

REALIA



RESULTADOS 1S 2026

29 de julio de 2026

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 Promoción**
- 11.- Riesgos e incertidumbres**
- 12.- Datos Bursátiles**
- 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 primer semestre del ejercicio de 2026 de 189,79 M.€, frente a los 136,89 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2025 (+38,6%).
- La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2025, ha sido:

Patrimonio:	75,45 M.€ (+4,1%)
Promociones:	113,68 M.€ (+78,2%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 0,66 M.€ (+16,0%, respecto año anterior).

En el área de patrimonio el incremento de los ingresos del 4,1% respecto al mismo periodo de 2025, obedece a; a) el impacto positivo de la subida del 4,6% de las rentas (+2,81 M.€); b) los mayores ingresos por repercusión de gastos comunes a los arrendatarios del 1,5% (0,16 M.€).

En el área de promoción, los ingresos han aumentado un 78,2% (+49,87 M.€) respecto a junio de 2025, que se justifica por los mayores ingresos obtenidos en las entregas de unidades inmobiliarias (+46,03 M.€) y en la venta de suelo (+3,96 M.€), contrarrestado por la disminución de (-0,12 M.€) de otros ingresos no recurrentes.

El Grupo Realia, siguiendo la normativa contable no reconoce ningún ingreso por las ventas de sus unidades inmobiliarias hasta que no transmite el conjunto de derechos y obligaciones sobre los mismos a sus compradores, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa.

- Los gastos operacionales (incluyen provisiones asociadas al activo circulante) han alcanzado 110,01 M.€ con un incremento del 67,7% respecto a junio de 2025 (65,58 M.€); este incremento en los gastos obedece a:
 - El mayor coste por el incremento de las unidades entregadas.
 - Mayor coste de venta de suelo en el área de promoción.
 - Disminución de los costes de explotación en los edificios en arrendamiento.
- Los gastos generales se sitúan en 5,70 M.€, con un incremento del 28,6% respecto al mismo periodo del 2025 (+1,26 M.€), motivado básicamente por la homogenización contable de la imputación de los costes de estructura derivados de la prestación de servicios entre Realia y FCyC, tras la fusión inversa efectuada en junio 2025.

- El Resultado Bruto de Explotación “EBITDA” (incluye las provisiones asociadas al activo circulante por importe de +10,91 M.€ y -0,33 M.€ en el primer semestre de los ejercicios 2026-2025), aumenta un 10,8%, situándose en 74,07 M.€, frente a los 66,87 M.€ del primer semestre del ejercicio 2025, debido principalmente al incremento del volumen de entregas en el área de promoción y suelo por +5,10 M y a la variación positiva de los resultados del área de patrimonio por +2,10 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 2026, ha supuesto un resultado positivo de 27,15 M.€, frente a los 13,28 M.€ positivos del ejercicio 2025.
- A 30 de junio de 2026, se ha obtenido un resultado positivo de 3,93 M.€ por la resolución favorable de un contencioso relacionado con un activo patrimonial transmitido en ejercicios anteriores.
- El resultado financiero en el primer semestre del ejercicio 2026 ha sido negativo por importe de 11,15 M.€, frente a un importe negativo de 15,48 M. € del mismo periodo de 2025. Esta variación positiva interanual de 4,33 M.€, es debido principalmente a la reducción del endeudamiento financiero neto y en menor medida al ajuste de los tipos de interés.
- El resultado de las sociedades puestas en equivalencia en el primer semestre de 2026 asciende a 0,40 M.€ frente a -2,58 M.€ del mismo periodo de 2025. Esta mejora se debe principalmente al mayor resultado obtenido por la sociedad participada Metrovacesa, S.A., una vez ajustadas las plusvalías ya afloradas por Realia en 2023, con motivo del cambio en el método de consolidación.
- En resumen, el beneficio antes de impuestos en el primer semestre de 2026 asciende a 94,19 M.€, frente a los 61,89 M.€. en el mismo periodo de 2025 (+52,2%). Este incremento se origina principalmente por:
 1. El mayor “EBITDA” (+7,20 M.€).
 2. Mayor resultado por valoración de los activos patrimoniales (+13,87 M.€).
 3. Impacto positivo por la resolución favorable de un contencioso relacionado con un activo patrimonial transmitido en ejercicios anteriores (+3,93 M.€)
 4. A la disminución del resultado financiero negativo (+4,33 M.€).
 5. Y al mejor resultado de la puesta en equivalencia (+2,98 M.€).
- El BDI a 30 de junio de 2026 se sitúa en 71,27 M.€, lo que supone un incremento del 56,0% respecto a los 45,69 M.€ del mismo periodo de 2025.
- El Resultado Neto atribuible alcanzó 71,27 M.€ a 30 de junio de 2026, un 61,4% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2025 (44,17 M.€), todo ello como consecuencia de lo expuesto en los puntos anteriores y a la compra a minoritarios del 12,6% de la sociedad Planigesa en julio de 2025.

ENDEUDAMIENTO

- A 30 de junio de 2026, el Grupo Realia tienen una deuda financiera neta de 552,81 M.€, frente a los 724,49 M.€ de junio de 2025 (-23,7%).
- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 794,61 M.€ a 30 de junio de 2026, frente a los 903,79 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2025 (-12,1%), y una tesorería y equivalentes a 30 de junio de 2026 que asciende a 241,79 M.€, frente a los 179,30 M.€ de junio de 2025 (+34,9%). Esta tesorería y equivalente se destinará: a la amortización 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...), incremento de la inversión en BtR y al desarrollo de nuevos proyectos, adquisición de suelos y oportunidades de inversión.
- El resultado financiero en el primer semestre del ejercicio 2026 ha sido negativo por importe de 11,15 M.€, frente a un importe negativo de 15,48 M. € del mismo periodo de 2025. Esta variación positiva interanual de 4,33 M.€, es debido principalmente a la reducción del endeudamiento financiero neto y en menor medida al ajuste de los tipos de interés.
- A fecha 30 de junio de 2026, la sociedad del Grupo, Realia Patrimonio, tiene contratada coberturas por el 75,6% del préstamo sindicado 295,91 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 2,88% (incluyendo derivado) a 30 de junio de 2026, frente al 2,92% (incluyendo derivado) en el mismo periodo del año 2025.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos del área patrimonial por alquileres de los inmuebles de Realia ascienden a 75,45 M.€ al 30 de junio de 2026, con un aumento del 4,1% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (72,51 M.€.), obedece a: a) el impacto positivo de la subida del 4,6% de las rentas (+2,81 M.€) motivado por la actualización de rentas y al incremento de la ocupación media a junio de 2026 respecto al mismo semestre del año anterior (+1,9%); b) los mayores ingresos por repercusión de gastos comunes a los arrendatarios del 1,5% (0,16 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 94,8% a junio de 2026 frente al 93,0% de junio de 2025.
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), teniendo a 30 de junio de 2026 y 2025 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 2026 en un 99,3%, frente al 98,2% de junio de 2025.

El Grupo continua con el desarrollo de un nuevo proyecto, sobre un suelo de su propiedad, para la construcción de 198 viviendas destinadas al alquiler (Build to Rent) en el término municipal de Madrid, con una inversión total prevista de 42,7 millones de euros (8,44 millones de euros incurridos a 30 de junio de 2026). La puesta en explotación está prevista en el tercer trimestre de 2028.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN

- A 30 de junio de 2026 se han entregado 257 unidades por un importe de 107,84 M. €, frente a las 85 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2025 por importe de 61,81 M.€.
- Realia cuenta a 30 de junio de 2026 con un stock de 1.757 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 888,5 de ellas se encuentran reservadas o vendidas (50,6% del total del stock). Además, cuenta con 11 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial. Al 30 de junio de 2026, el Grupo tiene unidades reservadas o vendidas que proporcionan una cobertura del 99,6%, 61,2% y del 9,1% de las entregas previstas para los ejercicios 2026, 2027 y 2028 respectivamente.
- La cartera de suelo actual de Realia, en sus distintos estadios urbanísticos, asciende a 12.269.936 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 2.331.527 m².

