

25 aniversario
REALIA



RESULTADOS 1S 2025

28 de julio de 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**INTRODUCCIÓN**

- La información financiera incluida en el presente informe de resultados recoge la operación de fusión inversa aprobada el 23 de junio de 2025 en la Junta General de Realía Business S.A. y FCyC, S.A, en base a la cual Realía Business absorbe a su matriz FCyC y ésta transmite en bloque todo su patrimonio a título universal quedando subrogada Realía Business en todos sus bienes, derechos y obligaciones. Los efectos de la fusión inversa se retrotraen al 1 de enero de 2025. Adicionalmente, se han elaborado unos estados financieros proformas a 30 de junio de 2024 que permitan comparar la información de ambos ejercicios.

INGRESOS Y RESULTADOS

- Realía ha obtenido unos ingresos totales en el primer semestre de 2025 de 136,89 M.€, frente a los 140,24 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2024 (-2,4%).
- La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2024, ha sido:

Patrimonio: 72.51 M.€ (+4,8%)

Promociones: 63,81 M.€ (-9,5%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 0,57 M.€ (-2,0%, respecto año anterior).

En el área de patrimonio el incremento de los ingresos del 4,8% respecto al mismo periodo de 2024, se justifica por; a) el impacto positivo de la subida del 3,2% de las rentas (+1,89 M.€); b) los mayores ingresos por repercusión de gastos comunes a los arrendatarios del 15,3% (1,51 M.€), que han contrarrestado la menor superficie alquilable debido al traslado a oficinas propias de la sede social (autoconsumo).

En el área de promoción, los ingresos han disminuido un 9,5% (-6,68 M.€) respecto a junio de 2024, que se justifica por menores ingresos obtenidos en la venta de suelo (-12,02 M.€), contrarrestado por el aumento de los ingresos por las entregas de viviendas/locales (+5,34 M.€).

El Grupo Realía, 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.

- Los gastos operacionales han alcanzado 65,25 M.€ con una disminución del 1,2% respecto a junio de 2024 (66,07 M. €); esta disminución en los gastos se justifica mayoritariamente por el menor número de unidades entregadas y menor venta de suelo (-2,56 M.€) en el área de promoción y por el contrario, por un aumento de los costes de explotación de los edificios en arrendamiento (+1,76 M.€).
- Los gastos generales se sitúan en 4,44 M.€, con un incremento del 39,7% respecto al mismo periodo del 2024 (+1,26 M.€), motivado básicamente por el cambio de imputación analítica de los costes de estructura derivados de la prestación de servicios entre Realía y FCyC, y por el incremento de costes derivados de la derrama de la matriz Inmocoemto.

- Respecto a las provisiones, en el primer semestre de 2025 se ha producido una dotación neta de -0,33 M.€, frente a una reversión neta de +2,10 M.€ en el mismo periodo de 2024. Los movimientos más significativos son:

| Desglose Provisiones (M.€) | 1S 2025 | | 1S 2024 | |
|--|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| | Área Promoción y suelo | Área Patrimonio | Área Promoción y suelo | Área Patrimonio |
| Producto terminado residencial / Venta suelo | 0,74 | - | 3,85 | - |
| Suelos y obra en curso | 0,02 | - | -1,39 | - |
| Otros (clientes, litigios, garantía decenal, etc.) | -1,09 | 0,00 | -0,24 | -0,12 |
| Total Provisiones por área | -0,33 | 0,00 | 2,22 | -0,12 |
| Total Provisiones | -0,33 | | 2,10 | |

- El Resultado Bruto de Explotación “EBITDA” (incluye las provisiones asociadas al activo circulante por importe de -0,33 M.€), disminuye un 8,5%, situándose en 66,87 M.€, frente a los 73,09 M.€ del primer semestre del ejercicio 2024, debido principalmente a la variación negativa de los resultados obtenidos en la venta de suelos (- 5,8 M. €), y al resultado por la variación de provisiones comentadas en el punto anterior.
- 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 2025, ha supuesto un resultado positivo de 13,28 M.€, frente a los 3,76 M.€ positivos del primer semestre de 2024. Esta valoración se ha visto favorecida por la evolución positiva de los tipos de interés durante este semestre que han conllevado a una contención en las yields exigidas para determinadas tipologías de activos en alquiler.
- El resultado financiero en el primer semestre del ejercicio 2025 ha sido negativo por importe de 15,48 M.€, frente a un importe negativo de 20,36 M. € del mismo periodo de 2024. Esta variación positiva interanual de 4,88 M.€, se justifica por una disminución de 4,53 M.€ de coste financiero ordinario debido principalmente a la reducción del endeudamiento financiero bruto y a la caída de los tipos de interés.
- En resumen, el beneficio antes de impuestos a junio de 2025 asciende a 61,89 M.€, frente a los 50,07 M.€. en el mismo periodo de 2024 (+23,6%). Este incremento se origina principalmente por:
 - Mayor resultado por valoración de los activos patrimoniales (+9,52 M.€).
 - A la disminución del resultado financiero negativo (+4,88 M.€).
 - Al mejor resultado de la puesta en equivalencia (+3,77 M.€).
 - Y al menor “EBITDA” (-6,22 M.€), debido principalmente a la variación negativa de los resultados obtenidos en la venta de suelos (- 5,8 M. €), y a la variación de provisiones.
- El BDI a 30 de junio de 2025 se sitúa en 45,69 M.€, lo que supone un incremento del 25,3% respecto a los 36,46 M.€ del mismo periodo de 2024.
- El Resultado Neto atribuible alcanzó 44,17 M.€ a 30 de junio de 2025, un 23,6% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2024 (35,74 M.€), destacando principalmente el impacto de la subida de la valoración de activos patrimoniales deducidos los impuestos y socios minoritarios (+6,80 M.€).

ENDEUDAMIENTO

- A 30 de junio de 2025, el Grupo Realia tienen una deuda financiera neta de 724,49 M.€, frente a los 854,14 M.€ de junio de 2024 (-15,2%).
- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 903,79 M.€ a 30 de junio de 2025, frente a los 957,46 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2024 (-5,6%), y una tesorería y equivalentes a 30 de junio de 2025 que asciende a 179,30 M.€, frente a los 103,32 M.€ de junio de 2024 (+73,5%); que 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, adquisición de suelos y oportunidades de inversión.
- El resultado financiero en el primer semestre del ejercicio 2025 ha sido negativo por importe de 15,48 M.€, frente a un importe negativo de 20,36 M.€ del mismo periodo de 2024. Esta variación positiva interanual de 4,88 M.€, se justifica por una disminución de 4,53 M.€ de coste financiero ordinario debido principalmente a la reducción del endeudamiento financiero bruto y a la caída de tipos de interés.
- 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, por importe de 414,2 millones de euros, estableciendo un nuevo vencimiento en octubre de 2029.
- A fecha 30 de junio de 2025, la sociedad del Grupo, Realia Patrimonio, tiene contratada coberturas por el 75% del préstamo sindicado 305,7 M € a un tipo medio del 2,101% y hasta el vencimiento de la deuda en octubre de 2029.
- El tipo medio ponderado de los préstamos se sitúa en el 2,92% (incluyendo derivado) a 30 de junio de 2025, frente al 3,88% (no existían derivados) en el mismo periodo del año 2024.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos del área patrimonial por alquileres de los inmuebles de Realia ascienden a 72,51 M.€ al 30 de junio de 2025, con un aumento del 4,8% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (69,17 M.€.), que se justifica por: a) el impacto positivo de la subida del 3,2% en las rentas (+1,89 M.€), debido al efecto neto de la actualización de rentas; b) los mayores ingresos por repercusión de gastos comunes a los arrendatarios del 15,3% (1,51 M.€), que han contrarrestado la menor superficie alquilable debido al traslado a oficinas propias de la sede social (autoconsumo).
- 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 93,0% a junio de 2025 frente al 93,4% de junio de 2024.
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), teniendo a 30 de junio de 2025 y 2024 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 junio de 2025 en un 98,2%, frente al 98,9% de junio de 2024.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- A 30 de junio de 2025 se ha continuado con las entregas del stock del producto terminado en las distintas promociones, habiéndose entregado 85 unidades por un importe de 61,81 M. €, frente a las 115,5 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2024 por importe de 56,61 M.€.
- Realia cuenta a 30 de junio de 2025 con un stock de 1.507 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 1.010,5 de ellas se encuentran reservadas o vendidas (67,1% del total del stock). 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 12.440.506 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 2.322.329 m².

