

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Realía Business, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Realía Business, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de existencias

Descripción La Sociedad tiene registrados en el balance de situación a 31 de diciembre de 2024 "Existencias" por importe de 269.687 miles de euros correspondientes a terrenos y solares, así como promociones en curso e inmuebles terminados que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Al cierre del ejercicio, la Dirección de la Sociedad determina el valor razonable utilizando para ello las valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) para las existencias de bienes inmobiliarios. La determinación de estos valores requiere la realización de estimaciones complejas que conllevan la aplicación de juicios para el establecimiento de las hipótesis consideradas por parte de los expertos independientes.

Hemos considerado esta área como una cuestión clave de nuestra auditoría debido a la significatividad de los importes involucrados y a la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las hipótesis consideradas en las valoraciones como, por ejemplo, los costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización utilizados para estimar los flujos futuros asociados a los suelos en los cálculos para las existencias de bienes inmobiliarios.

La información relativa a las normas de valoración aplicadas a las existencias de bienes inmobiliarios se encuentra recogida en la Nota 4.g) de la memoria adjunta, y la relativa a las metodologías y las principales hipótesis empleadas en las valoraciones en la Nota 10.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de los elementos de "Existencias".
- ▶ Revisión de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes para la determinación de los importes recuperables, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo, para una muestra de las valoraciones realizadas, la coherencia matemática de los modelos y la evaluación de la razonabilidad de las tasas de descuento, los costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización utilizados para estimar los flujos futuros asociados a los suelos, así como de los análisis de sensibilidad realizados por los expertos independientes, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores si fuera necesario.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Valoración de participaciones en empresas de grupo y asociadas

Descripción	La Sociedad tiene registradas en el epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" del balance de situación a 31 de diciembre de 2024 participaciones en empresas del grupo y asociadas por importe de 329.314 miles de euros. La Dirección de la Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, la existencia de indicios de deterioro y efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable, siendo el importe de la corrección valorativa la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable. La determinación del importe recuperable toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. Hemos considerado que esta área es una cuestión clave de nuestra auditoría debido a que la determinación del importe recuperable de las mencionadas inversiones requiere la realización de estimaciones, lo que conlleva la aplicación de juicios significativas por parte de la Dirección de la Sociedad sobre los activos inmobiliarios que poseen las sociedades participadas, así como a la relevancia de los importes involucrados. La información relativa a las normas de valoración aplicadas y los desgloses correspondientes se encuentra recogida en las Notas 4.f) y 9 de la memoria adjunta.
--------------------	---

Nuestra respuesta	En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes: ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de las participaciones en empresas del grupo y asociadas. ▶ Revisión del análisis realizado por la Dirección de la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro de las participaciones en empresas del grupo y asociadas. ▶ Revisión, en colaboración con nuestros especialistas, y para una muestra de activos, de las valoraciones realizadas por el experto independiente contratado por la Dirección de la Sociedad en relación con los activos inmobiliarios que poseen las sociedades participadas, a efectos de determinar el importe recuperable de las mismas, evaluando la razonabilidad de la metodología, hipótesis e información utilizadas para su valoración. ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.
--------------------------	---

Recuperabilidad de los activos por impuesto diferido

Descripción	Según se indica en la Nota 16 de la memoria adjunta, la Sociedad tiene registrados en el balance de situación a 31 de diciembre de 2024 activos por impuesto diferido por importe de 81.617 miles de euros. De acuerdo con la política contable que se detalla en la Nota 4.j) de la memoria adjunta, la Sociedad registra los activos por impuesto diferido en el caso de que se considere probable que se vayan a obtener en el futuro suficientes ganancias fiscales con las que poder hacerlos efectivos.
--------------------	---

La evaluación realizada por la Dirección de la Sociedad para determinar el valor recuperable de estos activos conlleva la aplicación de juicios complejos en relación con las estimaciones de ganancias fiscales futuras realizadas sobre la base de proyecciones financieras del Grupo fiscal, del que la Sociedad es la entidad matriz, considerando la normativa fiscal y contable aplicable.

Hemos considerado esta área como una cuestión clave de nuestra auditoría debido a la complejidad de los juicios inherentes a la proyección de la evolución del negocio realizados por la Dirección para la estimación de las ganancias fiscales futuras, así como a la significatividad del importe involucrado.