2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS
PRINCIPALES MAGNITUDES

(Millones de euros)	1S 2026	1S 2025	Var. (%)
Ingresos Explotación	189,79	136,89	38,6
Ingresos patrimonio	75,45	72,51	4,1
Ingresos promociones	113,68	63,81	78,2
Ingresos servicios y otros	0,66	0,57	16,0
Resultado Bruto de Explotación	74,07	66,87	10,8
Resultado valoración Inv. Inmobiliarias V. Razonable	27,15	13,28	104,5
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias	3,93	0,00	-
Resultado Financiero	-11,15	-15,48	-28,0
BDI	73,12	45,69	60,0
Resultado Neto atribuible	73,12	44,17	65,5
Deuda Financiera Neta	552,81	724,49	-23,7
Nº Acciones	1.509,59	1.509,59	0,0
Beneficio por acción (€) ⁽¹⁾	0,048	0,029	65,5

(1) El beneficio por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número de acciones.

3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS

DATOS OPERATIVOS	1S 2026	1S 2025	Var. (%)
Área de Patrimonio			
Superficie Total alquilable s/r (m2)	589.511	586.362	0,5
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	554.416	551.267	
- Uso residencial (BTR)	35.095	35.095	
Ocupación (%)	95,1%	93,3%	1,9
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	94,8%	93,0%	
- Uso residencial (BTR)	99,3%	98,2%	
Área de Promociones			
Unidades (viviendas y locales) entregadas			
M. €	107,84	61,81	74,5
Unidades	257	85	202,4
Venta de suelo	5,68	1,72	230,5

Número de Empleados	1S 2026	1S 2025	Var. (%)
Totales	82	97	-15,5
Realia Business	67	64	4,7
Realia Patrimonio	13	31	-58,1
Jezzine	2	2	0,0

4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

Cuenta de Resultados Consolidada (M.€)	1S 2026	1S 2025	Var. (%)
Ingresos Totales Explotación	189,79	136,89	38,6
Rentas	63,86	61,05	4,6
Provisión Gastos	11,51	11,35	1,5
Promoción y suelo	113,51	63,53	78,7
Servicios	0,66	0,57	16,0
Otros ingresos no recurrentes	0,24	0,39	-39,1
Margen Bruto	79,78	71,31	11,9
Alquileres	59,85	57,33	4,4
Promoción y suelo	20,00	14,12	41,7
Servicios y otros	-0,07	-0,14	50,8
Costes Estructura	-5,70	-4,44	-28,6
Resultado Bruto de Explotación	74,07	66,87	10,8
Amortizaciones, deterioros y otros resultados	-0,21	-0,20	-3,4
EBIT	73,87	66,67	10,8
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	27,15	13,28	104,5
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias	3,93	-	-
Resultado financiero neto	-11,15	-15,48	28,0
Puesta en equivalencia	0,40	-2,58	115,5
Beneficio antes de Impuestos	94,19	61,89	52,2
Impuestos	-22,93	-16,20	-41,5
Beneficio después de Impuestos	71,27	45,69	56,0
Socios externos	-0,00	1,52	-100,1
Beneficio Neto Atribuible	71,27	44,17	61,4

- Los ingresos totales de explotación a 30 de junio de 2026 han alcanzado 189,79 M.€, aumentando un 38,6% frente al mismo periodo del ejercicio 2025 (136,89 M.€). Las principales variaciones son:

- Mayores ingresos por entregas de unidades inmobiliarias de las distintas promociones, a 30 de junio de 2026 se han obtenido unos ingresos de 107,83 M. € por la entrega de 257 unidades, frente a 61,81 M.€. por la entrega de 85 unidades en el mismo periodo de 2025.
- Mayores ingresos por ventas de suelos, a 30 de junio de 2026 los ingresos por este concepto han ascendido a 5,68 M. € frente a 1,72 M. € del mismo periodo del año anterior.
- Mayores ingresos por las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales que ascienden a 63,86 M.€ al 30 de junio de 2026, con un aumento del 4,6% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (61,05 M.€.), que obedece básicamente a la actualización de rentas y al aumento de la ocupación media (+1,9%).

La provisión de gastos repercutidos a los arrendatarios asciende a 11,51 M.€ a 30 de junio de 2026, frente a 11,35 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2025, lo que representa un incremento del 1,5%.

- El Resultado Bruto de Explotación “EBITDA” (incluye las provisiones asociadas al activo circulante por importe de +10,91 M.€ y -0,33 M.€ en el primer semestre de los ejercicios 2026-2025), detalladas en el siguiente cuadro:

Desglose Provisiones (M.€)	1S 2026		1S 2025	
	Área Promoción y suelo	Área Patrimonio	Área Promoción y suelo	Área Patrimonio
Producto terminado / Venta suelo	15,64	-	0,74	-
Suelos y obra en curso	-0,01	-	0,02	-
Otros (clientes, litigios, garantía decenal, etc.)	-4,18	-0,54	-1,09	-
Total Provisiones por área	11,45	-0,54	-0,33	-
Total Provisiones	10,91		-0,33	

El Resultado Bruto de explotación “EBITDA” aumenta un 10,8%, situándose en 74,07 M.€, frente a los 66,87 M.€ del primer semestre del ejercicio 2025, debido principalmente a la variación positiva de los resultados obtenidos en el área de promoción y suelo por +5,10 M y a la variación positiva de los resultados del área de patrimonio por +2,10 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 2026, ha supuesto un resultado positivo de 27,15 M.€, frente a los 13,28 M.€ positivos del ejercicio 2025.
- A 30 de junio de 2026, se ha obtenido un resultado positivo de 3,93 M.€ por la resolución favorable de un contencioso relacionado con un activo patrimonial transmitido en ejercicios anteriores.

- El resultado financiero en el primer semestre del ejercicio 2026 ha sido negativo por importe de 11,15 M.€, frente a un importe negativo de 15,48 M. € del mismo periodo de 2025. Esta variación positiva interanual de 4,33 M.€, es debido principalmente a la reducción del endeudamiento financiero neto y en menor medida al ajuste de los tipos de interés.
- El resultado las sociedades puestas en equivalencia en el primer semestre de 2026 asciende a 0,40 M.€ frente a -2,58 M.€ del mismo periodo de 2025. Esta mejora se debe principalmente al mayor resultado obtenido por la sociedad participada Metrovacesa, S.A., una vez ajustadas las plusvalías ya afloradas por Realia en 2023, con motivo del cambio en el método de consolidación.
- En resumen, el beneficio antes de impuestos en el primer semestre de 2026 asciende a 94,19 M.€, frente a los 61,89 M.€. en el mismo periodo de 2025 (+52,2%). Este incremento se origina principalmente por:
 1. El mayor “EBITDA” (+7,20 M.€).
 2. Mayor resultado por valoración de los activos patrimoniales (+13,87 M.€).
 3. Impacto positivo por la resolución favorable de un contencioso relacionado con un activo patrimonial transmitido en ejercicios anteriores (+3,93 M.€)
 4. A la disminución del resultado financiero negativo (+4,33 M.€).
 5. Y al mejor resultado de la puesta en equivalencia (+2,98 M.€).
- El BDI a 30 de junio de 2026 se sitúa en 71,27 M.€, lo que supone un incremento del 56,0% respecto a los 45,69 M.€ del mismo periodo de 2025.
- El Resultado Neto atribuible alcanzó 71,27 M.€ a 30 de junio de 2026, un 61,4% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2025 (44,17 M.€), todo ello como consecuencia de lo expuesto en los puntos anteriores y a la compra a minoritarios del 12,6% de la sociedad Planigesa en julio de 2025.