2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS

PRINCIPALES MAGNITUDES

| (Millones de euros) | 1S 2025 | 1S 2024 | Var. (%) |
|---|-----------------|---------------|--------------|
| Ingresos Explotación | 136,89 | 140,24 | -2,4 |
| Ingresos patrimonio | 72,51 | 69,17 | 4,8 |
| Ingresos promociones | 63,81 | 70,49 | -9,5 |
| Ingresos servicios y otros | 0,57 | 0,58 | -2,0 |
| Resultado Bruto de Explotación | 66,87 | 73,09 | -8,5 |
| Resultado valoración Inv. Inmobiliarias V. Razonable | 13,28 | 3,76 | 253,3 |
| Resultado Financiero | -15,48 | -20,36 | -24,0 |
| BDI | 45,69 | 36,46 | 25,3 |
| Resultado Neto atribuible | 44,17 | 35,74 | 23,6 |
| Deuda Financiera Neta | 724,49 | 854,15 | -15,2 |
| Nº Acciones ⁽¹⁾ | 1.509,59 | 811,09 | 86,1 |
| Beneficio básico por acción (€) ⁽²⁾ | 0,053 | 0,044 | 20,5 |

(1) Incluye la ampliación de capital de 698,5 millones de acciones realizada por la aportación activos y pasivos de FCyC S.A y sus sociedades dependientes, realizada en junio 2025.

(2) El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio.

3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS

| DATOS OPERATIVOS | 1S 2025 | 1S 2024 | Var. (%) |
|---|----------------|----------------|--------------|
| Área de Patrimonio | | | |
| Superficie Total alquilable s/r (m2) | 586.362 | 586.363 | 0 |
| - Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros) | 551.267 | 551.268 | |
| - Uso residencial (BTR) | 35.095 | 35.095 | |
| Ocupación (%) | 93,3% | 93,7% | -0,4 |
| - Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros) | 93,0% | 93,4% | |
| - Uso residencial (BTR) | 98,2% | 98,9% | |
| Área de Promociones | | | |
| Unidades (viviendas y locales) entregadas | | | |
| M. € | 61,81 | 56,61 | 9,2 |
| Unidades | 85,0 | 115,5 | -26,4 |
| Venta de suelo | 1,72 | 13,74 | -87,5 |

| Número de Empleados | 1S 2025 | 1S 2024 | Var. (%) |
|-------------------------------|-----------|-----------|------------|
| Totales ⁽¹⁾ | 97 | 94 | 3,2 |
| Realia Business | 64 | 60 | 6,7 |
| Realia Patrimonio | 7 | 7 | 0,0 |
| Jezzine | 2 | 2 | 0,0 |
| Planigesa ⁽¹⁾ | 24 | 25 | -4,0 |

(1) Incluye 19 y 20 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios en los años 2025 y 2024.

4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

| (M.€) | 1S 2025 | 1S 2024 | Var. (%) |
|---|---------------|---------------|-------------|
| Ingresos Totales Explotación | 136,89 | 140,24 | -2,4 |
| Rentas | 61,05 | 59,16 | 3,2 |
| Provisión Gastos | 11,35 | 9,84 | 15,3 |
| Promoción y suelo | 63,53 | 70,35 | -9,7 |
| Servicios | 0,57 | 0,58 | -2,0 |
| Otros ingresos (promoción y patrimonio) | 0,39 | 0,31 | 24,7 |
| Margen Bruto | 71,31 | 76,27 | -6,5 |
| Alquileres | 57,33 | 55,62 | 3,1 |
| Promoción y suelo | 14,12 | 20,79 | -32,1 |
| Servicios y otros | -0,14 | -0,14 | 0,7 |
| Costes Estructura | -4,44 | -3,18 | -39,7 |
| Resultado Bruto de Explotación | 66,87 | 73,09 | -8,5 |
| Amortizaciones, deterioros y otros resultados | -0,20 | -0,08 | -152,4 |
| EBIT | 66,67 | 73,01 | -8,7 |
| Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable | 13,28 | 3,76 | 253,3 |
| Resultado financiero neto | -15,48 | -20,36 | 24,0 |
| Puesta en equivalencia | -2,58 | -6,35 | 59,4 |
| Beneficio antes de Impuestos | 61,89 | 50,07 | 23,6 |
| Impuestos | -16,20 | -13,60 | -19,1 |
| Beneficio después de Impuestos | 45,69 | 36,46 | 25,3 |
| Socios externos | 1,52 | 0,72 | 110,4 |
| Beneficio Neto Atribuible | 44,17 | 35,74 | 23,6 |

- Los ingresos totales de explotación a 30 de junio de 2025 han alcanzado 136,89 M.€, disminuyendo un 2,4% frente al mismo periodo del ejercicio 2024 (140,24 M.€). Las principales variaciones son:

- Menores ingresos por ventas de suelos, a 30 de junio 2025 los ingresos por este concepto han ascendido a 1,72 M. € frente a 13,74 M. € del mismo periodo del año anterior.
- Mayores ingresos en la entrega del producto terminado en stock en las distintas promociones, a 30 de junio de 2025 se han obtenido unos ingresos de 61,81 M. € por la entrega de 85 unidades, frente a 56,61 M.€. por la entrega de 115,5 unidades en el mismo periodo de 2024, esto es debido al mayor precio medio del producto entregado en el primer semestre de 2025.
- Mayores ingresos por las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales que ascienden a 61,05 M.€ al 30 de junio de 2025, con un aumento del 3,2% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (59,16 M.€.), que obedece básicamente a la actualización de rentas por el IPC y por los mayores ingresos en la actividad Build to Rent (BTR) (+0,36 M.€).

La provisión de gastos repercutidos a los arrendatarios asciende a 11,35 M.€ a 30 de junio de 2025, frente a 9,84 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2024, lo que representa un incremento del 15,3%.

- Respecto a las provisiones, en el primer semestre de 2025 se ha producido una dotación neta de -0,33 M.€, frente a una reversión neta de +2,10 M.€ en el mismo periodo de 2024. Los movimientos más significativos son:

| Desglose Provisiones (M.€) | 1S 2025 | | 1S 2024 | |
|--|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| | Área Promoción y suelo | Área Patrimonio | Área Promoción y suelo | Área Patrimonio |
| Producto terminado residencial / Venta suelo | 0,74 | - | 3,85 | - |
| Suelos y obra en curso | 0,02 | - | -1,39 | - |
| Otros (clientes, litigios, garantía decenal, etc.) | -1,09 | 0,00 | -0,24 | -0,12 |
| Total Provisiones por área | -0,33 | 0,00 | 2,22 | -0,12 |
| Total Provisiones | -0,33 | | 2,10 | |

- El Resultado Bruto de Explotación “EBITDA” (incluye las provisiones asociadas al activo circulante por importe de -0,33 M.€), disminuye un 8,5%, situándose en 66,87 M.€, frente a los 73,09 M.€ del primer semestre del ejercicio 2024, debido principalmente a la variación negativa de los resultados obtenidos en la venta de suelos (- 5,8 M. €) y al resultado por la variación de provisiones comentadas en el punto anterior.

- 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 2025, ha supuesto un resultado positivo de 13,28 M.€, frente a los 3,76 M.€ positivos del primer semestre de 2024. Esta valoración se ha visto favorecida por la evolución positiva de los tipos de interés durante este semestre que han conllevado a una contención en las yields exigidas para determinadas tipologías de activos en alquiler.

- El resultado financiero en el primer semestre del ejercicio 2025 ha sido negativo por importe de 15,48 M.€, frente a un importe negativo de 20,36 M. € del mismo periodo de 2024. Esta variación positiva interanual de 4,88 M.€, se justifica por una disminución de 4,53 M.€ de coste financiero ordinario debido principalmente a la reducción del endeudamiento financiero bruto y a la reducción de tipos de interés.
- En resumen, el beneficio antes de impuestos a junio de 2025 asciende a 61,89 M.€, frente a los 50,07 M.€. en el mismo periodo de 2024 (+23,6%). Este incremento se origina principalmente por:
 1. Mayor resultado por valoración de los activos patrimoniales (+9,52 M.€).
 2. A la disminución del resultado financiero negativo (+4,88 M.€).
 3. Al mejor resultado de la puesta en equivalencia (+3,77 M.€).
 4. Y al menor “EBITDA” (-6,22 M.€), debido principalmente a la variación negativa de los resultados obtenidos en la venta de suelos (- 5,8 M. €) y a la variación de provisiones.
- El BDI a 30 de junio de 2025 se sitúa en 45,69 M.€, lo que supone un incremento del 25,3% respecto a los 36,46 M.€ del mismo periodo de 2024.
- El Resultado Neto atribuible alcanzó 44,17 M.€ a 30 de junio de 2025, un 23,6% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2024 (35,74 M.€), destacando principalmente el impacto de la subida de la valoración de activos patrimoniales deducidos los impuestos y socios minoritarios (+6,80 M.€).

