

REALIA



RESULTADOS 2023

26 de febrero 2024

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

INGRESOS Y RESULTADOS

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio de 2023 de 152,24 M.€, frente a los 135,19 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2022 (+12,6%).
- La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2022, ha sido:

Patrimonio: 89,47 M.€ (+1,4%)

Promociones: 58,58 M.€ (+37,6%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 4,19 M.€ (-4,6% respecto a 2022).

En el área de patrimonio el incremento de los ingresos ha sido del 1,4% que se justifica: por las actualizaciones de rentas de los contratos existentes (+4,0%), así como por las mayores rentas generadas por la actividad de alquiler residencial Build to Rent (BTR) (51,9%) y que han contrarrestado los resultados atípicos positivos obtenidos en 2022 (+1,00 M.€); sin este ingreso extraordinario de 2022, el incremento de los ingresos alcanzaría un 2,6%.

En el área de promoción, los ingresos han aumentado un 37,6%, a pesar de haberse realizado en 2022 ventas de suelos por importe de 12,50 M.€, sin tener en cuenta esta operación el incremento interanual hubiera sido del 94,9%.

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.

La disminución de los ingresos por servicios (-4,6%) es debido a la disminución de los honorarios de comercialización por la reducción en las reservas/ventas en las promociones comercializadas por Realia a empresas fuera de su grupo mercantil.

- Los gastos operacionales han alcanzado 77,76 M.€ con una disminución del 3,4% respecto a 2022 (80,54 M.€); principalmente por los costes asociados a la venta de suelo realizada en 2022 y por la disminución de los costes de explotación de los edificios en arrendamiento.
- Los gastos generales se sitúan en 5,30 M.€, con un incremento del 16,7% respecto al mismo periodo del 2022 (4,54 M.€), motivado por el efecto de la aplicación de altas tasas de inflación al cierre de 2022.
- Respecto a las provisiones, en el ejercicio de 2023 se ha producido una dotación neta de -10,47 M.€, frente a una reversión neta de +24,30 M.€ en el mismo periodo de 2022. Los movimientos más significativos son:
 - Reversión, de las provisiones asociadas a las entregas del producto terminado residencial por importe de 1,61 M.€, frente a las revertidas en el mismo periodo de 2022 (17,05 M.€) de las que 3,63 M.€ son por producto residencial y 13,42 M.€ por venta de suelo.
 - Dotación de provisión de existencias (suelos y promociones) por importe de 10,29 M.€, frente a la reversión realizada en el mismo periodo de 2022 (5,79 M.€).
 - Dotación por riesgos (clientes, litigios, garantía decenal del producto entregado, etc.) por importe de 1,79 M.€, frente a la reversión realizada en el mismo periodo de 2022 (1,68 M.€).

- El EBITDA en el ejercicio 2023 asciende a 69,18 M.€, frente a 50,11 M € en 2022, un 38,1% superior.

- El Resultado Bruto de Explotación – “EBITDA Ajustado” (incluye las provisiones asociadas al activo circulante), disminuye un 21,1%, situándose en 58,71 M.€, frente a los 74,41 M.€ del ejercicio de 2022, debido principalmente a 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 31 de diciembre de 2023, ha supuesto un resultado negativo de 24,14 M.€ (-1,6% variación valor respecto a dic. 2022), frente a los 11,56 M.€ positivos en el ejercicio de 2022. Esta valoración recoge los impactos del incremento en las yields exigidas por los inversores por el encarecimiento de los costes de capital.

- El resultado financiero en el ejercicio de 2023 ha sido negativo por importe de 18,58 M.€, frente a un importe negativo de 7,95 en el mismo periodo de 2022. Esta variación negativa interanual de 10,63 M.€, se justifica por un incremento de 5,22 M.€ de coste financiero ordinario debido al alza de tipos de interés y por 5,41 M.€ de menor resultado financiero extraordinario positivo obtenido en 2023 frente a 2022.

Sin considerar el impacto de estos otros ingresos financieros atípicos u extraordinarios, el resultado financiero ordinario del Grupo en el ejercicio de 2023 asciende a -17,61 M.€ frente a los -12,40 M.€ del mismo periodo de 2022, lo cual supone un incremento del 42,0%, debido al alza de los costes por la financiación referenciada al euribor.

- En resumen, el beneficio antes de impuestos a diciembre de 2023 asciende a 17,57 M.€, frente a los 80,24 M.€. en el mismo periodo de 2022 (-78,1%). Esta variación se origina principalmente por:
 1. Incremento del resultado operativo obtenido en 2023 (+ 19,82 M €).
 2. Impacto negativo de la variación de provisiones, principalmente de existencias, realizada en 2022, frente a 2023, (-34,8 M €).
 3. Menor resultado por valoración de los activos patrimoniales (-35,70 M.€).
 - 4.Y al incremento del resultado financiero negativo, como consecuencia del encarecimiento del coste financiero en 2023 motivado por el alza del euribor, y por los ingresos financieros extraordinarios en el ejercicio de 2022 (-10,63 M.€).

- El BDI a 31 de diciembre de 2023 se sitúa en 25,57 M.€, lo que supone una disminución del 58,4% respecto a los 61,47 M.€ del mismo periodo de 2022. Este resultado recoge los impactos de la sentencia del Tribunal Constitucional que declara la inconstitucionalidad de determinadas medidas que fueron introducidas en el Impuesto sobre Sociedades por el Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, entre las que destaca la fijación de límites más severos para la compensación de bases imponibles negativas. Esta sentencia ha permitido al Grupo activar un mayor crédito fiscal por bases imponibles negativas por 15,0 M € en 2023.

- El Resultado Neto atribuible alcanzó 24,70 M.€ a 31 de diciembre de 2023, un 57,5 inferior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior (58,14 M.€), debido a lo expuesto en los puntos anteriores netos del efecto impositivo y socios minoritarios.

- EL NNAV del grupo Realia, tras el reparto de 0,05 euros/acción de dividendos en julio de 2023, asciende a 1.185 M.€ al cierre de 2023, frente a los 1.192 del año 2022 (-0,6%), lo que supone un NNAV/acción de 1,46 € frente a los 1,47 € al cierre de 2022 (-0,7%).

ENDEUDAMIENTO

- A 31 de diciembre de 2023, el Grupo Realia tiene una deuda financiera neta de 516,90 M.€, frente a los 519,14 M.€ de diciembre de 2022 (-0,4%).
- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 569,72 M.€ a 31 de diciembre de 2023, frente a los 554,79 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2022 (+2,7%)., y una tesorería y equivalentes a 31 de diciembre de 2023 que asciende a 52,82 M.€, frente a los 35,65 M.€ de diciembre de 2022 (+ 48,2%); 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, la realización de capex de los actuales activos y a la adquisición de nuevos proyectos.
- El resultado financiero en el ejercicio de 2023 ha sido negativo por importe de 18,58 M.€, frente a un importe negativo de 7,95 en el mismo periodo de 2022. Esta variación negativa interanual de 10,63 M.€, se justifica por un incremento de 5,22 M.€ de coste financiero ordinario debido al alza de tipos de interés y por 5,41 M.€ de menor resultado financiero extraordinario positivo obtenido en 2023 frente a 2022.

Sin considerar el impacto de estos otros ingresos financieros atípicos u extraordinarios, el resultado financiero ordinario del Grupo en 2023, hubiera alcanzado el importe de -17,61 M.€ frente a los -12,40 M.€ del mismo periodo de 2022, lo cual supone un incremento del 42,1%, debido al alza de los costes por la financiación referenciada a euribor.

- El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 3,16% a 31 de diciembre de 2023, frente al 2,33% en el mismo periodo del año 2022.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos del área patrimonial por alquileres de los inmuebles de Realia ascienden a 89,47 M.€ al 31 de diciembre de 2023, con un aumento del 1,4% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (88,24 M.€), que se justifica: por las actualizaciones de rentas de los contratos existentes (+4%), así como por las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR) (51,9%) y que se han contrarrestado por los resultados atípicos positivos obtenidos en 2022 (+1,00 M.€); sin este ingreso extraordinario de 2022, el incremento de los ingresos alcanzaría un 2,6%.
- 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 90,8% a diciembre de 2023 frente al 92,2% de diciembre 2022.
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), habiendo incorporado en este ejercicio los dos proyectos que tenían en curso en 2022, el primero de 43 viviendas inició el alquiler en julio 23 y el segundo de 152 viviendas con inicio del alquiler en octubre 23, gestionando a 31 de diciembre de 2023 un total de 280 viviendas en Tres Cantos (Madrid), frente a las 85 viviendas en explotación en el mismo periodo de 2022. La ocupación global de los inmuebles de uso residencial al cierre de 2023 se sitúa en el 69,4%, debido a la fecha de inicio del alquiler de los dos nuevos proyectos, frente al 100,0% de diciembre 2022. El grupo espera superar el 90% de ocupación durante el primer semestre 2024.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- Durante el ejercicio 2023, se ha iniciado las entregas de dos promociones nuevas, además de continuar con las entregas del stock del producto terminado en las distintas promociones; habiéndose entregado a 31 de diciembre de 2023 un total de 143,5 unidades por un importe de 57,51 M.€, frente al ejercicio 2022, en el que se entregaron 97,5 unidades por importe de 29,37 M.€ y se vendió suelo por importe de 12,50 M.€, que supuso un impacto positivo en el resultado de explotación de 2,83 M.€

- Realia cuenta a 31 de diciembre de 2023 con un stock de 401,5 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 80 de ellas se encuentran reservadas o vendidas. Además, cuenta con 25 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- La cartera de suelo actual de Realia, en sus distintos estadios urbanísticos, asciende a 7.035.874 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.730.832 m².

