución de una plusvalía municipal, sin este ingreso extraordinario de 2022, el incremento de los ingresos alcanzaría un 4,1%
- La ocupación global de los inmuebles de uso terciario en explotación, incluyendo la sociedad consolidada por el método de la participación (As Cancelas Siglo XXI, SL), se sitúa en el 92,3% a junio de 2023 frente al 91,5% de junio 2022, que supone un ligero aumento del 0,8%.
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), teniendo a 30 de junio de 2023 un total de 128 viviendas en Tres Cantos (Madrid), frente a las 85 viviendas en explotación en el mismo periodo de 2022. Actualmente están formalizados contratos de alquiler por el 100,0% de la superficie, mismo % de ocupación que tenía en junio de 2022.
- Realia está finalizando el desarrollo del proyecto para la construcción de 152 viviendas destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), con una inversión total prevista de 34,09 M.€, de la cual está pendiente 0,89 M.€, y cuya explotación está prevista que comience en el próximo trimestre.

### NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- A 30 de junio de 2023 se ha continuado con las entregas del stock del producto terminado en las distintas promociones, habiéndose entregado 23,5 unidades por un importe de 6,67 M. €, frente a las 70 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2022 por importe de 21,84 M.€ y la venta del suelo en Pinto (Madrid) y San Juan (Alicante) por importe de 11,93 M.€, que supuso un impacto positivo en el resultado de explotación de 2,79 M.€ Este desfase obedece a los distintos calendarios de entregas de las distintas promociones, y se ira corrigiendo a lo largo de 2023.
- Realia cuenta a 30 de junio de 2023 con un stock de 309,5 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 118 de ellas se encuentran reservadas o vendidas. Además, cuenta con 25 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- La cartera de suelo actual de Realia, en sus distintos estadios urbanísticos, asciende a 6.965.680 m<sup>2</sup> de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.731.802 m<sup>2</sup>.

**2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS**
**PRINCIPALES MAGNITUDES**

(Millones de euros)	1S 2023	1S 2022	Var. (%)
<b>Ingresos Explotación</b>	<b>53,85</b>	<b>79,73</b>	<b>-32,5</b>
Ingresos patrimonio	44,47	43,70	1,8
Ingresos promociones	7,35	34,10	-78,4
Ingresos servicios y otros	2,03	1,93	5,2
<b>Resultado Bruto de Explotación (EBITDA Ajustado) <sup>(1)</sup></b>	<b>29,04</b>	<b>37,23</b>	<b>-22,0</b>
<b>Resultado Financiero</b>	<b>-7,97</b>	<b>-1,34</b>	<b>494,0</b>
<b>BDI</b>	<b>6,02</b>	<b>42,87</b>	<b>-86,0</b>
<b>Resultado Neto atribuible</b>	<b>5,52</b>	<b>40,61</b>	<b>-86,4</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>507,73</b>	<b>521,70</b>	<b>-2,7</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>0,007</b>	<b>0,050</b>	<b>-86,0</b>

<sup>(1)</sup> incluye provisiones asociadas al activo circulante

**3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS**

DATOS OPERATIVOS	1S 2023	1S 2022	Var. (%)
<b>Área de Patrimonio</b>			
<b>Superficie Total alquilable s/r (m2)</b>	<b>418.539</b>	<b>413.852</b>	<b>1,1</b>
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	403.879	403.879	
- Uso residencial (BTR)	14.660	9.973	
<b>Ocupación (%)</b>	<b>92,6%</b>	<b>91,7%</b>	<b>0,9</b>
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	92,3%	91,5%	
- Uso residencial (BTR)	100,0%	100,0%	
<b>Área de Promociones</b>			
<b>Unidades (viv+locales) entregadas</b>			
M. €	6,67	21,84	-69,5
Unidades	23,5	70	-66,4
<b>Nº Empleados</b>	<b>78</b>	<b>81</b>	<b>-3,7</b>

Número de Empleados	1S 2023	1S 2022	Var. (%)
<b>Totales <sup>(1)</sup></b>	<b>78</b>	<b>81</b>	<b>-3,7</b>
Realia Business	42	42	0,0
Realia Patrimonio	7	6	16,7
Hermanos Revilla <sup>(1)</sup>	29	33	-12,1

(1) Incluye 24 y 28 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios en los años 2023 y 2022.

**4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA**

(M.€)	1S 2023	1S 2022	Var. (%)
<b>Ingresos Totales Explotación</b>	<b>53,85</b>	<b>79,73</b>	<b>-32,5</b>
Rentas	34,91	32,98	5,9
Provisión Gastos	9,52	9,57	-0,5
Rtdo. Ventas Inmovilizado	-	1,00	-100,0
Promoción y suelo	6,67	33,77	-80,2
Servicios	2,03	1,93	5,2
Otros ingresos (promoción y patrimonio)	0,72	0,48	50,0
<b>Margen Bruto (Ajustado) <sup>(1)</sup></b>	<b>31,96</b>	<b>39,69</b>	<b>-19,5</b>
Alquileres	31,63	30,27	4,5
Promoción y suelo	-0,33	8,91	-103,7
Servicios	0,66	0,51	29,4
Costes Estructura	-2,92	-2,46	-18,7
<b>Resultado Bruto de Explotación (EBITDA Ajustado) <sup>(1)</sup></b>	<b>29,04</b>	<b>37,23</b>	<b>-22,0</b>
Amortizaciones	-0,11	-0,14	21,4
Deterioros y otros resultados	-	-0,04	100,0
<b>EBIT</b>	<b>28,93</b>	<b>37,05</b>	<b>-21,9</b>
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	-15,03	20,33	-173,9
Resultado financiero neto	-7,97	-1,34	-494,8
Puesta en equivalencia	1,20	1,39	-13,7
<b>Beneficio antes de Impuestos</b>	<b>7,13</b>	<b>57,43</b>	<b>-87,6</b>
Impuestos	-1,11	-14,56	92,4
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>6,02</b>	<b>42,87</b>	<b>-86,0</b>
Socios externos	0,50	2,26	-77,9
<b>Beneficio Neto Atribuible</b>	<b>5,52</b>	<b>40,61</b>	<b>-86,4</b>

<sup>(1)</sup> incluye provisiones asociadas al activo circulante

- Los ingresos totales de explotación han alcanzado 53,85 M.€, reduciéndose un 32,5% frente al mismo periodo del ejercicio 2022 (79,73 M.€), principalmente por:
  1. Las menores entregas del producto terminado en stock en las distintas promociones, habiéndose entregado 23,5 unidades por un importe de 6,67 M.€, frente a las 70 unidades del mismo periodo de 2022 por importe de 21,84 M.€, y a la venta del suelo en Pinto (Madrid) y San Juan (Alicante) por importe de 11,93 M.€, que supuso un impacto positivo en el resultado de explotación en el ejercicio 2022 de 2,79 M.€. Esta disminución de ingresos se irá recuperando en el segundo semestre del ejercicio 2023 con la entrega de nuevas promociones, de acuerdo con el calendario previsto.

2. Las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 34,91 M.€ al 30 de junio de 2023 (64,8% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 5,9% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (32,98 M.€.), que obedece básicamente a las mayores rentas generadas por actualizaciones contractuales, al incremento del porcentaje de ocupación de oficinas y a las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR).

La provisión de gastos repercutidos a los arrendatarios asciende a 9,52 M.€ a 30 de junio de 2023, frente a 9,57 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2022, lo que representa un ligero descenso del 0,5%. Esta reducción viene inducida por el menor coste de mantenimiento de los edificios, al mejorar la gestión y reducirse la inflación.

- El Resultado Bruto de Explotación – “EBITDA Ajustado” (incluye las provisiones asociadas al activo circulante por importe de 1,20 M.€), disminuye un 22,0%, situándose en 29,04 M.€, frente a los 37,23 M.€ del primer semestre de 2022, debido al retraso en la entrega de nuevas promociones en 2023 y por la venta en 2022 de suelo con un impacto positivo de 2,79 M.€.

El desglose por áreas negocio del Resultado Bruto de Explotación – “EBITDA Ajustado” es:

- El área de promoción disminuye un 106,7%, situándose en -0,59 M.€, frente a los 8,85 M.€ del primer semestre de 2022.
- El área de patrimonio incrementa un 4,4%, situándose en 29,63 M.€, frente a los 28,38 M.€ del primer semestre de 2022.