5.- BALANCE CONSOLIDADO

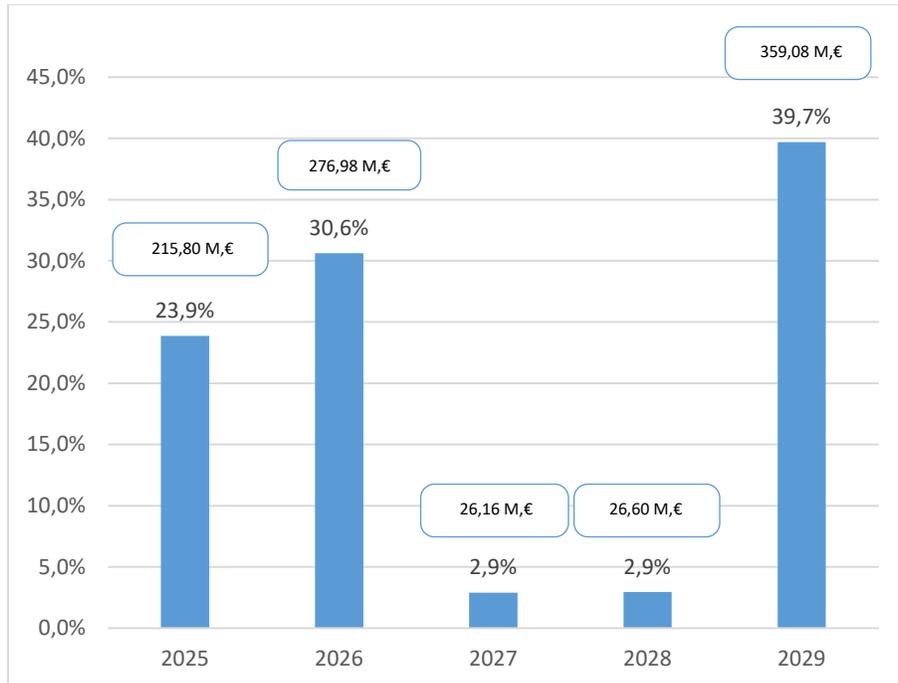
| (M.€) | ACTIVO | 1S 2025 | 2024 | PASIVO | 1S 2025 | 2024 |
|-------|-----------------------------------|-----------------|-----------------|---|-----------------|-----------------|
| | Inversiones inmobiliarias | 2.104,12 | 2.089,56 | Patrimonio neto atribuido | 2.142,47 | 2.088,97 |
| | Existencias | 764,92 | 730,14 | Minoritarios | 63,52 | 63,87 |
| | Activos por derivados financieros | 0,44 | - | Deuda con entidades de crédito y asimilados | 904,23 | 925,81 |
| | Deudores y cuentas a cobrar | 20,70 | 17,82 | Acreedores y cuentas a pagar | 157,71 | 111,75 |
| | Tesorería y equivalentes | 179,30 | 130,04 | Otros pasivos | 342,66 | 342,17 |
| | Otros activos | 541,11 | 565,00 | | | |
| | Total Activo | 3.610,59 | 3.532,56 | Total Pasivo | 3.610,59 | 3.532,56 |

6.- ESTRUCTURA FINANCIERA

| (M.€) | Área Patrimonio | Área Promoción y Suelo | 1S 2025 | 1S 2024 | Var. (%) | dic. 2024 | Var. (%) 1S 2025 s/ dic.2024 |
|---|--------------------|------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------------------------------|
| Ptmo. Intragrupo | | | - | 209,84 | -100,0 | - | - |
| Sindicados | 406,60 | | 406,60 | 427,34 | -4,9 | 414,25 | -1,8 |
| Otros Préstamos | 298,02 | 200,00 | 498,02 | 318,75 | 56,2 | 509,50 | -2,3 |
| Valoración Derivados | 0,01 | | 0,01 | - | - | - | - |
| Intereses | 3,62 | 0,18 | 3,80 | 5,92 | -35,8 | 4,21 | -9,7 |
| Gastos de formalización y ajuste valoración refinanciación | -4,42 | -0,22 | -4,64 | -4,39 | -5,6 | -2,15 | -115,9 |
| Deuda financiera bruta | 703,83 | 199,96 | 903,79 | 957,46 | -5,6 | 925,81 | -2,4 |
| Tesorería | 3,94 | 175,36 | 179,30 | 103,32 | 73,5 | 130,04 | 37,9 |
| Deuda financiera neta | 699,89 | 24,60 | 724,49 | 854,14 | -15,2 | 795,77 | -9,0 |

- A 30 de junio de 2025, el Grupo Realia tienen una deuda financiera neta de 724,49 M.€, frente a los 854,14 M.€ de junio de 2024 (-15,2%).
- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 903,79 M.€ a 30 de junio de 2025, frente a los 957,46 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2024 (-5,6%), y una tesorería y equivalentes a 30 de junio de 2025 que asciende a 179,30 M.€, frente a los 103,32 M.€ de junio de 2024 (+73,5%); que 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, adquisición de suelos y oportunidades de inversión.
- El resultado financiero en el primer semestre del ejercicio 2025 ha sido negativo por importe de 15,48 M.€, frente a un importe negativo de 20,36 M.€ del mismo periodo de 2024. Esta variación positiva interanual de 4,88 M.€, se justifica por una disminución de 4,53 M.€ de coste financiero ordinario debido principalmente a la reducción del endeudamiento financiero bruto y a la caída de los tipos de interés.
- 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.
- A fecha 30 de junio de 2025, la sociedad del Grupo, Realia Patrimonio, tiene contratada coberturas por el 75% del préstamo sindicado 305,7 M € a un tipo medio del 2,10% y hasta el vencimiento de la deuda en octubre de 2029.
- El tipo medio ponderado de los préstamos se sitúa en el 2,92% (incluyendo derivado) a 30 de junio de 2025, frente al 3,88% (no existían derivados) en el mismo periodo del año 2024.

Vencimiento Deuda Financiera Bruta



7.- VALORACIÓN DE ACTIVOS

- La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo Realia ha sido realizada por dos expertos independientes:
 - CBRE (CB Richard Ellis) ha determinado el valor razonable de los activos a junio de 2025 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos patrimoniales de Realia y sociedades dependientes, así como pequeños activos residenciales propiedad de sociedades patrimoniales.
 - BDO ha determinado el valor razonable de los activos a junio de 2025 aplicando la metodología del descuento de flujos de caja “DFC”
 - TINSA ha determinado el valor razonable a diciembre 2024 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales.

- Respecto a la valoración de los activos residenciales, Realia solo los valora por experto independiente a diciembre de cada año, por lo que a junio de 2025 se han mantenido la valoración de dic. 2024, actualizando a precio de mercado aquellas unidades que han sido terminadas en el primer semestre de 2025, así como incrementando las inversiones realizadas y disminuyendo por las entregas realizadas en el primer semestre del año 2025.

| (M.€) | DATOS jun. 2025 | DATOS dic. 2024 | % var. dic.24 s/ dic.23 |
|---|-----------------|-----------------|----------------------------|
| | Importe M.€ | Importe M.€ | |
| Activos uso terciario | 2.029,4 | 2.014,1 | 0,8% |
| Residencial (B.T.R.) | 89,8 | 88,8 | 1,1% |
| Suelo Pendiente desarrollo | 41,5 | 42,8 | -3,0% |
| TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES ⁽¹⁾ | 2.160,7 | 2.145,7 | 0,7% |
| Cartera de suelo | 484,2 | 493,7 | -1,9% |
| Promociones en curso | 303,4 | 216,6 | 40,1% |
| Promociones terminadas | 27,0 | 85,2 | -68,3% |
| Suelo Resid. y otros en Soc. Patrimoniales | 7,0 | 7,0 | 0,0% |
| TOTAL ACTIVOS RESIDENCIAL | 821,6 | 802,5 | 2,4% |
| TOTAL ACTIVOS | 2.982,3 | 2.948,2 | 1,2% |

(1) Incluye 51,0 M.€ jun. 25 y 50,6 M.€ dic. 24, del valor del activo de la sociedad As Cancelas, consolidada por método de la participación.