2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS
PRINCIPALES MAGNITUDES

(Millones de euros)	2023	2022	Var. (%)
Ingresos Explotación	152,24	135,19	12,6
Ingresos patrimonio	89,47	88,24	1,4
Ingresos promociones	58,58	42,56	37,6
Ingresos servicios y otros	4,19	4,39	-4,6
EBITDA	69,18	50,11	38,1
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA Ajustado) ⁽¹⁾	58,71	74,41	-21,1
Resultado valoración Inv. Inmobiliarias V. Razonable	-24,14	11,56	-308,8
Resultado Financiero	-18,58	-7,95	-133,7
BDI	25,57	61,47	-58,4
Resultado Neto atribuible	24,70	58,14	-57,5
Deuda Financiera Neta	516,90	519,14	-0,4
Nº Acc. (M, excl. autocartera)	811,09	811,09	0,0
Beneficio por acción (€)	0,030	0,072	-58,3

⁽¹⁾ Incluye provisiones asociadas al activo circulante

3.- RESUMEN DATOS OPERATIVOS

DATOS OPERATIVOS	2023	2022	Var. (%)
Área de Patrimonio			
Superficie Total alquilable s/r (m2)	438.974	413.853	6,1
- Uso terciario (Oficinas, C.Comerciales y otros)	403.879	403.880	
- Uso residencial (BTR)	35.095	9.973	
Ocupación (%)	89,1%	92,4%	-3,6
- Uso terciario (Oficinas, C.Comerciales y otros)	90,8%	92,2%	
- Uso residencial (BTR)	69,4%	100,0%	
Área de Promociones			
Unidades (viv+loc+parcelas) entregadas			
M. €	57,51	29,37	95,8
Unidades	143,5	97,5	47,2
Nº Empleados	76	77	-1,3

Número de Empleados	2023	2022	Var. (%)
Totales ⁽¹⁾	76	77	-1,3
Realia Business	43	42	2,4
Realia Patrimonio	7	6	16,7
Planigesa ⁽¹⁾	26	29	-10,3

(1) Incluye 21 y 24 personas vinculadas a recepción y conserjería de edificios en los años 2023 y 2022.

4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(M.€)	2023	2022	Var. (%)
Ingresos Totales Explotación	152,24	135,19	12,6
Rentas	69,96	66,89	4,6
Provisión Gastos	19,37	20,07	-3,5
Rtdo. Ventas Inmovilizado	-	1,00	100,0
Promoción y suelo	57,51	41,88	37,3
Servicios	4,19	4,39	-4,6
Otros ingresos (promoción y patrimonio)	1,21	0,96	26,0
EBITDA	69,18	50,11	38,1
Alquileres	62,82	60,58	3,7
Promoción y suelo	10,42	-7,28	243,1
Servicios	1,24	1,35	-8,1
Costes Estructura	-5,30	-4,54	-16,7
Deterioro de existencias y provisiones comerciales	-10,47	24,30	143,1
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA Ajustado) ⁽¹⁾	58,71	74,41	-21,1
Amortizaciones	-0,19	-0,32	40,6
Deterioros y otros resultados	0,01	-0,04	125,0
EBIT	58,53	74,05	-21,0
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	-24,14	11,56	-308,8
Resultado financiero neto	-18,58	-7,95	-133,7
Puesta en equivalencia	1,76	2,58	-31,8
Beneficio antes de Impuestos	17,57	80,24	-78,1
Impuestos	8,00	-18,77	142,6
Beneficio después de Impuestos	25,57	61,47	-58,4
Socios externos	0,87	3,33	-73,9
Beneficio Neto Atribuible	24,70	58,14	-57,5

⁽¹⁾ incluye provisiones asociadas al activo circulante

- Los ingresos totales de explotación han alcanzado 152,24 M.€, incrementándose un 12,6% frente al mismo periodo del ejercicio 2022 (135,19 M.€), principalmente por:
 1. Mayores entregas del producto terminado en las distintas promociones, habiéndose entregado en 2023, 143,5 unidades por un importe de 57,51 M.€, frente al ejercicio 2022, donde se entregaron 97,5 unidades por importe de 29,37 M.€ y venta de suelo por importe de 12,50 M.€.

2. Las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 69,96 M.€ al 31 de diciembre de 2023 (46,0% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 4,6% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (66,89 M.€.), que obedece básicamente a las mayores rentas generadas por actualizaciones contractuales (+4,0%) y al incremento de rentas generadas en la actividad residencial Build to Rent (BTR) (+51,9%).

La provisión de gastos repercutidos a los arrendatarios asciende a 19,37 M.€ a 31 de diciembre de 2023, frente a 20,07 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2022, lo que representa un descenso del 3,5% motivado por la reducción y optimización de los gastos comunes repercutibles (principalmente energéticos).

- El EBITDA en el ejercicio 2023 asciende a 69,18 M.€, frente a 50,11 M € en 2022, un 38,1% superior.
- El Resultado Bruto de Explotación – “EBITDA Ajustado” (incluye las provisiones asociadas al activo circulante), disminuye un 21,1%, situándose en 58,71 M.€, frente a los 74,41 M.€ del ejercicio de 2022, debido principalmente a la variación de provisiones realizadas en 2023 (-10,47 M €) frente a las realizadas en 2022 (+24,3 M €.)
- La dotación\reversión neta de provisiones ha ascendido a un total de -10,47 M.€ al 31 de diciembre de 2023, frente a +24,30 M.€ en el mismo periodo 2022, con el siguiente desglose:

Desglose Provisiones (M.€)	2023		2022	
	Área Promoción y suelo	Área Patrimonio	Área Promoción y suelo	Área Patrimonio
Producto terminado residencial / Venta suelo	1,61		17,05	
Suelos y promoción en curso	-10,29	-	5,79	-0,22
Otros (clientes, litigios, garantía decenal, etc.)	-0,64	-1,15	1,32	0,36
Total Provisiones por área	-9,32	-1,15	24,16	0,14
Total Provisiones	-10,47		24,30	

- El impacto por valoración de los activos patrimoniales (NIC 40) recogido en los estados financieros, según la valoración realizada por expertos independientes a 31 de diciembre de 2023, ha supuesto un resultado negativo (antes de impuestos) de 24,14 M.€ (-1,6% variación valor respecto a dic. 2022), frente a los 11,56 M.€ positivos en el ejercicio de 2022. Esta valoración recoge los impactos del incremento en las yields exigidas por los inversores por el encarecimiento de los costes de capital.
- El resultado financiero en el ejercicio de 2023 ha sido negativo por importe de 18,58 M.€, frente a un importe negativo de 7,95 en el mismo periodo de 2022. Esta variación negativa interanual de 10,63 M.€, se justifica por un incremento de 5,22 M.€ de coste financiero ordinario debido al alza de tipos de interés y por 5,41 M.€ de menor resultado financiero extraordinario positivo obtenido en 2023 frente a 2022.

Sin considerar el impacto de estos otros ingresos financieros atípicos u extraordinarios, el resultado financiero ordinario del Grupo en el ejercicio de 2023, este hubiera alcanzado el importe de -17,61 M.€ frente a los -12,40 M.€ del mismo periodo de 2022, lo cual supone un incremento del 42,1%, debido al alza de los costes por la financiación referenciada al euribor.

- En resumen, el beneficio antes de impuestos a diciembre de 2023 asciende a 17,57 M.€, frente a los 80,24 M.€ en el mismo periodo de 2022 (-78,1%). Esta variación se origina principalmente por:
 1. Incremento del resultado operativo obtenido en 2023 (+ 19,82 M €).
 2. Impacto negativo de la variación de provisiones, principalmente de existencias, realizada en 2022, frente a 2023, (-34,8 M €).
 3. Menor resultado por valoración de los activos patrimoniales (-35,70 M.€).
 4. Y al incremento del resultado financiero negativo, como consecuencia del encarecimiento del coste financiero en 2023 motivado por el alza del euríbor, y por los ingresos financieros extraordinarios en el ejercicio de 2022 (-10,63 M.€).

