

REALIA



RESULTADOS 2024

24 de febrero 2025

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^(*)**

^(*) 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 de 2024 de 133,37 M.€, frente a los 152,24 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2023 (-12,4%).
- La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2023, ha sido:
 - Patrimonio: 90,33 M.€ (+1,0%)
 - Promociones: 36,67 M.€ (-37,4%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 6,37 M.€ (+52,0%).

En el área de patrimonio el incremento de los ingresos del 1% se justifica por el impacto positivo de la subida del 1,5% en la rentas respecto a 2023; a pesar de: a) la caída de la ocupación media en los inmuebles en explotación de uso terciario (-1,0 %) sobre todo en edificios de oficinas situadas en la periferia; b) la menor superficie alquilable debida al traslado a oficinas propias de la sede social (autoconsumo), y por último, c) por la menor repercusión de gastos comunes a los arrendatarios por la optimización de los gastos de explotación de los inmuebles.

En el área de promoción, los ingresos han disminuido un 37,4% (-21,91 M.€) respecto al ejercicio 2023, que se justifica por el menor número de unidades entregadas (83 unid. vs 144).

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 incremento de los ingresos por prestación de servicios y otros (+52,0%), es debido al aumento de los honorarios de gestión delegada y de comercialización de las promociones comercializadas por Realia a empresas fuera de su grupo mercantil.

Los gastos operacionales han alcanzado 67,99 M.€ con una disminución del 12,6% respecto a 2023 (77,76 M.€); que se justifica mayoritariamente por el menor número de las unidades entregadas.

Los gastos generales se sitúan en 4,68 M.€, con una disminución del 11,7% respecto al mismo periodo del 2023 (5,30 M.€), motivado por la mayor facturación de prestación de servicios a empresas de fuera del Grupo Realia y por la reducción en el gasto de arrendamiento por el autoconsumo de las oficinas centrales del Grupo Realia desde mediados del ejercicio 2024.

- Respecto a las provisiones, en el ejercicio 2024 se ha producido una reversión neta de +7,10 M.€, frente a una dotación neta de -10,47 M.€ en el mismo periodo de 2023. Los movimientos más significativos son:

Desglose Provisiones (M.€)	2024		2023	
	Área Promoción y suelo	Área Patrimonio	Área Promoción y suelo	Área Patrimonio
Producto terminado residencial / Venta suelo	7,73	-	1,61	-
Suelos y obra en curso	-0,49	-	-10,29	-
Otros (clientes, litigios, garantía decenal, etc.)	-0,43	0,29	-0,64	-1,15
Total Provisiones por área	6,81	0,29	-9,32	-1,15
Total Provisiones	7,10		-10,47	

- El Resultado Bruto de Explotación – “EBITDA Ajustado” (incluye las provisiones asociadas al activo circulante por importe de +7,10 M.€ que se detalla en el punto anterior), aumenta un 15,5%, situándose en 67,80 M.€, frente a los 58,71 M.€ del ejercicio 2023 (+9,09M €). Su distribución por las distintas áreas de actividad es la siguiente: a) mejora en la actividad de promoción (5,48 M.€) por el impacto de las valoraciones de existencias; b) mejora en la actividad patrimonial por la gestión ordinaria (3,01 M €) y c) mejora en el área de servicios por incremento de actividad (0,6 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 2024, ha supuesto un resultado positivo de 2,77 M.€, frente a los 24,14 M.€ negativos del ejercicio 2023(+111,5% de variación interanual). En el segundo semestre de 2024, se ha puesto de manifiesto un punto de inflexión en las valoraciones de los activos de uso terciario favorecido por la evolución a la baja de los tipos de interés. La valoración de los activos en BtR ha supuesto un incremento de 13,2 M.€ que han contrarrestado la pérdida de valor de otros activos, principalmente oficinas ubicadas en la periferia.
- El resultado financiero en el ejercicio 2024 ha sido negativo por importe de 26,00 M.€, frente a un importe negativo de 18,58 M.€ del mismo periodo de 2023. Esta variación negativa interanual de 7,42 M.€, se justifica por un incremento de 6,72 M.€ del coste financiero ordinario debido a la finalización de las coberturas de tipo de interés que tenía el Grupo y 0,7 M.€ por incremento de resultados financieros extraordinarios negativos.
- En resumen, el beneficio antes de impuestos a diciembre de 2024 asciende a 46,93 M.€, frente a los 17,57 M.€. en el mismo periodo de 2023 (+167,1%). Este incremento se origina principalmente por:
 1. Mayor resultado por valoración de los activos patrimoniales (+26,91 M.€).
 2. Al mayor “EBITDA Ajustado” (+9,09 M.€), por la mejora en los márgenes de todas sus actividades.
 3. Y al incremento del resultado financiero negativo (-7,42 M.€).
- Tras el gasto por impuesto (-8,38 M.€), el BDI a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 38,55 M.€, lo que supone un incremento del 50,8% respecto a los 25,57 M.€ del mismo periodo de 2023.
- El Resultado Neto atribuible alcanzó 36,43 M.€ a 31 de diciembre de 2024, un 47,5% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2023 (24,70 M.€).

▪ ENDEUDAMIENTO

- A 31 de diciembre de 2024, el Grupo Realia tienen una deuda financiera neta de 518,03 M.€, frente a los 516,90 M.€ de diciembre de 2023 (+0,2%).
- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 536,60 M.€ a 31 de diciembre de 2024, frente a los 569,72 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2023 (-5,8%), y una tesorería y equivalentes a 31 de diciembre de 2024 que asciende a 18,57 M.€, frente a los 52,82 M.€ de diciembre 2023 (-64,8%); que se destinará, junto al cash flow generado y las fuentes de financiación disponibles, 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 a la adquisición de nuevos suelos y/o activos para el desarrollo de nuevos proyectos.
- El resultado financiero en el ejercicio 2024 ha sido negativo por importe de 26,00 M.€, frente a un importe negativo de 18,58 del mismo periodo de 2023. Esta variación negativa interanual de 7,42 M.€, se justifica por un incremento de 6,72 M.€ del coste financiero ordinario debido a la finalización de las coberturas de tipo de interés que tenía el Grupo y 0,7 M.€ por incremento de resultados financieros extraordinarios negativos.
- El tipo medio ponderado de los préstamos se sitúa en el 4,23% a 31 de diciembre de 2024, frente al 3,16% (incluido las coberturas de tipos de interés existentes) en el mismo periodo del año 2023. Las coberturas de tipos

de interés finalizaron en abril de 2024.

- Con fecha 16 de enero de 2025 la sociedad del Grupo, Realia Patrimonio, ha firmado con las entidades financieras prestamistas la novación del préstamo sindicado con vencimiento en abril de 2025, por importe de 414,2 millones de euros, estableciendo un nuevo vencimiento en octubre de 2029.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos del área patrimonial ascienden a 90,33 M.€ al 31 de diciembre de 2024, con un aumento del 1,0% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (89,47 M.€.), que se justifica por el impacto positivo de la subida del 1,5% en las rentas respecto a 2023; y a pesar de: a) la caída de la ocupación media en los inmuebles en explotación de uso terciario (-1,0 %) sobre todo en edificios de oficinas situadas en la periferia; b) la menor superficie alquilable debida al traslado a oficinas propias de la sede social (autoconsumo), y por último, c) por la menor repercusión de gastos comunes a los arrendatarios por la optimización de los gastos de explotación de los inmuebles.
- 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 90,7% a diciembre de 2024 frente al 90,8% de diciembre 2023. La ocupación media del año 2024 se sitúa en el 90,3% frente al 91,3% del año 2023.
 - El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), teniendo a 31 de diciembre de 2024 y 2023 un total de 280 viviendas en Tres Cantos (Madrid).
 - La ocupación global de los inmuebles destinados a la actividad Built to Rent (BTR) se sitúa a diciembre de 2024 en un 99,0%, frente al 69,4% de diciembre 2023.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- Durante el ejercicio 2024, se ha entregado una nueva promoción de 48 unidades y se ha continuado con las entregas del stock del producto terminado en las distintas promociones, habiéndose entregado un total de 83 unidades por un importe de 35,85 M. €, frente a las 143,5 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2023 por importe de 57,51 M.€.
- Realia cuenta a 31 de diciembre de 2024 con un stock de 487,5 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 227,5 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 6.941.580 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.726.768 m².