- El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 2.160,7 M.€ a junio de 2025; frente a los 2.145,7 M.€ de diciembre 2024 (+0,7%).

Esta valoración se ha visto favorecida por la evolución positiva de los tipos de interés durante este semestre que han conllevado a una contención en las yields exigidas para determinadas tipologías de activos en alquiler.

- Los activos de uso terciario (oficinas, centros comerciales/ocio, locales y resto) que representan el 93,9% de los activos patrimoniales tienen a junio de 2025 un valor razonable de 2.029,4 M.€ un 0,8% superior a diciembre de 2024 (15,3 M.€).
- 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 89,9 M.€, con un incremento respecto a diciembre de 2024 del 1,1% (1,0 M.€).

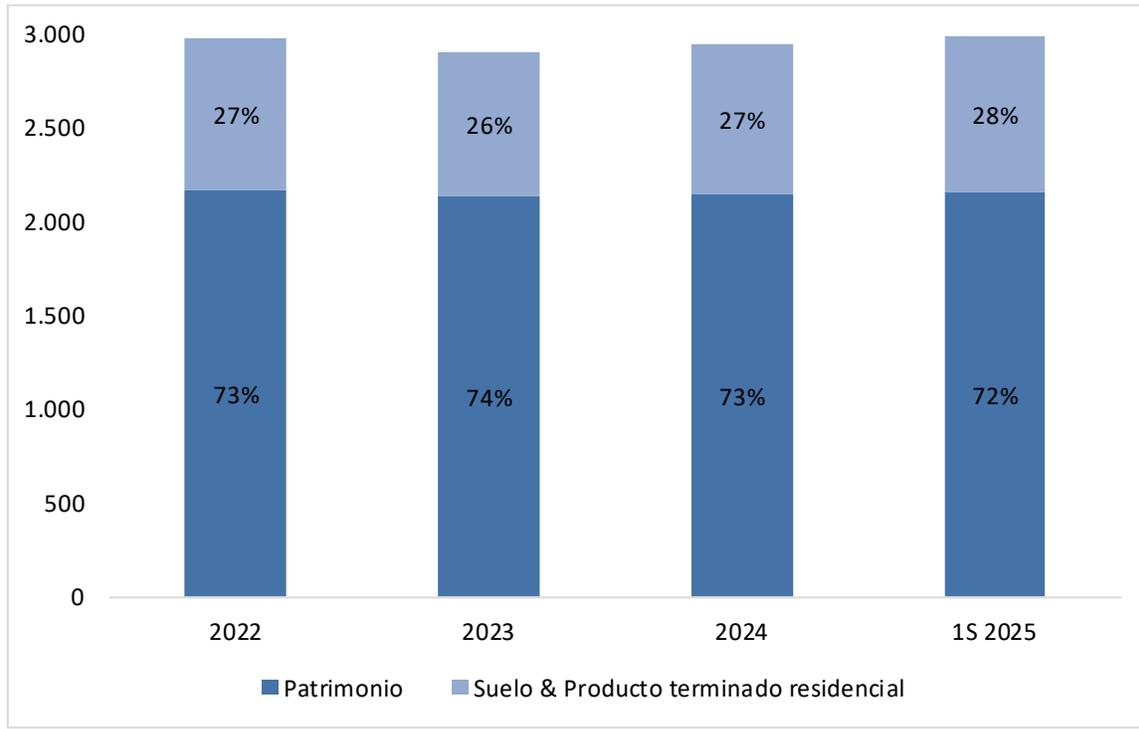
- El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 821,6 M.€ a junio de 2025, frente a la valoración de diciembre de 2024 que alcanzó la cifra de 802,5 M.€ (+2,4%).

Las principales variaciones de los activos residenciales en el primer semestre de 2025, son:

- Inversiones realizadas en suelo por importe de 5,89 M.€.
- Inversiones realizadas en las promociones en por importe de 72,63 M.€.
- Disminución de la valoración del producto en stock por las entregas realizadas por importe de 58,18 M.€.

- El 72% del GAV total corresponde al negocio patrimonial y el 28% 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 jun. 2025 (M.€) | GAV dic. 2024 (M.€) | Var. (%) | Valor €/m ² | Yield 1S 2025(%) ¹ | Yield dic. 2024 (%) ¹ |
|-------------------------------------|------------|----------------|------------------------|------------------------|-------------|---------------------------|----------------------------------|---|
| Oficinas | 26 | 224.749 | 1.099,0 | 1.095,7 | 0,3 | 4.890,0 | 5,2% | 5,2% |
| CBD ² | 11 | 82.439 | 620,1 | 616,8 | 0,5 | 7.521,9 | 4,7% | 4,7% |
| BD ³ | 3 | 42.653 | 188,2 | 187,0 | 0,6 | 4.412,3 | 5,4% | 5,4% |
| Periferia/Otros | 12 | 99.656 | 290,7 | 291,9 | -0,4 | 2.917,2 | 6,2% | 6,2% |
| C. Comerciales | 6 | 136.718 | 308,8 | 304,7 | 1,4 | 2.258,6 | 8,1% | 8,4% |
| Otros Activos ⁴ | 6 | 42.411 | 25,9 | 25,6 | 1,1 | 610,2 | 4,6% | 4,7% |
| Locales comerciales | 405 | 147.389 | 595,7 | 588,2 | 1,3 | 4.041,6 | 6,6% | 6,3% |
| Total activos terciarios | 443 | 551.267 | 2.029,4 | 2.014,1 | 0,8 | 3.681,3 | 6,1% | 6,0% |
| Residencial (B.T.R.) | 3 | 35.095 | 89,8 | 88,8 | 1,1 | 2.558,8 | 5,1% | 5,1% |
| Total activos en explotación | 446 | 586.362 | 2.119,2 | 2.102,9 | 0,8 | 3.614,1 | 6,0% | 6,0% |
| Suelo pdte. Desarrollo | | 115.076 | 41,5 | 42,8 | -3,0 | 360,9 | | |
| Total | 446 | 701.438 | 2.160,7 | 2.145,7 | 0,7 | 3.080,4 | | |

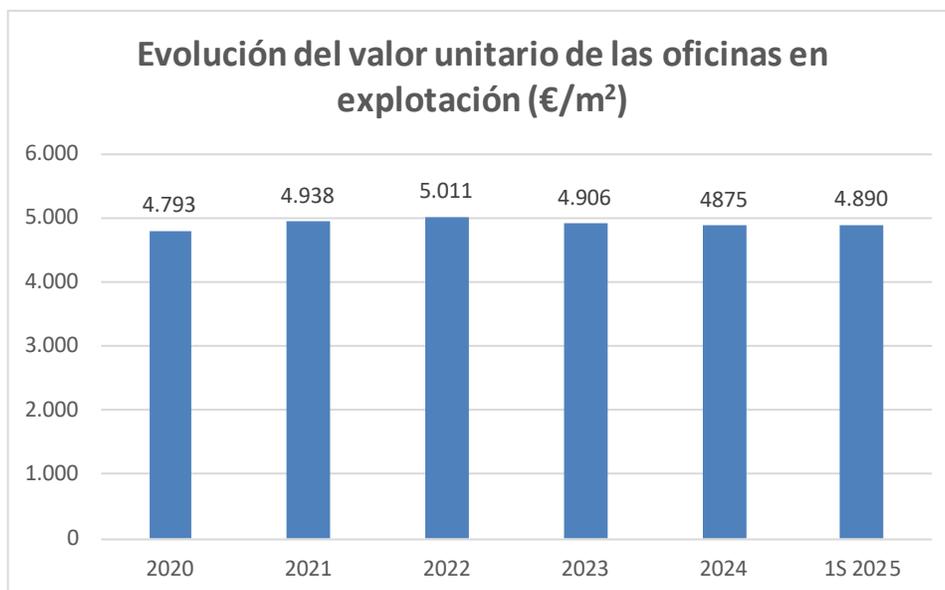
1. Yield: renta mercado anualizada (ERV-CBRE) dividida entre el valor GAV de los activos

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 30 de junio de 2025 es de 2.160,7 M.€, un 0,7% superior al de diciembre 2024.
- A 30 de junio de 2025 la Yield de la cartera patrimonial en explotación es del 6,0% (renta de mercado anualizada (ERV) dividida entre el valor de los activos según valoración de expertos independiente), frente al 6,0% de diciembre de 2024.