- El BDI a 31 de diciembre de 2023 se sitúa en 25,57 M.€, lo que supone una disminución del 58,4% respecto a los 61,47 M.€ del mismo periodo de 2022. Este resultado recoge los impactos de la sentencia del Tribunal Constitucional que declara la inconstitucionalidad de determinadas medidas que fueron introducidas en el Impuesto sobre Sociedades por el Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, entre las que destaca la fijación de límites más severos para la compensación de bases imponibles negativas. Esta sentencia ha permitido al Grupo activar un mayor crédito fiscal por bases imponibles negativas por 15,0 M € en 2023.

- El Resultado Neto atribuible alcanzó 24,70 M.€ a 31 de diciembre de 2023, un 57,5 inferior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior (58,14 M.€), debido a lo expuesto en los puntos anteriores netos del efecto impositivo y socios minoritarios.

5.- BALANCE CONSOLIDADO

(M.€)	ACTIVO	2023	2022	PASIVO	2023	2022
	Inversiones inmobiliarias	1.501,94	1.509,15	Patrimonio neto atribuido	1.167,54	1.177,08
	Existencias	323,86	352,76	Minoritarios	62,85	75,88
	Activos por derivados financieros	5,25	11,41	Deuda con entidades de crédito y asimilados	574,97	566,20
	Deudores y cuentas a cobrar	19,29	21,58	Acreedores y cuentas a pagar	32,50	34,37
	Tesorería y equivalentes	52,82	35,65	Otros pasivos	234,07	238,70
	Otros activos	168,77	161,68			
	Total Activo	2.071,93	2.092,23	Total Pasivo	2.071,93	2.092,23

6.- ESTRUCTURA FINANCIERA

(M.€)	Área	Área	2023	2022	Var. (%)
	Patrimonio	Promoción y Suelo			
Ptmo. Intragrupo	65,00	34,00	99,00	70,00	41,4
Ptmo. Fuera Grupo	-	-	-	3,59	-100,0
Sindicados	440,49	-	440,49	453,03	-2,8
Otros Préstamos	36,00	-	36,00	46,00	-21,7
Valoración Derivados	-5,25	-	-5,25	-11,41	54,0
Intereses	4,33	0,80	5,13	3,45	48,7
Gastos de formalización y ajuste valoración refinanciación	-5,65	-	-5,65	-9,87	42,8
Deuda financiera bruta	534,92	34,80	569,72	554,79	2,7
Tesorería	18,69	34,13	52,82	35,65	48,2
Deuda financiera neta	516,23	0,67	516,90	519,14	-0,4

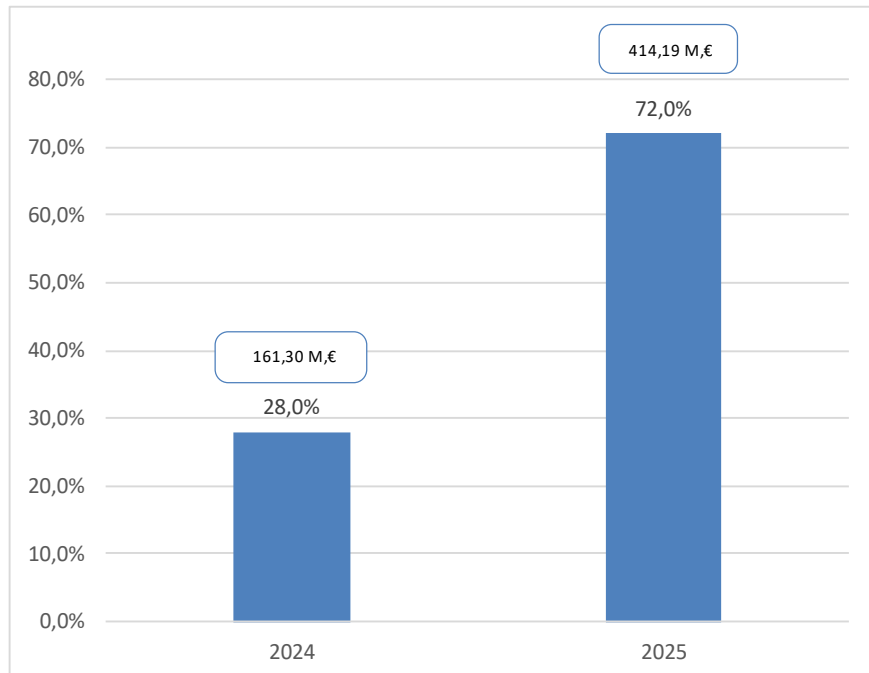
- A 31 de diciembre de 2023, el Grupo Realia tiene una deuda financiera neta de 516,90 M.€, frente a los 519,14 M.€ de diciembre de 2022 (-0,4%).
- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 569,72 M.€ a 31 de diciembre de 2023, frente a los 554,79 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2022 (+2,7%)., y una tesorería y equivalentes a 31 de diciembre de 2023 que asciende a 52,82 M.€, frente a los 35,65 M.€ de diciembre de 2022 (+ 48,2%); 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, la realización de capex de los actuales activos y a la adquisición de nuevos proyectos.
- El resultado financiero en el ejercicio de 2023 ha sido negativo por importe de 18,58 M.€, frente a un importe negativo de 7,95 en el mismo periodo de 2022. Esta variación negativa interanual de 10,63 M.€, se justifica por un incremento de 5,22 M.€ de coste financiero ordinario debido al alza de tipos de interés y por 5,41 M.€ de menor resultado financiero extraordinario positivo obtenido en 2023 frente a 2022.

Sin considerar el impacto de estos otros ingresos financieros atípicos u extraordinarios, el resultado financiero ordinario del Grupo en 2023, hubiera alcanzado el importe de -17,61 M.€ frente a los -12,40 M.€ del mismo periodo de 2022, lo cual supone un incremento del 42,1%, debido al alza de los costes por la financiación referenciada a euribor.

- El Grupo Realia tiene contratada una cobertura de tipos de interés para el préstamo sindicado de la filial Realia Patrimonio, S.L.U. para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestos sus flujos de efectivo futuros. Aunque el vencimiento de la cobertura es abril de 2024, Realia Patrimonio, S.L.U., sigue la evolución de los mercados financieros para cubrir hasta el vencimiento del préstamo, abril de 2025, con el objetivo de optimizar el coste financiero y minimizar el riesgo.
- El tipo medio ponderado de los préstamos (incluyendo derivados) se sitúa en el 3,16% a 31 de diciembre de 2023, frente al 2,33% en el mismo periodo del año 2022.

- Al cierre del ejercicio del ejercicio 2023, el vencimiento de la deuda total del Grupo se distribuye según el siguiente cuadro:

Vencimiento Deuda Financiera Bruta



- La deuda con vencimiento a corto plazo por importe de 161,30 M € está compuesta por:
 - Préstamos intragrupo por 99 M € cuyos contratos contemplan renovaciones tácitas.
 - Préstamos bilaterales de la sociedad Planigesa por 36 M € donde no se estima ningún problema en su refinanciación.
 - Cuotas de amortización del calendario del préstamo sindicado de Realia Patrimonio que serán atendidas a su vencimiento.
- La deuda con vencimiento a largo plazo, abril de 2025, por importe de 414,19 M € corresponde al préstamo sindicado de Realia Patrimonio y que el Grupo acometerá su renovación a lo largo de 2024.

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 diciembre de 2023 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos patrimoniales de Realia y sociedades dependientes, así como pequeños activos residenciales propiedad de sociedades patrimoniales.
 - TINSA ha determinado el valor razonable a diciembre 2023 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales.

(M.€)	DATOS dic. 2023	DATOS dic. 2022	% var. dic.23 s/ dic.22
	Importe M.€	Importe M.€	
Activos en renta	1.506,1	1.478,0	1,9%
Activos en desarrollo	-	35,8	-100,0%
Suelo Pendiente desarrollo	42,4	42,8	-0,9%
TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES ⁽¹⁾	1.548,5	1.556,6	-0,5%
Cartera de suelo	272,1	286,9	-5,2%
Promociones en curso	35,1	43,6	-19,5%
Promociones terminadas	31,7	31,3	1,3%
Suelo Resid. y otros en Soc. Patrimoniales	9,1	12,1	-24,8%
TOTAL ACTIVOS RESIDENCIAL	348,0	373,9	-6,9%
TOTAL ACTIVOS	1.896,5	1.930,5	-1,8%

(1) Incluye 50,6 M.€ dic. 23 y 51,5 M.€ dic. 22, del valor del activo de la sociedad As Cancelas, consolidada por método de la participación. También se incluyen las inversiones en los activos realizadas en el ejercicio 2023 por 16,9 M.€.

- El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 1.548,5 M.€ a diciembre de 2023; frente a los 1.556,6 M.€ de diciembre 2022 (-0,5%).

