

# REALIA



**RESULTADOS 1T 2023**

*18 de abril 2023*

**RESUMEN EJECUTIVO**
**PRINCIPALES MAGNITUDES**

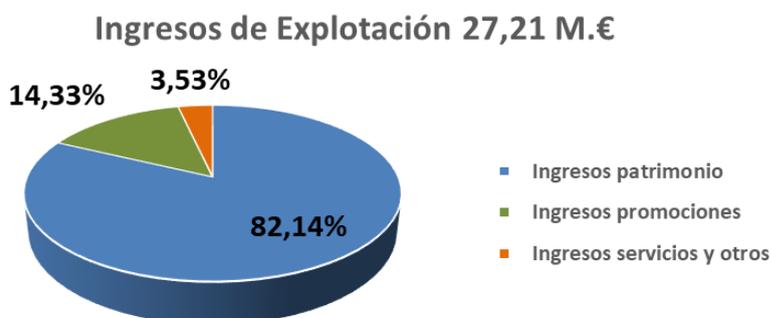
(Millones de euros)	1T 2023	1T 2022	Var. (%)
<b>Ingresos Explotación</b>	<b>27,21</b>	<b>49,21</b>	<b>-44,7</b>
Ingresos patrimonio	22,35	21,24	5,2
Ingresos promociones	3,90	27,01	-85,6
Ingresos servicios y otros	0,96	0,96	0,0
<b>Resultado Bruto de Explotación (EBITDA Ajustado) <sup>(1)</sup></b>	<b>14,57</b>	<b>21,02</b>	<b>-30,7</b>
<b>Resultado Financiero</b>	<b>(4,49)</b>	<b>(0,76)</b>	<b>490,8</b>
<b>BDI</b>	<b>8,03</b>	<b>15,41</b>	<b>-47,9</b>
<b>Resultado Neto atribuible</b>	<b>7,47</b>	<b>14,93</b>	<b>-50,0</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>519,27</b>	<b>540,7</b>	<b>-4,0</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>0,009</b>	<b>0,018</b>	<b>-50,0</b>

(1) Incluye provisiones asociadas al activo circulante

**INGRESOS Y RESULTADOS**

- Realia ha obtenido unos ingresos totales hasta el primer trimestre de 2023 de 27,21 M.€, un 44,7% inferior al mismo periodo de 2022.
- La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2022, ha sido:
  - Patrimonio: 22,35 M.€ (+5,2%)
  - Promociones: 3,90 M.€ (-85,6%)
  - Prestación de servicios: 0,96 M.€ (+0,0%)

La distribución porcentual de los ingresos de explotación por área de actividad durante el 1T de 2023 ha sido:



En el área de patrimonio el incremento de los ingresos ha sido del 5,2% que se justifica por las actualizaciones de rentas y por el aumento de la repercusión a inquilinos de gastos comunes.

En el área de promoción, los ingresos han disminuido un 85,6%, que se justifica por una menor entrega de promociones (14 unid. en 2023, frente a 46 unid. en 2022) y por la venta en 2022 de suelo en Pinto (Madrid) por importe de 11,63 M.€. Esta disminución de ingresos se irá recuperando a lo largo del ejercicio 2023 con la entrega de nuevas promociones, de acuerdo con el calendario previsto.

El área de servicios mantiene su nivel de ingresos, 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” (por las provisiones asociadas al activo circulante por importe de 0,95 M. €), disminuye un 30,7%, situándose en 14,57 M. €, frente a los 21,02 M. € de marzo 2022; debido al calendario de entrega de nuevas promociones en 2023 más tardío que en 2022 y por la venta en 2022 de un suelo con un impacto positivo de 2,66 M.€. Ambos impactos negativos anulan el incremento interanual del 5,6% en el área de patrimonio.
- El Resultado financiero a 31 de marzo de 2023 ha sido negativo por importe de 4,49 M. €, frente a un importe negativo de 0,76 M. € en el mismo periodo de 2022. Esta variación negativa interanual de 3,73 M. €, se justifica por un incremento del resultado financiero ordinario negativo de 0,98 M € por el incremento del coste financiero debido al alza del euribor y 2,75 M € principalmente por el impacto de un resultado financiero extraordinario positivo que hubo en el primer trimestre de 2022.
- El BDI a 31 de marzo de 2023 se sitúa en 8,03 M. €, lo que supone una disminución del 47,9% respecto a los 15,41 M. € del mismo periodo de 2022, todo ello como consecuencias de lo expuesto en los puntos anteriores.
- El Resultado Neto atribuible alcanzó 7,47 M.€ a 31 de marzo de 2023, un 50,0% inferior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior (14,93 M.€),