- La dotación\reversión neta de provisiones ha ascendido a un total de +1,20 M.€ al 30 de junio de 2023, frente a +15,74 M.€ en el mismo periodo 2022, con el siguiente desglose:

Desglose Provisiones (M.€)	1S 2023		1S 2022	
	Área Promoción y suelo	Área Patrimonio	Área Promoción y suelo	Área Patrimonio
Producto terminado residencial / Venta suelo	1,03		14,93	
Suelos y obra en curso	0,35	-	-0,13	-0,19
Otros (clientes, litigios, garantía decenal, etc.)	-0,32	0,14	1,04	0,09
<b>Total Provisiones por área</b>	<b>1,06</b>	<b>0,14</b>	<b>15,84</b>	<b>-0,10</b>
<b>Total Provisiones</b>	<b>1,20</b>		<b>15,74</b>	

- El impacto por valoración de los activos patrimoniales (NIC 40) recogido en los estados financieros a junio de 2023, según la valoración realizada por expertos independientes a 30 de junio de 2023, ha supuesto un resultado negativo de 15,03 M.€, frente a los 20,33 M.€ positivos de junio de 2022. Esta valoración recoge los impactos del incremento en las yields exigidas por los inversores por el encarecimiento de los costes de capital.
- El resultado financiero en el primer semestre de 2023 ha sido negativo por importe de 7,97 M.€, frente a un importe negativo de 1,34 en el mismo periodo de 2022. Esta variación negativa interanual de 6,63 M.€, se justifica por un incremento de 2,15 M.€ de coste financiero ordinario debido al alza del euríbor y por 4,48 M.€ de resultados financieros extraordinarios positivos producidos en 2022.



Sin considerar el impacto de estos otros ingresos financieros, el resultado financiero ordinario del Grupo en el primer semestre de 2023, este hubiera alcanzado el importe de -8,06 M.€ frente a los -5,91 M.€ del mismo periodo de 2022, lo cual supone un incremento del 36,4%, debido al alza de los costes por la financiación referenciada al euríbor.

Dentro del resultado financiero del Grupo se han producido otros resultados financieros positivos a junio de 2023 por 1,13 M.€, que se corresponden principalmente con la adquisición de un 33,3% de la sociedad Inversiones Inmob. Rusticas y Urbanas 2000, S.L. En el mismo periodo de 2022 se había cobrado 2,52 M.€ de intereses de demora en la resolución favorable de un litigio fiscal, así como 2,40 M.€ de variación en el valor razonable de un pasivo financiero.

- En resumen, el beneficio antes de impuestos a junio de 2023 asciende a 7,13 M.€, frente a los 57,43 M.€ en el mismo periodo de 2022 (-87,6%). Este descenso se origina principalmente por:
  1. Menor resultado por valoración de los activos patrimoniales (-35,36 M.€).
  2. Al menor resultado operativo (-7,73 M.€), que se origina por la disminución de entregas en promociones y contrarrestado por el incremento del resultado en el área de patrimonio.
  3. Y al incremento del resultado financiero, como consecuencia del encarecimiento del coste financiero motivado por el alza del euríbor, y por los ingresos financieros extraordinarios en el primer semestre de 2022 (-6,63 M.€).
  
- El BDI a 30 de junio de 2023 se sitúa en 6,02 M.€, lo que supone una disminución del 86,0% respecto a los 42,87 M.€ del mismo periodo de 2022, donde destaca la caída por valoración de activos patrimoniales (-26,52 M.€), además de lo expuesto en los puntos anteriores.
  
- El Resultado Neto atribuible alcanzó 5,52 M.€ a 30 de junio de 2023, un 86,4% inferior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior (40,61 M.€), destacando el impacto de la valoración de activos patrimoniales (-24,60 M.€).

## 5.- BALANCE CONSOLIDADO

(M.€)	ACTIVO	1S 2023	2022	PASIVO	1S 2023	2022
Inmovilizado material		0,61	0,63	Patrimonio neto atribuido	1.151,44	1.177,08
Inversiones inmobiliarias		1.505,11	1.509,15	Minoritarios	63,35	75,88
Existencias		358,52	352,76	Deuda con entidades de crédito y asimilados	547,78	566,20
Activos por derivados financieros		9,99	11,41	Acreedores y cuentas a pagar	42,71	34,37
Deudores y cuentas a cobrar		14,37	21,58	Dividendo activo a pagar	40,55	-
Tesorería y equivalentes		30,06	35,65	Otros pasivos	232,64	238,70
Otros activos		159,81	161,05			
<b>Total Activo</b>		<b>2.078,47</b>	<b>2.092,23</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>2.078,47</b>	<b>2.092,23</b>

6.- ESTRUCTURA FINANCIERA

(M.€)	Área Patrimonio	Área Promoción y Suelo	1S 2023	1S 2022	Var. (%)	dic. 2022	Var. (%) 1S 2023 s/ dic. 2022
Ptmo. Intragrupo	65,00	-	65,00	70,00	-7,1	70,00	-7,1
Ptmo. Fuera Grupo	-	-	-	3,59	-100,0	3,59	-100,0
Sindicados	440,49	-	440,49	453,03	-2,8	453,03	-2,8
Otros Préstamos	46,00	-	46,00	46,98	-2,1	46,00	0,0
Valoración Derivados	-9,99	-	-9,99	-3,21	-211,2	-11,41	12,4
Intereses	4,03	-	4,03	2,00	101,5	3,45	16,8
Gastos de formalización y ajuste valoración refinanciación	-7,74	-	-7,74	-11,96	35,3	-9,87	21,6
<b>Deuda financiera bruta</b>	<b>537,79</b>	<b>-</b>	<b>537,79</b>	<b>560,43</b>	<b>-4,0</b>	<b>554,79</b>	<b>-3,1</b>
Tesorería	15,31	14,75	30,06	38,73	-22,4	35,65	-15,7
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>522,48</b>	<b>-14,75</b>	<b>507,73</b>	<b>521,70</b>	<b>-2,7</b>	<b>519,14</b>	<b>-2,2</b>

- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 537,79 M.€ a 30 de junio de 2023, frente a los 560,43 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2022 (-4,0%). Esta disminución de deuda se origina principalmente por las distintas amortizaciones realizadas con la generación de Cash-Flow del Grupo.
- La tesorería y equivalentes a 30 de junio de 2023 asciende a 30,06 M.€, frente a los 38,73 M.€ de junio de 2022; que se destinarán, junto al cash-flow que se genere; al repago de la deuda, la finalización de las promociones en curso, inicio de nuevas promociones, desarrollo de la actividad “Build to Rent” (BTR), la realización de capex de los actuales activos y a la adquisición de nuevos proyectos.
- Consecuentemente, a 30 de junio de 2023, el Grupo Realia tiene una deuda financiera neta de 507,73 M.€, frente a los 521,70 M.€ de junio de 2022 (-2,7%).
- El resultado financiero en el primer semestre de 2023 ha sido negativo por importe de 7,97 M.€, frente a un importe negativo de 1,34 en el mismo periodo de 2022. Esta variación negativa interanual de 6,63 M.€, se justifica por un incremento de 2,15 M.€ de coste financiero ordinario debido al alza del euribor y por 4,48 M.€ de resultados financieros extraordinarios positivos producidos en 2022.

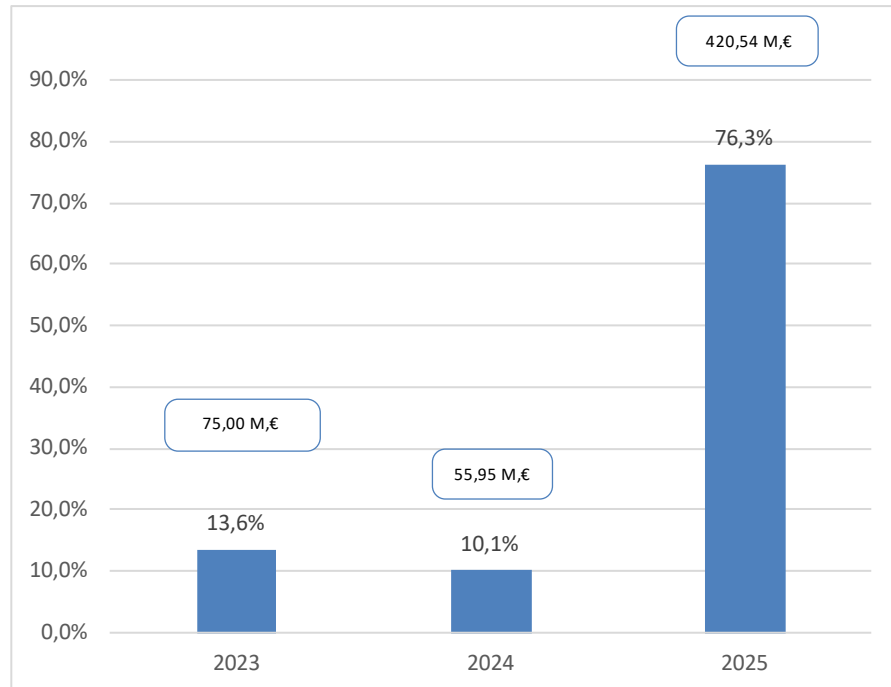
Sin considerar el impacto de estos otros ingresos financieros, el resultado financiero ordinario del Grupo en el primer semestre de 2023, este hubiera alcanzado el importe de -8,06 M.€ frente a los -5,91 M.€ del mismo periodo de 2022, lo cual supone un incremento del 36,4%, debido al alza de los costes por la financiación referenciada al euribor.

