

# REALIA



**RESULTADOS 3T 2022**

*4 de noviembre 2022*

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

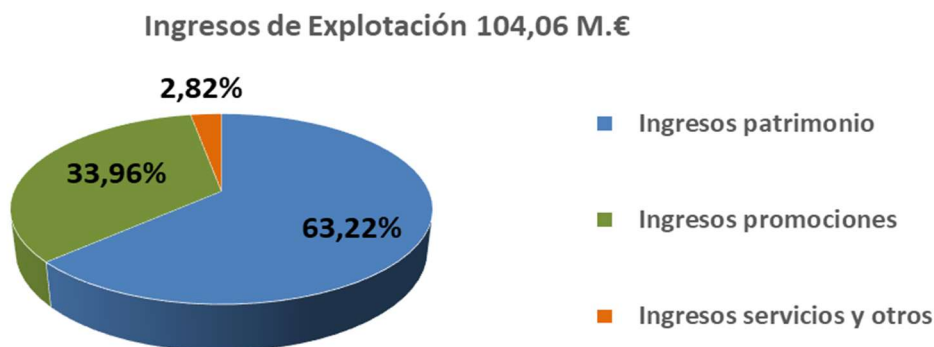
(Millones de euros)	3T 2022	3T 2021	Var. (%)
<b>Ingresos Explotación</b>	<b>104,06</b>	<b>106,99</b>	<b>-2,7</b>
Ingresos patrimonio	65,79	61,08	7,7
Ingresos promociones	35,34	43,44	-18,6
Ingresos servicios y otros	2,93	2,47	18,6
<b>Resultado Bruto de Explotación (EBITDA Ajustado) <sup>(1)</sup></b>	<b>50,96</b>	<b>47,17</b>	<b>8,0</b>
<b>BDI</b>	<b>51,98</b>	<b>44,05</b>	<b>18,0</b>
<b>Resultado Neto atribuible</b>	<b>49,16</b>	<b>33,17</b>	<b>48,2</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>516,51</b>	<b>431,63</b>	<b>19,7</b>
<b>Nº Acc. (M, excl. autocartera)</b>	<b>811,09</b>	<b>811,09</b>	<b>0,0</b>
<b>Beneficio por acción (€)</b>	<b>0,061</b>	<b>0,041</b>	<b>48,8</b>

<sup>(1)</sup> Incluye provisiones asociadas al activo circulante

**INGRESOS Y RESULTADOS**

- Realia ha obtenido unos ingresos totales hasta el tercer trimestre de 2022 de 104,06 M.€, un 2,7% inferior al mismo periodo de 2021.
- La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2021, ha sido:
  - Patrimonio: 65,79 M.€ (+7,7%)
  - Promociones: 35,34 M.€ (-18,6%)
  - Prestación de servicios: 2,93 M.€ (+18,6%)

La distribución porcentual de los ingresos de explotación por área de actividad durante el 3T de 2022 ha sido:



En el área de patrimonio el incremento de los ingresos ha sido del 7,7% que se justifica: 1) Por las actualizaciones de rentas y por el aumento de recuperación de gastos comunes; 2) ligero incremento en los niveles de ocupación; 3) mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR); y 4) el resultado obtenido por la devolución de una plusvalía municipal en la venta de un inmovilizado.

En el área de promoción, los ingresos han disminuido un 18,6%, y se justifica por una menor entrega de promociones (76 unid. en 2022, frente a 147 unid. en 2021), compensado por la venta de suelo en Pinto (Madrid) y San Juan (Alicante) por importe de 11,93 M.€.

El aumento de los ingresos por servicios es debido a nuevos contratos de comercialización, gestión técnica y gestión administrativo-fiscal de promociones y/o sociedades de terceros fuera del grupo mercantil de Realia.

- El Resultado Bruto de Explotación – “EBITDA Ajustado” (por las provisiones asociadas al activo circulante por importe de 15,88 M. €), creció un 8,0%, situándose en 50,96 M. €, frente a los 47,17 M. € de septiembre 2021, debido a la mejora de los márgenes tanto del área de patrimonio como en la actividad de promoción y venta de suelo.

El Grupo ha obtenido en el tercer trimestre de 2022 un Resultado Bruto de Explotación (EBITDA Ajustado) positivo en todas sus actividades (promoción, patrimonio y servicios).

- El BDI a 30 de septiembre de 2022 se sitúa en 51,98 M. €, lo que supone un incremento del 18,0% respecto a los 44,05 M. € del mismo periodo de 2021.
  - El Resultado Neto atribuible alcanzó 49,16 M.€ a 30 de septiembre de 2022, un 48,2% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior (33,17 M.€), debido fundamentalmente al incremento de la participación en la sociedad de Hermanos Revilla tras la adquisición del 37,11% realizada en diciembre de 2021, así como a la mejora del resultado de explotación y financiero.

