

# REALIA



**RESULTADOS 2021**

*22 de febrero 2022*

**INDICE**

- 1.- Datos Principales**
- 2.- Resumen Datos Financieros**
- 3.- Resumen Datos Operativos**
- 4.- Cuenta de Resultados Consolidada**
- 5.- Balance Consolidado**
- 6.- Estructura Financiera**
- 7.- Valoración de activos**
- 8.- Valor Liquidativo Neto (NNAV)**
- 9.- Negocio Patrimonial**
- 10.- Negocio Residencial**
- 11.- Riesgos derivados del Covid-19**
- 12.- Datos Bursátiles**
  
- 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 ejercicio 180,07 M.€, frente a los 104,29 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2020 (+72,7%).
- La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2020, ha sido:

Patrimonio:	81,78 M.€ (+3,5%)
Promociones:	94,76 M.€ (+312,2%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 3,53 M.€ (+54,8%).

En el área de patrimonio el incremento de los ingresos ha sido del 3,5%, producido por las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR) que inició su explotación en julio 2020; la progresiva recuperación de la actividad económica que ha llevado asociada una reducción de las ayudas a los arrendatarios por el impacto Covid-19; y al incremento de rentas por actualizaciones de contratos de oficinas.

En el área de promoción, los ingresos han aumentado un 312,2% hasta 94,76 M. €, por la entrega de 291 unidades, donde el mayor incremento se produce en 4 nuevas promociones (“Realia Parque del Ensanche I”, “Valdebebas Único”, “Essencia de Sabadell” y “Brisas de Son Dameto”), que ha supuesto la entrega de 208 unidades por un importe de 80,43 M.€.

Teniendo en cuenta que en los ingresos del ejercicio 2020 se recogía la venta extraordinaria por 1,18 M.€, del suelo de uso comercial realizado por la Junta de Compensación de Valdebebas y donde Realia tenía un pequeño porcentaje de propiedad; si eliminásemos este efecto, las entregas recurrentes habrían aumentado un 334,5% 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 109,54 M.€ con un incremento del 133,2% respecto a 2020 (46,98 M. €) que se justifican por los costes asociados al reconocimiento de los ingresos de las unidades entregadas en las promociones, donde se ha producido un notable aumento, tal y como se ha expuesto anteriormente.

- Los gastos generales se sitúan en 5,49 M.€, frente a los 5,41 M.€ del ejercicio 2020 (+1,5%), como consecuencia del incremento de la actividad presencial de la compañía en el ejercicio 2021 respecto al mismo periodo de 2020 donde la crisis sanitaria obligó a confinamientos obligatorios y más teletrabajo.
- El EBITDA se sitúa en 65,04 M. €, frente a los 51,90 M. € del ejercicio 2020 (+25,3%) debido a la mejora del margen operativo de la actividad de promoción, fundamentalmente por las nuevas promociones entregadas en 2021. El Grupo ha obtenido en el ejercicio 2021 un EBITDA positivo en todas sus actividades (promoción, patrimonio y servicios).
- Respecto a las provisiones, al cierre del ejercicio 2021 se ha producido una reversión neta de 2,94 M. €, frente a una dotación neta de 14,26 M.€ en el mismo periodo de 2020. Los movimientos más significativos son:
  1. Reversión hasta 31 de diciembre 2021, de las provisiones asociadas a las entregas del producto terminado residencial por importe de 6,45 M. €, frente a las revertidas en el ejercicio 2020 por 1,99 M.€.
  2. Dotación de provisión de existencias, suelos y obra en curso a diciembre 2021 por importe de 1,94 M.€, frente a la dotación realizada en el mismo periodo de 2020 por 15,66 M.€, donde se recogía el impacto Covid-19.
  3. Dotación por riesgos (clientes, litigios, garantía decenal del producto entregado etc.) a diciembre de 2021 por importe de 1,59 M. €, frente a la dotación realizada en el mismo ejercicio 2020 por 0,61 M.€
- El impacto por valoración de los activos patrimoniales (NIC 40) recogido en los estados financieros, según la valoración realizada por expertos independientes a 31 de diciembre de 2021, ha supuesto un resultado positivo de 35,80 M. €, frente a los 24,63 M. € negativos de diciembre de 2020. Esta evolución favorable recoge las mejores expectativas de recuperación de la situación económica generada por la vacunación del Covid-19, sobre todo en activos CBD

En julio de 2021, el Grupo Realia procedió a la venta de la parcela sita en Parc Central (22@) Barcelona, por importe de 18,5 M. € (igual a la valoración realizada por experto independiente en junio de 2021). Adicionalmente se ha reflejado un resultado de 0,93 M. € en el epígrafe valoración de inversiones inmobiliarias, motivado por ajustes de costes urbanísticos de la parcela.

En diciembre de 2021, el Grupo Realia procedió a la venta de cinco activos “no core” de la sociedad Hermanos Revilla, S.A. por importe de 23,11 M. €, reflejando un resultado de 1,34 M. € en el epígrafe valoración de inversiones inmobiliarias, motivado por el mayor resultado neto de la venta frente al valor razonable de dichos activos.

- El resultado financiero alcanza los -13,57 M.€ (195,0% respecto a diciembre 2020, -4,60 M.€), este incremento del resultado financiero negativo se explica principalmente porque el ejercicio 2020 reflejaba 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.€, y que ira revirtiendo a lo largo de la vida del préstamo impactando cada año en -2,08 M.€. Sin considerar el impacto de la aplicación de la NIIF 9, el resultado financiero del Grupo al cierre del ejercicio 2021, hubiera alcanzado el importe de -11,50 M. € frente a los -13,57 M. € del mismo periodo de 2020, lo cual supone una mejora del 15,2%, debido a un menor coste de la deuda.

Durante el ejercicio 2021, el Grupo Realia ha amortizado anticipadamente 50 M. € del préstamo sindicado de Realia Patrimonio, SLU, con objeto de optimizar la tesorería disponible y reducir los costes financieros.

- En resumen, el beneficio antes de impuestos al cierre de 2021 asciende a 93,52 M. €, frente a los 7,65 M.€ en el mismo periodo de 2020 (+1122,6%). Este aumento se justifica principalmente:
  1. Por la mejora del margen bruto de todas las áreas de negocio.
  2. Por la reversión neta de provisiones al cierre del ejercicio 2021 por importe de 2,94 M. €, frente a la dotación neta de 14,26 M. € al cierre del ejercicio 2020.
  3. Y por la variación en el resultado de la valoración de las inversiones inmobiliarias a valor razonable 38,07 M.€ al cierre del ejercicio 2021 frente a -24,63 M.€ del mismo periodo de 2020.
- Consecuentemente, el beneficio después de impuesto atribuible a 31 de diciembre de 2021 asciende a 57,86 M.€, frente a 2,11 M.€ en el mismo periodo de 2020 (+2642,2%), cuya justificación, tras los ajustes fiscales derivados del impuesto sobre sociedades, se ha expuesto en los puntos anteriores.
- Con fecha 21 de diciembre la sociedad matriz del Grupo Realia comunica a los mercados “Hecho Relevante” en los siguientes términos:
  - La Sociedad ha adquirido en el día de hoy, directamente y a través de su participada Realia Patrimonio, S.L.U., una participación del 37,11% de Hermanos Revilla S.A. (“Hermanos Revilla”) de la que no era propietaria el Grupo por un precio de 189,1 M €. Con esta compra, la participación del Grupo Realia en la citada sociedad asciende, de forma directa e indirecta, al 87,76 % de su capital social, y conlleva un control del 100 % de la compañía.