Dentro del resultado financiero del Grupo se han producido otros resultados financieros positivos a junio de 2023 por 1,13 M.€, que se corresponden principalmente con la adquisición de un 33,3% de la sociedad Inversiones Inmob. Rusticas y Urbanas 2000, S.L. En el mismo periodo de 2022 se había cobrado 2,52 M.€ de intereses de demora en la resolución favorable de un litigio fiscal, así como 2,40 M.€ de variación en el valor razonable de un pasivo financiero.

- El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 2,88% a 30 de junio de 2023, frente al 1,62% en el mismo periodo del año 2022.

- Al cierre del primer semestre del ejercicio 2023, el vencimiento de la deuda total del Grupo se distribuye según el siguiente cuadro:

**Vencimiento Deuda Financiera Bruta**



**7.- VALORACIÓN DE ACTIVOS**

- La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo Realia ha sido realizada por dos expertos independientes:
  - CBRE (CB Richard Ellis) ha determinado el valor razonable de los activos a junio de 2023 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 2022 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 2023 se han mantenido la valoración de dic. 2022, actualizando a precio de mercado aquellas unidades que han sido terminadas en el primer semestre de 2023, así como incrementando las inversiones realizadas y disminuyendo por las entregas realizadas en el primer semestre del año 2023.

(M.€)	DATOS jun. 2023	DATOS dic. 2022	% var. jun.23 s/ dic.22
	Importe M.€	Importe M.€	
Activos en renta	1.472,5	1.478,0	-0,4%
Activos en desarrollo	37,4	35,8	4,5%
Suelo Pendiente desarrollo	42,8	42,8	0,0%
<b>TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES <sup>(1)</sup></b>	<b>1.552,7</b>	<b>1.556,6</b>	<b>-0,3%</b>
Cartera de suelo	289,3	286,9	0,8%
Promociones en curso	31,9	43,6	-26,8%
Promociones terminadas	53,5	31,3	70,9%
Suelo Resid. y otros en Soc. Patrimoniales	11,9	12,1	-1,7%
<b>TOTAL ACTIVOS RESIDENCIAL</b>	<b>386,6</b>	<b>373,9</b>	<b>3,4%</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1.939,3</b>	<b>1.930,5</b>	<b>0,5%</b>

(1) Incluye 51,5 M.€ en jun. 23 y dic.22, del valor del activo de la sociedad As Cancelas, consolidada por método de la participación. También se incluyen las inversiones en los activos realizadas en el primer semestre de 2023 por 11,1 M.€. El valor “like for like” de mercado de los activos patrimoniales disminuye un 1%.

- El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 1,552.7 M.€ a junio de 2023; frente a los 1.556,6 M.€ de diciembre 2022 (-0,3%).

Las valoraciones de los activos patrimoniales se han visto afectadas por el incremento de los tipos de interés que conllevan un alza de las rentabilidades solicitadas por los inversores.

- Las inversiones realizadas en el primer semestre del ejercicio 2023 por importe de 11,1 M.€, se corresponden con:
  - Activos en renta por importe de 3,0 M.€. (incluye inversiones de la sociedad As Cancelas XXI consolidada por el método de la participación).
  - Activos en desarrollo (BTR) por importe de 8,1 M.€.

Si estas inversiones no se hubieran realizado y homogeneizáramos los activos existentes a junio de 2023, el valor razonable de los activos patrimoniales disminuiría 1,0% (-15,03 M.€)

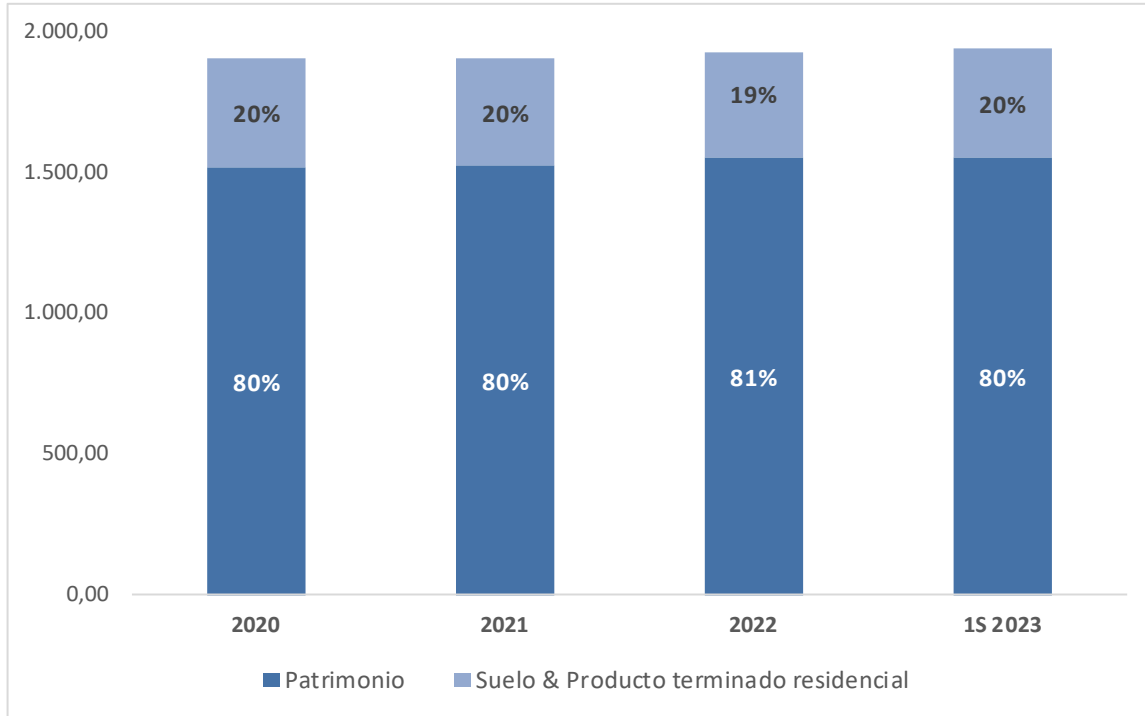
- Los activos en renta incluyen:
  - Un activo destinado a la actividad Build to Rent (BTR) de 85 viviendas situadas en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), y cuya valoración se ha mantenido en junio 2023, respecto a diciembre de 2022.
  - Nueva incorporación, en abril de 2023, de un activo destinado a la actividad Build to Rent (BTR) de 43 viviendas situadas en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), con una valoración de 10,2 M.€ a junio de 2023, un 22,9% de incremento respecto diciembre de 2022 (8,30 M.€), y donde se ha realizado una inversión en el primer semestre de 2023 por importe de 0,6 M. €.
- Los activos en desarrollo, a 30 de junio de 2023, corresponden a un proyecto para la construcción de 152 viviendas 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 386,6 M.€ a junio de 2023, frente a la valoración de diciembre de 2022 que alcanzó la cifra de 373,9 M.€ (+3,4%). Si homogeneizáramos los activos existentes a junio de 2023 (habiéndose actualizado el valor del producto terminado en el primer semestre de 2023 a precio de mercado, eliminando las inversiones realizadas y ajustando el producto entregado y la venta de suelo), el valor razonable de los activos residenciales aumentaría un 2,0% (7,4 M.€).