2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS
PRINCIPALES MAGNITUDES

(Millones de euros)	2024	2023	Var. (%)
Ingresos Explotación	133,37	152,24	-12,4
Ingresos patrimonio	90,33	89,47	1,0
Ingresos promociones	36,67	58,58	-37,4
Ingresos servicios y otros	6,37	4,19	52,0
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA Ajustado) ⁽¹⁾	67,80	58,71	15,5
Resultado valoración Inv. Inmobiliarias V. Razonable	2,77	-24,14	111,5
Resultado Financiero	-26,00	-18,58	-39,9
BDI	38,55	25,57	50,8
Resultado Neto atribuible	36,43	24,70	47,5
Deuda Financiera Neta	518,03	516,90	0,2
Nº Acc. (M, excl. autocartera)	811,09	811,09	0,0

3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS

DATOS OPERATIVOS	2024	2023	Var. (%)
Área de Patrimonio			
Superficie Total alquilable s/r (m2)	438.974	438.974	0
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	403.879	403.879	
- Uso residencial (BTR)	35.095	35.095	
Ocupación (%)	91,3%	89,1%	2,5
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	90,7%	90,8%	
- Uso residencial (BTR)	99,0%	69,4%	
Área de Promociones			
Unidades (viv+loc+parcelas) entregadas			
M. €	35,85	57,51	-37,7
Unidades	83	143,5	-42,2
Nº Empleados	75	76	-1,3

Número de Empleados	2024	2023	Var. (%)
Totales ⁽¹⁾	75	76	-1,3
Realia Business	45	43	4,7
Realia Patrimonio	6	7	-14,3
Planigesa ⁽¹⁾	24	26	-7,7

(1) Incluye 19 y 21 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios en los años 2024 y 2023.

4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(M.€)	2024	2023	Var. (%)
Ingresos Totales Explotación	133,37	152,24	-12,4
Rentas	71,03	69,96	1,5
Provisión Gastos	18,99	19,37	-2,0
Promoción y suelo	35,85	57,51	-37,7
Servicios	6,37	4,19	52,0
Otros ingresos (promoción y patrimonio)	1,13	1,21	-6,6
Margen Bruto (Ajustado) ⁽¹⁾	72,48	64,01	13,2
Alquileres	64,27	61,67	4,2
Promoción y suelo	6,36	1,10	478,2
Servicios	1,85	1,24	49,2
Costes Estructura	-4,68	-5,30	11,7
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA Ajustado) ⁽¹⁾	67,80	58,71	15,5
Amortizaciones	-0,22	-0,19	-15,8
Deterioros y otros resultados	-	0,01	-100,0
EBIT	67,58	58,53	15,5
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	2,77	-24,14	111,5
Resultado financiero neto	-26,00	-18,58	-39,9
Puesta en equivalencia	2,58	1,76	46,6
Beneficio antes de Impuestos	46,93	17,57	167,1
Impuestos	-8,38	8,00	-204,8
Beneficio después de Impuestos	38,55	25,57	50,8
Socios externos	2,12	0,87	143,7
Beneficio Neto Atribuible	36,43	24,70	47,5

⁽¹⁾ incluye provisiones asociadas al activo circulante

- Los ingresos totales de explotación han alcanzado 133,37 M.€, disminuyendo un 12,4% frente al mismo periodo del ejercicio 2023 (152,24 M.€), principalmente por:

- Menores entregas del producto terminado en las distintas promociones, habiéndose entregado 83 unidades por un importe de 35,85 M.€, frente a las 143,5 unidades del mismo periodo de 2023 por importe de 57,51 M.€.

- 2. Las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 71,03 M.€ al 31 de diciembre de 2024 (53,3% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 1,5% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (69,96 M.€.), a pesar de la caída de la ocupación media en los inmuebles en explotación de uso terciario (-1,0 %) sobre todo en edificios de oficinas situadas en la periferia y la menor superficie alquilable debida al traslado a oficinas propias de la sede social (autoconsumo).

Los gastos repercutidos a los arrendatarios ascienden a 18,99 M.€ a 31 de diciembre de 2024, frente a 19,37 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2023, lo que representa un descenso del 2,0%. Que se justifica por la menor ocupación media de los edificios y por la optimización de los gastos producidos en los activos arrendados.

- Respecto a las provisiones, en el ejercicio 2024 se ha producido una reversión neta de +7,10 M.€, frente a una dotación neta de -10,47 M.€ en el mismo periodo de 2023. Los movimientos más significativos son:

Desglose Provisiones (M.€)	2024		2023	
	Área Promoción y suelo	Área Patrimonio	Área Promoción y suelo	Área Patrimonio
Producto terminado residencial / Venta suelo	7,73	-	1,61	-
Suelos y obra en curso	-0,49	-	-10,29	-
Otros (clientes, litigios, garantía decenal, etc.)	-0,43	0,29	-0,64	-1,15
Total Provisiones por área	6,81	0,29	-9,32	-1,15
Total Provisiones	7,10		-10,47	

- El Resultado Bruto de Explotación – “EBITDA Ajustado” (incluye las provisiones asociadas al activo circulante por importe de +7,10 M.€ que se detalla en el punto anterior), aumenta un 15,5%, situándose en 67,80 M.€, frente a los 58,71 M.€ del ejercicio 2023 (+9,09M €). Su distribución por las distintas áreas de actividad es la siguiente: a) mejora en la actividad de promoción (5,48 M.€) por el impacto de las valoraciones de existencias; b) mejora en la actividad patrimonial por la gestión ordinaria (3,01 M €) y c) mejora en el área de servicios por incremento de actividad (0,6 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 2024, ha supuesto un resultado positivo de 2,77 M.€ (+111,5% variación valor respecto a dic. 2023), frente a los 24,14 M.€ negativos del ejercicio 2023. En el segundo semestre de 2024, se ha puesto de manifiesto un punto de inflexión en las valoraciones de los activos de uso terciario favorecido por la evolución a la baja de los tipos de interés. La valoración de los activos en BtR ha supuesto un incremento de 13,2 M.€ que han contrarrestado la pérdida de valor de otros activos, principalmente oficinas ubicadas en la periferia.
- El resultado financiero en el ejercicio 2024 ha sido negativo por importe de 26,00 M.€, frente a un importe negativo de 18,58 del mismo periodo de 2023. Esta variación negativa interanual de 7,42 M.€, se justifica por

un incremento de 6,72 M.€ del coste financiero ordinario debido a la finalización de las coberturas de tipo de interés que tenía el Grupo y 0,7 M.€ por incremento de resultados financieros extraordinarios negativos.

- En resumen, el beneficio antes de impuestos a diciembre de 2024 asciende a 46,93 M.€, frente a los 17,57 M.€ en el mismo periodo de 2023 (+167,1%). Este incremento se origina principalmente por:
 1. Mayor resultado por valoración de los activos patrimoniales (+26,91 M.€).
 2. Al mayor “EBITDA Ajustado” (+9,09 M.€), por la mejora en los márgenes de todas sus actividades.
 3. Y al incremento del resultado financiero negativo (-7,42 M.€).

- Tras el gasto por impuesto (-8,38 M.€), el BDI a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 38,55 M.€, lo que supone un incremento del 50,8% respecto a los 25,57 M.€ del mismo periodo de 2023.

- El Resultado Neto atribuible, una vez deducidos los socios minoritarios alcanzó 36,43 M.€ a 31 de diciembre de 2024, un 47,5% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2023 (24,70 M.€).

