

25 aniversario
REALIA



RESULTADOS 3T 2025

4 de noviembre 2025

RESUMEN EJECUTIVO**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 Realia Business S.A. y FCyC, S.A, en base a la cual Realia Business absorbe a su matriz FCyC y ésta transmite en bloque todo su patrimonio a título universal quedando subrogada Realia 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 analíticos proformas a 30 de septiembre de 2024 que permitan comparar la información de ambos ejercicios.

PRINCIPALES MAGNITUDES

(Millones de euros)	3T 2025	3T 2024	Var. (%)
Ingresos Explotación	186,14	202,81	-8,2
Ingresos patrimonio	109,05	105,18	3,7
Ingresos promociones	76,24	96,81	-21,3
Ingresos servicios y otros	0,85	0,81	5,1
Resultado Bruto de Explotación	95,62	105,30	-9,2
Resultado valoración Inv. Inmobiliarias V. Razonable	13,28	3,76	253,3
Resultado Financiero	-21,67	-30,13	-28,1
BDI	63,06	53,98	16,8
Resultado Neto atribuible	61,54	52,43	17,4
Deuda Financiera Neta	778,99	856,52	-9,1
Nº Acciones ⁽¹⁾	1.509,59	1.509,59	0,0
Beneficio por acción (€)	0,041	0,035	17,1

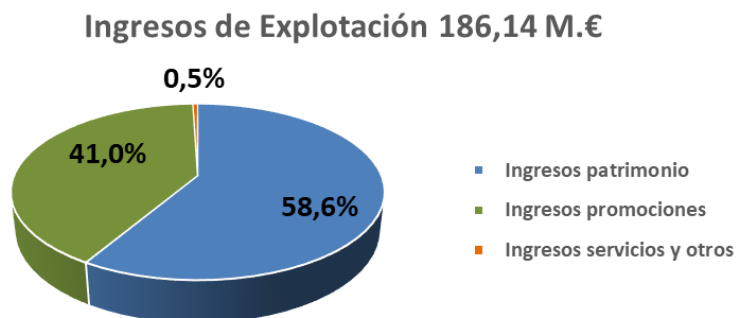
(1) Incluye en ambos años, a los efectos comparativos, la ampliación de capital de 698,5 millones de acciones realizada por la aportación activos y pasivos de FCyC S.A y sus sociedades dependientes, realizada en junio 2025.

INGRESOS Y RESULTADOS

- Realia ha obtenido unos ingresos totales hasta el tercer trimestre de 2025 de 186,14 M.€, un 8,2% inferior al mismo periodo de 2024, su distribución en las distintas áreas de actividad ha sido:

- Promoción: 76,24 M.€
- Patrimonio: 109,05 M.€
- Prestación de servicios: 0,85 M.€

La distribución porcentual de los ingresos de explotación por área de actividad durante el 3T de 2025 ha sido:



En el área de promoción, los ingresos han disminuido un 21,3% (-20,57 M.€) respecto a septiembre de 2024, que se justifica por menores operaciones de venta de suelo (-11,05 M.€) y por la disminución de ingresos por las entregas de viviendas/locales (-9,52 M.€), 107 unidades frente a 180 unid. en sept. 2024, debido a la calendarización de las entregas en el ejercicio 2025, previendo superar al cierre del ejercicio 2025 los niveles obtenidos del ejercicio 2024.

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.

En el área de patrimonio el incremento de los ingresos del 3,7% respecto al mismo periodo de 2024, se justifica por; a) el impacto positivo de la subida del 3,3% de las rentas (+2,90 M.€); b) los mayores ingresos por repercusión de gastos comunes a los arrendatarios del 5,4% (0,86 M.€).

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 0,85 M.€ (+5,1%, respecto año anterior).

- El Resultado Bruto de Explotación “EBITDA” (incluye las provisiones asociadas al activo circulante por importe de (+4,56 M.€), disminuye un 9,2%, situándose en 95,62 M.€, frente a los 105,30 M.€ del tercer trimestre del ejercicio 2024, que se desglosa:
 - a) Actividad de patrimonio (+3,13 M.€).
 - b) Resultados por venta de suelos (- 5,74 M.€).
 - c) Actividad de promoción y servicios (-3,78 M.€).
 - d) Variación de provisiones (-3,29 M.€).
- 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 el primer semestre de 2025 que han conllevado a una contención en las yields exigidas para determinadas tipologías de activos en alquiler.

- El resultado financiero a 30 de septiembre de 2025 ha sido negativo por importe de 21,67 M.€, frente a un importe negativo de 30,13 M. € del mismo periodo de 2024. Esta variación positiva interanual de 8,46 M.€, se justifica por una disminución de 7,60 M.€ de coste financiero ordinario debido principalmente a la reducción del endeudamiento financiero bruto y a la caída de los tipos de interés.
- El BDI a 30 de septiembre de 2025 se sitúa en 63,06 M.€, lo que supone un aumento del 16,8% respecto a los 53,98 M.€ del mismo periodo de 2024, todo ello como consecuencia de lo expuesto en los puntos anteriores.
- El Resultado Neto atribuible alcanzó 61,54 M.€ a 30 de septiembre de 2025, un 17,4% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior (52,43 M.€).