Realia ya consolidaba Hermanos Revilla por integración global, por lo que la adquisición de la participación adicional del 37,11% de la misma ha impactado en los estados financieros del Grupo en una disminución del patrimonio atribuido a minoritarios en 186,13 M. €, una disminución de la tesorería de 69,1 M.€, una mayor deuda financiera por 120,0 M € y un mayor resultado atribuido a Realia del mes de diciembre por 3,56 M.€

## ENDEUDAMIENTO

- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 627,43 M. € a 31 de diciembre de 2021, frente a los 577,35 M. € del cierre del ejercicio 2020 (+8,7%). Este incremento de deuda obedece principalmente a las siguientes variaciones:
  - Con fecha 21 diciembre 2021, la sociedad Realia suscribe un préstamo con Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., por importe de 120 M. €, por el plazo de un año, prorrogable por un año adicional, devengando un tipo de interés Euribor a 6 meses más 110 puntos básicos. El objeto del mismo fue la financiación parcial de la adquisición del 37,11% de acciones de Hermanos Revilla.
  - Incremento de 4,5 M.€ por la integración global de la sociedad Inversiones Inmob. Rusticas y Urbanas 2000, S.L.
  - Amortización ordinaria y extraordinaria de 61,37 M.€ del préstamo sindicado de Realia Patrimonio, S.L.U
  - Disminución de las pólizas de crédito dispuestas de Hermanos Revilla por importe de 13,77 M. €.
- La tesorería y equivalentes a 31 de diciembre de 2021 asciende a 52,10 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, 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 31 de diciembre de 2021, el Grupo Realia tiene una deuda financiera neta de 575,33 M. €, frente a los 502,53 M. € de diciembre 2020 (+14,5%).

- El resultado financiero alcanza los -13,57 M.€ (-195.0% respecto a diciembre 2020, -4,60 M.€), este incremento del resultado financiero negativo se explica principalmente porque el ejercicio 2020 reflejaba 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 8,97 M.€ y que ira revirtiendo a lo largo de la vida del préstamo impactando cada año en -2,08 M.€.

Sin considerar el impacto de la aplicación de la NIIF 9, el resultado financiero del Grupo al cierre del ejercicio 2021, este hubiera alcanzado el importe de -11,50 M. € frente a los -13,57 M. € del mismo periodo de 2020, lo cual supone una mejora del 15,2%, debido a un menor coste de la deuda tras la novación del préstamo sindicado de Realia Patrimonio y la mejora de ratios LTV.

- El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 1,58% al cierre del ejercicio 2021, frente al 1,79% en el mismo periodo del año 2020.

### NEGOCIO PATRIMONIAL

- Con fecha 21 de diciembre de 2021, el Grupo Realia ha adquirido directamente, una participación del 37,11% de Hermanos Revilla S.A. por un precio de 189,1 M. €. Con esta compra, la participación del Grupo Realia en la citada sociedad asciende al 87,76 % de su capital social, y conlleva un control del 100 % de la compañía.
- Las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 63,95 M.€ al 31 de diciembre de 2021 (35,5% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 5,1% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (60,83 M. €.), y obedece básicamente a las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR) que inició su explotación en julio 2020; la progresiva recuperación de la actividad económica que ha llevado asociada una reducción de las ayudas a los arrendatarios por el impacto Covid-19; y al incremento de rentas por actualizaciones de contratos de oficinas.
- 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 diciembre 2021 frente al 93,9 % de diciembre 2020. Este ligero descenso es la consecuencia que la crisis sanitaria ha tenido sobre los arrendamientos (menor actividad en los negocios, flex spaces, teletrabajo ...), se espera que la evolución positiva del Covid-19 vaya incrementando la demanda de espacios por parte de nuevos arrendatarios, no obstante están cambiando las relaciones contractuales de los inquilinos en lo relativo a la flexibilidad de los espacios y duración contractual.
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR) del edificio residencial de 85 viviendas en Tres Cantos (Madrid), a 31 de diciembre de 2021 tiene formalizados contratos de alquiler por el 100,0% de la superficie, frente al 66,0% 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 42,9 M.€, de la cual está pendiente 27,3 M.€.

### NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- A 31 de diciembre de 2021 se han entregado 291 unidades por un importe de 94,12 M. €, frente a las 99 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2020 por importe de 21,12 M.€. Destacar las entregas de nuevas promociones “Realia Parque del Ensanche I”, “Valdebebas Único”, “Brisas de Son Dameto” y “Essencia de Sabadell” donde conjuntamente se han entregado 208 unidades por importe de 80,43 M.€. El resto de las entregas se han producido en otras promociones, destacando las entregas en la promoción “Hato Verde V” y “Altos de Santa Barbara” que han supuesto la entrega de 52 unidades por importe de 10,03 M.€.

- Realia cuenta a 31 de diciembre de 2021 con un stock de 321 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 70 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 6.946.216 m<sup>2</sup> de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.752.340 m<sup>2</sup>.

## 2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS

(M.€)	2021	2020	Var. (%)
<b>Ingresos Explotación</b>	<b>180,07</b>	<b>104,29</b>	<b>72,7</b>
Ingresos patrimonio	81,78	79,02	3,5
Ingresos promociones	94,76	22,99	312,2
Ingresos servicios y otros	3,53	2,28	54,8
<b>EBITDA Total</b>	<b>65,04</b>	<b>51,90</b>	<b>25,3</b>
<b>Beneficio Neto atribuible</b>	<b>57,86</b>	<b>2,11</b>	<b>2642,2</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>575,33</b>	<b>502,53</b>	<b>14,5</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>0,071</b>	<b>0,003</b>	<b>2266,7</b>

## 3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS

	2021	2020	Var. (%)
<b>Área de Patrimonio</b>			
<b>Superficie Total alquilable s/r (m2)</b>	<b>410.932</b>	<b>416.780</b>	<b>-1,4</b>
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	400.959	406.807	
- Uso residencial (BTR)	9.973	9.973	
<b>Ocupación (%)</b>	<b>92,5%</b>	<b>93,2%</b>	<b>-0,8</b>
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	92,3%	93,9%	
- Uso residencial (BTR)	100,0%	66,0%	
<b>Área de Promociones</b>			
<b>Unidades (viv+loc+parcelas) entregadas</b>			
M. €	94,12	21,12	<b>345,6</b>
Unidades	290,5	98,5	<b>194,9</b>
<b>Nº Empleados</b>	<b>85</b>	<b>90</b>	<b>-5,6</b>

Número de Empleados	2021	2020	Var. (%)
<b>Totales <sup>(1)</sup></b>	<b>85</b>	<b>90</b>	<b>-5,6</b>
Realia Business	40	40	<b>0,0</b>
Realia Patrimonio	5	5	<b>0,0</b>
Hermanos Revilla <sup>(1)</sup>	40	45	<b>-11,1</b>

(1) Incluye 30 y 31 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios en los años 2021 y 2020.

#### 4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(M.€)	2021	2020	Var. (%)
<b>Ingresos Totales Explotación</b>	<b>180,07</b>	<b>104,29</b>	<b>72,7</b>
Rentas	63,95	60,83	5,1
Provisión Gastos	17,49	17,95	-2,6
Promociones	94,12	21,12	345,6
Suelo	-	1,18	-100,0
Servicios	3,53	2,28	54,8
Otros ingresos (promoción y patrimonio)	0,98	0,93	5,4
<b>Margen Bruto</b>	<b>70,53</b>	<b>57,31</b>	<b>23,1</b>
Alquileres	55,88	55,23	1,2
Promociones	13,48	1,73	679,2
Servicios	1,17	0,35	234,3
Costes Estructura	-5,49	-5,41	-1,5
<b>EBITDA</b>	<b>65,04</b>	<b>51,90</b>	<b>25,3</b>
Amortizaciones	-0,30	-0,29	-3,4
Provisiones	2,94	-14,26	120,6
<b>EBIT</b>	<b>67,68</b>	<b>37,35</b>	<b>81,2</b>
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	38,07	-24,63	254,6
Resultado financiero neto	-13,57	-4,60	-195,0
Puesta en equivalencia	1,34	-0,47	385,1
<b>Beneficio antes de Impuestos</b>	<b>93,52</b>	<b>7,65</b>	<b>1.122,5</b>
Impuestos	-22,09	-1,60	-1.280,6
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>71,43</b>	<b>6,05</b>	<b>1.080,7</b>
Socios externos	13,57	3,94	244,4
<b>Beneficio Neto Atribuible</b>	<b>57,86</b>	<b>2,11</b>	<b>2.642,2</b>

Los ingresos totales de explotación han aumentado un 72,7% (180,07 M.€), frente al mismo periodo del ejercicio 2020 (104,29 M.€), principalmente por:

- 1 Los ingresos de promociones han aumentado un 345,6%, debido a las entregas de 4 nuevas promociones “Realia Parque del Ensanche I”, “Valdebebas Único”, “Brisas de Son Dameto” y “Essencia de Sabadell” donde conjuntamente se han entregado 208 unidades por importe de 80,43 M.€. El resto de las entregas se han producido en otras promociones, destacando las entregas en la promoción “Hato Verde V” y “Altos de Santa Barbara” que han supuesto la entrega de 52 unidades por importe de 10,03 M.€.
  - 2 Los ingresos por rentas han aumentado un 5,1% en 2021, y obedece básicamente a las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR) que inició su explotación en julio 2020; la progresiva recuperación de la actividad económica que ha llevado asociada una reducción de las ayudas a los arrendatarios por el impacto Covid-19; y al incremento de rentas por actualizaciones de contratos de oficinas.
- El EBITDA se ha incrementado un 25,3% hasta 65,04 M.€, siendo el margen bruto positivo en todas las áreas de actividad que desarrolla el Grupo.
  - La dotación\reversión neta de provisiones ha ascendido a un total de +2,94 M.€ al 31 de diciembre de 2021, frente a -14,26 M.€ en el mismo periodo 2020, con el siguiente desglose:

Desglose Provisiones (M.€)	2021	2020
Exceso provisiones	0,02	0,02
Producto terminado residencial	6,45	1,99
Suelos y obra en curso	-1,94	-15,66
Otros (clientes, litigios,...)	-1,59	-0,61
<b>Total</b>	<b>2,94</b>	<b>-14,26</b>

- Reversión hasta 31 de diciembre 2021, de las provisiones asociadas a las entregas del producto terminado residencial por importe de 6,45 M. €, frente a las revertidas en el mismo ejercicio 2020 por 1,99 M. €.
  - Dotación de provisión de existencias, suelos y obra en curso a diciembre 2021 por importe de 1,94 M.€, importe menor a la dotación realizada en el mismo periodo de 2020 por 15,66 M.€, donde se recogía el impacto Covid-19.
  - Dotación por riesgos (clientes, litigios, garantía decenal del producto entregado etc.) a diciembre de 2021 por importe de 1,59 M. €, frente a la dotación realizada en el mismo ejercicio 2020 por 0,61 M. €.
- El impacto por valoración de los activos patrimoniales (NIC 40) recogido en los estados financieros, según la valoración realizada por expertos independientes a 31 de diciembre de 2021, ha supuesto un resultado positivo de 35,80 M. €, frente a los 24,63 M. € negativos de septiembre de 2020.
  - En julio de 2021, el Grupo Realia procedió a la venta de la parcela sita en Parc Central (22@) Barcelona, por importe de 18,5 M. € (igual a la valoración realizada por experto independiente en junio de 2021). Adicionalmente se ha reflejado un resultado de 0,93 M. € en el epígrafe valoración de inversiones inmobiliarias, motivado por ajustes de costes urbanísticos de la parcela.

En diciembre de 2021, el Grupo Realia procedió a la venta de cinco activos “no core” de la sociedad Hermanos Revilla, S.A. por importe de 23,11 M. €, reflejando un resultado de 1,34 M. € en el epígrafe valoración de inversiones inmobiliarias, motivado por el mayor precio de venta frente al valor razonable de dichos activos.

- El resultado financiero alcanza los -13,57 M.€ (-195.0% respecto a diciembre 2020, -4,60 M.€), este incremento del resultado financiero negativo se explica principalmente porque el ejercicio 2020 reflejaba 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 8,97 M € y que ira revirtiendo a lo largo de la vida del préstamo impactando cada año en -2,08 M.€.

Sin considerar el impacto de la aplicación de la NIIF 9, el resultado financiero del Grupo al cierre del ejercicio 2021, este hubiera alcanzado el importe de -11,50 M. € frente a los -13,57 M. € del mismo periodo de 2020, lo cual supone una mejora del 15,2%, debido a un menor coste de la deuda tras la novación del préstamo sindicado de Realia Patrimonio y la mejora de ratios LTV.

- El resultado de las sociedades puestas en equivalencia (fundamentalmente la sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.L., participada al 50%), ha aumentado un 385,1% (1,34 M. € a 31 de diciembre de 2021, frente a -0,47 M. € en el mismo periodo de 2020), aunque se ha producido una mejoría respecto al ejercicio 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 han continuado las ayudas a los comerciantes, se espera que la evolución de las sucesivas olas, posibiliten la recuperación total del Centro y vuelva a alcanzar sus niveles de actividad y comercialización pre-covid.
- En resumen, el beneficio antes de impuestos al cierre de 2021 asciende a 93,52 M. €, frente a los 7,65 M.€ en el mismo periodo de 2020 (+1122,58%). Este aumento se justifica principalmente:
  1. Por la mejora del margen bruto de todas las áreas de negocio.
  2. Por la reversión neta de provisiones al cierre del ejercicio 2021 por importe de 2,94 M. €, frente a la dotación neta de 14,26 M. € al cierre del ejercicio 2020.
  3. Y por la variación en el resultado de la valoración de las inversiones inmobiliarias a valor razonable 38,07 M.€ al cierre del ejercicio 2021 frente a -24,63 M.€ del mismo periodo de 2020.
- Consecuentemente, el beneficio después de impuesto atribuible a 31 de diciembre de 2021 asciende a 57,86 M.€, frente a 2,11 M.€ en el mismo periodo de 2020 (2642,2%), cuya justificación, tras los ajustes fiscales derivados del impuesto sobre sociedades, se ha expuesto en los puntos anteriores.
- Con fecha 21 de diciembre la sociedad matriz del Grupo Realia comunica a los mercados “Hecho Relevante” en los siguientes términos:
  - La Sociedad ha adquirido en el día de hoy, directamente y a través de su participada Realia Patrimonio, S.L.U., una participación del 37,11% de Hermanos Revilla S.A. (“Hermanos Revilla”) de la que no era propietaria el Grupo por un precio de 189,1 M €. Con esta compra, la participación del Grupo Realia en la citada sociedad asciende, de forma directa e indirecta, al 87,76 % de su capital social, y conlleva un control del 100 % de la compañía.

Realia ya consolidaba Hermanos Revilla por integración global, por lo que la adquisición de la participación adicional de 37,11% de la misma ha impactado en los estados financieros del Grupo en:

- 1) Una disminución del patrimonio atribuido a minoritarios por importe de 186,13 M. €,
- 2) Una disminución de la tesorería de 69,1 M.€, y una mayor deuda financiera por 120,0 M.€.
- 3) Un mayor resultado atribuido a Realia del mes de diciembre por 3,56 M.€

**5.- BALANCE CONSOLIDADO**

(M.€)	ACTIVO	2021	2020	PASIVO	2021	2020
	Inmovilizado material	2,05	2,31	Patrimonio neto atribuido	1.104,11	1.035,75
	Inversiones inmobiliarias	1.468,78	1.464,12	Minoritarios	76,73	238,03
	Existencias	352,07	339,37	Deuda con entidades de crédito y asimilados	627,43	577,35
	Deudores y cuentas a cobrar	17,09	16,71	Acreedores y cuentas a pagar	32,42	36,04
	Tesorería y equivalentes	52,10	74,82	Otros pasivos	223,45	206,57
	Otros activos	172,05	196,41			
	<b>Total Activo</b>	<b>2.064,14</b>	<b>2.093,74</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>2.064,14</b>	<b>2.093,74</b>