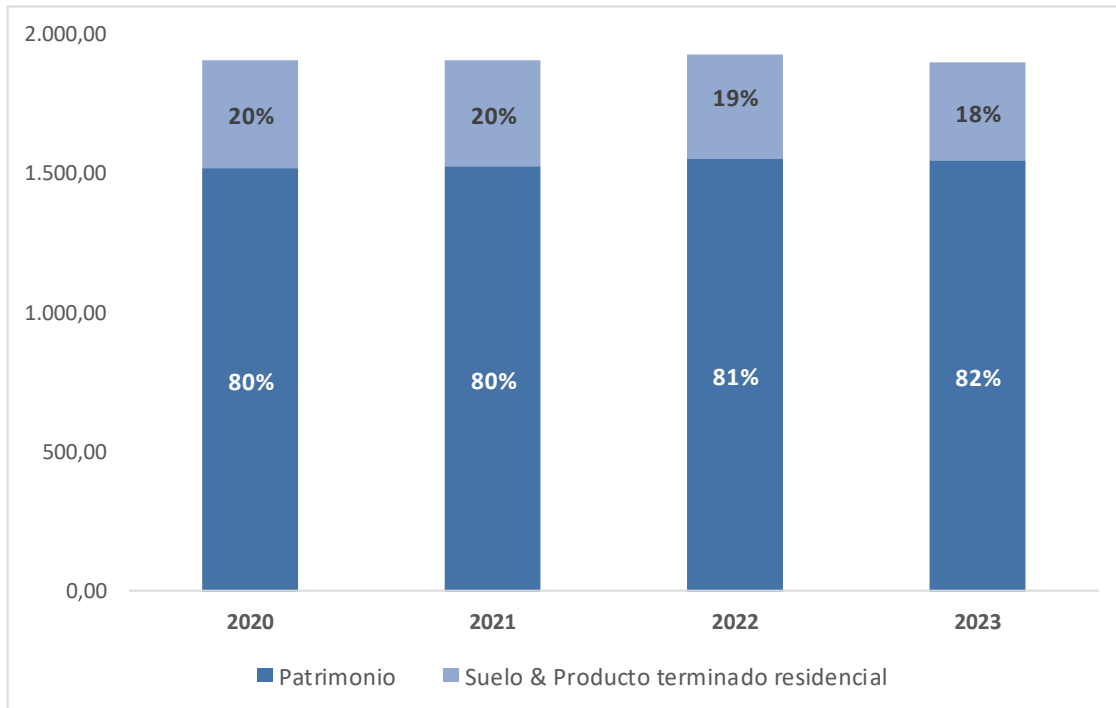
Las valoraciones de los activos patrimoniales se han visto afectadas por el incremento de los tipos de interés que conllevan un alza de las rentabilidades solicitadas por los inversores.

- Las inversiones realizadas en el ejercicio del ejercicio 2023 por importe de 16,90 M.€, se corresponden con:
 - Activos en renta por importe de 7,54 M.€. (incluye inversiones de la sociedad As Cancelas XXI consolidada por el método de la participación).
 - Activos residenciales (BTR) por importe de 9,36 M.€.

Si estas inversiones no se hubieran realizado y homogeneizáramos los activos existentes a diciembre de 2023, el valor razonable de los activos patrimoniales disminuiría 1,6% (-25,0 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 75,6 M €, con un incremento respecto a 2022 del 41,2%. Si homogeneizamos, eliminando las inversiones realizadas durante 2023 por importe de 9,36 M €, la variación de valor hubiera sido del 23,7%.
- El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 348,0 M.€ a diciembre de 2023, frente a la valoración de diciembre de 2022 que alcanzó la cifra de 373,9 M.€ (-6,9%). Si homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2023 (eliminando las inversiones realizadas y ajustando el producto entregado y la venta de suelo), el valor razonable de los activos residenciales disminuiría 1,4% (-4,9 M.€).
- El 82% del GAV total corresponde al negocio patrimonial y el 18% 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 dic. 2023 (M.€)	GAV dic. 2022 (M.€)	Var. (%)	Valor €/m2	Yield dic. 2023 (%) ¹	Yield dic. 2022 (%) ¹
Oficinas	26	224.749	1.102,7	1.126,3	-2,1	4.906,4	4,8%	4,7%
CBD ²	11	82.439	617,5	621,5	-0,6	7.490,4	4,3%	4,2%
BD ³	3	42.653	185,6	187,2	-0,9	4.351,4	5,3%	4,9%
Periferia/Otros	12	99.656	299,6	317,6	-5,7	3.006,4	5,3%	5,5%
C. Comerciales	6	136.719	302,5	307,7	-1,7	2.212,6	6,9%	6,5%
Otros Activos ⁴	6	42.411	25,3	25,4	-0,4	596,7	6,6%	6,4%
Residencial (B.T.R.)	3	35.095	75,6	18,6	306,5	2.154,1	2,4%	4,3%
Total en Explotación	41	438.974	1.506,1	1.478,0	1,9	3.431,0	5,1%	5,1%
Suelo en Desarrollo (B.T.R.)		-	-	35,8	-100	-		
Suelo pdte. Desarrollo		117.014	42,4	42,8	-2,9	362,3		
Total	41	555.988	1.548,5	1.556,6	-0,5	2.785,2		

^{1.} Yield: renta actual bruta anualizada (CBRE) dividida entre el valor GAV de los activos

^{2.} Zona central de negocios

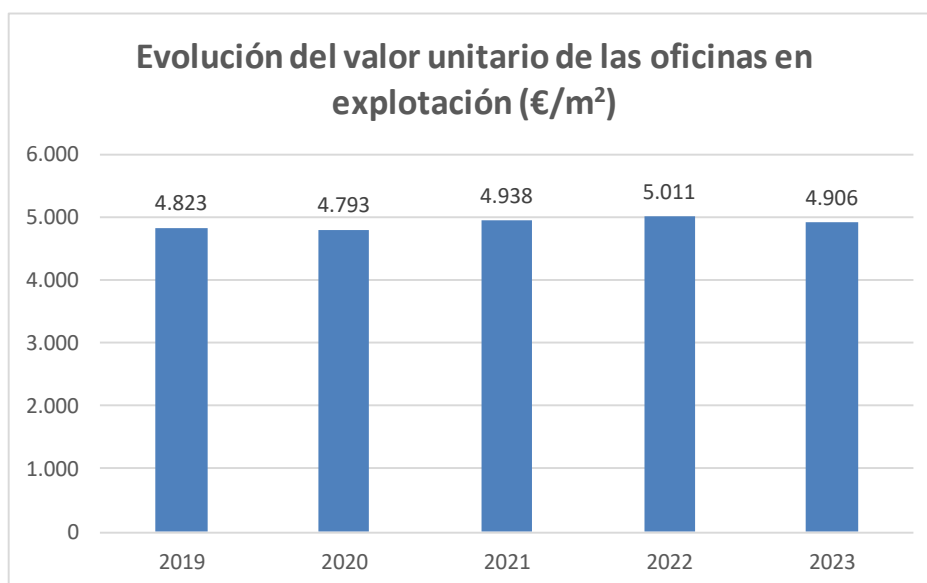
^{3.} Área metropolitana, excluyendo CBD.

^{4.} Inmuebles; Nave industrial en Logroño y otros activos como locales, garajes, ...

- El valor de mercado de los activos de patrimonio a 31 de diciembre de 2023 es de 1.548,5 M.€, un 0,5% inferior al de diciembre 2022.

Como ya se ha comentado anteriormente en este punto. Si homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2023 (eliminado las inversiones del ejercicio 2023), el valor de mercado de los activos patrimoniales disminuye el 1,6%.

- A 31 de diciembre de 2023 la Yield de la cartera patrimonial en explotación es del 5,1% (renta actual bruta anualizada (CBRE) dividida entre el valor de los activos según CBRE), frente al 5,1% de diciembre de 2022.



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	25.132
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 dic. 2023	GAV dic. 2022	Var. (%) dic. 2023 s/ dic. 2022
Cartera de suelo	272,1	286,9	-5,2%
Promociones en curso	35,1	43,6	-19,5%
Promociones terminadas	31,7	31,3	1,3%
Cartera de suelo y otros en soc. patrimoniales	9,1	12,1	-24,8%
Total Valor Activos Residenciales	348,0	373,9	-6,9%

- El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 348,0 M.€ a diciembre de 2023, frente a la valoración de diciembre de 2022 que alcanzó la cifra de 373,9 M.€ (-6,9%). Si homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2023 (eliminando las inversiones realizadas y ajustando el producto entregado y la venta de suelo), el valor razonable de los activos residenciales disminuiría 1,4% (-4,9 M.€).

