

Informe de Auditoría de Estados Financieros Consolidados  
emitido por un Auditor Independiente

REALIA BUSINESS, S.A. Y Sociedades dependientes  
Estados Financieros Consolidados e Informe de Gestión Consolidado  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2024

## INFORME DE AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

### Informe sobre los estados financieros consolidados

---

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Realia Business, S.A. (la Sociedad dominante) y sus Sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

---

#### 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 los estados financieros consolidados* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados 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 los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

### *Valoración de Inversiones inmobiliarias y Existencias de bienes inmobiliarios*

---

**Descripción** El Grupo tiene registrados en el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2024 "Inversiones inmobiliarias" por importe de 1.503.726 miles de euros que corresponden, fundamentalmente, a terrenos, edificios de oficinas y locales comerciales mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler o para obtener una plusvalía en su venta futura, y bienes inmobiliarios incluidos dentro del epígrafe de "Existencias" por importe de 332.919 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 del Grupo determina el valor razonable o de realización 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 inversiones inmobiliarias y 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, las rentas estimadas, las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas en los cálculos para las inversiones inmobiliarias, y 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 inversiones inmobiliarias y las existencias de bienes inmobiliarios se encuentra recogida en las Notas 4.c) y 4.f) de la memoria consolidada adjunta, y la relativa a las metodologías y principales asunciones empleadas en las valoraciones, así como los análisis de sensibilidad, en las Notas 10 y 13 de la memoria consolidada.

---

#### **Nuestra respuesta**

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

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección del Grupo para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de los elementos de "Inversiones inmobiliarias" y los bienes inmobiliarios 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 rentas empleadas y/o los comparables utilizados, las tasas de descuento y las "yields" de salida empleadas para las inversiones inmobiliarias, y de los costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización para estimar los flujos futuros asociados a los suelos para las existencias, 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 consolidada 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 21 de la memoria consolidada adjunta, el Grupo tiene registrados en el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2024 activos por impuesto diferido por importe de 103.415 miles de euros.

De acuerdo con la política contable que se detalla en la Nota 4.p) de la memoria consolidada adjunta, el Grupo registra los activos por impuesto diferido salvo en los casos en que existan dudas razonables sobre su recuperación futura.

La evaluación realizada por la Dirección del Grupo 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, 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 del Grupo para el análisis de la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido.
- ▶ Evaluación de la razonabilidad de las asunciones clave consideradas por la Dirección del Grupo 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 del Grupo.
- ▶ Evaluación de la sensibilidad de los resultados a cambios razonablemente posibles en las asunciones realizadas.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

---

#### **Otra información: Informe de gestión consolidado**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de los estados financieros consolidados.

Nuestra opinión de auditoría sobre los estados financieros consolidados no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, 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 consolidado, 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 consolidado con los estados financieros consolidados, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de los citados estados financieros consolidados, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado 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 consolidado concuerda con la de los estados financieros consolidados del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

#### **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y de la comisión de auditoría en relación con los estados financieros consolidados**

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular los estados financieros consolidados adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo 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 citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de los estados financieros consolidados.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados 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 los estados financieros consolidados.

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 los estados financieros consolidados, 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 del Grupo.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 los estados financieros consolidados 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- ▶ Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad dominante 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 Sociedad dominante 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 Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados 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 los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de Realia Business, S.A. y Sociedades dependientes del ejercicio 2024 que comprenden el archivo XHTML en el que se incluyen los estados financieros consolidados del ejercicio y los ficheros XBRL con el etiquetado realizado por la entidad, que formarán 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 y marcado 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 consolidado.

Nuestra responsabilidad consiste en examinar los archivos digitales preparados por los administradores de la Sociedad dominante, 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 los estados financieros consolidados incluidas en los citados archivos digitales se corresponde íntegramente con el de los estados financieros consolidados que hemos auditado, y si el formato y marcado de las mismas y de los archivos antes referidos se ha realizado, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, los archivos digitales examinados se corresponden íntegramente con los estados financieros consolidados auditados, y estas se presentan y han sido marcadas, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

---

#### Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante 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 del Grupo por un periodo de un año, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo/os 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. 01/25/06816

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

25 de febrero de 2025

**Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes**  
Estados Financieros Consolidados e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de 2024

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

(Miles de euros)

ACTIVO	31/12/2024	31/12/2023		31/12/2024	31/12/2023
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO (Nota 16):</b>		
Activos intangibles (Nota 8)	68	73	Capital social	194.661	196.864
Inmovilizaciones materiales (Nota 9)	8.147	620	Prima de emisión	528.492	528.492
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)	1.503.726	1.501.937	Reservas	402.192	424.242
Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)	39.861	38.815	Acciones y participaciones en patrimonio propias	-	(7.526)
Activos por impuestos diferidos (Nota 21)	103.415	105.884	Ajustes por valoración	(1.722)	765
Otros activos no corrientes (Nota 14.3)	9.697	9.528	Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	36.425	24.702
<b>Total activo no corriente</b>	<b>1.664.914</b>	<b>1.656.857</b>	<b>Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante</b>	<b>1.160.048</b>	<b>1.167.539</b>
			<b>Intereses minoritarios (Nota 17)</b>	<b>63.865</b>	<b>62.853</b>
			<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>1.223.913</b>	<b>1.230.392</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Existencias (Nota 13)	332.919	323.857	Provisiones no corrientes (Nota 18)	19.169	19.261
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 14.1)			Pasivos financieros no corrientes: (Nota 19)		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.098	9.419	Deudas con entidades de crédito	27.495	408.897
Otros deudores	1.709	1.347	Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)	191.698	189.852
Activos por impuesto corriente (Notas 21 y 14.1)	3.028	11.403	Otros pasivos no corrientes (Nota 20.a)	17.126	16.220
Activos financieros corrientes (Nota 14.2)			<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>255.488</b>	<b>634.230</b>
Créditos corrientes a empresas asociadas	4.951	6.451			
Derivados (Nota 19)	-	5.252	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Otros activos financieros corrientes	1.133	743	Provisiones corrientes (Nota 18)	309	312
Otros activos corrientes (Nota 14.3)	4.142	3.781	Pasivos financieros corrientes: (Nota 19)		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 15)	18.567	52.821	Deudas con entidades de crédito	418.542	66.185
<b>Total activo corriente</b>	<b>374.547</b>	<b>415.074</b>	Otros pasivos financieros corrientes	95.852	106.181
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 20.b)		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.039.461</b>	<b>2.071.931</b>	Proveedores	21.660	15.371
			Otros acreedores	21.153	17.128
			Otros pasivos corrientes (Nota 20.d)	2.544	2.132
			<b>Total pasivo corriente</b>	<b>560.060</b>	<b>207.309</b>
			<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>2.039.461</b>	<b>2.071.931</b>

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024.

**REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2024**

(Miles de euros)

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 23.a)	113.955	132.296
Otros ingresos de explotación (Nota 23.b)	19.414	19.946
Exceso de provisiones	14	-
Variación de existencias de productos terminados o en curso (Nota 23.c)	14.519	(7.895)
Aprovisionamientos (Nota 23.c)	(48.543)	(36.542)
Gastos de personal (Nota 23.d)	(5.934)	(5.724)
Otros gastos de explotación (Nota 23.c)	(33.033)	(32.899)
Variación depreciación de existencias y provisiones de tráfico (Nota 23.j)	7.404	(10.463)
Dotación a la amortización (Notas 8 y 9)	(219)	(186)
Otros resultados	-	(5)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>67.577</b>	<b>58.528</b>
<b>RESULTADO VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS (Notas 4.aa y, 10 y 23.f)</b>	<b>2.773</b>	<b>(24.139)</b>
Ingresos financieros (Nota 23.g)	1.993	2.012
Gastos financieros (Nota 23.g)	(27.996)	(20.698)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Notas 23.g y 23.i)	-	113
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(26.003)</b>	<b>(18.573)</b>
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Notas 11 y 23.e)	2.576	1.755
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>46.923</b>	<b>17.571</b>
Impuestos sobre beneficios (Nota 21)	(8.378)	7.998
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>38.545</b>	<b>25.569</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>38.545</b>	<b>25.569</b>
<b>Atribuible a:</b>		
<b>Accionistas de la Sociedad Dominante (Nota 23.h)</b>	<b>36.425</b>	<b>24.702</b>
<b>Intereses minoritarios (Nota 17 y 23.h)</b>	<b>2.120</b>	<b>867</b>
<b>Beneficio por acción:</b>		
<b>De operaciones continuadas € / acción</b>		
<b>Básico</b>	<b>0,045</b>	<b>0,030</b>
<b>Diluido</b>	<b>0,045</b>	<b>0,030</b>

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2024.

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2024**

(Miles de euros)

	2024	2023
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)</b>	<b>38.545</b>	<b>25.569</b>
<i>Otro resultado global que podrá ser reclasificado a la cuenta de pérdidas y ganancias en ejercicios posteriores:</i>		
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		
Por coberturas de flujos de efectivo	95	878
Diferencias de conversión	1	(19)
Efecto impositivo	(24)	(219)
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>	<b>72</b>	<b>640</b>
<b>TRANSFERENCIA A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		
Por cobertura de flujos de efectivo	(3.412)	(8.413)
Efecto impositivo	853	2.103
<b>Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(2.559)</b>	<b>(6.310)</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>36.058</b>	<b>19.899</b>
a) Atribuidos a la Sociedad Dominante	33.938	19.032
b) Atribuidos a intereses minoritarios	2.120	867

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado del resultado global consolidado del ejercicio 2024.

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2024**  
(Miles de euros)

	Miles de euros										
	Capital social (Nota 16)	Prima de emisión (Nota 16)	Reservas de la sociedad dominante (Nota 16)	Acciones propias (Nota 16)	Reservas de consolidación (Nota 16)	Coberturas (Nota 19)	Diferencias conversión	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Patrimonio atribuido a los accionistas de la sociedad dominante	Intereses minoritarios (Nota 17)	Total patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>196.864</b>	<b>528.492</b>	<b>(122.311)</b>	<b>(7.526)</b>	<b>516.989</b>	<b>8.139</b>	<b>(1.704)</b>	<b>58.139</b>	<b>1.177.082</b>	<b>75.876</b>	<b>1.252.958</b>
<b>Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b>	-	-	-	-	-	(5.651)	(19)	24.702	19.032	867	19.899
Distribución del resultado 2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A reservas	-	-	33.562	-	24.577	-	-	(58.139)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13)	(13)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.685)	(1.685)
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	(40.554)	-	-	-	-	-	(40.554)	-	(40.554)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	11.978	-	-	-	11.978	(12.192)	(214)
Otros movimientos	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	1
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>196.864</b>	<b>528.492</b>	<b>(129.303)</b>	<b>(7.526)</b>	<b>553.545</b>	<b>2.488</b>	<b>(1.723)</b>	<b>24.702</b>	<b>1.167.539</b>	<b>62.853</b>	<b>1.230.392</b>
<b>Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b>	-	-	-	-	-	(2.488)	1	36.425	33.938	2.120	36.058
Distribución del resultado 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A reservas	-	-	36.443	-	(11.741)	-	-	(24.702)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ampliaciones y reducciones de capital	(2.203)	-	(45.905)	7.526	-	-	-	-	(40.582)	(1.926)	(42.508)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	(847)	-	-	-	(847)	818	(29)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>194.661</b>	<b>528.492</b>	<b>(138.765)</b>	<b>-</b>	<b>540.957</b>	<b>-</b>	<b>(1.722)</b>	<b>36.425</b>	<b>1.160.048</b>	<b>63.865</b>	<b>1.223.913</b>

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2024.

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2024**

(Miles de euros)

	2024	2023
<b>Resultados antes de impuestos</b>	<b>46.923</b>	<b>17.571</b>
<b>Ajustes del resultado</b>	<b>12.961</b>	<b>51.352</b>
a) Amortización del inmovilizado (Notas 8 y 9)	219	186
b) Otros ajustes del resultado	12.742	51.166
1. Variación de valor inversiones inmobiliarias (Nota 23.f)	(2.773)	24.139
2. Variación depreciación de existencias y provisiones de tráfico (Nota 23.i)	(7.404)	10.463
3. Ingresos financieros (Nota 23.g)	(1.993)	(2.012)
4. Gastos financieros (Nota 23.g)	27.996	20.698
5. Resultados entidades método de la participación	(2.576)	(1.755)
6. Otros	(508)	(367)
<b>Cambios en el capital corriente</b>	<b>10.770</b>	<b>20.965</b>
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes (Notas 13 y 14)	(101)	21.464
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes (Nota 20)	10.871	(499)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>6.670</b>	<b>(503)</b>
a) Cobro de dividendos (Nota 11)	1.530	1.563
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	5.140	(2.066)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>77.324</b>	<b>89.385</b>
<b>Pago por inversiones:</b>	<b>(8.598)</b>	<b>(21.143)</b>
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	(7.814)	(20.852)
c) Otros activos financieros	(784)	(291)
<b>Cobros por desinversiones:</b>	<b>132</b>	<b>154</b>
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	-	113
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	-	25
c) Otros activos financieros (Nota 14.2)	132	16
<b>Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>	<b>2.788</b>	<b>2.216</b>
a) Cobros de intereses (Nota 14.2)	1.836	378
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	952	1.838
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN</b>	<b>(5.678)</b>	<b>(18.773)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>	<b>(54)</b>	<b>(213)</b>
b) Amortización (Nota 16)	(54)	-
c) Adquisición (Nota 16)	-	(213)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>	<b>(41.211)</b>	<b>3.168</b>
a) Emisión	117.579	34.253
b) Devolución y amortización	(158.790)	(31.085)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio (Notas 3 y 17)</b>	<b>(42.480)</b>	<b>(42.252)</b>
<b>Otros flujos de efectivo de actividades de financiación</b>	<b>(22.155)</b>	<b>(14.141)</b>
a) Pagos de intereses	(23.063)	(15.121)
b) Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación	908	980
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(105.900)</b>	<b>(53.438)</b>
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS</b>	<b>-</b>	<b>(2)</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>(34.254)</b>	<b>17.172</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>52.821</b>	<b>35.649</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>18.567</b>	<b>52.821</b>

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2024.

## **Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

### **1) Actividad del Grupo Realia**

Las Sociedades del Grupo y asociadas detalladas en los Anexos I y II, respectivamente, se dedican, fundamentalmente, a las actividades de promoción y explotación de negocios inmobiliarios. Durante el ejercicio 2024, dichas actividades se han desarrollado en España y Rumanía.

La Sociedad dominante se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRÓDUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Con fecha 13 de abril de 2000 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima y cambió su denominación a Realia Business, S.A. con fecha 16 de junio de 2000. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en Paseo de la Castellana nº 216 de Madrid.

Con fecha 5 de febrero de 2007, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la reestructuración del Grupo Realia, mediante la constitución de una nueva Sociedad denominada "Realia Patrimonio, S.L.U." cuyo único socio es la propia Realia Business, S.A., y a la que se aporta la actividad patrimonial del Grupo Realia. La información exigida legalmente en relación con esta operación se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 2007.

El objeto social y actividad principal de la Sociedad Dominante desde su constitución ha consistido en el desarrollo de todas aquellas actividades dirigidas a la adquisición, enajenación, gravamen, arrendamiento, promoción, construcción, urbanización, parcelación y explotación, por cualquier título admitido en derecho, de toda clase de bienes y derechos de naturaleza inmobiliaria, rústicos o urbanos.

### **2) Bases de presentación de los estados financieros consolidados**

#### **a) Bases de presentación**

Los estados financieros consolidados del Grupo Realia Business (en adelante Grupo Realia) del ejercicio 2024, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el perímetro de consolidación del Grupo Realia (que se detallan en los Anexos I y II), son formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en su Consejo de Administración del 24 de febrero de 2025.

Estos estados financieros consolidados han sido formulados de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo Realia al 31 de diciembre de 2024 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros consolidados del Grupo del ejercicio 2024 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen los estados financieros consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Los estados financieros consolidados del Grupo correspondientes al ejercicio 2023, formulados de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), fueron aprobados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 27 de junio de 2024. Los estados financieros consolidados del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2024, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Socios o Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichos estados financieros serán aprobados sin ninguna modificación.

**b) Moneda de valoración**

Los presentes estados financieros se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 4.x.

**c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La información contenida en estos estados financieros consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo.

En los estados financieros consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2024 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas ratificadas posteriormente por sus Administradores para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- El valor razonable de determinados activos no cotizados. (Notas 4.c y f).
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 4.p y q)
- El importe de determinadas provisiones (Notas 4.m)
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Notas 4.i y 4.k)
- La vida útil de los activos intangibles y materiales (Notas 4.a y 4.b).

Para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo, se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo a 31 de diciembre de 2024 (Notas 4.c, 4.f, 10 y 13).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2024 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

**d) Impacto del periodo post-COVID-19 en la actividad del Grupo**

La era post-covid ha dejado un nuevo escenario con el nacimiento y aceleración de nuevas tendencias en el mundo empresarial, como digitalización, teletrabajo, comercio electrónico, etc., que han incidido en el mercado y requerido la adaptación del mundo empresarial.

**e) Principios de consolidación**

**i) Sociedades dependientes**

La consolidación ha sido realizada por el método de integración global para las sociedades dependientes indicadas en el Anexo I, en las que Realia Business, S.A. ejerce el control de las políticas financieras y operativas de una entidad, directamente o a través de otras sociedades controladas a su vez por ella.

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades consolidadas se presenta en el capítulo "Intereses minoritarios" del patrimonio neto del estado de situación financiera consolidado adjunto y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, respectivamente.

#### **ii) Negocios en gestión conjunta**

Durante los ejercicios 2024 y 2023 el Grupo ha desarrollado negocios de gestión conjunta mediante la participación en una comunidad de bienes que se han integrado en los estados financieros consolidados adjuntos en función del porcentaje de participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos derivados de las operaciones realizadas por las mismas, eliminando los saldos recíprocos en activos y pasivos, así como, los ingresos, gastos y resultados no realizados frente a terceros (Anexo III).

#### **iii) Sociedades asociadas**

Las sociedades relacionadas en el Anexo II en las que Realia Business, S.A. no ejerce control pero tiene una influencia significativa, se incluyen en el estado de situación financiera consolidado adjunto en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas", al valor teórico contable de la participación actualizando sus activos a valor razonable. La participación en el resultado neto de impuestos del ejercicio de estas sociedades figura en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de la participación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

#### **iv) Operaciones entre empresas del Grupo**

En las transacciones entre sociedades consolidadas, se eliminan los resultados por operaciones internas, difiriéndose hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo. Los trabajos efectuados por el Grupo para su propio inmovilizado se reconocen por su coste de producción, eliminándose los resultados intragrupo. Se han eliminado de los estados financieros consolidados, los créditos y débitos entre las sociedades comprendidas en el conjunto consolidable, así como los ingresos y gastos internos en dicho conjunto.

#### **f) Diferencias de primera consolidación**

Desde el 1 de enero de 2004, fecha de transición del Grupo a las NIIF-UE, en la fecha de una adquisición, los activos y pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cuando existe un defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición), se revisan las valoraciones de los activos netos y, en su caso, dicho defecto se imputa a resultados en el período de adquisición.

#### **g) Variaciones en el perímetro de consolidación**

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Realia (formado por Realia Business, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2024 y 2023 han sido las siguientes:

##### *Entradas al perímetro de consolidación*

Durante los ejercicios 2024 y 2023 no se produjo ninguna entrada al perímetro de consolidación del Grupo Realia.

##### *Salidas del perímetro de consolidación*

Durante el ejercicio 2024 no se ha producido ninguna salida del perímetro de consolidación del Grupo Realia. En el ejercicio 2023 se produce la salida del perímetro de consolidación del Grupo Realia de las sociedades Boane-2.003, S.A.U. y Hermanos Revilla, S.A. debido a sendos procesos de fusión por absorción que se detallan en la variación del perímetro de consolidación del ejercicio 2023.

##### *Variaciones del perímetro de consolidación*

Ejercicio 2024:

- En los meses de marzo y noviembre de 2024 el socio único realizó en Guillena Golf, S.A.U. dos aportaciones dinerarias por importe de 250 miles de euros cada una de ellas, con el objetivo de dotar de liquidez y reponer

pérdidas de ejercicios anteriores. Estas operaciones no han supuesto ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.

Ejercicio 2023:

- En el mes de febrero de 2023 el socio único realizó en Guillena Golf, S.A.U. una aportación dineraria por importe de 250 miles de euros, con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores. Esta operación no supuso ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.
- Con fecha 17 de mayo de 2023, adquirió firmeza el auto de adjudicación a Realia Business S.A. de la participación de Reyal Urbis, S.A. en Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000 S.L.U. (1.004 participaciones representativas del 29,99% del capital social) y los derechos y obligaciones derivados del contrato de crédito que tiene con la misma. Tras esta adquisición la Sociedad dominante alcanzó el 96,69% del capital social. La inversión total realizada fue de 3.238 miles de euros (1 euro por la participación y 3.238 miles de euros por el contrato de crédito), de forma que se incrementó el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 66,70% al 96,69%. Esta operación supuso un decremento en el epígrafe de intereses minoritarios por importe de 10.180 miles de euros.
- Con fecha 21 de junio de 2023, Realia Business S.A. adquirió las acciones de Inmuebles Carpe, S.A. en la empresa Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2.000, S.L.U. (111 participaciones representativas del 3,32% del capital social) y los derechos y obligaciones derivados del contrato de crédito que tiene con la misma. Tras esta adquisición la Sociedad dominante alcanzó el 100% del capital social. La inversión total realizada fue de 353 miles de euros (1 euro por la participación y 353 miles de euros por el contrato de crédito), de forma que se incrementa el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 96,69% al 100%. Esta operación supuso un decremento en el epígrafe de intereses minoritarios por importe de 1.126 miles de euros.
- Con fecha 13 de julio de 2023 se fusionaron, con efectos 1 de enero 2023, las sociedades Hermanos Revilla, S.A. como sociedad absorbente y Boane-2.003, S.A.U. como sociedad absorbida. De esta forma Boane-2003, S.A.U. causó baja en el perímetro de consolidación. Esta operación no supuso ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad Hermanos Revilla, S.A. en el Grupo.
- Con fecha 7 de septiembre de 2023 se fusionaron, con efectos 1 de enero 2023, las sociedades Planigesa, S.A. como sociedad absorbente y Hermanos Revilla, S.A. como sociedad absorbida. De esta forma Hermanos Revilla, S.A., que en el ejercicio 2022 se integraba al 87,76 %, causó baja en el perímetro de consolidación. Esta operación supuso también, el cambio de porcentaje de integración de la sociedad Planigesa, S.A. en el Grupo, pasando a integrar en un 87,40% cuando hasta este momento lo hacía al 76,00 %. El impacto conjunto de la fusión de Boane-2.003, S.A.U. y Hermanos Revilla, S.A. en Planigesa, S.A. en el patrimonio neto del Grupo fue de una disminución de 165 miles de euros por los gastos de ambas operaciones, 144 miles de euros en la dominante y 21 miles de euros en minoritarios. Así mismo y como consecuencia de esta operación, se produjo un traspaso de reservas de minoritarios a dominante por importe de 865 miles de euros.

***h) Fechas de cierre del ejercicio***

La fecha de cierre de los estados financieros de las sociedades que componen el Grupo Realia es el 31 de diciembre.

***i) Comparación de la información***

La información contenida en los estados financieros consolidados correspondiente al ejercicio 2023 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

***j) Cambios en criterios contables***

Durante el ejercicio 2024 no se han producido cambios significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2023.

***k) Corrección de errores***

En la elaboración de los estados financieros consolidados adjuntos no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en los estados financieros consolidados del ejercicio 2023.

### 3) Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2024 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	2024
Reserva legal	1.033
A compensar resultados negativos ejercicios anteriores	9.293
<b>Total</b>	<b>10.326</b>

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad Dominante ha distribuido un dividendo a cargo de reservas de libre disposición por importe de 0,05 euros por acción aprobado en la Junta General de Accionistas de 27 de junio de 2024, lo que ha supuesto una salida de caja de 40.555 miles de euros.

### 4) Normas de valoración

En la elaboración de los estados financieros consolidados del Grupo Realia correspondientes al ejercicio 2024 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

#### a) Activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos intangibles se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	Coefficientes de Amortización
Aplicaciones informáticas	33,33%

#### b) Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran a su precio de adquisición o coste de producción. Algunos de los bienes del inmovilizado material reflejan el efecto de la actualización practicada al amparo del Real Decreto ley 7/1996, de 7 de junio.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones

tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	<b>Coefficientes de Amortización</b>
Edificios (en alquiler y uso propio) y otras construcciones	1% – 4%
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4% – 25%
Otro inmovilizado	5% – 25%

Los activos en construcción destinados a la producción o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

#### **c) Inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del período y no son objeto de amortización anual. Corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del período en que se producen, registrándolo en el epígrafe de "Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Dichos resultados no se incluyen en el resultado de explotación dado que las variaciones de valor no están directamente relacionadas con la gestión de la actividad.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleje las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina semestralmente tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las hipótesis clave utilizadas para determinar el valor razonable de estos activos y su análisis de sensibilidad se explican en la Nota 10.

#### **d) Deterioro de valor del valor del inmovilizado intangible y material**

A la fecha de cada cierre, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos intangibles y materiales para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro del valor (si la hubiera). En el caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (o la unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

#### **e) Arrendamientos**

##### **i) Grupo como arrendatario**

El Grupo aplica un único modelo de reconocimiento y valoración para todos los arrendamientos en los que opera como arrendatario, excepto para los activos de bajo valor y los arrendamientos a corto plazo.

- *Derechos de uso*

El Grupo reconoce los derechos de uso al inicio del arrendamiento. Es decir, la fecha en que el activo subyacente está disponible para su uso. Los derechos de uso se valoran al coste, menos la amortización acumulada y pérdidas por deterioro, y se ajustan por cualquier cambio en la valoración de los pasivos por arrendamiento asociados. El coste inicial de los derechos de uso incluye el importe de los pasivos por arrendamiento reconocidos, los costes directos iniciales y los pagos por arrendamiento realizados antes de la fecha de comienzo del arrendamiento. Los incentivos recibidos se descuentan del coste inicial.

Los derechos de uso se amortizan linealmente por el menor de la vida útil estimada y el plazo del arrendamiento. Sin embargo, si el Grupo estima que es razonablemente cierto obtener la propiedad del activo arrendado al final del plazo del arrendamiento o ejercitar la opción de compra, los derechos de uso se amortizarían en función de la vida útil del activo. Los derechos de uso están sujetos al análisis del deterioro.

Los contratos de arrendamiento del Grupo no incluyen obligaciones de desmantelamiento u obligaciones de restauración.

• *Pasivos por arrendamiento*

Al inicio del arrendamiento, el Grupo reconoce los pasivos por arrendamiento por el valor actual de los pagos por arrendamiento que se realizarán durante el plazo del arrendamiento. Los pagos por arrendamiento incluyen pagos fijos (incluidos los pagos que contractualmente se podrían calificar como variables, pero que en esencia son fijos) menos los incentivos por arrendamiento, pagos variables que dependen de un índice o un tipo y los importes que se espera que se paguen en concepto de garantías de valor residual. Los pagos por arrendamiento variables que no dependen de un índice o una tasa se reconocen como gastos del período en el que se produce el evento o condición que desencadena el pago.