5.- BALANCE CONSOLIDADO

(M.€)	ACTIVO	2024	2023	PASIVO	2024	2023
	Inversiones inmobiliarias	1.503,73	1.501,94	Patrimonio neto atribuido	1.160,05	1.167,54
	Existencias	332,92	323,86	Minoritarios	63,86	62,85
	Activos por derivados financieros	-	5,25	Deuda con entidades de crédito y asimilados	536,60	574,97
	Deudores y cuentas a cobrar	12,83	22,17	Acreedores y cuentas a pagar	42,81	32,50
	Tesorería y equivalentes	18,57	52,82	Otros pasivos	236,14	234,07
	Otros activos	171,41	165,89			
	Total Activo	2.039,46	2.071,93	Total Pasivo	2.039,46	2.071,93

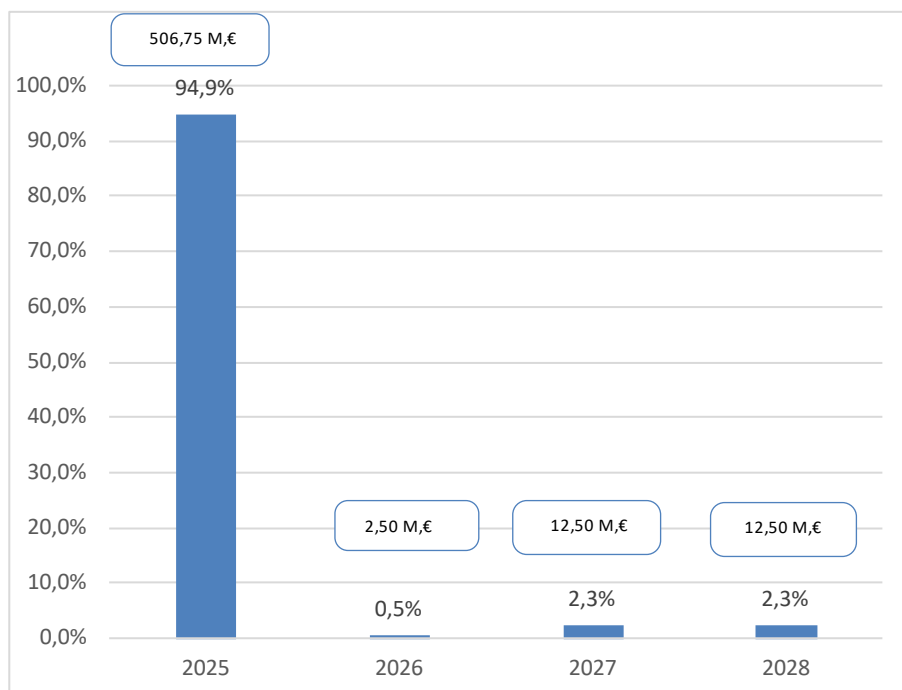
- El patrimonio neto atribuido ha disminuido durante 2024 por el reparto de dividendos con cargo a reservas voluntarias por un importe de 0,05 euros brutos por acción y contrarrestado por el beneficio neto atribuido a dominante obtenido en el ejercicio.

6.- ESTRUCTURA FINANCIERA

(M.€)	Área	Área	2024	2023	Var. (%)
	Patrimonio	Promoción y Suelo			
Ptmo. Intragrupo	65,00	25,00	90,00	99,00	-9,1
Sindicados	414,25	-	414,25	440,49	-6,0
Otros Préstamos	30,00	-	30,00	36,00	-16,7
Valoración Derivados	-	-	-	-5,25	100,0
Intereses	3,32	0,56	3,88	5,13	-24,4
Gastos de formalización y ajuste valoración refinanciación	-1,53	-	-1,53	-5,65	72,9
Deuda financiera bruta	511,04	25,56	536,60	569,72	-5,8
Tesorería	5,17	13,40	18,57	52,82	-64,8
Deuda financiera neta	505,87	12,16	518,03	516,90	0,2

- A 31 de diciembre de 2024, el Grupo Realia tienen una deuda financiera neta de 518,03 M.€, frente a los 516,90 M.€ de diciembre de 2023 (+0,2%).
- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 536,60 M.€ a 31 de diciembre de 2024, frente a los 569,72 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2023 (-5,8%), y una tesorería y equivalentes a 31 de diciembre de 2024 que asciende a 18,57 M.€, frente a los 52,82 M.€ de diciembre 2023 (-64,8%); que se destinará, junto al cash flow generado y las fuentes de financiación disponibles, 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...), a la adquisición de nuevos suelos y/o activos para el desarrollo de nuevos proyectos.
- El resultado financiero en el ejercicio 2024 ha sido negativo por importe de 26,00 M.€, frente a un importe negativo de 18,58 del mismo periodo de 2023. Esta variación negativa interanual de 7,42 M.€, se justifica por un incremento de 6,72 M.€ del coste financiero ordinario debido a la finalización de las coberturas de tipo de interés que tenía el Grupo y 0,7 M.€ por incremento de resultados financieros extraordinarios negativos.
- El tipo medio ponderado de los préstamos se sitúa en el 4,23% a 31 de diciembre de 2024, frente al 3,16% (incluido las coberturas de tipos existentes) en el mismo periodo del año 2023. Las coberturas de tipos de interés finalizaron en abril de 2024.
- Con fecha 16 de enero de 2025 la sociedad del Grupo, Realia Patrimonio, ha firmado con las entidades financieras prestamistas la novación del préstamo sindicado con vencimiento en abril de 2025, por importe de 414,2 millones de euros, estableciendo un nuevo vencimiento en octubre de 2029.

Vencimiento Deuda Financiera Bruta



- La deuda con vencimiento a corto plazo por importe de 506,75 M € está compuesta por:

 - Préstamo sindicado de Realia Patrimonio por 414,25 M.€, vencimiento en abril de 2025, y que el Grupo ha novado en enero de 2025 y con vencimiento octubre 2029.
 - Préstamos intragrupo con la matriz, FCyC S.A., por 90 M € cuyos contratos contemplan renovaciones tácitas.
 - Préstamos bilaterales de la sociedad Planigesa por 2,5 M €.

- La deuda con vencimiento a largo plazo por importe de 27,50 M € está compuesta por préstamos bilaterales de la sociedad Planigesa.

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 diciembre de 2024 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 2024 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales.

(M.€)	DATOS dic. 2024	DATOS dic. 2023	% var. dic.24 s/ dic.23
	Importe M.€	Importe M.€	
Activos uso terciario	1.425,9	1.430,5	-0,3%
Residencial (B.T.R.)	88,8	75,6	17,5%
Suelo Pendiente desarrollo	42,8	42,4	0,9%
TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES ⁽¹⁾	1.557,5	1.548,5	0,6%
Cartera de suelo	268,7	272,1	-1,2%
Promociones en curso	66,6	35,1	89,7%
Promociones terminadas	16,8	31,7	-47,0%
Suelo Resid. y otros en Soc. Patrimoniales	7,0	9,1	-23,1%
TOTAL ACTIVOS RESIDENCIAL	359,1	348,0	3,2%
TOTAL ACTIVOS	1.916,6	1.896,5	1,1%

(1) Incluye 50,6 M.€ dic. 24 y 50,6 M.€ dic. 23, del valor del activo de la sociedad As Cancelas, consolidada por método de la participación.

- El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 1.557,5 M.€ a diciembre de 2024; frente a los 1.548,5 M.€ de diciembre 2023 (+0,6%).

En el segundo semestre de 2024, se ha puesto de manifiesto un cambio en la tendencia de las valoraciones de los activos de uso terciario favorecido por la evolución a la baja de los tipos de interés.

- Los activos de uso terciario (oficinas, centros comerciales/ocio y resto) que representan el 91,6% de los activos patrimoniales tienen al cierre de 2024 un valor razonable de 1.425,9 M € un 0,3% inferior a diciembre de 2023, principalmente por la bajada en las valoraciones de las oficinas ubicadas en la periferia (-2,6%).

- Los activos en renta incluyen tres inmuebles residenciales destinado a la actividad de alquiler ubicados en el término municipal de Tres Cantos cuya valoración conjunta ha ascendido a 88,80 M.€, con un incremento respecto a dic. 2023 del 17,5%.

- Las inversiones realizadas en el ejercicio 2024 por importe de 6,40 M.€, se corresponden con activos en renta (incluye inversiones de la sociedad As Cancelas XXI consolidada por el método de la participación).

