

REALIA



RESULTADOS 2025

24 de febrero 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 Residencial**
- 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

INTRODUCCIÓN

- La información financiera incluida en el presente informe de resultados recoge la operación de fusión inversa aprobada el 23 de junio de 2025 en la Junta General de Realia Business S.A. y FCyC, S.A, en base a la cual Realia Business absorbe a su matriz FCyC y ésta transmite en bloque todo su patrimonio a título universal quedando subrogada Realia Business en todos sus bienes, derechos y obligaciones. Los efectos de la fusión inversa se retrotraen al 1 de enero de 2025. Adicionalmente, se han elaborado unos estados financieros proformas a 31 de diciembre de 2024 que permitan comparar la información de ambos ejercicios.

INGRESOS Y RESULTADOS

- Realia ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio de 2025 de 325,26 M.€, frente a los 319,84 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2024 (+1,7%).
- La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2024, ha sido:

Patrimonio: 146,42 M.€ (+4,2%)

Promociones: 177,66 M.€ (-0,3%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 1,18 M.€ (+6,9%, respecto año anterior).

En el área de patrimonio el incremento de los ingresos del 4,2% respecto al mismo periodo de 2024, se justifica por; a) el impacto positivo de la subida del 3,8% de las rentas (+4,54 M.€); b) los mayores ingresos por repercusión de gastos comunes a los arrendatarios del 5,9% (+1,26 M.€).

En el área de promoción, los ingresos han disminuido un 0,3% (-0,57 M.€) respecto a diciembre de 2024, que es debido a menores operaciones de venta de suelo (-17,72 M.€), menores ingresos atípicos en promoción y suelo (-1,44 M.€) y que contrarrestan el aumento de los ingresos en las entregas de viviendas/locales (+18,59 M.€).

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

- Los gastos operacionales (incluyen provisiones asociadas al activo circulante) han alcanzado 165,65 M.€ con un incremento del 7,9% respecto a diciembre de 2024 (153,49 M. €); este incremento en los gastos obedece a:
 - El incremento del número de unidades entregadas.
 - Aumento de los costes de explotación de los edificios en arrendamiento.
 - El menor coste de venta de suelo en el área de promoción.
- Los gastos generales se sitúan en 9,64 M.€, con un incremento del 3,7% respecto al mismo periodo del 2024 (+0,34 M.€).

- El Resultado Bruto de Explotación “EBITDA” (incluyendo las provisiones asociadas al activo circulante por importe de 52,66 M.€ y 16,15 M.€ en los ejercicios 2025-2024) disminuye un 4,5%, situándose en 149,98 M.€, frente a los 157,05 M.€ del ejercicio 2024, debido principalmente a la menor aportación de las operaciones de venta de suelo (-9,03 M.€.), respecto al ejercicio 2024.
- 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 2025, ha supuesto un resultado positivo de 23,22 M.€, frente a los 4,71 M.€ positivos del ejercicio 2024.
- El resultado financiero en el ejercicio 2025 ha sido negativo por importe de 27,87 M.€, frente a un importe negativo de 38,54 M. € del mismo periodo de 2024. Esta variación positiva interanual de 10,67 M.€, es debido principalmente a la reducción del endeudamiento financiero bruto y al ajuste de los tipos de interés.
- El resultado de las sociedades puestas en equivalencia a 31 de diciembre de 2025 asciende a 6,94 M.€ frente a -9,80 M.€ del ejercicio anterior. Este incremento se debe principalmente a la mejor aportación de los resultados obtenidos por la sociedad participada Metrovacesa S.A., ajustados por las plusvalías ya afloradas por Realia en 2023, con motivo del cambio en el método de consolidación.
- En resumen, el beneficio antes de impuestos a diciembre de 2025 asciende a 151,89 M.€, frente a los 113,17 M.€. en el mismo periodo de 2024 (+34,2%). Este incremento se origina principalmente por:
 1. Mayor resultado por valoración de los activos patrimoniales (+18,51 M.€).
 2. A la disminución del resultado financiero negativo (+10,67 M.€).
 3. Al mejor resultado de la puesta en equivalencia (+16,74 M.€).
 4. Al menor EBITDA (-7,07 M.€), justificado por la menor aportación de las operaciones de venta de suelo (-9,03 M.€.), respecto al ejercicio 2024.
- El gasto por impuesto a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en -20,97 M.€ tras el reconocimiento e incorporación de un ajuste negativo en la base imponible por la resolución judicial de liquidación de una sociedad participada, que ha generado un ingreso por I.S. de 15,4 M.€.
- El BDI a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 130,92 M.€, lo que supone un incremento del 71,4% respecto a los 76,36 M.€ del mismo periodo de 2024.
- El Resultado Neto atribuible alcanzó 129,40 M.€ a 31 de diciembre de 2025, un 74,3% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2024 (74,24 M.€), debido a lo expuesto en el apartado Beneficio Antes de Impuestos, Impuesto sobre Sociedades y a la compra a minoritarios del 12,6% de la sociedad Planigesa.

ENDEUDAMIENTO

- A 31 de diciembre de 2025, el Grupo Realia tienen una deuda financiera neta de 680,39 M.€, frente a los 795,77 M.€ de diciembre de 2024 (-14,5%).
- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 816,06 M.€ a 31 de diciembre de 2025, frente a los 925,81 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2024 (-11,9%), y una tesorería y equivalentes a 31 de diciembre de 2025 que asciende a 135,67 M.€, frente a los 130,04 M.€ de diciembre de 2024 (+4,3%). Esta tesorería y equivalente se destinará: al repago de la deuda, la finalización de las promociones en curso, inicio de nuevas promociones, la realización de capex de los actuales activos que permitan cubrir las exigencias de los arrendatarios en cuanto a sostenibilidad y bienestar (tecnología, salud laboral...), incremento de la inversión en BtR y al desarrollo de nuevos proyectos, adquisición de suelos y oportunidades de inversión.
- El resultado financiero en el ejercicio 2025 ha sido negativo por importe de 27,87 M.€, frente a un importe negativo de 38,54 M. € del mismo periodo de 2024. Esta variación positiva interanual de 10,67 M.€, se justifica principalmente a la reducción del endeudamiento financiero bruto y a la caída de los tipos de interés.
- Con fecha 16 de enero de 2025 la sociedad del Grupo, Realia Patrimonio, ha firmado con las entidades financieras prestamistas la novación del préstamo sindicado, por importe de 414,2 millones de euros, estableciendo un nuevo vencimiento en octubre de 2029.
- Tras la de fusión inversa realizada en junio de 2025, en base a la cual Realia Business absorbe a su matriz FCyC., en el mes de julio de 2025 se cancela un préstamo que FCyC mantenía con una entidad de crédito por 200 M.€, mediante un nuevo préstamo concedido por la matriz Inmocemento por 130 M.€ y el resto con excedente de tesorería.
- A fecha 31 de diciembre de 2025, la sociedad del Grupo, Realia Patrimonio, tiene contratada coberturas por el 75% del préstamo sindicado 300,86 M € hasta el vencimiento de la deuda en octubre de 2029.
- El tipo medio ponderado de los préstamos se sitúa en el 2,83% (incluyendo derivado) a 31 de diciembre de 2025, frente al 3,18% en el mismo periodo del año 2024.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- Los ingresos del área patrimonial por alquileres de los inmuebles de Realia ascienden a 146,42 M.€ al 31 de diciembre de 2025, con un aumento del 4,2% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (140,49 M.€.), que se justifica por; a) impacto positivo de la subida del 3,8% de las rentas (+4,54 M.€); b) los mayores ingresos por repercusión de gastos comunes a los arrendatarios del 5,9% (1,26 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 94,4% a diciembre de 2025 frente al 93,2% de diciembre de 2024.
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), teniendo a 31 de diciembre de 2025 y 2024 un total de 280 viviendas en Tres Cantos (Madrid).
La ocupación global de los inmuebles destinados a la actividad Built to Rent (BTR) se sitúa a diciembre de 2025 en un 99,6%, frente al 98,9% de diciembre de 2024.
- Este ejercicio 2025 el Grupo ha iniciado, sobre un suelo de su propiedad, el desarrollo de un nuevo proyecto para la construcción de 198 viviendas destinadas al alquiler (Build to Rent) en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), con una inversión total prevista de 42,7 millones de euros (2,23 millones de euros incurridos a 31 de diciembre de 2025). La puesta en explotación está prevista en el tercer trimestre de 2028.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- A 31 de diciembre de 2025 se han entregado 324 unidades por un importe de 170,53 M. €, frente a las 293 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2024 por importe de 151,93 M.€. en las distintas promociones.
- Realia cuenta a 31 de diciembre de 2025 con un stock de 1.269 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 920,5 de ellas se encuentran reservadas o vendidas (72,5% del total del stock). Además, cuenta con 24 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial. Al cierre del ejercicio, el Grupo tiene unidades reservadas o vendidas que proporcionan una cobertura del 81,2% y del 51% de las entregas previstas para los ejercicios 2026 y 2027 respectivamente.
- La cartera de suelo actual de Realia, en sus distintos estadios urbanísticos, asciende a 12.157.460 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 2.210.581 m².