Las principales variaciones en las valoraciones de los activos residenciales son:

- Inversiones realizadas en suelo durante el primer semestre del ejercicio 2023 por importe de 0,9 M.€.
- Inversiones realizadas en las promociones en curso durante el primer semestre del ejercicio 2023 por importe de 10,79 M.€.
- Disminución de la valoración en; 6,3 M.€ del producto terminado por las entregas realizadas.

- El 80% del GAV total corresponde al negocio patrimonial (1.552,7 M. €) y el 20% restante al negocio residencial (386,6 M. €)

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



**Valoración del Negocio Patrimonial**

	Nº Edif.	m2	GAV jun. 2023 (M.€)	GAV dic. 2022 (M.€)	Var. (%)	Valor €/m2	Yield 1S 2023 (%) <sup>1</sup>	Yield dic. 2022 (%) <sup>1</sup>
<b>Oficinas</b>	<b>26</b>	<b>224.749</b>	<b>1.113,4</b>	<b>1.125,7</b>	<b>-1,1</b>	<b>4.954,0</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,7%</b>
CBD <sup>2</sup>	11	82.439	618,3	621,5	-0,5	7.500,1	4,3%	4,2%
BD <sup>3</sup>	3	42.653	185,6	187,2	-0,9	4.351,4	5,2%	4,9%
Periferia/Otros	12	99.656	309,5	317,0	-2,4	3.105,7	5,8%	5,5%
<b>C. Comerciales</b>	<b>6</b>	<b>136.719</b>	<b>304,5</b>	<b>307,7</b>	<b>-1,0</b>	<b>2.227,2</b>	<b>6,6%</b>	<b>6,5%</b>
<b>Otros Activos <sup>4</sup></b>	<b>6</b>	<b>42.411</b>	<b>25,8</b>	<b>26,0</b>	<b>-0,8</b>	<b>608,3</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,4%</b>
<b>Residencial (B.T.R.)</b>	<b>2</b>	<b>14.660</b>	<b>28,8</b>	<b>18,6</b>	<b>54,8</b>	<b>1.964,6</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,3%</b>
<b>Total en Explotación</b>	<b>40</b>	<b>418.539</b>	<b>1.472,5</b>	<b>1.478,0</b>	<b>-0,4</b>	<b>3.518,2</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,1%</b>
<b>Suelo en Desarrollo (B.T.R.)</b>	<b>1</b>	<b>21.890</b>	<b>37,4</b>	<b>35,8</b>	<b>4,5</b>	<b>1.708,5</b>		
<b>Suelo pdte. Desarrollo</b>		<b>115.076</b>	<b>42,8</b>	<b>42,8</b>	<b>0,0</b>	<b>371,9</b>		
<b>Total</b>	<b>41</b>	<b>555.505</b>	<b>1.552,7</b>	<b>1.556,6</b>	<b>-0,3</b>	<b>2.795,1</b>		

<sup>1.</sup> Yield: renta actual bruta anualizada (CBRE) dividida entre el valor GAV de los activos

<sup>2.</sup> Zona central de negocios

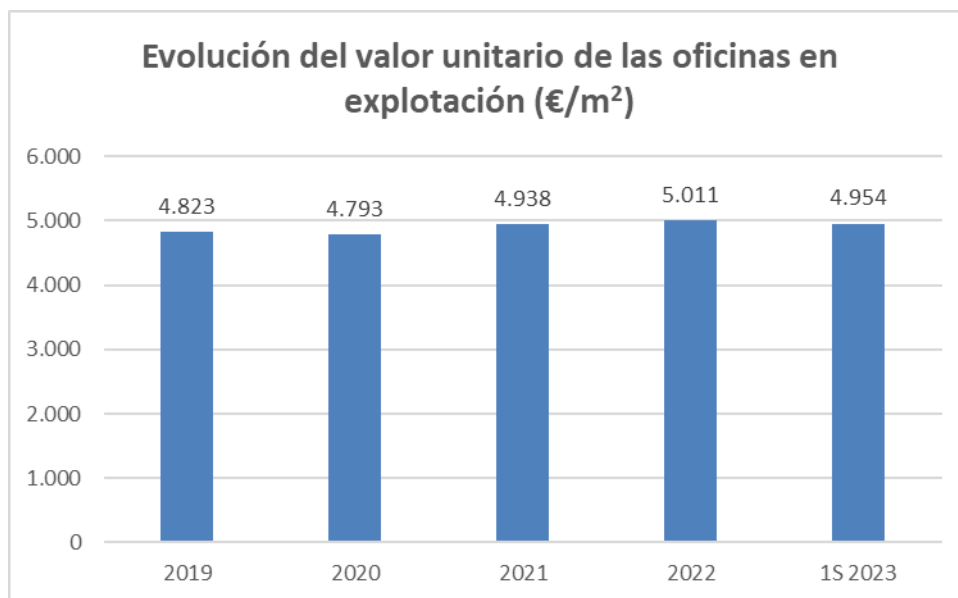
<sup>3.</sup> Área metropolitana, excluyendo CBD.

<sup>4.</sup> Inmuebles; Nave industrial en Logroño y otros activos como locales, garajes, ...

- El valor de mercado de los activos de patrimonio a 30 de junio de 2023 es de 1,552,7 M.€, un 0,3% inferior al de diciembre 2022.

Como ya se ha comentado anteriormente en este punto. Si homogeneizamos los activos existentes a junio de 2023 (eliminado las inversiones del ejercicio 2023), el valor de mercado de los activos patrimoniales disminuye el 1,0%.

- A 30 de junio de 2023 la Yield de la cartera patrimonial en explotación es del 5,2% (renta actual bruta anualizada (CBRE) dividida entre el valor de los activos según CBRE), frente al 5,1% de diciembre de 2022.



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

Activos	Localización	Uso	SBA
Torre REALIA	Madrid	Oficinas	28.424
Torre REALIA BCN	Barcelona	Oficinas	31.964
Paseo de la Castellana,41	Madrid	Oficinas	4.584
Plaza Nueva Parque Comercial	Leganés	Retail	52.675
Salvador de Madariaga 1	Madrid	Oficinas	25.398
C.C. Ferial Plaza	Guadalajara	Retail	32.440
C.C. As Cancelas (50%)	Santiago Compostela	Retail	25.132
María de Molina 40	Madrid	Oficinas	9.686
Albasanz 16	Madrid	Oficinas	19.550
Príncipe de Vergara 132	Madrid	Oficinas	8.836
C.N. Méndez Álvaro	Madrid	Oficinas	13.247



Valor del Negocio Residencial

(M.€)	GAV jun. 2023	GAV dic. 2022	Var. (%) jun. 2023 s/ dic. 2022
Cartera de suelo	289,3	286,9	0,8%
Promociones en curso	31,9	43,6	-26,8%
Promociones terminadas	53,5	31,3	70,9%
Cartera de suelo y otros en soc. patrimoniales	11,9	12,1	-1,7%
<b>Total Valor Activos Residenciales</b>	<b>386,6</b>	<b>373,9</b>	<b>3,4%</b>

- El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 386,6 M.€ a junio de 2023, frente a la valoración de diciembre de 2022 que alcanzó la cifra de 373,9 M.€ (+3,4%). Si homogeneizamos los activos existentes a junio de 2023 (habiéndose actualizado el valor del producto terminado en el primer semestre de 2023 a precio de mercado, eliminando las inversiones realizadas y ajustando el producto entregado y la venta de suelo), el valor razonable de los activos residenciales se aumentaría un 2,0%.

Las principales variaciones de los activos residenciales son:

- Inversiones realizadas en suelo durante el primer semestre del ejercicio 2023 por importe de 0,9 M.€.
- Inversiones realizadas en las promociones en curso durante el primer semestre del ejercicio 2023 por importe de 10,79 M.€.
- Disminución de la valoración en; 6,3 M.€ del producto terminado por las entregas realizadas.