Cuando se calcula el valor actual de los pagos por arrendamiento, el Grupo utiliza el tipo de interés incremental a fecha de inicio del arrendamiento si el tipo de interés implícito en el arrendamiento no puede determinarse fácilmente. Después de la fecha de inicio, el importe de los pasivos por arrendamiento se incrementa para reflejar la acumulación de intereses y se reduce por los pagos por arrendamiento realizados. Además, se valorará nuevamente el pasivo por arrendamiento si se realiza una modificación, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos por arrendamiento fijo en esencia o un cambio en la evaluación para comprar el activo subyacente. El pasivo también se incrementa si se produce un cambio en los pagos por arrendamiento futuros procedente de un cambio en el índice o una tasa usados para determinar esos pagos.

• *Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor*

El Grupo aplica la exención de reconocimiento del arrendamiento de corto plazo a aquellos arrendamientos que tienen un plazo del arrendamiento de 12 meses o menos a partir de la fecha de inicio y no tienen opción de compra. También aplica la exención de reconocimiento de activos de bajo valor a los arrendamientos de equipos de oficina que se consideran de bajo valor. Los pagos por arrendamientos en arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen como gastos lineales durante el plazo del arrendamiento.

• *Juicios aplicados en la determinación del plazo del arrendamiento de los contratos con opción de renovación*

El Grupo determina el plazo del arrendamiento como el plazo no cancelable de un arrendamiento, al que se añaden los períodos opcionales de prorrogar el arrendamiento, si es razonablemente cierto que esa opción se ejerza. También se incluyen los períodos cubiertos por la opción de rescindir el arrendamiento, si es razonablemente cierto que no se ejercerá esa opción.

El Grupo tiene la opción, en virtud de algunos de sus contratos, de arrendar los activos por plazos adicionales. El Grupo evalúa si es razonablemente cierto ejercer la opción de renovar. Es decir, considera todos los factores pertinentes que crean un incentivo económico para renovar. Después de la fecha de inicio, el Grupo reevalúa el plazo del arrendamiento si hay un evento significativo o un cambio en las circunstancias que esté bajo su control y afecte a su capacidad para ejercer, o no ejercer, la opción de renovación.

ii) Grupo como arrendador operativo

Si el contrato no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, el arrendamiento se clasifica como operativo. El ingreso que genera el contrato se contabiliza linealmente

durante el contrato y se incluye como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias en la medida que tiene una naturaleza operativa. Los costes directos que se incurren en la firma de un contrato de arrendamiento se incorporan como un mayor valor del activo arrendado y se amortizan durante el periodo de arrendamiento con el mismo criterio que los ingresos. Los pagos contingentes se reconocen como ingresos en el periodo que se devengan.

iii) Permutas de activos

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere (riesgo, calendario e importe) de la configuración de los del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta se ve modificado como consecuencia de la operación.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

f) **Existencias**

Este epígrafe del estado de situación financiera consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

1. Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio.
2. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad.
3. Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación servicios.

El Grupo considera que sus existencias no cumplen los requisitos de la NIC 40 para su consideración como inversiones inmobiliarias. Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o a su valor de realización, si éste fuera menor. Al comienzo de las obras de la promoción, el coste activado en los terrenos se traspa a promociones en curso, comenzando el desarrollo de la misma.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, financieros, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir de "Promociones en curso de ciclo largo" a "Promociones en curso de ciclo corto" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones para las que la fecha prevista de terminación de la construcción no supere los 12 meses. Asimismo, se transfiere de "Promociones en curso de ciclo corto" a "Promociones terminadas" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

El coste de los terrenos y solares y las obras en curso se ajusta a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. Asimismo, las promociones inmobiliarias se presentan por el coste minorando, en su caso, por la provisión necesaria para reducir aquéllas a su valor estimado de realización.

El valor en libros de las existencias del Grupo se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2024, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo ha encargado a expertos independientes la determinación del valor razonable de las existencias aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales.

El método residual dinámico es el método básico, esencial y fundamental que se usa en la valoración de suelos y terrenos, siendo el método más ampliamente aceptado por los agentes participantes en el mercado inmobiliario. No obstante, al utilizar en su esquema de funcionamiento diferentes variables, los datos a utilizar como variables, deben ser extraídos directamente del mercado, mediante la utilización de manera instrumental del método de comparación.

Mediante la aplicación del método de comparación, se obtienen, a través de un análisis del mercado inmobiliario basado en informaciones concretas, los datos comparables necesarios para aplicar como variables dentro del método residual dinámico. En la selección indicada se ha contrastado previamente los valores de aquellas variables que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplen las condiciones exigidas en la definición de valor razonables, como los que pudieran incluir elementos especulativos o que recojan condiciones particulares y propias de un agente específico y que estén alejadas de la realidad del mercado. Una vez definidas, determinadas y concretadas las variables a usar en el método residual dinámico; el valor del suelo a fecha presente día de hoy se calcula considerando los flujos futuros asociados al desarrollo y promoción de dicho suelo, tanto cobros como pagos, en base hipótesis de precios de mercado (fundamentalmente en precios de venta y de construcción) y periodos de urbanización, construcción y comercialización conforme a las circunstancias propias de cada caso concreto.

En cualquier caso, la situación actual del mercado residencial podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las existencias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

#### **g) Deudores comerciales**

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes dudosos estimados.

#### **h) Anticipos de clientes**

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta por la entrega de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del estado de situación financiera consolidado al cierre del ejercicio.

#### **i) Activos financieros**

Los activos financieros se valoran en su reconocimiento inicial a valor razonable, posteriormente, se valoran 1) a coste amortizado, 2) a valor razonable con cambios en el patrimonio neto o 3) a valor razonable con cambios en el resultado, dependiendo de:

- a) modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y
- b) de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero

Un activo deberá valorarse por el criterio del coste amortizado si se cumplen dos condiciones;

- a) El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales
- b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Un activo financiero deberá medirse a valor razonable con cambios en el patrimonio neto si se cumplen las dos condiciones siguientes:

a) el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros y

b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Por último, un activo financiero se medirá a valor razonable con cambios en resultados cuando no se cumplan las condiciones para la aplicación a coste amortizado o a valor razonable con cambios en patrimonio neto.

#### **Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)**

La categoría más relevante para el Grupo es la de Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda) e incluyen las cuentas a cobrar comerciales, créditos a empresas asociadas y fianzas.

Para esta categoría, el Grupo mide los activos financieros al coste amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener activos financieros para cobrar flujos de efectivo contractuales.
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre la cantidad del principal pendiente.

Los activos financieros a coste amortizado se miden posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, modifica o deteriora.

#### **Cancelación**

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja inicialmente (por ejemplo, se cancela en los estados financieros consolidados del Grupo) cuando:

- Han expirado los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo, o
- El Grupo ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos sin dilación a un tercero bajo un acuerdo de transferencia; y el Grupo (a) ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b) no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del mismo.

Cuando el Grupo ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo o ha asumido la obligación de transferirlos, evalúa si ha retenido los riesgos y beneficios de la propiedad y en qué medida los ha retenido. Cuando no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni tampoco ha transferido el control del mismo, el Grupo sigue reconociendo el activo transferido sobre la base de su implicación continuada en el mismo. En este caso, el Grupo también reconoce el pasivo asociado. El activo transferido y el pasivo asociado se valoran de acuerdo a un criterio que refleje los derechos y obligaciones que el Grupo ha retenido.

Cuando la implicación continuada se deba a una garantía sobre los activos transferidos, se valora al menor entre el valor contable original del activo y el importe máximo de la contraprestación que el Grupo podría tener que pagar por la garantía.

#### **Deterioro de los activos financieros**

El Grupo aplica el modelo simplificado de pérdida esperada para los activos financieros (cuentas a cobrar comerciales, los activos por contratos y las cuentas a cobrar por arrendamientos). Por lo tanto, el Grupo no hace un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una provisión para pérdidas

basada en las pérdidas crediticias esperadas de por vida en cada fecha de reporte. El Grupo calcula la pérdida esperada considerando el riesgo o la probabilidad de que se produzca una pérdida crediticia atendiendo a la posibilidad de que esta se produzca y a la posibilidad de que no se produzca.

**j) Pasivo financiero y Patrimonio Neto**

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

*Diferencias de conversión*

La conversión a euros de los estados financieros de sociedades extranjeras expresadas en otra moneda se ha realizado, en general, según el tipo de cambio de cierre a excepción de:

- Capital y reservas que se han convertido a los tipos de cambio históricos.
- Las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias de las sociedades extranjeras, tanto dependientes como asociadas, que se han convertido aplicando los tipos de cambio medios del periodo.
- Para la conversión del resto de partidas de activos y pasivos se ha aplicado el tipo de cierre.

Las diferencias de conversión de las sociedades extranjeras del perímetro de consolidación, que han aplicado el método del tipo de cambio de cierre en el epígrafe "Ajustes por valoración" del Patrimonio Neto del estado de situación financiera consolidado adjunto, las cuales no son significativas.

*Instrumentos de capital*

Los instrumentos de capital emitidos por el Grupo se registran por el importe recibido en el patrimonio neto minorados por los costes directos de emisión.

*Préstamos bancarios*

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el periodo en que se producen.

*Acreedores comerciales*

- Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

**k) Instrumentos financieros derivados y de cobertura**

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados tales como contratos de swaps de tipos de interés para la cobertura del riesgo de tipo de interés. Estos instrumentos financieros derivados son registrados inicialmente por su valor razonable a la fecha en que se contrata el derivado y son posteriormente valorados a su valor razonable. Los derivados se contabilizan como activos cuando el valor razonable es positivo y como pasivos cuando el valor razonable es negativo.

Cualquier pérdida o ganancia proveniente de cambios en el valor razonable de los derivados que no cumplen los requisitos para contabilizarlos como de cobertura se llevan directamente a ganancia o pérdida neta del ejercicio.

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

- Coberturas del valor razonable, cuando cubren la exposición a cambios en el valor razonable de un activo o un pasivo registrados;
- Coberturas de flujos de efectivo, cuando cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que es atribuible bien a un riesgo concreto asociado con un activo o pasivo, o bien a una transacción prevista;
- Coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero.

Al principio de la relación de cobertura, el Grupo designa y documenta la relación de cobertura a la que se desea aplicar la contabilización de coberturas, el objetivo de gestión de riesgo y la estrategia para acometer la cobertura. La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida o transacción cubierta, la naturaleza del riesgo que se está cubriendo y cómo la entidad va a evaluar la eficacia del instrumento de cobertura para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable de la partida cubierta o en los flujos de efectivo atribuibles al riesgo cubierto. Se espera que dichas coberturas sean altamente efectivas para compensar cambios en el valor razonable o flujos de efectivo, y se evalúan de forma continua para determinar si realmente han sido altamente efectivas a lo largo de los periodos financieros para los que fueron designadas.

Las coberturas que cumplen los estrictos criterios para la contabilización de coberturas se contabilizan del siguiente modo:

#### Coberturas del valor razonable

Las coberturas del valor razonable son coberturas de la exposición del Grupo a los cambios del valor razonable de un activo o pasivo reconocido, o de un compromiso en firme no reconocido, o de una parte identificada de ese activo, pasivo o compromiso en firme, que es atribuible a un riesgo particular y puede afectar al beneficio o pérdida. Para coberturas del valor razonable, el valor en libros de la partida cubierta se ajusta por las ganancias y pérdidas atribuibles al riesgo cubierto, el derivado se vuelve a valorar a su valor razonable, y las ganancias y pérdidas de los dos se registran en resultados.

Cuando un compromiso en firme no reconocido se designa como partida cubierta, los sucesivos cambios en el valor razonable de la obligación en firme atribuibles al riesgo cubierto se reconocen como un activo o pasivo con la correspondiente ganancia o pérdida reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias separada consolidada. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos de cobertura también se reconocen como ganancia o pérdida.

El Grupo cesa la contabilización de la cobertura a valor razonable si el instrumento de cobertura vence o se vende, se termina o se ejercita, ya no cumple los criterios para la contabilización de la cobertura o el Grupo revoca la designación.

#### Cobertura de flujos de efectivo

Las coberturas de flujos de efectivo son coberturas de la exposición a la variación en los flujos de efectivo que es atribuible a un riesgo concreto asociado a un activo o pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable, y puede afectar a la ganancia o pérdida. La parte efectiva de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura se reconoce directamente en el patrimonio neto, mientras que la parte inefectiva se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias separada consolidada.

Los importes registrados en el patrimonio neto se transfieren a la cuenta de pérdidas y ganancias separada consolidada cuando la transacción cubierta afecta a ganancias o pérdidas, como cuando un ingreso o gasto financiero cubierto es reconocido, o como cuando se produce una venta o compra prevista. Cuando la partida cubierta es el coste de un activo o pasivo no financiero, los importes registrados en el patrimonio neto se traspasan al valor en libros inicial del activo o pasivo no financiero.

Si ya no se espera que ocurra la transacción prevista, los importes previamente registrados en el patrimonio neto se traspasan a la cuenta de pérdidas y ganancias separada consolidada. Si un instrumento de cobertura vence o se vende, termina o se ejercita sin reemplazarse o renegociarse, o si su designación como cobertura se revoca, los importes previamente reconocidos en el patrimonio neto permanecen en el mismo hasta que la transacción prevista ocurra. Si no se espera que ocurra la transacción relacionada, el importe se lleva a la cuenta de pérdidas y ganancias separada consolidada.

#### ***l) Acciones de la Sociedad Dominante***

La totalidad de las acciones propias de la Sociedad Dominante se presentan minorando el Patrimonio Neto. A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante ya no tiene acciones en autocartera, ya que en noviembre de 2024 se efectúa la reducción de capital social de Realía Business, S.A. mediante la amortización del total de las acciones propias (9.176.469 acciones por un valor nominal de 0,24 euros), según lo aprobado en la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2024. A 31 de diciembre de 2023 tenía 9.176.469 acciones propias cuyo coste de adquisición ascendía a 7.526 miles de euros (0,82 €/acción) (véase Nota 16).

#### ***m) Provisiones***

Los estados financieros consolidados del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

Las provisiones que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, otros costes y la garantía decenal establecida en la regulación española para empresas inmobiliarias, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

#### ***n) Indemnizaciones por despido***

De acuerdo con la legislación vigente, las sociedades están obligadas al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales sin causa justificada. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

#### ***o) Planes de pensiones y obligaciones similares***

Las Sociedades Realía Business, S.A. y Realía Patrimonio, S.L.U. mantienen un compromiso con los empleados de la misma que tienen al menos 1 mes de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. Desde junio de 2017, el Plan de Pensiones está adscrito a Pensions Caixa 97, F.P., siendo las entidades gestora y depositaria Vida Caixa, S.A.U. de Seguros y Reaseguros y Cecabank respectivamente. Desde 2022, y en base al "principio de no discriminación" establecido en la ley 12/2022 de 30 de junio, la aportación anual consiste en el 1% de su retribución fija anual desde el cumplimiento del mes de antigüedad y hasta el cumplimiento de los dos años, momento a partir del cual la aportación a realizar es del 7% de la retribución fija anual más el 3% de la retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones. Dichos compromisos por pensiones se encuentran cubiertos con una póliza de seguro para las aportaciones superiores a los límites establecidos por la Ley 35/2006. No existen otros planes de pensiones ni compromisos adicionales.

#### ***p) Impuesto sobre Sociedades***

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el Impuesto sobre Beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio y la variación en los activos y pasivos por impuestos diferidos.

El gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando los

tipos fiscales vigentes a la fecha de cierre del ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases impositivas correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el estado de situación financiera y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales impositivas. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales impositivas derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

Además de lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.
2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes; efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Asimismo, a nivel consolidado se consideran también las diferencias que puedan existir entre el valor consolidado de una participada y su base fiscal. En general estas diferencias surgen de los resultados acumulados generados desde la fecha de adquisición de la participada, de deducciones fiscales asociadas a la inversión y de la diferencia de conversión, en el caso de las participadas con moneda funcional distinta del euro. Se reconocen los activos y pasivos por impuestos diferidos originados por estas diferencias salvo que, en el caso de diferencias impositivas, la inversora pueda controlar el momento de reversión de la diferencia y en el caso de las diferencias deducibles, si se espera que dicha diferencia revierta en un futuro previsible y sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente.

Con fecha 18 de enero de 2024 el Tribunal Constitucional (TC) dictó Sentencia que declaró 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 fueron: la fijación de topes más severos para la compensación de bases impositivas 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.

Posteriormente, la Ley 7/2024 de 20 de diciembre, ha modificado la Ley del Impuesto sobre Sociedades introduciendo de nuevo las medidas que habían sido declaradas inconstitucionales.

Asimismo, la Ley 7/2024 citada en el párrafo anterior, amplía para los ejercicios 2024 y 2025, la medida temporal en la determinación de la base imponible en régimen de consolidación fiscal que limitaba la incorporación al Grupo de las bases negativas al 50% en el ejercicio 2023. El importe de las bases negativas individuales no incluidas se integrarán en la base imponible del Grupo por partes iguales en cada uno de los 10 primeros periodos impositivos que se inicien en 2024, 2025 y 2026.

#### **q) Régimen fiscal en España**

Desde el ejercicio 2007, el Grupo tributa en régimen de consolidación fiscal, el cual está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75% del capital (véase Anexo I).

El número del Grupo fiscal es el 135/07. En el ejercicio 2024 se ha incorporado al Grupo Fiscal la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000 S.L.U y en 2023, se incorporó la sociedad Servicios Índice, S.A. y causaron baja por fusión las sociedades Hermanos Revilla S.A. y Boane 2003 S.A.U.

**r) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes al efectivo**

El efectivo y otros medios líquidos equivalentes comprenden el efectivo en caja, en bancos y los depósitos a corto plazo con una fecha de vencimiento o disposición de tres meses o inferior y que no están sujetos a variaciones significativas en el tipo de interés.

**s) Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

Los ingresos por venta de terrenos y solares se reconocen en el momento de transferencia de los riesgos y beneficios al comprador, que normalmente coincide con la escrituración y traspaso de la propiedad.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

**a) Costes por intereses**

Los costes de financiación directamente imputables a la construcción de las inversiones inmobiliarias y existencias del Grupo, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Durante los ejercicios 2024 y 2023 no se han activado gastos financieros en existencias.

Los demás costes de financiación se reconocen en resultados en el período en que se incurren, conforme a su devengo financiero y por aplicación del método de coste efectivo.

**b) Resultado de explotación**

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas, del resultado por variación de valor de inversiones inmobiliarias y los resultados financieros.

**c) Estado de flujos de efectivo consolidado**

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

**d) Activos no corrientes mantenidos para la venta**

La Sociedad Dominante clasifica un activo no corriente como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses. Estos activos se valoran por el menor entre su valor en libros o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada estado de situación financiera se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor en libros no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda según su naturaleza.

**e) Saldos y transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional del Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en "moneda extranjera" y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

En la fecha de cada estado de situación financiera, los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se reconvierten según los tipos vigentes en la fecha del estado de situación financiera. Los activos y pasivos no monetarios registrados al valor razonable denominados en monedas extranjeras se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se determinó el valor razonable. Los beneficios y las pérdidas procedentes de la reconversión se incluyen en los resultados netos del ejercicio, excepto las diferencias de cambio derivadas de activos y pasivos no monetarios, en cuyo caso las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto.

El contravalor en euros de los activos y pasivos totales en moneda extranjera mantenidos por el Grupo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 corresponden en su totalidad a la sociedad del Grupo Realia Contesti, S.R.L., no siendo significativos.

**f) Activos y pasivos corrientes**

El Grupo ha optado por presentar los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Existencias (Nota 13)	279.387	286.428
<b>Total activos corrientes</b>	<b>279.387</b>	<b>286.428</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	6.639	1.256
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>6.639</b>	<b>1.256</b>

**g) Costes repercutidos a inquilinos**

El Grupo considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos, que en los ejercicios 2024 y 2023 han ascendido a 18.990 y 19.381 miles de euros, respectivamente, se encuentra registrada en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 23.b).

#### **h) Ventas de patrimonio inmobiliario**

El Grupo registra el resultado de las ventas de patrimonio inmobiliario en el epígrafe "Resultado variación valor inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, reflejando como resultado del ejercicio la diferencia entre el precio de venta del activo y la última valoración obtenida del experto independiente. Adicionalmente, cualquier ajuste derivado de la venta de un activo realizado en ejercicios anteriores, se reflejan en el epígrafe "Resultado variación valor inversiones inmobiliarias" o "Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias", en función de la norma aplicada por el Grupo en el momento en que se produjo la venta, ya sea "valor razonable" o "valor histórico" (NIC 40).

En los ejercicios 2024 y 2023 no ha habido movimientos de ventas de patrimonio inmobiliario. Se ha registrado en el epígrafe "Resultado variación valor inversiones inmobiliarias" un importe positivo de 2.773 miles de euros procedentes del cambio de valor razonable de los activos por la valoración realizada por un experto independiente. Durante el ejercicio 2023, el Grupo reflejó en el epígrafe "Resultado variación valor inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta un importe negativo de 24.139 miles de euros procedentes del cambio de valor razonable de los activos por la valoración realizada por un experto independiente.

#### **5) Normas e interpretaciones contables**

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio ha tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea, cuando entren en vigor, si le son aplicables. Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en función de los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus estados financieros consolidados.

#### **6) Beneficio básico y diluido por acción**

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	2024	2023
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Dominante (miles de euros)	36.425	24.702
Número medio ponderado de acciones en circulación (Nota 16)	811.089.229	811.089.229
Beneficio básico por acción (euros)	0,045	0,030

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el beneficio diluido por acción es el mismo que el beneficio básico por acción, ya que no existen obligaciones o acciones que pudieran convertirse potencialmente en ordinarias.

#### **7) Información por segmentos**

##### **a) Criterios de segmentación**

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

##### *Segmentos principales de negocio*

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Realía Business en vigor al cierre de los ejercicios 2024 y 2023; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2024 y 2023 el Grupo Realia centró sus actividades productivas en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

1. Promociones inmobiliarias y suelo.
2. Patrimonio en renta – Edificios terciarios y residenciales

*Segmentos secundarios – geográficos*

Por otro lado, las actividades del Grupo se ubican fundamentalmente en España, aunque el Grupo Realia Business desarrolla actividad en otro país (Rumanía).

**b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio**

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección de la Sociedad y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser distribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos, incluyendo, no obstante, los resultados por la venta de patrimonio inmovilizado. Asimismo, se incluye la proporción correspondiente de los ingresos ordinarios de negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto. El gasto del segmento debe incluir la proporción de los gastos de los negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

El resultado del segmento se presenta después de los ajustes correspondientes a intereses minoritarios.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos.

*Información de segmentos principales*

	Miles de Euros							
	Promociones Inmobiliarias y Suelo		Patrimonio en Renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<b>Ingresos:</b>								
Ventas externas (1)	43.051	62.770	90.318	89.472	-	-	133.369	152.242
Ventas entre segmentos	2.286	2.475	267	3	(2.553)	(2.478)	-	-
<b>Total ingresos</b>	<b>45.337</b>	<b>65.245</b>	<b>90.585</b>	<b>89.475</b>	<b>(2.553)</b>	<b>(2.478)</b>	<b>133.369</b>	<b>152.242</b>
<b>Resultados:</b>								
Resultado de explotación- Variación de valor en inversiones inmobiliarias	6.927	3.919	60.650	54.609	-	-	67.577	58.528
Resultado financiero	-	-	2.773	(24.139)	-	-	2.773	(24.139)
Participación del resultado en empresas asociadas	957	2.061	(26.960)	(20.634)	-	-	(26.003)	(18.573)
Pérdidas netas por deterioro	-	-	2.576	1.755	-	-	2.576	1.755
Resultado antes de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>7.884</b>	<b>5.980</b>	<b>39.039</b>	<b>11.591</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>46.923</b>	<b>17.571</b>
Impuesto sobre Beneficios	(2.178)	14.222	(6.200)	(6.224)	-	-	(8.378)	7.998
Intereses minoritarios	5	(36)	2.115	903	-	-	2.120	867
<b>Resultado de segmento</b>	<b>5.701</b>	<b>20.238</b>	<b>30.724</b>	<b>4.464</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36.425</b>	<b>24.702</b>

(1) Los ingresos del segmento "Patrimonio en renta" incluyen la facturación por costes repercutidos a los inquilinos (véase Nota 4.z) y otros, dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 23.a se desglosa el importe neto de la cifra de negocios por situación geográfica. Las transacciones entre segmentos se efectúan a precios de mercado.

	Miles de Euros							
	Promociones Inmobiliarias y Suelo		Patrimonio en Renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<b>Otra información:</b>								
Adiciones de activos fijos	52	192	6.704	16.959	-	-	6.756	17.151
Amortizaciones	(110)	(95)	(109)	(91)	-	-	(219)	(186)
Deterioros reconocidos en resultados:								
Inversiones Inmobiliarias	-	-	-	-	-	-	-	-
Existencias y otros activos	(7.245)	(5.208)	-	(3.045)	-	-	7.245	(8.253)
<b>Estado de situación financiera:</b>								
Activo-								
Activo por segmentos	648.039	682.836	1.569.384	1.576.974	(217.823)	(226.694)	1.999.600	2.033.116
Participaciones en empresas Asociadas	-	-	39.861	38.815	-	-	39.861	38.815
<b>Activo total consolidado</b>	<b>648.039</b>	<b>682.836</b>	<b>1.609.245</b>	<b>1.615.789</b>	<b>(217.823)</b>	<b>(226.694)</b>	<b>2.039.461</b>	<b>2.071.931</b>
Pasivo y Patrimonio Neto								
Patrimonio Neto por segmentos	555.379	592.619	851.280	820.519	(182.746)	(182.746)	1.223.913	1.230.392
Resto de pasivo por segmentos	92.660	90.217	757.965	795.270	(35.077)	(43.948)	841.539	841.539
<b>Pasivo y Patrimonio Neto total consolidado</b>	<b>648.039</b>	<b>682.836</b>	<b>1.609.245</b>	<b>1.615.789</b>	<b>(217.823)</b>	<b>(226.694)</b>	<b>2.039.461</b>	<b>2.071.931</b>

#### Información de segmentos secundarios

El cuadro siguiente muestra el desglose de determinados saldos consolidados del Grupo de acuerdo con la distribución geográfica de las entidades que los originan:

	Miles de Euros							
	Ingresos		Activos No Corrientes		Activos Totales		Adiciones a las Inversiones Inmobiliarias Inmovilizado Material y Activos Intangibles	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
España	133.369	152.242	1.664.914	1.656.857	2.036.148	2.068.460	6.756	17.151
Resto	-	-	-	-	3.313	3.471	-	-
	<b>13.369</b>	<b>152.242</b>	<b>1.664.914</b>	<b>1.656.857</b>	<b>2.039.461</b>	<b>2.071.931</b>	<b>6.756</b>	<b>17.151</b>

#### 8) Activos intangibles

El movimiento habido durante los ejercicios 2024 y 2023 en las diferentes cuentas de activos intangibles ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
	Activos Intangibles
<b>Coste:</b>	
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>879</b>
Adiciones	54
Bajas	(41)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>892</b>
Adiciones	28
Bajas	(76)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>844</b>
<b>Amortización acumulada:</b>	
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>(837)</b>
Dotaciones	(23)
Bajas	41
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>(819)</b>
Dotaciones	(33)
Bajas	76
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>(776)</b>
<b>Activo intangible neto:</b>	
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>73</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>68</b>

El saldo a 31 de diciembre de 2024 y 2023 corresponde fundamentalmente a aplicaciones informáticas.