2.- RESUMEN DATOS FINANCIEROS

(Millones de euros)	2025	2024	Var. (%)
Ingresos Explotación	325,26	319,84	1,7
Ingresos patrimonio	146,42	140,50	4,2
Ingresos promociones	177,66	178,23	-0,3
Ingresos servicios y otros	1,18	1,11	6,9
Resultado Bruto de Explotación	149,98	157,05	-4,5
Resultado valoración Inv. Inmobiliarias V. Razonable	23,22	4,71	393,4
Resultado Financiero	-27,87	-38,54	-27,7
BDI	130,92	76,36	71,4
Resultado Neto atribuible	129,40	74,24	74,3
Deuda Financiera Neta	680,39	795,77	-14,5
Nº Acciones ⁽¹⁾	1.509,59	1.509,59	0,0
Beneficio por acción (€) ⁽²⁾	0,086	0,049	16,3

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

(2) El beneficio por acción a cierre de ejercicio 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	2025	2024	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 (%)	94,7%	93,5%	1,3
- Uso terciario (Oficinas, Centros Comerciales y otros)	94,4%	93,2%	
- Uso residencial (BTR)	99,6%	98,9%	
Área de Promociones			
Unidades (viviendas y locales) entregadas			
M. €	170,53	151,93	12,2
Unidades	324	293	10,6
Venta de suelo	6,64	24,36	-72,7

Número de Empleados	2025	2024	Var. (%)
Totales ⁽¹⁾	81	95	-14,7
Realia Business	65	63	3,2
Realia Patrimonio	8	6	33,3
Jezzine	2	2	0,0
Planigesa ⁽¹⁾	6	24	-75,0

(1) El ejercicio 2024 incluía 18 personas vinculadas a recepción y conserjería de los activos en alquiler.

4.- CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(M.€)	2025	2024	Var. (%)
Ingresos Totales Explotación	325,26	319,84	1,7
Rentas	123,19	118,65	3,8
Provisión Gastos	22,79	21,53	5,9
Promoción y suelo	177,17	176,29	0,5
Servicios	1,19	1,11	7,0
Otros ingresos (promoción y patrimonio)	0,93	2,25	-58,6
Margen Bruto	159,62	166,34	-4,0
Alquileres	115,02	111,70	3,0
Promoción y suelo	47,03	55,12	-14,7
Servicios y otros	-2,43	-0,48	-404,4
Costes Estructura	-9,64	-9,30	-3,7
Resultado Bruto de Explotación	149,98	157,05	-4,5
Amortizaciones, deterioros y otros resultados	-0,38	-0,25	-55,1
EBIT	149,60	156,80	-4,6
Resultado valoración Inv. Inm. V. Razonable	23,22	4,71	393,4
Resultado financiero neto	-27,87	-38,54	27,7
Puesta en equivalencia	6,94	-9,80	170,8
Beneficio antes de Impuestos	151,89	113,17	34,2
Impuestos	-20,97	-36,81	43,0
Beneficio después de Impuestos	130,92	76,36	71,4
Socios externos	1,52	2,12	-28,2
Beneficio Neto Atribuible	129,40	74,24	74,3

- Los ingresos totales de explotación a 31 de diciembre de 2025 han alcanzado 325,26 M.€, aumentando un 1,7% frente al mismo periodo del ejercicio 2024 (319,84 M.€). Las principales variaciones son:

- Menores ingresos por ventas de suelos, a 31 de diciembre de 2025 los ingresos por este concepto han ascendido a 6,64 M. € frente a 24,36 M. € del mismo periodo del año anterior.
- Mayores ingresos en la entregadas de viviendas/locales de las distintas promociones, a 31 de diciembre de 2025 se han obtenido unos ingresos de 170,53 M. € por la entrega de 324 unidades, frente a 151,93 M.€. por la entrega de 293 unidades en el mismo periodo de 2024.
- Mayores ingresos por las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales que ascienden a 123,19 M.€ al 31 de diciembre de 2025, con un aumento del 3,8% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (118,65 M.€.), que obedece básicamente a la actualización de rentas por el IPC y por los mayores ingresos en la actividad Build to Rent (BTR) (+0,43 M.€), así como la mayor ocupación media de los activos en 2025 (+0,3%).

La provisión de gastos repercutidos a los arrendatarios asciende a 22,79 M.€ a 31 de diciembre de 2025, frente a 21,53 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2024, lo que representa un incremento del 5,9%.

- Respecto a las provisiones, en el ejercicio 2025 se ha producido una reversión neta de +52,66 M.€, frente a una reversión neta de +16,15 M.€ en el mismo periodo de 2024. Los movimientos más significativos son:

Desglose Provisiones (M.€)	2025		2024	
	Área Promoción y suelo	Área Patrimonio	Área Promoción y suelo	Área Patrimonio
Producto terminado residencial / Venta suelo	55,43	-	17,82	-
Suelos y obra en curso	-0,85	-	8,42	-
Otros (clientes, litigios, garantía decenal, etc.)	-1,34	-0,58	-10,38	0,29
Total Provisiones por área	53,24	-0,58	15,86	0,29
Total Provisiones	52,66		16,15	

- El Resultado Bruto de Explotación “EBITDA” (incluyendo las provisiones asociadas al activo circulante por importe de 52,66 M.€ y 16,15 M.€ en los ejercicios 2025-2024) disminuye un 4,5%, situándose en 149,98 M.€, frente a los 157,05 M.€ del ejercicio 2024, debido principalmente a la variación negativa de los resultados obtenidos en la venta de suelo por -9,03 M.€.
- 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 2025, ha supuesto un resultado positivo de 23,22 M.€, frente a los 4,71 M.€ positivos del ejercicio 2024.