5.- BALANCE CONSOLIDADO

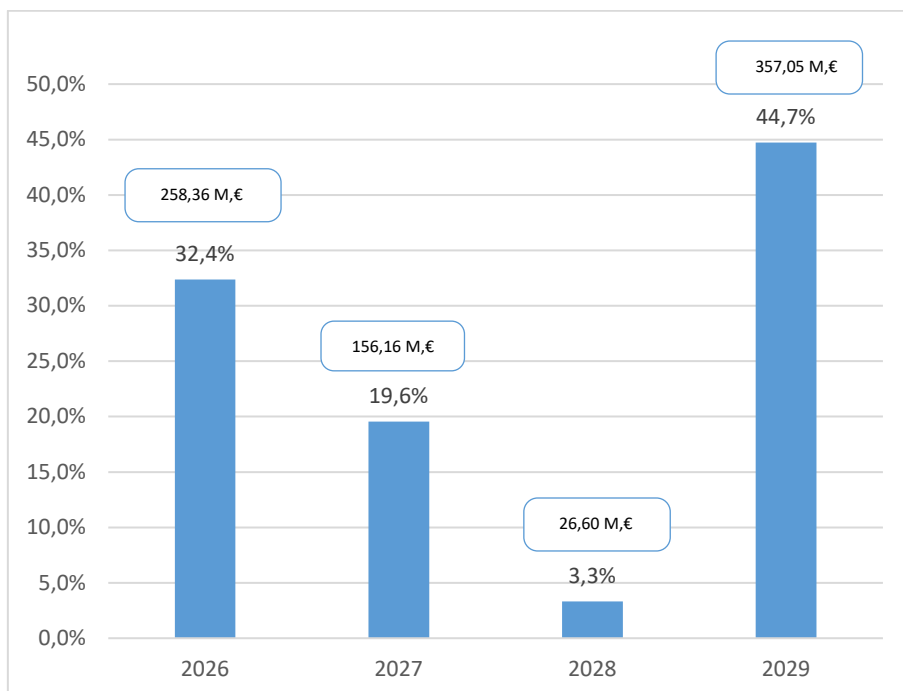
(M.€)	ACTIVO	1S 2026	2025	PASIVO	1S 2026	2025
	Inversiones inmobiliarias	2.150,17	2.120,48	Patrimonio neto atribuido	2.309,76	2.237,27
	Inversiones financieras P.E.	332,87	363,27	Minoritarios	0,37	0,37
	Existencias	759,50	781,54	Deuda con entidades de crédito y asimilados	797,63	818,52
	Activos por derivados financieros	3,03	2,46	Acreedores y cuentas a pagar	169,65	156,77
	Deudores y cuentas a cobrar	22,42	26,06	Otros pasivos	375,97	363,59
	Tesorería y equivalentes	241,79	135,67			
	Otros activos	143,62	147,05			
	Total Activo	3.653,39	3.576,53	Total Pasivo	3.653,39	3.576,53

6.- ESTRUCTURA FINANCIERA

(M.€)	Área Patrimonio	Área Promoción y Suelo	1S 2026	1S 2025	Var. (%)	dic. 2025	Var. (%) 1S 2026 s/ dic.2025
Sindicados	391,42		391,42	406,60	-3,7	400,06	-2,2
Otros Préstamos Bancarios	276,75		276,75	498,02	-44,4	288,50	-4,1
Préstamos intragrupo		130,00	130,00	-	100,0	130,00	100,0
Valoración Derivados	-3,93		-3,93	0,01	-	-2,30	-70,80
Intereses	3,52	0,01	3,53	3,80	-7,2	3,61	-2,3
Gastos de formalización y ajuste valoración refinanciación	-3,16		-3,16	-4,64	31,9	-3,81	17,0
Deuda financiera bruta	664,60	130,01	794,61	903,79	-12,1	816,06	-2,6
Tesorería	25,21	216,59	241,79	179,30	34,9	135,67	78,2
Deuda financiera neta	639,39	-86,58	552,81	724,49	-23,7	680,39	-18,8

- A 30 de junio de 2026, el Grupo Realia tienen una deuda financiera neta de 552,81 M.€, frente a los 724,49 M.€ de junio de 2025 (-23,7%).
- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 794,61 M.€ a 30 de junio de 2026, frente a los 903,79 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2025 (-12,1%), y una tesorería y equivalentes a 30 de junio de 2026 que asciende a 241,79 M.€, frente a los 179,30 M.€ de junio de 2025 (+34,9%). Esta tesorería y equivalente se destinará: a la amortización 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...), incremento de la inversión en BtR y al desarrollo de nuevos proyectos, adquisición de suelos y oportunidades de inversión.
- El resultado financiero en el primer semestre del ejercicio 2026 ha sido negativo por importe de 11,15 M.€, frente a un importe negativo de 15,48 M. € del mismo periodo de 2025. Esta variación positiva interanual de 4,33 M.€, es debido principalmente a la reducción del endeudamiento financiero neto y en menor medida al ajuste de los tipos de interés.
- A fecha 30 de junio de 2026, la sociedad del Grupo, Realia Patrimonio, tiene contratada coberturas por el 75,6% del préstamo sindicado 295,91 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 2,88% (incluyendo derivado) a 30 de junio de 2026, frente al 2,92% (incluyendo derivado) en el mismo periodo del año 2025.

Vencimiento principal Deuda Financiera Bruta



7.- VALORACIÓN DE ACTIVOS

- La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo Realia ha sido realizada por tres expertos independientes:
 - CBRE (CB Richard Ellis) ha determinado el valor razonable de los activos a junio de 2026 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos patrimoniales de Realia y sociedades dependientes (incluida la sociedad Jezzine Uno, SLU), así como pequeños activos de suelo propiedad de sociedades patrimoniales.
 - TINSA y GESVALT han determinado el valor razonable a diciembre 2025 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos de promoción.

- Respecto a la valoración de los activos de promoción, Realia solo los valora por experto independiente a diciembre de cada año, por lo que a junio de 2026 se han mantenido la valoración de diciembre 2025, actualizando a precio de mercado aquellas unidades que han sido terminadas en el primer semestre de 2026 y que permanecen en nuestro balance e incrementando en las promociones en curso las inversiones realizadas en el primer semestre de 2026.

RESUMEN VALORACION DE ACTIVOS (M.€)	DATOS jun. 2026	DATOS dic. 2025	% var. jun.26 s/ dic.25
	Importe M.€	Importe M.€	
Activos uso terciario	2.067,2	2.042,6	1,2%
Activos uso residencial (B.T.R.)	99,6	93,9	6,1%
Suelos	41,5	41,5	0,1%
TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES ⁽¹⁾	2.208,3	2.178,0	1,4%
Cartera de suelo	442,8	511,7	-13,5%
Promociones en curso	328,1	248,0	32,3%
Promociones terminadas	65,4	115,4	-43,3%
Otros activos	2,3	2,3	0,0%
TOTAL ACTIVOS PROMOCION	838,6	877,4	-4,4%
TOTAL ACTIVOS	3.046,9	3.055,4	-0,3%

(1) Incluye 52,6 M.€ jun.26 y 52,0 M.€ dic.25, del valor del activo de la sociedad As Cancelas, consolidada por método de la participación.

- El valor razonable del total de los activos alcanza los 3.046,9 M.€ a junio de 2026; frente a los 3.055,4 M.€ de diciembre 2025 (-0,3%).

En el primer semestre de 2026 se han realizado inversiones por importe de 2,81 M.€, en los activos en renta (incluye inversiones de la sociedad AS Cancelas XXI consolidada por el método de participación).

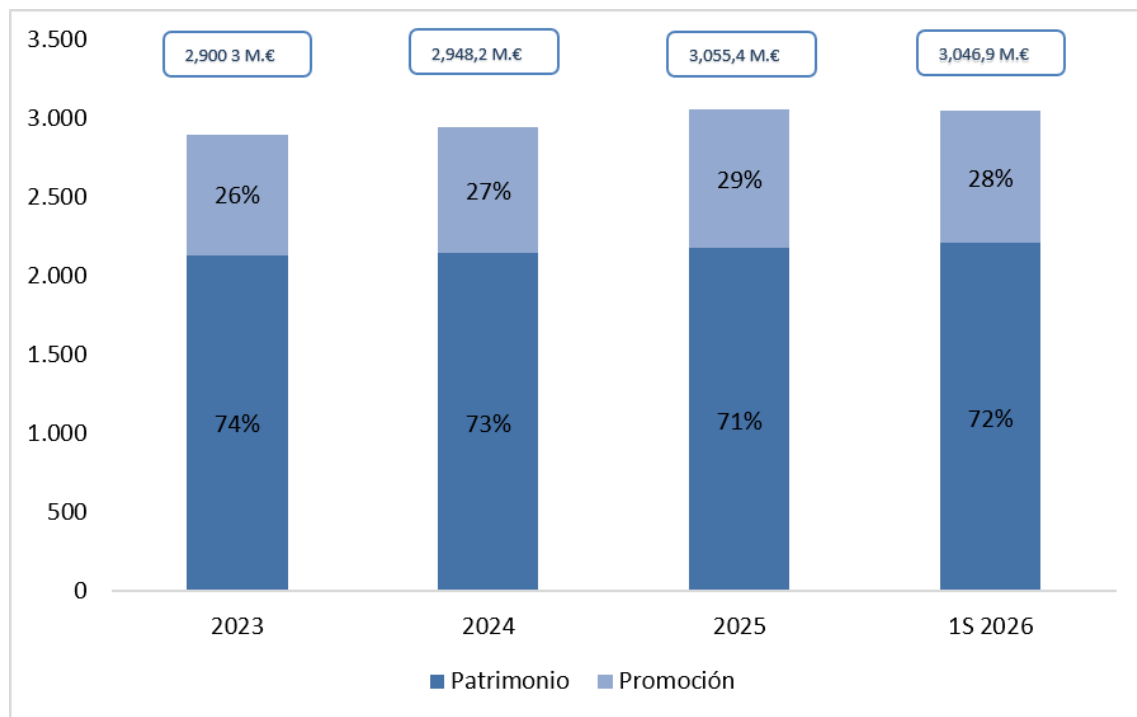
- Los activos de uso terciario (oficinas, centros comerciales/ocio, locales y resto) que representan el 93,6% del total de los activos patrimoniales tienen a junio de 2026 un valor razonable de 2.067,2 M.€ un 1,2% superior a diciembre de 2025 (+24,6 M.€).

