

# REALIA



## RESULTADOS 3T 2023

*17 de octubre 2023*

**RESUMEN EJECUTIVO**

**PRINCIPALES MAGNITUDES**

(Millones de euros)	3T 2023	3T 2022	Var. (%)
<b>Ingresos Explotación</b>	<b>99,47</b>	<b>104,07</b>	<b>-4,4</b>
Ingresos patrimonio	66,66	65,79	1,3
Ingresos promociones	29,78	23,42	27,2
Ingresos suelos	-	11,93	-100,0
Ingresos servicios y otros	3,03	2,93	3,4
<b>Resultado Bruto de Explotación (EBITDA Ajustado) <sup>(1)</sup></b>	<b>51,01</b>	<b>50,96</b>	<b>0,1</b>
<b>Resultado valoración Inv. Inmob. a Valor Razonable</b>	<b>-15,03</b>	<b>20,33</b>	<b>-173,9</b>
<b>Resultado Financiero</b>	<b>-13,33</b>	<b>-4,04</b>	<b>230,0</b>
<b>BDI</b>	<b>21,00</b>	<b>51,98</b>	<b>-59,6</b>
<b>Resultado Neto atribuible</b>	<b>19,65</b>	<b>49,16</b>	<b>-60,0</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>534,31</b>	<b>516,51</b>	<b>3,4</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>0,024</b>	<b>0,061</b>	<b>-60,7</b>

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

**INGRESOS Y RESULTADOS**

- Realia ha obtenido unos ingresos totales hasta el tercer trimestre de 2023 de 99,47 M.€, un 4,4% inferior al mismo periodo de 2022, en el que se realizaron dos operaciones extraordinarias (venta de suelo por importe de 11,93 M.€ y devolución de plusvalía municipal por importe de 1,00 M.€), sin tener en cuenta estas operaciones extraordinarias, la variación anual ha sido de +9,1%.
- La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2022, ha sido:
  - Patrimonio: 66,66 M.€ (+1,3%)
  - Promociones: 29,78 M.€ (-15,8%)
  - Prestación de servicios: 3,03 M.€ (+3,4%)

La distribución porcentual de los ingresos de explotación por área de actividad durante el 3T de 2023 ha sido:



- En el área de promoción, los ingresos han disminuido un 15,8%, que se justifica por la venta de suelos en 2022 por importe de 11,93 M.€. Sin considerar esta venta de suelos, los ingresos de este área se hubieran incrementado en un 27,2%.
- En el área de patrimonio el incremento de los ingresos ha sido del 1,3%, que se justifica por las actualizaciones de rentas de los contratos existentes, así como por las mayores rentas generadas en la actividad Build to Rent (BTR) y que se han contrarrestado por los resultados atípicos positivos obtenidos en 2022 debido a la devolución de la plusvalía municipal por la venta de inmovilizado (+1,00 M.€), sin este ingreso extraordinario del ejercicio 2022, el incremento de los ingresos alcanzaría un 2,9%.
- Adicionalmente, el Grupo ha obtenido un incremento de los ingresos por prestación de servicios y otros del 3,4%, 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 1,35 M. €), aumenta un 0,1%, situándose en 51,01 M. €, frente a los 50,96 M. € de septiembre 2022; debido a la mejora en los márgenes tanto en el área de patrimonio como en la actividad de promoción, que han permitido enjugar los resultados positivos atípicos obtenidos en 2022 comentados anteriormente.
- El Grupo ha obtenido en el tercer trimestre de 2023 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 2023, ha supuesto un resultado negativo de 15,03 M.€, frente a los 20,33 M.€ positivos del mismo periodo 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 a 30 de septiembre de 2023 ha sido negativo por importe de 13,33 M. €, frente a un importe negativo de 4,04 M. € en el mismo periodo de 2022. Esta variación negativa interanual de 9,29 M. €, se justifica por un incremento del resultado financiero ordinario negativo de 3,88 M € debido al aumento de la deuda y del coste financiero por al alza del euribor y 5,41 M € de variación negativa por los resultados financieros extraordinarios positivos producidos entre ambos ejercicios.
- El BDI a 30 de septiembre de 2023 se sitúa en 21,00 M. €, lo que supone una disminución del 59,6% respecto a los 51,98 M. € del mismo periodo de 2022, todo ello como consecuencias de lo expuesto en los puntos anteriores.
- El Resultado Neto atribuible alcanzó 19,65 M.€ a 30 de septiembre de 2023, un 60,0% inferior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior (49,16 M.€).