- El resultado financiero en el ejercicio 2025 ha sido negativo por importe de 27,87 M.€, frente a un importe negativo de 38,54 M. € del mismo periodo de 2024. Esta variación positiva interanual de 10,67 M.€, se justifica por una disminución de 9,69 M.€ de coste financiero ordinario debido principalmente a la reducción del endeudamiento financiero bruto y al ajuste de los tipos de interés.
- El resultado de las sociedades puestas en equivalencia a 31 de diciembre de 2025 asciende a 6,94 M.€ frente a - 9,80 M.€ del ejercicio anterior. Este incremento se debe principalmente a la mejor aportación de los resultados obtenidos por la sociedad participada Metrovacesa S.A., ajustados por las plusvalías ya afloradas por Realia en 2023, con motivo del cambio en el método de consolidación.
- En resumen, el beneficio antes de impuestos a diciembre de 2025 asciende a 151,89 M.€, frente a los 113,17 M.€. en el mismo periodo de 2024 (+34,2%). Este incremento se origina principalmente por:
 1. Mayor resultado por valoración de los activos patrimoniales (+18,52 M.€).
 2. A la disminución del resultado financiero negativo (+10,67 M.€).
 3. Al mejor resultado de la puesta en equivalencia (+16,74 M.€).
 4. Al menor EBITDA (-7,07 M.€), justificado por la menor aportación de las operaciones de venta de suelo (-9,03 M.€), respecto al ejercicio 2024.
- El gasto por impuesto a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en -20,97 M.€ tras el reconocimiento e incorporación de un ajuste negativo en la base imponible por la resolución judicial de liquidación de una sociedad participada, que ha generado un ingreso por I.S. de 15,4 M.€.
- El BDI a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 130,92 M.€, lo que supone un incremento del 71,4% respecto a los 76,36 M.€ del mismo periodo de 2024.
- El Resultado Neto atribuible alcanzó 129,40 M.€ a 31 de diciembre de 2025, un 74,3% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2024 (74,24 M.€), debido a lo expuesto en el apartado Beneficio Antes de Impuestos, Impuesto sobre Sociedades y a la compra a minoritarios del 12,6% de la sociedad Planigesa.

5.- BALANCE CONSOLIDADO

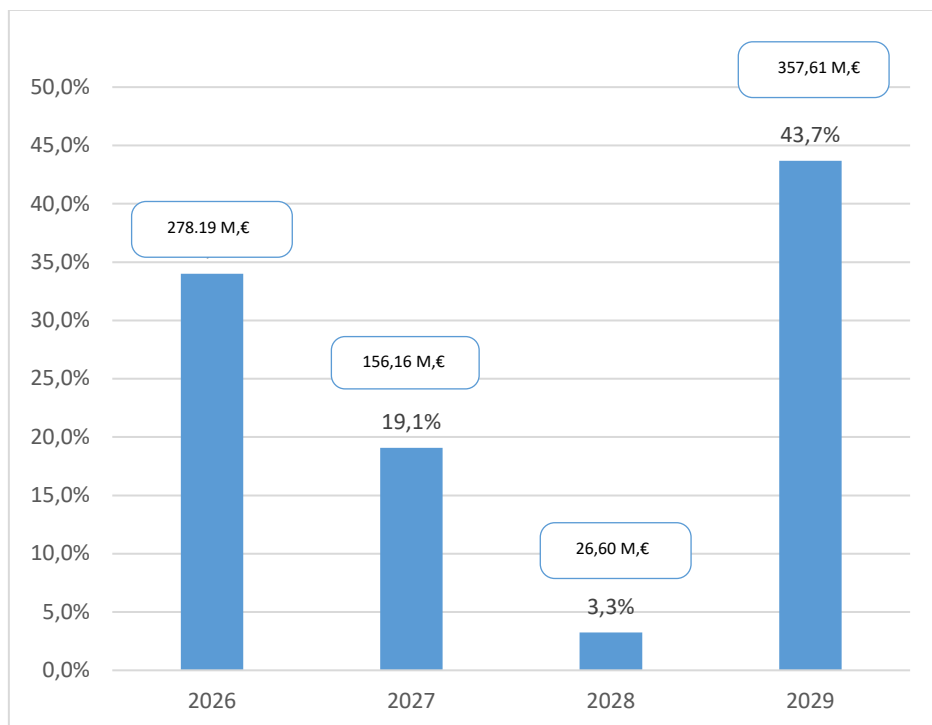
(M.€)	ACTIVO	2025	2024	PASIVO	2025	2024
	Inversiones inmobiliarias	2.120,48	2.089,56	Patrimonio neto atribuido	2.237,27	2.088,97
	Inversiones financieras P.E.	363,27	409,16	Minoritarios	0,37	63,87
	Existencias	781,54	730,14	Deuda con entidades de crédito y asimilados	818,52	925,81
	Activos por derivados financieros	2,46	-	Acreedores y cuentas a pagar	156,77	111,75
	Deudores y cuentas a cobrar	26,06	17,82	Otros pasivos	363,60	342,17
	Tesorería y equivalentes	135,67	130,04			
	Otros activos	147,05	155,85			
	Total Activo	3.576,53	3.532,56	Total Pasivo	3.576,53	3.532,56

6.- ESTRUCTURA FINANCIERA

(M.€)	Área Patrimonio	Área Promoción y Suelo	2025	2024	Var. (%)
Sindicados	400,06		400,06	414,25	-3,4
Otros Préstamos Bancarios	288,50		288,50	509,50	-43,4
Préstamos intragrupo		130,00	130,00	-	100,0
Valoración Derivados	-2,30		-2,30	-	-
Intereses	3,61	0,01	3,62	4,21	-14,1
Gastos de formalización y ajuste valoración refinanciación	-3,81		-3,81	-2,15	-77,3
Deuda financiera bruta	686,05	130,01	816,06	925,81	-11,9
Tesorería	12,58	123,10	135,67	130,04	4,3
Deuda financiera neta	673,48	6,91	680,39	795,77	-14,5

- A 31 de diciembre de 2025, el Grupo Realia tienen una deuda financiera neta de 680,39 M.€, frente a los 795,77 M.€ de diciembre de 2024 (-14,5%).
- El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 816,06 M.€ a 31 de diciembre de 2025, frente a los 925,81 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2024 (-11,9%), y una tesorería y equivalentes a 31 de junio de 2025 que asciende a 135,67 M.€, frente a los 130,04 M.€ de diciembre de 2024 (+4,3%); que se destinará: al repago de la deuda, la finalización de las promociones en curso, inicio de nuevas promociones, la realización de capex de los actuales activos que permitan cubrir las exigencias de los arrendatarios en cuanto a sostenibilidad y bienestar (tecnología, salud laboral...), al incremento de la inversión en BtR y al desarrollo de nuevos proyectos, adquisición de suelos y oportunidades de inversión.
- El resultado financiero en el ejercicio 2025 ha sido negativo por importe de 27,87 M.€, frente a un importe negativo de 38,54 M. € del mismo periodo de 2024. Esta variación positiva interanual de 10,67 M.€, se justifica por una disminución de 9,69 M.€ de coste financiero ordinario debido principalmente a la reducción del endeudamiento financiero bruto y a la caída de los tipos de interés.
- Con fecha 16 de enero de 2025 la sociedad del Grupo, Realia Patrimonio, ha firmado con las entidades financieras prestamistas la novación del préstamo sindicado, por importe de 414,2 millones de euros, estableciendo un nuevo vencimiento en octubre de 2029.
- Tras la de fusión inversa realizada en junio de 2025, en base a la cual Realia Business absorbe a su matriz FCyC., en el mes de julio de 2025 se cancela un préstamo que FCyC mantenía con una entidad de crédito por 200 M.€, mediante un nuevo préstamo concedido por la matriz Inmocemento por 130 M.€ y el resto con excedente de tesorería.
- A fecha 31 de diciembre de 2025, la sociedad del Grupo, Realia Patrimonio, tiene contratada coberturas por el 75% del préstamo sindicado 300,86 M € y hasta el vencimiento de la deuda en octubre de 2029.
- El tipo medio ponderado de los préstamos se sitúa en el 2,83% (incluyendo derivado) a 31 de diciembre de 2025, frente al 3,18% en el mismo periodo del año 2024.