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 | 25.131 |
| 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 jun. 2025 | GAV dic. 2024 | Var. (%) jun. 2025 s/ dic. 2024 |
|--|---------------|---------------|------------------------------------|
| Cartera de suelo | 484,2 | 493,7 | -1,9% |
| Promociones en curso | 303,4 | 216,6 | 40,1% |
| Promociones terminadas | 27,0 | 85,2 | -68,3% |
| Cartera de suelo y otros en soc. patrimoniales | 7,0 | 7,0 | 0,0% |
| Total Valor Activos Residenciales | 821,6 | 802,5 | 2,4% |

- El valor razonable los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 821,6 M.€ a junio de 2025, frente a la valoración de diciembre de 2024 que alcanzó la cifra de 802,5 M.€ (+2,4%).

Las principales variaciones de los activos residenciales en el primer semestre de 2025 son:

- Inversiones realizadas en suelo por importe de 5,89 M.€.
- Inversiones realizadas en las promociones por importe de 72,63 M.€.
- Disminución de la valoración del producto en stock por las entregas realizadas por importe de 58,18 M.€.

Valor de la cartera de Suelo

| | Superficie bruta m ² - jun. 2025 | Edificabilidad m ² - jun. 2025 | Edificabilidad m ² - dic. 2024 | GAV jun. 2025 M.€ (*) | GAV dic. 2024 M.€ (*) | Var. GAV (%) jun. 2025 s/ dic. 2024 |
|--------------|---|--|--|--------------------------|--------------------------|---|
| Ordenación | 7.862.493 | 96.155 | 96.155 | 12,2 | 12,2 | 0,4% |
| Planeamiento | 2.600.396 | 997.541 | 967.598 | 62,9 | 62,9 | -0,1% |
| Urbanizable | 1.129.879 | 409.079 | 401.579 | 88,8 | 82,9 | 7,1% |
| Finalistas | 847.739 | 819.553 | 991.695 | 325,1 | 340,5 | -4,5% |
| Total | 12.440.506 | 2.322.329 | 2.457.026 | 489,0 | 498,5 | -1,9% |

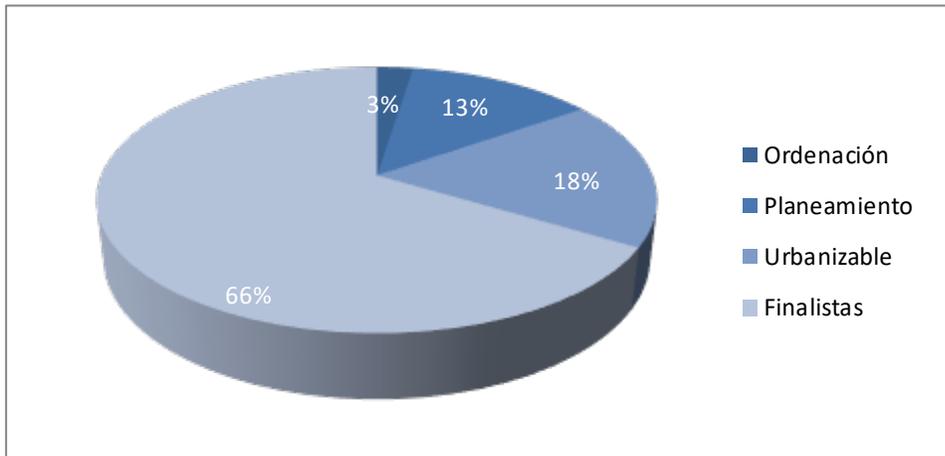
(*) Incluye valoración de la cartera de suelo en soc. patrimoniales por 4,8 M.€, en junio 2025 y dic. 2024.

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

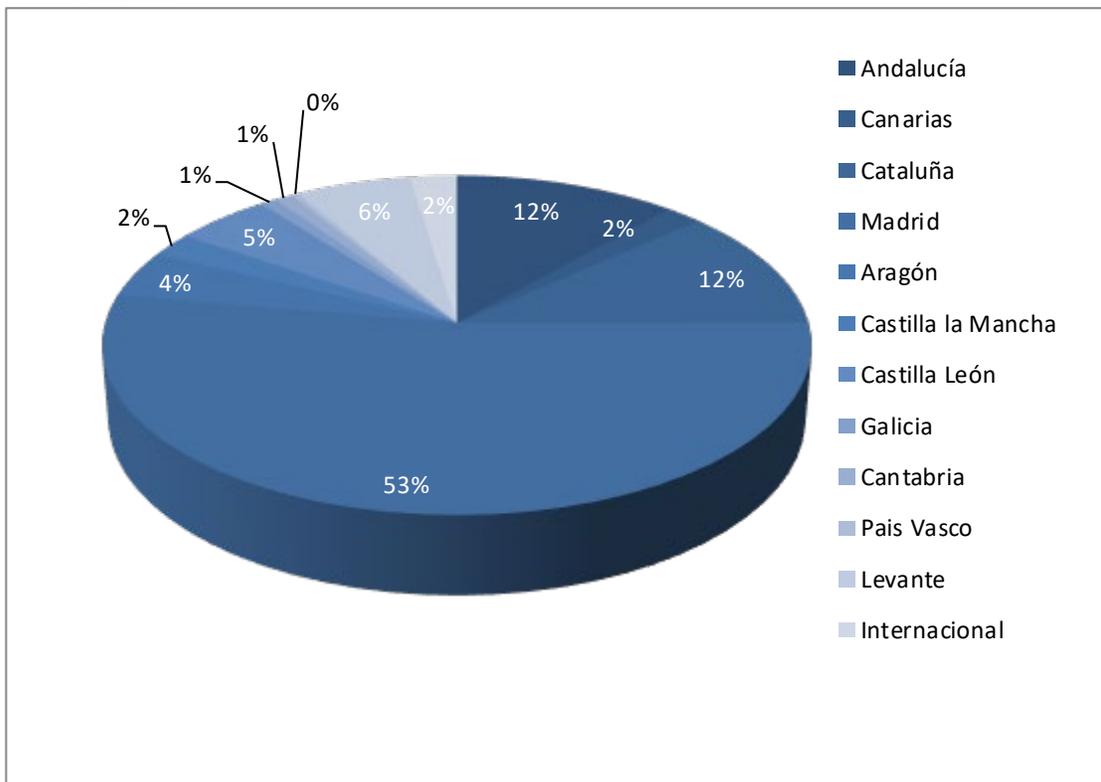
- Altas por la adquisición de; 29.944 m² "Planeamiento" suelo situado en El Molar (Madrid) y 7.500 m² "Urbanizable" suelo situado en Málaga.
- La baja de 29.625 m² "Finalista" como consecuencia del inicio de tres nuevas promociones "Maritimo Residencial" en Valencia, "Nova Fenals" Lloret del Mar (Gerona) y "Micenas Residencial." en Tres Cantos (Madrid).
- Baja de 4.226 m² de "Finalista" por la venta de suelo en Toledo.

Distribución GAV Suelos (M.€)

Por situación Urbanística



Por Zonas



8.- VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)

| (M.€) | PATRIMONIO | | PROMOCIÓN | | TOTAL | | |
|--|--------------|--------------|------------|------------|--------------|--------------|------------|
| | jun. 2025 | dic. 2024 | jun. 2025 | dic. 2024 | jun. 2025 | dic. 2024 | Var. % |
| Valor de Mercado (GAV) | 2.161 | 2.146 | 822 | 802 | 2.983 | 2.949 | 1,2 |
| A deducir | | | | | | | |
| Minoritarios | -78 | -77 | -1 | 0 | -79 | -77 | -2,6 |
| Valor mercado participación Realia (1) | 2.083 | 2.069 | 821 | 802 | 2.904 | 2.872 | 1,1 |
| Valor contable a dominio Realia (2) | 1.134 | 1.142 | 765 | 731 | 1.899 | 1.874 | 1,4 |
| Plusvalías a dominio (1)-(2) | 949 | 927 | 56 | 71 | 1.005 | 998 | 0,7 |
| A deducir | | | | | | | |
| Impuestos | -237 | -232 | -14 | -18 | -251 | -250 | -0,5 |
| Plusvalías después de impuestos | 712 | 695 | 42 | 53 | 754 | 748 | 0,8 |
| Ajustes NIC 40 | | | | | -712 | -695 | |
| Recursos Propios | | | | | 2.142 | 2.089 | 2,5 |
| NNAV después de impuestos | | | | | 2.184 | 2.142 | 1,9 |
| Nº de acciones (en millones) (*) | | | | | 1.510 | 1.510 | 0,0 |
| NNAV después de impuestos por acción (€/acción) | | | | | 1,45 | 1,42 | 2,1 |

(*) A diciembre de 2024, se incluyen 811 millones de acciones incrementado por las reservas generadas por la aportación de FCyC.