ENDEUDAMIENTO

- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera neta en 778,99 M.€ a 30 de septiembre de 2025, frente a los 856,52 M. € de septiembre 2024 (-9,1%).
- La tesorería y equivalentes a 30 de septiembre de 2025 asciende a 49,25 M. €, frente a los 74,13 M. € a 30 de septiembre de 2024. Dicha tesorería, junto al cash-flow que se genere a lo largo del ejercicio, se destinará: al repago de la deuda, la finalización de las promociones en curso, inicio de nuevas promociones, la realización de capex de los actuales activos que permitan cubrir las exigencias de los arrendatarios en cuanto a sostenibilidad y bienestar (tecnología, salud laboral...) y al desarrollo de nuevos proyectos, adquisición de suelos y oportunidades de inversión.
- A 30 de septiembre de 2025, el Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 833,32 M. €, frente a los 933,92 M. € del mismo periodo del ejercicio 2024 (-10,8%).
- Durante el mes de julio de 2025 el Grupo Realia ha cancelado deuda con entidades de crédito por importe de 200 M.€ y ha suscrito un contrato de crédito con su matriz Inmocemento con un límite de 170 M.€, del cuál se encuentra dispuesto al cierre de septiembre por importe de 130 M.€.
- El tipo medio ponderado de los préstamos se sitúa en el 2,84% (incluyendo contratos de cobertura de tipos de interés) al 30 de septiembre de 2025, frente al 3,58% (no existían contratos de cobertura de tipos de interés) en el mismo periodo del año 2024.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos del área patrimonial por alquileres de los inmuebles de Realia ascienden a 109,05 M.€ al 30 de septiembre de 2025, con un aumento del 3,7% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (105,18 M.€.), que se justifica por; a) el impacto positivo de la subida del 3,3% en las rentas (+2,90 M.€), debido al efecto neto de la actualización de rentas y b) los mayores ingresos por repercusión de gastos comunes a los arrendatarios del 5,4% (+0,86 M.€).
- 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 93,7% a septiembre de 2025 frente al 93,3% de septiembre de 2024.
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), teniendo a 30 de septiembre 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 septiembre de 2025 en un 99,3%, frente al 98,9% de septiembre de 2024.

DATOS OPERATIVOS	3T 2025	3T 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 (%)	94,0%	93,7%	0,3
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	93,7%	93,3%	
- Uso residencial (BTR)	99,3%	98,9%	

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- En el área de promoción, los ingresos han disminuido un 21,3% (-20,57 M.€) respecto a septiembre de 2024, que se justifica por menores operaciones de venta de suelo (-11,05 M.€) y por la disminución de ingresos por las entregas de viviendas/locales (-9,52 M.€), 107 unidades frente a 180 unid. en sept. 2024, debido a la calendarización de las entregas en el ejercicio 2025, llegando a superar al cierre del ejercicio 2025 los niveles obtenidos del ejercicio 2024
- Realia cuenta a 30 de septiembre de 2025 con un stock de 1.510 unidades (viviendas, locales y parcelas) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 1.070,5 de ellas se encuentran reservadas o vendidas (71,2% del total del stock), de las cuales el 21% se entregarán en 2025, el 46% en 2026 y 33% en el ejercicio 2027.
- La cartera de suelo actual de Realia, en sus distintos estadios urbanísticos, asciende a 12.438.256 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 2.320.974 m².

DATOS BURSATILES

Las acciones de Realia han cerrado el tercer trimestre de 2025 en 0,938 euros, con una bajada del 8,04% respecto al precio de cierre del ejercicio 2024.

Realia	30/09/2025
Cotización al cierre (€ / acción)	0,938
Capitalización bursátil al cierre (€)	1.415.993.780
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,04
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,86
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,9506
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	35,4
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	37,4

ANEXO - GLOSARIO DE APMs

EBITDA

Resultado (Beneficio o Pérdida) de explotación deducido el impacto de dotaciones a la amortización y los deterioro y resultados por enajenación del inmovilizado.

Resultado Bruto de Explotación - (Gross Operating Profit):

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

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, al finalizar el período al que se refiere.

Ocupación:

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

AVISO LEGAL

Este documento ha sido elaborado por Realia Business, S.A. (la “Compañía”), únicamente para su uso durante la presentación de resultados.

La información y cualesquiera de las opiniones y afirmaciones contenidas en este documento no han sido verificadas por terceros independientes y, por lo tanto, ni implícita ni explícitamente se otorga garantía alguna sobre la imparcialidad, precisión, plenitud o corrección de la información o de las opiniones y afirmaciones que en él se expresan.

Ni la Compañía ni ninguno de sus asesores o representantes asumen responsabilidad de ningún tipo, ya sea por negligencia o por cualquier otro concepto, respecto de los daños o pérdidas derivadas de cualquier uso de este documento o de sus contenidos.

El presente documento no constituye una oferta o invitación para adquirir o suscribir acciones, de acuerdo con lo previsto en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, en el Real Decreto-Ley 5/2005, de 11 de marzo, y/o en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre y su normativa de desarrollo.

Además, este documento no constituye una oferta de compra, de venta o de canje ni una solicitud de una oferta de compra, de venta o de canje de títulos valores, ni una solicitud de voto alguno o aprobación en ninguna otra jurisdicción.

Ni este documento ni ninguna parte del mismo constituyen un documento de naturaleza contractual, ni podrá ser utilizado para integrar o interpretar ningún contrato o cualquier otro tipo de compromiso.