Durante los ejercicios 2024 y 2023, el Grupo ha dotado gastos por amortización por activos intangibles por importes de 33 y 23 miles de euros, respectivamente, registrándolo en el epígrafe de "Dotación a la amortización", de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los elementos totalmente amortizados que siguen en uso al 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascienden a un importe de 733 y 756 miles de euros respectivamente.

#### 9) Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Construcciones Uso Propio, Planta y Equipo	Otro Inmovilizado	Total
<b>Coste:</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>485</b>	<b>3.797</b>	<b>4.282</b>
Adiciones	131	20	151
Retiros	-	(32)	(32)
Trasposos y otros	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>616</b>	<b>3.785</b>	<b>4.401</b>
Adiciones	17	85	102
Retiros	-	(134)	(134)
Trasposos y otros	7.610	-	7.610
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>8.243</b>	<b>3.736</b>	<b>11.979</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>(222)</b>	<b>(3.375)</b>	<b>(3.597)</b>
Dotaciones	(29)	(134)	(163)
Retiros	-	31	31
Trasposos	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>(251)</b>	<b>(3.478)</b>	<b>(3.729)</b>
Dotaciones	(108)	(77)	(185)
Retiros	-	134	134
Trasposos	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>(359)</b>	<b>(3.421)</b>	<b>(3.780)</b>
<b>Pérdidas por deterioro:</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>(52)</b>	-	<b>(52)</b>
Dotaciones	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>(52)</b>	-	<b>(52)</b>
Reversiones	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>(52)</b>	-	<b>(52)</b>
<b>Activo material neto:</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>313</b>	<b>307</b>	<b>620</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>7.832</b>	<b>315</b>	<b>8.147</b>

Dentro del epígrafe de "Construcciones de uso propio, planta y equipo" se incluyen principalmente las oficinas de Paseo de la Castellana, 216, Madrid, propiedad de Realía Patrimonio, donde actualmente se encuentra la sede de la mayoría de las empresas del Grupo, registradas por un valor de 7.610 miles de euros a 31 de diciembre de 2024. Desde el 12 de junio de 2024 la Sociedad dominante y Realía Patrimonio S.L, han dejado de utilizar las oficinas situadas Avenida Camino de Santiago 40 puesto que han trasladado su sede a Torre The Icon en Paseo de la Castellana, 216 (Madrid) . En consecuencia, se ha producido un cambio de uso del activo desde esa fecha, pasando a considerarse como como "uso propio".

El valor razonable de los activos, "Net Asset Value", incluidos en el detalle de "Construcciones de uso propio, planta y equipo" del Grupo al 31 de diciembre de 2024 calculado en función de valoraciones realizadas por expertos independientes, valorador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c, asciende a 7.618 miles de euros (10 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Durante los ejercicios 2024 y 2023, el Grupo ha dotado gastos por amortización de inmovilizado material por

importe de 185 y 163 miles de euros, respectivamente, de los cuales la totalidad han sido registrados en el epígrafe de "Dotación a la amortización", de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascienden a un importe de 2.772 y 2.759 miles de euros, respectivamente.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2024 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

A 31 de diciembre de 2024 el Grupo no tiene compromisos firmes de adquisición o construcción de inmovilizaciones materiales (6 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

#### 10) Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para arrendamiento	Construcciones en curso y anticipos	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>1.470.694</b>	<b>38.460</b>	<b>1.509.154</b>
Adiciones	1.107	15.841	16.948
Retiros	(26)	-	(26)
Trasposos	49.601	(49.601)	-
Cambios de Valor Razonable	(25.632)	1.493	(24.139)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>1.495.744</b>	<b>6.193</b>	<b>1.501.937</b>
Adiciones	723	5.903	6.626
Retiros	-	-	-
Trasposos (*)	484	(8.094)	(7.610)
Cambios de Valor Razonable	2.773	-	2.773
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2024</b>	<b>1.499.724</b>	<b>4.002</b>	<b>1.503.726</b>
<b>Inversiones inmobiliarias:</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1.495.744	6.193	1.501.937
Saldos al 31 de diciembre de 2024	1.499.724	4.002	1.503.726

\*El importe de los trasposos corresponde al cambio a inmovilizado de "uso propio" de inversiones inmobiliarias que estaban registrados por un valor de 7.610 miles de euros por el traslado a Paseo de la Castellana, 216 de la sede del Grupo (Nota 9).

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe registrado en Cambios de Valor Razonable por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2024 ha supuesto un incremento de 2.773 miles de euros (una disminución de 24.139 miles de euros en 2023), debida únicamente a la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias recogida en el epígrafe "Resultado variación valor inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Las altas del ejercicio 2024 se han producido por las inversiones realizadas en diversos inmuebles del grupo Realia para mejorar su accesibilidad, modernizar sus instalaciones y la introducción de nuevas funcionalidades para los arrendatarios, además de mejorar su eficiencia mediante la reducción de consumos energéticos.

En este sentido, los criterios medioambientales y de sostenibilidad han incrementado en los últimos ejercicios su importancia a la hora de planificar y ejecutar las inversiones en los activos. Estas inversiones relacionadas con la mejora en la sostenibilidad de las sociedades filiales Realia Patrimonio, S.L.U. y Planigesa, S.A. ha ascendido de forma conjunta en 2024 a 704 miles de euros y se ha incidido, fundamentalmente, en la mejora de la calidad del aire en el interior de los edificios y en la reducción de consumos energéticos.

También con impacto en sostenibilidad, en lo que supone de mejora en el bienestar y salud, pero impulsado en gran medida por la normativa urbanística, son importantes las mejoras que se están realizando en todo lo relacionado con mejoras de accesibilidad de los inmuebles y en las medidas de seguridad para quienes prestan servicios de mantenimiento en los edificios, sus servicios y sus instalaciones.

Durante los ejercicios 2024 y 2023 no se han producido retiros de inversiones inmobiliarias significativos.

**a) Inmuebles para arrendamiento**

Las adiciones y traspasos más significativas del ejercicio 2024 correspondían a las siguientes operaciones:

- La filial Realía Patrimonio, S.L.U. ha activado 121 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios. Del mismo modo, Realía Patrimonio, S.L.U. ha traspasado por las obras finalizadas un importe de 4.318 miles de euros de "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento".
- La filial Planigesa, S.A. ha activado 592 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios. Del mismo modo, Planigesa, S.A. ha traspasado por las obras finalizadas un importe de 2.935 miles de euros de "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento".
- La filial Valaise, S.A. ha activado 10 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios

Las adiciones y traspasos más significativas del ejercicio 2023 correspondían a las siguientes operaciones:

- La filial Valaise, S.A. traspasó desde "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento" 8.927 miles de euros en el mes de abril y 36.909 miles de euros en el mes de julio, por la finalización de la construcción de las promociones Residencial Nao y Residencial Provenza, respectivamente, ambas integradas por viviendas con protección pública (VPPB y VPPL, respectivamente) y destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid).
- La filial Realía Patrimonio, S.L.U. activó 291 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios. Del mismo modo, Realía Patrimonio, S.L.U. ha traspasado por las obras finalizadas un importe de 2.255 miles de euros de "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento".
- La filial Planigesa, S.A. activó 816 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios. Del mismo modo, Planigesa, S.A. ha traspasado por las obras finalizadas un importe de 1.510 miles de euros de "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento".

**b) Construcciones en curso y anticipos**

Las principales adiciones y traspasos en el epígrafe de "Construcciones en curso y anticipos" del ejercicio 2024 y 2023 corresponden fundamentalmente a:

- Realía Patrimonio, S.L.U. ha activado 3.257 miles de euros en construcciones en curso y 248 miles de euros en anticipos (4.038 miles de euros en construcciones en curso y 168 miles de euros en anticipos a 31 de diciembre de 2023).
- La filial Planigesa, S.A., ha activado 2.397 miles de euros (2.252 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) derivados de las obras de mejora y adecuación que está llevando a cabo en diversos edificios de su propiedad.
- La filial Valaise, S.L. finalizó durante 2023 el desarrollo de dos proyectos en el término municipal de Tres Cantos (Madrid) con la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler. Durante el ejercicio 2024, una vez finalizada en su totalidad no ha activado ningún importe en este epígrafe (9.383 miles de euros en el ejercicio 2023).

El movimiento de traspasos realizados en 2023 de este epígrafe ha sido desde "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento" y coinciden con los detallados en el apartado anterior.

En los ejercicios 2024 y 2023 el Grupo no ha capitalizado intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo período de maduración es superior a doce meses.

**Medición del valor razonable y sensibilidad**

Todas las propiedades de inversión alquiladas o que estén previstas alquilar en régimen de arrendamiento operativo (segmento de negocio de patrimonio en renta) se clasifican como propiedades de inversión.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los

elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina semestralmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

La determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2024 y 2023, calculado en función de valoraciones realizadas por, valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.503.726 y 1.501.937 miles de euros respectivamente.

La metodología utilizada por el valorador independiente para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se basan en los principios RICS que, fundamentalmente emplea el descuento de flujos de caja como método de valoración, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio y la duración de los mismos. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Los criterios de valoración aplicados fueron los mismos a los utilizados en ejercicios anteriores.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, la duración de los contratos de arrendamiento, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

El experto independiente aplica el método de descuento de flujo de caja sobre el 96,1% de los activos inmobiliarios.

Las variables clave utilizadas en las valoraciones realizadas mediante el método de descuento de Flujos de Caja son:

- Renta bruta actual: son las rentas contractuales de los contratos vivos a la fecha de la valoración, sin considerar bonificaciones, carencias y gastos no repercutidos.
- Renta neta actual: las rentas que genera cada inmueble a fecha de valoración deducidas bonificaciones y carencias y considerando los gastos no repercutibles de acuerdo a los contratos de arrendamiento y para los espacios vacíos.
- Estimación de la renta para los espacios vacíos y/o nuevos arrendamientos durante los años de duración del cashflow.
- Exit Yield: tasa de rentabilidad exigida al final del periodo de valoración por la venta del activo. Al término del periodo de descuento es necesario determinar un valor de salida de la propiedad. En ese momento no es posible volver a aplicar una metodología de descuento de flujos de caja y resulta necesario calcular dicho valor de venta según una rentabilidad de salida basada en la renta que está generando el inmueble en el momento de su venta, siempre que la proyección de flujo de caja entienda una renta estabilizada que podemos capitalizar a perpetuidad.
- TIR: es la tasa de interés o rentabilidad que ofrece una inversión, el valor de la tasa de descuento que hace que el VAN sea igual a cero, para un proyecto de inversión dado.
- ERV: Renta de mercado del activo a fecha de valoración.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios para el ejercicio 2024 han sido las siguientes:

	Renta media bruta actual	Exit Yield (1)	TIR (1)	ERV
Oficinas	22,3 €/m2/mes	4,9%	7,2%	21,1 €/m2/mes
Centros comerciales	12,2 €/m2/mes	6,6%	8,7%	11,2 €/m2/mes
Otros activos	2,8 €/m2/mes	5,7%	7,9%	2,3 €/m2/mes
Residencial	7,8 €/m2/mes	4,4%	6,4%	10,9 €/m2/mes

(1) Ponderada por valor de los activos

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios para el ejercicio 2023 fueron las siguientes:

	Renta media bruta actual	Exit Yield (1)	TIR (1)	ERV
Oficinas	22,0 €/m2/mes	4,8%	7,2%	20,7 €/m2/mes
Centros comerciales	11,9 €/m2/mes	6,6%	8,7%	11,1 €/m2/mes
Otros activos	2,7 €/m2/mes	6,3%	8,8%	2,3 €/m2/mes
Residencial	7,3 €/m2/mes	4,4%	6,0%	9,3 €/m2/mes

(1) Ponderada por valor de los activos

El efecto de la variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad exigida (Exit yield), calculadas como renta sobre el valor de mercado de los activos, en términos "Net Asset Value", en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias en explotación, sería el siguiente:

	Miles de Euros			
	2024		2023	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(43.158)	(32.369)	(44.794)	(33.596)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	47.655	35.741	50.574	37.931

Adicionalmente, el análisis de sensibilidad de una variación en el 10% en la ERV (renta de mercado del activo a fecha de valoración), sería el siguiente:

	Miles de Euros			
	2024		2023	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de un 10% del ERV	114.644	85.983	115.433	86.575
Disminución de un 10% del ERV	(112.381)	(84.286)	(115.554)	(86.666)

Por último, el análisis de sensibilidad de una variación de un cuarto de punto de la TIR, sería el siguiente:

	Miles de Euros			
	2024		2023	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la TIR en un cuarto de punto	(27.255)	(20.441)	(26.690)	(20.018)
Disminución de la TIR en un cuarto de punto	27.610	20.708	27.710	20.783

El desglose del epígrafe "Resultado variación valor inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

Tipo de Activo	Miles de Euros	
	2024	2023
Oficinas	(12.638)	(28.717)
Centros comerciales	1.929	(7.306)
Otros activos	294	(793)
Residencial	13.188	12.677
	<b>2.773</b>	<b>(24.139)</b>

El Informe de valoración realizado por un experto independiente, cumple con la definición de valor de mercado sin albergar ninguna hipótesis ni condición ni advertencia especial relevante. Dicho experto independiente es el valorador regular de la cartera de propiedades del Grupo, y sigue un plan activo de valoración, con visitas cada tres años, salvo en las nuevas adquisiciones o la realización de inversiones significativas en los activos ya existentes. Las valoraciones de los ejercicios 2024 y 2023 se han realizado en base a las rentas contractuales y sus actualizaciones.

**c) Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias**

La valoración de los activos valorados por su valor razonable se desglosa en tres niveles según la jerarquía establecida por la NIIF 13:

- Nivel 1: Los inputs están basados en precios cotizados en mercados activos
- Nivel 2: Los inputs están basados en precios cotizados en mercados activos (no incluidos en nivel 1), precios cotizados en mercados que no son activos y técnicas basadas en modelos de valoración en el que los inputs son observables en el mercado o son corroborados por datos observables de mercado
- Nivel 3: Los inputs no son observables y se basan en estimaciones de supuestos de mercados para la determinación del precio del activo, los datos no observables utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos.

El conjunto de activos del Grupo Realia se incluyen en la jerarquía de nivel 3. Los valores razonables de los activos del Grupo Realia, en miles de euros, clasificados por usos son:

	2024
Valoraciones a valor razonable recurrentes	
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>	
Oficinas	1.104.383
Centros Comerciales	282.694
Otros activos	27.849
Residenciales	88.800
<b>Total activos valorados a valor razonable</b>	<b>1.503.726</b>

	2023
Valoraciones a valor razonable recurrentes	
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>	
Oficinas	1.118.910
Centros Comerciales	279.881
Otros activos	27.546
Residenciales	75.600
<b>Total activos valorados a valor razonable</b>	<b>1.501.937</b>

Durante el ejercicio 2024, ni el 2023, no se produjeron traspasos de activos entre los diferentes niveles.

**d) Ubicación, grado de ocupación y usos**

La ubicación y grado de ocupación de los inmuebles destinados a alquiler por zonas geográficas es el siguiente:

	M <sup>2</sup> Alquilables S/R (3)		% Ocupación (3)	
	2024	2023	2024	2023
Madrid (1)	282.853	282.853	91,51	87,59
Barcelona	32.325	32.325	80,17	93,60
Logroño	40.544	40.544	100,00	100,00
Sevilla (2)	8.735	8.735	93,79	78,39
Guadalajara	32.440	32.440	88,87	84,73
Resto	16.946	16.946	81,50	77,99
	<b>413.843</b>	<b>413.843</b>	<b>90,88</b>	<b>88,47</b>

(1) Incluye tres activos residenciales en explotación.

(2) No incluye el campo de Golf de Guillena.

(3) No incluye m<sup>2</sup> alquilables de la sociedad consolidada por el método de la participación As Cancelas S XXI.

La superficie de los inmuebles por tipología de usos es la siguiente:

	M <sup>2</sup> Alquilables S/R		% Usos	
	2024	2023	2024	2023
Oficinas	224.749	224.749	54,31	54,31
Comercial	111.588	111.588	26,96	26,96
Residencial (2)	35.095	35.095	8,48	8,48
Otros (1)	42.411	42.411	10,25	10,25
	<b>413.843</b>	<b>413.843</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

- (1) No incluye el campo de Golf de Guillena.  
(2) Incorporación de dos nuevos activos en explotación

Los ingresos derivados de rentas de alquileres, incluyendo los gastos repercutidos, provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron en 2024 y 2023 a 90.059 y 89.353 miles de euros (véanse Notas 23.a y 23.b) y los gastos de explotación operativos directamente relacionados con la actividad ascendieron a 26.348 y 26.652 miles de euros.

Las inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria distribuida por sociedad son:

	Miles de Euros			
	Valor Razonable		Préstamo dispuesto	
	2024	2023	2024	2023
Realia Patrimonio, S.L.U.	805.479	808.880	411.753	437.843
<b>Total inversiones con carga hipotecaria</b>	<b>805.479</b>	<b>808.880</b>	<b>411.753</b>	<b>437.843</b>

Todos los inmuebles se encuentran debidamente asegurados, incluso la eventual pérdida de alquileres por causa de un siniestro.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Grupo no tenía compromisos firmes de adquisición de inversiones inmobiliarias. En el desarrollo de sus actividades el Grupo ha formalizado compromisos de construcción en capex que a 31 de diciembre de 2024 estaban pendientes por importe de 2.238 miles de euros (1.304 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

#### 11) Inversiones en empresas asociadas

El epígrafe Inversiones en empresas asociadas a 31 de diciembre de 2024 y 2023 presenta el siguiente detalle, por sociedad:

	Miles de Euros	
	2024	2023
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	39.861	38.815
	<b>39.861</b>	<b>38.815</b>

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de las inversiones inmobiliarias de las sociedades integradas por el método de la participación a su porcentaje de participación de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por el experto independiente (véase Nota 10). Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la valoración de las inversiones inmobiliarias en las sociedades integradas por el método de la participación, al 50% asciende a 50.600 miles de euros en ambos ejercicios. Dicho valor se ha visto recogido en el valor de la participación del Grupo.

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>38.622</b>
Dividendos	(1.562)
Resultados del ejercicio (Nota 23.e)	1.755
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>38.815</b>
Dividendos	(1.530)
Resultados del ejercicio (Nota 23.e)	2.576
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2024</b>	<b>39.861</b>

La Sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.A., ha repartido en el ejercicio 2024 dividendos a su accionista Realia Patrimonio, S.L.U., por importe de 1.530 miles de euros (1.562 miles de euros a 31 de diciembre 2023).

El impacto de la valoración de las propiedades de inversión a NIC 40 Valor Razonable, queda recogido dentro del resultado del ejercicio (véase Nota 23.e).

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 el desglose de activos, pasivos y principales cifras de la cuenta de pérdidas y ganancias de las empresas asociadas, a su porcentaje de participación en el Grupo es el siguiente:

**A cierre del ejercicio 2024:**

	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)
<b>Estado de situación financiera:</b>	
Activos no corrientes	31.610
Activos corrientes	832
<b>Total Activo</b>	<b>32.442</b>
Patrimonio Neto	25.006
Pasivos no corrientes	1.185
Pasivos corrientes	6.251
<b>Total Pasivo</b>	<b>32.442</b>
<b>Cuenta de pérdidas y ganancias:</b>	
Ingresos	6.883
Resultado de explotación	2.398
Resultado antes de impuestos	2.123
Resultado del ejercicio (1)	1.592

(1) Datos expresados con criterios PGC. El resultado del ejercicio, el patrimonio neto y los activos no corrientes no incluyen el impacto de la aplicación de la NIC 40 a valor razonable.

**A cierre del ejercicio 2023:**

	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)
<b>Estado de situación financiera:</b>	
Activos no corrientes	32.872
Activos corrientes	956
<b>Total Activo</b>	<b>33.828</b>
Patrimonio Neto	24.945
Pasivos no corrientes	1.145
Pasivos corrientes	7.738
<b>Total Pasivo</b>	<b>33.828</b>
<b>Cuenta de pérdidas y ganancias:</b>	
Ingresos	6.634
Resultado de explotación	2.381
Resultado antes de impuestos	2.040
Resultado del ejercicio (1)	1.530

(1) Datos expresados con criterios PGC, el resultado del ejercicio, el patrimonio neto y los activos no corrientes no incluyen el impacto de la aplicación de la NIC 40 a valor razonable.

### 12) Negocios de gestión conjunta

Las sociedades del Grupo desarrollan parte de su actividad mediante la participación en negocios en los que el Grupo Realia ejerce el control conjuntamente con otros socios externos al Grupo. Estos negocios se han consolidado en función del porcentaje de participación, tal como se indica en la Nota 2.e. El control conjunto sobre estos negocios se establece mediante la participación en Comunidades de Bienes (CB).

Se ha realizado practicando la homogeneización, las conciliaciones y reclasificaciones necesarias, así como las oportunas eliminaciones tanto de los saldos activos y pasivos, como de los ingresos y gastos recíprocos.

Las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2024 y 2023, de la Comunidad de Bienes (incluida en el Anexo III), que se integran afectados de su % de participación en los estados financieros consolidados del Grupo Realia, son las que se relacionan a continuación:

	Miles de euros	
	100 % CB	
	2024	2023
Importe neto de la cifra de negocios	302	729
Resultado de Explotación	(4)	66
Ingresos Financieros	-	-
Activos no corrientes	-	1
Activos corrientes-resto	138	374
Tesorería	32	38
Pasivos corrientes - financieros	88	245
Pasivos corrientes - resto	81	96

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 las sociedades del Grupo no han adquirido compromisos de adquisición de activos inmobiliarios para aportar a los negocios de gestión conjunta. Igualmente, no existen compromisos de adquisición de activos inmobiliarios formalizados directamente por los negocios de gestión conjunta durante el mismo periodo.

Adicionalmente, los negocios gestionados mediante comunidades de bienes suponen para los socios partícipes compartir la responsabilidad solidaria sobre la actividad desarrollada. En cambio, la participación en sociedades mercantiles tales como sociedades anónimas o sociedades de responsabilidad limitada limita la responsabilidad de los socios partícipes a la participación en el capital de dichas sociedades.

### 13) Existencias

La composición de los saldos del epígrafe de existencias al 31 de diciembre de 2024 y 2023, mayoritariamente de uso residencial, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2024			2023		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	653.771	(416.045)	237.726	666.474	(423.720)	242.754
Materiales diversos	11	-	11	12	-	12
Obras en curso de construcción de ciclo corto	46.797	(7.523)	39.274	18.580	(6.998)	11.582
Obras en curso de construcción de ciclo largo	72.384	(30.723)	41.661	73.006	(29.332)	43.674
Edificios construidos	16.540	(2.858)	13.682	29.613	(4.343)	25.270
Anticipos a proveedores	565	-	565	565	-	565
	<b>790.068</b>	<b>(457.149)</b>	<b>332.919</b>	<b>788.250</b>	<b>(464.393)</b>	<b>323.857</b>

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2024 y 2023, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 356.803 y 345.801 miles de euros, respectivamente. Como consecuencia de dicha valoración a mercado y a las aplicaciones por venta, el Grupo ha registrado una reversión neta por importe de 7.244 miles de euros (dotación neta de 8.254 miles de euros en el ejercicio 2023).

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo ha encargado a expertos independientes la determinación del valor razonable de las existencias a diciembre de 2024 y 2023 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales.

El método residual dinámico es el método básico, esencial y fundamental que se usa en la valoración de suelos y terrenos, siendo el método más ampliamente aceptado por los agentes participantes en el mercado inmobiliario. No obstante al utilizar en su esquema de funcionamiento diferentes variables, los datos a utilizar como variables, deben ser extraídos directamente del mercado, mediante la utilización de manera instrumental del método de comparación.

Mediante la aplicación del método de comparación, se obtienen, a través de un análisis del mercado inmobiliario basado en informaciones concretas, los datos comparables necesarios para aplicar como variables dentro del método residual dinámico. En la selección indicada se ha contrastado previamente los valores de aquellas variables que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplen las condiciones exigidas en la definición de valor razonable, como los que pudieran incluir elementos especulativos o que recojan condiciones particulares y propias de un agente específico y que estén alejadas de la realidad del mercado. Una vez definidas, determinadas y concretadas las variables a usar en el método residual dinámico; el valor del suelo a fecha presente día de hoy se calcula considerando los flujos futuros asociados al desarrollo y promoción de dicho suelo, tanto cobros como pagos, en base hipótesis de precios de mercado (fundamentalmente en precios de venta y de construcción) y periodos de urbanización, construcción y comercialización conforme a las circunstancias propias de cada caso concreto.

Para las valoraciones realizadas por el experto independiente de inmuebles terminados el método de valoración usado es el de comparación directa con transacciones de mercado.

Las hipótesis clave consideradas para realizar las valoraciones son:

- 1) Plazos temporales que afectan a la obtención de licencias y comienzo de obras de urbanización y/o construcción
- 2) Rango de ventas: que afectan tanto a una horquilla de precios de venta, como al porcentaje y plazo de comercialización, y venta real y efectiva de los diferentes inmuebles
- 3) Tasas de descuento de los flujos de caja generados que recogen el riesgo y el valor del dinero en el tiempo

Se ha analizado asimismo la incidencia sobre el valor de la cartera de existencias de la fluctuación de estas hipótesis:

- El precio de venta de los productos finales, su incremento – disminución en un 1% y 5%
- El tipo de actualización, su incremento o disminución en un 1%

El resultado del análisis de sensibilidad para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

(MM €)	Fluctuación tipo Actualización		Fluctuación de Precio Productos Finales			
	-1%	+1%	-1%	+1%	-5%	+5%
Variación del Valor de Cartera	17,5	(16,3)	(12,0)	12,0	(58,2)	58,0

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 en los epígrafes de existencias, sin considerar los deterioros, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso de Ciclo Corto	Promociones en Curso de Ciclo Largo	Edificios Construidos	Elementos Incorporables	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>678.974</b>	<b>34.048</b>	<b>63.241</b>	<b>31.806</b>	<b>8</b>	<b>808.077</b>
Diferencias de conversión	(59)	-	(4)	-	-	(63)
Adiciones	3.068	7.358	12.840	-	12	23.278
Bajas	-	-	-	(43.599)	(8)	(43.607)
Traspasos	(15.509)	(22.826)	(3.071)	41.406	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>666.474</b>	<b>18.580</b>	<b>73.006</b>	<b>29.613</b>	<b>12</b>	<b>787.685</b>
Diferencias de conversión	1	-	-	-	-	1
Adiciones	4.146	4.490	27.319	-	8	35.963
Bajas	(27)	-	-	(34.110)	(9)	(34.146)
Traspasos	(16.823)	23.727	(27.941)	21.037	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>653.771</b>	<b>46.797</b>	<b>72.384</b>	<b>16.540</b>	<b>11</b>	<b>789.503</b>

**a) Terrenos y solares y Promociones en curso**

Durante el ejercicio 2024, se han producido altas de "Terrenos y solares" por importe de 4.146 miles de euros, principalmente en la adquisición de suelo en el Majuelo Sur (Valdemoro) y en El Molar (Madrid) y por las inversiones en la urbanización del ámbito donde se encuentran las parcelas Retamar de la Huerta (Alcorcón), Valdemoro y Teatinos (Málaga).