Valor de la cartera de Suelo

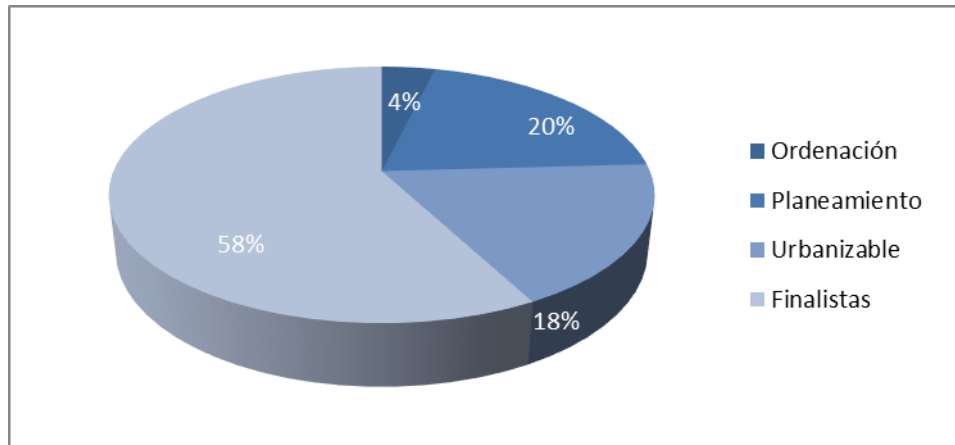
	Superficie bruta m2 - jun. 2023	Edificabilidad m2 - jun. 2023	Edificabilidad m2 - dic. 2022	GAV jun. 2023 M.€ (*)	GAV dic. 2022 M.€ (*)	Var. GAV (%) jun. 2023 s/ dic. 2022
Ordenación	3.601.917	96.155	96.155	11,3	11,4	-0,9%
Planeamiento	2.413.437	923.035	923.035	60,8	60,7	0,2%
Urbanizable	497.100	235.266	237.274	54,1	53,3	1,5%
Finalistas	453.227	477.346	479.694	172,8	171,2	0,9%
<b>Total</b>	<b>6.965.680</b>	<b>1.731.802</b>	<b>1.736.158</b>	<b>299,0</b>	<b>296,6</b>	<b>0,8%</b>

(\*) Incluye valoración de la cartera de suelo en soc. patrimoniales por 9,7 M.€, en junio 2023 y 2022.

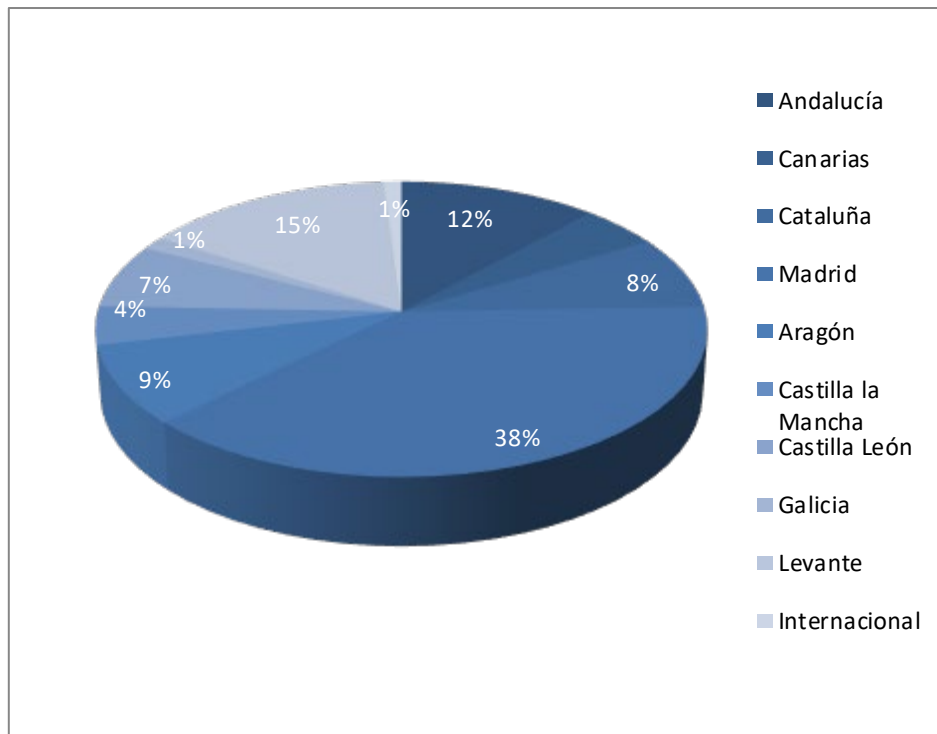
Las variaciones más significativas en la edificabilidad de la cartera de suelo se han producido por el traspaso de 7.500 m<sup>2</sup> (Finalista) como consecuencia del inicio de una nueva promoción “Hato Verde Soul” en Guillena (Sevilla) y la reclasificación de 3.144 m<sup>2</sup> (Urbanizable) correspondientes a “Les Villes del Golf F-III-Parcelas” en San Vicent de Montalt (Barcelona).

**Distribución GAV Suelos (M.€)**

**Por situación Urbanística**



**Por Zonas**



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

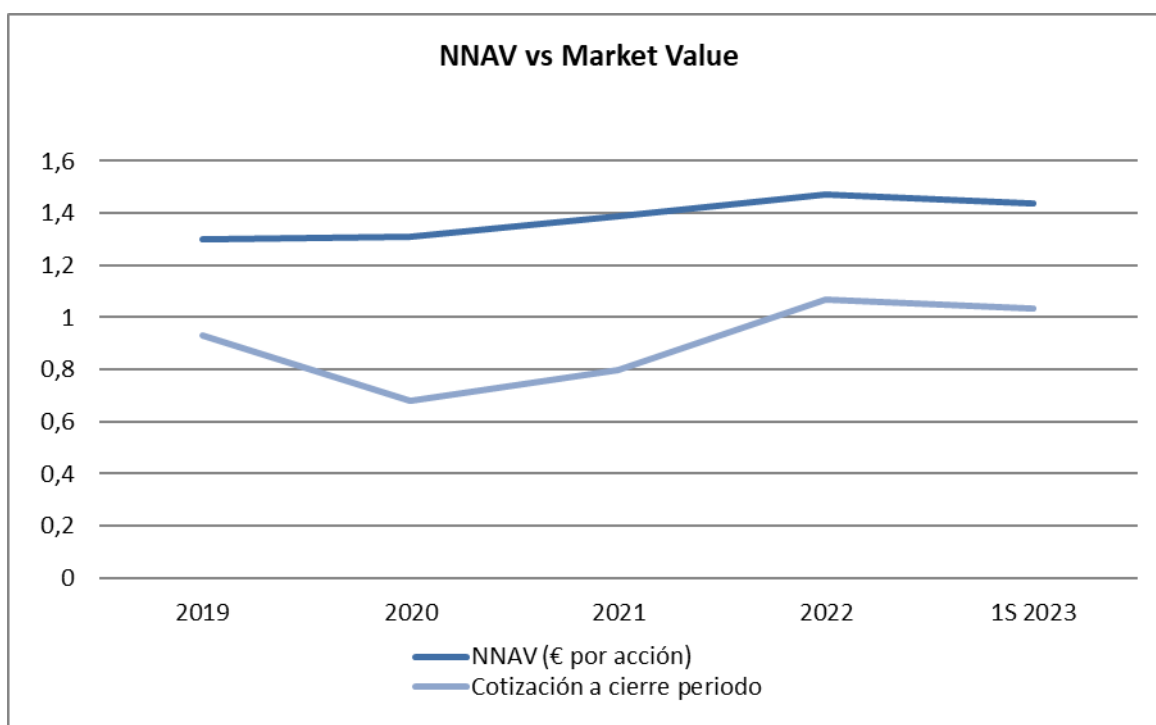
(M.€)	PATRIMONIO		PROMOCIÓN		TOTAL		Var. %
	1S 2023	2022	1S 2023	2022	1S 2023	2022	
<b>Valor de Mercado (GAV)</b>	<b>1.553</b>	<b>1.557</b>	<b>387</b>	<b>374</b>	<b>1.940</b>	<b>1.931</b>	<b>0,5</b>
A deducir							
Minoritarios	-76	-77	-2	-19	-78	-96	18,8
<b>Valor mercado participación Realia (1)</b>	<b>1.477</b>	<b>1.480</b>	<b>385</b>	<b>355</b>	<b>1.862</b>	<b>1.835</b>	<b>1,5</b>
<b>Valor contable a dominio Realia (2)</b>	<b>798</b>	<b>796</b>	<b>359</b>	<b>336</b>	<b>1.157</b>	<b>1.132</b>	<b>2,2</b>
Plusvalías a dominio (1)-(2)	679	684	26	19	705	703	0,3
A deducir							
Impuestos	-169	-171	-7	-5	-176	-176	0,0
Plusvalías después de impuestos	510	513	19	14	529	527	0,4
Ajustes NIC 40					-509	-512	
Recursos Propios					1.151	1.177	-2,2
<b>NNAV después de impuestos</b>					<b>1.171</b>	<b>1.192</b>	<b>-1,8</b>
Nº de acciones (descontada autocartera, en millones)					811	811	0,0
<b>NNAV después de impuestos por acción (€/acción)</b>					<b>1,44</b>	<b>1,47</b>	<b>-2,0</b>