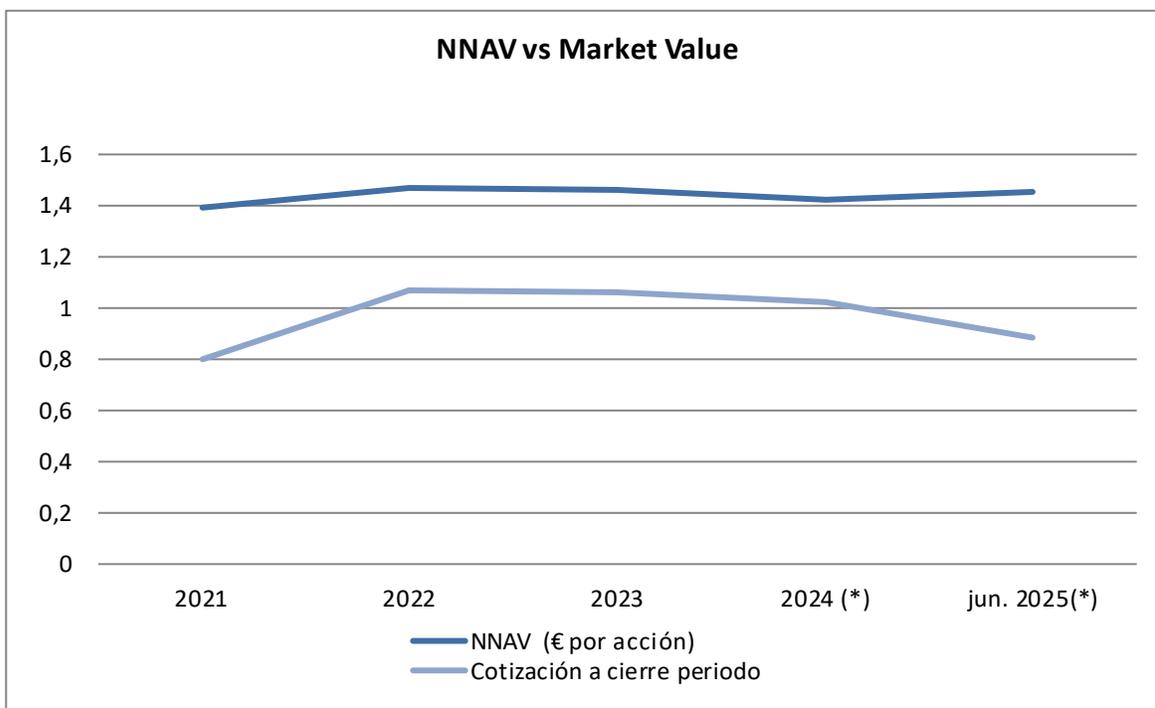
- El valor de liquidación neto de Realia (NNAV), a 30 de junio de 2025, se sitúa en 1,45 euros por acción, un 2,1% superior al de diciembre 2024 (1,42 euros por acción).
- El cálculo del NNAV por acción partiendo del patrimonio neto de los estados financieros consolidados es;

| | |
|--|---------------|
| PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A DOMINANTE (M.€) | 2.142 |
| Ajustes: | |
| + Plusvalías netas Inmovilizado material (uso propio) | 0 |
| + Plusvalías netas Existencias | 42 |
| PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO (M.€) | 2.184 |
| Número acciones | 1.509.588.251 |
| NNAV POR ACCIÓN (euros) | 1,45 |

Evolución del Valor Liquidativo Neto (NNAV)

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 (*) | jun. 2025(*) |
|-----------------------------|-------|-------|-------|----------|--------------|
| NNAV (M.€) | 1.129 | 1.192 | 1.185 | 2.142 | 2.184 |
| NNAV (€ por acción) | 1,39 | 1,47 | 1,46 | 1,42 | 1,45 |
| Cotización a cierre periodo | 0,80 | 1,07 | 1,06 | 1,02 | 0,88 |
| Descuento sobre NNAV | -43% | -27% | -27% | -28% | -39% |

(*) NNAV (M.€) incluye la fusión del Grupo FCyC en el Grupo Realia.



9.- NEGOCIO PATRIMONIAL

Rentas – Datos consolidados ⁽¹⁾

| (M.€) | 1S 2025 | 1S 2024 | Var. (%) |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Rentas ⁽²⁾ | 61,05 | 59,16 | 3,2% |
| Provisión Gastos ⁽²⁾ | 11,35 | 9,84 | 15,3% |
| Otros Ingresos | 0,11 | 0,17 | -35,3% |
| Total Ingresos | 72,51 | 69,17 | 4,8% |
| Gastos comunes edificios ⁽²⁾ | -13,41 | -11,76 | -14,0% |
| Resto Gastos | -1,78 | -1,66 | -7,2% |
| Total Margen Bruto | 57,32 | 55,75 | 2,8% |
| Margen bruto s/rentas (%) | 93,9% | 94,2% | -0,3% |
| Dotación/Reversión Provisiones | 0,01 | -0,12 | 104,2% |
| Margen bruto (ajustado por provisiones) | 57,33 | 55,63 | 3,1% |
| Margen bruto ajustado s/rentas (%) | 93,9% | 94,0% | -0,1% |

(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 1,90 M.€ y -1,63 M.€ a jun. 2025 y 1,52 M.€ y -0,94 M.€ a jun. 2024, respectivamente.

- Las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 61,05 M.€ al 30 de junio de 2025 (44,6% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 3,2% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (59,16 M.€.), que obedece básicamente a la actualización de rentas por el IPC y por los mayores ingresos en la actividad Build to Rent (BTR) (+0,36 M.€)

La provisión de gastos repercutidos a los arrendatarios asciende a 11,35 M.€ a 30 de junio de 2025, frente a 9,84 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2024, lo que representa un incremento del 15,3%.

- El margen bruto ajustado del negocio patrimonial se ha incrementado en el primer semestre de 2025 un 3,1% (57,33 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2024 (55,63 M.€), debido principalmente al aumento de las rentas (+3,2%).

Rentas - Datos operativos ⁽¹⁾

| (M.€) | 1S 2025 | 1S 2024 | Var. (%) |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Rentas ⁽²⁾ | 63,61 | 61,64 | 3,2% |
| Provisión Gastos ⁽²⁾ | 12,18 | 10,65 | 14,4% |
| Otros Ingresos | 0,12 | 0,18 | -33,3% |
| Total Ingresos | 75,91 | 72,47 | 4,8% |
| Gastos comunes edificios ⁽²⁾ | -14,25 | -12,58 | -13,3% |
| Resto Gastos | -2,33 | -2,19 | -6,4% |
| Total Margen Bruto | 59,33 | 57,70 | 2,8% |
| Margen bruto s/rentas (%) | 93,3% | 93,6% | -0,3% |
| Dotación/Reversión Provisiones | 0,01 | -0,17 | 103,0% |
| Margen bruto (ajustado por provisiones) | 59,34 | 57,53 | 3,1% |
| Margen bruto ajustado s/rentas (%) | 93,3% | 93,3% | -0,1% |

(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 1,90 M.€ y -1,63 M.€ a jun. 2025 y 1,52 M.€ y -0,94 M.€ a jun. 2024, respectivamente.