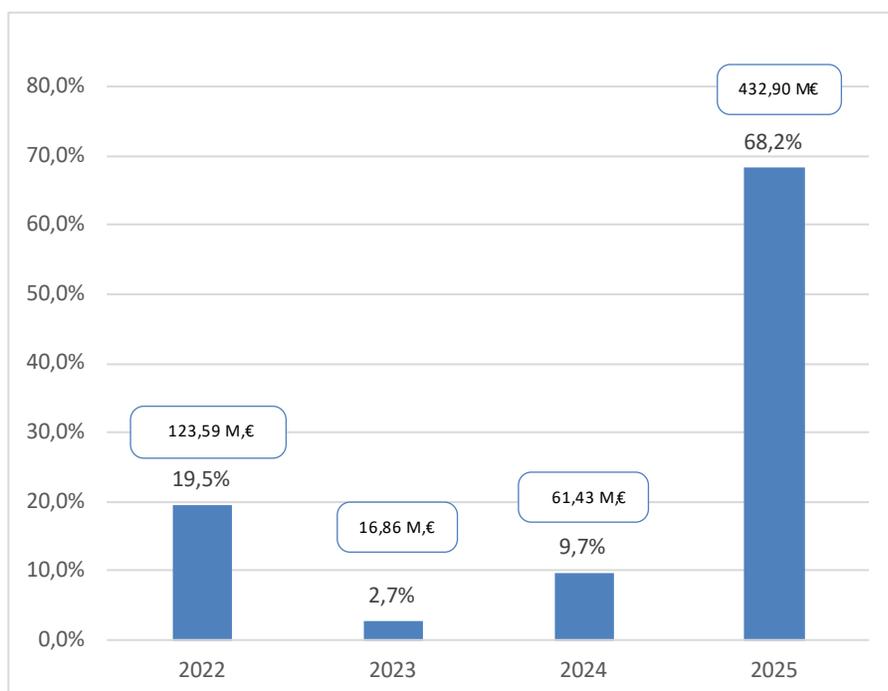
**6.- ESTRUCTURA FINANCIERA**

(M.€)	Área Patrimonio	Área Promoción y Suelo	TOTAL 2021	TOTAL 2020	Var. (%)
Ptmo. Intragruppo	-	120,00	120,00	-	100,0
Ptmo. Fuera Grupo	-	3,59	3,59	-	100,0
Sindicados	465,19	-	465,19	526,56	-11,7
Otros Préstamos	46,00	-	46,00	59,77	-23,0
Valoración Derivados	4,68	-	4,68	7,93	-41,0
Intereses	1,08	0,96	2,04	1,36	50,0
Gastos de formalización y ajuste valoración refinanciación	-14,07	-	-14,07	-18,27	23,0
<b>Deuda financiera bruta</b>	<b>502,88</b>	<b>124,55</b>	<b>627,43</b>	<b>577,35</b>	<b>8,7</b>
Tesorería	33,25	18,85	52,10	74,82	-30,4
<b>Deuda financiera neta</b>	<b>469,63</b>	<b>105,70</b>	<b>575,33</b>	<b>502,53</b>	<b>14,5</b>

- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 627,43 M. € a 31 de diciembre de 2021, frente a los 577,35 M. € del cierre del ejercicio 2020 (+8,7%). Este incremento de deuda obedece principalmente a las siguientes variaciones:
  - Con fecha 21 diciembre 2021, la sociedad Realia suscribe un préstamo con Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., por importe de 120 M. €, por el plazo de un año, prorrogable por un año adicional, devengando un tipo de interés Euribor a 6 meses más 110 puntos básicos. El objeto del mismo fue la financiación parcial de la adquisición del 37,11% de acciones de Hermanos Revilla.
  - Incremento de 4,5 M.€ por la integración global de la sociedad Inversiones Inmob. Rusticas y Urbanas 2000, S.L.
  - Amortización ordinaria y extraordinaria de 61,37 M.€ € del préstamo sindicado de Realia Patrimonio, S.L.U
  - Disminución de las pólizas de crédito dispuestas de Hermanos Revilla por importe de 13,77 M. €.

- La tesorería y equivalentes a 31 de diciembre de 2021 asciende a 52,10 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, 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 31 de diciembre de 2021, el Grupo Realia tiene una deuda financiera neta de 575,33 M. €, frente a los 502,53 M. € de diciembre 2020 (+14,5%).
  
- El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 1,58% al cierre del ejercicio 2021, frente al 1,79% en el mismo periodo del año 2020.
  
- Al cierre del ejercicio 2021, el vencimiento del nominal 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 a diciembre de 2021 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos patrimoniales de Realia y sociedades dependientes, así como pequeños activos residenciales propiedad de sociedades patrimoniales.
  - Tinsa ha determinado el valor razonable a diciembre 2021 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales.

(M.€)	DATOS dic. 2021	DATOS dic. 2020	% var. dic.21 s/ dic.20
	Importe M.€	Importe M.€	
Activos en renta	1.462,0	1.448,9	0,9%
Activos en desarrollo	15,6	10,8	44,4%
Suelo Pendiente desarrollo	46,0	59,9	-23,2%
<b>TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES <sup>(1)</sup></b>	<b>1.523,6</b>	<b>1.519,6</b>	<b>0,3%</b>
Cartera de suelo <sup>(2)</sup>	291,8	270,1	8,0%
Promociones en curso <sup>(3)</sup>	35,7	62,0	-42,4%
Promociones terminadas	42,2	43,9	-3,9%
Suelo Resid. y otros en Soc. Patrimoniales	12,4	12,4	0,0%
<b>TOTAL ACTIVOS RESIDENCIAL</b>	<b>382,1</b>	<b>388,4</b>	<b>-1,6%</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1.905,7</b>	<b>1.908,0</b>	<b>-0,1%</b>

(1) Incluye 51,5 M.€ en dic.21 y 52,4 M.€ en dic.20, del valor del activo de la sociedad As Cancelas, consolidada por método de la participación. Durante el ejercicio 2021 se han vendido 6 activos "no core" cuyo valor razonable era de 36,7 M. €. También se incluyen las inversiones en los activos realizadas en el ejercicio 2021 por 9,1 M. €.

(2) Incluye en dic. 2021 el 100% del valor de la cartera de suelo de la sociedad IRU por importe de 53,3 M. € y 17,8 M.€ en dic.20, al pasar a consolidarse en 2021 por integración global. También se incluyen las inversiones en suelo realizadas en el ejercicio 2021 por 12,7 M.€. así como los traspasos a promociones en curso por importe de 25,8 M.€

(3) Recoge el traspaso desde suelo por importe de 25,8 M.€, las inversiones realizas por 17,2 M € así como el traspaso a promociones terminadas por importe de 74,8 M.€

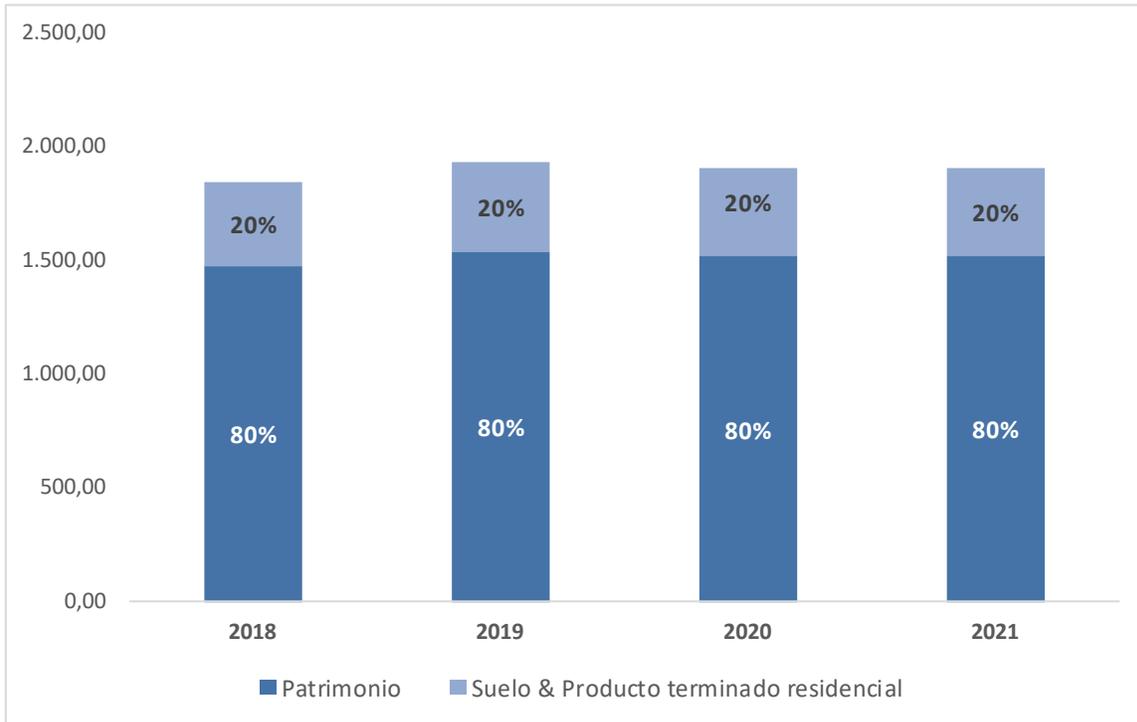
- El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 1.523,6 M.€ a diciembre de 2021; frente a los 1.519,6 M.€ de diciembre 2020 (+0,3%), si homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2021 (eliminado los activos vendidos y la inversión realizada en el ejercicio 2021), el valor razonable de los activos patrimoniales se hubiera incrementado en un 2,1% (31,6 M. €). Las principales variaciones de los activos patrimoniales son:
  - Activos en renta: Durante 2021 se han vendido 5 activos de la sociedad Hermanos Revilla cuyo valor razonable a diciembre de 2020 ascendía a 21,8 M €. Eliminando el efecto de la venta la variación de valor hubiera sido del 2,4% frente al 0,9% reflejado en el cuadro anterior.
  - 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 incremento del 44% se debe a la inversión por 5 M € realizada en el desarrollo de los dos activos "Build to Rent" (BTR)
  - Suelos pendientes de desarrollo: La disminución en la valoración se debe a la venta de una parcela en 22@ Barcelona cuya valoración a diciembre de 2020 ascendía a 14,9 M €. Eliminando este efecto la variación de valor hubiera sido de +2,2%.
- 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 18,3 M.€ al finalizar el ejercicio 2021 con un nivel de alquiler del 100%, frente a 16,0 M € de diciembre de 2020, donde solo había una 66% de viviendas alquiladas.
- El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 382,1 M.€ a diciembre de 2021, frente a la valoración de diciembre de 2020 que alcanzó la cifra de 388,4 M.€ (-1,6%). Si homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2021 (eliminado las inversiones realizadas y ajustando el producto entregado), el valor razonable de los activos residenciales se incrementaría un 5,6% (20,4 M. €).