- El valor de liquidación neto de Realia (NNAV), a 30 de junio de 2023, se sitúa en 1,44 euros por acción, un 2,0% inferior al de diciembre 2022, por la disminución de Recursos Propios por el acuerdo del reparto de dividendo aprobado en Junta General de la Sociedad el 14 de junio de 2023, de 0,05 € por acción.
- 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>1.151</b>
Ajustes:	
+ Plusvalías netas Inmovilizado material (uso propio)	0
+ Plusvalías netas Existencias	20
<b>PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO (M.€)</b>	<b>1.171</b>
Número acciones (deducida autocartera)	811.089.229
<b>NNAV POR ACCIÓN (euros)</b>	<b>1,44</b>

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

	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>1S 2023</b>
NNAV (M.€)	1.064	1.059	1.129	1.192	1.171
NNAV (€ por acción)	1,3	1,31	1,39	1,47	1,44
Cotización a cierre periodo	0,93	0,68	0,8	1,07	1,04
Descuento sobre NNAV	-28%	-48%	-43%	-27%	-28%



9.- NEGOCIO PATRIMONIAL

Rentas – Datos consolidados <sup>(1)</sup>

(M.€)	1S 2023	1S 2022	Var. (%)
Rentas <sup>(2)</sup>	34,91	32,98	5,9%
Provisión Gastos <sup>(2)</sup>	9,52	9,57	-0,5%
Rtdo. Venta de Inmovilizado	-	1,00	100,0%
Otros Ingresos	0,04	0,15	-73,3%
<b>Total Ingresos</b>	<b>44,47</b>	<b>43,70</b>	<b>1,8%</b>
Gastos comunes edificios <sup>(2)</sup>	-11,42	-11,60	1,6%
Resto Gastos	-1,56	-1,73	9,8%
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>31,49</b>	<b>30,37</b>	<b>3,7%</b>
<b>Margen bruto s/rentas (%)</b>	<b>90,2%</b>	<b>92,1%</b>	<b>-1,9%</b>
Aplicación/Reversión Provisiones	0,14	-0,10	240,0%
<b>Margen bruto (ajustado por provisiones)</b>	<b>31,63</b>	<b>30,27</b>	<b>4,5%</b>
<b>Margen bruto ajustado s/rentas (%)</b>	<b>90,6%</b>	<b>91,8%</b>	<b>-1,2%</b>

(1) Los datos de este cuadro son consolidados del negocio. No se incluyen datos de la participación As Cancelas.

(2) Incluyen ingresos y gastos por la actividad de Build to Rent "BTR" por importe de 0,53 M.€ y -0,12 M.€ a jun. 2023 y 0,47 M.€ y -0,11 M.€ a jun. 2022, respectivamente.

- Las rentas por alquileres de los activos patrimoniales de Realia ascienden a 34,91 M.€ en el primer semestre del ejercicio 2023 (un 64,8% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 5,9% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (32,98 M. €.), que se justifica: 1) por las actualizaciones de rentas 2) por el incremento en el porcentaje de ocupación en oficinas y 3) mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR).
- El margen bruto ajustado del negocio patrimonial se ha incrementado un 4,5% (31,63 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2022 (30,27 M.€), debido al aumento de las rentas (+5,9%), ligero descenso de la recuperación de gastos comunes (-0,5%) y por la disminución de los gastos de explotación en los edificios motivado principalmente por el impacto de los costes energéticos (-1,6%); y todo ello a pesar del resultado obtenido en el primer semestre de 2022 por importe de 1,00 M.€, por la venta de inmovilizado debido a la devolución de una plusvalía municipal. Sin este ingreso extraordinario de 2022, el incremento del margen bruto ajustado del negocio patrimonial sería del 8,1%.

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

(M.€)	1S 2023	1S 2022	Var. (%)
Rentas <sup>(2)</sup>	37,34	35,26	5,9%
Provisión Gastos <sup>(2)</sup>	10,33	10,37	-0,4%
Rtdo. Venta de Inmovilizado	-	1,00	100,0%
Otros Ingresos	0,04	0,15	-73,3%
<b>Total Ingresos</b>	<b>47,71</b>	<b>46,78</b>	<b>2,0%</b>
Gastos comunes edificios <sup>(2)</sup>	-12,25	-12,47	1,8%
Resto Gastos	-2,01	-2,29	12,2%
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>33,45</b>	<b>32,02</b>	<b>4,5%</b>
<b>Margen bruto s/rentas (%)</b>	<b>89,6%</b>	<b>90,8%</b>	<b>-1,2%</b>
Aplicación/Reversión Provisiones	0,13	0,03	333,3%
<b>Margen bruto (ajustado por provisiones)</b>	<b>33,58</b>	<b>32,05</b>	<b>4,8%</b>
<b>Margen bruto ajustado s/rentas (%)</b>	<b>89,9%</b>	<b>90,9%</b>	<b>-1,0%</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 0,53 M.€ y -0,12 M.€ a jun. 2023 y 0,47 M.€ y -0,11 M.€ a jun. 2022, respectivamente.

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

Rentas por usos

(M.€)	1S 2023	1S 2022	Var. (%)	SBA (m <sup>2</sup> )	Ocup. 1S 2023 (%)	Ocup. 1S 2022 (%)
<b>Oficinas</b>	<b>26,10</b>	<b>24,19</b>	<b>7,9%</b>	<b>224.749</b>	<b>93,1%</b>	<b>90,8%</b>
CBD	12,86	11,83	8,7%	82.439	95,7%	94,2%
BD	4,44	4,24	4,7%	42.653	96,8%	92,2%
Periferia	8,80	8,12	8,4%	99.656	89,3%	87,4%
<b>Centros Comerciales</b>	<b>9,97</b>	<b>9,85</b>	<b>1,2%</b>	<b>136.719</b>	<b>88,7%</b>	<b>90,1%</b>
<b>Residencial (B.T.R.)</b>	<b>0,45</b>	<b>0,40</b>	<b>12,5%</b>	<b>14.660</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Otros</b>	<b>0,82</b>	<b>0,82</b>	<b>0,0%</b>	<b>42.411</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>37,34</b>	<b>35,26</b>	<b>5,9%</b>	<b>418.539</b>	<b>92,6%</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%).

- Los ingresos por rentas operativas en el primer semestre del ejercicio 2023 ascienden a 37,34 M.€ con una subida del 5,9% respecto al mismo periodo de 2022 (35,26 M.€), y obedece básicamente al incremento de rentas por actualizaciones de IPC, al incremento en la ocupación de oficinas, a las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR).
- El margen bruto ajustado del negocio patrimonial operativo se ha incrementado un 4,8% (33,58 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2022 (32,05 M.€), debido al aumento de las rentas (+5,9%), ligero descenso de la recuperación de gastos comunes (-0,4%) y por la disminución de los gastos de explotación en los edificios motivado principalmente por el impacto de los costes energéticos (-1,8%); y todo ello a pesar del resultado obtenido en el primer semestre de 2022 por importe de 1,00 M.€, por la venta de inmovilizado debido a la devolución de una plusvalía municipal. Sin este ingreso extraordinario de 2022, el incremento del margen bruto ajustado operativo del negocio patrimonial sería del 8,1%.
- La ocupación global de los inmuebles en explotación, incluyendo la sociedad consolidada por el método de la participación (As Cancelas Siglo XXI, SL), se sitúa en el 92,6% a junio 2023 frente al 91,7% de junio 2022, que supone un incremento interanual del 0,9%.
- El porcentaje de ocupación de las Oficinas aumenta en un 2,3%, a junio de 2023 respecto al mismo periodo del ejercicio 2022, debido principalmente a los nuevos contratos de alquiler por los espacios que estaban en comercialización. Los ingresos por alquileres de oficinas se han incrementado un 7,9%.
- El porcentaje de ocupación de los Centros Comerciales ha disminuido en un 1,4% a junio de 2023 respecto al mismo periodo del 2022, debido a la salida puntual de inquilinos, cuyos espacios se encuentran en comercialización. A pesar de ello, los ingresos por rentas han aumentado un 1,2%, motivado por la recuperación de las rentas tras los ajustes derivados del covid-19.
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), teniendo a 30 de junio de 2023 un total de 128 viviendas en Tres Cantos (Madrid), frente a las 85 viviendas en explotación en el mismo periodo de 2022. Actualmente están formalizados contratos de alquiler por el 100,0% de la superficie, mismo % de ocupación que tenía en junio de 2022.