Valor de la cartera de Suelo

	Superficie bruta m ² - dic. 2023	Edificabilidad m ² - dic. 2023	Edificabilidad m ² - dic. 2022	GAV dic. 2023 M.€ (*)	GAV dic. 2022 M.€ (*)	Var. GAV (%) dic. 2023 s/ dic. 2022
Ordenación	3.601.917	96.155	96.155	8,2	11,4	-28,1%
Planeamiento	2.496.108	952.754	923.035	63,0	60,7	3,8%
Urbanizable	489.901	220.919	237.274	55,3	53,3	3,8%
Finalistas	447.948	461.004	479.694	152,4	171,2	-11,0%
Total	7.035.874	1.730.832	1.736.158	278,9	296,6	-6,0%

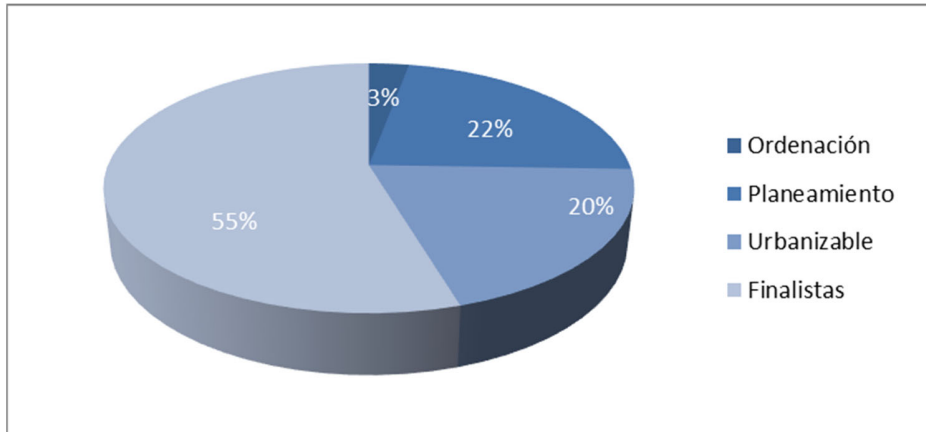
(*) Incluye valoración de la cartera de suelo en soc. patrimoniales por 6,8 M.€, en dic. 2023 y 9,7 M.€ en dic. 2022.

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

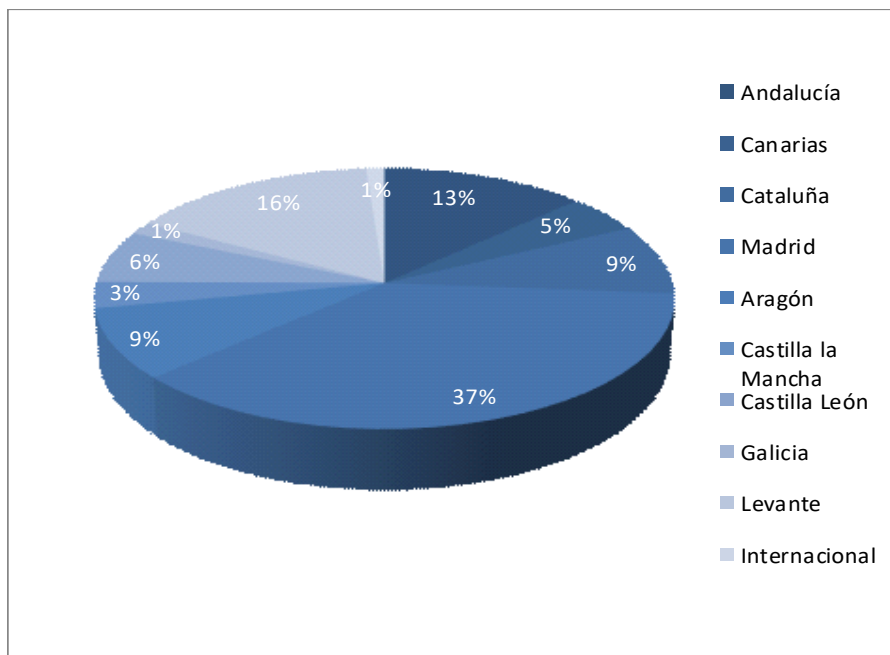
- Alta de 29.719 m² (Planeamiento) por la adquisición de suelo situado en El Molar (Madrid).
- La baja de 23.842 m² (Finalista) y 11.760 m² (Urbanizable) como consecuencia del inicio de tres nuevas promociones "Hato Verde Soul" en Guillena (Sevilla), "Parque del Ensanche III en Alcalá de Henares (Madrid) y "Benevivere" en Valdemoro (Madrid).
- Reclasificación de 3,144 m² (Urbanizable) correspondientes a "Les Vil.Les del Golf F-III-Parcelas" en San Vicent de Montalt (Barcelona).

Distribución GAV Suelos (M.€)

Por situación Urbanística



Por Zonas



8.- VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)

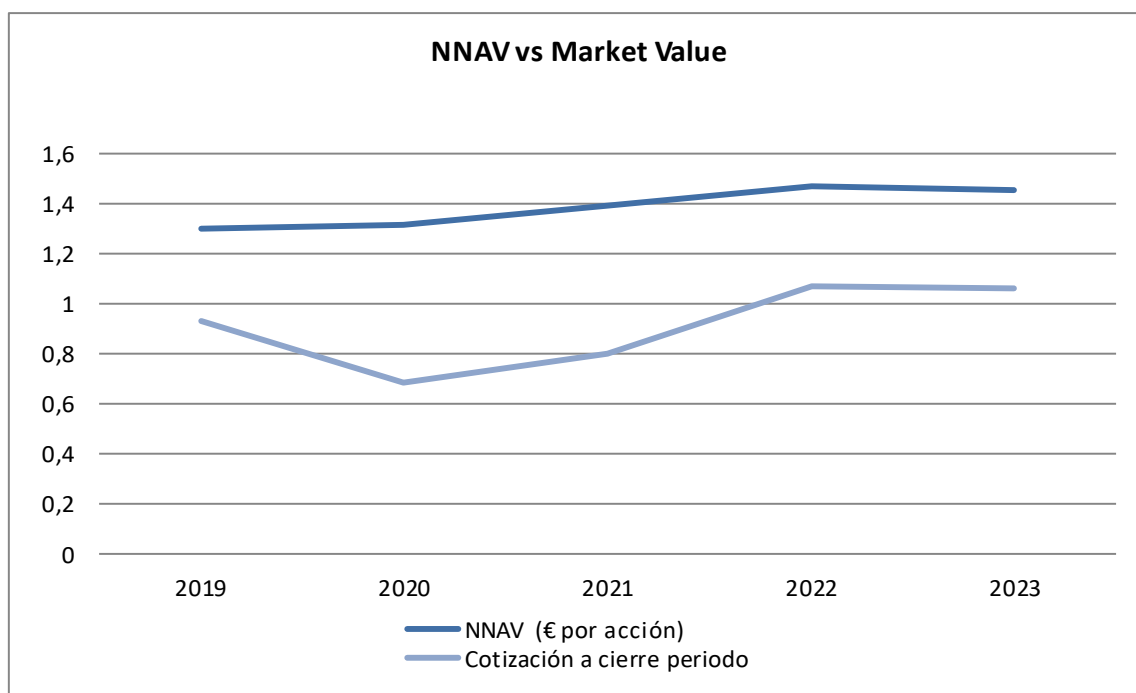
(M.€)	PATRIMONIO		PROMOCIÓN		TOTAL		Var. %
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Valor de Mercado (GAV)	1.549	1.557	348	374	1.897	1.931	-1,8
A deducir							
Minoritarios	-78	-77	-	-19	-78	-96	19,3
Valor mercado participación Realia (1)	1.471	1.480	348	355	1.819	1.835	-0,9
Valor contable a dominio Realia (2)	817	796	326	336	1.143	1.132	1,0
Plusvalías a dominio (1)-(2)	654	684	22	19	676	703	-3,8
A deducir							
Impuestos	-164	-171	-5	-5	-169	-176	4,0
Plusvalías después de impuestos	490	513	17	14	507	527	-3,8
Ajustes NIC 40					-490	-512	
Recursos Propios					1.168	1.177	-0,8
NNAV después de impuestos					1.185	1.192	-0,6
Nº de acciones (descontada autocartera, en millones)					811	811	0,0
NNAV después de impuestos por acción (€/acción)					1,46	1,47	-0,7

- El valor de liquidación neto de Realia (NNAV), a 31 de diciembre de 2023, tras el pago de un dividendo de 0,05€/acción, se sitúa en 1,46 euros por acción, un 0,7% inferior al de diciembre 2022.
- El cálculo del NNAV por acción partiendo del patrimonio neto de los estados financieros consolidados es;

PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A DOMINANTE (M.€)	1.168
Ajustes:	
+ Plusvalías netas Inmovilizado material (uso propio)	-
+ Plusvalías netas Existencias	17
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO (M.€)	1.185
Número acciones (deducida autocartera)	811.089.229
NNAV POR ACCIÓN (euros)	1,46

Evolución del Valor Liquidativo Neto (NNAV)

	2019	2020	2021	2022	2023
NNAV (M.€)	1.064	1.059	1.129	1.192	1.185
NNAV (€ por acción)	1,30	1,31	1,39	1,47	1,46
Cotización a cierre periodo	0,93	0,68	0,80	1,07	1,06
Descuento sobre NNAV	-28%	-48%	-43%	-27%	-27%



9.- NEGOCIO PATRIMONIAL

Rentas – Datos consolidados ⁽¹⁾

(M.€)	2023	2022	Var. (%)
Rentas ⁽²⁾	69,96	66,89	4,6%
Provisión Gastos ⁽²⁾	19,37	20,07	-3,5%
Rtdo. Venta de Inmovilizado	-	1,00	100,0%
Otros Ingresos	0,14	0,28	-50,0%
Total Ingresos	89,47	88,24	1,4%
Gastos comunes edificios ⁽²⁾	-23,42	-23,84	1,8%
Resto Gastos	-3,23	-3,81	15,2%
Total Margen Bruto	62,82	60,59	3,7%
Margen bruto s/rentas (%)	89,8%	90,6%	-0,8%
Dotación (-)/Reversión (+) Provisiones	-1,15	0,14	-946,6%
Margen bruto (ajustado por provisiones)	61,67	60,73	1,6%
Margen bruto ajustado s/rentas (%)	88,2%	90,8%	-2,6%

(1) Los datos de este cuadro son consolidados del negocio. No se incluyen datos de la participación As Cancelas (50%)

(2) Incluyen ingresos y gastos por la actividad de Build to Rent "BTR" por importe de 1,44 M.€ y -0,40 M.€ a dic. 2023 y 0,93 M.€ y -0,21 M.€ a dic. 2022, respectivamente.

- Las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 69,96 M.€ al 31 de diciembre de 2023 (46,0% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 4,6% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (66,89 M.€.), que obedece básicamente a las mayores rentas generadas por actualizaciones contractuales (+4,0%) y al incremento de rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR) (+51,9%).
- El margen bruto del negocio patrimonial se ha incrementado un 3,7% (62,82 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2022 (60,59 M.€), debido al aumento de las rentas (+4,6%) y por la disminución de los gastos de explotación en los edificios (-3,6%), motivado principalmente por la reducción en 2023 de los costes de suministros energéticos.
- El margen bruto ajustado, una vez deducido el impacto de las provisiones del área, se incrementa un 1,6% hasta 61,67 M €, frente a 60,73 M € del ejercicio 2022.
- La ligera caída de los márgenes brutos sobre las rentas en 2023 respecto a 2022, se justifica mayoritariamente por la caída de la ocupación y a la dotación de provisiones realizada en 2023.

Rentas – Datos operativos ⁽¹⁾

(M.€)	2023	2022	Var. (%)
Rentas ⁽²⁾	74,83	71,42	4,8%
Provisión Gastos ⁽²⁾	21,03	21,77	-3,4%
Rtdo. Venta de Inmovilizado	-	1,00	100,0%
Otros Ingresos	0,24	0,28	-14,3%
Total Ingresos	96,10	94,47	1,7%
Gastos comunes edificios ⁽²⁾	-25,17	-25,64	1,8%
Resto Gastos	-4,22	-4,75	11,2%
Total Margen Bruto	66,71	64,08	4,1%
Margen bruto s/rentas (%)	89,1%	89,7%	-0,6%
Dotación (-)/Reversión (+) Provisiones	-1,20	0,26	-561,5%
Margen bruto (ajustado por provisiones)	65,51	64,34	1,8%
Margen bruto ajustado s/rentas (%)	87,5%	90,1%	-2,5%

(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 1,44 M.€ y -0,40 M.€ a dic. 2023 y 0,93 M.€ y -0,21 M.€ a dic. 2022, respectivamente.

- Los ingresos por rentas operativas en el ejercicio del ejercicio 2023 ascienden a 74,83 M.€ con una subida del 4,8% respecto al mismo periodo de 2022 (71,42 M.€), y que obedece básicamente a las mayores rentas generadas por actualizaciones contractuales (+4,0%) y a las mayores rentas generadas por la nueva actividad residencial Build to Rent (BTR) (51,9%)
- El margen bruto del negocio patrimonial operativo se ha incrementado un 4,1% (66,71 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2022 (64,08 M.€), debido al aumento de las rentas (+4,8%), y por la disminución de los gastos de explotación en los edificios motivado principalmente por el impacto de los costes energéticos (-3,3%).
- El margen bruto ajustado, una vez deducido el impacto de las provisiones del área, se incrementa un 1,8% hasta 65,51 M €, frente a 64,34 M € del ejercicio 2022.
- La ligera caída de los márgenes brutos sobre las rentas en 2023 respecto a 2022, se justifica mayoritariamente por la caída de la ocupación y a la dotación de provisiones realizada en 2023.

Ingresos por Rentas operativas ⁽¹⁾

Rentas por usos

(M.€)	2023	2022	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. Dic. 2023 (%)	Ocup. Dic. 2022 (%)
Oficinas	51,71	49,06	5,4%	224.749	89,9%	92,1%
CBD	25,90	24,17	7,2%	82.439	94,7%	95,6%
BD	9,01	8,42	7,0%	42.653	99,0%	93,3%
Periferia	16,80	16,47	2,0%	99.656	82,0%	88,7%
Centros Comerciales	20,25	19,92	1,7%	136.719	89,5%	90,1%
Residencial (B.T.R.)	1,23	0,81	51,9%	35.095	69,4%	100,0%
Otros	1,64	1,63	0,6%	42.411	100,0%	100,0%
Total Ingresos	74,83	71,42	4,8%	438.974	89,1%	92,4%

(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%).

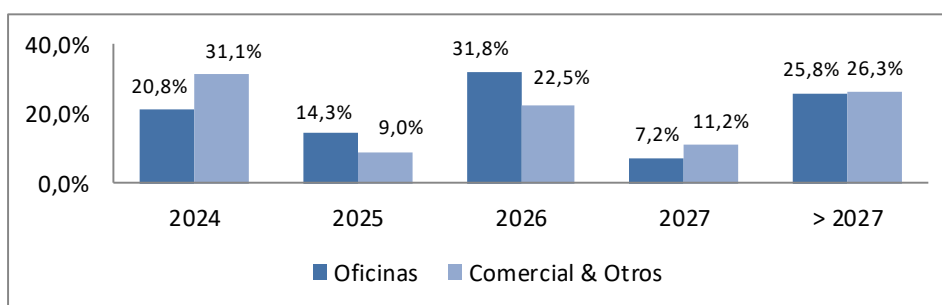
- La ocupación global de los inmuebles en explotación, incluyendo la sociedad consolidada por el método de la participación (As Cancelas Siglo XXI, SL), se sitúa en el 89,1% a diciembre 2023 frente al 92,4% de diciembre 2022, que supone una disminución interanual del 3,3%. Este descenso se debe principalmente a la incorporación de los dos activos residenciales, destinados al alquiler, en el segundo semestre de 2023, uno alquilado al 100% y el otro que se encuentra en fase de comercialización tiene una edificabilidad de 20.435 m² y se encuentra alquilado al 46%. Sin considerar los activos residenciales, el porcentaje de ocupación de los activos de uso terciario al cierre de 2023 se sitúa en el 90,8% frente al 92,2% de diciembre 2022, que supone una disminución interanual del 1,4%.
- El porcentaje de ocupación de las Oficinas disminuye en un 2,2% a diciembre de 2023 respecto al mismo periodo del ejercicio 2022, debido principalmente al impacto en las oficinas de periferia (-6,7%), donde la tipología de arrendatarios de carácter tecnológico ha reducido espacios por las nuevas tendencias de teletrabajo. A pesar de la disminución del porcentaje de ocupación, los ingresos por alquileres de oficinas se han incrementado un 5,4%.
- El porcentaje de ocupación de los Centros Comerciales ha disminuido en un 0,6% (820 m² s.b.a) a diciembre de 2023 respecto al mismo periodo del 2022, debido a la salida puntual de inquilinos, cuyos espacios se encuentran en comercialización. A pesar de ello, los ingresos por rentas han aumentado un 1,7%.
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), habiendo incorporado en este ejercicio los dos proyectos que tenían en curso en 2022, el primero de 43 viviendas inició su explotación en julio de 2023 y el segundo de 152 viviendas que inició su explotación en octubre de 2023, gestionando a 31 de diciembre de 2023 un total de 280 viviendas en Tres Cantos (Madrid), frente a las 85 viviendas en explotación en el mismo periodo de 2022. La ocupación global de los inmuebles de uso residencial al cierre de 2023 se sitúa en el 69,4%, frente al 100,0% de diciembre 2022. La sociedad espera alcanzar una ocupación superior al 90% a lo largo del primer semestre 2024.