Las principales variaciones de los activos residenciales son:

- Cartera de suelo: Incremento de 35,5 M.€ en la valoración de suelo de la sociedad Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L., debido a la integración global del 100% en consolidación (participación del 66,7% de la sociedad); adquisición de suelo "parcela 189-B" en Valdebebas (Madrid), cuyo valor razonable es de 10,1 M, €.; inversión realizada en la cartera de suelo por importe de 2,6 M.€ y traspaso a promoción en curso por importe de -25,8 M €.
- Promociones en curso: Incremento por traspaso desde "suelo" por importe de +25,8 M €; inversiones realizadas en las promociones en curso existentes a diciembre 2021 por importe de 4,4M.€, y traspaso desde este epígrafe a producto terminado por importe de -62 M €.
- Promociones terminadas: Traspaso desde promociones en curso por importe de 62 M €; inversiones realizadas previas a la entrega del producto terminado por importe de 12,8 M € y disminución por la entrega de producto terminado por importe de -92 M €.

- 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 dic. 2021 (M.€)	GAV dic. 2020 (M. €)	Var. (%)	Valor €/m2	Yield dic. 2021 (%) <sup>1</sup>	Yield dic. 2020 (%) <sup>1</sup>
<b>Oficinas</b>	<b>26</b>	<b>224.759</b>	<b>1.109,9</b>	<b>1.087,4</b>	<b>2,1</b>	<b>4.938,1</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,6%</b>
CBD <sup>2</sup>	11	82.449	608,1	601,0	1,2	7.375,5	4,0%	4,2%
BD <sup>3</sup>	3	42.653	183,9	176,8	4,0	4.311,5	4,9%	4,9%
Periferia/Otros	12	99.657	317,9	309,6	2,7	3.189,8	5,3%	5,4%
<b>C. Comerciales</b>	<b>6</b>	<b>133.789</b>	<b>310,3</b>	<b>316,1</b>	<b>-1,9</b>	<b>2.318,9</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,4%</b>
<b>Otros Activos <sup>4</sup></b>	<b>4</b>	<b>42.411</b>	<b>23,6</b>	<b>29,4</b>	<b>-19,8</b>	<b>555,9</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,0%</b>
<b>Residencial (B.T.R)</b>	<b>1</b>	<b>9.973</b>	<b>18,3</b>	<b>16,0</b>	<b>14,4</b>	<b>1.835,0</b>	<b>4,3%</b>	<b>3,2%</b>
<b>Total en Explotación</b>	<b>37</b>	<b>410.932</b>	<b>1.462,0</b>	<b>1.448,9</b>	<b>0,9</b>	<b>3.557,8</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,1%</b>
<b>Suelo en Desarrollo (B.T.R)</b>	<b>2</b>	<b>24.578</b>	<b>15,6</b>	<b>10,8</b>	<b>44,4</b>	<b>634,7</b>		
<b>Suelo pdte. Desarrollo</b>		<b>118.091</b>	<b>46,0</b>	<b>59,9</b>	<b>-23,2</b>	<b>389,3</b>		
<b>Total</b>	<b>39</b>	<b>553.600</b>	<b>1.523,6</b>	<b>1.519,6</b>	<b>0,3</b>	<b>2.752,2</b>		

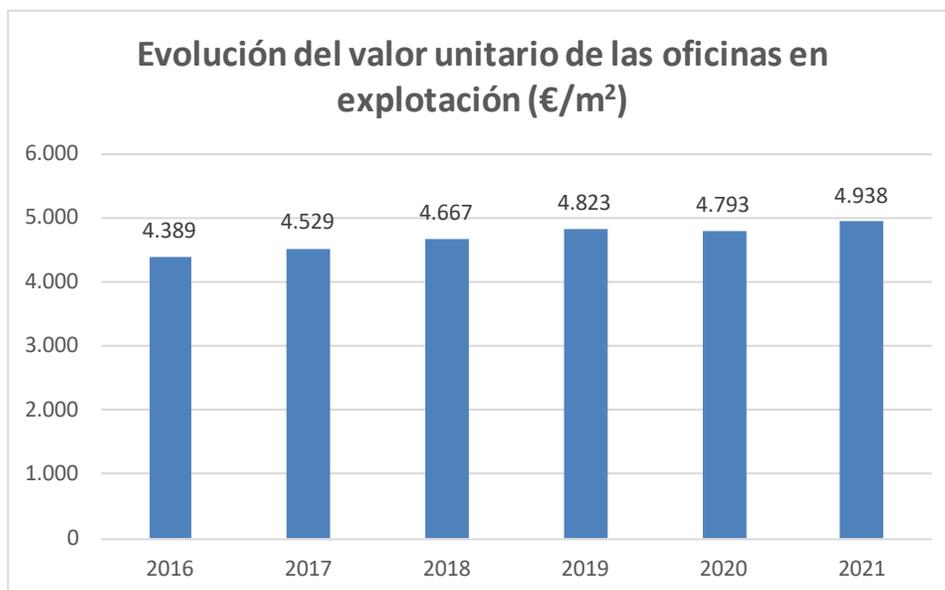
<sup>1.</sup> Yield: renta actual bruta anualizada (CBRE) dividida entre el valor GAV de los activos

<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 31 de diciembre de 2021 es de 1.523,6 M.€, un 0,3% superior al de diciembre 2020.
- Como ya se ha comentado anteriormente, si homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2021 (eliminado los activos vendidos y sin considerar las inversiones en el ejercicio 2021), el valor de mercado de los activos patrimoniales se incrementa 2,1%.
- Los porcentajes de variación del GAV en Oficinas, Centros comerciales, Otros activos y suelos pendientes de desarrollos se ven influidos a la baja por la venta de activos “no core” realizadas durante el ejercicio 2021.
- A 31 de diciembre de 2021 la Yield de la cartera patrimonial en explotación es del 4,9% frente al 5,1 % de diciembre de 2020.



**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	9.686
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 dic. 2021	GAV dic. 2020	Var. (%) dic. 2021 s/ dic. 2020
Cartera de suelo <sup>(1)</sup>	291,8	270,1	8,0%
Promociones en curso <sup>(2)</sup>	35,7	62,0	-42,4%
Promociones terminadas	42,2	43,9	-3,9%
Cartera de suelo y otros en soc. patrimoniales	12,4	12,4	0,0%
<b>Total Valor Activos Residenciales</b>	<b>382,1</b>	<b>388,4</b>	<b>-1,6%</b>

(1) Incluye en dic. 2021 el 100% del valor de la cartera de suelo de la sociedad IRU por importe de 53,3 M. € y 17,8 M.€ en dic.20, al pasar a consolidarse en 2021 por integración global. También se incluyen las inversiones en suelo realizadas en el ejercicio 2021 por 12,7 M.€. así como los traspasos a promociones en curso por importe de 25,8 M.€

(2) Recoge el traspaso desde suelo por importe de 25,8 M.€, las inversiones realiza por 17,2 M € así como el traspaso a promociones terminadas por importe de 74,8 M.€