Los ingresos por la actividad Residencial Build to Rent (BTR) en el primer semestre del ejercicio 2023 ascienden a 0,45 M.€ con una subida del 12,5% respecto al mismo periodo de 2022 (0,40 M.€), y obedece principalmente a la nueva incorporación de un edificio en abril 2023. La ocupación se sitúa a junio de 2023 en un 100%, igual porcentaje que el mismo periodo del ejercicio 2022.

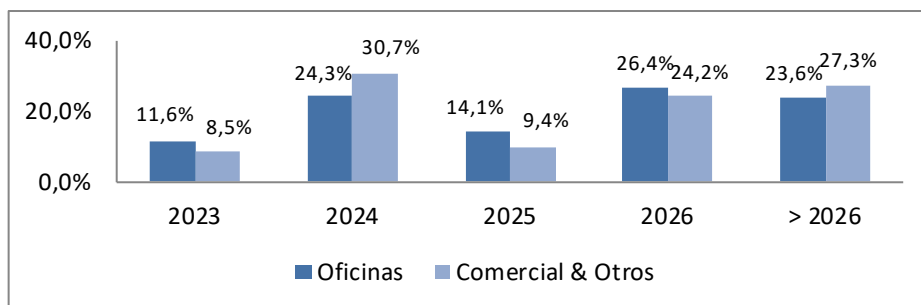
Realia está finalizando el desarrollo del proyecto para la construcción de 152 viviendas destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), con una inversión total prevista de 34,09 M.€, de la cual está pendiente 0,89 M.€, y cuya explotación está prevista que comience en el 3T de 2023.

**Rentas por ciudades**

(M.€)	1S 2023	1S 2022	Var. (%)	SBA (m <sup>2</sup> )	Ocup. 1S 2023 (%)	Ocup. 1S 2022 (%)
<b>Madrid</b>	<b>26,90</b>	<b>25,28</b>	<b>6,4%</b>	<b>262.417</b>	<b>93,3%</b>	<b>91,9%</b>
CBD	13,32	12,27	8,6%	77.495	97,0%	95,5%
BD	5,02	5,01	0,2%	49.896	97,3%	93,3%
Periferia	8,56	8,00	7,0%	135.027	89,7%	89,3%
<b>Barcelona</b>	<b>3,69</b>	<b>3,45</b>	<b>7,0%</b>	<b>32.325</b>	<b>93,2%</b>	<b>93,2%</b>
<b>Resto</b>	<b>6,75</b>	<b>6,53</b>	<b>3,4%</b>	<b>123.797</b>	<b>90,9%</b>	<b>90,9%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>37,34</b>	<b>35,26</b>	<b>5,9%</b>	<b>418.539</b>	<b>92,6%</b>	<b>91,7%</b>

- Por ciudades, observamos que en Madrid aumenta el nivel de rentas (6,4%); con un claro incremento en el área “CBD” (8,6%) y en la “Periferia” (7,0%) motivado por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR).
- En Barcelona observamos un incremento en rentas (7,0%), originado principalmente por actualizaciones de rentas y renovaciones de contratos.
- El resto de ciudades (Guadalajara, Murcia y Santiago) con un incremento en rentas del 3,4%.

**Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas**



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

(M.€)	1S 2023	1S 2022	Var. (%)
<b>Ingresos</b>			
Promoción y suelo	6,67	33,77	-80,2%
Otros	0,68	0,33	106,1%
<b>Total Ingresos</b>	<b>7,35</b>	<b>34,10</b>	<b>-78,4%</b>
<b>Gastos</b>			
Costes venta	-7,56	-39,68	80,9%
Resto costes	-1,18	-1,35	12,6%
<b>Total Gastos</b>	<b>-8,74</b>	<b>-41,03</b>	<b>78,7%</b>
<b>Aplicación/Reversión Provisiones</b>	<b>1,06</b>	<b>15,84</b>	<b>-93,3%</b>
<b>Margen bruto (ajustado por provisiones)</b>	<b>-0,33</b>	<b>8,91</b>	<b>-103,7%</b>
<b>Margen bruto ajustado s/ingresos totales (%)</b>	<b>-4,5%</b>	<b>26,1%</b>	<b>-30,6%</b>

**Promoción residencial**

- El total de ingresos del área de promoción y suelo a 30 de junio de 2023 han ascendido a 6,67 M.€ (-80,2%), frente a 33,77 M.€ del mismo periodo de 2022.



A 30 de junio de 2023 se ha continuado con las entregas del stock del producto terminado en las distintas promociones, habiéndose entregado 23,5 unidades por un importe de 6,67 M. €, frente a las 70 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2022 por importe de 21,84 M.€ y la venta del suelo en Pinto (Madrid) y San Juan (Alicante) por importe de 11,93 M.€, que supuso un impacto positivo en el resultado de explotación de 2,79 M.€. Esta disminución de ingresos se irá recuperando en el segundo semestre del ejercicio 2023 con la entrega de nuevas promociones, de acuerdo con el calendario previsto.

▪ La distribución de las unidades entregadas por delegaciones territoriales a junio de 2023 y 2022 es;

Delegaciones	1S 2023		1S 2022	
	Nº Unidades	Ingresos (M.€)	Nº Unidades	Ingresos (M.€)
Madrid/Centro	1,0	0,12	25,0	9,11
Levante	-	-	17,0	7,02
Cataluña	20,5	6,19	15,0	3,25
Andalucía	2,0	0,36	13,0	2,46
<b>Total</b>	<b>23,5</b>	<b>6,67</b>	<b>70,0</b>	<b>21,84</b>

▪ El margen bruto ajustado por las provisiones de esta actividad a 30 de junio de 2023 asciende a -0,33 M.€ que supone un -4,5% s/ los ingresos totales del área, frente a los 8,91 M.€ (26,1% s/ los ingresos totales del área) del mismo periodo del ejercicio 2022.

▪ Realia cuenta a 30 de junio de 2023 con un stock de 309,5 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 118 de ellas se encuentran reservadas o vendidas. Además, cuenta con 25 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

Datos de comercialización	1S 2023	1S 2022	Var. (%)
<b>Reservas brutas</b>			
Número de unidades	50,0	86,5	-42,2%
M.€	18,50	30,14	-38,6%
<b>Entregas periodo</b>			
Número de unidades	23,5	70,0	-66,4%
M.€	6,67	21,84	-69,5%
<b>Reservas/Ventas pendientes entrega</b>			
Número de unidades	118,0	83,0	42,2%
M.€	50,75	31,72	60,0%
<b>Cartera total disponible pendiente de venta</b>			
<b>Producto terminado</b>			
Número de unidades	73,5	64,5	14,0%
<b>Producto en curso</b>			
Número de unidades	118,0	104,0	13,5%

Las unidades del producto terminado pendiente de venta (73,5 unidades), se corresponden con las promociones “Essencia de Sabadell – 39 unidades”, “Glorias – 11 unidades” y un resto de 23,5 unidades de promociones antiguas.

Las unidades del producto en curso pendiente de venta (118 unidades), se corresponden con las promociones “Levante Dreams – 34 unidades”, “Parque del Ensanche II – 20 unidades” y con la incorporación de un nuevo proyecto “Hato Verde Soul – 64 unidades”.

**Cartera de Suelo**

- Realia cuenta, a 30 de junio de 2023, con una cartera de suelo, en sus distintos estadios urbanísticos, de 6.965.680 m<sup>2</sup> de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.731.802 m<sup>2</sup> edificables. El 27,6% de ellos son suelos finalistas y el 51,8% de la edificabilidad total están en Madrid:

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

	<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>)</b>
Ordenación	96.155
Planeamiento	923.035
Urbanización	235.266
Finalistas	477.346
<b>Total</b>	<b>1.731.802</b>

	<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>)</b>
Andalucía	161.909
Canarias	18.541
Cataluña	72.951
Madrid	896.364
Aragón	154.508
Castilla la Mancha	222.648
Castilla León	64.019
Galicia	6.184
Levante	123.766
Internacional	10.912
<b>Total</b>	<b>1.731.802</b>

Las variaciones más significativas en la edificabilidad de la cartera de suelo se han producido por la baja de 7.500 m<sup>2</sup> (Finalista) como consecuencia del inicio de una nueva promoción “Hato Verde Soul” en Guillena (Sevilla) y la reclasificación de 3.144 m<sup>2</sup> (Urbanizable) correspondientes a “Les Villes del Golf F-III-Parcelas” en San Vicent de Montalt (Barcelona).