Si estas inversiones no se hubieran realizado y homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2024, el valor razonable de los activos patrimoniales aumentaría 0,2% (+2,77 M.€)

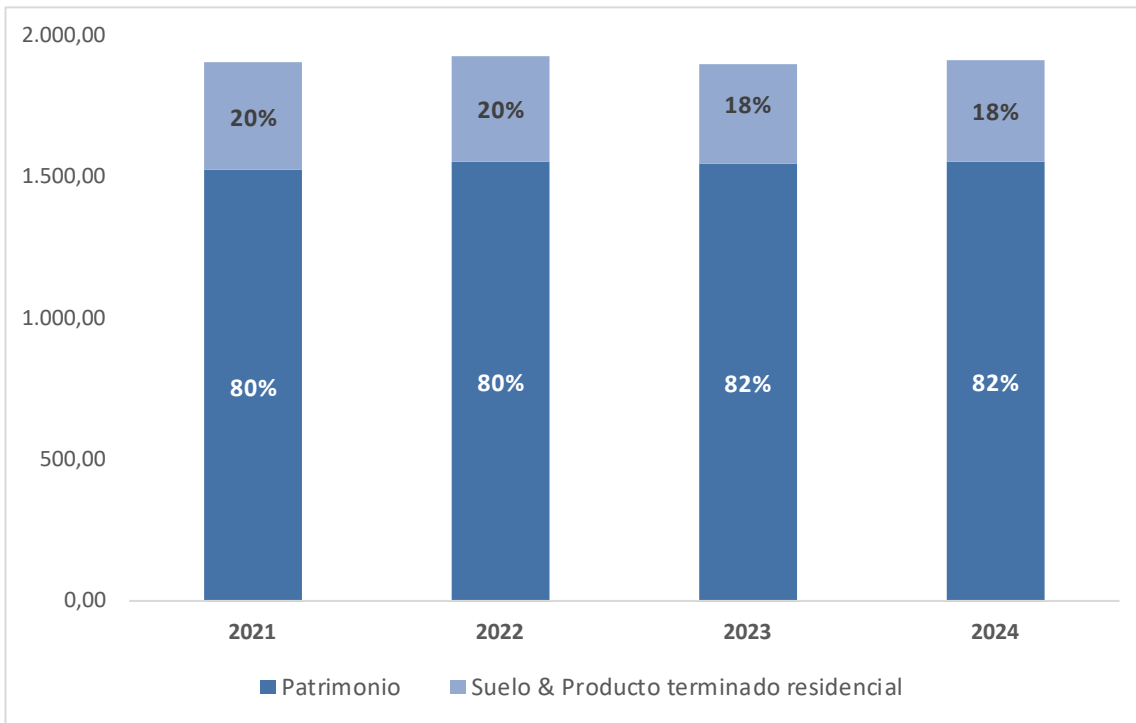
- El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 359,1 M.€ a diciembre de 2024, frente a la valoración de diciembre de 2023 que alcanzó la cifra de 348,0 M.€ (+3,2%). Si homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2024 (eliminando las inversiones realizadas y ajustando el producto entregado), el valor razonable de los activos residenciales aumentaría 1,5% (+5,2 M.€).

Las principales variaciones de los activos residenciales son:

- Inversiones realizadas en suelo durante el ejercicio 2024 por importe de 4,81 M.€.
- Inversiones realizadas en las promociones en curso durante el ejercicio 2024 por importe de 28,65 M.€.
- Disminución de la valoración del producto en stock por las entregas realizadas en el ejercicio 2024, por importe de 27,62 M.€.

- El 82% del GAV total corresponde al negocio patrimonial y el 18% 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. 2024 (M.€)	GAV dic. 2023 (M.€)	Var. (%)	Valor €/m2	Yield dic. 2024 (%) ¹	Yield dic. 2023 (%) ¹
Oficinas	26	224.749	1.095,7	1.102,7	-0,6	4.875,0	5,2%	5,1%
CBD ²	11	82.439	616,8	617,5	-0,1	7.481,9	4,7%	4,6%
BD ³	3	42.653	187,0	185,6	0,8	4.384,2	5,4%	5,3%
Periferia/Otros	12	99.656	291,9	299,6	-2,6	2.928,6	6,2%	5,9%
C. Comerciales	6	136.719	304,7	302,5	0,7	2.228,3	7,2%	7,2%
Otros Activos ⁴	6	42.411	25,6	25,3	1,2	603,6	5,7%	5,7%
Total activos terciarios	38	403.879	1.425,9	1.430,5	-0,3	3.530,5	5,6%	5,5%
Residencial (B.T.R.)	3	35.095	88,8	75,6	17,5	2.530,3	5,1%	5,0%
Total activos en explotación	41	438.974	1.514,7	1.506,1	0,6	3.450,6	5,6%	5,5%
Suelo pdte. Desarrollo		117.014	42,8	42,4	1,0	366,1		
Total	41	555.988	1.557,5	1.548,5	0,6	2.801,4		

^{1.} Yield: renta mercado (ERV-CBRE) dividida entre el valor GAV de los activos

^{2.} Zona central de negocios

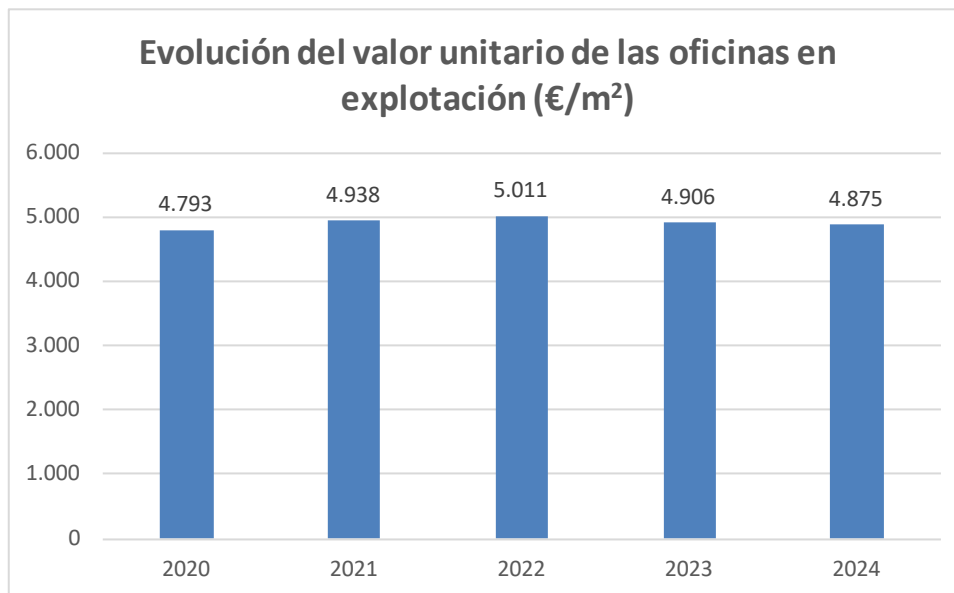
^{3.} Área metropolitana, excluyendo CBD.

^{4.} 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 2024 es de 1.557,5 M.€, un 0,6% superior al de diciembre 2023.

Como ya se ha comentado anteriormente en este punto. Si homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2024 (eliminado las inversiones del ejercicio 2024), el valor de mercado de los activos patrimoniales aumentaría el 0,2%.

- A 31 de diciembre de 2024 la Yield de la cartera patrimonial en explotación es del 5,6% (renta de mercado anualizada (CBRE) dividida entre el valor de los activos según CBRE), frente al 5,5% de diciembre de 2023.



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 dic. 2024	GAV dic. 2023	Var. (%) dic. 2024 s/ dic. 2023
Cartera de suelo	268,7	272,1	-1,2%
Promociones en curso	66,6	35,1	89,7%
Promociones terminadas	16,8	31,7	-47,0%
Cartera de suelo y otros en soc. patrimoniales	7,0	9,1	-23,1%
Total Valor Activos Residenciales	359,1	348,0	3,2%

- El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 359,1 M.€ a diciembre de 2024, frente a la valoración de diciembre de 2023 que alcanzó la cifra de 348,0 M.€ (+3,2%). Si homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2024 (eliminando las inversiones realizadas y ajustando el producto entregado), el valor razonable de los activos residenciales aumentaría 1,5% (+5,2 M.€).

Las principales variaciones de los activos residenciales son:

- Inversiones realizadas en suelo durante el ejercicio 2024 por importe de 4,81 M.€.
- Inversiones realizadas en las promociones en curso durante el ejercicio 2024 por importe de 28,65 M.€.
- Disminución de la valoración del producto en stock por las entregas realizadas en el ejercicio 2024, por importe de 27,62 M.€.