Valor de la cartera de Suelo

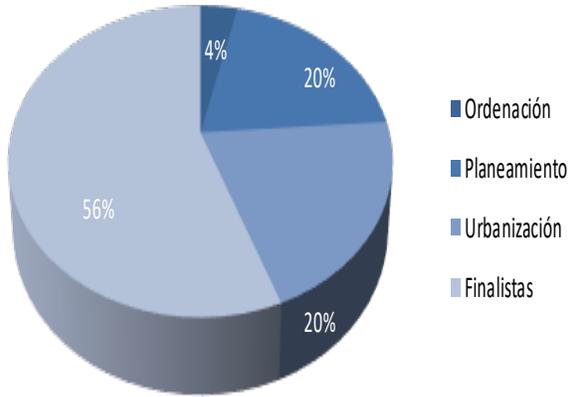
	Superficie bruta m2 - dic.2021	Edificabilidad m2 - dic.2021	Edificabilidad m2 - dic. 2020	GAV dic.2021. M.€	GAV dic. 2020 M.€	Var. GAV (%) dic.2021 s/ dic.2020
Ordenación <sup>(1)</sup>	3.563.718	96.155	387.598	11,2	10,9	2,8%
Planeamiento <sup>(2)</sup>	2.413.437	922.133	488.962	60,8	25,3	140,3%
Urbanización	489.171	253.214	253.214	61,5	60,4	1,8%
Finalistas <sup>(3)</sup>	479.891	480.838	492.100	168,2	183,4	-8,3%
<b>Total</b>	<b>6.946.216</b>	<b>1.752.340</b>	<b>1.621.874</b>	<b>301,7</b>	<b>280,0</b>	<b>7,8%</b>

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

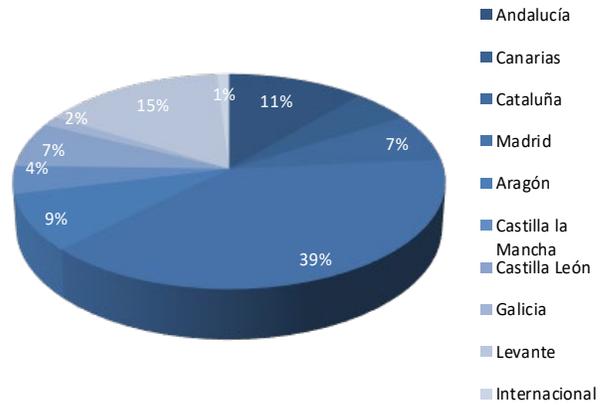
- (1) Ordenación: Durante el primer semestre de 2021 se nos ha notificado el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Roque, Cádiz, por el que se deniega la aprobación definitiva del Plan Parcial de la Finca Guadalquítón. Con independencia de que se haya recurrido en la vía contencioso administrativa 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 interpuesto una reclamación de responsabilidad patrimonial, que está en vía de recurso contencioso administrativo, como indemnización por los daños y perjuicios padecidos. 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) Planeamiento: La integración global del 100% de la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000 S.L. (participación del 66,7% de la sociedad), ha supuesto un incremento en la superficie bruta de suelo en planeamiento, de 1.194.750 m2 con una edificabilidad estimada de 433.170 m2.
- (3) Finalistas: Disminución por traspaso de 23.553 m2 de cartera de suelo finalista a promoción en curso de “Sabadell FII”, “Realia Parque del Ensanche II” y “Glorias”; e incremento por, adquisición de suelo finalista de la “Parcela 189-B” en Valdebebas (Madrid) con una edificabilidad de 12.529 m2.

**Distribución GAV Suelos (M.€)**

**Por situación Urbanística**



**Por Zonas**



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

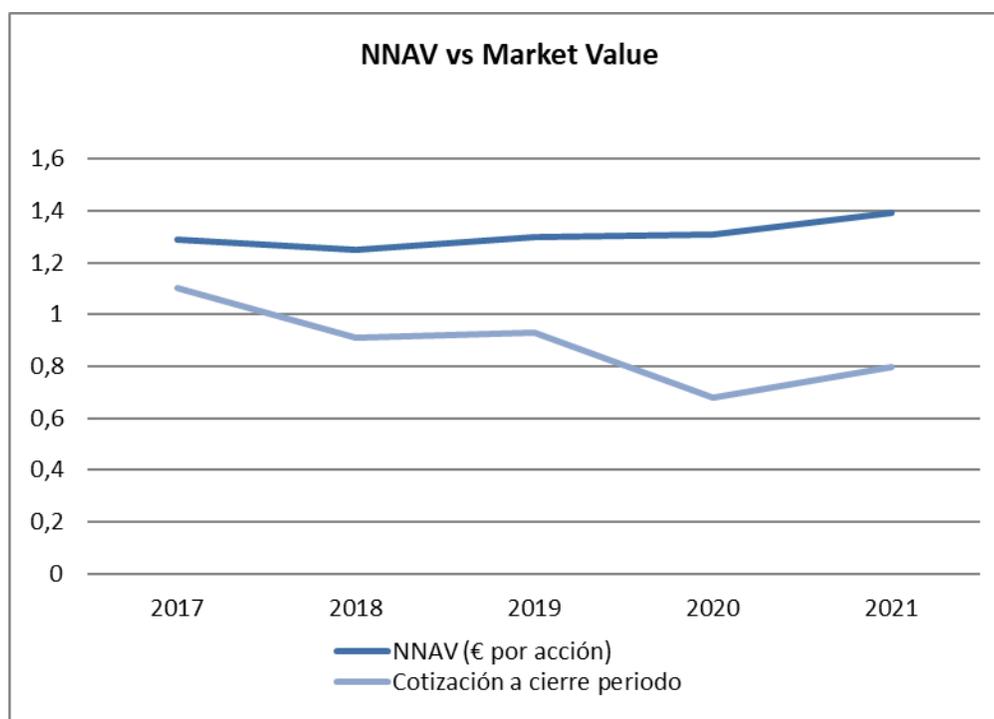
(M.€)	PATRIMONIO		PROMOCIÓN		TOTAL		Var. %
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
<b>Valor de Mercado (GAV)</b>	<b>1.524</b>	<b>1.520</b>	<b>382</b>	<b>388</b>	<b>1.906</b>	<b>1.908</b>	<b>-0,1</b>
A deducir							
Minoritarios	-75	-312	-20	-2	-95	-314	69,7
<b>Valor mercado participación Realia (1)</b>	<b>1.449</b>	<b>1.208</b>	<b>362</b>	<b>386</b>	<b>1.811</b>	<b>1.594</b>	<b>13,6</b>
<b>Valor contable a dominio Realia (2)</b>	<b>790</b>	<b>703</b>	<b>334</b>	<b>357</b>	<b>1.124</b>	<b>1.060</b>	<b>6,0</b>
Plusvalías a dominio (1)-(2)	659	505	28	29	687	534	28,7
A deducir							
Impuestos	-165	-126	-7	-7	-172	-133	-29,3
Plusvalías después de impuestos	494	379	21	22	515	401	28,4
Ajustes NIC 40					-490	-378	
Recursos Propios					1.104	1.036	6,6
<b>NNAV después de impuestos</b>					<b>1.129</b>	<b>1.059</b>	<b>6,6</b>
Nº de acciones (descontada autocartera, en millones)					811	811	0,0
<b>NNAV después de impuestos por acción (€/acción)</b>					<b>1,39</b>	<b>1,31</b>	<b>6,1</b>

- El valor de liquidación neto de Realia (NNAV), a 31 de diciembre de 2021, se sitúa en 1,39 euros por acción, un 6,1% 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>1.104</b>
Ajustes:	
+ Plusvalías netas Inmovilizado material (uso propio)	4
+ Plusvalías netas Existencias	21
<b>PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO (M.€)</b>	<b>1.129</b>
Número acciones (deducida autocartera)	811.089.229
<b>NNAV POR ACCIÓN (euros)</b>	<b>1,39</b>

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

	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
NNAV (M.€)	833	1022	1064	1.059	1129
NNAV (€ por acción)	1,29	1,25	1,3	1,31	1,39
Cotización a cierre periodo	1,1	0,91	0,93	0,68	0,80
Descuento sobre NNAV	-15%	-27%	-28%	-48%	-43%



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

(M.€)	2021	2020	Var. (%)
Rentas <sup>(2)</sup>	63,95	60,83	5,1%
Provisión Gastos <sup>(2)</sup>	17,49	17,95	-2,6%
Otros Ingresos	0,34	0,24	41,7%
<b>Total Ingresos</b>	<b>81,78</b>	<b>79,02</b>	<b>3,5%</b>
Gastos comunes edificios <sup>(2)</sup>	-21,67	-20,68	-4,8%
Resto Gastos	-4,23	-3,11	-36,0%
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>55,88</b>	<b>55,23</b>	<b>1,2%</b>
<b>Margen bruto s/rentas (%)</b>	<b>87,4%</b>	<b>90,8%</b>	<b>-3,4%</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 0,76 M.€ y -0,12 M.€ a dic. 2021 y 0,18 M.€ y -0,07 M.€ a dic.2020, respectivamente.