Vencimiento principal Deuda Financiera Bruta



7.- VALORACIÓN DE ACTIVOS

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

(M.€)	DATOS dic. 2025	DATOS dic. 2024	% var. dic.25 s/ dic.24
	Importe M.€	Importe M.€	
Activos uso terciario	2.042,5	2.014,1	1,4%
Residencial (B.T.R.)	93,9	88,8	5,7%
Suelo Pendiente desarrollo	41,5	42,8	-3,0%
TOTAL ACTIVOS PATRIMONIALES ⁽¹⁾	2.178,0	2.145,7	1,5%
Cartera de suelo	511,7	498,4	2,7%
Promociones en curso	248,0	216,6	14,5%
Promociones terminadas	115,4	85,2	35,4%
Otros activos	2,3	2,3	0,0%
TOTAL ACTIVOS RESIDENCIAL	877,4	802,5	9,3%
TOTAL ACTIVOS	3.055,3	2.948,2	3,6%

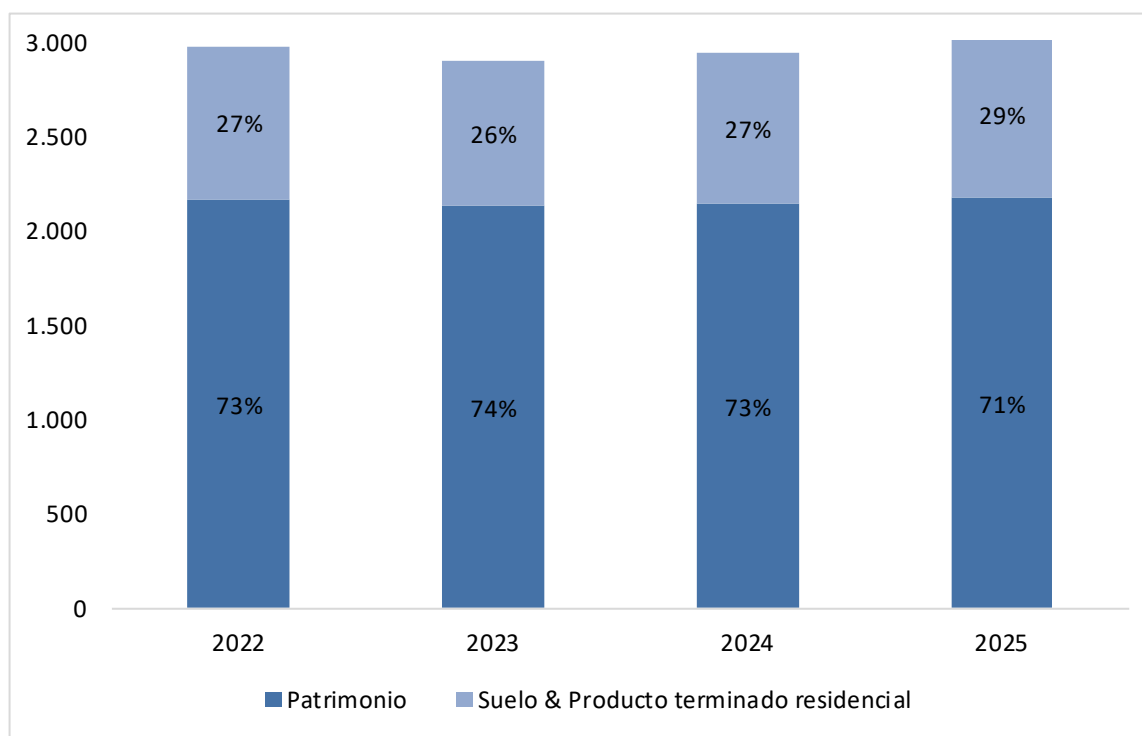
(1) Incluye 52,0 M.€ dic. 25 y 50,6 M.€ dic. 24, del valor del activo de la sociedad As Cancelas y no incluye el valor de los activos de la sociedad Metrovacesa, ambas consolidadas por el método de la participación.

- El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 3.055,3 M.€ a diciembre de 2025; frente a los 2.948,2 M.€ de diciembre 2024 (+3,6%).

En el ejercicio 2025 se han realizado inversiones por importe de 8,2 M.€, en los activos en renta (incluye inversiones de la sociedad As Cancelas XXI consolidada por el método de la participación).

- Los activos de uso terciario (oficinas, centros comerciales/ocio, locales y resto) que representan el 93,8% de los activos patrimoniales tienen a diciembre de 2025 un valor razonable de 2.042,5 M.€ un 1,4% superior a diciembre de 2024 (+28,4 M.€).
- Los activos residenciales en renta corresponden a la actividad BtR e incluyen tres inmuebles ubicados en el término municipal de Tres Cantos cuya valoración conjunta ha ascendido a 93,9 M.€, con un incremento respecto a diciembre de 2024 del 5,7% (5,1 M.€).
- El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 877,4 M.€ a diciembre de 2025, frente a la valoración de diciembre de 2024 que alcanzó la cifra de 802,5 M.€ (+9,3%).
- El 71% del GAV total corresponde al negocio patrimonial y el 29% restante al negocio residencial.

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

	Nº Edif.	m2	GAV dic. 2025 (M.€)	GAV dic. 2024 (M.€)	Var. (%)	Valor €/m ²	Yield dic. 2025(%) ¹	Yield dic. 2024(%) ¹
Oficinas	25	223.211	1.105,0	1.093,9	1,0	4.950,2	5,2%	5,2%
CBD ²	11	82.439	625,7	616,8	1,4	7.589,9	4,7%	4,7%
BD ³	3	42.653	189,6	187,0	1,4	4.445,2	5,5%	5,4%
Periferia/Otros	11	98.119	289,7	290,1	-0,2	2.952,0	6,1%	6,2%
C. Comerciales	6	136.718	312,4	304,7	2,6	2.285,1	8,0%	8,4%
Otros Activos ⁴	9	47.098	29,1	27,3	6,6	617,6	4,2%	4,7%
Locales comerciales	405	147.389	596,1	588,2	1,3	4.044,2	6,6%	6,3%
Total activos terciarios	445	554.416	2.042,5	2.014,1	1,4	3.684,1	6,0%	6,0%
Residencial (B.T.R.)	3	35.095	93,9	88,8	5,7	2.675,6	5,2%	5,2%
Total activos en explotación	448	589.511	2.136,4	2.102,9	1,6	3.624,1	6,0%	6,0%
Suelo pdte. Desarrollo		115.076	41,5	42,8	-3,0	360,9		
Total	448	704.587	2.178,0	2.145,7	1,5	3.091,1		