Durante el ejercicio 2024, la sociedad matriz ha puesto en marcha tres nuevas promociones, dos en Valencia, con denominaciones comerciales "3@ Patraix" y "Natura", y otra promoción en Las Palmas de Gran Canaria con denominación comercial "Hubara". Esto ha supuesto el traspaso de "Terrenos y Solares" a "Obras en curso de ciclo largo" por importe total de 16.823 miles de euros. También se han realizado inversiones en el desarrollo de "Obras en curso de ciclo largo" y "Obras en curso de ciclo corto" por importe de 27.319 miles de euros y 4.490 miles de euros respectivamente.

Se han traspasado de "Obras en curso de ciclo largo" a "Obras en curso de ciclo corto" las promociones "Realia Parque del Ensanche III" de Alcalá de Henares, la promoción "Hato Verde Soul" de Guillena (Sevilla) y la promoción denominada "Hubara" de Las Palmas de Gran Canaria. Esto ha supuesto el traspaso de Obras en curso de ciclo largo" a "Obras en curso de ciclo corto" por importe total de 44.764 miles de euros.

Adicionalmente se ha traspasado de "Obras en curso de ciclo corto" a "Edificios terminados" un importe de 21.037 miles de euros correspondiente a la promoción terminada "Levante Dreams" de San Juan de Alicante cuya entrega de llaves comenzó en julio. El importe de las bajas en Edificios Construidos ha sido de 34.110 miles de euros se corresponde con las entregas de dicha promoción junto a las entregas en las promociones "Essencia de Sabadell I", "Essencia de Sabadell II" y "Glories BCN" fundamentalmente.

Durante el ejercicio 2023, se produjeron altas de "Terrenos y solares" por importe de 3.068 miles de euros, 3.057 miles de euros por la adquisición de suelo en el SAU-21 de El Molar (Madrid) y por el inicio la urbanización del ámbito donde se encuentran las parcelas de Teatinos (Málaga)

Adicionalmente, durante el ejercicio 2023, la sociedad matriz puso en marcha tres nuevas promociones, una en Valdemoro (Madrid), con denominación comercial "Residencial Benevivere", otra en Alcalá de Henares (Madrid) con denominación comercial "Realia Parque del Ensanche Fase III" y otra promoción en Guillena (Sevilla) con denominación comercial "Hato Verde Soul". Esto supuso el traspaso de "Terrenos y Solares" a "Obras en curso de ciclo largo" por importe total de 15.509 miles de euros.

Se traspasaron de "Obras en curso de ciclo largo" a "Obras en curso de ciclo corto" la promoción "Levante Dreams" de San Juan de Alicante por importe de 18.581 miles de euros al estar prevista la entrega para el 4º trimestre de 2024.

Adicionalmente se traspasaron de "Obras en curso de ciclo corto" a "Edificios terminados" un importe de 41.406 miles de euros correspondientes a las promociones terminadas "Glories BCN" y "Realia Parque del Ensanche Fase II" cuyas entregas de llaves comenzaron en agosto y octubre de 2023 respectivamente. El importe de las bajas en Edificios Construidos por importe de 43.599 miles de euros correspondía fundamentalmente con dichas entregas de promociones junto con entregas en las promociones "Essencia de Sabadell I" y "Essencia de Sabadell II".

**b) Anticipos a proveedores**

El detalle del epígrafe de "Anticipos a proveedores" a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
<b>Realia Business, S.A.:</b>		
El Molar	20	20
<b>Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.U.</b>		
El Molar	545	545
<b>Total anticipos</b>	<b>565</b>	<b>565</b>

Los anticipos a proveedores de los ejercicios 2024 y 2023 corresponden al suelo sito en el Molar. En 2023 se dió de baja de anticipos, el depósito que se realizó en 2022 para acudir a la subasta de venta de las participaciones sociales de Reyal Urbis, S.A. en la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas, S.L. por importe de 303 miles de euros, manteniendo el anticipo por la adquisición del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector SAU-21 de El Molar (545 miles de euros).

Durante los ejercicios 2024 y 2023 no se han capitalizado gastos financieros. Los gastos financieros que se encuentran capitalizados en existencias son:

	Miles de Euros			
	31.12.2024		31.12.2023	
	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados
Terrenos y solares	-	5.734	-	5.932
Obras en curso de construcción de ciclo largo	-	1.163	-	964
Obras en curso de construcción de ciclo corto	-	-	-	768
Edificios construidos	-	228	-	549
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>7.125</b>	<b>-</b>	<b>8.213</b>

Todas las promociones en curso y terminadas se encuentran asegurados con un seguro "Todo riesgo construcción" durante la fase de ejecución y con el oportuno seguro de comunidades, en los supuestos de estar acabados.

Al 31 de diciembre de 2024 existen activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable asciende a 4.454 miles de euros, y que sirven de garantía hipotecaria de los préstamos suscritos en Realia Patrimonio, S.L.U. con el "sindicado" por importe de 2.493 miles de euros (véase Nota 19). Al 31 de diciembre de 2023 existían activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable ascendía a 4.453 miles de euros, y que servían de garantía hipotecaria de los préstamos suscritos en Realia Patrimonio, S.L.U. con el "sindicado" por importe de 2.651 miles de euros (véase Nota 19).

**c) Deterioros de existencias**

Los movimientos que han afectado a los deterioros de las existencias en los ejercicios 2024 y 2023 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Saldo inicial	(464.393)	(456.185)
Dotaciones netas terrenos (Nota 23.j)	1.161	(8.404)
Aplicaciones/reversiones netas promoción en curso y terminados (Nota 23.j)	6.084	151
Variaciones por diferencias de conversión	(1)	45
<b>Saldo final</b>	<b>(457.149)</b>	<b>(464.393)</b>

De acuerdo con las normas contables, el Grupo tiene provisionadas todas las minusvalías de sus existencias, y no registra contablemente las plusvalías hasta el momento de su materialización efectiva, vía venta (véanse Notas 4.f y 4.s).

#### 14) Otros activos

##### 14.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Clientes	7.559	8.721
Clientes impagados	884	2.374
Clientes de dudoso cobro	515	467
Deterioro de clientes	(860)	(2.143)
Deudores diversos	1.330	1.061
Deterioros de deudores	(695)	(617)
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 21)	1.074	903
Activos por impuestos corrientes (Nota 21)	3.028	11.403
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>12.835</b>	<b>22.169</b>

El saldo de "Clientes" al cierre del ejercicio 2024 corresponde principalmente a facturas pendientes de emitir por las sociedades patrimoniales, principalmente en concepto de linealización de las carencias y bonificaciones de los contratos de alquiler por importe de 5.785 miles de euros (6.196 miles de euros en el ejercicio 2023), de acuerdo al tratamiento contable en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIIF 16 / NIC 17).

El epígrafe "Activos por impuesto corriente" recoge a 31 de diciembre de 2024 la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio por importe de 3.028 miles de euros. Los importes que tenía pendientes por la liquidación del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios anteriores fueron abonados íntegramente en este ejercicio (El saldo a 31 de diciembre de 2023 recoge 7.240y 4.163 miles de euros correspondientes a las liquidaciones del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2023y 2022, respectivamente).

Los Administradores estiman que el importe registrado en libros de deudores se aproxima a su valor razonable.

##### 14.2 Activos financieros no corrientes y corrientes

Los epígrafes "Activos financieros no corrientes" y "Otros activos financieros corrientes" según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2024		2023	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	-	4.951	-	6.451
Activos por derivados financieros (Nota 19)	-	-	-	5.252
Otros	-	1.133	-	743
<b>Total otros activos financieros</b>	-	<b>6.084</b>	-	<b>12.446</b>

Los activos financieros corrientes por "Créditos" reflejan un saldo al cierre de 2024 que corresponde al préstamo concedido por la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. a su filial As Cancelas Siglo XXI, S.L., por importe de 4.950 miles de euros y los intereses devengados por importe de 1 miles de euros, tiene su vencimiento el 31 de enero de 2025 y ha sido prorrogado de forma expresa hasta el 31 de enero de 2026 a la fecha de formulación de estas cuentas anuales. A 31 de diciembre de 2023 como crédito corriente se encontraba este mismo crédito por un importe de 6.450 miles de euros y los intereses devengados de 1 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2023 la partida de activos por derivados financieros recogía un saldo como activo corriente de 5.252 miles de euros, correspondiente a la valoración del derivado en Realia Patrimonio, S.L.U. realizado por un experto independiente, vencido en abril de 2024. (Nota 19)

La partida de otros activos financieros corrientes tiene a 31 de diciembre de 2024 un saldo de 1.133 miles de euros (743 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) que corresponde principalmente a las cantidades depositadas en el juzgado por la sentencia judicial del litigio en la promoción Fuente San Luis (Valencia) por importe de 705 miles de euros, a los créditos a favor de Realia Patrimonio por los intereses reconocidos y depositados por el Ayuntamiento Leganés por importe de 398 miles de euros y por último, al crédito derivado de un préstamo participativo en el que se ha convertido parte de la deuda de un arrendatario de la torre The Icon por importe de 161 miles de euros, la cual se encuentra totalmente deteriorada.

La totalidad de los créditos concedidos devengan intereses de mercado.

#### **14.3 Otros activos corrientes y no corrientes**

Dentro del epígrafe "Otros activos corrientes" se recogen los gastos anticipados generados en la actividad que ascienden a 4.142 y 3.781 miles de euros en los ejercicios 2024 y 2023, respectivamente. Y como "Activos no corrientes" se recogen las fianzas y depósitos a largo plazo en los Órganos de Administración Pública, que al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 ascienden a 9.697 y 9.528 miles de euros, respectivamente.

#### **15) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios disponibles a corto plazo. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable e incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Depósitos disponibles a corto plazo con Entidades de crédito	266	15.819
Tesorería y cuentas corrientes	18.301	37.002
<b>Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>18.567</b>	<b>52.821</b>

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, de acuerdo al contrato de préstamo "sindicado" de Realia Patrimonio S.L.U., las cuentas corrientes de esta sociedad se encuentran pignoradas. Los saldos de las cuentas pignoradas a 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascienden a 3.846 y 5.602 miles de euros respectivamente.

Los depósitos disponibles a corto plazo con Entidades de Crédito está compuesto principalmente por imposiciones a plazo fijo que tienen un vencimiento inferior al año. Todos estos activos son considerados inversiones muy líquidas, fácilmente convertibles en importes de efectivo en euros y que están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en su valor.

#### **16) Patrimonio Neto**

A 31 de diciembre de 2024 el capital social de la Sociedad Dominante se compone de 811.089.229 acciones (820.265.698 acciones a 31 de diciembre de 2023), todas ellas al portador de 0,24 euros el valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

En base al acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el pasado día 27 de junio de 2024, el Consejo de Administración ha acordado, el 14 de noviembre de 2024, reducir el capital social de la Sociedad en la cifra de 2.202 miles de euros, mediante la amortización de las 9.176.469 acciones propias actualmente en autocartera, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicho acuerdo supone la amortización de la totalidad de las acciones propias cuya amortización se autorizó por la Junta General Ordinaria de 27 de junio de 2024. Tras la operación, el capital social de Realia quedará fijado en la suma de 194.661 miles de euros, dividido en 811.089.229 acciones de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas.

Los accionistas más representativos a 31 de diciembre de 2024, tras la amortización de las acciones propias realizadas, son los siguientes:

Accionistas	% Participación
Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U.	11,16%
FC y C, S.A. (filial 80,03% Inmocoemto, S.A.)*	77,62%
Resto	11,22%
	<b>100%</b>

\* Escisión parcial financiera de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ("FCC") a favor de Inmocoemto del 80,03% del capital social de FCyC, S.A.

De acuerdo al hecho relevante comunicado por Realia Business, S.A. con fecha 19 de marzo de 2024, FCyC, S.A., adquirió ese mismo día 84.159.261 acciones de Realia que suponen un porcentaje del 10,26% del capital social de Realia Business, S.A. ("Realia") por un importe en efectivo de 93 millones de euros (equivalente a un precio de 1,10 euros/acción), logrando una participación directa de control en Realia de un 76,52%. Además de la mencionada, en el ejercicio 2024 la empresa FCyC ha realizado otras compras de acciones de Realia que, junto al efecto de la reducción de capital mediante la amortización de las acciones en autocartera, incrementan su participación directa de control de Realia hasta el 77,62%.

Adicionalmente, y de acuerdo con las declaraciones realizadas a la CNMV, Control Empresarial de Capitales S.A. de Capital Variable participa en el Grupo FCC y en Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U., por tanto, tendría una participación efectiva, directa e indirecta, de Realia Business, S.A. del 69,93% a 31 de diciembre de 2024.

Los accionistas más representativos a 31 de diciembre de 2023, según las participaciones declaradas a CNMV eran los siguientes:

Accionistas	% Participación
Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U.	11,04%
FC y C, S.A. (filial 80,03% FCC, S.A.)	66,26%
Resto	22,70%
	<b>100%</b>

De acuerdo al hecho relevante comunicado por Fomento de Construcciones y Contratas S.A. con fecha 14 de diciembre de 2023, la filial inmobiliaria de FCC, FCyC, S.A. llegó a un acuerdo con Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U. para la adquisición por parte de FCyC, S.A. de un porcentaje del 12,19% del capital social de Realia Business, S.A. ("Realia") por un importe en efectivo de 105 millones de euros (equivalente a un precio de 1,05 euros/acción), logrando una participación directa de control en Realia de un 66,26%.

Adicionalmente, y de acuerdo con las declaraciones realizadas a la CNMV, Control Empresarial de Capitales S.A. de Capital Variable participaba en el Grupo FCC y en Soinmob Inmobiliaria Española, por tanto, a cierre de 2023 tenía una participación efectiva, directa e indirecta, de Realia Business, S.A. del 61,89%.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las acciones de la Sociedad cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 1,00 y 1,00 euros por acción, respectivamente (1,06 y 1,06 euros por acción, respectivamente a 31 de diciembre de 2023).

#### **Prima de emisión**

El texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite, expresamente, la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de su saldo para otros fines. El importe de la prima de emisión asciende a 528.492 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (528.492 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

### Reservas de la Sociedad Dominante

#### Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre del ejercicio 2024, la reserva legal asciende a 31.988 miles de euros (28.343 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), no encontrándose totalmente constituida.

#### Otras reservas

El desglose de otras reservas es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Reservas especiales	43.876	43.876
Reservas voluntarias	174.018	222.125
Reserva por capital amortizado	2.202	-
<b>Total</b>	<b>220.096</b>	<b>266.001</b>

Las reservas especiales se componen de unas reservas indisponibles, por importe de 43.764 miles de euros, que se generaron el 15 de junio de 2000 por un traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produsa Este, S.A., actualmente Realia Business, S.A. y un importe de 112 miles de euros constituido con motivo de la entrada en vigor del euro en el ejercicio 2002 (mismo importe a 31 de diciembre de 2022).

La variación de las reservas voluntarias se debe a que con fecha 13 de septiembre 2024, la sociedad ha realizado el pago de un dividendo con cargo a reservas voluntarias según acuerdo tomado en la Junta General de Accionistas de fecha 27 de junio 2024 por importe de 0,05 € brutos por acción, por importe de 40.555 miles de euros. Esta variación de las reservas voluntarias por un importe de 7.553 miles de euros también se debe a la reducción de capital de 14 de noviembre de 2024, mediante la amortización de acciones propias aprobada aprobada en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2024, junto con los gastos generados por dicha reducción, dado que dicha amortización se ha efectuado con cargo a reservas voluntarias.

Con motivo de la mencionada reducción de capital mediante la amortización de acciones propias, se ha constituido una Reserva por Capital Amortizado por importe de 2.202 miles de euros.

Adicionalmente, existen "Resultados negativos de ejercicios anteriores" por importe negativo de 390.849 miles de euros (423.647 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

### Reserva en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Realia Business, S.A. y ajustes de consolidación	4.948	23.865
Planigesa, S.A.	159.259	172.514
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.U.	14.056	13.723
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	15.109	14.884
Realia Contesti, S.R.L	1.722	1.704
Servicios Índice, S.A.	-	4
Realia Patrimonio, S.L.U.	332.606	323.176
Valaise, S.L.U.	13.257	3.674
Guillena Golf, S.L.U.	-	1
<b>Total</b>	<b>540.957</b>	<b>553.545</b>

Se incluye en 2024 y 2023 dentro de las reservas en sociedades consolidadas el importe de 496.393 y 499.590 miles de euros, respectivamente, por la revalorización a valor razonable de inversiones inmobiliarias.

La compra en mayo de 2023 realizada por la matriz del Grupo a Reyal Urbis, S.A. de las acciones que tenía en la empresa Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2.000, S.L.U., supuso un aumento de las reservas 10.180 miles de euros. Este incremento se debía a la diferencia entre el precio de compra (1 euro) y el valor del porcentaje de los fondos propios de la sociedad comprada (29,988%). Posteriormente, la compra en junio del 2023 a Inmuebles Carpe, S.A. de las acciones que tenía en la empresa Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2.000, S.L.U., supuso un aumento de las reservas 1.125 miles de euros. Este incremento se debía a la diferencia entre el precio de compra (1 euro) y el valor del porcentaje de los fondos propios de la sociedad comprada (3,315%).

El impacto conjunto de la fusión de Boane 2.003, S.A.U. y Hermanos Revilla, S.A., y de ésta en Planigesa, S.A. (julio y septiembre de 2023 respectivamente) en el patrimonio neto del Grupo supuso una disminución de 165 miles de euros por los gastos de ambas operaciones, 144 miles de euros en la dominante y 21 miles de euros en minoritarios. Así mismo y como consecuencia de esta operación, se ha producido un traspaso de reservas de minoritarios a dominante por importe de 823 miles de euros.

#### Acciones propias

En la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de junio de 2015, se aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, por el plazo máximo permitido legalmente, y con sujeción a los requisitos establecidos en el art. 146 de la Ley de Sociedades de Capital. Este acuerdo se renovó en la JGA celebrada el 2 de junio de 2020 en las mismas condiciones.

En la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2024 se aprobó reducir el capital social de Realía Business, S.A. (la "Sociedad") en un importe nominal máximo de 2.202 miles de euros, mediante la amortización de hasta 9.176.469 acciones propias de 0,24 euros de valor nominal (que representan aproximadamente el 1,12% del capital social actual de la Sociedad). La reducción de capital social se ha efectuado mediante la amortización del total de las acciones propias que la Sociedad tenía en autocartera (9.176.469 acciones).

El movimiento registrado durante los ejercicios 2024 y 2023 han sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles de Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2022	9.176.469	7.526
Adquisiciones	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2023	9.176.469	7.526
Amortizaciones	(9.176.469)	(7.526)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	-	-

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2023 era de 0,82 €/acción. El número de acciones en autocartera al cierre del ejercicio 2023 representaba el 1,12% del total. Al cierre del ejercicio 2024 no hay acciones en autocartera.

#### 17) Intereses minoritarios

El movimiento del capítulo "Intereses minoritarios" así como el de los resultados atribuidos a la minoría ha sido el siguiente:

	Miles de euros
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>75.876</b>
Variaciones % participación (Nota 2.g)	(12.192)
Distribución de dividendos	(1.698)
Resultado del ejercicio 2023	867
Otros movimientos	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>62.853</b>
Variaciones % participación (Nota 2.g)	-
Distribución de dividendos	(1.926)
Resultado del ejercicio 2024	2.120
Otros movimientos	818
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>63.865</b>

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, los "Intereses minoritarios", por sociedad, son los siguientes:

	Miles de euros	
	2024	2023
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.U. (Nota 2.g)	-	(16)
Planigesa, S.A. (Nota 2.g)	63.492	62.505
Servicios Índice, S.A. (Nota 2.g)	373	364
<b>Saldo final</b>	<b>63.865</b>	<b>62.853</b>

Las sociedades con una participación superior al 10% en alguna sociedad del Grupo integrantes del epígrafe "Intereses minoritarios", son los siguientes:

	Sociedad	Porcentaje de Participación	
		2024	2023
Cesualdo Inversiones, S.L.U.	Planigesa, S.A.	12,33%	12,33%

## 18) Provisiones

### Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>3.783</b>	<b>14.441</b>	<b>18.224</b>
Dotaciones	822	845	1.667
Aplicaciones	-	(626)	(626)
Trasposos	(4)	-	(4)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>4.601</b>	<b>14.660</b>	<b>19.261</b>
Dotaciones	229	322	551
Aplicaciones	-	(489)	(489)
Trasposos	(154)	-	(154)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>4.676</b>	<b>14.493</b>	<b>19.169</b>

El importe registrado como "Garantías" corresponde a la estimación realizada por el Grupo para poder hacer frente en cualquier momento a responsabilidades derivadas por defecto de calidad, vicios ocultos o reparaciones extraordinarias u otras contingencias de los inmuebles entregados, terminados y pendientes de venta, que pudieran acaecer durante el período máximo de responsabilidad del promotor (diez años). En 2024 se ha dotado provisión por importe de 229 miles de euros por esos conceptos (822 miles de euros en 2023).

Del concepto de otras provisiones, se recogen riesgos de la actividad ordinaria de la sociedad como los derivados de obligaciones contractuales asumidas por cambios en los parámetros de los planeamientos urbanísticos en los ámbitos donde actúa la sociedad. Durante el ejercicio 2024 el Grupo ha dotado y ha revertido por importe de 322 y 489 miles de euros respectivamente (845 y 626 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2023). Del importe dotado durante 2024, corresponden 242 miles de euros a posibles responsabilidades derivadas de la demanda interpuesta por comunidades de propietarios y en la que la sentencia ha estimado parcialmente nuestro recurso de apelación y 80 miles de euros a costas a pagar por la demanda de doble inmatriculación de una parcela. Adicionalmente, se han revertido 476 mil de euros por la resolución de litigios urbanísticos.

En el ejercicio 2023 la dotación más significativa, por importe de 423 miles de euros, corresponde principalmente a posibles reclamaciones derivadas de cambios en el planeamiento urbanístico actual o en su tramitación que reduzcan la edificabilidad en algunos ámbitos donde está posicionada la sociedad matriz. En cuanto a las reversiones por 185 miles de euros son aplicaciones de provisiones por litigios relacionado con la promoción Arroyo de la Encomienda cuyo importe se encontraba depositado en el juzgado y cuya dotación impactó en la cuenta de pérdidas y ganancias de ejercicios anteriores.

### Provisiones corrientes

A 31 de diciembre de 2024 las provisiones corrientes incluyen, fundamentalmente, provisiones por garantías al corto plazo por importe de 309 miles de euros. A 31 de diciembre de 2023 las provisiones corrientes ascendían a 312 miles de euros.

### 19) Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2024	2023
<b>No corrientes:</b>		
<b>Deudas con entidades de crédito</b>	<b>27.495</b>	<b>408.897</b>
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	27.500	414.197
(Gastos de formalización)	(5)	(2.707)
(Ajustes de valoración NIIF 9)	-	(2.593)
<b>Corrientes:</b>		
<b>Deudas con entidades de crédito</b>	<b>418.542</b>	<b>66.185</b>
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	416.746	62.297
(Gastos de formalización)	(837)	(178)
(Ajustes de valoración NIIF 9)	(688)	(165)
Intereses corrientes de deudas con entidades de crédito	3.321	4.231
<b>(Activos)/Pasivos por derivados corrientes</b>	<b>-</b>	<b>(5.252)</b>
<b>Otros pasivos financieros corrientes</b>	<b>95.852</b>	<b>106.181</b>
Préstamos y otras deudas con empresas del grupo	90.000	99.000
Intereses corrientes de deudas con empresas del grupo	562	894
Proveedores inmovilizado	4.231	5.290
Otros	1.059	997
<b>Total deuda financiera (incluye derivados)</b>	<b>541.889</b>	<b>576.011</b>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros clasificadas por su naturaleza tienen la siguiente composición:

Naturaleza	Miles de Euros			
	2024		2023	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Personal y otras garantías	205.000	120.000	165.000	135.000
Sindicado Patrimonio	414.246	414.246	440.494	440.494
Gastos de formalización y ajustes valoración NIIF 9	(1.530)	(1.530)	(5.643)	(5.643)
Intereses de deudas corrientes	3.883	3.883	5.125	5.125
<b>Endeudamiento financiero bruto</b>	<b>621.599</b>	<b>536.599</b>	<b>604.976</b>	<b>574.976</b>
Derivados	-	-	(5.252)	(5.252)
<b>Total endeudamiento financiero</b>	<b>621.599</b>	<b>536.599</b>	<b>599.724</b>	<b>569.724</b>

Atendiendo a la naturaleza del endeudamiento, a 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle es el siguiente:

Préstamos y Créditos Corrientes y No Corrientes	Miles de Euros	
	2024	2023
Sindicado Patrimonio	414.246	440.494
Préstamo y crédito bilateral con entidades de crédito	30.000	36.000
Préstamos y otras deudas con empresas del grupo	90.000	99.000
Gastos de formalización y ajustes valoración NIIF 9	(1.530)	(5.643)
Intereses	3.883	5.125
Derivados	-	(5.252)
<b>Total</b>	<b>536.599</b>	<b>569.724</b>

El vencimiento del endeudamiento es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
2024	-	161.297
2025 (*)	506.746	414.197
2026	2.500	-
2027	12.500	-
2028	12.500	-
Intereses	3.883	5.125
Gastos formalización y ajustes valoración NIIF 9	(1.530)	(5.643)
Derivados	-	(5.252)
	<b>536.599</b>	<b>569.724</b>

(\*) Con fecha 16 de enero de 2025 ha sido novado el préstamo sindicado de Realía Patrimonio por importe de 414.246 miles de euros con un nuevo vencimiento final el 26 de octubre de 2029. (Nota 30)

Al 31 de diciembre de 2024 los gastos de formalización de deuda (842 miles de euros) y los ajustes de valoración (688 miles de euros) derivados de la aplicación de la NIIF 9 en la novación en abril de 2020 del préstamo sindicado de Realía Patrimonio, S.L.U. se presentan minorando el saldo en pasivos financieros no corrientes de "Deudas con entidades de crédito" del estado de situación financiera adjunto y ascienden en su totalidad a 1.530 miles de euros (5.643 miles de euros en 2023).

#### **Préstamos sindicados – Patrimonio en renta**

Con fecha 27 de abril de 2017, se contrató un préstamo sindicado con 6 entidades, donde Bankia (actualmente CaixaBank) era el banco agente, por un importe total de 582.000 miles de euros y cuyo nuevo vencimiento se estableció en Abril de 2024.

