

# REALIA



**RESULTADOS 3T 2024**

*22 de octubre 2024*

**RESUMEN EJECUTIVO**

**PRINCIPALES MAGNITUDES**

(Millones de euros)	3T 2024	3T 2023	Var. (%)
<b>Ingresos Explotación</b>	<b>103,22</b>	<b>99,47</b>	<b>3,8</b>
Ingresos patrimonio	67,49	66,66	1,2
Ingresos promociones	31,34	29,78	5,2
Ingresos servicios y otros	4,39	3,03	44,9
<b>Resultado Bruto de Explotación (EBITDA Ajustado) <sup>(1)</sup></b>	<b>51,20</b>	<b>51,01</b>	<b>0,4</b>
<b>Resultado valoración Inv. Inmobiliarias V. Razonable</b>	<b>1,86</b>	<b>-15,03</b>	<b>-112,4</b>
<b>Resultado Financiero</b>	<b>-19,40</b>	<b>-13,33</b>	<b>45,5</b>
<b>BDI</b>	<b>29,87</b>	<b>21,00</b>	<b>42,2</b>
<b>Resultado Neto atribuible</b>	<b>28,32</b>	<b>19,65</b>	<b>44,1</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>522,89</b>	<b>534,31</b>	<b>-2,1</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>0,035</b>	<b>0,024</b>	<b>45,8</b>

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

**INGRESOS Y RESULTADOS**

- Realia ha obtenido unos ingresos totales hasta el tercer trimestre de 2024 de 103,22 M.€, un 3,8% superior al mismo periodo de 2023.
- La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2023, ha sido:
  - Promoción: 31,34 M.€ (+5,2%)
  - Patrimonio: 67,49 M.€ (+1,2%)
  - Prestación de servicios: 4,39 M.€ (+44,9%)

La distribución porcentual de los ingresos de explotación por área de actividad durante el 3T de 2024 ha sido:



- En el área de promoción, los ingresos han aumentado un 5,2% (31,34 M.€) respecto a septiembre de 2023, que se justifica por el incremento de las unidades entregadas.
- En el área de patrimonio el incremento de los ingresos ha sido del 1,2% (67,49 M.€), que se justifica por los mayores ingresos en la actividad Build to Rent (BTR) (+1,59 M. €), contrarrestado por una ligera disminución de los ingresos de los activos de uso terciario (-0,77 M. €) principalmente en oficinas debido a una menor ocupación (-1,6% respecto a septiembre 2023).
- Adicionalmente, el Grupo ha obtenido un incremento de los ingresos por prestación de servicios y otros del 44,9% (4,39 M.€), derivados de los contratos de comercialización, gestión técnica y gestión administrativo-fiscal de promociones y/o sociedades de terceros fuera del grupo mercantil de Realia.
- El Resultado Bruto de Explotación – “EBITDA Ajustado” (incluye las provisiones asociadas al activo circulante por importe de 4,85 M. €), aumenta un 0,4%, situándose en 51,20 M. €, frente a los 51,01 M. € de septiembre 2023; motivado principalmente por la mejora en el resultado de la actividad patrimonial.
- El Grupo ha obtenido en el tercer trimestre de 2024 un Resultado Bruto de Explotación (EBITDA Ajustado) positivo en todas sus actividades (promoción, patrimonio y servicios).
- El impacto por valoración de los activos patrimoniales (NIC 40) recogido en los estados financieros, según la valoración realizada por expertos independientes a 30 de junio de 2024, ha supuesto un resultado positivo de 1,86 M.€ (+0,3% variación valor respecto a dic. 2023), frente a los 15,03 M.€ negativos en el primer semestre de 2023. Esta valoración sigue afectada por los altos tipos de interés que conlleva unas elevadas yields exigidas por los inversores para determinadas tipologías activos en alquiler. La valoración de los activos en BtR ha supuesto un incremento de 12,1 M.€ que ha contrarrestado la pérdida de valor de otros activos (oficinas principalmente).
- El Resultado financiero a 30 de septiembre de 2024 ha sido negativo por importe de 19,40 M. €, frente a un importe negativo de 13,33 M. € en el mismo periodo de 2023. Esta variación negativa interanual de 6,07 M. €, se justifica por un incremento de 4,94 M. € de coste financiero ordinario debido al incremento de los tipos de interés por el alza del euribor y la finalización de las coberturas de tipo de interés que tenía el Grupo, así como por 1,13 M. € de resultado financiero extraordinario positivo producido en 2023.
- El BDI a 30 de septiembre de 2024 se sitúa en 29,87 M. €, lo que supone un aumento del 42,2% respecto a los 21,00 M. € del mismo periodo de 2023, todo ello como consecuencia de lo expuesto en los puntos anteriores.
- El Resultado Neto atribuible alcanzó 28,32 M.€ a 30 de septiembre de 2024, un 44,1% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior (19,65 M.€).