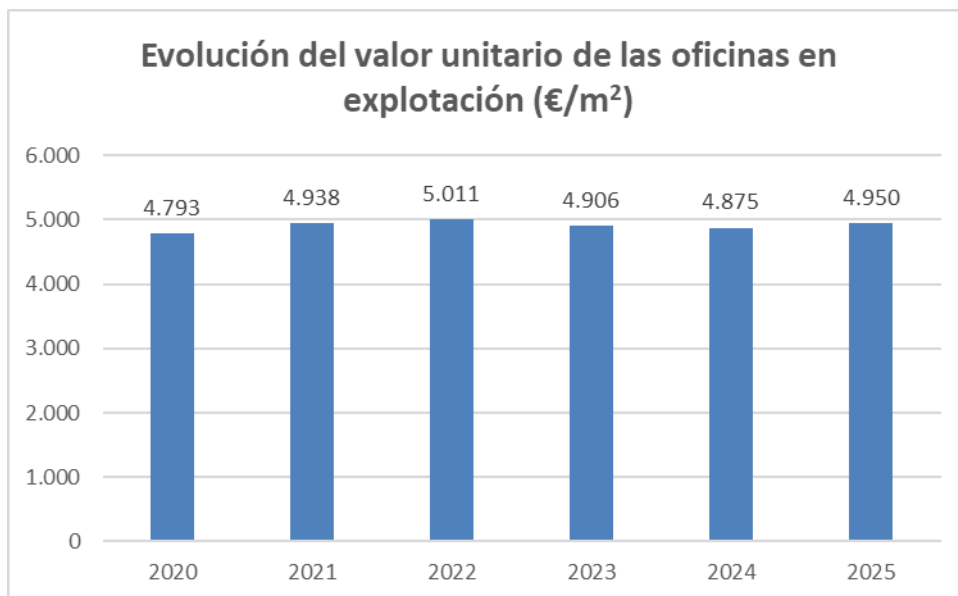
1. Yield: renta mercado anualizada (ERV) dividida entre el valor GAV de los activos

2. Zona central de negocios

3. Área metropolitana, excluyendo CBD

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

- El valor de mercado de los activos de patrimonio a 31 de diciembre de 2025 es de 2.178,0 M.€, un 1,5% superior al de diciembre 2024.
- A cierre de 2025 y 2024, la Yield de la cartera patrimonial en explotación es del 6,0% (renta de mercado anualizada (ERV) dividida entre el valor de los activos según valoración de expertos independiente).



Principales activos por valor de mercado (GAV)

Activos	Localización	Uso	SBA
Locales Jezzine	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
Albasanz 16	Madrid	Oficinas	19.550
Príncipe de Vergara 132	Madrid	Oficinas	8.836
C.C. Ferial Plaza	Guadalajara	Retail	32.440
Residencial Provenza	Tres Cantos	Residencial	20.435
C.C. As Cancelas (50%)	Santiago Compostela	Retail	25.131

Valor del Negocio Residencial

(M.€)	GAV dic. 2025	GAV dic. 2024	Var. (%) dic. 2025 s/ dic. 2024
Cartera de suelo	511,7	498,4	2,7%
Promociones en curso	248,0	216,6	14,5%
Promociones terminadas	115,4	85,2	35,4%
Otros activos	2,3	2,3	0,0%
Total Valor Activos Residenciales	877,4	802,5	9,3%

- El valor razonable los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 877,4 M.€ a diciembre de 2025, frente a la valoración de diciembre de 2024 que alcanzó la cifra de 802,5 M.€ (+9,3%).

Valor de la cartera de Suelo

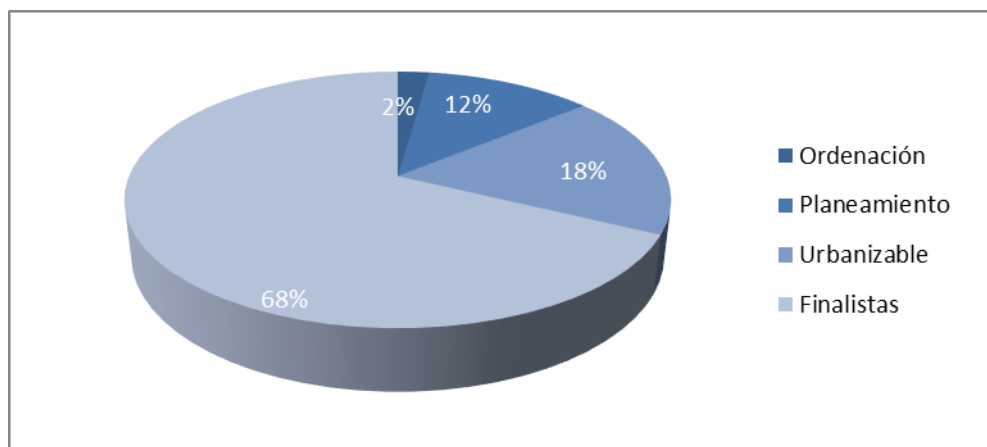
	Superficie bruta m ² - dic. 2025	Edificabilidad m ² - dic. 2025	Edificabilidad m ² - dic. 2024	GAV dic. 2025 M.€	GAV dic. 2024 M.€	% Var. GAV m ² edificable dic. 2025 s/ dic. 2024
Ordenación	7.965.734	104.733	96.155	11,4	12,2	-14,2%
Planeamiento	2.600.396	994.858	967.598	60,6	62,9	-6,4%
Urbanizable	824.552	359.915	401.579	92,8	79,0	31,0%
Finalistas	766.777	751.075	853.405	347,0	344,3	14,5%
Total	12.157.460	2.210.581	2.318.736	511,7	498,4	7,7%

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

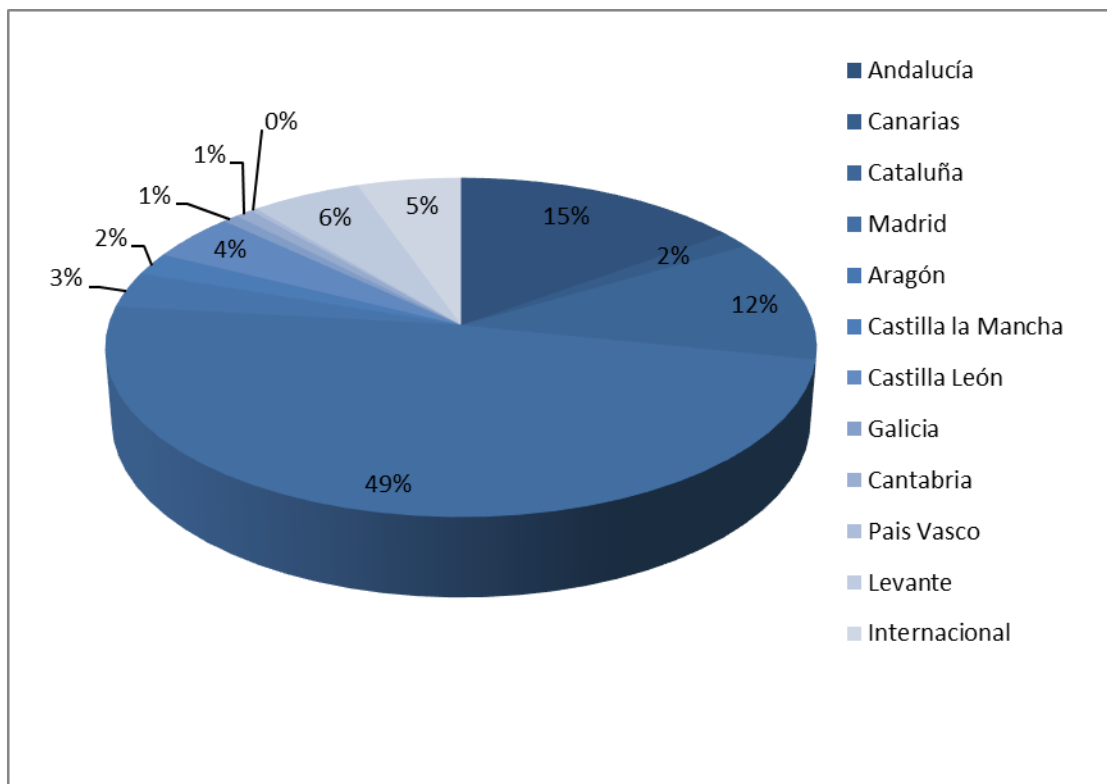
- Ordenación > Incremento de 8.578 m² por actualización de superficies de acuerdo con el Plan de Sectorización de suelos en Valdemoro (Madrid).
- Planeamiento > Incremento de 27.260 m² de suelo situado en El Molar, por adquisición y actualización de superficies de acuerdo con el borrador Plan Parcial del Trámite Ambiental.
- Urbanizable > Adquisición de 27.807 m² de suelo situado en Reino Unido y baja de 65.363 m² por venta de suelo en Zaragoza.
- Finalista > Adquisición de 20.250 m² de suelo situado en Málaga y baja de 110.242 m² como consecuencia del inicio de las obras en seis nuevas promociones.