Con fecha 27 de abril de 2020, Realía Patrimonio suscribió una novación modificativa no extintiva del citado préstamo prorrogando el vencimiento hasta el 27 de abril de 2025 y renegociando una reducción del margen aplicable al tipo de referencia para el cálculo de los intereses y ratificando las garantías actuales. Como consecuencia de esta novación, el tipo de interés aplicable es el Euribor más un margen variable en función del ratio de "Loan to Value" en un rango entre 120 y 190 puntos básicos, manteniéndose el resto de condiciones del préstamo. Actualmente es de aplicación un margen diferencial de 120 puntos básicos.

Durante 2024 la sociedad Realía Patrimonio realizó una amortización anticipada obligatoria parcial en concepto de Barrido de Caja por importe de 12.601 miles de euros y una amortización ordinaria de 552 miles de euros. A 31 de diciembre de 2024 el saldo pendiente del citado préstamo sindicado es de 414.246 miles de euros (440.494 miles de euros a 2023), con gastos de formalización derivados de la concesión del préstamo pendiente de devengo por importe de 830 miles de euros e intereses devengados por importe de 3.201 miles de euros.

Durante 2023 se realizó una amortización anticipada obligatoria parcial en concepto de Barrido de Caja por importe de 12.532 miles de euros. A 31 de diciembre de 2023 el saldo pendiente del citado préstamo sindicado era de 440.494 miles de euros, con gastos de formalización derivados de la concesión del préstamo pendiente de devengo por importe de 2.879 miles de euros y intereses devengados por importe de 4.156 miles de euros.

Durante la vigencia de la financiación, la Sociedad debe cumplir diversos ratios relativos a coberturas del servicio a la deuda (RCSD igual o superior a 1,10x) y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios ("Loan to Value" o LTV inferior al 60%). A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad cumple con los covenants establecidos en el contrato de crédito. Igualmente, la Sociedad deberá destinar anualmente a la amortización anticipada un importe equivalente al 50% del flujo de caja excedentario, tal como se define en el contrato de financiación.

Como garantías de la financiación sindicada, así como las obligaciones derivadas de los contratos de cobertura ligados al préstamo, se constituyeron garantías hipotecarias sobre inversiones inmobiliarias como establecen las Notas 10 y 13, y sobre determinados terrenos clasificados en el epígrafe de existencias, así como prenda de los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento, contratos de seguros, préstamos intragrupo suscritos y dividendos recibidos por Realía Patrimonio, S.L.U. y prenda sobre determinado número de acciones de Hermanos Revilla, S.A., Planigesa, S.A. y As Cancelas Siglo XXI, S.L.; con motivo del proceso de fusión por absorción de la sociedad Hermanos Revilla, S.A., (Sociedad absorbida) con Planigesa, S.A., (Sociedad

Absorbente), la prenda que pesaba sobre las acciones de Hermanos Revilla, S.A. ha sido cancelada y se han pignorado en su lugar las nuevas acciones de Planigesa S.A. asignadas a Realia Patrimonio, S.L.U. en sustitución de las acciones pignoradas de Hermanos Revilla, S.A.

Adicionalmente, la Sociedad firmó un contrato de permuta financiera de interés (IRS), con un floor del 0% por el 70% del saldo vivo del préstamo para reducir el riesgo de variación de tipos de interés y su impacto en los flujos de efectivo asociado a la financiación cubierta. El periodo de vigencia de dicho instrumento de cobertura era hasta el 27 de abril de 2024 no quedando noción pendiente del mismo a 31 de diciembre de 2024.

Con fecha 16 de enero 2025 la sociedad Realia Patrimonio S.L.U. ha formalizado la novación del préstamo sindicado cuyo vencimiento era el 27 de abril de 2025, por importe de 414.246 miles de euros prorrogando su vencimiento hasta el 26 de octubre de 2029, aplicando un nuevo diferencial de mercado. (Nota 30)

Dado que los instrumentos de cobertura que tenía contratados el Grupo Realia relacionados con el préstamo sindicado han vencido durante el ejercicio 2024, el Grupo está expuesto a variaciones en los tipos de interés, no obstante esta exposición se encuentra mitigada por la previsión de tipos Euribor descendente para los próximos ejercicios con la novación anteriormente citada del préstamo sindicado, con la que además se ha comprometido a firmar con aquellas entidades que así lo deseen, nuevos contratos de coberturas de tipo de interés a precios de mercado que cubrirán hasta el vencimiento del préstamo un mínimo del 60% del saldo vivo del mismo

#### ***Préstamos bilaterales con entidades de crédito***

La sociedad Planigesa, S.A. tiene a 31 de diciembre de 2024 concedidos pólizas de crédito y préstamos con un límite que asciende a 60.000 miles de euros (60.000 miles de euros a 2023). Durante el ejercicio 2024, venció un préstamo por importe de 10.000 miles de euros y se novaron los préstamos y créditos restantes que han sido ampliados hasta alcanzar de nuevo el importe de 60.000 miles de euros. A cierre del ejercicio 2024 los créditos se encuentran sin disponer y los préstamos se encuentran dispuestos en su totalidad, es decir, 30.000 miles de euros (36.000 miles de euros a cierre de ejercicio 2023). Durante el año 2025 vencen 2.500 miles de euros y el resto a largo plazo tiene su vencimiento con cuotas irregulares en los años siguientes, el coste medio a 31 de diciembre de 2024 es del 4,41% (3,04 en en 2023).

#### ***Préstamos bilaterales con empresas del Grupo***

Con fecha 31 de diciembre de 2023 la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. tenía concedido un préstamo a la Sociedad Dominante por un importe pendiente de 65.000 miles de euros cuyo vencimiento actualmente es el 21 de diciembre de 2025, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses, el tipo de interés aplicable es el Euribor 6 meses más un margen del 1,10%. Durante el ejercicio 2024, con consentimiento de la Sociedad Dominante, la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ha cedido este préstamo a FCYC, S.A. con todos su derechos y obligaciones con fecha 19 de septiembre de 2024 siendo el importe del préstamo de 65.000 miles a final de ejercicio y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 74 miles de euros.

Con fecha 31 de diciembre de 2023, la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. tenía concedido un préstamo a la Sociedad Dominante por un importe dispuesto de 34.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a seis meses, (siempre que este sea positivo), más un diferencial de 1,15% y cuyo vencimiento actualmente es el 23 de julio de 2025, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses, el destino de este préstamo es atender necesidades corporativas. Durante el ejercicio 2024 se han amortizado 14.000 miles de euros del citado préstamo y con consentimiento de la Sociedad Dominante la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ha cedido este préstamo a FCYC, S.A. con todos su derechos y obligaciones en fecha 19 de septiembre de 2024 siendo el importe del préstamo de 20.000 miles a final de ejercicio y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 438 miles de euros.

Con fecha 30 de septiembre de 2024, la sociedad FCYC, S.A. concede un crédito a la Sociedad Dominante por un importe máximo de 60.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a tres meses, más un diferencial de 1,15% y cuyo vencimiento actualmente es el 30 de septiembre de 2025, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de quince días, el destino de este préstamo es atender necesidades corporativas. Durante el ejercicio 2024 se han dispuesto 5.000 miles de euros del citado crédito siendo este su saldo a final de ejercicio y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 50 miles de euros.

### Información sobre coberturas

A 31 de diciembre de 2024, Realia Patrimonio, S.L.U. no tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestos sus flujos de efectivo futuros. El detalle en el ejercicio 2023 de los instrumentos derivados contratados así como su desglose de vencimiento de los valores nominales se presenta a continuación:

Miles de euros	Valoración	Nominales	Vencimientos nominales	
			2024	2025
I.R.S. + Floor	5.252	324.213	324.213	-

El nominal de la permuta financiera se reducía de forma similar al principal del préstamo sindicado formalizado en el ejercicio 2017, aunque su vencimiento ha sido en abril de 2024.

No obstante, en enero de 2025 con la renovación anteriormente citada del préstamo sindicado se ha comprometido a firmar nuevos contratos de coberturas de tipo de interés a precios de mercado que cubrirán al menos el 60% del saldo vivo hasta el vencimiento final del préstamo

Durante 2024 la imputación como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio del importe de los derivados de cobertura de flujos de efectivo ha sido de 3.412 miles de euros para el ejercicio (8.413 miles de euros en 2023).

Realia Patrimonio, S.L.U. identifica en el momento de su contratación los instrumentos de cobertura de flujos de efectivo, ya que permiten cubrir los flujos de caja asociados a la deuda.

El Grupo realizó test de eficacia a todos los instrumentos derivados de cobertura, como consecuencia de los cuales, los derivados se han clasificado en las siguientes dos categorías:

a) De cobertura eficaz, siempre que se cumplan los requisitos de eficacia de la cobertura siguientes:

- i) Existe una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura.
- ii) El riesgo de crédito no ejerce un efecto dominante sobre los cambios de valor resultantes de esa relación económica.
- iii) La ratio de cobertura de la relación de cobertura es la misma que la resultante de la cantidad de la partida cubierta que la entidad realmente cubre y la cantidad del instrumento de cobertura que la entidad realmente utiliza para cubrir dicha cantidad de la partida cubierta. No obstante, esa designación no debe reflejar un desequilibrio entre las ponderaciones de la partida cubierta y del instrumento de cobertura que genere una ineficacia de cobertura (independientemente de que esté reconocida o no) que pueda dar lugar a un resultado contable contrario a la finalidad de la contabilidad de coberturas.

b) De cobertura ineficaz, en cuyo caso, el efecto de la variación de los derivados designados como ineficaces o especulativos se recoge en el resultado del ejercicio.

El importe reconocido en el Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2023 era positivo por importe de 2.488 miles de euros netos de impuestos, no reconociendo importe alguno en 2024. Durante el ejercicio 2024 se ha traspasado a la cuenta de pérdidas y ganancias un importe positivo de 3.412 miles de euros por efecto de la cobertura del tipo de interés (8.413 miles de euros en 2023). Este importe incluye 1.935 miles de euros de ingresos devengados que procedían del ejercicio 2023. Estos importes han sido registrados en la partida de gastos financieros.

Para los instrumentos financieros valorados a valor razonable, el Grupo utilizó los siguientes tres niveles de jerarquía en función de la relevancia de las variables utilizadas para llevar a cabo dichas valoraciones:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivo idénticos.
- Nivel 2: variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente, es decir, como precios o indirectamente, es decir, derivadas de los precios.
- Nivel 3: variables que no estén basadas en datos de mercado observables (variables no observables)

Miles de Euros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros a Valor Razonable	-	5.252	-	5.252
Derivados de Cobertura	-	5.252	-	5.252

Durante los ejercicios 2024 y 2023 no se produjeron transferencias entre niveles de jerarquía de valor razonable.

#### 19.1 Cambios en pasivos provenientes de actividades de financiación

En el siguiente cuadro se resumen la variación de los flujos de efectivos del endeudamiento financiero bruto durante los ejercicios 2024 y 2023:

	31 de diciembre de 2023	Flujos de efectivo	Otros	31 de diciembre de 2024
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	408.897	27.495	(408.897)	27.495
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	66.185	(60.691)	413.048	418.542
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	99.894	(9.332)	-	90.562
Derivados a corto plazo	(5.252)	5.347	(95)	-
<b>Total pasivos por actividades de financiación</b>	<b>569.724</b>	<b>(37.181)</b>	<b>4.056</b>	<b>536.599</b>

	31 de diciembre de 2022	Flujos de efectivo	Otros	31 de diciembre de 2023
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	465.677	-	(56.780)	408.897
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	25.896	(20.709)	60.998	66.185
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	70.080	29.814	-	99.894
Deudas con empresas fuera grupo a corto plazo	4.547	(4.547)	-	-
Derivados a largo plazo	(4.540)	4.540	-	-
Derivados a corto plazo	(6.870)	2.497	(879)	(5.252)
<b>Total pasivos por actividades de financiación</b>	<b>554.790</b>	<b>11.595</b>	<b>3.339</b>	<b>569.724</b>

La columna "Otros" incluye el efecto de la reclasificación entre no corriente y corriente debido al paso del tiempo, y el efecto de los intereses devengados pendientes de pago por préstamos y créditos.

#### 19.2 Valores razonables de instrumentos financieros

El detalle de los valores contables de los activos y pasivos financieros del Grupo de acuerdo con la definición de las Normas Internacionales de Información Financiera incluidos en el estado de situación financiera al 31 de diciembre comparados con sus valores razonables es el siguiente:

	Miles de euros			
	Valor contable		Valor razonable	
	2024	2023	2024	2023
• Activos financieros (Nota 14.2)				
Créditos no corrientes	-	-	-	-
Créditos corrientes	6.084	7.194	6.084	7.194
Derivados	-	5.252	-	5.252
	6.084	12.446	6.084	12.446
• Pasivos financieros				
Deudas con entidades de crédito (Nota 19)	446.037	475.082	446.037	475.082
Deudas con terceros (Nota 19)	95.852	106.181	95.852	106.181
Derivados (Nota 19)	-	-	-	-
	541.889	581.263	541.889	581.263

La Dirección estima que el efectivo y los depósitos a corto plazo, las cuentas a cobrar, las cuentas a pagar y otros

pasivos corrientes tienen un valor razonable muy próximo a su valor contable debido en gran parte a los vencimientos a corto plazo de los mismos.

## 20) Otros pasivos

### a) Otros pasivos no corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes	17.126	16.220
	<b>17.126</b>	<b>16.220</b>

### b) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Proveedores empresas vinculadas	5.854	3.175
Proveedores por compra de suelo:		
Sin instrumento de pago	3.170	3.170
Proveedores – Resto	12.636	9.026
Anticipos de clientes promoción (Nota 4.h)	11.595	3.590
Acreedores y personal	7.271	7.527
Hacienda pública acreedora (Nota 21)	2.287	6.011
	<b>42.813</b>	<b>32.499</b>

Este epígrafe incluye principalmente los importes pendientes de pago por ejecuciones de obra y costes asociados, compras de suelos y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles (Anticipos de clientes promoción), así como los saldos pendientes de pago con la Administración Pública.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

### c) Periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la ley 18/2022 de 28 de septiembre y la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en los Estados financieros Consolidados en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	56	63
Ratio de operaciones pagadas	61	67
Ratio de operaciones pendientes de pago	34	38
	Miles de euros	
Total pagos realizados	72.293	72.345
Total pagos pendientes	17.903	13.810

	2024	2023
Total pagos realizados en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	59.377	60.970
	Ratio	Ratio
	82	84
Número total de facturas pagadas en el período	10.046	9.075
Número de facturas pagadas en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	7.635	6.951
	Ratio	Ratio
	76	77

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas durante el ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores" del pasivo corriente del estado de situación financiera.

Se entiende por "Período medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha en que se inicie el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha en que se inicie el cómputo del plazo hasta el último día del período al que se refieren los estados financieros) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio. El Grupo realiza sus pagos los días 15 de cada mes o siguiente día hábil.

#### **d) Otros pasivos corrientes**

Dentro de este epígrafe se recogen principalmente rentas por facturaciones de arrendamientos anticipados, que se imputan a pérdidas y ganancias en función del devengo de las mismas, por importe de 2.544 miles de euros (2.132 miles de euros en 2023).

#### **21) Administraciones públicas y situación fiscal**

Desde el ejercicio 2007, el Grupo tributa en régimen de consolidación fiscal, siendo la Sociedad Dominante la matriz del Grupo Fiscal. El grupo de consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75% del capital.

El 2 de febrero de 2007 la Sociedad Dominante recibió de la Agencia tributaria el número del grupo fiscal asignado, correspondiendo el nº 135/07.

Por tanto, desde el ejercicio 2007, el Grupo Realía tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, refleja la suma de los importes que restan de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo, así como los efectos producidos por el proceso de consolidación y de la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

La composición del grupo fiscal para 2024 es la siguiente:

Sociedad	NIF	% Part.	Fecha
Realia Business, S.A.	A81787889	Dominante	
Valaise, S.L.	B84124908	100,00%	01/01/2007
Realia Patrimonio, S.L.	B84914530	100,00%	01/01/2007
Guillena Golf, S.L.	B85469930	100,00%	20/06/2008
Planigesca, S.A.	A79250742	87,40%	01/01/2011
Servicios Indice, S.A.	A79109641	90,42%	01/01/2023
Inversiones Inmobiliarias Rústicas Y Urbanas 2000, S.L.	B79071627	100,00%	01/01/2024

El 1 de enero de 2024, se incorporó al grupo la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.U.

Todos los créditos fiscales recogidos en los estados financieros, activados y no activados, generados hasta el 31 de diciembre de 2015, han sido inspeccionados y reconocida su deducibilidad de acuerdo a la normativa fiscal vigente.

Con fecha 18 de enero de 2024 el Tribunal Constitucional (TC) dictó Sentencia que declaba 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 tuvo en la determinación del impuesto sobre Sociedades del Grupo Realia fueron:

- Ampliación del límite de compensación al 70%, que permite incrementar la aplicación créditos fiscales activados.
- Reestimar la recuperabilidad de los créditos fiscales que permite activación de nuevos créditos fiscales por base imponibles negativas por importe de 15.000 miles de euros.

Posteriormente, la Ley 7/2024 de 20 de diciembre, ha modificado la Ley del Impuesto sobre Sociedades introduciendo de nuevo las medidas que habían sido declaradas inconstitucionales.

Asimismo, la Ley 7/2024 citada en el párrafo anterior, amplía para los ejercicios 2024 y 2025, la medida temporal en la determinación de la base imponible en régimen de consolidación fiscal que limitaba la incorporación al Grupo de las bases negativas al 50% en el ejercicio 2023. El importe de las bases negativas individuales no incluidas se integrarán en la base imponible del Grupo por partes iguales en cada uno de los 10 primeros periodos impositivos que se inicien en 2024, 2025 y 2026.

Por otra parte, la OCDE ha impulsado un proyecto para establecer un impuesto complementario para garantizar un nivel mínimo global de imposición para los grupos multinacionales (el denominado proyecto "Pilar 2"). La normativa del Pilar 2 ha sido adoptada por el Parlamento Europeo a través de su Directiva 2022/2523 del Consejo de 15 de diciembre de 2022, Directiva que ha sido transpuesta en España a través de la Ley 7/2024, de 20 de diciembre. La normativa Pilar 2 ha sido promulgada en una gran parte de las jurisdicciones en las que opera el Grupo. La legislación será efectiva para los ejercicios anuales del Grupo que se inicien en el 1 de enero de 2024.

Con la evaluación realizada hasta el momento, el Grupo no ha identificado ninguna exposición potencial a los impuestos del Pilar 2 en los beneficios obtenidos en las distintas jurisdicciones donde tiene presencia.

Los principales saldos deudores y acreedores registrados en los estados financieros con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	Miles de Euros							
	Activos Fiscales				Pasivos Fiscales			
	Corrientes		Diferidos		Corrientes		Diferidos	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Impuestos anticipados	-	-	35.332	35.180	-	-	-	-
Créditos por pérdidas a compensar	-	-	67.259	69.494	-	-	-	-
Créditos por deducc. pdtes. aplicar	-	-	824	1.210	-	-	-	-
H.P. por IVA/IGIC	1.056	903	-	-	1.500	3.879	-	-
H.P. por devolución de impuestos	3.028	11.403	-	-	-	-	-	-
H.P. acreedora por IRPF	-	-	-	-	432	688	-	-
Organismos de Seguridad Social	18	-	-	-	127	96	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	228	1.348	-	-
Impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	191.698	189.852
	<b>4.102</b>	<b>12.306</b>	<b>103.415</b>	<b>105.884</b>	<b>2.287</b>	<b>6.011</b>	<b>191.698</b>	<b>189.852</b>

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Los activos por impuestos diferidos solo se reconocen en la medida que se considere probable que la Sociedad o el Grupo Fiscal vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos. El importe de los activos por impuestos diferidos que el Grupo no tiene activados a 31 de diciembre de 2024 es de 42.185 miles de euros (47.513 miles de euros a 31 de diciembre de 2023)

El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en los ejercicios 2024 y 2023 son los siguientes:

	Impuestos diferidos De Activo	Impuestos diferidos De pasivo
<b>Saldos a 31/12/2022</b>	<b>99.803</b>	<b>193.613</b>
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	4.544	-
Provisiones para gastos	2.707	-
Ajustes de consolidación	79	65
Ajustes NIC 40	-	(1.913)
Libertad de amortización	-	12
Gastos financieros	(1.012)	-
Amortizaciones	(237)	-
Otros	-	(1.925)
<b>Saldos a 31/12/2023</b>	<b>105.884</b>	<b>189.852</b>
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	(2.621)	-
Provisiones para gastos	(788)	-
Ajustes de consolidación	(105)	80
Ajustes NIC 40	-	(3.834)
Fondo de comercio	-	6.605
Libertad de amortización	-	(135)
Gastos financieros	1.281	-
Amortizaciones	(236)	-
Otros	-	(870)
<b>Saldos a 31/12/2024</b>	<b>103.415</b>	<b>191.698</b>

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos, a cierre de los ejercicios 2024 y 2023 son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Activos Diferidos		Pasivos Diferidos	
	2024	2023	2024	2023
Créditos por pérdidas a compensar	67.259	69.494	-	-
Créditos por deducc. pdtes. Aplicar	824	1.210	-	-
Provisiones de gastos	7.783	8.571	-	-
Eliminaciones intragrupo	421	526	-	-
Gastos financieros no deducibles	27.014	25.733	-	-
Gastos amortización no deducibles	0	236	-	-
Otros	114	114	-	-
Plusvalías	-	-	12.209	5.604
Ajustes de consolidación	-	-	1.516	1.436
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	-	-	166.464	170.298
Libertad de amortización	-	-	4.284	4.419
Valor activos en fusión (Nota 2.g)	-	-	6.247	6.247
Otros	-	-	978	1.848
<b>Total</b>	<b>103.415</b>	<b>105.884</b>	<b>191.698</b>	<b>189.852</b>

Los activos por impuesto diferido han sido registrados en el estado de situación financiera consolidado por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, es probable que dichos activos sean recuperados.

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2024 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			<b>46.923</b>
<b>Diferencias permanentes y temporarias no activadas:</b>			<b>(1.118)</b>
<b>Diferencias permanentes:</b>			<b>(1.543)</b>
Recargos y sanciones	7		
Ajustes de consolidación:			
<i>Resultado de sociedades consolidadas método participación</i>		(2.576)	
<i>Otros ajustes de consolidación</i>	334	-	
Ajustes por dividendos	745		
Otros ajustes	17	(70)	
<b>Diferencias temporarias no activadas:</b>			<b>425</b>
Provisión para insolvencias		-	
Provisión para gastos y responsabilidades	353		
Provisión deterioro existencias e inmovilizado	72		
<b>Diferencias temporarias con origen en el ejercicio:</b>			<b>(4.389)</b>
Gastos financieros no deducibles	3.716		
Provisión deterioro existencias, inmovilizado e insolvencias	4.581		
Aplicación NIC 40 (Ajuste valor razonable/Elim.amortización)		(14.748)	
Aplicación NIC 9 Y 16	2.062		
<b>Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:</b>			<b>(15.522)</b>
Libertad de amortización y revalorizaciones	706		
Amortizaciones no deducibles		(947)	
Provisiones para insolvencias		(293)	
Provisión deterioro existencias e inmovilizado		(6.213)	
Gastos financieros no deducibles		-	
Compensación de bases activadas		(8.775)	
<b>Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores no activadas</b>		<b>(31)</b>	<b>(31)</b>
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>10.531</b>	<b>(31.591)</b>	<b>25.863</b>

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2023 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			17.571
<b>Diferencias permanentes y temporarias no activadas:</b>			<b>(4.295)</b>
<b>Diferencias permanentes:</b>			<b>(2.655)</b>
Recargos y sanciones	32		
Ajustes de consolidación:			
<i>Resultado de sociedades consolidadas método participación</i>		(1.755)	
<i>Otros ajustes de consolidación</i>		(1.634)	
Ajustes por dividendos	690		
Otros ajustes e intereses participativos	12		
<b>Diferencias temporarias no activadas:</b>			<b>(1.640)</b>
Provisión para insolvencias		(297)	
Provisión para gastos y responsabilidades	454		
Provisión deterioro existencias e inmovilizado		(1.797)	
<b>Diferencias temporarias con origen en el ejercicio:</b>			<b>20.434</b>
Provisión deterioro existencias e inmovilizado	10.683		
Aplicación NIC 40 (Ajuste valor razonable/Elim.amortización)	9.751		
<b>Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:</b>			<b>(24.994)</b>
Libertad de amortización y revalorizaciones	706		
Amortizaciones no deducibles		(947)	
Provisión para gastos		(220)	
Provisión deterioro existencias e inmovilizado			
Gastos financieros no deducibles		(3.020)	
Compensación de bases activadas		(21.513)	
<b>Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores no activadas</b>			<b>-</b>
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>22.328</b>	<b>(31.183)</b>	<b>8.716</b>

Las principales diferencias permanentes de los ejercicios 2024 y 2023 se producen por:

- En el epígrafe de "ajustes de consolidación", se recogen los siguientes ajustes:
  - Ajuste negativo de 2.576 miles de euros por eliminación del resultado de las sociedades consolidadas por el método de participación (negativo de 1.755 miles de euros en el ejercicio 2023).

Las principales diferencias temporarias activadas y no activadas de los ejercicios 2024 y 2023 se producen por:

- El epígrafe "Gastos financieros no deducibles", recoge los ajustes por la aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 16, por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, que supone una limitación general en la deducción de los "gastos financieros netos" y que se convierte en la práctica en una regla de imputación temporal específica, permitiendo la deducción en ejercicios futuros de manera similar a la compensación de las bases imponibles negativas.

En este sentido, los gastos financieros netos serán deducibles con el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio. A estos efectos, la norma entiende por "gastos financieros netos" el exceso de gastos financieros respecto de los ingresos derivados de la cesión a terceros de capitales propios devengados en el período impositivo. En todo caso, serán deducibles, sin límite alguno, gastos financieros netos del período impositivo por importe de hasta 1 millón de euros. En el ejercicio 2024 se ha registrado un ajuste positivo de 3.716 miles de euros, (un ajuste negativo de 3.020 miles de euros en el ejercicio 2023).

- Ajuste negativo por importe de 14.748 miles de euros correspondientes un ajuste negativo de 11.978 miles de euros a la revalorización a valor razonable (Nota 10 y 23 f) y un ajuste negativo de 2.770 a la

eliminación de amortizaciones y provisiones de sus inversiones inmobiliarias (ajuste positivo de 9.751 miles de euros en el ejercicio 2023).

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minoran en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago. Durante el ejercicio 2023, como consecuencia de la sentencia que declara inconstitucional algunas de las medidas aplicadas en el Real Decreto 3/2016, el Grupo reestimó la recuperabilidad de sus créditos fiscales procediendo a la activación de 15.000 miles de euros que han impactado como ingreso por impuesto sobre sociedades en la cuenta de resultados del ejercicio 2023.