Los ingresos por rentas de la actividad Residencial Build to Rent (BTR) en el ejercicio del ejercicio 2023 ascienden a 1,23 M.€ con una subida del 51,9% respecto al mismo periodo de 2022 (0,81 M.€), y obedece a la incorporación de los dos edificios comentados en el párrafo anterior.

Rentas por ciudades

(M.€)	2023	2022	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. Dic. 2023 (%)	Ocup. Dic. 2022 (%)
Madrid	53,70	51,38	4,5%	282.853	87,6%	93,1%
CBD	26,85	25,11	6,9%	77.495	96,8%	96,9%
BD	10,17	9,99	1,8%	49.896	99,1%	94,3%
Periferia	15,45	15,47	0%	120.367	82,4%	89,5%
Residencial (B.T.R.)	1,23	0,81	51,9%	35.095	69,4%	100,0%
Barcelona	7,35	6,88	6,9%	32.325	93,6%	93,2%
Resto	13,78	13,16	4,7%	123.796	91,2%	90,9%
Total Ingresos	74,83	71,42	4,8%	438.974	89,1%	92,4%

- Respecto al nivel de rentas, observamos un repunte del 4,5% en Madrid, a pesar de la bajada de ocupación producida principalmente en la periferia y el BtR ; con incrementos en todas las zonas, salvo en la periferia que se mantienen, En Barcelona se incrementen un 6,9% favorecido por el incremento de ocupación . En el resto de ubicaciones tenemos un 4,7% de incremento con prácticamente el mismo nivel de ocupación.

Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas


10.- NEGOCIO RESIDENCIAL (PROMOCION Y SUELO)

(M.€)	2023	2022	Var. (%)
<u>Ingresos</u>			
Promoción y suelo	57,51	41,88	37,3%
Otros	1,07	0,68	57,4%
Total Ingresos	58,58	42,56	37,6%
<u>Gastos</u>			
Costes venta	-45,81	-47,15	2,8%
Resto costes	-2,35	-2,70	13,0%
Total Gastos	-48,16	-49,85	3,4%
Margen bruto	10,42	-7,29	242,9%
Aplicación/Reversión Provisiones	-9,32	24,16	-138,6%
Margen bruto (ajustado por provisiones)	1,10	16,87	-93,5%
Margen bruto ajustado s/ingresos totales (%)	1,9%	39,6%	-37,8%

Promoción residencial

- El total de ingresos del área de promoción y suelo a 31 de diciembre de 2023 han ascendido a 58,58 M.€ (+37,6%), frente a 42,56 M.€ del mismo periodo de 2022.
- Durante el ejercicio 2023, se ha iniciado las entregas de dos promociones nuevas, además de continuar con las entregas del stock del producto terminado en las distintas promociones; habiéndose entregado a 31 de diciembre de 2023 un total de 143,5 unidades por un importe de 57,51 M.€, frente a 41,88 M.€ de 2022 que correspondían a 97,5 unidades por importe de 29,37 M.€ y a la venta de suelo por importe de 12,50 M.€, este último supuso un impacto positivo en el resultado de explotación de 2,83 M.€ .
- La distribución de las unidades entregadas por delegaciones territoriales a diciembre de 2023 y 2022 es;

Delegaciones	2023		2022	
	Nº Unidades	Ingresos (M.€)	Nº Unidades	Ingresos (M.€)
Madrid/Centro	69,0	23,64	26,0	9,39
Levante	-	0,02	18,0	7,23
Cataluña	68,5	32,70	40,5	10,28
Andalucía	6,0	1,15	13,0	2,47
Total	143,5	57,51	97,5	29,37

- El margen bruto de la actividad de promoción a 31 de diciembre de 2023 asciende a 10,42 M.€ que supone un 17,8% s/ los ingresos totales de la actividad, frente a los -7,29 M.€ (-17,1% s/ los ingresos totales del área) del mismo periodo del ejercicio 2022 que se vio penalizado por la venta del suelo ubicado en Pinto (Madrid).

Teniendo en cuenta la mayor dotación de provisiones asociadas a la actividad en 2023 el margen bruto ajustado cae a 1,10 M.€ que supone un 1,9% s/ los ingresos totales del área, frente a los 16,87 M.€ (39,6% s/ los ingresos totales del área) del mismo periodo del ejercicio 2022, donde se produjo una reversión de provisión por la venta del suelo ubicado en Pinto (Madrid).

- Realia cuenta a 31 de diciembre de 2023 con un stock de 401,5 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 80 de ellas se encuentran reservadas o vendidas. Además, cuenta con 25 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

Datos de comercialización	2023	2022	Var. (%)
Reservas brutas			
Número de unidades	137,5	128,5	7,0%
M.€	51,41	47,43	8,4%
Entregas periodo			
Número de unidades	143,5	97,5	47,2%
M.€	57,51	29,37	95,8%
Reservas/Ventas pendientes entrega			
Número de unidades	80,0	93,5	-14,4%
M.€	30,54	40,99	-25,5%
Cartera total disponible pendiente de venta			
Producto terminado			
Número de unidades	63,5	85,5	-25,7%
Producto en curso			
Número de unidades	258,0	93,0	177,4%

Cartera de Suelo

- Realia cuenta, a 31 de diciembre de 2023, con una cartera de suelo, en sus distintos estadios urbanísticos, de 7.035.874 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.730.832 m² edificables. El 26,6% de ellos son suelos finalistas y el 51,9% están en Madrid:

Distribución Cartera de Suelo (edificabilidad en m²)

	Edificabilidad (m²)		Edificabilidad (m²)
Ordenación	96.155	Andalucía	161.909
Planeamiento	952.754	Canarias	18.541
Urbanizable	220.919	Cataluña	72.951
Finalistas	461.004	Madrid	897.981
Total	1.730.832	Aragón	154.508
		Castilla la Mancha	222.648
		Castilla León	64.019
		Galicia	6.184
		Levante	121.179
		Internacional	10.912
		Total	1.730.832

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

- Alta de 29.719 m² (Planeamiento) por la adquisición de suelo situado en El Molar (Madrid).
- La baja de 23.842 m² (Finalista) y 11.760 m² (Urbanizable) como consecuencia del inicio de tres nuevas promociones “Hato Verde Soul” en Guillena (Sevilla), “Parque del Ensanche III en Alcalá de Henares (Madrid) y “Benevivere” en Valdemoro (Madrid).
- Reclasificación de 3.144 m² (Urbanizable) correspondientes a “Les Villes del Golf F-III-Parcelas” en San Vicent.

11.- RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Durante el año 2023 la economía española tuvo un comportamiento mejor del previsto con un incremento del PIB del 2,5%, basado en el impulso del consumo tanto público como privado, si bien desde hace unos meses se perciben síntomas de desaceleración.

Para 2024, se prevé un avance del PIB del 1,5%, las previsiones parten de la hipótesis de un mantenimiento de los precios energéticos en torno a sus niveles actuales. Por otra parte, al impacto de la política monetaria se une ahora la fiscal, dejando atrás el importante impulso expansivo de los últimos años (el único apoyo coyuntural que permanece procederá de los fondos europeos). Finalmente, el contexto exterior seguirá siendo relativamente

desfavorable, por la atonía de los intercambios a nivel global y la persistencia de fuertes incertidumbres geopolíticas.

Habida cuenta del menor tirón de la demanda, y de la ausencia de un nuevo shock energético, la desinflación debería afianzarse en 2024 y creará un terreno propicio al descenso de los tipos de interés a partir del segundo semestre. Se estima un descenso del Euribor a finales de año hasta el 3%. Si bien se trata todavía de valores contractivos, el cambio de tendencia favorecerá una progresiva mejora de las expectativas económicas en el transcurso del año tanto en España como en el resto de la zona euro.

Todo ello debería generar un efecto de arrastre favorable de cara al año que viene. Se prevé que el crecimiento del PIB se eleve hasta el 2% en 2025. La inversión debería recuperar algo de dinamismo, gracias al cambio de tendencia en los tipos de interés y al bajo nivel de endeudamiento de las empresas.

En todo caso, España seguirá creciendo por encima de la media europea.

La tasa general de inflación ha cerrado 2023 al 3,1% frente al 5,7% del 2022, debido principalmente al impacto de la reducción de los costes energéticos. La inflación subyacente, por su parte, mantiene una tendencia descendente situándose en diciembre en un 3,8% frente al 7% del año 2022. Este proceso de desescalada de la inflación parece que continuará, aunque en 2024 estará condicionada, entre otros, por el calendario de retirada de las medidas anti-inflación tomadas por el gobierno.