Distribución GAV Suelos (M.€)

Por situación Urbanística



Por Zonas



8.- VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)

(M.€)	PATRIMONIO		PROMOCIÓN		TOTAL		Var. %
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	
Valor de Mercado (GAV)	2.178	2.146	877	802	3.055	2.949	3,6
A deducir							
Minoritarios	0	-77	-1	0	-1	-77	99,1
Valor mercado participación Realia (1)	2.178	2.069	877	802	3.055	2.872	6,4
Valor contable a dominio Realia (2)	1.166	1.142	781	731	1.947	1.874	3,9
Plusvalías a dominio (1)-(2)	1.012	927	96	71	1.108	998	11,0
A deducir							
Impuestos	-253	-232	-24	-18	-277	-250	-10,9
Plusvalías después de impuestos	759	695	72	53	831	748	11,0
Ajustes NIC 40					-759	-695	9,2
Recursos Propios					2.237	2.089	7,1
NNAV después de impuestos					2.309	2.142	7,8
Nº de acciones (en millones) (*)					1.510	1.510	0,0
NNAV después de impuestos por acción (€/acción)					1,53	1,42	7,7

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

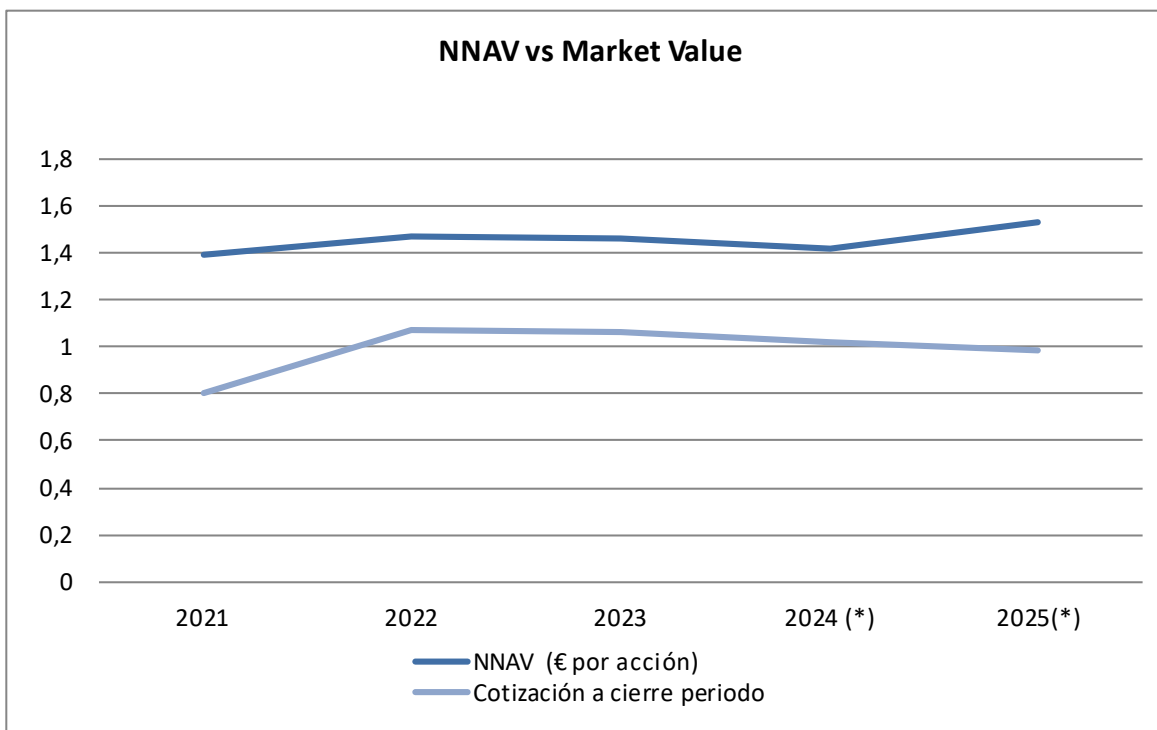
- El valor de liquidación neto de Realia (NNAV), a 31 de diciembre de 2025, se sitúa en 1,53 euros por acción, un 7,7% superior al de diciembre 2024 (1,42 euros por acción).
- El cálculo del NNAV por acción partiendo del patrimonio neto de los estados financieros consolidados es;

PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A DOMINANTE (M.€)	2.237
Ajustes:	
+ Plusvalías netas Inmovilizado material (uso propio)	0
+ Plusvalías netas Existencias	72
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO (M.€)	2.309
Número acciones	1.509.588.251
NNAV POR ACCIÓN (euros)	1,53

Evolución del Valor Liquidativo Neto (NNAV)

	2021	2022	2023	2024 (*)	2025(*)
NNAV (M.€)	1.129	1.192	1.185	2.142	2.309
NNAV (€ por acción)	1,39	1,47	1,46	1,42	1,53
Cotización a cierre periodo	0,80	1,07	1,06	1,02	0,98
Descuento sobre NNAV	-43%	-27%	-27%	-28%	-36%

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



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

(M.€)	2025	2024	Var. (%)
Rentas ⁽²⁾	123,19	118,65	3,8%
Provisión Gastos ⁽²⁾	22,79	21,53	5,9%
Otros Ingresos	0,44	0,31	41,9%
Total Ingresos	146,42	140,49	4,2%
Gastos comunes edificios ⁽²⁾	-26,79	-25,57	-4,8%
Resto Gastos	-4,03	-3,52	-14,5%
Provisiones	-0,58	0,29	-297,4%
Total Gastos	-31,40	-28,80	-9,1%
Total Margen Bruto	115,02	111,70	3,0%
Margen bruto s/rentas (%)	93,4%	94,1%	-0,7%

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

(2) Incluyen ingresos y gastos por la actividad de Build to Rent "BTR" por importe de 3,89 M.€ y -0,82 M.€ a dic. 2025 y 3,41 M.€ y -0,82 M.€ a dic. 2024, respectivamente.

- Las rentas por alquileres de los inmuebles patrimoniales de Realia ascienden a 123,19 M.€ al 31 de diciembre de 2025 (37,9% de los ingresos totales del Grupo), con un aumento del 3,8% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (118,65 M.€.), que obedece básicamente a la actualización de rentas por el IPC y por los mayores ingresos en la actividad Build to Rent (BTR) (+0,48 M.€), así como la mayor ocupación media de los activos en 2025 (+0,3%).