Ingresos por Rentas operativas ⁽¹⁾

Rentas por usos

| (M.€) | 1S 2025 | 1S 2024 | Var. (%) | SBA (m ²) | Ocup. 1S 2025 (%) | Ocup. 1S 2024 (%) |
|--|--------------|--------------|--------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos activos uso terciario | | | | | | |
| Oficinas | 26,47 | 25,39 | 4,3% | 224.749 | 88,1% | 88,5% |
| CBD | 13,98 | 12,97 | 7,8% | 82.439 | 97,6% | 92,8% |
| BD | 4,97 | 4,63 | 7,3% | 42.653 | 100,0% | 99,7% |
| Periferia | 7,52 | 7,79 | -3,4% | 99.656 | 76,6% | 80,1% |
| Centros Comerciales | 10,21 | 10,29 | -0,8% | 136.718 | 91,5% | 92,1% |
| Otros | 0,81 | 0,82 | -0,7% | 42.411 | 99,5% | 100,0% |
| Locales comerciales | 24,46 | 23,84 | 2,6% | 147.389 | 100,0% | 100,0% |
| Total activos uso terciario | 61,96 | 60,34 | 2,7% | 551.267 | 93,0% | 93,4% |
| Ingresos activos residenciales (B.T.R.) | 1,65 | 1,30 | 27,3% | 35.095 | 98,2% | 98,9% |
| Total activos en explotación | 63,61 | 61,64 | 3,2% | 586.362 | 93,3% | 93,7% |

(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 en el primer semestre de 2025 ascienden a 63,61 M.€ con una subida del 3,2% respecto al mismo periodo de 2024 (61,64 M.€), y que obedece básicamente a las mayores rentas generadas por las oficinas (+4,3%) y por los locales de la sociedad Jezzine (+2,6%).
- El margen bruto ajustado del negocio patrimonial operativo (incluye el 50% del CC As Cancelas) se ha incrementado en el primer semestre de 2025 un 3,1% (59,34 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2024 (57,53 M.€), debido al aumento de las rentas (+3,2%), incremento de la recuperación de gastos comunes (+14,4%) y variación de provisiones realizadas en 2025 (+103,0%).
- 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 93,0% a 30 de junio de 2025 frente al 93,4% de junio 2024, que supone una disminución interanual del 0,4%.
- El porcentaje de ocupación de las Oficinas disminuye en un 0,4% a junio 2025 respecto al mismo periodo del ejercicio 2024, debido principalmente a las oficinas sitas en la periferia (-3,5%) donde los principales arrendatarios eran del sector tecnológico y han reducido superficie principalmente por las nuevas tendencias del teletrabajo y contrarrestado por un incremento de las oficinas "CBD" (+4,8%). Los ingresos por alquileres de oficinas han aumentado un 4,3%.
- El porcentaje de ocupación de los Centros Comerciales ha disminuido en un 0,6% a junio de 2025 respecto al mismo periodo del 2024. Los ingresos por rentas han disminuido un 0,8%.
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), teniendo a 30 de junio de 2025 un total de 280 viviendas en Tres Cantos (Madrid), mismo número de viviendas en explotación en junio 2024. La ocupación global de los inmuebles destinados a la actividad Built to Rent (BTR) se sitúa a junio de 2025 en un 98,2%, frente al 98,9% de junio 2024.

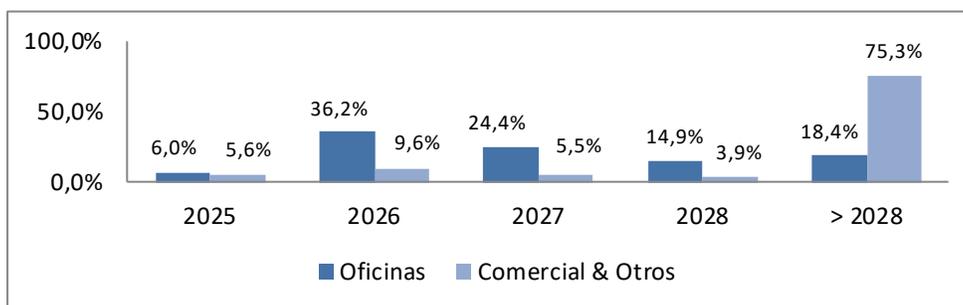
Los ingresos por rentas de la actividad Residencial Build to Rent (BTR) en el primer semestre de 2025 ascienden a 1,65 M.€ con una subida del 27,3% respecto al mismo ejercicio 2024 (1,30 M.€).

Rentas por ciudades

| (M.€) | 1S 2025 | 1S 2024 | Var. (%) | SBA (m ²) | Ocup. 1S 2025 (%) | Ocup. 1S 2024 (%) |
|--|--------------|--------------|--------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos activos uso terciario | | | | | | |
| Madrid | 29,74 | 28,49 | 4,4% | 256.958 | 90,8% | 90,6% |
| CBD | 15,56 | 14,65 | 6,2% | 80.475 | 98,2% | 95,1% |
| BD | 6,55 | 6,16 | 6,3% | 54.077 | 100,0% | 99,8% |
| Periferia | 7,63 | 7,68 | -0,7% | 122.406 | 81,9% | 83,7% |
| Barcelona | 13,10 | 13,15 | -0,4% | 87.059 | 94,0% | 96,4% |
| Resto | 19,12 | 18,70 | 2,3% | 207.250 | 95,3% | 95,5% |
| Total activos uso terciario | 61,96 | 60,34 | 2,7% | 551.267 | 93,0% | 93,4% |
| Ingresos activos residenciales (B.T.R.) | | | | | | |
| Madrid - Periferia | 1,65 | 1,30 | 27,3% | 35.095 | 98,2% | 98,9% |
| Total activos residenciales (B.T.R.) | 1,65 | 1,30 | 27,3% | 35.095 | 98,2% | 98,9% |
| Total activos en explotación | 63,61 | 61,64 | 3,2% | 586.362 | 93,3% | 93,7% |

- Por ciudades, en los activos de uso terciario observamos:
 - En Madrid aumenta el nivel de rentas de uso terciario (+4,4%); con un pequeño descenso en la periferia (-0,7%), contrarrestado por el incremento en las áreas “BD” (+6,3%) y “CBD” (+6,2%).
 - En Barcelona observamos una ligera disminución en rentas de uso terciario (-0,4%), derivado por un descenso en la ocupación (-2,4%).
 - El resto de ciudades han incrementado el nivel de rentas (+2,3%), con una ligera variación del nivel de ocupación de uso terciario (-0,2%).
- En Madrid (periferia), los activos residenciales aumentan el nivel de rentas (+27,3%), a pesar de la disminución de la ocupación (-0,07%).

Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas



10.- NEGOCIO RESIDENCIAL (PROMOCION Y SUELO)

| (M.€) | 1S 2025 | 1S 2024 | Var. (%) |
|---|---------------|---------------|----------------|
| <u>Ingresos</u> | | | |
| Promoción | 61,81 | 56,61 | 9,2% |
| Venta suelo | 1,72 | 13,74 | -87,5% |
| Otros | 0,28 | 0,14 | 99,9% |
| Total Ingresos | 63,81 | 70,49 | -9,5% |
| <u>Gastos</u> | | | |
| Costes venta | -48,42 | -50,98 | 5,0% |
| Resto costes | -0,93 | -0,94 | 1,1% |
| Total Gastos | -49,35 | -51,92 | 4,9% |
| Dotación/Reversión Provisiones | -0,33 | 2,21 | -115,4% |
| Margen bruto (ajustado por provisiones) | 14,12 | 20,78 | -32,0% |
| Margen bruto promoción | 12,87 | 13,76 | -6,5% |
| Margen bruto venta suelo | 1,25 | 7,02 | -82,2% |
| Margen bruto ajustado s/ingresos totales (%) | 22,1% | 29,5% | -7,4% |

Promoción residencial

- Durante el primer semestre de 2025, se ha continuado con las entregas del stock en las distintas promociones obteniendo unos ingresos de 61,81 M. € por la entrega de 85 unidades, frente a 56,61 M.€ por la entrega de 115,5 unidades en el mismo periodo de 2024, esto es debido al mayor precio medio del producto entregado en el primer semestre de 2025.

Las ventas de suelo a 30 de junio de 2025 han ascendido a 1,72 M. € frente a 13,74 M. € del mismo periodo del año anterior.

- La distribución de las unidades entregadas por delegaciones territoriales a junio de 2025 y 2024 es;

| Delegaciones | 1S 2025 | | 1S 2024 | |
|---------------|-------------|----------------|--------------|----------------|
| | Nº Unidades | Ingresos (M.€) | Nº Unidades | Ingresos (M.€) |
| Madrid/Centro | 61,0 | 54,44 | 96,0 | 45,04 |
| Levante | 1,0 | 0,18 | 1,0 | 1,05 |
| Cataluña | 14,0 | 5,25 | 17,5 | 10,05 |
| Andalucía | 9,0 | 1,95 | 1,0 | 0,47 |
| Total | 85,0 | 61,81 | 115,5 | 56,61 |

- El margen bruto ajustado por las provisiones de esta actividad a 30 de junio de 2025 asciende a 14,12 M.€ que supone un 22,1% s/ los ingresos totales del área, frente a los 20,78 M.€ (29,5% s/ los ingresos totales del área) del mismo periodo del ejercicio 2024. Si desglosamos el margen bruto por actividad, obtenemos:

 - El margen bruto de promoción a 30 de junio de 2025 asciende a 12,87 M.€ (-6,5%), frente a los 13,76 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2024.
 - El margen bruto por venta de suelo a 30 de junio de 2025 asciende a 1,25 M.€ (-82,2%), frente a los 13,76 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2024.