#### ▪ ENDEUDAMIENTO

- El Grupo Realia ha situado, tras el pago de un dividendo de 0,05 euros/acción, su deuda financiera bruta en 567,51 M. € a 30 de septiembre de 2023, frente a los 554,74 M. € del mismo periodo del ejercicio 2022 (+2,3%).
- La tesorería y equivalentes a 30 de septiembre de 2023 asciende a 33,20 M. €, frente a los 38,23 M. € a 30 de septiembre de 2022. 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, desarrollo de la actividad “Build to Rent” (BTR), 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 a la adquisición de nuevos proyectos.

- Consecuentemente, a 30 de septiembre de 2023, el Grupo Realia tiene, tras el pago del dividendo comentado, una deuda financiera neta de 534,31 M.€, frente a los 516,51 M. € de septiembre 2022 (+3,4%).
- El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 3,07% al 30 de septiembre de 2023, frente al 1,72% en el mismo periodo del año 2022.

**NEGOCIO PATRIMONIAL**

- Las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 52,25 M. € al 30 de septiembre de 2023, con un aumento del 5,1% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (49,71 M. €.), que se justifica principalmente por las actualizaciones de rentas.
- 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 90,8% a septiembre 2023 frente al 92,2% de septiembre 2022.
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), teniendo a 30 de septiembre de 2023 un total de 280 viviendas en Tres Cantos (Madrid), frente a las 85 viviendas en explotación en el mismo periodo de 2022.

La ocupación global de los inmuebles destinados a la actividad Built to Rent (BTR) se sitúa a septiembre de 2023 en un 54,5%, frente al 100% de septiembre 2022. Esta disminución se origina por la finalización y puesta en explotación de 102 viviendas en el mes de septiembre 2023. Sin considerar esta nueva promoción la ocupación del resto de inmuebles alcanza el 90,5%.

<b>DATOS OPERATIVOS</b>	<b>3T 2023</b>	<b>3T 2022</b>	<b>Var. (%)</b>
<b>Área de Patrimonio</b>			
<b>Superficie Total alquilable s/r (m2)</b>	<b>438.974</b>	<b>413.852</b>	<b>6,1</b>
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	403.879	403.879	-
- Uso residencial (BTR)	35.095	9.973	251,9
<b>Ocupación (%)</b>	<b>87,9%</b>	<b>92,4%</b>	<b>-4,9</b>
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	90,8%	92,2%	-1,5
- Uso residencial (BTR)	54,5%	100,0%	-45,5

**NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL**

- A 30 de septiembre de 2023 se ha continuado con las entregas del stock del producto terminado en las distintas promociones, habiéndose entregado 63,0 unidades por un importe de 28,97 M. €, frente a las 75,5 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2022 por importe de 22,97 M.€. Adicionalmente, hasta septiembre de 2022 se había vendido suelo por importe de 11,93 M.€, que supuso un impacto positivo en el resultado de explotación de 2,79 M.€
- Realia cuenta a 30 de septiembre de 2023 con un stock de 482,0 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 113 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 6.953.203 m<sup>2</sup> de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.703.700 m<sup>2</sup>.

### DATOS BURSATILES

Las acciones de Realia han cerrado el tercer trimestre de 2023 en 1,06 euros, con una bajada del 0,935% respecto al precio de cierre del ejercicio 2022.

	<b>30/09/2023</b>
Cotización al cierre (€ / acción)	1,06
Capitalización bursátil al cierre (€)	869.481.639
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,095
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,982
Cotización media del periodo (€ / acción)	1,037
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	61,5
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	59

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

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