Valor de la cartera de Suelo

	Superficie bruta m ² - dic. 2024	Edificabilidad m ² - dic. 2024	Edificabilidad m ² - dic. 2023	GAV dic. 2024 M.€ (*)	GAV dic. 2023 M.€ (*)	Var. GAV (%) dic. 2024 s/ dic. 2023
Ordenación	3.601.917	96.155	96.155	6,3	8,2	-22,6%
Planeamiento	2.505.737	956.216	952.754	61,5	63,0	-2,4%
Urbanizable	399.675	223.759	220.919	59,3	55,3	7,2%
Finalistas	434.251	450.637	461.004	146,4	152,4	-3,9%
Total	6.941.580	1.726.768	1.730.832	273,5	278,9	-1,9%

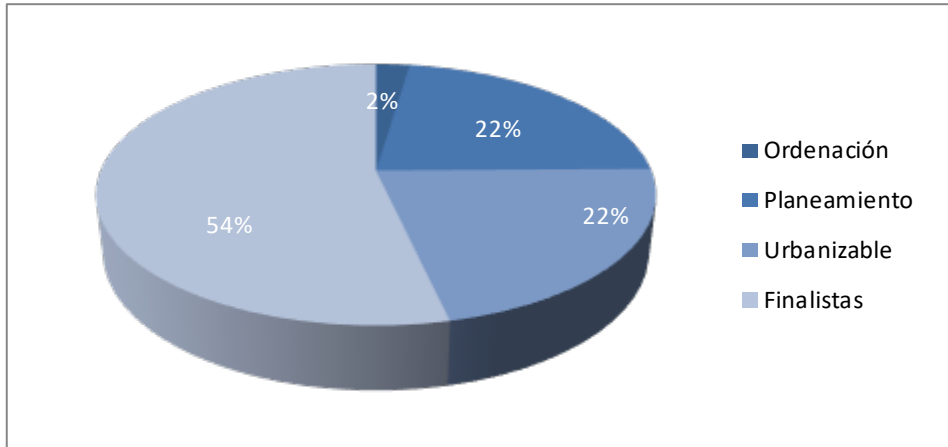
(*) Incluye valoración de la cartera de suelo en soc. patrimoniales por 4,8 M.€, en dic. 2024 y 6,8 M.€ en dic. 2023.

Las variaciones más significativas en la edificabilidad de la cartera de suelo se han producido por:

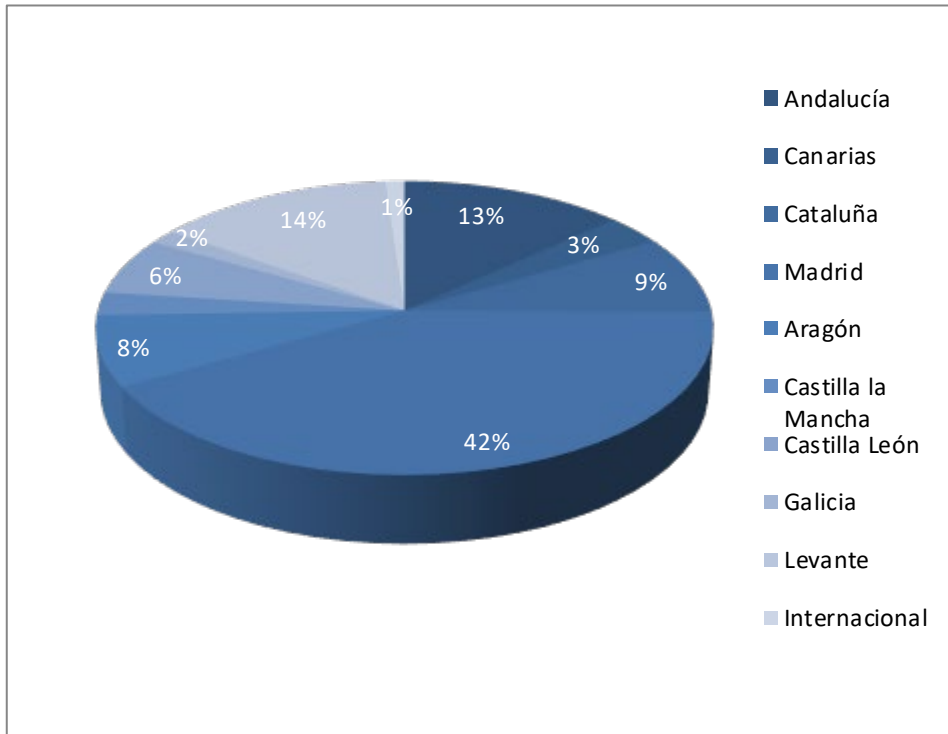
- Altas por la adquisición de; 3.461 m² en “Planeamiento” por un suelo situado en El Molar (Madrid) y 12.635 m² de un suelo “Finalista” situado en Valdemoro (Madrid).
- Consumos de 20.303 m² de suelo “Finalista” como consecuencia del inicio de tres nuevas promociones “3@ Patraix” y “Natura” Masarrochos ubicadas en Valencia y “Hubara” en Las Palmas de Gran Canaria.
- Reclasificación de 2.698 m² de “Finalista” a “Urbanizable” correspondientes a “Cala Salions” en Tossa (Gerona).

Distribución GAV Suelos (M.€)

Por situación Urbanística



Por Zonas



8.- VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)

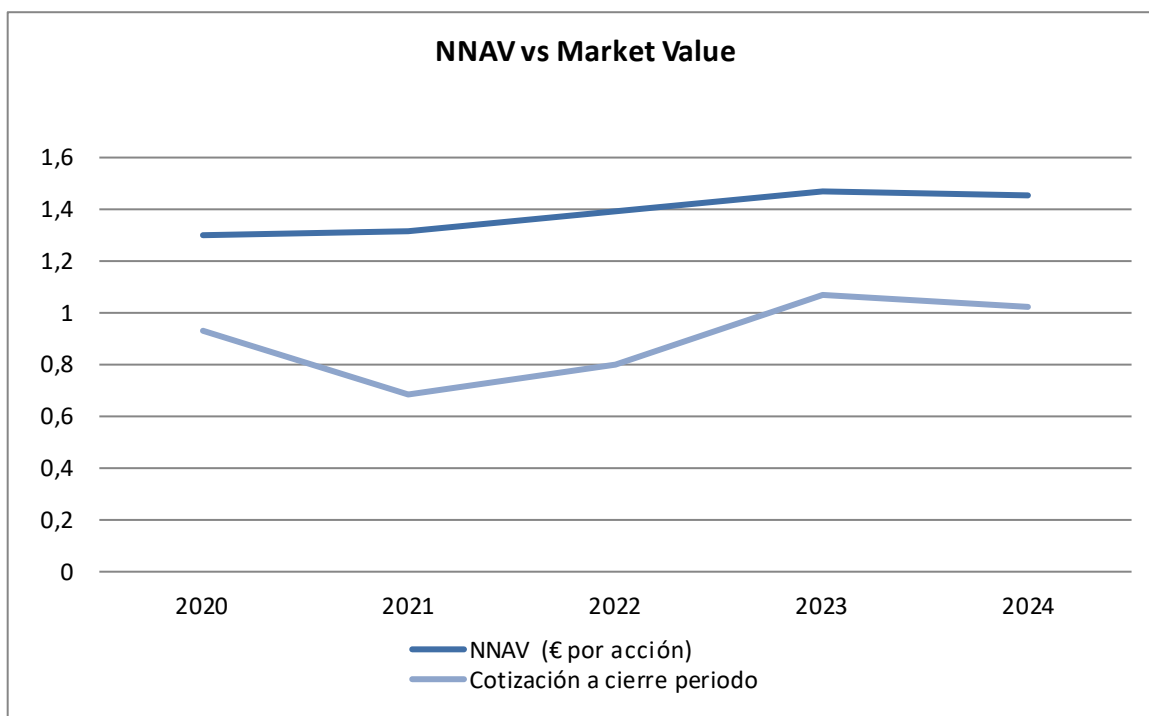
(M.€)	PATRIMONIO		PROMOCIÓN		TOTAL		Var. %
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	
Valor de Mercado (GAV)	1.558	1.549	359	348	1.917	1.897	1,1
A deducir							
Minoritarios	-77	-78	-	-	-77	-78	1,3
Valor mercado participación Realia (1)	1.481	1.471	359	348	1.840	1.819	1,2
Valor contable a dominio Realia (2)	810	817	335	326	1.145	1.143	0,2
Plusvalías a dominio (1)-(2)	671	654	24	22	695	676	2,8
A deducir							
Impuestos	-168	-164	-6	-5	-174	-169	-3,0
Plusvalías después de impuestos	503	490	18	17	521	507	2,8
Ajustes NIC 40					-503	-490	
Recursos Propios					1.160	1.168	-0,7
NNAV después de impuestos					1.178	1.185	-0,6
Nº de acciones (descontada autocartera, en millones)					811	811	0,0
NNAV después de impuestos por acción (€/acción)					1,45	1,46	-0,7