Las incertidumbres acerca de las perspectivas macroeconómicas de la economía española y europea, a corto y a medio plazo, sigue siendo elevada. Entre las distintas fuentes de incertidumbre existentes, destacan:

- La persistencia de fuertes incertidumbres geopolíticas, derivadas de la invasión de Ucrania, el conflicto Israel-palestino y la intensificación de las tensiones en torno al mar Rojo podría desencadenar una nueva disrupción de las cadenas de suministro y de los intercambios comerciales, dificultando el proceso de desinflación, algo que de persistir podría generar un nuevo incremento de costes de producción.
- Ante el riesgo de interrupción de la desescalada de los precios, el BCE podría demorar el recorte de tipos. Un encarecimiento de los costes financieros más pronunciado de lo que se contempla en el escenario actual plantearía un riesgo mayor de impago para los sectores más vulnerables e inestabilidad en los mercados financieros.
- 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.
- Por otra parte, si bien la deuda privada ha alcanzado valores reducidos a nivel agregado, algunas empresas y sectores se enfrentan a cargas financieras elevadas, en un contexto de tipos de interés altos en relación a la era de relajación monetaria. Finalmente, preocupa la atonía de la inversión en bienes de equipo, una circunstancia que no ayuda a alentar las perspectivas de crecimiento de la productividad de la economía española, y que plantea un desafío de cara al impacto macroeconómico de los fondos europeos.
- Las dificultades para valorar la intensidad que el impacto del tensionamiento monetario introducido hasta la fecha podría tener sobre el crecimiento del PIB, la evolución de los precios y el comportamiento de los mercados financieros.
- La incertidumbre acerca de la velocidad de la transmisión de las recientes reducciones de precios de algunas materias primas a los precios del conjunto de la cesta del consumo, se espera, que la traslación del abaratamiento sea incompleta y relativamente lenta.

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

A pesar de las de las dificultades del actual entorno macroeconómico en el que nos encontramos, se espera que en 2024 se produzca:

- a) Mantenimiento de la venta de vivienda nueva, que permite continuar con las promociones en marcha. El endurecimiento en el acceso a la financiación puede provocar que se alarguen los plazos de venta y, consecuentemente, que se produzca un ajuste en los precios.
- b) El inicio de los nuevos proyectos, estará condicionado por la rentabilidad que ofrezcan, el incremento de los costes de construcción debido al espiral inflacionista que hemos vivido ha impactado en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales y su impacto final en la demanda.
- c) La evolución del mercado será dispar, según las distintas zonas geográficas, localizaciones y tipologías de producto, en función de donde la demanda quiere situarse y en qué tipo de producto.
- d) Escasa y selectiva financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del mismo. Asimismo, aumentarán las dificultades y requisitos exigibles a los compradores para el acceso a la financiación de sus viviendas, donde las entidades financieras pondrán especial hincapié en la solvencia del comprador y en la rentabilidad de la operación propuesta.
- e) Poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- f) Consolidación de otros agentes financieros, como fuentes de financiación alternativa, y que pueden entrar en determinados proyectos, a los que les piden unas altas rentabilidades y unas tasas de interés muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.
- g) 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, e incluso algunos de los “players” estén desinvirtiendo en este segmento de actividad. Durante 2023, se aprobó la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, y recoge entre otras modificaciones, la limitación del precio de los alquileres, la creación de un nuevo índice de revisión de precios y la regulación de los plazos de descalificación de la vivienda protegida. Esta Ley puede tener una incidencia negativa en el desarrollo de futuros proyectos de la actividad del alquiler residencial en el Grupo Realía.

Uno de los principales mercados donde opera el Grupo Realía es en la Comunidad de Madrid donde está previsto incrementar en 2024 el precio del módulo de vivienda protegida que permitirá a los promotores hacer viables nuevos proyectos que aumenten la oferta de vivienda en el futuro, también se están dando luz verde a distintos ámbitos urbanísticos que incrementaran el dinamismo en el sector, tanto promoviendo nuevos proyectos como generando suelo urbano que permitan el incremento de la oferta, por último indicar que se van a iniciar actuaciones de colaboración público-privada para poner en el mercado vivienda destinada a un alquiler asequible.

- h) En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales) la incidencia del Covid-19 ha sido determinante para que pensemos hacia donde van las tendencias del futuro, y que van cambiando los actuales modelos de negocio y por tanto de las necesidades de espacio donde desarrollarlo. El escenario previsible sería: 1) las rentas se mantendrán en oficinas y en los centros comerciales iría teniendo más peso la renta variable ligada a las ventas de los operadores 2) Los volúmenes de contratación de espacios tenderán a ser estables o con ligera tendencia a la baja tanto en oficinas (teletrabajo, desempleo...) como en locales y centros comerciales (bajada del consumo, @comerce....) y 3) Aparición de nuevas relaciones contractuales con los inquilinos, donde se incorporarán en los contratos la flexibilidad de los espacios contratados, así como la duración más corta de los contratos y la inclusión de cláusulas anti situaciones excepcionales (Covid-19 o similares).
- i) En línea con lo expuesto en el punto h, será necesario que los arrendadores tengan que introducir nuevas técnicas de gestión de los activos y en alguno de los casos adecuar los mismos a las nuevas demandas de espacio y necesidades de los arrendatarios, para ello, se deberán acometer inversiones en capex y actuaciones en la mayoría de los activos destinados al alquiler, para adecuarlos a las nuevas tendencias de digitalización, sostenibilidad y eficiencia de los mismos.
- j) Tendencia a la baja en la valoración de los activos inmobiliarios destinados a oficinas, por la bajada en niveles de ocupación y de inversión en este segmento. El resto de activos se espera hayan culminado la penalización en su valoración y se encaminen a una zona de estabilidad o ligero repunte.
- k) 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 desinflacionista 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

El Grupo Realia estima que sus esfuerzos los debe encaminar en las tres líneas de negocio que actualmente desarrolla directamente o a través de sus sociedades participadas. En el área patrimonial, donde su excepcional portfolio inmobiliario, consolidado con la adquisición del 37,1% de la sociedad Hermanos Revilla (sociedad absorbida por Planigesca), le hace tener una posición destacada; pero deberá acometer las actuaciones descritas en el punto i) y actuar contra los riesgos del segmento de oficinas. En el área de promociones, se deberá estar atento a la evolución de la demanda, su localización y la tipología de los productos demandados, con objeto de poder adecuar nuestros nuevos proyectos de promociones y analizar su viabilidad y su rentabilidad, sobre todo estando atentos a los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros), acometiendo estos proyectos cuando el riesgo de comercialización, así como el de rentabilidad tengan visibilidad y puedan acotarse; y por último en el desarrollo y explotación de promociones destinadas al alquiler residencial se debe estar atento a todo el cambio regulatorio y sus posibles impactos en la rentabilidad y seguridad jurídica de negocio.

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 socio-económica y/o sanitaria que afectara al negocio, podrá acudir al mercado financiero 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 ejercicio del ejercicio 2023 en 1,06 euros, con una bajada del 0,93% respecto al precio de cierre del ejercicio 2022.

	31/12/2023
Cotización al cierre (€ / acción)	1,06
Capitalización bursátil al cierre (€)	869.481.639
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,095
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,982
Cotización media del periodo (€ / acción)	1,0438
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	58,7
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	56

13.- HECHOS POSTERIORES

- El 18 de enero de 2024 el Tribunal Constitucional (TC) ha dictado Sentencia que declara la inconstitucionalidad de determinadas medidas que fueron introducidas en el Impuesto sobre Sociedades por el Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre (RDL 3/2016), al considerarse inadecuado el vehículo normativo empleado para su aprobación. En particular, las modificaciones del impuesto sobre sociedades enjuiciadas son: la fijación de topes más severos para la compensación de bases imponibles negativas; la introducción ex novo de un límite a aplicación de las deducciones por doble imposición; y la obligación de integrar automáticamente en la base imponible los deterioros de participaciones que hayan sido deducidos en ejercicios anteriores.

Los principales impactos que la declaración de inconstitucionalidad del Real Decreto Ley 3/2016 han tenido en la determinación del impuesto sobre Sociedades del Grupo Realia son:

- Ampliación del límite de compensación al 70%, que permite incrementar la aplicación créditos fiscales activados.
- Reestimar la recuperabilidad de los créditos fiscales que le ha permitido activar nuevos créditos fiscales por importe de 15 M.€

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 ajustado por la dotación de amortización, los deterioros y resultados por enajenación de inmovilizado, y por la variación de provisiones.

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

Resultado (Beneficio o Pérdida) de explotación ajustado por la dotación de amortización, los deterioros y resultados por enajenación de inmovilizado, y por la variación de provisiones no asociadas al activo circulante.

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 (Tinsa y CBRE).

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 actual bruta anualizada (CBRE) dividida entre el valor de los activos según CBRE.

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.