- Las rentas por alquileres de los activos patrimoniales de Realia ascienden a 63,95 M.€ en el ejercicio 2021 (un 35,5% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 5,1% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (60,83 M. €.), y obedece básicamente a las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR) que inició su explotación en julio 2020; la progresiva recuperación de la actividad económica que ha llevado asociada una reducción de las ayudas a los arrendatarios por el impacto Covid-19; y al incremento de rentas por actualizaciones de contratos de oficinas.
- El margen bruto del negocio patrimonial se ha incrementado un 1,2% (55,88 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2020 (55,23 M.€), debido al aumento de las rentas del 5,1% y minorado por un incremento en los gastos de explotación originado por una mayor actividad en los inmuebles.
- El margen bruto sobre rentas del negocio patrimonial cae un 3,4% fundamentalmente por el incremento de los gastos realizados en los edificios para mantenimiento y adaptaciones por Covid-19 y nuevas demandas de los inquilinos.
- La evolución del negocio patrimonial durante el ejercicio 2021 se ha visto afectado en menor medida respecto al ejercicio 2020, por la crisis sanitaria del Covid-19, pero Realia ha continuado con su política de apoyo a sus clientes, aplicada durante 2020 y contribuyendo al relanzamiento de la actividad económica y comercial de sus arrendatarios, principalmente en Centros Comerciales, que se han visto afectados en mayor o menor medida, dependiendo de la comunidad autónoma donde se ubiquen, por las restricciones para el ejercicio pleno de su actividad económica.

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

(M.€)	2021	2020	Var. (%)
Rentas <sup>(2)</sup>	67,87	64,60	5,1%
Provisión Gastos <sup>(2)</sup>	19,09	19,55	-2,4%
Otros Ingresos	0,34	0,32	6,3%
<b>Total Ingresos</b>	<b>87,30</b>	<b>84,47</b>	<b>3,4%</b>
Gastos comunes edificios <sup>(2)</sup>	-23,22	-22,24	-4,4%
Resto Gastos	-5,08	-4,15	-22,4%
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>59,00</b>	<b>58,09</b>	<b>1,6%</b>
<b>Margen bruto s/rentas (%)</b>	<b>86,9%</b>	<b>89,9%</b>	<b>-3,0%</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 0,76 M.€ y -0,12 M.€ a dic. 2021 y 0,18 M.€ y -0,07 M.€ a dic.2020, respectivamente.

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

(M.€)	2021	2020	Var. (%)	SBA (m <sup>2</sup> )	Ocup. Dic. 2021 (%)	Ocup. Dic. 2020 (%)
<b>Oficinas</b>	<b>48,24</b>	<b>46,96</b>	<b>2,7%</b>	<b>224.759</b>	<b>92,6%</b>	<b>96,0%</b>
CBD	23,94	23,43	2,2%	82.449	95,3%	98,3%
BD	8,24	8,23	0,1%	42.653	94,1%	95,8%
Periferia	16,06	15,30	5,0%	99.657	89,8%	94,1%
<b>Centros Comerciales</b>	<b>17,08</b>	<b>15,24</b>	<b>12,1%</b>	<b>133.789</b>	<b>89,4%</b>	<b>88,6%</b>
<b>Residencial <sup>(2)</sup></b>	<b>0,66</b>	<b>0,15</b>	<b>340,7%</b>	<b>9.973</b>	<b>100,0%</b>	<b>66,0%</b>
<b>Otros</b>	<b>1,89</b>	<b>2,25</b>	<b>-15,8%</b>	<b>42.411</b>	<b>99,8%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>67,87</b>	<b>64,60</b>	<b>5,1%</b>	<b>410.932</b>	<b>92,5%</b>	<b>93,2%</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

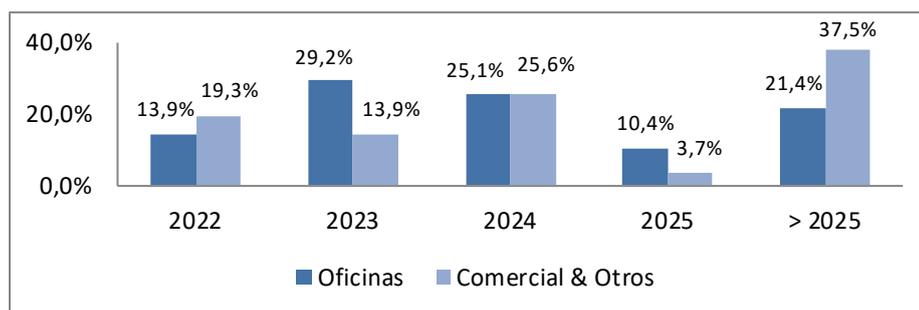
- La ocupación global de los inmuebles en explotación se sitúa en el 92,5% al cierre del ejercicio 2021 frente al 93,2% del mismo periodo de 2020. Este ligero descenso es la consecuencia que la crisis sanitaria ha tenido sobre los arrendamientos (menor actividad en los negocios, flex spaces, teletrabajo ...), se espera que la evolución positiva del Covid-19 vaya incrementando la demanda de espacios por parte de nuevos arrendatarios, no obstante están cambiando las relaciones contractuales de los inquilinos en lo relativo a la flexibilidad de los espacios y duración contractual.

- Los ingresos por rentas operativas al cierre del ejercicio 2021 ascienden a 67,87 M.€ con una subida del 5,1% respecto al mismo periodo de 2020 (64,60 M. €), y obedece básicamente a las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR) que inició su explotación en julio 2020; la progresiva recuperación de la actividad económica que ha llevado una reducción de las ayudas a los arrendatarios por el impacto Covid-19; y al incremento de rentas por actualizaciones de contratos de oficinas.
- Los porcentajes de variación en los ingresos por rentas operativas se ven influidos negativamente por la venta de activos “no core” realizadas durante el ejercicio 2021.
- El porcentaje de ocupación de las Oficinas disminuye en un 3,4%, a diciembre de 2021 respecto al mismo periodo del 2020, originado principalmente por: los ajustes de espacios de los arrendatarios en las áreas CBD y Periferia, por lo motivos expuesta anteriormente, y en menor medida por la salida puntual de inquilinos, cuyos espacios se encuentran en comercialización. Los ingresos por alquileres han subido un 2,7% principalmente por la disminución de las ayudas realizadas a los arrendatarios.
- El porcentaje de ocupación de los Centros Comerciales ha aumentado en un 0,8% a diciembre de 2021 respecto al mismo periodo del 2020, debido principalmente a la baja por venta del activo “Centro Comercial Soria” Los ingresos por rentas han aumentado un 12,1% motivado principalmente por la reducción de las medidas comerciales de apoyo a los comerciantes de los centros comerciales y de ocio.

### Rentas por ciudades

(M.€)	2021	2020	Var. (%)	SBA (m <sup>2</sup> )	Ocup. Dic. 2021 (%)	Ocup. Dic. 2020 (%)
<b>Madrid</b>	<b>49,96</b>	<b>46,87</b>	<b>6,6%</b>	<b>257.740</b>	<b>93,3%</b>	<b>94,0%</b>
CBD	24,98	24,32	2,7%	77.505	96,8%	98,6%
BD	9,44	9,16	3,0%	49.896	95,0%	96,4%
Periferia	15,54	13,39	16,1%	130.339	90,7%	90,2%
<b>Barcelona</b>	<b>6,41</b>	<b>6,55</b>	<b>-2,1%</b>	<b>32.325</b>	<b>95,3%</b>	<b>99,8%</b>
<b>Resto</b>	<b>11,49</b>	<b>11,18</b>	<b>2,8%</b>	<b>120.867</b>	<b>90,0%</b>	<b>90,0%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>67,87</b>	<b>64,60</b>	<b>5,1%</b>	<b>410.932</b>	<b>92,5%</b>	<b>93,2%</b>

- Por ciudades se observa un claro incremento de rentas en Madrid (+6,6%), motivado por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR); por el alquiler completo durante todo el año, de un edificio en la periferia (Nudo II); y por la reducción de las ayudas realizadas a los arrendatarios.
- Por el contrario, en Barcelona observamos un descenso en rentas (-2,1%), originado principalmente por el vencimiento de contratos en periodo Covid-19 que están en curso de comercialización.
- El resto de ciudades (Guadalajara, Murcia y Santiago) con un incremento en rentas del 2,8%, motivado principalmente por la reducción de las medidas comerciales de apoyo a los comerciantes de los centros comerciales y de ocio.

**Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas**

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

(M.€)	2021	2020	Var. (%)
<b>Ingresos</b>			
Promociones	94,12	21,12	345,6%
Suelo y otros	0,64	1,87	-65,8%
<b>Total Ingresos</b>	<b>94,76</b>	<b>22,99</b>	<b>312,2%</b>
<b>Gastos</b>			
Costes venta	-78,49	-19,27	-307,3%
Resto costes	-2,79	-1,99	-40,2%
<b>Total Gastos</b>	<b>-81,28</b>	<b>-21,26</b>	<b>-282,3%</b>
<b>Margen bruto Promociones</b>	<b>13,48</b>	<b>1,73</b>	<b>679,2%</b>
<b>Margen bruto Promociones (%)</b>	<b>14,2%</b>	<b>7,5%</b>	<b>89,3%</b>
<b>Aplicación/Reversión Provisiones P. Terminado</b>	<b>6,45</b>	<b>1,99</b>	<b>224,1%</b>
<b>Margen bruto (descontando Provisiones)</b>	<b>19,93</b>	<b>3,72</b>	<b>435,8%</b>
<b>Margen bruto s/ingresos totales (%)</b>	<b>21,0%</b>	<b>16,2%</b>	<b>4,9%</b>

**Promoción residencial**

- El total de ingresos del área de promoción y suelo al cierre del ejercicio 2021 han ascendido a 94,76 M. €, un 312,2% más que en el mismo periodo de 2020 (22,99 M. €).
- A 31 de diciembre de 2021 se han entregado 291 unidades por un importe de 94,12 M. €, frente a las 99 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2020 por importe de 21,12 M.€. Destacar las entregas de nuevas promociones “Realia Parque del Ensanche I”, “Valdebebas Único”, “Brisas de Son Dameto” y “Essencia de Sabadell” donde conjuntamente se han entregado 208 unidades por importe de 80,43 M.€. El resto de las entregas se han producido en otras promociones, destacando las entregas en la promoción “Hato Verde V” y “Altos de Santa Barbara” que han supuesto la entrega de 52 unidades por importe de 10,03 M.€.

- El margen bruto, ajustado por las provisiones, de esta actividad a 31 de diciembre de 2021 ascienden a 19,93 M. €. que supone un 21,0% s/ los ingresos totales del área, frente a los 3,72 M. € (16,2% s/ los ingresos totales del área) del mismo periodo del ejercicio 2020.
- La distribución de las unidades entregadas por delegaciones territoriales a diciembre de 2021 y 2020 es:

Delegaciones	2021		2020	
	Nº Unidades	Ingresos (M.€)	Nº Unidades	Ingresos (M.€)
Madrid/Centro	146	55,19	12	1,44
Levante	45	15,80	50	15,28
Cataluña	51	14,74	6	0,71
Andalucía	49	8,39	30	3,44
Portugal	-	-	1	0,25
<b>Total</b>	<b>291</b>	<b>94,12</b>	<b>99</b>	<b>21,12</b>

- Realia cuenta a 31 de diciembre de 2021 con un stock de 321 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega (70 de ellas reservadas/ventas). Además, cuenta con 41 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

<b>Evolución cartera residencial</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Var. (%)</b>
<b>Reservas brutas</b>			
Número de unidades	209,5	150,5	39,2%
M.€	63,96	40,96	56,1%
<b>Entregas periodo</b>			
Número de unidades	290,5	98,5	194,9%
M.€	94,12	21,12	345,6%
<b>Reservas/Ventas pendientes entrega</b>			
Número de unidades	69,5	155,5	-55,3%
M.€	24,42	56,05	-56,4%
<b>Cartera total disponible al final del periodo</b>			
<b>Producto terminado</b>			
Número de unidades	140,0	197,5	-29,1%
<b>Producto en curso</b>			
Número de unidades	152,0	116,0	31,0%

- Además, Realia ha iniciado en este año 2021, la comercialización de 183 unidades correspondientes a las promociones “Sabadell FII – 55 unidades”, “Glorias - 48 unidades” en Barcelona y “Parque del Ensanche II – 80 unidades” en Alcalá de Henares – Madrid.

**Cartera de Suelo**

- Realia cuenta, a 31 de diciembre de 2021, con una cartera de suelo, en sus distintos estadios urbanísticos, de 6.946.216 m<sup>2</sup> de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.752.340 m<sup>2</sup> edificables. El 27,5% de ellos son suelos finalistas y el 51,7% 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	922.133	Canarias	18.541
Urbanización	253.214	Cataluña	69.807
Finalistas	480.838	Madrid	906.059
<b>Total</b>	<b>1.752.340</b>	Aragón	154.508
		Castilla la Mancha	222.648
		Castilla León	64.451
		Galicia	6.184
		Levante	129.821
		Internacional	10.912
		<b>Total</b>	<b>1.752.340</b>

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

- (1) Ordenación: Durante el primer semestre de 2021 se nos 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 m2 edificables. Por ello, la compañía ha interpuesto una reclamación de responsabilidad patrimonial, que está en vía de recurso contencioso administrativo, como indemnización por los daños y perjuicios padecidos. 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.
- (2) Planeamiento: La integración global del 100% de la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000 S.L. (participación del 66,7% de la sociedad), ha supuesto un incremento en la superficie bruta de suelo en planeamiento, de 1.194.750 m2 con una edificabilidad estimada de 433.170 m2.
- (3) Finalistas: Disminución por traspaso de 23.553 m2 de cartera de suelo finalista a promoción en curso de "Sabadell FII", "Realia Parque del Ensanche II" y "Glorias"; e incremento por, adquisición de suelo finalista de la "Parcela 189-B" en Valdebebas (Madrid) con una edificabilidad de 12.529 m2.

## 11.- RIESGOS DERIVADOS COVID-19

Se espera que la evolución de la sexta ola, en la que estamos inmersos, así como otras futuras, tengan menos incidencia, tanto a nivel personal como a nivel de impacto en las actividades económicas y productivas, por lo que las perspectivas son más halagüeñas que en periodos precedentes. Esta mejora sanitaria y productiva tiene que contribuir definitivamente al relanzamiento de la economía española, donde se estima que el PIB crezca en torno al 5,6% para este año 2022.

De consolidarse las perspectivas descritas anteriormente, su impacto en el sector inmobiliario lo podemos resumir en:

- a) Mantenimiento de la demanda de vivienda nueva, que permite continuar con las promociones en marcha e iniciar nuevos proyectos, no obstante, existe un riesgo elevado por la crisis de “las materias primas” y del “mercado laboral de la construcción”, que de seguir manteniéndose, implicará un importante incremento en los costes de producción, con su correspondiente repercusión en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales.
- b) La evolución del mercado es 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.
- c) 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.
- d) Poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- e) 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.
- f) 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 y 2) Aparición de normas regulatorias encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler.
- g) 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 muy ligadas a las expectativas de recuperación del consumo 2) Los volúmenes de contratación de espacios tenderán a ser estables o con ligera tendencia a la baja tanto en oficinas (teletrabajo, desempleo...) como en locales y centros comerciales (bajada del consumo, @comerce....) y 3) Aparición de nuevas relaciones contractuales con los inquilinos, donde se incorporarán en los contratos la flexibilidad de los espacios contratados, así como la duración más corta de los contratos y la inclusión de cláusulas anti situaciones excepcionales (Covid-19 o similares). 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.

- h) 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 y de empleo.

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

## 12.- DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado el ejercicio 2021 en 0,796 euros, con una subida del 17,1% respecto al precio de cierre del ejercicio 2020.

	31/12/2021
Cotización al cierre (€ / acción)	0,796
Capitalización bursátil al cierre (€)	652.931.495
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	0,800
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,622
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,710
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	83
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	119

### 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 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.