- El valor de liquidación neto de Realia (NNAV), a 31 de diciembre de 2024, tras el reparto de dividendos con cargo a reservas voluntarias por un importe de 0,05 euros brutos por acción, aprobado en 27 de junio de 2024 en Junta General de Accionistas, se sitúa en 1,45 euros por acción, un 0,7% inferior al de diciembre 2023; sin tener en cuenta este dividendo el NNAV por acción después de impuestos sería de 1,50 euros por acción.
- El cálculo del NNAV por acción partiendo del patrimonio neto de los estados financieros consolidados es;

PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A DOMINANTE (M.€)	1.160
Ajustes:	
+ Plusvalías netas Inmovilizado material (uso propio)	-
+ Plusvalías netas Existencias	18
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO (M.€)	1.178
Número acciones (deducida autocartera)	811.089.229
NNAV POR ACCIÓN (euros)	1,45

Evolución del Valor Liquidativo Neto (NNAV)

	2020	2021	2022	2023	2024
NNAV (M.€)	1.059	1.129	1.192	1.185	1.178
NNAV (€ por acción)	1,31	1,39	1,47	1,46	1,45
Cotización a cierre periodo	0,68	0,8	1,07	1,06	1,02
Descuento sobre NNAV	-48%	-43%	-27%	-27%	-30%



9.- NEGOCIO PATRIMONIAL

Rentas – Datos consolidados ⁽¹⁾

(M.€)	2024	2023	Var. (%)
Rentas ⁽²⁾	71,03	69,96	1,5%
Provisión Gastos ⁽²⁾	18,99	19,37	-2,0%
Otros Ingresos	0,31	0,14	121,4%
Total Ingresos	90,33	89,47	1,0%
Gastos comunes edificios ⁽²⁾	-23,00	-23,42	1,8%
Resto Gastos	-3,35	-3,23	-3,7%
Total Margen Bruto	63,98	62,82	1,8%
Margen bruto s/rentas (%)	90,1%	89,8%	0,3%
Dotación/Reversión Provisiones	0,29	-1,15	125,2%
Margen bruto (ajustado por provisiones)	64,27	61,67	4,2%
Margen bruto ajustado s/rentas (%)	90,5%	88,2%	2,3%

(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 3,41 M.€ y -0,82 M.€ a dic. 2024 y 1,44 M.€ y -0,40 M.€ a dic. 2023, respectivamente.

- Las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 71,03 M.€ al 31 de diciembre de 2024 (53,3% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 1,5% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (69,96 M.€.), este incremento obedece básicamente a las mayores rentas en la actividad Build to Rent (BTR) que ha contrarrestado el efecto negativo de la caída de la ocupación media, sobre todo en oficina situadas en la periferia; así como la pérdida de rentas por el autoconsumo producido por la ubicación de nuestra sede social en el edificio The Icon (Madrid). La provisión de gastos repercutidos a los arrendatarios asciende a 18,99 M.€ a 31 de diciembre de 2024, frente a 19,37 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2023, lo que representa un descenso del 2,0%.
- El margen bruto ajustado del negocio patrimonial se ha incrementado un 4,2% (64,27 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2023 (61,67 M.€), debido al aumento de las rentas (+1,5%), a la disminución de los ingresos por provisión de gastos repercutidos a los arrendatarios por el descenso de los gastos de explotación de los edificios (-2,0%) y por la reversión de provisiones realizada en 2024 (125,2%).

Rentas - Datos operativos ⁽¹⁾

(M.€)	2024	2023	Var. (%)
Rentas ⁽²⁾	76,11	74,83	1,7%
Provisión Gastos ⁽²⁾	20,69	21,03	-1,6%
Otros Ingresos	0,42	0,24	75,0%
Total Ingresos	97,22	96,10	1,2%
Gastos comunes edificios ⁽²⁾	-24,78	-25,17	1,5%
Resto Gastos	-4,40	-4,22	-4,3%
Total Margen Bruto	68,04	66,71	2,0%
Margen bruto s/rentas (%)	89,4%	89,1%	0,3%
Dotación/Reversión Provisiones	0,19	-1,20	115,8%
Margen bruto (ajustado por provisiones)	68,23	65,51	4,2%
Margen bruto ajustado s/rentas (%)	89,6%	87,5%	2,1%

(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 3,41 M.€ y -0,82 M.€ a dic. 2024 y 1,44 M.€ y -0,40 M.€ a dic. 2023, respectivamente.

Ingresos por Rentas operativas ⁽¹⁾

Rentas por usos

(M.€)	2024	2023	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. Dic. 2024 (%)	Ocup. Dic. 2023 (%)
Ingresos activos uso terciario						
Oficinas	50,78	51,71	-1,8%	224.749	88,7%	89,9%
CBD	26,15	25,90	1,0%	82.439	97,6%	94,7%
BD	9,48	9,01	5,2%	42.653	100,0%	99,0%
Periferia	15,15	16,80	-9,8%	99.656	76,6%	82,0%
Centros Comerciales	20,74	20,25	2,4%	136.719	90,9%	89,5%
Otros	1,67	1,64	1,8%	42.411	100,0%	100,0%
Total Ingresos activos uso terciario	73,19	73,60	-0,6%	403.879	90,7%	90,8%
Ingresos activos residenciales (B.T.R.)	2,92	1,23	137,7%	35.095	99,0%	69,4%
Total Ingresos activos en explotación	76,11	74,83	1,7%	438.974	91,3%	89,1%

(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 (incluyen el 50% del CC As Cancelas) en el ejercicio 2024 ascienden a 76,11 M.€ con una subida del 1,7% respecto al mismo periodo de 2023 (74,83 M.€), y que obedece básicamente a las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR).
- El margen bruto ajustado del negocio patrimonial operativo (incluyen el 50% del CC As Cancelas) se ha incrementado un 4,2% (68,23 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2023 (65,51 M.€), debido al aumento de las rentas (+1,7%), descenso de la recuperación de gastos comunes (-1,6%) y reversión de provisiones realizada en 2024 (115,8%).
- La ocupación global de los inmuebles en explotación de uso terciario, incluyendo la sociedad consolidada por el método de la participación (As Cancelas Siglo XXI, SL), se sitúa en el 90,7 % a diciembre de 2024 frente al 90,8 % de diciembre 2023, que supone una disminución interanual del 0,1%. La ocupación media en 2024 se sitúa en el 90,3% frente al 91,3% de 2023.
- El porcentaje de ocupación de las Oficinas disminuye en un 1,2% a diciembre de 2024 respecto al mismo periodo del ejercicio 2023, debido principalmente a las oficinas sitas en la periferia (-5,4%) donde los principales arrendatarios eran del sector tecnológico y han ido reduciendo su actividad y crecimiento previsto. Los ingresos por alquileres de oficinas han disminuido un 1,8% afectado por la bajada del 9,8% de las oficinas sitas en la periferia.
- El porcentaje de ocupación de los Centros Comerciales ha aumentado en un 1,4% a diciembre de 2024 respecto al mismo periodo del 2023, debido principalmente a los nuevos contratos de alquiler por los espacios que estaban en comercialización. Los ingresos por rentas han aumentado un 2,4%.
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), teniendo a 31 de diciembre de 2024 un total de 280 viviendas en Tres Cantos (Madrid), mismo número de viviendas en explotación en diciembre 2023. La ocupación global de los inmuebles destinados a la actividad Built to Rent (BTR) se sitúa a diciembre de 2024 en un 99,0%, frente al 69,4% del diciembre 2023.

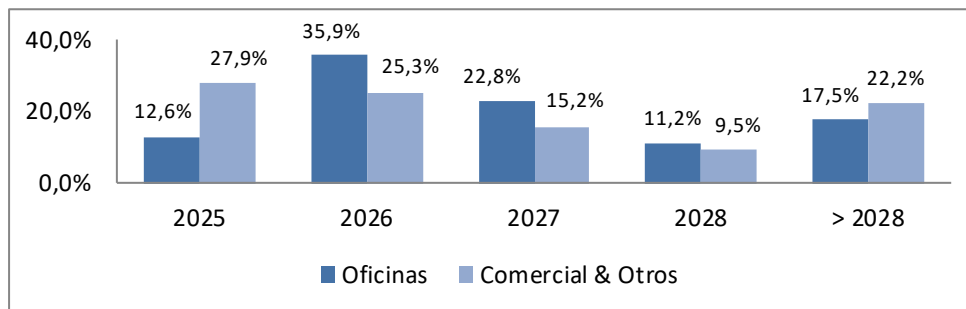
Los ingresos por rentas de la actividad Residencial Build to Rent (BTR) en el ejercicio 2024 ascienden a 2,92 M.€ con una subida del 137,7% respecto al mismo ejercicio 2023 (1,23 M.€), y obedece principalmente a la incorporación de un edificio en el segundo semestre 2023 y el inicio de su comercialización en arrendamiento.