- Realia cuenta a 30 de junio de 2025 con un stock de 1.507 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 1.010,5 de ellas se encuentran reservadas o vendidas. Además, cuenta con 25 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

| Datos de comercialización | 1S 2025 | 1S 2024 | Var. (%) |
|--|---------|---------|----------|
| Reservas brutas periodo | | | |
| Número de unidades | 500,0 | 275,0 | 81,8% |
| M.€ | 211,93 | 140,43 | 50,9% |
| Entregas periodo | | | |
| Número de unidades | 85,0 | 115,5 | -26,4% |
| M.€ | 61,81 | 56,61 | 9,2% |
| Cartera a origen (pendiente entrega) | | | |
| Número de unidades | 1.010,5 | 440,5 | 129,4% |
| M.€ | 403,76 | 205,94 | 96,1% |
| Cartera disponible pendiente de reserva/venta | | | |
| Producto terminado | | | |
| Número de unidades | 74,5 | 124,0 | -39,9% |
| Producto en curso | | | |
| Número de unidades | 447,0 | 917,0 | -51,3% |

El Grupo Realia tiene actualmente quince promociones en curso, con un total de 1.450 unidades, de las cuales, a 30 de junio de 2025 se encuentran reservadas o vendidas 1.003 unidades (69,2%).

Cartera de Suelo

- Realia cuenta a 30 de junio de 2025, con una cartera de suelo, en sus distintos estadios urbanísticos, de 12.440.506 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 2.322.329 m² edificables. El 35,3% de ellos son suelos finalistas y el 51,6% están en Madrid:

Distribución Cartera de Suelo (edificabilidad en m²)

| | Edificabilidad (m²) |
|--------------|---|
| Ordenación | 96.155 |
| Planeamiento | 997.541 |
| Urbanizable | 409.079 |
| Finalistas | 819.553 |
| Total | 2.322.329 |

| | Edificabilidad (m²) |
|--------------------|---|
| Andalucía | 264.777 |
| Canarias | 13.576 |
| Cataluña | 130.473 |
| Madrid | 1.198.356 |
| Aragón | 154.508 |
| Castilla la Mancha | 249.957 |
| Castilla León | 97.681 |
| Galicia | 6.184 |
| Cantabria | 22.750 |
| Pais Vasco | 10.258 |
| Levante | 106.242 |
| Internacional | 67.569 |
| Total | 2.322.329 |

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

- Altas por la adquisición de; 29.944 m² “Planeamiento” suelo situado en El Molar (Madrid) y 7.500 m² “Urbanizable” suelo situado en Málaga.
- La baja de 29.625 m² “Finalista” como consecuencia del inicio de tres nuevas promociones “Maritimo Residencial” en Valencia, “Nova Fenals” Lloret del Mar (Gerona) y “Micenas Residencial.” en Tres Cantos (Madrid).
- Baja de 4.226 m² de “Finalista” por la venta de suelo en Toledo.

11.- RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Durante el primer semestre de 2025 la actividad económica en España ha mantenido un ritmo de crecimiento sólido, si bien ha mostrado síntomas de desaceleración debido al menor dinamismo de los mercados internacionales y del impacto de la incertidumbre asociada al entorno comercial y políticas económicas, esto ha conllevado a ajustar las previsiones de crecimiento del PIB para 2025 hasta el 2,4%, mientras que para 2026 y 2027 las previsiones de crecimiento son del 1,8% y 1,7% respectivamente.

La tasa de inflación previstas para 2025 es del 2,4%, influida por dos factores que operan en sentido contrario, por un lado, se encuentra el impacto positivo derivado de la disminución de los precios de la energía y por otro, la mayor persistencia de los precios del sector servicios. Para 2026, se espera continúe el proceso desinflacionista alcanzando una tasa del 1,7% y en 2027 se espera un repunte al 2,4%.

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:

- La situación económica y financiera internacional ha estado condicionada por los vaivenes de las tensiones comerciales provocada por los aranceles impuestos por la administración estadounidense y la incertidumbre sobre el futuro de sus políticas económicas.
- Aunque el proceso de desinflación a escala global ha continuado por la disminución de los precios de la energía, se ha incrementado la incertidumbre por el impacto de la política arancelaria en los precios.
- Continúan las tensiones geopolíticas por la guerra en Ucrania y en Oriente Medio, con un aumento de la incertidumbre acerca de las relaciones estratégicas entre UE y Estados Unidos que han puesto de manifiesto la necesidad de reforzar la industria de defensa europea con el consiguiente impacto en los altos niveles de déficit/deuda pública.
- 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 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.
- 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.

Ante estas perspectivas, la economía española, junto al resto de economías de nuestro entorno, siguen sometidas a incertidumbres por los aspectos macro financieros, geopolíticos y socio-económicos de diversa índole y alcance.

A pesar de las de las dificultades del actual entorno macroeconómico en el que nos encontramos, se espera que

durante el segundo semestre de 2025 se produzca:

- a) Continúe el incremento de la actividad promotora y ello lo indica el incremento de visados de proyectos residenciales que se hizo en 2024 (+ de 120.000) y que ha continuado en el primer trimestre de 2025, esperando los expertos que se alcancen los 130.000 en todo el ejercicio, todo ello viene avalado 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) Continúa el desajuste entre la oferta y demanda de vivienda y aunque se hicieran esfuerzos de incremento de la oferta, el problema radica en la falta de capacidad financiera de los compradores para poder tener recursos propios de + del 30% del precio de la vivienda, pues la capacidad de ahorro es reducida. En este sentido se debería trabajar para reducir ese gap de accesibilidad que tienen muchos demandantes de viviendas.
- j) 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 dispares 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. Además, a nivel doméstico, es necesario que todas las administraciones (locales, autonómicas y estatales) aunen esfuerzos económicos y legislativos que reduzcan al actual problema de vivienda que tiene España, tanto en el segmento de propiedad como en el de alquiler.

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, pero todo ello teniendo en cuenta que no todo incremento de precios de suelo será repercutible en el precio final de la promoción

Desarrollo de vivienda protegida, en aquellas comunidades donde el valor del módulo las haga viable, tal y como ha sucedido en la Comunidad de Madrid a partir de 2024.

- c) 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 con la posibilidad de transformar suelo terciario a viviendas en alquiler asequible. Todo ello dentro de la Comunidad de Madrid.
- d) 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

Dada la sólida estructura financiera del Grupo y de su matriz, 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, tendría suficientes recursos para afrontarla o podría acudir al mercado financiero y obtenerlos para cubrir 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 30 de junio de 2025 en 0,88 euros, con una bajada del 13,3% respecto al precio de cierre del ejercicio 2024.

| Realia | 30/06/2025 |
|--|---------------|
| Cotización al cierre (€ / acción) | 0,88 |
| Capitalización bursátil al cierre (€) | 1.334.476.014 |
| Cotización máxima del periodo (€ / acción) | 1,04 |
| Cotización mínima del periodo (€ / acción) | 0,86 |
| Cotización media del periodo (€ / acción) | 0,9568 |
| Efectivo medio diario negociado (miles de €) | 21,3 |
| Volumen medio diario de contratación (miles de acciones) | 22,4 |

13.- HECHOS POSTERIORES

Con fecha 14 de julio de 2025, la sociedad matriz del Grupo, Realia Business S.A., ha adquirido 1.872.000 acciones de la sociedad Planigesa S.A. representativas del 12,6% del capital social. Tras esta adquisición el Grupo Realia es titular del 100% del capital social.

El 22 de julio de 2025 se ha firmado por la matriz del Grupo Realia un contrato de crédito con el socio Inmocemento, S.A. por importe de 170.000 miles de euros que se destinará a reducir la deuda financiera con entidades de crédito.

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 deducido el impacto de dotaciones a la amortización, las variaciones de provisiones de tráfico y los deterioros y resultados por enajenación del inmovilizado.

Resultado Bruto de Explotación - EDITDA (Gross Operating Profit):

Resultado (Beneficio o Pérdida) de explotación ajustado por la dotación de amortización, deterioros y otros resultados.

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.

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 de mercado anualizada (ERV) dividida entre el valor de los activos según valoración de expertos independientes.

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.