El gasto por Impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio 2024 asciende a 8.378 miles de euros (7.998 miles de euros de ingreso en el ejercicio 2023) tal como se ha recogido en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas adjuntas. A continuación se presenta la conciliación entre el gasto y la cuota fiscal devengada:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Base contable antes de impuestos	46.923	17.571
Resultado de sociedades consolidadas por el método de la participación	(2.576)	(1.755)
Otros ajustes de consolidación	334	(1.634)
Resto diferencias permanentes	699	734
Diferencias temporales no activadas	425	(1.640)
Compensación de bases no activadas	(31)	
<b>Resultado contable ajustado</b>	<b>45.774</b>	<b>13.276</b>
Cuota	11.443	3.319
Deducciones y bonificaciones	(1.825)	(1.172)
Ajustes a la imposición	(1.240)	(10.145)
<b>Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>8.378</b>	<b>(7.998)</b>
Créditos por pérdidas a compensar y deducciones pendientes	(2.378)	3.859
Activos y pasivos diferidos derivados del impuesto del ejercicio	(2.785)	4.139
Hª Pª Deudora por devolución de impuesto	3.028	7.240
Aplicación de retenciones y pagos a cuenta	(6.243)	(7.240)

A 31 de diciembre de 2024 el importe de créditos fiscales por Bases imponibles negativas activados, ascendía a 67.259 miles de euros (69.494 miles de euros en 2023). Los administradores estiman que los mismos podrán ser recuperados en el futuro por la evolución esperada del negocio, tanto en el área de promociones como patrimonial, así como por las altas plusvalías latentes que tienen las inversiones inmobiliarias del Grupo por las que tiene recogido un impuesto diferido de pasivo de 166.464 miles de euros en el ejercicio 2024 (163.922 miles de euros en el ejercicio 2023).

Todos los créditos fiscales recogidos en los estados financieros, activados y no activados, generados hasta el 31 de diciembre de 2015, de la sociedad y su grupo fiscal, han sido inspeccionados y reconocido su deducibilidad de acuerdo con la normativa fiscal vigente. Estos créditos del grupo fiscal, ascienden a un total de 95.956 miles de euros por BIN y a 824 miles de euros por deducciones, de los cuales se encuentran activados 67.259 miles de euros y 824 miles de euros respectivamente.

El detalle de los Ajustes a la imposición es:

Concepto	Miles de euros	
	2024	2023
Por liquidación I. Sociedades ejercicios anteriores	1.240	(100)
Por activación de Bases imponibles Negativas	-	15.000
Por reversión deducción por reinversión	-	(4.755)
<b>Total ajustes a la imposición</b>	<b>1.240</b>	<b>(10.145)</b>

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades correspondiente a los ejercicios 2024 y 2023, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Impuesto corriente	(13.356)	6.858
Impuesto diferido	4.978	1.140
<b>Total gasto por impuesto</b>	<b>(8.378)</b>	<b>7.998</b>

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2024	2023
1998	33	33
1999	393	393
2000	204	204
2001	832	832
2002	185	185
2003	547	547
2004	143	143
2005	294	294
2006	335	335
2007	480	480
2008	608	608
2009	536	536
2010	234	234
2011	52.710	62.190
2012	245.525	245.525
2013	29.642	29.642
2014	31.291	31.291
2015	182	182
2016	6.126	6.126
2017	121	121
2018	158	158
2019	139	139
2020	11.613	11.613
2021	137	137
2022	202	202
2023	521	505
2024	693	-
	<b>383.884</b>	<b>392.655</b>

Del total de las bases imponibles pendientes de compensar, corresponden a las sociedades que forman el Grupo Fiscal el importe de 369.758 y 379.590 miles de euros en 2024 y 2023 respectivamente.

El Grupo únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que los administradores estiman posible su recuperación (ver Nota 4.p), siendo el importe de las bases imponibles no activadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2024 de 114.856 miles de euros; (a 31 de diciembre de 2023 de 114.686 miles de euros).

El detalle de las deducciones pendientes de aplicar por el Grupo son las siguientes:

Año origen	Miles de Euros			
	Deducciones Pendientes de Aplicar			
	2024	2023	Activada 2024	Activada 2023
2008	457	457	457	457
2009	-	4.755	-	-
2010	48	48	48	48
2011	-	-	-	-
2012	-	-	-	-
2013	-	285	-	285
2014	162	287	162	287
2015	4	127	4	127
2022	46	-	46	-
2023	53	6	53	6
2024	54	-	54	-
	<b>824</b>	<b>5.965</b>	<b>824</b>	<b>1.210</b>

Atendiendo a la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021, publicada en el BOE de 31 de diciembre de 2020, se contempla una exención prevista para los dividendos y plusvalías por el artículo 21 de la LIS, cuando proceden de participaciones superiores al 5% y que sean españolas o residentes en un país con convenio de doble imposición o tributación nominal mínima del 10%, que hasta ahora estaban exentas al 100%, se limita, desde los ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021, a un 95% de la renta puesta de manifiesto, lo que, en la práctica, supone la tributación efectiva de un 1,25% del dividendo distribuido o de la plusvalía materializada.

Por todo ello, para los cierres de los ejercicios 2024 y 2023 el Grupo ha procedido a evaluar de conformidad con el párrafo 39 de la NIC 12, estimando que el impacto de registrarse los correspondientes impuestos diferidos de pasivo por las reservas de las filiales y asociadas del Grupo no distribuidas no es significativo.

De acuerdo a lo establecido en la Ley 7/2024, se limita para los ejercicios 2023, 2024 y 2025 el aprovechamiento de las bases negativas generadas por las entidades del grupo en dicho ejercicio al 50%. El importe de las bases negativas no incluidas en la base imponible del grupo fiscal se integrara por partes iguales en la base imponible del mismo en cada uno de los primeros 10 periodos impositivos que se inicien el 1 de enero de 2024, el 1 de enero de 2025 y el 1 de enero de 2026.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2024 todas las sociedades del grupo tienen abiertos a inspección los ejercicios 2020 a 2024 para todos los impuestos estatales. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de

comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones.

## 22) Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros (1)	2.804	2.728
Entregas a cuenta realizadas por clientes en promociones	16.457	4.692
<b>TOTAL</b>	<b>19.261</b>	<b>7.420</b>

(1) Corresponde fundamentalmente a garantías prestadas en concursos, garantías urbanísticas y reclamaciones ante organismos y administraciones públicas. Los Administradores de las Sociedades del Grupo consideran que no se pondrán de manifiesto pasivos significativos en relación con estas garantías prestadas y con los litigios y reclamaciones pendientes de resolución.

## 23) Ingresos y gastos

### a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución regional del importe neto de la cifra de negocios por venta de promociones y solares, arrendamientos y servicios correspondiente a la actividad típica del Grupo, es como sigue:

#### Ejercicio 2024

	Miles de Euros				
	Venta de Promociones, Solares y Otros	Arrendamientos	Servicios	Total	%
Madrid	4.313	55.489	6.084	65.886	57,82%
Cataluña	11.845	6.866	31	18.742	16,45%
Andalucía	200	783	677	1.660	1,45%
Castilla la Mancha	-	3.499	-	3.499	3,07%
Valencia	19.432	-	-	19.432	17,05%
Murcia	-	1.285	-	1.285	1,13%
Galicia	-	1.849	304	2.153	1,89%
Resto de comunidades	-	1.298	-	1.298	1,14%
<b>TOTAL</b>	<b>35.790</b>	<b>71.069</b>	<b>7.096</b>	<b>113.955</b>	<b>100,00%</b>

#### Ejercicio 2023

	Miles de Euros				
	Venta de Promociones, Solares y Otros	Arrendamientos	Servicios	Total	%
Madrid	23.643	53.700	4.270	81.613	61,69%
Cataluña	32.630	7.351	-	39.981	30,22%
Andalucía	1.148	856	614	2.618	1,98%
Castilla la Mancha	-	3.740	-	3.740	2,83%
Valencia	19	-	-	19	0,01%
Murcia	-	1.245	-	1.245	0,94%
Galicia	-	1.799	-	1.799	1,36%
Resto de comunidades	-	1.281	-	1.281	0,97%
<b>TOTAL</b>	<b>57.440</b>	<b>69.972</b>	<b>4.884</b>	<b>132.296</b>	<b>100,00%</b>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Menos de un año	67.509	63.980
Entre dos y cinco años	113.661	132.287
Más de cinco años	9.494	60.891
<b>Total</b>	<b>190.664</b>	<b>257.158</b>

**b) Otros ingresos de explotación**

El desglose de los importes registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Gastos repercutidos por arrendamientos (Nota 4.z)	18.990	19.381
Otros	424	360
Trabajos realizados por la empresa para su activo	-	205
<b>Total otros ingresos</b>	<b>19.414</b>	<b>19.946</b>

**c) Aprovisionamientos, variación de producto terminado y en curso y otros gastos externos**

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" y "Variación de existencias de producto terminado y en curso" en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2024 y 2023 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>(48.543)</b>	<b>(36.542)</b>
Compras de terrenos y solares	(4.572)	(4.293)
Variación de existencias de terrenos y solares	(12.703)	(12.435)
Obras y servicios realizados por terceros	(31.268)	(19.814)
<b>Variación de existencias de prod.term. y curso</b>	<b>14.519</b>	<b>(7.895)</b>
<b>Total</b>	<b>(34.024)</b>	<b>(44.437)</b>

El menor volumen de entregas realizadas en 2024 justifica la variación de existencias de producto terminado y en curso respecto al ejercicio 2023. El mayor importe en aprovisionamientos de 2024 respecto al año anterior se debe fundamentalmente al avance de las obras en curso, así como los gastos incurridos en el desarrollo de distintos ámbitos urbanísticos; además de la adquisición mediante subasta de una parcela en Majuelo Sur (Valdemoro).

El gasto registrado en este epígrafe corresponde, fundamentalmente, a transacciones realizadas en el territorio nacional.

El detalle de otros gastos externos de los ejercicios 2024 y 2023 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Arrendamientos y cánones	135	220
Reparaciones y conservación	8.253	7.785
Servicios profesionales independientes	391	362
Seguros	417	396
Servicios bancarios y similares	167	147
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	849	903
Suministros	3.094	3.473
Servicios prestados por terceros	11.843	10.629
Otros tributos	7.884	8.984
<b>Total otros gastos externos</b>	<b>33.033</b>	<b>32.899</b>

#### d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Sueldos, salarios y asimilados	4.561	4.430
Cargas sociales	1.020	975
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1)	208	194
Otros gastos sociales	145	125
<b>Total gastos de personal</b>	<b>5.934</b>	<b>5.724</b>

(1) Las aportaciones a planes de pensiones se encuentran externalizadas (Nota 4.o).

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2024 y 2023 ha sido de 76 y 77 personas respectivamente. La distribución por categorías de los ejercicios 2024 y 2023, es la siguiente:

	Número Medio de Empleados				
	2024				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y titulados grado superior	39	26	13	39	-
Técnicos y titulados grado medio	7	6	1	7	-
Administrativos y asimilados	10	5	5	10	-
Resto personal asalariado	20	20	-	20	-
	<b>76</b>	<b>57</b>	<b>19</b>	<b>76</b>	-

	Número Medio de Empleados				
	2023				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y titulados grado superior	37	25	12	37	-
Técnicos y titulados grado medio	7	6	1	7	-
Administrativos y asimilados	10	5	5	10	-
Resto personal asalariado	23	23	-	23	-
	<b>77</b>	<b>59</b>	<b>18</b>	<b>77</b>	-

El número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 asciende a 75 y 76 respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2024 y 2023, el Grupo no mantiene en plantilla ningún empleado con discapacidad mayor o igual al 33%.

#### e) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
<b>Entidades asociadas:</b>		
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	2.576	1.755
<b>Total (Nota 11)</b>	<b>2.576</b>	<b>1.755</b>

En la sociedad As Cancelas Siglo XXI, SL se recoge el impacto de las valoraciones de las propiedades de inversión a NIC 40 Valor Razonable, en 2024 el impacto ha sido positivo por importe de 984 miles de euros y en 2023 positivo por importe de 225 miles de euros.

#### f) Variación de valor de inversiones inmobiliarias

El desglose del saldo del epígrafe Resultado Variación Valor Inversiones de Inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Variación de valor por tasaciones expertos independientes (Nota 10)	2.773	(24.139)
<b>Resultado Variación Valor Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>2.773</b>	<b>(24.139)</b>

**g) Ingresos y gastos financieros**

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
<b>Ingresos financieros:</b>		
Intereses de activos financieros	305	373
Otros ingresos financieros	1.688	1.639
	<b>1.993</b>	<b>2.012</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses de préstamos (1)	(31.319)	(29.030)
Gastos financ. instrumentos cobertura flujos efectivo (Nota 19)	3.412	8.413
Otros	(89)	(81)
	<b>(27.996)</b>	<b>(20.698)</b>
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos (Nota 23.i)	-	113
<b>Resultado financiero</b>	<b>(26.003)</b>	<b>(18.573)</b>

(1) Incluye el gasto financiero devengado por la reversión de la NIIF 9 por importe de 2.070 miles de euros en 2024 y en 2023.

Como consecuencia de la novación del préstamo sindicado de la sociedad filial Realia Patrimonio, S.L.U. de fecha 27 de abril de 2020 (Véase nota 19) y siguiendo el criterio de la NIIF-9 Instrumentos financieros, el Grupo registró un incremento de la nueva deuda contra un ingreso financiero por un importe de 10.348 miles de euros. Este importe se va devengando como mayor gasto financiero a lo largo de la vida de la nueva deuda.

**h) Aportación al resultado consolidado**

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de Euros					
	2024			2023		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Intereses minoritarios	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Intereses minoritarios	Total
<b>Integración global:</b>						
Realia Business, S.A.	1.565	-	1.565	13.715	-	13.715
Valaise, S.L.U.	12.594	-	12.594	10.516	-	10.516
Servicios Índice, S.A.	58	5	63	(177)	(20)	(197)
Planigesa, S.A.	14.796	2.115	16.911	6.188	903	7.091
Realia Patrimonio, S.L.U.	5.021	-	5.021	(7.751)	-	(7.751)
Realia Contesti, S.R.L.	(159)	-	(159)	(16)	-	(16)
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.U.	(24)	-	(24)	468	(16)	452
Guillena Golf, S.L.U.	(2)	-	(2)	4	-	4
<b>Método de la participación:</b>						
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	2.576	-	2.576	1.755	-	1.755
	<b>36.425</b>	<b>2.120</b>	<b>38.545</b>	<b>24.702</b>	<b>867</b>	<b>25.569</b>

**i) Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros**

El desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Resultado por enajenaciones y variaciones perímetro	-	113
<b>Total</b>	-	<b>113</b>

**j) Variación depreciación de existencias y provisiones de tráfico**

El desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Provisión neta depreciación productos en curso y terminados (Nota 13)	6.084	151
Provisión neta depreciación terrenos y solares (Nota 13)	1.161	(8.404)
Provisiones netas de tráfico	159	(2.210)
<b>Total</b>	<b>7.404</b>	<b>(10.463)</b>

**24) Saldos y transacciones con empresas vinculadas**

El Grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2024:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes (1)	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
Innocemento, S.A.	-	8	8	-	-	-	-	-	-
FCC, S.A.	-	-	-	-	-	-	27	66	93
FCC Construcción, S.A.	-	3	3	-	-	-	-	4.977	4.977
FCC Medio Ambiente, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	78	78
FCC Indust. e Infraest. Energ. S.A.U.	-	-	-	-	3	3	-	357	357
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	267	267
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	50	-	50
Cementos Portland Valderribas, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FCyC, S.A.	-	1.602	1.602	-	90.642	90.642	18	109	127
Jezzine Uno, SLU	-	35	35	-	-	-	3	-	3
Soimob Inmobiliaria Española, SAU	-	11	11	-	-	-	-	-	-
Dominun Dirección y Gestión, SAU	-	6	6	-	-	-	-	-	-
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	41.889	5.012	46.901	-	-	-	-	-	-
	<b>41.889</b>	<b>6.677</b>	<b>48.566</b>	-	<b>90.645</b>	<b>90.645</b>	<b>98</b>	<b>5.854</b>	<b>5.952</b>

(1) Incluye el saldo del epígrafe Inversiones en empresas asociadas

El Grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2023:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes (1)	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
FCC, S.A.	-	-	-	-	99.894	99.894	27	52	79
FCC Construcción, S.A.	-	3	3	-	-	-	-	2.263	2.263
FCC Medio Ambiente, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	74	74
FCC Indust. e Infraest. Energ. S.A.U.	-	-	-	-	6	6	-	420	420
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	257	257
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	49	20	69
Cementos Portland Valderribas, S.A.	-	-	-	-	1	1	131	-	131
FCyC, S.A.	-	1.440	1.440	-	80	80	-	87	87
Jezzine Uno, SLU	-	32	32	-	-	-	-	-	-
Soinmob Inmobiliaria Española, SAU	-	10	10	-	-	-	-	-	-
Dominun Dirección y Gestión, SAU	-	6	6	-	-	-	-	-	-
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	40.676	6.509	47.185	-	-	-	-	-	-
	<b>40.676</b>	<b>8.000</b>	<b>48.676</b>	-	<b>99.981</b>	<b>99.981</b>	<b>207</b>	<b>3.173</b>	<b>3.380</b>

(1) Incluye el saldo del epígrafe Inversiones en empresas asociadas

Las operaciones de compras, ventas, prestación de servicios y otros, así como intereses abonados y cargados con empresas del Grupo y asociadas, se recogen en el cuadro siguiente:

	Miles de Euros	
	Empresas Vinculadas	
	2024	2023
Ingresos por arrendamiento	2.581	2.670
Servicios prestados	6.374	4.196
Otros Ingresos	230	373
Obras y Servicios	(8.791)	(6.599)
Servicios recibidos	(2.621)	(2.728)
Gastos financieros	(4.657)	(3.759)
Ingresos financieros	305	373

Durante los ejercicios 2024 y 2023, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

#### 25) Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

Al cierre del ejercicio 2024 los miembros del Consejo de Administración de Realia Business, S.A. no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad, salvo lo indicado a continuación:

- D. Juan Rodríguez Torres, D. Gerardo Kuri Kaufmann, D<sup>a</sup> Esther Alcocer Koplowitz y D<sup>a</sup> Alicia Alcocer Koplowitz se abstuvieron de participar en la deliberación y de votar en acuerdos relacionados con empresas del Grupo de lo accionistas significativos.

#### 26) Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y personal directivo

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2024 y 2023 y el número medio de los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Realia Business, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

#### Ejercicio 2024

	Miles de Euros					
	Nº Personas	Sueldos	Otras Retribuciones	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros
Consejo de Administración	6	-	386	311	-	-
Alta dirección	4	816	-	-	52	6
	<b>10</b>	<b>816</b>	<b>386</b>	<b>311</b>	<b>52</b>	<b>6</b>

#### Ejercicio 2023

	Miles de Euros					
	Nº Personas	Sueldos	Otras Retribuciones	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros
Consejo de Administración	6	-	373	327	-	-
Alta dirección	4	762	-	-	49	6
	<b>10</b>	<b>762</b>	<b>373</b>	<b>327</b>	<b>49</b>	<b>6</b>

La información individualizada de las remuneraciones de cada Consejero se hace constar en el Informe Anual de Retribuciones de la Sociedad Dominante del ejercicio 2024.

La Sociedad Dominante tiene contratado a 31 de diciembre de 2024 una póliza de responsabilidad civil para dar cobertura a consejeros, directivos y apoderados por la que pagó una prima de 5 miles de euros (20 miles de euros en 2023).

#### 27) Retribución a los auditores

Durante los ejercicios 2024 y 2023, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de estados financieros consolidados del Grupo, excluyendo a las sociedades consolidadas por el método de la participación, Ernst & Young, S.L., así como los honorarios por los servicios facturados por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

##### Ejercicio 2024

	Servicios Prestados por el Auditor y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	118
Otros servicios de verificación	75
<b>Total servicios de auditoría y relacionados</b>	<b>193</b>

##### Ejercicio 2023

	Servicios Prestados por el Auditor y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	120
Otros servicios de verificación	38
<b>Total servicios de auditoría y relacionados</b>	<b>158</b>

#### 28) Información sobre medioambiente

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente.

Durante el ejercicio 2024 el Grupo ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental por importe de 164 miles de euros (128 miles de euros en el ejercicio 2023).

Las Sociedades del Grupo no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.

## **29) Gestión de riesgos**

El Grupo Realía Business está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos, para ello la Sociedad Dominante tiene elaborado su mapa de riesgos, donde se han analizado los procedimientos que dentro de su organización pueden dar origen a dichos riesgos, se cuantifican y se toman las medidas para que no se produzcan.

### **Gestión de capital**

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios. El coste de capital así como los riesgos asociados a cada clase de capital son considerados por el Grupo, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las inversiones propuestas por las Áreas de Negocio.

El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital semestralmente, así como el ratio de Deuda financiera neta sobre GAV.

Los principios básicos definidos por el Grupo Realía en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Las áreas de negocios y áreas corporativas establezcan para cada mercado en el que operan, su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Las áreas de negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Los principales riesgos a reseñar son:

### **Riesgos financieros**

El concepto de riesgo financiero hace referencia a la variación que por factores de mercados y otros, tienen los instrumentos financieros contratados por el Grupo y su repercusión en los estados financieros.

La filosofía de gestión de riesgos del Grupo Realía Business es consistente con la estrategia de negocio, buscando en todo momento la máxima eficiencia y solvencia, para lo cual hay establecidos criterios estrictos de control y gestión de los riesgos financieros, consistentes en identificar, medir, analizar y controlar los riesgos incurridos por la operativa del Grupo, estando la política de riesgos correctamente integrada en la organización del mismo.

Dada la actividad del Grupo y las operaciones a través de las cuales ejecuta estas actividades, se encuentra actualmente expuesto a los siguientes riesgos financieros:

### **Riesgo de crédito**

Las actividades principales del Grupo Realía Business son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios la dirección

del Grupo analiza de forma periódica la exposición de sus saldos de clientes de arrendamiento al riesgo de mora, llevando a cabo las acciones necesarias para el cobro, y en su caso, registrando un deterioro.

El saldo de clientes impagados y de dudoso cobro ha ascendido al cierre del ejercicio a 1.399 miles de euros, frente a 2.841 miles de euros del cierre de 2023. El Grupo provisiona los riesgos derivado de la insolvencia de sus clientes una vez deducidas las garantías que posee. Al cierre del ejercicio, el importe de las provisiones por riesgos de insolvencia de clientes asciende a 860 miles de euros (2.143 miles de euros a cierre de 2023). (Nota 14.1)

#### Riesgo de tipo de interés

Hasta el 27 de abril de 2024 el Grupo ha mantenido contrato de derivados con 4 de las 5 entidades que componen el préstamo sindicado. El importe total cubierto era del 74% del saldo vivo del préstamo que al 31 de diciembre de 2023 ascendía a 324.213 miles de euros, en la fecha anteriormente indicada vencieron los contratos de derivados que no han sido renovados a lo largo del ejercicio 2024. El tipo de instrumento de cobertura era un IRS más una opción de floor del euribor al 0%.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la misma en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero y las tendencias de curvas de tipos hace que la compañía opte o no, por cubrir el riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado periodo.

La Dirección de la Sociedad Dominante sigue muy de cerca las tendencias de las curvas de tipo para los próximos años y no descarta la conveniencia de realizar nuevas coberturas de tipo de interés en un futuro.

Durante el ejercicio 2024, esta cobertura valorada a mercado ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 3.412 miles de euros (8.413 miles de euros en 2023) y no hay efecto en el patrimonio neto a cierre del ejercicio pues la misma venció en abril de dicho ejercicio (2.488 miles de euros al cierre de 2023). (Nota 19)

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, detallando el riesgo cubierto a tipo de interés fijo:

	Miles de Euros			
	2024	%	2023	%
Deuda a tipo de interés fijo	-	-	344.213	60%
Deuda a tipo de interés variable	534.246	100%	231.281	40%
<b>Total Deuda Financiera (*)</b>	<b>534.246</b>	<b>100%</b>	<b>575.494</b>	<b>100%</b>

(\*) Esta deuda financiera no incorpora intereses ni gastos de formalización

Como puede observarse al cierre de 2024 el grupo no disponía de instrumentos de coberturas que fijen el tipo de interés, mientras en 2023 el 60% de la deuda financiera total estaba cubierta, asegurando un tipo fijo máximo a pagar por los préstamos asociados a activos para alquiler.

El análisis de sensibilidad en resultado y patrimonio frente a variaciones en el tipo de interés para el grupo Realia es el siguiente:

	Millones €	
	2024	
	+1%	-0,25%
Impacto en Resultado (Antes de Impuestos)		
Gasto financiero al coste medio	5,34	-1,34
Variación en cobertura		
Impacto en Resultado:	-	-
Impacto en Patrimonio	-	-

Dado que los instrumentos de cobertura que tenía contratados el Grupo Realia relacionados con el préstamo sindicado han vencido durante el ejercicio 2024 la sociedad está expuesta a variaciones en los tipos de interés, no obstante esta exposición se encuentra mitigada por la previsión de tipos Euribor descendente para los próximos ejercicios y con la renovación del préstamo sindicado el 16 de enero de 2025, dado que se ha comprometido a firmar con aquellas entidades que así lo deseen, nuevos contratos de coberturas de tipo de interés a precios de mercado y que cubrirán hasta el vencimiento del préstamo un mínimo del 60% del saldo vivo del mismo

## Riesgo de liquidez

El sistema financiero global se caracteriza por el elevado nivel de liquidez que aporta. Si lo analizamos en el sector inmobiliario vemos que esa liquidez también ha sido elevada, pero solo para proyectos con bajo nivel de riesgo comercial y para promotores que acrediten solvencia financiera, esto ha hecho que determinadas promotoras hayan acudido a fuentes de financiación alternativas, pero con unos costes muy superiores. La situación actual de tendencia a la baja de los tipos de interés se encuentra amenazada por la incertidumbre sociopolítica y el control de la inflación. Se continúa trabajando en consolidar la bajada de las tasas de inflación, al mismo tiempo que la reducción de los tipos de interés que permitan reactivar la inversión y la actividad económica en la Eurozona.

El Grupo Realia Business se apalancó financieramente, mediante un préstamo de 120 millones de euros concedido por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A con la finalidad de financiar parcialmente la compra del 37,11% de las acciones de la sociedad Hermanos Revilla, S.A., (sociedad absorbida por Planigesa en 2023) durante 2023 se amortizaron anticipadamente 5 millones de euros del mencionado préstamo que junto con las amortizaciones de años anteriores situaban el saldo dispuesto en 65 millones de euros, no produciéndose durante el ejercicio 2024 ninguna amortización y quedando por consiguiente dispuesto en el mismo saldo que el año anterior y un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 74 miles de euros.

Adicionalmente, con fecha 17 de julio de 2023, la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. concedió un préstamo a la Sociedad Dominante con un periodo de disponibilidad de tres meses desde la fecha de formalización y hasta un importe máximo de 40 millones de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a seis meses, (siempre que este sea positivo), más un diferencial de 1,15% y cuyo vencimiento quedó establecido el 23 de julio de 2024, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses, el destino de este préstamo es atender necesidades corporativas. Durante 2023 se dispusieron 34 millones de euros en el periodo de disposición estableciéndose este como saldo dispuesto a 31 de diciembre e importe máximo del préstamo. En el ejercicio 2024 se han amortizado 14 millones de euros finalizando el ejercicio con un saldo dispuesto de 20 millones de euros y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 438 miles de euros.