- Los activos de uso residencial corresponden a la actividad BtR e incluyen tres inmuebles ubicados en el término municipal de Tres Cantos cuya valoración conjunta ha ascendido a 99,6 M.€, con un incremento respecto a diciembre de 2025 del 6,1% (5,7 M.€).

- El valor razonable estimado de los activos de promoción asciende a 838,6 M.€ a junio de 2026, frente a la valoración de diciembre de 2025 que alcanzó la cifra de 877,4 M.€ (-4,4%).

- El 72% del GAV total corresponde al negocio patrimonial y el 28% restante al negocio de promoción.

Evolución del Valor de mercado de los activos (GAV) por áreas de negocio (M.€)



(*) Los ejercicios 2025 y 2024, incluyen la fusión del Grupo FCyC en el Grupo Realia.

Valoración del Negocio Patrimonial

ACTIVOS PATRIMONIALES	Nº Edif.	m2	GAV jun. 2026 (M.€)	GAV dic. 2025 (M.€)	Var. (%)	Valor €/m²	Yield jun. 2026(%) 1	Yield dic. 2025(%) 1
Oficinas	25	223.210	1.116,0	1.105,1	1,0	4.999,6	5,3%	5,2%
CBD ²	11	82.439	633,6	625,7	1,3	7.685,7	4,7%	4,7%
BD ³	3	42.653	190,4	189,6	0,4	4.463,9	5,6%	5,5%
Periferia/Otros	11	98.117	292,0	289,8	0,8	2.975,5	6,3%	6,1%
C. Comerciales ⁴	6	136.718	315,1	312,4	0,9	2.304,7	6,9%	6,9%
Otros Activos ⁵	9	47.098	29,1	29,1	-0,1	617,2	5,8%	5,9%
Locales comerciales ⁶	405	147.389	607,1	596,1	1,8	4.118,7	5,6%	-
Total activos terciarios	445	554.415	2.067,2	2.042,6	1,2	3.728,6	6,4%	6,4%
Residencial (B.T.R.)	3	35.095	99,6	93,9	6,1	2.838,0	5,1%	5,2%
Total activos en explotación	448	589.511	2.166,8	2.136,5	1,4	3.675,6	5,6%	5,6%
Suelos		115.076	41,5	41,5	0,1	360,9		
Total activos patrimoniales	448	704.586	2.208,3	2.178,0	1,4	3.134,2		

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

2. Zona central de negocios

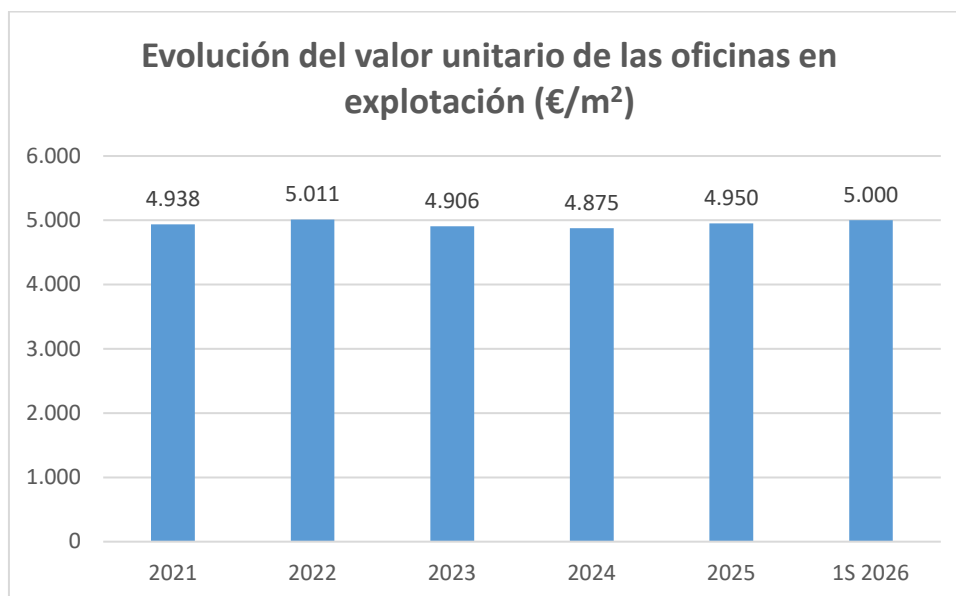
3. Área metropolitana, excluyendo CBD

4. Incluye 52,6 M.€ jun.26 y 52,0 M.€ dic.25, del valor del activo de la sociedad As Cancelas, consolidada por método de la participación.

5. Inmuebles: Naves industriales y otros activos como locales, garajes, ...

6. A junio de 2026 se han valorado los activos con metodología RICS y la yield que se refleja no ha tenido en cuenta el contrato vigente de arrendamiento.

- El valor de mercado de los activos de patrimonio a 30 de junio de 2026 es de 2.208,3 M.€, un 1,4% superior al de diciembre 2025.
- A 30 de junio de 2026 y diciembre de 2025, la yield del total de activos en explotación es del 5,6%, sin considerar en ambos periodos los activos “Locales comerciales” de la sociedad Jezzine.



Principales activos por valor de mercado (GAV)

Activos	Localización	Uso	SBA
Locales Jazzine	Varios	Local comercial	147.389
Torre REALIA The Icon	Madrid	Oficinas	28.424
Torre REALIA BCN	Barcelona	Oficinas	31.964
Salvador de Madariaga 1	Madrid	Oficinas	25.398
Plaza Nueva Parque Comercial	Leganés	Retail	52.675
María de Molina 40	Madrid	Oficinas	9.686
C.N. Mendez Alvaro	Madrid	Oficinas	13.247
Paseo de la Castellana,41	Madrid	Oficinas	4.584
Príncipe de Vergara 132	Madrid	Oficinas	8.836
Residencial Provenza	Tres Cantos	Residencial	20.435
C.C. As Cancelas (50%)	Santiago Compostela	Retail	25.131
Albasanz 16	Madrid	Oficinas	19.550
C.C. Ferial Plaza	Guadalajara	Retail	32.440
Goya, 29	Madrid	Oficinas	5.060

Valor del Negocio Promoción

ACTIVOS PROMOCION (M.€)	GAV jun. 2026	GAV dic. 2025	Var. (%) jun. 2026 s/ dic. 2025
Cartera de suelo	442,8	511,7	-13,5%
Promociones en curso	328,1	248,0	32,3%
Promociones terminadas	65,4	115,4	-43,3%
Otros activos	2,3	2,3	0,0%
Total Valor Activos Promoción	838,6	877,4	-4,4%

- El valor razonable estimado de los activos de promoción asciende a 838,6 M.€ a junio de 2026, frente a la valoración de diciembre de 2025 que alcanzó la cifra de 877,4 M.€ (-4,4%).