## ENDEUDAMIENTO

- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 558,40 M. € a 31 de marzo de 2023, frente a los 623,29 M. € del mismo periodo del ejercicio 2022 (-10,4%). Esta disminución de la deuda obedece principalmente a la generación de Cash-Flow del Grupo proveniente de las operaciones de explotación y que se ha destinado en su mayoría al servicio de la deuda.
- La tesorería y equivalentes a 31 de marzo de 2023 asciende a 39,14 M. €, frente a los 82,60 M. € a 31 de marzo 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 cuento a sostenibilidad y bienestar (tecnología, salud laboral...) y a la adquisición de nuevos proyectos.
- Consecuentemente, a 31 de marzo de 2023, el Grupo Realia tiene una deuda financiera neta de 519,27 M.€, frente a los 540,70 M. € de marzo 2022 (-4,0%).
- El Resultado financiero del Grupo a 31 de marzo de 2023 ha sido negativo por importe de 4,49 M. €, frente a un importe negativo de 0,76 M. € en el mismo periodo de 2022. Este incremento obedece a: a) Incremento de coste de la deuda ordinaria por subidas del Euribor por importe de 0,98 M.€ y b) Disminución de “otros resultados financieros positivos” por importe de 2,75 M.€ pues en el ejercicio 2022 se produjo el reflejo contable de una variación positiva en el valor razonable de un pasivo financiero.
- El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 2,54% al 31 de marzo de 2023, frente al 1,58% en el mismo periodo del año 2022.

**NEGOCIO PATRIMONIAL**

- Las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 17,37 M. € al 31 de marzo de 2023, con un aumento del 5,4% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (16,47 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 91,7% a marzo 2023 frente al 91,8% de marzo 2022.
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR) del edificio residencial de 85 viviendas en Tres Cantos (Madrid), a 31 de marzo de 2023 tiene formalizados contratos de alquiler por el 100,0% de la superficie, misma ocupación que tenía en marzo 2022.
- Realia continúa 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 5,5 M.€, estando previsto el inicio de la explotación del primer proyecto de 43 viviendas en abril de 2023, las cuales se encuentran totalmente pre-comercializadas, y del segundo proyecto de 152 viviendas en el 3T 2023.

<b>DATOS OPERATIVOS</b>	<b>1T 2023</b>	<b>1T 2022</b>	<b>Var. (%)</b>
<b>Área de Patrimonio</b>			
<b>Superficie Total alquilable s/r (m2)</b>	<b>413.852</b>	<b>410.837</b>	<b>0,7</b>
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	403.879	400.864	
- Uso residencial (BTR)	9.973	9.973	
<b>Ocupación (%)</b>	<b>91,9%</b>	<b>92,0%</b>	<b>-0,1</b>
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	91,7%	91,8%	
- Uso residencial (BTR)	100,0%	100,0%	
<b>Área de Promociones</b>			
<b>Unidades (viv+loc+parcelas) entregadas</b>			
M. €	3,61	15,22	<b>-76,3</b>
Unidades	14	46	<b>-69,6</b>
<b>Nº Empleados</b>	<b>77</b>	<b>82</b>	<b>-6,1</b>

- El incremento de la superficie alquilable de los activos de uso terciario se debe principalmente a que en abril de 2022 se inició la explotación de 3.015 m2 de un activo comercial en Realia Patrimonio.

**NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL**

- A 31 de marzo de 2023 se ha continuado con las entregas del stock del producto terminado en las distintas promociones, habiéndose entregado 14 unidades por un importe de 3,61 M. €, frente a las 46 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2022 por importe de 15,22 M.€ y la venta del suelo en Pinto (Madrid) por importe de 11,63 M.€, que supuso un impacto positivo en el resultado de explotación de 2,66 M.€ Este desfase obedece a los distintos calendarios de entregas de las distintas promociones, y se ira corrigiendo a lo largo de 2023.
- Realia cuenta a 31 de marzo de 2023 con un stock de 255 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 106 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 6.964.002 m<sup>2</sup> de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.736.158 m<sup>2</sup>.

**DATOS BURSATILES**

Las acciones de Realia han cerrado el primer trimestre de 2023 en 1,02 euros, con una bajada del 4,67% respecto al precio de cierre del ejercicio 2022.

	<b>31/03/2023</b>
Cotización al cierre (€ / acción)	1,02
Capitalización bursátil al cierre (€)	836.671.011
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,095
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,982
Cotización media del periodo (€ / acción)	1,054
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	63,14
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.