Durante el ejercicio 2024 con consentimiento de la Sociedad Dominante la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ha cedido ambos préstamos a FCYC, S.A. con todos sus derechos y obligaciones con fecha 19 de septiembre de 2024.

Con fecha 30 de septiembre de 2024, la sociedad FCYC, S.A. concede un crédito a la Sociedad Dominante por un importe máximo de 60 millones de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a tres meses, más un diferencial de 1,15% y cuyo vencimiento actualmente es el 30 de septiembre de 2025, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de quince días, el destino de este préstamo es atender necesidades corporativas. Durante el ejercicio 2024 se han dispuesto 5 millones de euros del citado crédito siendo este su saldo a final de ejercicio y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 50 miles de euros.

Cuando alguna de sus sociedades ha precisado renovar o refinanciar alguna de las líneas ya existentes no ha tenido ningún problema para hacerlo dentro del sistema bancario tradicional y a unos tipos de interés muy competitivos, todo ello debido a la solvencia del Grupo y la calidad comercial y de rentabilidad de sus proyectos y activos. Es significativo que la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U., ha mantenido su LTV (loan to value) por debajo del 40%.

Asimismo, al cierre de 2024 el Grupo Realia Business presenta fondo de maniobra negativo por importe de 185.513 miles de euros, motivado principalmente por el vencimiento a corto plazo del préstamo sindicado de Realia Patrimonio por importe de 414.246 miles de euros, el cual ha sido novado en enero de 2025 estableciendo su vencimiento en octubre de 2029, mitigando así el efecto negativo del fondo de maniobra (en 2023 fue positivo por importe de 207.765 miles de euros).

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del Grupo Realia Business elaboradas, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 188 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 149 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow operacional positivo de 39 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 19 millones de euros y sus fuentes de financiación disponibles, permitirá atender el servicio a la deuda (intereses más amortizaciones), acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas en desarrollo

de nuevos proyectos de alquiler residencial, en capex de los edificios destinados al arrendamiento, así como oportunidades de inversión que surjan en el mercado.

#### Riesgo de tipo de cambio

Una consecuencia del posicionamiento en los mercados internacionales del Grupo Realía Business ha sido la exposición que surge de las posiciones netas de divisas contra el euro o de una moneda extranjera contra otra cuando la inversión y financiación de una actividad no puede realizarse en la misma divisa. Dada la escasa actividad internacional que el grupo tiene en mercados fuera de la zona euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es poco significativa.

#### Riesgo de solvencia

A 31 diciembre de 2024 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos y otros pasivos financieros con empresas del Grupo, más la valoración de los derivados del Grupo Realía Business ascendía a 518.032 miles de euros (516.903 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Diciembre 2024	Diciembre 2023
<b>Entidades de crédito y otros pasivos financieros</b>		
Préstamos garantía hipotecaria	414.246	440.494
Sindicado	414.246	440.494
Préstamos bilaterales	120.000	135.000
Gastos formalización y ajustes valor NIIF 9	(1.530)	(5.643)
Intereses	3.883	5.125
<b>Derivados</b>		
Endeudamiento financiero bruto (Nota 19)	536.599	569.724
Tesorería y equivalentes (Nota 15)	18.567	52.821
<b>Endeudamiento financiero neto</b>	<b>518.032</b>	<b>516.903</b>

Los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia, son los indicados a continuación:

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto / GAV (Valor de liquidación) (LTV)	27,0 %
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	2,2

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2024 es negativo por importe de 185.513 miles de euros debido al vencimiento en abril de 2025 del préstamo sindicado por importe de 414.246 miles de euros, el cual ha sido novado en enero de 2025 estableciendo su vencimiento en octubre de 2029 (en 2023 fue positivo por importe de 207.765 miles de euros).

#### Riesgo de concentración

Es el riesgo derivado de la concentración de operaciones de financiación bajo unas características comunes como:

- Fuentes de financiación: El Grupo Realía Business obtiene financiación principalmente de 7 Entidades Financieras, tanto nacionales como internacionales, las cuales actúan mayoritariamente a través de un préstamo sindicado. El Grupo obtuvo apoyo financiero del Grupo FCC para atender necesidades corporativas y de inversión, este apoyo ha sido cedido por el importe efectivamente dispuesto en septiembre de 2024 a FCyC S.A, empresa matriz, que a su vez ha otorgado un crédito adicional para los mismos fines.
- Mercados / Geografía (doméstico, extranjero): El Grupo Realía Business opera en mercados tanto nacionales e internacionales, estando el 100 % de la deuda concentrada en euros.
- Productos: Una diversidad de productos financieros son contratados por el Grupo Realía Business, préstamos, créditos y operaciones sindicadas, entre otros.

- Divisa: El Grupo Realia Business gestiona cuentas de resultados en distintas monedas. Las inversiones tienden a financiarse en la moneda local siempre y cuando esto sea posible en el país de origen.

#### **Riesgos de mercado**

Durante 2024 la actividad económica en España ha mostrado un comportamiento positivo con un crecimiento del PIB del 3,2% por encima del inicialmente previsto. Para los años 2025 y 2026 se proyectan unas tasas de crecimiento medio anual del 2,5 % y el 1,9 %, respectivamente.

La inflación general se ha ido desacelerando durante 2024 hasta cerrar en el 2,8%, frente al 3,1% de diciembre de 2023, esperando que la tendencia continúe en los próximos ejercicios con estimaciones para los años 2025 y 2026 de tasas del 2,1% y 1,7% respectivamente. La inflación subyacente ha continuado moderándose hasta el 2,6% frente al 3,8% de diciembre de 2023.

Esta tendencia a la baja ha permitido que durante 2024 la política monetaria aplicada por los Bancos Centrales haya sido menos restrictiva iniciando paulatinas rebajas del tipo de interés hasta cerrar el ejercicio con una tasa del 3,15 % frente al 4,5% del año anterior y las perspectivas para 2025 es que se sigan realizando ajustes a la baja de los tipos de interés, aunque con expectativas menos agresivas que las iniciales, debido a los riesgos de que la inflación, no se sitúe en la Eurozona en el entorno del 2%, y a las tensiones geopolíticas y comerciales, donde la FED ira marcando el camino.

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:

- Impacto de la política arancelaria de la Administración Estadounidense en el que un aumento de los aranceles pesaría a la baja la actividad económica mundial y al alza la inflación con el consiguiente impacto en la política monetaria.
- Eventual agravamiento de algunas de las tensiones geopolíticas actuales por los conflictos bélicos en Ucrania y Oriente Medio, así como la inestabilidad política en Francia, y la inestabilidad política y la debilidad económica en Alemania.
- Posibles cambios en la evolución de las expectativas de los tipos de interés oficiales de Estados Unidos o la UEM, que originen turbulencias financieras que provoquen una acusada corrección en los precios de los activos financieros y un deterioro de las perspectivas macroeconómicas en el corto y medio plazo.
- La inestabilidad política puede tener un impacto significativo en los inversores en España, afectando tanto la confianza como las decisiones de inversión que ha supuesto que la inversión empresarial privada ha tenido un comportamiento más débil de lo esperado.
- Un riesgo fundamental en nuestro entorno doméstico, son los cambios regulatorios de toda índole, sociales (reducción de jornada, SMI, beneficios sociales...), políticos (cesiones o enfrentamientos a/con comunidades autónomas), fiscales (impuestos temporales, compensación BIN's), donde incluso se aplican con carácter retroactivo, cambiando las reglas de juego de los empresarios e inversores.
- 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 2025:

- a) La actividad promotora debe acelerarse, y ello lo indica el incremento de visados de proyectos residenciales que se ha hecho en 2024 (+ de 120.000) y que viene avalada por la necesidad de viviendas que reduzca el actual déficit existente entre la oferta y la demanda.

b) Se debe ir creciendo en desarrollos destinados al alquiler, tanto en colaboración, público-privada, como en el ámbito estrictamente público que posibilite el acceso a una vivienda a la gente joven y vaya desplazando el "problema de la vivienda" del ranking privilegiado que tiene entre las preocupaciones de los españoles, que incluso ha llevado al Gobierno a anunciar la creación de la Empresa Estatal de la Vivienda, con aportación inicial de activos de la Sareb.

c) Para conseguir lo expuesto en los dos puntos anteriores, será necesario reformular una nueva Ley de la Vivienda, así como una ley del Suelo que permita poner en el mercado más suelo y por ende con una bajada de precio.

d) Las gestiones, permisos y planes urbanísticos se deben agilizar en cuanto a plazos y armonización de requisitos y requerimientos, tanto municipales, como autonómicos, pues ello debe contribuir a una reducción de plazos de ejecución de los proyectos y por tanto a reducción su coste.

e) 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.

f) El cumplimiento en los próximos años de muchas normas Europeas relativas a ESG (sostenibilidad, descarbonización ....etc.) que tiene un impacto en los costes de construcción y consecuentemente en el precio final del producto que va en contra de poder abaratar el precio de la vivienda.

g) Sería necesario que se habiliten en el sistema financiero (privado o estatal) líneas para la compra de suelo, pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios

h) La financiación a compradores ha resurgido en el sistema financiero, las entidades siguen queriendo a clientes solventes, con hipotecas y mucha vinculación de productos, y eso ha hecho que la competencia entre ellos, ha favorecido al comprador de viviendas que puede conseguir una financiación con muy buenos tipos de interés y restos de condiciones contractuales muy ajustadas.

i) 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,. Son muchos los aspectos e incertidumbres que afectan a este segmento de actividad, tales como 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, prorroga de las políticas antidesahucio, la limitación de los pisos de alquiler vacacional, o de corta duración..... etc. , normativas disparares entre las distintas Comunidades Autónomas.

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 des inflacionista 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.

Ante todos estos riesgos e incertidumbres, el Grupo Realia centrara 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) derivados de la inflación 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) Para dicho incremento de actividad promotora, es preciso ir adquiriendo suelo finalista y a medio plazo, para que nuestro actual banco de suelo pueda hacer posible atender a futuros desarrollos que demande el mercado.

c) Hasta 2024, el desarrollo de proyectos en suelos con calificación protegida (VPP/VPPL) era difícil promover viviendas, pues la limitación del precio de venta, hacían inviables dichos suelos. Esta situación ha cambiado en

2024 en la Comunidad de Madrid con la actualización del precio del módulo, por lo que debemos tener presente este nuevo nicho de actividad.

d) Un sector donde el Grupo Realia está presente, es el del alquiler de Viviendas desarrolladas en suelo protegido, que conllevan un alquiler más bajo que el del mercado libre. Debemos seguir en esta línea e incluso transformando suelo terciario a viviendas en alquiler asequible. Todo ello dentro de la Comunidad de Madrid.

e) En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales) y tras los cambios que introdujo el Covid-19, y la evolución de los mercados, donde:

- Las rentas de activos de oficinas CBD y BD tienden a subidas moderadas y las ocupaciones estables.
- Las oficinas de periferia siguen sufriendo en cuanto a rentas y ocupación.
- Los centros comerciales prime 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 Realia, debe continuar en sus inversiones en capex y realizando actuaciones en la mayoría de los activos destinados al alquiler, para adecuarlos a las nuevas tendencias de digitalización, sostenibilidad y eficiencia de los mismos. También el Grupo Realia, debe ser activo en las oportunidades de compra de activos que aporten buena rentabilidad, riesgo moderado y que mantengan su valor en el tiempo

Es de destacar en 2024, sobre todo a partir del segundo semestre el cambio de tendencia a la baja de las yields de los activos CBD, BD y centros comerciales prime que coincide con la bajada de tipos de interés, y que esperamos continua durante 2025, y que afecten positivamente al Grupo Realia.

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.

#### **Riesgos operativos**

La actividad de promoción y venta de viviendas es vulnerable a determinados riesgos, tales como que los costes de los proyectos puedan exceder de las estimaciones iniciales, particularmente en una situación de falta de mano de obra en el sector de la construcción, y las incertidumbre geopolíticas que pueden incidir en el suministro y coste de los materiales, sin que esos impactos puedan repercutirse a los compradores finales; así como retrasos en los proyectos que puedan obligar a pagar penalizaciones a los compradores de viviendas o a soportar unos costes de financiación superiores.

Estos riesgos tratan de mitigarse mediante la contratación de empresas constructoras de reconocido prestigio y solvencia que, por un lado tengan la capacidad y medios suficientes para cumplir con todos sus compromisos y, por otro, tengan la solvencia necesaria para responder de los eventuales perjuicios que pudieran derivarse de sus incumplimientos.

#### **Riesgos derivados de la sostenibilidad (ESG)**

La creciente preocupación de la sociedad y del legislador por todos los aspectos relacionados con la sostenibilidad, el medioambiente y el gobierno corporativo, podría derivar en sanciones y falta de competitividad de sus productos, en caso de que la Compañía no se alinee con las expectativas de los reguladores, clientes e inversores en esta materia.

Para mitigar este riesgo, REALIA se ha dotado de códigos, normativas, procesos, controles y acciones específicas enfocadas a detectar y dar respuesta a estos riesgos. Así se ha aprobado la constitución de un Comité de Sostenibilidad y de una política propia, que fija las metas en materia de sostenibilidad agrupadas en torno a sus tres pilares estratégicos, así como una estrategia de sostenibilidad, para los ejercicios 2024 a 2027. Dicha estrategia cuenta con tres pilares que engloban trece líneas de trabajo y treinta y ocho metas específicas, y cuyas contribuciones directas se alinean con siete objetivos y veintisiete metas de los objetivos de desarrollo sostenible de las Naciones Unidas. A modo simplemente de ejemplo de los compromisos del Grupo con esta materia, indicar que la Sociedad tenía ya certificados, a cierre de 2024, nueve de sus edificios, lo que supone un 64% de su superficie total, con una calificación BREEAM en uso de Muy Bueno y de Excelente en su gestión. Tras la firma de un acuerdo marco con BREEAM se ha adquirido el compromiso de certificar todo el portfolio de edificios de oficinas en los próximos dos años, estando en la actualidad seis edificios en proceso de certificación o

recertificación. En la promoción de viviendas, en fase de diseño se ha incorporado el estudio de análisis de ciclo de vida para así estar alineados y cumplir con la taxonomía europea.

#### **Riesgos en materias de índole legal y fiscal**

Las actividades del grupo están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la U.E. pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades del Grupo que, a través de los correspondientes departamentos internos, vigila, analiza y, en su caso, adopta las medidas precisas al respecto.

Como riesgos asociados al cumplimiento de la legislación específica, estarían los siguientes:

##### **a) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales.-**

Dada la actividad de la Sociedad, se pueden emprender acciones judiciales contra ella en relación con los productos entregados, incluso por responsabilidades derivadas de actuaciones de terceros contratados por Realía (arquitectos, ingenieros, contratistas y subcontratistas de la construcción).

Para mitigar este tipo de riesgo la Sociedad dispone de diferentes mecanismos, unos de carácter legal, y otros de origen contractual. Entre los primeros se encuentran los Seguros de Responsabilidad Decenal, requisito legal previo a la entrega de las viviendas a sus compradores. Entre los segundos, la retención del 5% de cada certificación emitida por los contratistas –que se pacta en todos los contratos de obra-, para responder del exacto cumplimiento de sus obligaciones; y particularmente, de los defectos observados en la recepción provisional de las obras, y de los gastos de reparación que se deriven de la mala ejecución y/o defectuosa calidad de las obras e instalaciones durante el período de garantía legal. Asimismo, durante la ejecución de las obras Realía realiza un seguimiento de las mismas a través de su Departamento Técnico, a fin de comprobar que se están desarrollando de acuerdo con los estándares contratados.

##### **b) Responsabilidades de Realía derivadas de procedimientos contenciosos que puedan afectar al planeamiento urbanístico o las licencias de construcción.-**

La actividad de Realía puede originar que se emprendan por terceros, basándose en la legitimación pública, procedimientos contenciosos encaminados a la anulación del planeamiento urbanístico o de las licencias otorgadas.

Para reducir este riesgo, Realía contrata a equipos redactores y arquitectos de reconocido prestigio y probada competencia, y realiza un seguimiento exhaustivo de su trabajo. En el caso de que, finalmente se presentaran estos contenciosos, Realía encomienda su dirección jurídica a letrados expertos del ámbito competencial y geográfico en el que se desarrolle el procedimiento, cuyo trabajo es igualmente supervisado por los servicios jurídicos de la compañía.

#### **Riesgos en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo**

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo que el Grupo tiene implantado, que cuenta con un Manual Interno de aplicación a toda la organización, que recoge las normas de orden interno en esta materia; con un Órgano colegiado de Control Interno (el OCIC), que supervisa el efectivo cumplimiento de la normativa interna y mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Entidad como con los Servicios de Prevención externos; con una Unidad Técnica para el tratamiento y análisis de la información, encargada de analizar y canalizar las comunicaciones de operaciones potencialmente sospechosas; y con un sistema automatizado de detección de operaciones de riesgo. El Sistema se revisa anualmente a fin de realizar las actualizaciones que sean necesarias teniendo en cuenta los cambios normativos, las recomendaciones propuestas de las auditorías externa e interna, o simplemente la puesta en práctica de las propias medidas implementadas en el ejercicio anterior.

Como todos los años, en el ejercicio 2024 la Sociedad se ha sometido a la auditoría anual por experto independiente que establece la Ley, de la que, una vez más, se desprende la inexistencia de riesgos significativos para la Compañía en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias

### **Riesgos en materia de Protección de Datos de Carácter Personal**

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención en materia de protección de datos de carácter personal del Grupo, que se adapta a las exigencias del RGPD y de la LOPDGDD. Este sistema cuenta con una Política de PD, con un Manual de Sistema de Gestión de PD, y con toda una serie de Procedimientos Normalizados de Tratamiento para las diferentes áreas de la actividad, que facilitan el cumplimiento de la normativa que regula esta materia por todo el personal de la compañía. En el ejercicio 2023 la Sociedad se sometió a la auditoría bienal por experto independiente que establece la Norma, habiendo sido el resultado de la misma muy satisfactorio. Durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha continuado con la auditoría del Grupo, revisando la aplicación de las medidas de protección de datos en los diferentes centros comerciales, y siendo el resultado de la auditoría igualmente satisfactorio.

### **Riesgos en materia de Protección de los Consumidores y Usuarios.**

El Grupo cumple con las exigencias de las diferentes Normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. De hecho, cuenta con modelos de contratos específicos para aquellas Comunidades Autónomas que tienen legislación específica en esta materia. Asimismo, el Grupo tiene por norma contestar a todas aquellas posibles reclamaciones que puedan llegar de organismos públicos de consumo, con un ánimo conciliador y reparador.

### **Riesgos en materia de Cumplimiento Normativo.**

A lo largo de los últimos años, la Sociedad ha ido aprobando una serie de políticas y protocolos internos dirigidos a asegurar un comportamiento ético y sostenible. Entre estos destacan los siguientes:

1º) El Reglamento Interno de Conducta determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con las operaciones, así como con el tratamiento, utilización y divulgación de información relevante, para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores. El Reglamento se aplica como mínimo a los Administradores y Directivos del Grupo Realía, a los Asesores externos y al personal integrado en los Departamentos de Bolsa y Relaciones con los Inversores.

2º) El Código Ético y de Conducta fue aprobado por primera vez en noviembre de 2010. Posteriormente, en abril de 2018, se aprobó una nueva versión, que ha sido actualizada posteriormente en diversas ocasiones, habiendo sido la última vez en octubre de 2023, con motivo de la aprobación de diversas políticas corporativas a lo largo del ejercicio. Su objetivo es establecer los principios, valores y normas de conducta que deben presidir la actuación de las empresas que conforman el Grupo Realía, la de todos sus empleados, y la de los restantes grupos de interés, así como delimitar los criterios de actuación de los directivos y empleados del Grupo Realía. Este Código es de cumplimiento obligado.

3º) La Política Fiscal Corporativa, que recoge el compromiso de la aplicación de buenas prácticas tributarias.

4º) La Política Anticorrupción, aprobada por el Consejo de Administración en mayo de 2019 y actualizada en enero de 2020, en la que se desarrolla la "tolerancia cero" a actividades de fraude y corrupción.

5º) El Manual de Prevención Penal, aprobado al inicio de 2020 y revisado en octubre de 2023 por última vez, define el diseño, la estructura y pautas de funcionamiento del Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal del Grupo, y detalla y regula sus órganos y procedimientos. Además, Realía cuenta con un "Responsable de Cumplimiento" y con un Comité de Cumplimiento que velan por el buen funcionamiento del Modelo.

6º) La Política de Competencia, aprobada en noviembre de 2022 y diseñada como un instrumento eficaz para garantizar que las actividades del Grupo Realía se encuentran plenamente alineadas con la normativa de defensa de la competencia.

7º) La Política de Regalos, aprobada también en noviembre de 2022 y que pretende establecer principios claros relativos a la realización o aceptación de regalos y hospitalidades por parte de la empresa.

8º) La Política de Derechos Humanos, aprobada igualmente en noviembre de 2022, en la que el Grupo declara su compromiso en respetar los derechos humanos contenidos en la Declaración Universal de Derechos Humanos de Naciones Unidas, y aquellos otros recogidos tanto en la Declaración de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), relativa a los principios y derechos fundamentales en el trabajo, como en los denominados ocho convenios fundamentales de la OIT.

9º) El Protocolo para la prevención y erradicación del acoso, aprobado en diciembre de 2022 y revisada en octubre de 2023, cuyo objetivo es reiterar el compromiso del Grupo Realía con el cumplimiento de las normas y el desarrollo de un comportamiento ético en sus actividades empresariales que no tolera el abuso de autoridad y cualquier tipo de acoso, ya sea de tipo físico, psicológico o moral, así como cualquier otra conducta que pueda generar un entorno de trabajo intimidatorio, ofensivo u hostil para las personas.

10º) El Procedimiento del Canal Ético, aprobado en diciembre de 2022 y revisado en octubre de 2023, cuyo objetivo es proporcionar a los empleados del Grupo Realía y a cualquier contraparte que tenga un interés legítimo por su relación con el Grupo, un canal de denuncias a fin de garantizar y promover el comportamiento ético mediante la comunicación de asuntos o actividades que puedan suponer incumplimientos del Código Ético y de Conducta y la comisión de ilícitos penales por parte del Grupo o de sus empleados. Dicho canal de denuncias fue adaptado antes de final del año 2023, a los requerimientos de la Ley 2/2023 de Protección del Informante.

11º) El Procedimiento de Investigación y Respuesta, aprobado también en diciembre de 2022 y revisado en octubre de 2023, que pretende definir las directrices, el procedimiento, las herramientas y los mecanismos para gestionar los diferentes tipos de investigaciones llevadas a cabo por la Organización dentro de la Función de Supervisión del Modelo de Prevención Penal y del Código Ético y de Conducta, atendiendo a la finalidad de las mismas y considerando el proceso de comunicación al Comité de Cumplimiento.

12º) El Reglamento del Comité de Cumplimiento, que regula el funcionamiento del Comité de Cumplimiento, órgano creado por el Consejo de Administración en diciembre de 2022, y que está encargado de impulsar la cultura ética en toda la organización y velar por el cumplimiento regulatorio y normativo, tanto interno como externo. Dicho Reglamento se aprobó en diciembre de 2022 y se revisó en octubre del 2023.

13º) La Política del Sistema Interno de Información, aprobada en octubre de 2023, en la que se recogen los principios generales que rigen el Sistema interno de información del Grupo.

### **30) Hechos posteriores**

Con fecha 16 de enero 2025 la sociedad Realía Patrimonio S.L.U. ha formalizado la novación del préstamo sindicado cuyo vencimiento era el 27 de abril de 2025, por importe de 414.246 miles de euros prorrogando su vencimiento hasta el 26 de octubre de 2029, aplicando un nuevo diferencial de mercado.

La sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. se ha comprometido a firmar con aquellas entidades que así lo deseen, nuevos contratos de coberturas de tipo de interés a precios de mercado que cubrirán hasta el vencimiento un mínimo del 60% del saldo vivo del mismo. Adicionalmente el Grupo mantiene las garantías hipotecarias sobre inversiones inmobiliarias y sobre determinados terrenos clasificados en el epígrafe de existencias, así como prenda de los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento, contratos de seguros, prestamos intragrupo suscritos y dividendos recibidos por Realía Patrimonio, S.L.U. y prenda sobre determinado número de acciones de de Planigesa, S.A. y As Cancelas Siglo XXI, S.L.

**ANEXO I:**

Ejercicio 2024

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS			
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		
						PATRIMONIO NETO	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	
						CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADO (b)	
INVERSIONES INMOBILIARIAS RUSTICAS Y URBANAS 2000, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	20.227	20	33.602	(843)
SERVICIOS INDICE, SA	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	90,42%	3.523	4.160	(264)	59
VALAISE, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	29.010	2.910	26.953	736
REALIA PATRIMONIO, S.L.U. (*)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	118.781	90.000	110.484	16.282
REALIA CONTESTI, S.R.L. (a)	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	3.233	3.997	660	(30)
GUILLENA GOLF, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación serv. Inmob.	100,00%	804	4	800	(408)
PLANIGESA, S.A. (*)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	31,56%	153.736	89.283	148.374	17.958
PLANIGESA, S.A. (*)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	55,84%	112.745	89.283	148.374	17.958

(a) El capital social de la sociedad Realia Contesti, S.R.L. es de 15.428 miles de Ron. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación.  
 (b) Incluido el resultado del ejercicio 2024.

(\*) Sociedad auditada por Ernst & Young, S.L.

**ANEXO I:**

Ejercicio 2023

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS			
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						PATRIMONIO NETO	RESERVAS Y RESULTADO (b)	
INVERSIONES INMOBILIARIAS RUSTICAS Y URBANAS 2000, S.L.U.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	20.227	20	34.263	(152)
SERVICIOS INDICE, SA	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	90,42%	3.476	4.160	(316)	(283)
VALAISE, S.L.U.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	29.010	2.910	26.328	(41)
REALIA PATRIMONIO, S.L.U. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	118.781	90.000	98.370	12.923
REALIA CONTESTI, S.R.L. (a)	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	3.390	3.997	(607)	(39)
GUILLENA GOLF, S.L.U.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación serv. Inmob.	100,00%	609	4	606	(380)
PLANIGESA, S.A. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	31,56%	153.736	89.283	148.805	17.425
PLANIGESA, S.A. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	55,84%	112.745	89.283	148.805	17.425

(a) El capital social de la sociedad Realia Contesti, S.R.L. es de 15.428 miles de Ron. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación.

(b) Incluido el resultado del ejercicio 2023.

(\*) Sociedad auditada por Ernst & Young, S.L.

**ANEXO II:**

**Ejercicio 2024**

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	MILES DE EUROS		
						DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		
						PATRIMONIO NETO	RESERVAS Y RESULTADO (d)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. (*)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	50,00%	22.176	900	49.102	4.245

(d) Incluido el resultado de 2024

(\*) Sociedad Auditada por Ernst & Young, S.L.