**Nuestra
respuesta**

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad para el análisis de la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido.
- ▶ Evaluación de la razonabilidad de las asunciones clave consideradas por la Dirección para la estimación del plazo de recuperación de los activos por impuesto diferido, centrando dicha evaluación en las hipótesis económicas, financieras y fiscales utilizadas para estimar las ganancias fiscales futuras en base a presupuestos, evolución del negocio y experiencia histórica.
- ▶ Evaluación, en colaboración con nuestros especialistas fiscales, de las principales hipótesis relacionadas con la normativa fiscal aplicable realizadas por la Dirección de la Sociedad.
- ▶ Evaluación de la sensibilidad de los resultados a cambios razonablemente posibles en las asunciones realizadas.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a. Comprobar únicamente que el estado de información no financiera, determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se han facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.
- b. Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relativos a independencia y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las medidas de salvaguarda adoptadas para eliminar o reducir la amenaza.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado el archivo digital del formato electrónico único europeo (FEUE) de Realia Business, S.A. del ejercicio 2024 que comprende un archivo XHTML con las cuentas anuales del ejercicio, que formará parte del informe financiero anual.

Los administradores de Realia Business, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2024 de conformidad con los requerimientos de formato establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante, Reglamento FEUE). A este respecto, el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros han sido incorporados por referencia en el informe de gestión.

Nuestra responsabilidad consiste en examinar el archivo digital preparado por los administradores de la Sociedad, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales incluidas en dicho fichero se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales que hemos auditado, y si el formato de las mismas se ha realizado, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, el archivo digital examinado se corresponde íntegramente con las cuentas anuales auditadas, y estas se presentan, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 24 de febrero de 2025.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 14 de junio de 2023 nos nombró como auditores por un periodo de un año, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de un año y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.



ERNST & YOUNG, S.L.

2025 Núm. 01/25/06815
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)



Alfonso Balea López
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 20970)

25 de febrero de 2025

REALIA BUSINESS, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
ACTIVO NO CORRIENTE	Nota 5	441.049	425.793	PATRIMONIO NETO	Nota 12	594.776	625.017
Inmovilizado intangible		52	58	<i>FONDOS PROPIOS-</i>			
Aplicaciones informáticas		48	58	Capital		194.662	196.864
Otro inmovilizado intangible		4	-	Prima de emisión		528.492	528.492
Inmovilizado material	Nota 6	176	211	Reservas		252.083	294.344
Inmuebles para uso propio		11	10	Legal y estatutarias		31.987	28.343
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		165	201	Otras reservas		217.894	266.001
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	4.112	4.230	Reserva por Capital Amortizado		2.202	-
Terrenos		1.911	1.850	Acciones y participaciones en patrimonio propias		-	(7.526)
Inversiones técnicas y otro inmovilizado material		2.146	2.260	Resultados de ejercicios anteriores		(390.849)	(423.647)
Construcciones		55	120	Resultado del ejercicio		10.326	36.442
Otras instalaciones	Notas 9.1 y 18.2	354.938	363.864	Subvención, donación y legados recibidos		62	48
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo				PASIVO NO CORRIENTE		15.723	15.707
Instrumentos de patrimonio		329.314	329.230	Provisiones a largo plazo	Nota 13.1	15.233	15.312
Créditos a empresas		25.624	34.634	Pasivos por impuesto diferido	Nota 16.5	231	151
Activos por impuesto diferido	Nota 16.4	81.617	84.344	Otros pasivos no corrientes		259	244
Otros activos no corrientes		154	86				
ACTIVO CORRIENTE	Nota 10	305.156	319.957	PASIVO CORRIENTE		135.706	132.026
Existencias		269.687	258.257	Provisiones a corto plazo	Nota 13.1	309	312
Terrenos y solares		175.048	177.709	Deudas a corto plazo	Nota 14	339	452
Obras en curso de ciclo corto		39.277	11.582	Otros pasivos financieros		339	452
Obras en curso de ciclo largo		41.659	43.675	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 14 y 18.2	97.713	106.965
Edificios construidos		13.683	25.271	Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas		97.713	106.965
Anticipos a proveedores		20	20	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 15	36.218	23.567
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 9.4	6.931	14.823	Proveedores		15.803	12.183
Clientes, empresas del Grupo y asociadas		2.955	2.810	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	5.203	2.420
Deudores varios		92	72	Acreedores varios		1.427	1.377
Personal		1	1	Personal		224	149
Activos por impuesto corriente	Nota 16.1	3.028	11.403	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16.1	2.242	3.893
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16.1	855	537	Anticipos de clientes	Notas 10	11.319	3.545
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 9.2 y 18.2	16.236	14.666	Periodificaciones a corto plazo		1.127	730
Créditos a empresas		16.236	14.666				
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9.2	725	743				
Créditos a empresas		7	7				
Otros activos financieros		718	736				
Periodificaciones a corto plazo		815	371				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	10.762	31.097				
TOTAL ACTIVO		746.205	772.750	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		746.205	772.750

Las notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2024