Rentas por ciudades

(M.€)	2024	2023	Var. (%)	SBA (m²)	Ocup. Dic. 2024 (%)	Ocup. Dic. 2023 (%)
Ingresos activos uso terciario						
Madrid	52,55	52,47	0,1%	247.758	90,4%	90,3%
CBD	27,25	26,85	1,5%	77.495	98,1%	96,8%
BD	10,68	10,17	5,0%	49.896	100,0%	99,1%
Periferia	14,62	15,45	-5,4%	120.367	81,6%	82,4%
Barcelona	6,87	7,35	-6,5%	32.325	83,9%	93,6%
Resto	13,77	13,78	-0,1%	123.796	93,8%	91,2%
Total ingresos activos uso terciario	73,19	73,60	-0,6%	403.879	90,7%	90,8%
Ingresos activos residenciales (B.T.R.)						
Madrid - Periferia	2,92	1,23	137,7%	35.095	99,0%	69,4%
Total ingresos activos residenciales (B.T.R.)	2,92	1,23	137,7%	35.095	99,0%	69,4%
Total Ingresos activos en explotación	76,11	74,83	1,7%	438.974	91,3%	89,1%

- Por ciudades, en los activos de uso terciario observamos:
 - En Madrid aumenta el nivel de rentas de uso terciario (+0,1%); con un claro descenso en la periferia (-5,4%), contrarrestado por el incremento en las áreas “BD” (+5,0%) y “CBD” (+1,5%).
 - En Barcelona observamos una disminución en rentas de uso terciario (-6,5%), derivado por un descenso en la ocupación (-9,7%).
 - El resto de ciudades (Guadalajara, Murcia y Santiago) mantienen el mismo nivel de rentas de uso terciario en ambos periodos.
- En Madrid (periferia), los activos residenciales aumentan el nivel de rentas (137,7%), motivado por el incremento de la ocupación (29,6%).

Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas



10.- NEGOCIO RESIDENCIAL (PROMOCION Y SUELO)

(M.€)	2024	2023	Var. (%)
Ingresos			
Promoción y suelo	35,85	57,51	-37,7%
Otros	0,82	1,07	-23,4%
Total Ingresos	36,67	58,58	-37,4%
Gastos			
Costes venta	-34,77	-45,81	24,1%
Resto costes	-2,35	-2,35	0,0%
Total Gastos	-37,12	-48,16	22,9%
Dotación/Reversión Provisiones	6,81	-9,32	173,1%
Margen bruto (ajustado por provisiones)	6,36	1,10	478,2%
Margen bruto ajustado s/ingresos totales (%)	17,3%	1,9%	15,4%

Promoción residencial

- Durante el ejercicio 2024, se ha entregado una nueva promoción de 48 unidades y se ha continuado con las entregas del stock del producto terminado en las distintas promociones, habiéndose entregado un total de 83 unidades por un importe de 35,85 M. €, frente a las 143,5 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2023 por importe de 57,51 M.€.
- La distribución de las unidades entregadas por delegaciones territoriales a diciembre de 2024 y 2023 es;

Delegaciones	2024		2023	
	Nº Unidades	Ingresos (M.€)	Nº Unidades	Ingresos (M.€)
Madrid/Centro	12,0	4,31	69,0	23,64
Levante	48,0	19,43	-	0,02
Cataluña	22,0	11,91	68,5	32,70
Andalucía	1,0	0,20	6,0	1,15
Total	83,0	35,85	143,5	57,51

- El margen bruto ajustado por las provisiones de esta actividad a 31 de diciembre de 2024 asciende a 6,36 M.€ que supone un 17,3% s/ los ingresos totales del área, frente a los 1,10 M.€ (1,9% s/ los ingresos totales del área) del mismo periodo del ejercicio 2023.
- Realia cuenta a 31 de diciembre de 2024 con un stock de 487,5 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 227,5 de ellas se encuentran reservadas o vendidas (47,0 %). Además, cuenta con 25 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

Datos de comercialización	2024	2023	Var. (%)
Reservas brutas			
Número de unidades	240,0	137,5	74,5%
M.€	83,01	51,41	61,5%
Entregas periodo			
Número de unidades	83,0	143,5	-42,2%
M.€	35,85	57,51	-37,7%
Reservas/Ventas pendientes entrega			
Número de unidades	227,5	80,0	184,4%
M.€	74,12	30,54	142,7%
Cartera total disponible pendiente de venta			
Producto terminado			
Número de unidades	34,0	63,5	-46,5%
Producto en curso			
Número de unidades	226,0	258,0	-12,4%

Cartera de Suelo

- Realia cuenta, a 31 de diciembre de 2024, con una cartera de suelo, en sus distintos estadios urbanísticos, de 6.941.580 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.726.768 m² edificables. El 26,1% de ellos son suelos finalistas y el 52,9% están en Madrid:

Distribución Cartera de Suelo (edificabilidad en m²)

	Edificabilidad (m²)
Ordenación	96.155
Planeamiento	956.216
Urbanizable	223.759
Finalistas	450.637
Total	1.726.768

	Edificabilidad (m²)
Andalucía	161.909
Canarias	13.576
Cataluña	72.951
Madrid	914.220
Aragón	154.508
Castilla la Mancha	222.648
Castilla León	64.019
Galicia	6.184
Levante	105.841
Internacional	10.912
Total	1.726.768

Las variaciones más significativas en la edificabilidad de la cartera de suelo se han producido por:

- Altas por la adquisición de; 3.461 m² en “Planeamiento” por un suelo situado en El Molar (Madrid) y 12.635 m² de un suelo “Finalista” situado en Valdemoro (Madrid).
- Consumo de 20.303 m² de suelo “Finalista” como consecuencia del inicio de tres nuevas promociones “3@ Patraix” y “Natura” Masarrochos ubicadas en Valencia y “Hubara” en Las Palmas de Gran Canaria.
- Reclasificación de 2.698 m² de “Finalista” a “Urbanizable” correspondientes a “Cala Salions” en Tossa (Gerona).

11.- RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Durante 2024 la actividad económica en España ha mostrado un comportamiento positivo con un crecimiento del PIB del 3,2% por encima del inicialmente previsto. Para los años 2025 y 2026 se proyectan unas tasas de crecimiento medio anual del 2,5 % y el 1,9 %, respectivamente.

La inflación general se ha ido desacelerando durante 2024 hasta cerrar en el 2,8%, frente al 3,1% de diciembre de 2023, esperando que la tendencia continúe en los próximos ejercicios con estimaciones para los años 2025 y 2026 de tasas del 2,1% y 1,7% respectivamente. La inflación subyacente ha continuado moderándose hasta el 2,6% frente al 3,8% de diciembre de 2023.

Esta tendencia a la baja ha permitido que durante 2024 la política monetaria aplicada por los Bancos Centrales haya sido menos restrictiva iniciando paulatinas rebajas del tipo de interés hasta cerrar el ejercicio con una tasa del 3,15 % frente al 4,5% del año anterior y las perspectivas para 2025 es que se sigan realizando ajustes a la baja de los tipos de interés, aunque con expectativas menos agresivas que las iniciales, debido a los riesgos de que la inflación , no se sitúe en la Eurozona en el entorno del 2%, y a las tensiones geopolíticas y comerciales, donde la FED ira marcando el camino.