La provisión de gastos repercutidos a los arrendatarios asciende a 22,79 M.€ a 31 de diciembre de 2025, frente a 21,53 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2024, lo que representa un incremento del 5,9%.

- El margen bruto del negocio patrimonial se ha incrementado en el ejercicio 2025 un 3,0% (115,02 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2024 (111,70 M.€), debido principalmente al aumento de las rentas (+3,8%). La caída del Margen bruto s/ rentas (-0,7%) se justifica por el mayor importe de capex, no activados, por la puesta al día de distintos edificios.

Rentas - Datos operativos ⁽¹⁾

(M.€)	2025	2024	Var. (%)
Rentas ⁽²⁾	128,46	123,73	3,8%
Provisión Gastos ⁽²⁾	24,51	23,23	5,5%
Otros Ingresos	0,55	0,42	31,0%
Total Ingresos	153,52	147,38	4,2%
Gastos comunes edificios ⁽²⁾	-28,70	-27,35	-4,9%
Resto Gastos	-5,10	-4,57	-11,6%
Provisiones	-0,61	0,19	-414,1%
Total Gastos	-34,41	-31,73	-8,5%
Total Margen Bruto	119,11	115,66	3,0%
Margen bruto s/rentas (%)	92,7%	93,5%	-0,8%

(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 3,89 M.€ y -0,82 M.€ a dic. 2025 y 3,41 M.€ y -0,82 M.€ a dic. 2024, respectivamente.

Ingresos por Rentas operativas ⁽¹⁾
Rentas por usos

(M.€)	2025	2024	Var. (%)	SBA (m²)	Ocup. dic. 2025 (%)	Ocup. dic. 2024 (%)
Ingresos activos uso terciario						
Oficinas	53,45	50,61	5,6%	223.211	89,8%	88,7%
CBD	28,27	26,15	8,1%	82.439	99,2%	97,6%
BD	9,97	9,48	5,1%	42.653	99,7%	100,0%
Periferia	15,22	14,98	1,6%	98.119	77,7%	76,6%
Centros Comerciales	21,05	20,74	1,5%	136.718	95,3%	90,9%
Otros	1,68	1,77	-5,1%	47.098	96,3%	100,0%
Locales comerciales	48,92	47,69	2,6%	147.389	100,0%	100,0%
Total Ingresos activos uso terciario	125,10	120,81	3,6%	554.416	94,4%	93,2%
Ingresos activos residenciales (B.T.R.)	3,35	2,92	14,6%	35.095	99,6%	98,9%
Total Ingresos activos en explotación	128,46	123,73	3,8%	589.511	94,7%	93,5%

(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%).

- Los ingresos por rentas operativas en el ejercicio 2025 ascienden a 128,46 M.€ con una subida del 3,8% respecto al mismo periodo de 2024 (123,73 M.€), y que obedece básicamente a las mayores rentas generadas por las oficinas (+5,6%) y por los locales de la sociedad Jezzine (+2,6%).
- El margen bruto del negocio patrimonial operativo (incluye el 50% del CC As Cancelas) se ha incrementado en el ejercicio 2025 un 3,0% (119,11 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2024 (115,66 M.€), debido al aumento de las rentas (+3,8%), incremento de la recuperación de gastos comunes (+5,5%) y contrarrestado por el incremento de los gastos de explotación (+5,9%).
- 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 94,4% a 31 de diciembre de 2025 frente al 93,2% de diciembre de 2024, que supone un incremento interanual del 1,2%.
- El porcentaje de ocupación de las Oficinas aumenta en un 1,1% a diciembre 2025 respecto al mismo periodo del ejercicio 2024, debido principalmente por las oficinas sitas en la “CBD” (+1,6%) y “periferia” (+1,1%).
- El incremento del porcentaje de ocupación de los Centros Comerciales al cierre del ejercicio ha sido del 4,4% respecto al mismo periodo del 2024.
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), teniendo a 31 de diciembre de 2025 un total de 280 viviendas en Tres Cantos (Madrid), mismo número de viviendas en explotación en diciembre 2024. La ocupación global de los inmuebles destinados a la actividad Built to Rent (BTR) se sitúa a diciembre de 2025 en un 99,6%, frente al 98,9% de diciembre 2024.

Los ingresos por rentas de la actividad Residencial Build to Rent (BTR) en el ejercicio 2025 ascienden a 3,35 M.€ con una subida del 14,6% respecto al mismo ejercicio 2024 (2,92 M.€).

En el ejercicio 2025 el Grupo ha iniciado, sobre un suelo de su propiedad, el desarrollo de un nuevo proyecto para la construcción de 198 viviendas destinadas al alquiler (Build to Rent) en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), con una inversión total prevista de 42,7 millones de euros (2,23 millones de euros incurridos a 31 de diciembre de 2025). La puesta en explotación está prevista en el tercer trimestre de 2028.

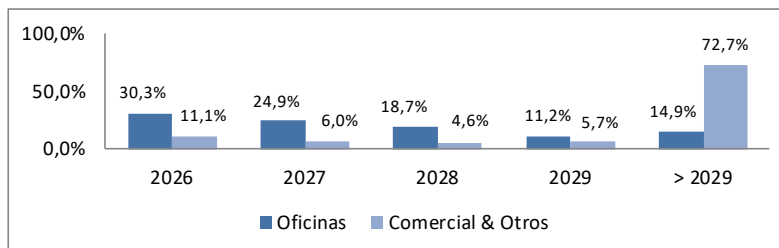
Rentas por ciudades

(M.€)	2025	2024	Var. (%)	SBA (m ²)	Ocup. dic. 2025 (%)	Ocup. dic. 2024 (%)
Ingresos activos uso terciario						
Madrid	59,93	57,25	4,7%	257.853	92,5%	90,8%
CBD	31,44	29,48	6,7%	80.475	99,2%	98,2%
BD	13,12	12,55	4,6%	54.077	99,8%	100,0%
Periferia	15,36	15,22	0,9%	123.302	85,0%	82,0%
Barcelona	26,24	25,86	1,5%	87.059	93,7%	92,6%
Resto	38,93	37,69	3,3%	209.504	97,1%	96,4%
Total ingresos activos uso terciario	125,10	120,80	3,6%	554.416	94,4%	93,2%
Ingresos activos residenciales (B.T.R.)						
Madrid - Periferia	3,35	2,92	14,6%	35.095	99,6%	98,9%
Total ingresos activos residenciales (B.T.R.)	3,35	2,92	14,6%	35.095	99,6%	98,9%
Total Ingresos activos en explotación	128,46	123,73	3,8%	589.511	94,7%	93,5%

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

- En Madrid aumenta el nivel de rentas de uso terciario (+4,7%), distribuido entre “CBD” (+6,7%), “BD” (+4,6%) y Periferia (+0,9%); como consecuencia de la actualización de las rentas por IPC/Mercado, así como por un ligero aumento de la ocupación media (+0,24%).
- En Barcelona observamos un ligero incremento en rentas (+1,5%), aunque la ocupación a cierre de 2025 se ha incrementado un 1,1%, la ocupación media en el ejercicio ha disminuido un 3,0%.
- El resto de las ciudades, han incrementado el nivel de rentas (+3,3%), con un incremento de la ocupación media (+1,63%).

- Los activos residenciales (BtR) ubicados en Madrid (periferia), aumentan el nivel de rentas (+14,6%), motivado por un incremento de la superficie media alquilada del 6,3% y por actualizaciones contractuales de rentas.

Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas


10.- NEGOCIO RESIDENCIAL (PROMOCION Y SUELO)

(M.€)	2025	2024	Var. (%)
<u>Ingresos</u>			
Promoción	170,53	151,93	12,2%
Venta suelo	6,64	24,36	-72,7%
Otros	0,49	1,94	-74,6%
Total Ingresos	177,66	178,23	-0,3%
<u>Gastos</u>			
Costes venta	-125,81	-118,95	-5,8%
Resto costes	-2,63	-2,20	-19,5%
Otras provisiones	-2,19	-1,96	-11,7%
Total Gastos	-130,63	-123,11	-6,1%
Total Margen bruto	47,03	55,12	-14,7%

Promoción residencial

- Durante 31 de diciembre de 2025 se han entregado 324 unidades por un importe de 170,53 M. €. (230 unidades de nuevas promociones y el resto del producto en stock), frente a las 293 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2024 por importe de 151,93 M.€. en las distintas promociones. El precio medio por unidad alcanza los 526,32 mil euros en 2025, frente a los 518,55 mil euros por unidad del ejercicio 2024.

Las ventas de suelo a 31 de diciembre de 2025 han ascendido a 6,64 M. € frente a 24,36 M. € del mismo periodo del año anterior, con fuerte impacto negativo en el resultado operativo del área de promoción y suelo, respecto a 2024 (-9,03 M.€).

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

Delegaciones	2025		2024	
	Nº Unidades	Ingresos (M.€)	Nº Unidades	Ingresos (M.€)
Madrid/Centro	213,0	118,96	157,0	93,70
Levante	1,0	0,18	49,0	20,44
Cataluña	91,0	47,35	83,0	36,59
Andalucía	19,0	4,04	4,0	1,21
Total	324,0	170,53	293,0	151,93

- El margen bruto (incluye provisiones asociadas al activo circulante) a 31 de diciembre de 2025 asciende a 47,03 M.€ que supone un 26,5% s/ los ingresos totales del área, frente a los 55,12 M.€ (30,9% s/ los ingresos totales del área) del mismo periodo del ejercicio 2024. Esta disminución interanual es debida principalmente a la variación negativa de los resultados obtenidos en la venta de suelo por -9,03 M.€.

- Realia cuenta a 31 de diciembre de 2025 con un stock de 1.269 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 920,5 de ellas se encuentran reservadas o vendidas (72,5% del total del stock). Además, cuenta con 24 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

Al cierre de 2025, el Grupo tiene unidades reservadas o vendidas que proporcionan una cobertura del 81,2% y del 51% de las entregas previstas para los ejercicios 2026 y 2027 respectivamente.

Datos de comercialización	2025	2024	Var. (%)
Reservas brutas periodo			
Número de unidades	649,0	608,5	6,7%
M.€	287,76	282,85	1,7%
Entregas periodo			
Número de unidades	324,0	293,0	10,6%
M.€	170,53	151,93	12,2%
Cartera a origen (pendiente entrega)			
Número de unidades	920,5	596,5	54,3%
M.€	370,85	253,30	46,4%
Cartera disponible pendiente de reserva/venta			
Producto terminado			
Número de unidades	194,5	115,5	68,4%
Producto en curso			
Número de unidades	178,0	653,0	-72,7%

El Grupo Realia tiene actualmente once promociones en curso, con un total de 1.015 unidades, de las cuales, a 30 de diciembre de 2025 se encuentran reservadas o vendidas 837 unidades (82%).

Cartera de Suelo

- Realia cuenta a 31 de diciembre de 2025, con una cartera de suelo, en sus distintos estadios urbanísticos, de 12.157.460 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 2.210.581 m² edificables. El 34,0% de ellos son suelos finalistas y por comunidades el 50,8% están en Madrid:

Distribución Cartera de Suelo (edificabilidad en m²)

	Edificabilidad (m ²)
Ordenación	104.733
Planeamiento	994.858
Urbanizable	359.915
Finalistas	751.075
Total	2.210.581

	Edificabilidad (m ²)
Andalucía	281.939
Canarias	13.576
Cataluña	117.169
Madrid	1.123.634
Aragón	89.145
Castilla la Mancha	249.957
Castilla León	97.681
Galicia	6.184
Cantabria	22.750
Pais Vasco	10.258
Levante	106.226
Internacional	92.064
Total	2.210.581

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

- Ordenación > Incremento de 8.578 m² por actualización de superficies de acuerdo con el Plan de Sectorización de suelos en Valdemoro (Madrid).
- Planeamiento > Incremento de 27.260 m² de suelo situado en El Molar, por adquisición y actualización de superficies de acuerdo con el borrador Plan Parcial del Trámite Ambiental.
- Urbanizable > Adquisición de 27.807 m² de suelo situado en Reino Unido y baja de 65.363 m² por venta de suelo en Zaragoza.
- Finalista > Adquisición de 20.250 m² de suelo situado en Málaga y baja de 110.242 m² como consecuencia del inicio de las obras en seis nuevas promociones.

11.- RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Durante 2025 la actividad económica en España ha continuado con un comportamiento positivo con un crecimiento del PIB del 2,9% situándose entre las economías con mayor crecimiento de la UE. Para los años 2026 y 2027 las proyecciones anticipan una desaceleración gradual del crecimiento con unas previsiones del 2,2% en 2026 y del 1,9% en 2027.

La inflación general cerró 2025 en el 2,9% por encima de las estimaciones realizadas y con una inflación subyacente aún elevada del 2,6%, se prevé que la tasa retroceda en el año 2026 al 2,1% y al 1,9% en 2027.

Esta tendencia a la ralentización en la reducción de las tasas de inflación general y subyacente ha llevado al Banco Central Europeo a mantener una política monetaria más restrictiva manteniendo sin cambios los tipos de interés en el 2% desde junio de 2025, y se estima continúe hasta conseguir una estabilización de la inflación en el objetivo del 2%.

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.
- Continúan 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.
- Incertidumbre en la política monetaria condicionado por la convergencia de la inflación a tasas del 2% que es el objetivo fijado 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 vea incrementada 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 durante 2026:

- a) Continúe el incremento de la actividad promotora ante la urgente necesidad de viviendas que reduzca el actual déficit existente entre la oferta y la demanda. Hasta octubre de 2025, el número de visados para obra nueva superó las 115.000 unidades, con un fuerte aumento en la vivienda colectiva (+8,8%).
- 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 progresivo 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.

- g) La financiación a compradores ha resurgido en el sistema financiero, las entidades siguen queriendo a clientes solventes, con hipotecas y mucha vinculación de productos; eso ha hecho que la competencia entre entidades financieras haya favorecido al comprador que puede conseguir una financiación con muy buenos tipos de interés y restos de condiciones contractuales muy ajustadas.
- h) 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) Incrementar la actividad promotora, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de nuevos proyectos, con una especial atención a la rentabilidad de los mismos, la localización geográfica, la minimización del riesgo y a la viabilidad de su comercialización; teniendo para ello presente la evolución de la demanda, los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros) 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, proporcionen estabilidad financiera 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:

- Apoyar a las sociedades filiales patrimoniales para adecuar 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.

- 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 socio-económica, 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 31 de diciembre de 2025 en 0,98 euros, con una bajada del 3,53% respecto al precio de cierre del ejercicio 2024.

Realia	31/12/2025
Cotización al cierre (€ / acción)	0,98
Capitalización bursátil al cierre (€)	1.485.434.839
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,10
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,86
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,9623
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	26,6
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	27,5

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.

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.

Beneficio por acción:

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

GAV activos:

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.