Valor de la cartera de Suelo

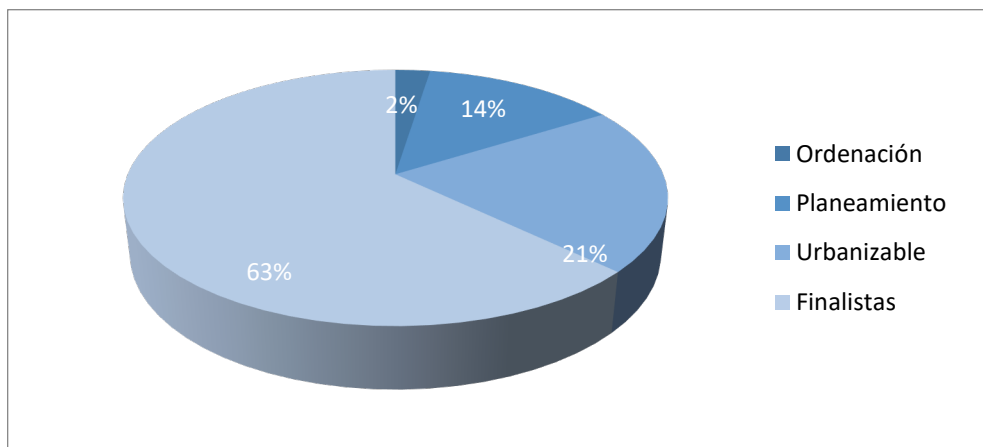
	Superficie bruta m² - jun. 2026	Edificabilidad m² - jun. 2026	Edificabilidad m² - dic. 2025	GAV jun. 2026 M.€	GAV dic. 2025 M.€	% Var. GAV m² edificable jun. 2026 s/ dic. 2025
Ordenación	7.268.989	104.733	104.733	10,9	11,4	-4,4%
Planeamiento	2.600.396	994.858	994.858	60,6	60,6	0,0%
Urbanizable	932.652	359.915	359.915	92,8	92,8	0,0%
Finalistas	1.293.042	665.797	751.075	278,5	346,9	-9,4%
Total	12.095.080	2.125.303	2.210.581	442,8	511,7	-10,0%

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

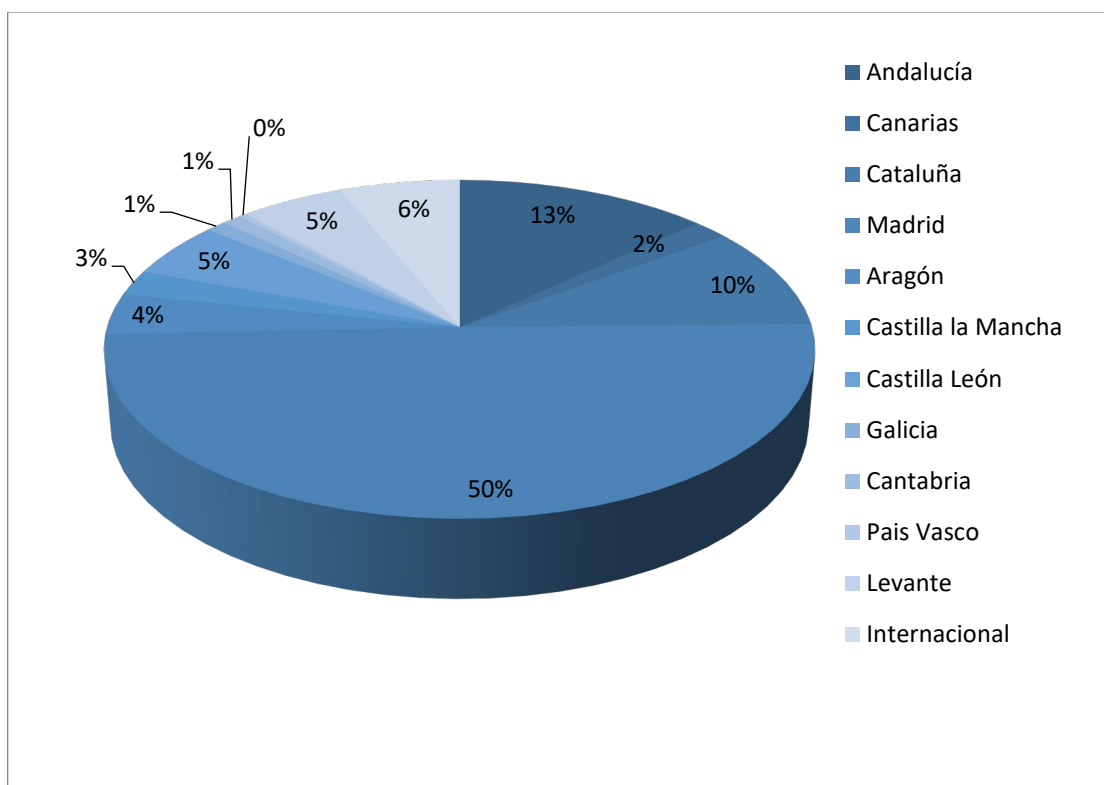
- Altas por la adquisición de; 9.734 m² “Finalista” suelo en la Comunidad de Madrid.
- La baja de 81.922 m² “Finalista” como consecuencia del inicio de ocho nuevas promociones situadas en Valdemoro y Tres Cantos (Madrid), Masarrochos (Valencia), Malaga, San Juan de Aznalfarache (Sevilla) y Sant Joan Despi (Barcelona).
- Baja de 13.090 m² de “Finalista” por venta de suelo.

Distribución GAV Suelos (M.€)

Por situación Urbanística



Por Zonas



8.- VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)

(M.€)	PATRIMONIO		PROMOCIÓN		TOTAL		
	jun. 2026	dic. 2025	jun. 2026	dic. 2025	jun. 2026	dic. 2025	Var. %
Valor de Mercado (GAV)	2.208	2.178	838	877	3.046	3.055	-0,3
A deducir							
Minoritarios	-	-	-	-	-	-	-
Valor mercado participación Realia (1)	2.208	2.178	838	877	3.046	3.055	-0,3
Valor contable a dominio Realia (2)	1.480	1.166	759	781	2.239	1.947	15,0
Plusvalías a dominio (1)-(2)	728	1.012	79	96	807	1.108	-27,2
A deducir							
Impuestos	-182	-253	-20	-24	-202	-277	27,1
Plusvalías después de impuestos	546	759	59	72	605	831	-27,2
Ajustes NIC 40					-546	-759	-28,1
Recursos Propios					2.310	2.237	3,3
NNAV después de impuestos					2.369	2.309	2,6
Nº de acciones (en millones)					1.510	1.510	0,0
NNAV después de impuestos por acción (€/acción)					1,57	1,53	2,6

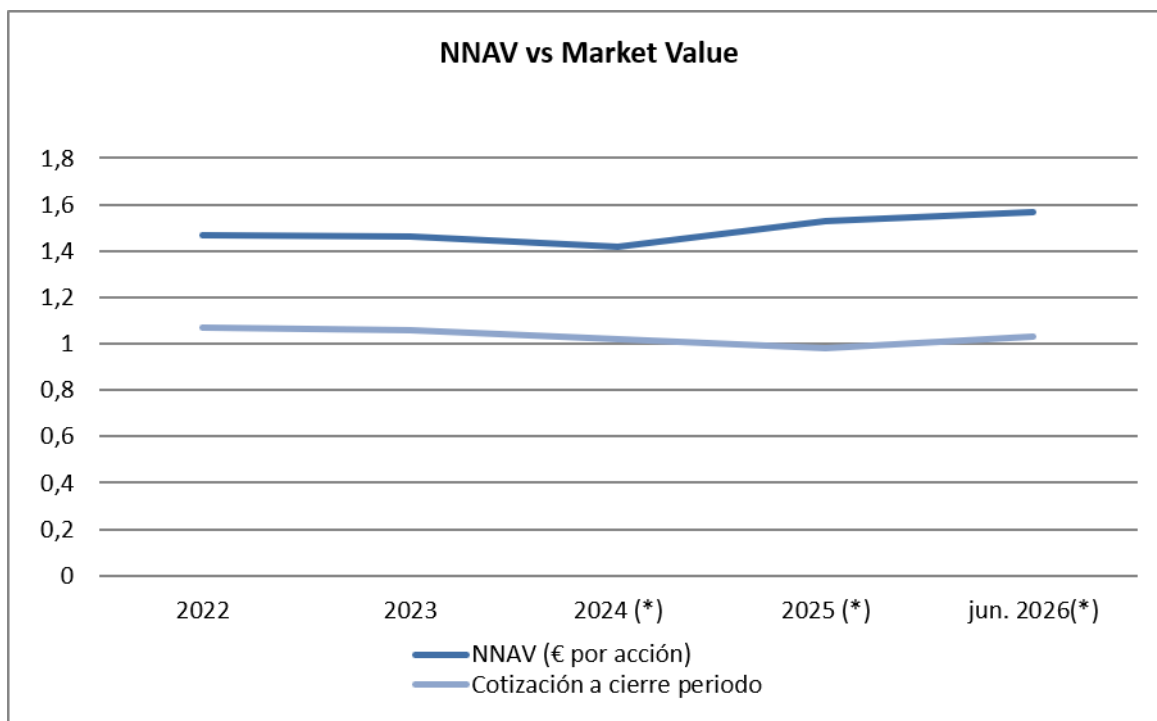
- El valor de liquidación neto de Realia (NNAV), a 30 de junio de 2026, se sitúa en 1,57 euros por acción, un 2,6% superior al de diciembre 2025 (1,53 euros por acción).
- El cálculo del NNAV por acción partiendo del patrimonio neto de los estados financieros consolidados es;

PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A DOMINANTE (M.€)	2.310
Ajustes:	
+ Plusvalías netas Inmovilizado material (uso propio)	0
+ Plusvalías netas Existencias	59
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO (M.€)	2.370
Número acciones	1.509.588.251
NNAV POR ACCIÓN (euros)	1,57

Evolución del Valor Liquidativo Neto (NNAV)

	2022	2023	2024 (*)	2025 (*)	jun. 2026(*)
NNAV (M.€)	1.192	1.185	2.142	2.309	2.370
NNAV (€ por acción)	1,47	1,46	1,42	1,53	1,57
Cotización a cierre periodo	1,07	1,06	1,02	0,98	1,03
Descuento sobre NNAV	-27%	-27%	-28%	-36%	-34%

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



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

9.- NEGOCIO PATRIMONIAL
Rentas – Datos consolidados ⁽¹⁾

(M.€)	1S 2026	1S 2025	Var. (%)
Rentas ⁽²⁾	63,86	61,05	4,6%
Provisión Gastos ⁽²⁾	11,51	11,35	1,5%
Otros Ingresos	0,08	0,11	-35,7%
Total Ingresos	75,45	72,51	4,1%
Gastos comunes edificios ⁽²⁾	-13,36	-13,41	0,4%
Resto Gastos ⁽²⁾	-1,70	-1,77	4,0%
Total Margen Bruto	60,39	57,33	5,3%
Margen negocio patrimonial (NOI %)	80,0%	79,1%	0,9%

(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 1,99 M.€ y -0,41 M.€ a jun. 2026 y 1,89 M.€ y -0,37 M.€ a jun. 2025, respectivamente.

- Las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 63,86 M.€ al 30 de junio de 2026 (33,6% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 4,6% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (61,05 M.€.), que obedece básicamente a la actualización de rentas y al aumento de la ocupación media (+1,9%).

La provisión de gastos repercutidos a los arrendatarios asciende a 11,51 M.€ a 30 de junio de 2026, frente a 11,35 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2025, lo que representa un incremento del 1,5%.

- El margen del negocio patrimonial (NOI) se ha incrementado en el primer semestre de 2026 un 0,9% (60,39 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2025 (57,33 M.€), debido principalmente al aumento de las rentas (+4,6%).

Rentas - Datos operativos ⁽¹⁾

(M.€)	1S 2026	1S 2025	Var. (%)
Rentas ⁽²⁾	66,58	63,61	4,7%
Provisión Gastos ⁽²⁾	12,38	12,18	1,7%
Otros Ingresos	0,09	0,12	-27,9%
Total Ingresos	79,05	75,91	4,1%
Gastos comunes edificios ⁽²⁾	-14,24	-14,25	0,1%
Resto Gastos	-2,27	-2,32	2,2%
Total Margen Bruto	62,54	59,34	5,4%
Margen negocio patrimonial (NOI %)	79,1%	78,2%	0,9%

(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 1,99 M.€ y -0,41 M.€ a jun. 2026 y 1,89 M.€ y -0,37 M.€ a jun. 2025, respectivamente.

Ingresos por Rentas operativas ⁽¹⁾
Rentas por usos

(M.€)	1S 2026	1S 2025	Var. (%)	SBA (m²)	Ocup. 1S 2026 (%)	Ocup. 1S 2025 (%)
Ingresos activos uso terciario						
Oficinas	27,91	26,47	5,5%	223.210	90,0%	88,7%
CBD	14,53	13,98	4,0%	82.439	99,0%	98,1%
BD	5,44	4,97	9,5%	42.653	99,5%	100,0%
Periferia	7,94	7,52	5,6%	98.117	78,3%	75,9%
Centros Comerciales	10,83	10,21	6,1%	136.718	96,5%	91,5%
Otros	0,94	0,81	15,7%	47.098	96,7%	96,3%
Locales oficina	25,16	24,46	2,9%	147.389	100,0%	100,0%
Total Ingresos activos uso terciario	64,85	61,95	4,7%	554.415	94,8%	93,0%
Ingresos activos residenciales (B.T.R.)	1,73	1,65	4,7%	35.095	99,3%	98,2%
Total Ingresos activos en explotación	66,58	63,61	4,7%	589.511	95,1%	93,3%

(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 del ejercicio 2026 ascienden a 66,58 M.€ con una subida del 4,7% respecto al mismo periodo de 2025 (63,61 M.€), y que obedece básicamente a las mayores rentas generadas por las oficinas (+5,5%) y por los locales de la sociedad Jezzine (+2,9%).
- El margen bruto ajustado del negocio patrimonial operativo (incluye el 50% del CC As Cancelas) se ha incrementado en el primer semestre del ejercicio 2026 un 4,5% (62,00 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2025 (59,34 M.€), debido al aumento de las rentas (+4,7%), incremento de la recuperación de gastos comunes (+1,7%) y contrarrestado por la variación de provisiones realizadas en el primer semestre de 2026.
- 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 94,8% a 30 de junio de 2026 frente al 93,0% de junio de 2025, que supone un incremento interanual del 1,8%.
- El porcentaje de ocupación de las Oficinas aumenta en un 1,3% a junio de 2026 respecto al mismo periodo del ejercicio 2025, debido principalmente por las oficinas sitas en la “periferia” (+2,4%) y “CBD” (+0,9%). Los ingresos por alquileres de oficinas han aumentado un 5,5%.
- El porcentaje de ocupación de los Centros Comerciales ha aumentado en un 5,1% a junio de 2026 respecto al mismo periodo del 2025. Los ingresos por rentas han aumentado un 6,1%.
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), teniendo a 30 de junio de 2026 un total de 280 viviendas en Tres Canos (Madrid), mismo número de viviendas en explotación en junio de 2025. La ocupación global de los inmuebles destinados a la actividad Built to Rent (BTR) se sitúa a junio de 2026 en un 99,3%, frente al 98,2% de junio 2025.

Los ingresos por rentas de la actividad Residencial Build to Rent (BTR) en el primer semestre del ejercicio 2026 ascienden a 1,73 M.€ con una subida del 4,7% respecto al mismo periodo del ejercicio 2025 (1,65 M.€).

El Grupo continua con el desarrollo de un nuevo proyecto, sobre un suelo de su propiedad, para la construcción de 198 viviendas destinadas al alquiler (Build to Rent), con una inversión total prevista de 42,7 millones de euros (8,44 millones de euros incurridos a 30 de junio de 2026). La puesta en explotación está prevista en el tercer trimestre de 2028.

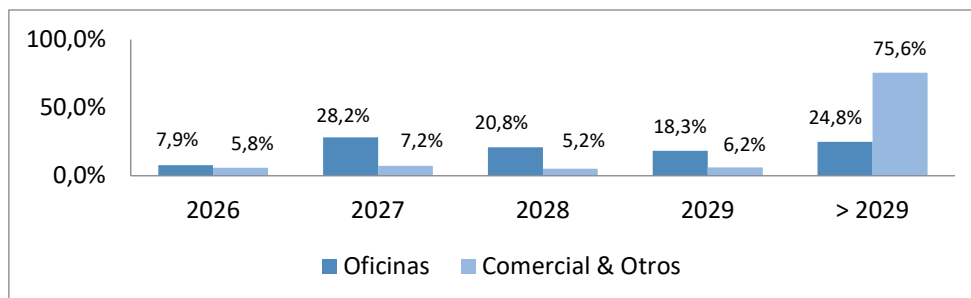
Rentas por ciudades

(M.€)	1S 2026	1S 2025	Var. (%)	SBA (m²)	Ocup. 1S 2026 (%)	Ocup. 1S 2025 (%)
Ingresos activos uso terciario						
Madrid	31,38	29,73	5,6%	260.105	92,8%	90,4%
CBD	16,19	15,54	4,2%	80.475	99,3%	98,5%
BD	7,07	6,55	7,9%	54.077	99,6%	100,0%
Periferia	8,12	7,63	6,4%	125.553	85,7%	81,1%
Barcelona	13,56	13,10	3,5%	87.059	93,8%	92,6%
Resto	19,91	19,12	4,1%	207.251	97,8%	96,6%
Total ingresos activos uso terciario	64,85	61,95	4,7%	554.415	94,8%	93,0%
Ingresos activos residenciales (B.T.R.)						
Madrid - Periferia	1,73	1,65	4,7%	35.095	99,3%	98,2%
Total ingresos activos residenciales (B.T.R.)	1,73	1,65	4,7%	35.095	99,3%	98,2%
Total Ingresos activos en explotación	66,58	63,61	4,7%	589.511	95,1%	93,3%

■ Por ciudades, en los activos de uso terciario observamos:

- En Madrid aumenta el nivel de rentas de uso terciario (+5,6%); con incremento en las áreas “BD” (+7,9%) y “CBD” (+4,2%) y “Periferia” (+6,4%); como consecuencia de la actualización de las rentas, así como por el aumento en la ocupación (+2,4%).
- En Barcelona observamos un incremento en rentas (+3,5%), derivado de la actualización de las rentas y por el aumento en la ocupación (+1,2%).
- El resto de ciudades han incrementado el nivel de rentas (+4,1%), con un incremento de la ocupación (+1,3).