Las incertidumbres acerca de las perspectivas macroeconómicas de la economía española a corto y a medio plazo se mantienen y están condicionadas por riesgos externos e internos. Entre las distintas fuentes de incertidumbre existentes, destacan:

- Impacto de la política arancelaria de la Administración Estadounidense en el que un aumento de los aranceles presionaría a la baja la actividad económica mundial y al alza la inflación con el consiguiente impacto en la política monetaria.
- Eventual agravamiento de algunas de las tensiones geopolíticas actuales por los conflictos bélicos en Ucrania y Oriente Medio, así como la inestabilidad política en Francia, y la inestabilidad política y la debilidad económica en Alemania.
- Posibles cambios en la evolución de las expectativas de los tipos de interés oficiales de Estados Unidos o la UEM, que originen turbulencias financieras que provoquen una acusada corrección en los precios de los activos financieros y un deterioro de las perspectivas macroeconómicas en el corto y medio plazo.
- La inestabilidad política puede tener un impacto significativo en los inversores en España, afectando tanto la confianza como las decisiones de inversión que ha supuesto que la inversión empresarial privada ha tenido un comportamiento más débil de lo esperado.
- Un riesgo fundamental en nuestro entorno doméstico, son los cambios regulatorios de toda índole, sociales (reducción de jornada, SMI, beneficios sociales...), políticos (cesiones o enfrentamientos a/con comunidades autónomas), fiscales (impuestos temporales, compensación BIN's), donde incluso se aplican con carácter

retroactivo, cambiando las reglas de juego de los empresarios e inversores.

- A medio y largo plazo, la persistencia de un déficit público elevado es un factor de vulnerabilidad para la economía española, en un contexto de reactivación de las reglas fiscales europeas y de retirada del apoyo del banco central, tanto en materia de tipos como de compra de deuda.
- La evolución del mercado de trabajo donde el envejecimiento de la mano de obra en el sector de la construcción e inmobiliario es muy importante. Esto implica que en los próximos años se deberá hacer frente a un relevo generacional en un contexto de déficit de mano de obra. La formación de sus trabajadores y la inversión en industrializar los procesos constructivos deben ser prioritarios para mejorar la productividad del sector y atenuar, en la medida de lo posible, la escasez de oferta de trabajo.

A pesar de las dificultades del actual entorno macroeconómico y doméstico en el que nos encontramos, se espera que durante 2025:

- a) La actividad promotora debe acelerarse, y ello lo indica el incremento de visados de proyectos residenciales que se ha hecho en 2024 (+ de 120.000) y que viene avalada por la necesidad de viviendas que reduzca el actual déficit existente entre la oferta y la demanda.
- b) Se debe ir creciendo en desarrollos destinados al alquiler, tanto en colaboración, público-privada, como en el ámbito estrictamente público que posibilite el acceso a una vivienda a la gente joven y vaya desplazando el “problema de la vivienda” del ranking privilegiado que tiene entre las preocupaciones de los españoles, que incluso ha llevado al Gobierno a anunciar la creación de la Empresa Estatal de la Vivienda, con aportación inicial de activos de la Sareb.
- c) Para conseguir lo expuesto en los dos puntos anteriores, será necesario reformular una nueva Ley de la Vivienda, así como una ley del Suelo que permita poner en el mercado más suelo y por ende con una bajada de precio.
- d) Las gestiones, permisos y planes urbanísticos se deben agilizar en cuanto a plazos y armonización de requisitos y requerimientos, tanto municipales, como autonómicos, pues ello debe contribuir a una reducción de plazos de ejecución de los proyectos y por tanto a reducción su coste.
- e) Mantenga la actividad promotora, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de nuevos proyectos, con una especial atención a la rentabilidad de los mismos (prestando así, especial atención, a la demanda, a su localización geográfica y a la tipología de productos demandados), a la minimización del riesgo y a la viabilidad de su comercialización, teniendo para ello presente la evolución de la demanda, los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros) derivados de la inflación y el escenario macro de la economía española, que son relevantes para el desarrollo de la actividad promotora.
- f) El cumplimiento en los próximos años de muchas normas Europeas relativas a ESG (sostenibilidad, descarbonizaciónetc). que tiene un impacto en los costes de construcción y consecuentemente en el precio final del producto que va en contra de poder abaratar el precio de la vivienda.
- g) Sería necesario que se habiliten en el sistema financiero (privado o estatal) líneas para la compra de suelo, pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- h) La financiación a compradores ha resurgido en el sistema financiero, las entidades siguen queriendo a clientes solventes, con hipotecas y mucha vinculación de productos; eso ha hecho que la competencia entre entidades financieras haya favorecido al comprador que puede conseguir una financiación con muy buenos tipos de interés y restos de condiciones contractuales muy ajustadas.

- i) 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 en el desarrollo de la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, está provocando en inversores, promotores y compradores paralización en la toma de decisiones. Son muchos los aspectos e incertidumbres que afectan a este segmento de actividad, tales como la limitación del precio de los alquileres, la creación de un nuevo índice de revisión de precios, la regulación de los plazos de descalificación de la vivienda protegida, prórroga de las políticas antidesahucio, la limitación de los pisos de alquiler vacacional, o de corta duración..... etc. , normativas disparares entre las distintas Comunidades Autónomas.

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 europea para continuar el proceso des inflacionista que permita cambiar la política monetaria generando un mayor dinamismo inversor que provoque la recuperación de la actividad económica, del consumo, del empleo y de la capacidad del ahorro.

Ante todos estos riesgos e incertidumbres, Realia centrara su actividad en:

- a) Incrementar la actividad promotora, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de nuevos proyectos, con una especial atención a la rentabilidad de los mismos, la localización geográfica, la minimización del riesgo y a la viabilidad de su comercialización; teniendo para ello presente la evolución de la demanda, los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros) derivados de la inflación y el escenario macro de la economía española, y la previsible buena marcha del sector promotor, cuestiones que son relevantes para el desarrollo de nuestra actividad.
- b) Para dicho incremento de actividad promotora, es preciso ir adquiriendo suelo finalista y a medio plazo, para que nuestro actual banco de suelo pueda hacer posible atender a futuros desarrollos que demande el mercado.
- c) Hasta 2024, el desarrollo de proyectos en suelos con calificación protegida (VPP/VPPL) era difícil promover viviendas, pues la limitación del precio de venta, hacían inviables dichos suelos. Esta situación ha cambiado en 2024 en la Comunidad de Madrid con la actualización del precio del módulo, por lo que debemos tener presente este nuevo nicho de actividad.
- d) Un sector donde el Grupo Realia está presente, es el del alquiler de Viviendas desarrolladas en suelo protegido, que conllevan un alquiler más bajo que el del mercado libre. Debemos seguir en esta línea e incluso transformando suelo terciario a viviendas en alquiler asequible. Todo ello dentro de la Comunidad de Madrid.
- e) En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales) y tras los cambios que introdujo el Covid-19, y la evolución de los mercados, donde:
- Las rentas de activos de oficinas CBD y BD tienden a subidas moderadas y las ocupaciones estables.
 - Las oficinas de periferia siguen sufriendo en cuanto a rentas y ocupación.
 - Los centros comerciales prime se han dinamizado y han mejorado sus niveles de ocupación y renta por el incremento de consumo y por ende de la renta variable.

El Grupo Realia, debe continuar en sus inversiones en capex y realizando actuaciones en la mayoría de los activos destinados al alquiler, para adecuarlos a las nuevas tendencias de digitalización, sostenibilidad y eficiencia de los

mismos. También el Grupo Realia, debe ser activo en las oportunidades de compra de activos que aporten buena rentabilidad, riesgo moderado y que mantengan su valor en el tiempo

Es de destacar en 2024, sobre todo a partir del segundo semestre el cambio de tendencia a la baja de las yields de los activos CBD, BD y centros comerciales prime que coincide con la bajada de tipos de interés, y que esperamos continua durante 2025, y que afecten positivamente al Grupo Realia.

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 31 de diciembre de 2024 en 1,02 euros, con una bajada del 3,8% respecto al precio de cierre del ejercicio 2023.

Realia	31/12/2024
Cotización al cierre (€ / acción)	1,02
Capitalización bursátil al cierre (€)	827.311.013
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,28
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,924
Cotización media del periodo (€ / acción)	1,0168
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	39
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	526

13.- HECHOS POSTERIORES

Con fecha 16 de enero de 2025 la sociedad del Grupo, Realia Patrimonio, ha firmado con las entidades financieras prestamistas la novación del préstamo sindicado con vencimiento en abril de 2025, por importe de 414,2 millones de euros, estableciendo un nuevo vencimiento en octubre de 2029.

Información de contacto

Tel: 91 353 44 00

E-mail: inversores@realia.es /
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).

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 asociadas al activo circulante.

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.

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.

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 mercado (ERV-CBRE) dividida entre el valor GAV de los activos.

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.