## 11.- RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Durante el primer semestre de 2023 la actividad económica en España ha mostrado un comportamiento más favorable del inicialmente previsto, y se espera que en el conjunto de 2023 el PIB crezca a una tasa del 2,3 %. Para los años 2024 y 2025 se proyectan unas tasas de crecimiento medio anual similares a la de 2023 —del 2,2 % y el 2,1 %, respectivamente.

La moderación de la inflación ha continuado en los primeros meses de 2023, como consecuencia, principalmente, del retroceso del componente energético, y se estima que la inflación general se sitúe en el 3,2 % en el promedio de este año. Continúa la incertidumbre acerca del comportamiento de la inflación subyacente en los próximos trimestres, que seguirá siendo elevada, y se espera que al finalizar el año se sitúe en torno al 4,1 %.

Las incertidumbres acerca de las perspectivas macroeconómicas de la economía española a corto y a medio plazo sigue siendo elevada. Entre las distintas fuentes de incertidumbre existentes, destacan:

- las dificultades para valorar la intensidad que el impacto del tensionamiento monetario introducido hasta la fecha podría tener sobre el crecimiento del PIB, la evolución de los precios y el comportamiento de los mercados financieros.
- Continúa el endurecimiento progresivo de las condiciones de financiación bancaria traduciéndose en una contracción de los volúmenes de nueva financiación para particulares, especialmente de la dirigida a la adquisición de vivienda, y empresas.
- La incertidumbre acerca de la velocidad de la transmisión de las reducciones de precios de algunas materias primas a los precios del conjunto de la cesta de consumo, se espera que sea lenta y que la traslación del abaratamiento sea incompleta.
- la evolución de la guerra en Ucrania y la posibilidad de que puedan llegar a producirse —en España y/o en el conjunto de la UEM— nuevos efectos significativos sobre la inflación que pudieran exigir un tensionamiento de la política monetaria mayor que el contemplado actualmente por los mercados financieros.

Ante estas perspectivas, la economía española, junto al resto de economías de nuestro entorno, siguen sometidas a incertidumbres por los aspectos macro financieros, geopolíticos y socio-económicos de diversa índole y alcance.

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

- Mantenimiento/leve caída de la venta de vivienda nueva, que permite continuar con las promociones en marcha. El endurecimiento en el acceso a la financiación puede provocar que se alarguen los plazos de venta y, consecuentemente, que se produzca un ajuste en los precios.
- El inicio de los nuevos proyectos, estará condicionado por la crisis de “las materias primas” del “mercado laboral de la construcción”, de la espiral inflacionista que se está viviendo y la caída del ahorro; que de seguir manteniéndose, implicará altos costes de producción, con su correspondiente repercusión en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales y su impacto final en la demanda.
- 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.
- Escasa y selectiva financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del mismo. Asimismo, aumentarán las dificultades y

requisitos exigibles a los compradores para el acceso a la financiación de sus viviendas, donde las entidades financieras pondrán especial hincapié en la solvencia del comprador y en la rentabilidad de la operación propuesta.

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

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

g) En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las medidas regulatorias del Gobierno encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler no están consiguiendo los objetivos perseguidos. Las incertidumbres legislativas y el impacto de la aplicación Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, está provocando en inversores, promotores y compradores ralenticen la toma de decisiones,

h) En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales) la incidencia del Covid-19 ha sido determinante para que pensemos hacia donde van las tendencias del futuro, y que van cambiando los actuales modelos de negocio y por tanto de las necesidades de espacio donde desarrollarlo. El escenario previsible sería: 1) las rentas se mantendrán en oficinas y en los centros comerciales ira teniendo más peso la renta variable ligada a las ventas de los operadores 2) Los volúmenes de contratación de espacios tenderán a ser estables o con ligera tendencia la baja tanto en oficinas (teletrabajo, desempleo...) como en locales y centros comerciales (bajada del consumo, @comerce...) y 3) Aparición de nuevas relaciones contractuales con los inquilinos, donde se incorporarán en los contratos la flexibilidad de los espacios contratados, así como la duración más corta de los contratos y la inclusión de cláusulas anti situaciones excepcionales (Covid-19 o similares).

i) En línea con lo expuesto en el punto h, será necesario que los arrendadores tengan que introducir nuevas técnicas de gestión de los activos y en alguno de los casos adecuar los mismos a las nuevas demandas de espacio y necesidades de los arrendatarios, para ello, se deberán acometer inversiones en capex y actuaciones en la mayoría de los activos destinados al alquiler, para adecuarlos a las nuevas tendencias de digitalización, sostenibilidad y eficiencia de los mismos.

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

k) La conjunción de todos estos factores descritos en los puntos anteriores puede afectar negativamente a las cuentas del Grupo, y la intensidad del impacto vendrá dado por la capacidad de la economía española para recuperar el crecimiento de su PIB que permita la recuperación de la actividad económica, del consumo, del empleo y de la capacidad del ahorro.

El Grupo Realia estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las tres líneas de negocio que actualmente desarrolla directamente o a través de sus sociedades participadas. En el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario, reforzada tras la compra del 37,1% de la sociedad Hermanos Revilla, le hace tener una posición destacada; pero deberá acometer las actuaciones descritas en el punto i). En el área de promociones, se deberá estar atento a la evolución de la demanda, su localización y la tipología de los productos demandados, con objeto de poder adecuar nuestros nuevos proyectos de promociones y analizar su viabilidad y su rentabilidad, sobre todo estando atentos a los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros), acometiendo solo los proyectos cuando el riesgo de comercialización, así como el de rentabilidad tengan visibilidad y puedan acotarse; y por último en el desarrollo y explotación de promociones destinadas al alquiler residencial se debe estar atento a todo el cambio regulatorio y su posibles impactos en la rentabilidad y seguridad jurídica de negocio.

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

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

## 12.- DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado al primer semestre del ejercicio 2023 en 1,04 euros, con una bajada del 3,27% respecto al precio de cierre del ejercicio 2022.

	30/06/2023
Cotización al cierre (€ / acción)	1,04
Capitalización bursátil al cierre (€)	848.974.997
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,10
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,98
Cotización media del periodo (€ / acción)	1,04
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	55,88
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	53

## 13.- HECHOS POSTERIORES

- Durante el mes de mayo se han aprobado dos Proyectos de Fusión, el primero, entre las sociedades Hermanos Revilla, S.A., como sociedad absorbente y Boane 2003, S.A.U., como sociedad absorbida, y el segundo, entre Planigesas, S.A., como sociedad absorbente y Hermanos Revilla como sociedad absorbida (una vez fusionada con Boane); ambos proyectos han sido, a fecha de hoy, aprobados por el socio único y las Juntas Generales de accionistas de las sociedades, y se espera que las fusiones estén culminadas dentro del tercer trimestre de 2023. El objeto de las fusiones es simplificar la estructura organizativa del área patrimonial del Grupo Realia.

### 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 (ajustado por provisiones):**

Resultados atribuibles directamente a la actividad. Se calcula como la diferencia entre el total de ingresos de explotación (importe neto de la cifra de negocios, otros ingresos de explotación y Resultado por venta de patrimonio inmobiliario) y los costes operativos (variación de existencias de productos terminados o en curso, aprovisionamiento, otros gastos de explotación -deducida la parte imputada a gastos generales-, resultado por enajenación de inmovilizado y otros resultados), deducido el impacto de la variación de las provisiones no asociadas al activo circulante.

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

Resultado (Beneficio o Pérdida) de explotación deducido el impacto de la variación de las provisiones no asociadas al activo circulante y de las amortizaciones.

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

Resultado de explotación, excluyendo la variación de valor de las inversiones inmobiliarias.

**Deuda Financiera bruta:**

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

**Deuda Financiera Neta:**

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

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

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

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

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

**Beneficio por acción:**

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

**GAV (Valor de Liquidación):**

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

**BD:**

Business District (Distrito de Negocios).

**CBD:**

Central Business District (Distrito Central de Negocios).

**Ocupación:**

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

**Tasa Yield:**

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



**AVISO LEGAL**

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

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

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

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

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

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