## ENDEUDAMIENTO

- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 554,74 M. € a 30 de septiembre de 2022, frente a los 503,82 M. € del mismo periodo del ejercicio 2021 (+10,1%). Esta variación en la deuda obedece principalmente al incremento por la adquisición del 37,11% de acciones de la sociedad Hermanos Revilla realizada en diciembre 2021 y compensada por las distintas amortizaciones realizadas con la generación de Cash-Flow del Grupo.
- La tesorería y equivalentes a 30 de septiembre de 2022 asciende a 38,23 M. €, frente a los 72,19 M. € a 30 de septiembre de 2021; que se destinarán, junto al cash-flow que se genere; al repago de la deuda, la finalización de las promociones en curso, inicio de nuevas promociones, desarrollo de la actividad “Build to Rent” (BTR), la realización de capex de los actuales activos y a la adquisición de nuevos proyectos.
- Consecuentemente, a 30 de septiembre de 2022, el Grupo Realia tiene una deuda financiera neta de 516,51 M. €, frente a los 431,63 M. € de septiembre de 2021 (+19,7%).
- El resultado financiero ordinario alcanza los -9,00 M €, con una ligera mejora del 0,9% respecto al resultado a septiembre de 2021, debido a los mejores diferenciales aplicados en el préstamo sindicado del área patrimonial que han contrarrestado el incremento de la deuda derivada de la adquisición del 37,11% de acciones de la sociedad Hermanos Revilla.

Adicionalmente dentro del resultado financiero del Grupo se han producido a septiembre de 2022 otros resultados financieros positivos por 4,96 M €, frente a -1,41 M € del mismo periodo de 2021.

- El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 1,72% al 30 de septiembre de 2022, frente al 1,84% en el mismo periodo del año 2021.

**NEGOCIO PATRIMONIAL**

- Las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 49,71 M. € al 30 de septiembre de 2022, con un aumento del 3,8% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (47,91 M. €.), que se justifica por: 1) las actualizaciones de rentas; 2) un ligero incremento en los niveles de ocupación y 3) las mayores rentas generadas en la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR).
- 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 92,2% a septiembre de 2022 frente al 91,1% de septiembre de 2021, que supone un incremento del 1,1%
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR) del edificio residencial de 85 viviendas en Tres Cantos (Madrid), a 30 de septiembre de 2022 tiene formalizados contratos de alquiler por el 100,0% de la superficie, frente al 87,5% de ocupación que tenía en septiembre 2021.
- Realia continua con el desarrollo de 2 nuevos proyectos para la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), con una inversión total prevista de 42,9 M.€, de la cual está pendiente 16,5 M.€ y cuya explotación está prevista que comience en el primer semestre de 2023.

<b>DATOS OPERATIVOS</b>	<b>3T 2022</b>	<b>3T 2021</b>	<b>Var. (%)</b>
<b>Área de Patrimonio</b>			
<b>Superficie Total alquilable s/r (m2)</b>	<b>413.852</b>	<b>416.761</b>	<b>-0,7</b>
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	403.879	406.788	
- Uso residencial (BTR)	9.973	9.973	
<b>Ocupación (%)</b>	<b>92,4%</b>	<b>91,0%</b>	<b>1,5</b>
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	92,2%	91,1%	
- Uso residencial (BTR)	100,0%	87,5%	

- La disminución interanual de la superficie alquilable de los activos de uso terciario se debe principalmente a que en diciembre de 2021 la sociedad del grupo, Hermanos Revilla, transmitió cinco activos “no core” con una superficie alquilable de 5.867 m2 y en abril de 2022 se inicio la explotación de 3.015 m2 de un activo comercial en Realia Patrimonio.

**NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL**

- A 30 de septiembre de 2022 se ha continuado con las entregas del stock del producto terminado en las distintas promociones, habiéndose entregado 76 unidades por un importe de 22,97 M. €, frente a las 147 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2021 por importe de 42,96 M.€.
- Destacar la venta de suelo en Pinto (Madrid) por importe de 11,63 M.€, que ha supuesto impacto positivo en el resultado de explotación de 2,66 M.€.
- Realia cuenta a 30 de septiembre de 2022 con un stock de 294 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 96 de ellas se encuentran reservadas o vendidas. Además, cuenta con 40 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- La cartera de suelo actual de Realia, en sus distintos estadios urbanísticos, asciende a 6.924.840 m<sup>2</sup> de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.728.878 m<sup>2</sup>.

**DATOS BURSATILES**

Las acciones de Realia han cerrado el tercer trimestre de 2022 en 0,95 euros, con una subida del 19,35% respecto al precio de cierre del ejercicio 2021.

	30/09/2022
Cotización al cierre (€ / acción)	0,95
Capitalización bursátil al cierre (€)	779.252.413
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	0,994
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,792
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,893
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	62,4
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	68

**ANEXO - GLOSARIO DE APMs****Resultado Bruto de Explotación - EDITDA Ajustado (Gross Operating Profit - Adjusted EBITDA):**

Resultado (Beneficio o Pérdida) de explotación deducido el impacto de las dotaciones a la amortización y de la variación de las provisiones no asociadas al activo circulante.

**BDI (Profit after tax):**

Resultado después de impuestos.

**Deuda Financiera bruta:**

Es la deuda financiera con entidades de crédito y asimilados, corrientes y no corrientes.

**Deuda Financiera Neta:**

Es la deuda financiera bruta menos el efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

**Beneficio por acción:**

Se determina como el cociente entre el resultado atribuible a la sociedad dominante del grupo Realia, y el número de acciones en circulación, deducida la autocartera, al finalizar el período al que se refiere.

**Ocupación:**

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

**AVISO LEGAL**

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

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

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

El presente documento no constituye una oferta o invitación para adquirir o suscribir acciones, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, en el Real Decreto-Ley 5/2005, de 11 de marzo, y/o en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y su normativa de desarrollo.

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

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