## ENDEUDAMIENTO

- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera neta en 522,89 M.€ a 30 de septiembre de 2024, frente a los 534,31 M. € de septiembre 2023 (-2,1%).
- La tesorería y equivalentes a 30 de septiembre de 2024 asciende a 14,73 M. €, frente a los 33,20 M. € a 30 de septiembre de 2023. Dicha tesorería, junto al cash-flow que se genere a lo largo del ejercicio, se destinará: al repago de la deuda, la finalización de las promociones en curso, inicio de nuevas promociones, la realización de capex de los actuales activos que permitan cubrir las exigencias de los arrendatarios en cuanto a sostenibilidad y bienestar (tecnología, salud laboral...) y al desarrollo de nuevos proyectos.
- A 30 de septiembre de 2024, el Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 537,61 M. €, frente a los 567,51 M. € del mismo periodo del ejercicio 2023 (-5,3%).
- El tipo medio ponderado de los préstamos se sitúa en el 4,86% al 30 de septiembre de 2024, frente al 3,07% (incluyendo derivados) en el mismo periodo del año 2023.

**NEGOCIO PATRIMONIAL**

- Las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 53,21 M. € al 30 de septiembre de 2024, con un aumento del 1,8% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (52,25 M. €.), que se justifica por las mayores rentas generadas en la actividad Build to Rent (BTR) (+1,33 M.€) que se han visto contrarrestadas por una ligera disminución de las rentas totales en los activos de uso terciario (-0,37 M.€), principalmente en oficinas que se han visto impactadas por una menor ocupación (-1,6% respecto a septiembre 2023).
- 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 90,9% a septiembre de 2024 frente al 90,8% de septiembre de 2023. Este ligero incremento del 0,1% se debe a la mayor ocupación en los activos comerciales (+ 2,9%), frente a una disminución del 1,6% en los activos de oficinas principalmente aquellos situados en la periferia.
- El Grupo a 30 de septiembre de 2024 continúa con la actividad del Build to Rent (BTR), con la explotación de un total de 280 viviendas en el municipio de Tres Cantos (Madrid), mismo número de viviendas en explotación que en septiembre de 2023.

La ocupación global de los inmuebles destinados a la actividad Build to Rent (BTR) se sitúa a septiembre de 2024 en un 98,9%, frente al 54,5% de septiembre 2023, esta variación se debe a que en este mes se inició la explotación de 152 nuevas viviendas que componen el portfolio.

<b>DATOS OPERATIVOS</b>	<b>3T 2024</b>	<b>3T 2023</b>	<b>Var. (%)</b>
<b>Área de Patrimonio</b>			
<b>Superficie Total alquilable s/r (m2)</b>	<b>438.974</b>	<b>438.974</b>	<b>0</b>
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	403.879	403.879	
- Uso residencial (BTR)	35.095	35.095	
<b>Ocupación (%)</b>	<b>91,5%</b>	<b>87,9%</b>	<b>4,1</b>
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	90,9%	90,8%	
- Uso residencial (BTR)	98,9%	54,5%	

**NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL**

- El total de los ingresos del área de promoción a 30 de septiembre de 2024 ha ascendido a 31,34 M.€ (+5,2%), frente a 29,78 M.€ del mismo periodo de 2023.
- A 30 de septiembre de 2024 se han entregado 70 unidades, frente a las 63 unidades del mismo periodo del año anterior. Ello ha supuesto que la cifra de ingresos se haya incrementado en un 6,1% respecto a septiembre 2023, habiéndose alcanzado los 30,73 M.€, frente a los 28,97 M.€ del año anterior.
- Realia cuenta a 30 de septiembre de 2024 con un stock de 520,5 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 188,5 de ellas se encuentran reservadas o vendidas. Además, cuenta con 25 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- Realia ha iniciado este ejercicio la comercialización de 169 unidades correspondientes a las nuevas promociones en curso “3@ Patraix” en Valencia, “Natura” en Masarrochos (Valencia) y “Hubara” en Las Palmas de Gran Canaria, de las que al 30 de septiembre de 2024, se encuentran reservadas/vendidas el 42,6%.

- La cartera de suelo actual de Realia, en sus distintos estadios urbanísticos, asciende a 6.925.735 m<sup>2</sup> de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.710.671 m<sup>2</sup>.

**DATOS BURSATILES**

Las acciones de Realia han cerrado el tercer trimestre de 2024 en 1,00 euro, con una bajada del 5,66% respecto al precio de cierre del ejercicio 2023.

	<b>30/09/2024</b>
Cotización al cierre (€ / acción)	1,00
Capitalización bursátil al cierre (€)	820.265.698
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,28
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,924
Cotización media del periodo (€ / acción)	1,0235
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	40
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	690

**ANEXO - GLOSARIO DE APMs****Resultado Bruto de Explotación - EDITDA Ajustado (Gross Operating Profit - Adjusted EBITDA):**

Resultado (Beneficio o Pérdida) de explotación ajustado por la dotación de amortización, los deterioros y resultados por enajenación de inmovilizado, y por la variación de provisiones no asociadas al activo circulante.

**BDI (Profit after tax):**

Resultado después de impuestos.

**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.

**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.

**Ocupación:**

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

**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 la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, en el Real Decreto-Ley 5/2005, de 11 de marzo, y/o en el Real Decreto 814/2023, de 8 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.