■ En Madrid (periferia), los activos residenciales aumentan el nivel de rentas (+4,7%), motivado por un incremento de la superficie alquilada del 1,1% y por actualizaciones contractuales de rentas.

Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas


10.- NEGOCIO PROMOCION

(M.€)	1S 2026	1S 2025	Var. (%)
Ingresos			
Promoción	107,84	61,81	74,5%
Venta suelo	5,68	1,72	230,5%
Otros	0,17	0,28	-40,4%
Total Ingresos	113,68	63,81	78,2%
Gastos			
Costes venta	-87,77	-47,68	-84,1%
Resto costes	-1,72	-0,94	-83,0%
Otras provisiones	-4,19	-1,07	-291,6%
Total Gastos	-93,68	-49,69	-88,5%
Total Margen bruto	20,00	14,12	41,7%

- Durante 30 de junio de 2026 se han entregado 257 unidades por un importe de 107,84 M. €, frente a las 85 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2025 por importe de 61,81 M.€. en las distintas promociones. El precio medio por unidad alcanza los 439,37 miles de euros en junio de 2026 (no se incluye la entrega de 13 parcelas “Costa Esuri” por 0,63 M).

Las ventas de suelo a 30 de junio de 2026 han ascendido a 5,68 M. € frente a 1,72 M. € del mismo periodo del año anterior, con un impacto positivo en el resultado operativo del área de promoción suelo, respecto a 2025 (+1,48 M.€).

- La distribución de las unidades entregadas por delegaciones territoriales a junio de 2026 y 2025 es;

Delegaciones	1S 2026		1S 2025	
	Nº Unidades	Ingresos (M.€)	Nº Unidades	Ingresos (M.€)
Madrid/Centro	77,0	37,03	61,0	54,43
Levante	76,0	27,72	1,0	0,18
Cataluña	42,0	24,16	14,0	5,25
Canarias	44,0	16,92	-	-
Andalucía	18,0	2,00	9,0	1,95
Total	257,0	107,84	85,0	61,81

- El margen bruto de esta actividad a 30 de junio de 2026 asciende a 20,00 M.€ que supone un 17,6% s/ los ingresos totales del área, frente a los 14,12 M.€ (22,1% s/ los ingresos totales del área) del mismo periodo del ejercicio 2025.

- Realia cuenta a 30 de junio de 2026 con un stock de 1.757 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 888,5 de ellas se encuentran reservadas o vendidas (50,6% del total del stock). Además, cuenta con 11 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción.

Al 30 de junio de 2026, el Grupo tiene unidades reservadas o vendidas que proporcionan una cobertura del 99,6%, 61,2% y del 9,1% de las entregas previstas para los ejercicios 2026, 2027 y 2028 respectivamente.

El Grupo Realia tiene actualmente dieciocho promociones en curso, con un total de 1.575 unidades, de las cuales, a 30 de junio de 2026 se encuentran reservadas o vendidas 832 unidades (53%).

Datos de comercialización	1S 2026	1S 2025	Var. (%)
Reservas brutas periodo			
Número de unidades ⁽¹⁾	225,0	500,0	-55,0%
M.€	108,57	211,93	-48,8%
Entregas periodo			
Número de unidades	257,0	85,0	202,4%
M.€	107,84	61,81	74,5%
Cartera a origen (pendiente entrega)			
Número de unidades	888,5	1.010,5	-12,1%
M.€	371,72	403,76	-7,9%
Cartera disponible pendiente de reserva/venta			
Producto terminado			
Número de unidades	136,5	74,5	83,2%
Producto en curso			
Número de unidades	743,0	447,0	66,2%

(1) En el primer semestre de 2025 se produjo un impacto muy positivo en las reservas brutas debido a dos promociones; una residencia de estudiantes "llave en mano" (138 unidades) y promoción de VPPL (128 unidades).

Cartera de Suelo

- Realia cuenta a 30 de junio de 2026, con una cartera de suelo en sus distintos estadios urbanísticos, de 12.095.080 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 2.125.303 m² edificables. El 31,3% de ellos son suelos finalistas y por comunidades el 51,4% están en Madrid:

Distribución Cartera de Suelo (edificabilidad en m²)

	Edificabilidad (m²)
Ordenación	104.733
Planeamiento	994.858
Urbanizable	359.915
Finalistas	665.797
Total	2.125.303

	Edificabilidad (m²)
Andalucía	251.269
Canarias	13.576
Cataluña	102.890
Madrid	1.093.136
Aragón	89.145
Castilla la Mancha	249.957
Castilla León	97.681
Galicia	6.184
Cantabria	22.750
Pais Vasco	10.258
Levante	96.395
Internacional	92.064
Total	2.125.303

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

- Altas por la adquisición de; 9.734 m² “Finalista” suelo situado en la Comunidad de Madrid.
- La baja de 81.922 m² “Finalista” como consecuencia del inicio de ocho nuevas promociones situadas en Valdemoro y Tres Cantos (Madrid), Masarrochos (Valencia), Malaga, San Juan de Aznalfarache (Sevilla) y Sant Joan Despi (Barcelona).
- Baja de 13.090 m² de “Finalista” por la venta de suelo.

11.- RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Durante el primer semestre de 2026 la actividad económica en España ha continuado con un comportamiento positivo con un crecimiento esperado del PIB en el ejercicio del 2,3%, situándose entre las economías con mayor crecimiento de la UE. Para el año 2027 las proyecciones anticipan una desaceleración gradual del crecimiento con unas previsiones del 1,7% en 2027.

La inflación general cerró 2025 en el 2,9% por encima de las estimaciones realizadas y las previsiones para 2026 han empeorado, las nuevas previsiones elevan la tasa de inflación hasta el 3,6%, debido a la incertidumbre global y el nuevo shock energético originado por el conflicto en Oriente Medio. Se prevé que la tasa retroceda en el año 2027 al 2,6%.

Esta evolución de la tasa inflación ha llevado al Banco Central Europeo (BCE) a la prudencia durante 2026, la política monetaria de la zona euro continúa orientada a garantizar el retorno de la inflación al objetivo del 2% a medio plazo. Aunque durante 2024 y 2025 se produjo una moderación gradual de la inflación, el repunte de los precios energéticos y la persistencia de determinadas presiones inflacionistas han obligado al BCE a elevar los tipos de interés en 25 puntos básico en el primer semestre de 2026.

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:

- Continúan las tensiones geopolíticas, comerciales y arancelarias que fragmentan el comercio internacional con el riesgo de que se vean afectadas las cadenas globales de suministros.
- Se acentúan los riesgos inflacionarios, a pesar de la moderación de los últimos años se mantienen en niveles altos en España donde ha aumentado los diferenciales con la eurozona y que pueden afectar a su competitividad.
- Política monetaria más restrictiva con el objetivo de convergencia de la inflación a tasas del 2% marcado por el Banco Central Europeo.
- Continúa la inestabilidad política y la incertidumbre de los cambios regulatorios que pueden tener un impacto en los inversores en España, afectando tanto la confianza como las decisiones de inversión.
- Tensiones en la eurozona y especialmente en España, por la progresiva dificultad de acceso a la vivienda, tanto por la falta de oferta como de los constantes incrementos de precios que hace que año a año se supere la tasa de esfuerzo para adquirir una vivienda.
- 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 en 2026:

- a) Continúe con un moderado incremento de la actividad promotora ante la urgente necesidad de viviendas que reduzca el actual déficit existente entre la oferta y la demanda. Según el INE, en 2025 se registraron 714.237 compraventas de vivienda en el conjunto del año, lo que supone un +11,5% respecto a 2024. Del total, 665.866 operaciones correspondieron a vivienda libre (93,2%) y 48.371 a vivienda protegida (6,8%). Asimismo, se confirma el predominio estructural de la segunda mano: 155.910 compraventas fueron de vivienda nueva (21,8% del total) y 558.327 de vivienda usada (78,2%).
- b) Se impulse el desarrollo de proyectos destinados al alquiler, con especial énfasis en viviendas asequibles y fórmulas de colaboración público-privada, alineándose con las nuevas dinámicas regulatorias y de mercado. Este enfoque adquiere una relevancia estratégica adicional en el actual contexto institucional, marcado por la creación de la nueva Empresa Estatal de la Vivienda, diseñada por el Gobierno para ampliar de forma estructural el parque público residencia y que sean gestionados bajo criterios de transparencia, accesibilidad y sostenibilidad. Este refuerzo del parque público, unido al impulso regulatorio y financiero previsto para los próximos ejercicios, abre nuevas oportunidades de colaboración y permite anticipar un ecosistema más sólido y ordenado para la expansión de desarrollos en régimen de alquiler.
- c) Para conseguir lo expuesto en los dos puntos anteriores, resulta imprescindible avanzar hacia una nueva Ley del Suelo y una Ley de Vivienda modernizadas, capaces de responder a las necesidades reales del mercado y de corregir los desequilibrios estructurales que hoy limitan la oferta, eliminando las rigideces en los procesos de clasificación, calificación y transformación del suelo, lo que genera plazos excesivamente largos, incertidumbre regulatoria y una incapacidad manifiesta para movilizar suelo finalista en la cantidad y velocidad que exige la demanda residencial.
- d) Se 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.
- e) Debemos estar atentos a la evolución de los costes y plazos de construcción; pues tanto el marco geopolítico y económico mundial puede incidir en la cadena de suministros y consecuentemente en los precios; como la escasez de mano de obra en el sector de la construcción que hace encarecer el coste e incide en los plazos de ejecución, a pesar de la creciente, pero lenta, implantación de la industrialización de la construcción.
- f) El endurecimiento del marco regulatorio europeo en materia ESG —y las obligaciones de información corporativa en sostenibilidad— está generando impactos significativos en los costes de construcción y en la gestión integral de proyectos inmobiliarios. La actualización de la EPBD (Directiva Europea de Eficiencia Energética de los Edificios) establece estándares mucho más exigentes, como la obligación de que los edificios nuevos sean de ‘cero emisiones’ antes de 2030 y la mejora obligatoria de la eficiencia energética en los edificios existentes mediante rehabilitación profunda, lo que exige mayores inversiones. Todo ello va en contra de poder abaratar el precio de la vivienda.
- g) El acceso a financiación para la adquisición y desarrollo de suelo se ha consolidado como uno de los mayores problemas del sector inmobiliario español. La banca tradicional mantiene criterios de riesgo muy restrictivos para esta fase inicial del ciclo promotor, especialmente cuando el suelo no es finalista o carece de un nivel avanzado de licencia, lo que limita la capacidad de iniciar nuevos proyectos y frena la creación de oferta residencial. Ante esta situación, el sector promotor y financiero coinciden en la necesidad de poner en marcha mecanismos público-privados que permitan complementar el crédito bancario con garantías institucionales, avales públicos y líneas de financiación específicas que reduzcan

el riesgo estructural asociado al suelo, permitiendo a promotores y cooperativas acceder a recursos desde las fases más tempranas del proyecto.

- 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 permitido al comprador conseguir financiación.
- i) El segmento de alquiler residencial continúa condicionado por un elevado nivel de incertidumbre legislativa que afecta tanto a la oferta disponible como a las decisiones de inversión. La Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda y sus modificaciones posteriores introdujeron nuevas obligaciones para los arrendadores, limitaciones a la actualización y fijación de rentas en zonas tensionadas y mayores cargas documentales, lo que ha provocado la retirada de parte de la oferta y una creciente complejidad operativa para propietarios e inversores. A ello se suma un marco de protección reforzado para inquilinos vulnerables que, si bien cumple una función social necesaria, introduce importantes retrasos y restricciones en la recuperación de inmuebles. Este conjunto de factores configura un entorno donde la seguridad jurídica se ve erosionada y donde los inversores perciben un aumento del riesgo regulatorio y procesal. En consecuencia, la sostenibilidad de la oferta depende en gran medida de la estabilización del marco normativo, la agilización de los procedimientos y una política pública coordinada que combine protección social con incentivos reales para preservar y ampliar la oferta de vivienda en alquiler.

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

- a) Mantener su 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) 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) Continuar con la gestión activa del banco de suelo, avanzando en el proceso de consolidación como suelo urbano, con el consiguiente incremento de valor aparejado y así, aumentar la cartera de suelo que permita incrementar la actividad promotora del Grupo. Adicionalmente, continuara atento a oportunidades que surjan en el mercado que permita adquirir suelo finalista o con un desarrollo a medio plazo.
- c) Centrarse en la promoción, gestión y explotación de viviendas destinadas al alquiler. Asimismo, analizar posibles adquisiciones o desarrollo de nuevos suelos con el mismo objetivo de viviendas residenciales en alquiler, monitorizando la evolución de las medidas regulatorias que adopte el Gobierno, encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler y sus posibles impactos en la rentabilidad y seguridad jurídica del negocio. Debemos seguir en esta línea e incluso transformando suelo terciario a viviendas en alquiler asequible. Todo ello dentro de la Comunidad de Madrid.
- d) Incrementará sus esfuerzos para ofrecer promociones inmobiliarias, tanto en venta como en alquiler, con la mejor calificación energética, con una construcción sostenible, que optimice el uso de materiales sostenibles en las obras, minimice la generación de residuos y fomente su reutilización y reciclaje. Aspectos tales como dotar a sus promociones de la máxima calificación energética (A) tanto en consumos como en emisiones de CO₂, el diseño de edificios con consumos casi nulos (Passive Haus), la industrialización de la construcción..., se configuran como claves dentro de la estrategia de sostenibilidad de REALIA.

- e) Fortalecer las acciones que posibiliten la generación de caja, estabilidad financiera a través de la reducción de deuda y permitan el desarrollo de la actividad inmobiliaria, sin verse afectada por las vicisitudes de los mercados financieros, así como permitan adquirir nuevos activos y/o suelos con recorrido de valor, bien por la gestión o por el mercado.
- f) En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales), donde, las rentas de activos de oficinas CBD y BD tienden a subidas moderadas y las altas ocupaciones se mantienen estables, las oficinas de periferia siguen sufriendo en cuanto a rentas y ocupación, y por último, los centros comerciales primen 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 tiene entre sus objetivos:
 - Continuar con la adecuación de sus edificios y su negocio a las nuevas tendencias del mercado de oficinas y centros comerciales, atendiendo especialmente a las demandas de eficiencia energética y de sostenibilidad de los mismos.
 - Responder de forma flexible a las necesidades de los arrendatarios, en términos de superficie y facilidades para la ampliación o disminución de la misma, duración de los contratos, oferta de superficies implantadas, exigencias de sostenibilidad alineadas con sus políticas corporativas, actividades de dinamización dirigidas a los ocupantes finales, etc.
 - Atentos a posibles oportunidades de inversión, tanto por adquisición como por desarrollo en autopromoción de activos que generen valor para la compañía y sus accionistas.
 - Generación de valor, tanto para los clientes del Grupo, mediante la oferta de productos y servicios adaptados a los nuevos hábitos y tendencias, como para los accionistas de la Sociedad, mediante la maximización de la rentabilidad.

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 socioeconómica, geopolítica y/o sanitaria que afectara al negocio, podrá acudir a distintas fuentes de financiación 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 30 de junio de 2026 en 1,03 euros, con un incremento del 5,10% respecto al precio de cierre del ejercicio 2025.

Realia	30/06/2025
Cotización al cierre (€ / acción)	1,03
Capitalización bursátil al cierre (€)	1.554.875.899
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,09
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,984
Cotización media del periodo (€ / acción)	1,0324
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	17,9
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	17,3

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 y otros ingresos de explotación) y los gastos operativos que incluyen la variación de existencias de productos terminados o en curso, aprovisionamientos y otros gastos de explotación (excluyendo la parte imputada a gastos generales). Todas las partidas de gastos operativos incorporan las provisiones asociadas a la actividad ordinaria.

Resultado Bruto de Explotación - EBITDA

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

EBIT (Earnings Before Interest and Taxes):

Resultado de explotación, excluyendo la variación de valor de las inversiones inmobiliarias.

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.

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, 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 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.