**Ejercicio 2023**

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	MILES DE EUROS		
						DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		
						PATRIMONIO NETO	RESERVAS Y RESULTADO (d)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	50,00%	22.176	900	48.978	4.080

(d) Incluido el resultado de 2023

(\*) Sociedad Auditada por Ernst & Young, S.L.

**Anexo III: Detalle Comunidad de Bienes.**

**Ejercicio 2024**

<b>Nombre</b>	<b>Cifra de Negocios Global</b>	<b>% Participación</b>	<b>Sociedad en la que se integra</b>
<b>CB:</b> Comunidad de Bienes Turó del Mar	301	50.00%	Realia Business, S.A.

**Ejercicio 2023**

<b>Nombre</b>	<b>Cifra de Negocios Global</b>	<b>% Participación</b>	<b>Sociedad en la que se integra</b>
<b>CB:</b> Comunidad de Bienes Turó del Mar	729	50.00%	Realia Business, S.A.

## INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

### **1. LA SOCIEDAD Y SU ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DE FUNCIONAMIENTO:**

Realia Business, S.A. es cabecera del grupo empresarial REALIA, a la vez que forma parte del grupo mercantil Inmocemento (sociedad beneficiaria de la escisión parcial financiera de FCC S.A.) y desarrolla sus actividades de forma directa o a través de toma de participaciones accionariales en diferentes sociedades.

La actividad empresarial, principalmente, se centra en 3 líneas de negocio

a) ALQUILER DE ACTIVOS DE USO TERCIARIO: Estos activos son principalmente edificios destinados a Oficinas, Centros y Locales Comerciales, y otros activos residuales. Los activos se encuentran en el patrimonio de la sociedad Realia Patrimonio, S.L. (participada 100% por Realia Business, S.A.), y a través de las sociedades Planigesa, S.A. (con una participación directa e indirecta del 87,40%) y de As Cancelas, S.L. (50% de participación directa). Toda la actividad se desarrolla en España.

Estas inversiones financieras representan en torno al 36,52% del total del activo del balance de la sociedad Realia Business, S.A.

b) PROMOCION Y GESTION DE SUELO: Se desarrolla bien directamente por Realia Business, S.A., o a través de sociedades, siempre con participaciones de control o significativas.

Esta actividad de promoción y gestión de suelo, se realiza básicamente en España y en Rumania (tenencia de un suelo urbano en Bucarest). Dentro de España la actividad se centra en las siguientes zonas geográficas:

- 1) Madrid, Castilla-La Mancha, Castilla-León
- 2) Cataluña
- 3) Valencia, Murcia y Alicante
- 4) Andalucía y Canarias

c) ALQUILER DE VIVIENDAS RESIDENCIALES: Se ejecuta esta línea de negocio a través de la sociedad VALAISE, S.L.U. participada al 100% por Realia Business, S.A. A cierre de 2024 se encuentran en explotación tres activos "Residencial Provenza", "Residencial Nao" y "Residencial Jardín de Tres Cantos" con un total de 280 viviendas con protección pública. La inversión total realizada en los tres proyectos de Build to Rent, ha ascendido a 59,5 M € y a 31 de diciembre de 2024 alcanza un porcentaje de ocupación del 98,9%.

La Sociedad matriz Realia Business, S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo y que entre sus accionistas más significativos se encuentra la sociedad FCyC, S.A., perteneciente al Grupo Inmocemento y la sociedad Soimob Inmobiliaria Española S.A.U. con unas participaciones al cierre del ejercicio 2024 del 77,62% y del 11,16%, respectivamente.

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

CONSEJO: Formado por 6 consejeros, y teniendo el asesoramiento del Comité de Auditoría y del Comité de Nombramientos y Retribuciones.

PRESIDENCIA NO EJECUTIVA: Presidiendo el Consejo de Administración.

VICEPRESIDENCIA NO EJECUTIVA: En dependencia del Presidente no ejecutivo y a su vez miembro Consejo de Administración

La gestión diaria del negocio de Promociones y Gestión de Suelo se realiza de forma conjunta desde la central situada en Madrid, y desde la Delegación de zona de cada una de las áreas geográficas donde la sociedad tiene presencia.

La gestión del control de las inversiones en empresas patrimonialistas, se realiza mediante la representación y participación en sus órganos de decisión (Consejos y Comités de Dirección), así como a través del control de los distintos departamentos centrales de Realia Business y Realia Patrimonio.

## **2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS**

Durante el ejercicio 2024 se han producido las siguientes alteraciones dentro de su cartera de participaciones financieras:

- Durante el ejercicio 2024, la Sociedad Realía Business, S.A., realizó aportaciones de fondos a la sociedad Guillena Golf, S.L por importe total de 500 miles de euros con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores.

Las operaciones más significativas que se realizaron durante el ejercicio 2023 dentro de su cartera de participaciones financieras fueron:

- Con fecha 13 de julio de 2023 se fusionaron las sociedades Hermanos Revilla, S.A. como sociedad absorbente y Boane-2.003, S.A.U. como sociedad absorbida. De esta forma Boane-2003, S.A.U. causó baja en el perímetro de consolidación. Esta operación no supuso ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad Hermanos Revilla, S.A. en el Grupo. Posteriormente, con fecha 7 de septiembre de 2023 se fusionaron las sociedades Planigesa, S.A. como sociedad absorbente y Hermanos Revilla, S.A. como sociedad absorbida. De esta forma Hermanos Revilla, S.A. causó baja en el perímetro de consolidación. Ambas fusiones se realizaron con efectos 1 de enero de 2023. Esta operación supuso el cambio de porcentaje de integración de la sociedad Planigesa, S.A. en el Grupo, pasando a integrar en un 87,40% cuando hasta este momento lo hacía al 87,76%.
- En septiembre de 2023, se formalizó en escritura pública la fusión entre la sociedad Planigesa, S.A. y Hermanos Revilla, S.A. mediante la cual, Planigesa S.A. absorbió a Hermanos Revilla S.A. con la consiguiente extinción de la sociedad absorbida mediante su disolución sin liquidación y la transmisión de la totalidad del patrimonio a la sociedad absorbente.
- Durante el ejercicio 2023, la Sociedad Realía Business, S.A., realizó aportaciones de fondos a la sociedad Guillena Golf, S.L por importe total de 500 miles de euros con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores. Estas operaciones no supuso ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.
- A principios de 2023 Realía Business S.A. participó en la subasta de venta de las participaciones sociales que tenía Reyál Urbis, S.A. en la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. Con fecha 27 de abril de 2023, el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid, dictó auto acordando la venta y adjudicación judicial del pleno y completo dominio de 1.004 participaciones sociales titularidad de Reyál Urbis, S.A. en la mercantil Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. representativas del 29,99% de su capital social y del préstamo participativo otorgado por Reyál Urbis, S.A a la sociedad, a favor de Realía Business por un precio total de 3.190 miles de euros. Posteriormente, el 23 de junio de 2023 Realía Business, S.A. firmó con Inmuebles Carpe, S.L. escritura pública de compraventa de 111 participaciones sociales y de cesión de un contrato de crédito y de cuantos derechos de cobro se derivan del mismo, por un importe total de 353 miles de euros. Tras estas dos compras, Realía consiguió el 100% de participación en la sociedad.

## **3. PERIODO MEDIO DE PAGO PROVEEDORES**

A continuación, se detalla la información requerida por la ley 18/2022 de 28 de septiembre y la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en los Estados financieros Consolidados en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	56	63
Ratio de operaciones pagadas	61	67
Ratio de operaciones pendientes de pago	34	38
<b>Miles de euros</b>		
Total pagos realizados	72.293	72.345
Total pagos pendientes	17.903	13.810

	2024	2023
Total pagos realizados en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	59.377	60.970
	Ratio	Ratio
	82	84
Número total de facturas pagadas en el período	10.046	9.075
Número de facturas pagadas en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	7.635	6.951
	Ratio	Ratio
	76	77

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas durante el ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores" del pasivo corriente del estado de situación financiera.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha en que se inicie el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha en que se inicie el cómputo del plazo hasta el último día del periodo al que se refieren los estados financieros) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio. El Grupo realiza sus pagos los días 15 de cada mes o siguiente día hábil.

#### **4. MAGNITUDES PRINCIPALES DE 2024**

Realia ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio de 2024 de 133,37 M.€, frente a los 152,24 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2023 (-12,4%).

La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2023, ha sido:

Patrimonio: 90,33 M.€ (+1,0%)

Promociones: 36,67 M.€ (-37,4%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 6,37 M.€ (+52,0%).

En el área de patrimonio el incremento de los ingresos del 1% se justifica por el impacto positivo de la subida del 1,5% en la rentas respecto a 2023; a pesar de: a) la caída de la ocupación media en los inmuebles en explotación de uso terciario (-1,0 %) sobre todo en edificios de oficinas situadas en la periferia; b) la menor superficie alquilable debida al traslado a oficinas propias de la sede social (autoconsumo), y por último, c) por la menor repercusión de gastos comunes a los arrendatarios por la optimización de los gastos de explotación de los inmuebles.

En el área de promoción, los ingresos han disminuido un 37,4% (-21,91 M.€) respecto al ejercicio 2023, que se justifica por el menor número de unidades entregadas (83 unid. vs 144).

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.

El incremento de los ingresos por prestación de servicios y otros (+52,0%), es debido al aumento de los honorarios de gestión delegada y de comercialización de las promociones comercializadas por Realia a empresas fuera de su grupo mercantil.

Los gastos operacionales han alcanzado 67,99 M.€ con una disminución del 12,6% respecto a 2023 (77,76 M.€); que se justifica mayoritariamente por el descenso de las unidades entregadas.

Los gastos generales se sitúan en 4,68 M.€, con una disminución del 11,7% respecto al mismo periodo del 2023 (5,30 M.€), motivado por la mayor facturación de prestación de servicios a empresas de fuera del Grupo Realia y por la reducción en el gasto de arrendamiento por el autoconsumo de las oficinas centrales del Grupo Realia desde mediados del ejercicio 2024.

Respecto a las provisiones, en el ejercicio 2024 se ha producido una reversión neta de +7,10 M.€, frente a una dotación neta de -10,47 M.€ en el mismo periodo de 2023.

El Resultado Bruto de Explotación – “EBITDA Ajustado” (incluye las provisiones asociadas al activo circulante por importe de +7,10 M.€ que se detalla en el punto anterior), aumenta un 15,5%, situándose en 67,80 M.€, frente a los 58,71 M.€ del ejercicio 2023 (+9,09M €). Su distribución por las distintas áreas de actividad es la siguiente: a) mejora en la actividad de promoción (5,48 M.€) por el impacto de las valoraciones de existencias; b) mejora en la actividad patrimonial por la gestión ordinaria (3,01 M €) y c) mejora en el área de servicios por incremento de actividad (0,6 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 2024, ha supuesto un resultado positivo de 2,77 M.€, frente a los 24,14 M.€ negativos del ejercicio 2023(+111,5% de variación interanual). En el segundo semestre de 2024, se ha puesto de manifiesto un punto de inflexión en las valoraciones de los activos de uso terciario favorecido por la evolución a la baja de los tipos de interés. La valoración de los activos en BtR ha supuesto un incremento de 13,2 M.€ que han contrarrestado la pérdida de valor de otros activos, principalmente oficinas ubicadas en la periferia.

El resultado financiero en el ejercicio 2024 ha sido negativo por importe de 26,00 M.€, frente a un importe negativo de 18,58 M.€ del mismo periodo de 2023. Esta variación negativa interanual de 7,42 M.€, se justifica por un incremento de 6,72 M.€ del coste financiero ordinario debido a la finalización de las coberturas de tipo de interés que tenía el Grupo y 0,7 M.€ por incremento de resultados financieros extraordinarios negativos..

En resumen, el beneficio antes de impuestos a diciembre de 2024 asciende a 46,93 M.€, frente a los 17,57 M.€. en el mismo periodo de 2023 (+167,1%). Este incremento se origina principalmente por:

1. Mayor resultado por valoración de los activos patrimoniales (+26,91 M.€).
2. Al mayor "EBITDA Ajustado" (+9,09 M.€), por la mejora en los márgenes de todas sus actividades.
3. Y al incremento del resultado financiero negativo (-7,42 M.€).

Tras el gasto por impuesto (-8,38 M.€), el BDI a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 38,55 M.€, lo que supone un incremento del 50,8% respecto a los 25,57 M.€ del mismo periodo de 2023.

El Resultado Neto atribuible alcanzó 36,43 M.€ a 31 de diciembre de 2024, un 47,5% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2023 (24,70 M.€).

## ENDEUDAMIENTO

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo Realia tienen una deuda financiera neta de 518,03 M.€, frente a los 516,90 M.€ de diciembre de 2023 (+0,2%).

El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 536,60 M.€ a 31 de diciembre de 2024, frente a los 569,72 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2023 (-5,8%), y una tesorería y equivalentes a 31 de diciembre de 2024 que asciende a 18,57 M.€, frente a los 52,82 M.€ de diciembre 2023 (-64,8%); que se destinará, junto al cash flow generado y las fuentes de financiación disponibles, 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...), a la adquisición de nuevos suelos y/o activos para el desarrollo de nuevos proyectos.

El resultado financiero en el ejercicio 2024 ha sido negativo por importe de 26,00 M.€, frente a un importe negativo de 18,58 del mismo periodo de 2023. Esta variación negativa interanual de 7,42 M.€, se justifica por un incremento de 6,72 M.€ del coste financiero ordinario debido a la finalización de las coberturas de tipo de interés que tenía el Grupo y 0,70 M.€ por incremento de resultado financiero extraordinarios negativos.

El tipo medio ponderado de los préstamos se sitúa en el 4,23% a 31 de diciembre de 2024, frente al 3,16% (incluido las coberturas de tipos de interés existentes) en el mismo periodo del año 2023. Las coberturas de tipos de interés finalizaron en abril de 2024.

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 con vencimiento en abril de 2025, por importe de 414,2 millones de euros, estableciendo un nuevo vencimiento en octubre de 2029.

## VALORACIÓN DE ACTIVOS

El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 1.557,5 M.€ a diciembre de 2024; frente a los 1.548,5 M.€ de diciembre 2023 (+0,6%).

En el segundo semestre de 2024, se ha puesto de manifiesto un cambio en la tendencia de las valoraciones de los activos de uso terciario favorecido por la evolución a la baja de los tipos de interés.

Los activos de uso terciario (oficinas, centros comerciales/ocio y resto) que representan el 91,6% de los activos patrimoniales tienen al cierre de 2024 un valor razonable de 1.425,9 M.€ un 0,3% inferior a diciembre de 2023, principalmente por la bajada en las valoraciones de las oficinas ubicadas en la periferia (-2,6%).

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 88,80 M.€, con un incremento respecto a dic. 2023 del 17,5%.

Las inversiones realizadas en el ejercicio 2024 por importe de 6,40 M.€, se corresponden con activos en renta (incluye inversiones de la sociedad As Cancelas XXI consolidada por el método de la participación).

Si estas inversiones no se hubieran realizado y homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2024, el valor razonable de los activos patrimoniales aumentaría 0,2% (+2,77 M.€)

El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 359,1 M.€ a diciembre de 2024, frente a la valoración de diciembre de 2023 que alcanzó la cifra de 348,0 M.€ (+3,2%). Si homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2024 (eliminando las inversiones realizadas y ajustando el producto entregado), el valor razonable de los activos residenciales aumentaría 1,5% (+5,2 M.€).

El 82% del GAV total corresponde al negocio patrimonial y el 18% restante al negocio residencial.

#### VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)

El valor de liquidación neto de Realia (NNAV), a 31 de diciembre de 2024, tras el reparto de dividendos con cargo a reservas voluntarias por un importe de 0,05 euros brutos por acción, aprobado en 27 de junio de 2024 en Junta General de Accionistas, se sitúa en 1,45 euros por acción, un 0,7% inferior al de diciembre 2023; sin tener en cuenta este dividendo el NNAV por acción después de impuestos sería de 1,50 euros por acción.

El cálculo del NNAV por acción del ejercicio partiendo del patrimonio neto de los estados financieros consolidados es;

<b>PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A DOMINANTE (M.€)</b>	<b>1.160</b>
Ajustes:	
+ Plusvalías netas Inmovilizado material (uso propio)	-
+ Plusvalías netas Existencias	18
<b>PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO (M.€)</b>	<b>1.178</b>
Número acciones (deducida autocartera)	811.089.229
<b>NNAV POR ACCIÓN (euros)</b>	<b>1,45</b>

#### NEGOCIO PATRIMONIAL

Los ingresos del área patrimonial ascienden a 90,33 M.€ al 31 de diciembre de 2024, con un aumento del 1,0% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (89,47 M.€), que se justifica por el impacto positivo de la subida del 1,5% en la rentas respecto a 2023; y a pesar de: a) la caída de la ocupación media en los inmuebles en explotación de uso terciario (-1,0 %) sobre todo en edificios de oficinas situadas en la periferia; b) la menor superficie alquilable debida al traslado a oficinas propias de la sede social (autoconsumo), y por último, c) por la menor repercusión de gastos comunes a los arrendatarios por la optimización de los gastos de explotación de los inmuebles.

El margen bruto ajustado del negocio patrimonial se ha incrementado un 4,2% (64,27 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2023 (61,67 M.€), debido al aumento de las rentas (+1,5%), a la disminución de los ingresos por provisión de gastos repercutidos a los arrendatarios por el descenso de los gastos de explotación de los edificios (-2,0%) y por la reversión de provisiones realizada en 2024 (125,2%).

La ocupación global de los inmuebles de uso terciario, incluyendo la sociedad consolidada por el método de la participación (As Cancelas Siglo XXI, SL), se sitúa en el 90,7 % a diciembre de 2024 frente al 90,8 % de diciembre 2023. La ocupación media en 2024 se sitúa en el 90,3% frente al 91,3% de 2023.

El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), teniendo a 31 de diciembre de 2024 y 2023 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 2024 en un 99,0%, frente al 69,4% de diciembre 2023.

Los ingresos por rentas de la actividad Residencial Build to Rent (BTR) en el ejercicio 2024 ascienden a 2,92 M.€ con una subida del 137,7% respecto al mismo ejercicio 2023 (1,23 M.€), y obedece principalmente a la incorporación de un edificio en el segundo semestre 2023 y el inicio de su comercialización en arrendamiento

Se ha continuado trabajado en actualizar nuestros edificios, modernizando sus prestaciones (Eficiencia energética, sostenibilidad, zonas de Hospitality, servicios comunes, instalaciones, gimnasios...), así como la adecuación de espacios alquilables para las nuevas modalidades de demanda (co-working, Flexible space....) todo ello con el objetivo de estar en la vanguardia de las demandas más actualizadas de nuestros actuales y futuros clientes. El importe destinado a capex en nuestros edificios ha ascendido a 6,4 millones de euros.

## NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

Esta actividad se realiza principalmente través de la matriz Realía Business, S.A. Durante el ejercicio 2024, se ha entregado una nueva promoción de 48 unidades y se ha continuado con las entregas del stock del producto terminado en las distintas promociones, habiéndose entregado un total de 83 unidades por un importe de 35,85 M. €, frente a las 143,5 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2023 por importe de 57,51 M.€.

Realía cuenta a 31 de diciembre de 2024 con un stock de 487,5 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 227,5 de ellas se encuentran reservadas o vendidas (47,0 %). Además, cuenta con 25 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

El margen bruto ajustado por las provisiones de esta actividad a 31 de diciembre de 2024 asciende a 6,36 M.€ que supone un 17,3% s/ los ingresos totales del área, frente a los 1,10 M.€ (1,9% s/ los ingresos totales del área) del mismo periodo del ejercicio 2023.

La cartera de suelo actual de Realía, en sus distintos estadios urbanísticos, asciende a 6.941.580 m<sup>2</sup> de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.726.768 m<sup>2</sup>.

## DATOS BURSÁTILES

Los principales parámetros bursátiles de la Sociedad dominante Realía Business, S.A. de 2024 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización al cierre 2024 (€/acción)	1,02
Cotización al cierre 2023 (€/acción)	1,06
Variación de cotización (%)	-3,8%
Capitalización bursátil al cierre 2024(€)	827,31 M.€.
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,28
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,924
Cotización media del periodo (€ / acción)	1,0168
Efectivo medio diario negociado (€)	39 miles €
Volumen medio diario de contratación (acciones)	526 miles €

En la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de junio de 2015, se aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, por el plazo máximo permitido legalmente, y con sujeción a los requisitos establecidos en el art. 146 de la Ley de Sociedades de Capital. Este acuerdo se renovó en la JGA celebrada el 2 de junio de 2020 en las mismas condiciones.

En la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2024 se aprobó reducir el capital social de Realía Business, S.A. (la "Sociedad") en un importe nominal máximo de 2.202 miles de euros, mediante la amortización de hasta 9.176.469 acciones propias de 0,24 euros de valor nominal (que representan aproximadamente el 1,12% del capital social actual de la Sociedad). La reducción de capital social se ha efectuado mediante la amortización del total de las acciones propias que la Sociedad tenía en autocartera (9.176.469 acciones).

El movimiento registrado durante los ejercicios 2024 y 2023 han sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles de Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2022	9.176.469	7.526
Adquisiciones	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2023	9.176.469	7.526
Amortizaciones	-9.176.469	-7.526
Saldos al 31 de diciembre de 2024	-	-

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2023 era de 0,82 €/acción. El número de acciones en autocartera representaba el 1,119% del total. Al cierre del ejercicio 2024 ya no hay acciones en autocartera.

## **5. DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES**

Durante 2024 la actividad económica en España ha mostrado un comportamiento positivo con un crecimiento del PIB del 3,2% por encima del inicialmente previsto. Para los años 2025 y 2026 se proyectan unas tasas de crecimiento medio anual del 2,5 % y el 1,9 %, respectivamente.

La inflación general se ha ido desacelerando durante 2024 hasta cerrar en el 2,8%, frente al 3,1% de diciembre de 2023, esperando que la tendencia continúe en los próximos ejercicios con estimaciones para los años 2025 y 2026 de tasas del 2,1% y 1,7% respectivamente. La inflación subyacente ha continuado moderándose hasta el 2,6% frente al 3,8% de diciembre de 2023.

Esta tendencia a la baja ha permitido que durante 2024 la política monetaria aplicada por los Bancos Centrales haya sido menos restrictiva iniciando paulatinas rebajas del tipo de interés hasta cerrar el ejercicio con una tasa del 3,15 % frente al 4,5% del año anterior y las perspectivas para 2025 es que se sigan realizando ajustes a la baja de los tipos de interés, aunque con expectativas menos agresivas que las iniciales, debido a los riesgos de que la inflación no se sitúe en la Eurozona en el entorno del 2%, y a las tensiones geopolíticas y comerciales, donde la FED irá marcando el camino.

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:

- Impacto de la política arancelaria de la Administración Estadounidense en el que un aumento de los aranceles presionaría a la baja la actividad económica mundial y al alza la inflación con el consiguiente impacto en la política monetaria.
- Eventual agravamiento de algunas de las tensiones geopolíticas actuales por los conflictos bélicos en Ucrania y Oriente Medio, así como la inestabilidad política en Francia, y la inestabilidad política y la debilidad económica en Alemania.
- Posibles cambios en la evolución de las expectativas de los tipos de interés oficiales de Estados Unidos o la UEM, que originen turbulencias financieras que provoquen una acusada corrección en los precios de los activos financieros y un deterioro de las perspectivas macroeconómicas en el corto y medio plazo.
- La inestabilidad política puede tener un impacto significativo en los inversores en España, afectando tanto la confianza como las decisiones de inversión que ha supuesto que la inversión empresarial privada ha tenido un comportamiento más débil de lo esperado.
- Un riesgo fundamental en nuestro entorno doméstico, son los cambios regulatorios de toda índole, sociales (reducción de jornada, SMI, beneficios sociales...), políticos (cesiones o enfrentamientos a/con comunidades autónomas), fiscales (impuestos temporales, compensación BIN's), donde incluso se aplican con carácter retroactivo, cambiando las reglas de juego de los empresarios e inversores.
- 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 2025:

- La actividad promotora debe acelerarse, y ello lo indica el incremento de visados de proyectos residenciales que se ha hecho en 2024 (+ de 120.000) y que viene avalada por la necesidad de viviendas que reduzca el actual déficit existente entre la oferta y la demanda.
- Se debe ir creciendo en desarrollos destinados al alquiler, tanto en colaboración, público-privada, como en el ámbito estrictamente público que posibilite el acceso a una vivienda a la gente joven y vaya desplazando el "problema de la vivienda" del ranking privilegiado que tiene entre las preocupaciones de los españoles, que incluso ha llevado al Gobierno a anunciar la creación de la Empresa Estatal de la Vivienda, con aportación inicial de activos de la Sareb.
- Para conseguir lo expuesto en los dos puntos anteriores, será necesario reformular una nueva Ley de la Vivienda, así como una ley del Suelo que permita poner en el mercado más suelo y por ende con una bajada de precio.
- Las gestiones, permisos y planes urbanísticos se deben agilizar en cuanto a plazos y armonización de requisitos y requerimientos, tanto municipales, como autonómicos, pues ello debe contribuir a una reducción de plazos de ejecución de los proyectos y por tanto a reducción su coste.
- 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.
- El cumplimiento en los próximos años de muchas normas Europeas relativas a ESG (sostenibilidad, descarbonización ....etc) que tiene un impacto en los costes de construcción y consecuentemente en el precio final del producto que va en contra de poder abaratar el precio de la vivienda.
- Sería necesario que se habiliten en el sistema financiero (privado o estatal) líneas para la compra de suelo, pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- 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.
- 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.. Son muchos los aspectos e incertidumbres que afectan a este segmento de actividad, tales como la limitación del precio de los alquileres, la creación de un nuevo índice de revisión de precios, la regulación de los plazos de descalificación de la vivienda protegida, prorroga de las políticas antidesahucio, la limitación de los pisos de alquiler vacacional, o de corta duración..... etc. , normativas disparares entre las distintas Comunidades Autónomas.

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.

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

- 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) derivados de la inflación 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.
- Para dicho incremento de actividad promotora, es preciso ir adquiriendo suelo finalista y a medio plazo, para que nuestro actual banco de suelo pueda hacer posible atender a futuros desarrollos que demande el mercado.
- Hasta 2024, el desarrollo de proyectos en suelos con calificación protegida (VPP/VPPL) era difícil promover viviendas, pues la limitación del precio de venta, hacían inviables dichos suelos. Esta situación ha cambiado en 2024 en la Comunidad de Madrid con la actualización del precio del módulo, por lo que debemos tener presente este nuevo nicho de actividad.
- Un sector donde el Grupo Realia está presente, es el del alquiler de Viviendas desarrolladas en suelo protegido, que conllevan un alquiler más bajo que el del mercado libre. Debemos seguir en esta línea e incluso transformando suelo terciario a viviendas en alquiler asequible. Todo ello dentro de la Comunidad de Madrid.
- En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales) y tras los cambios que introdujo el Covid-19, y la evolución de los mercados, donde:
  - Las rentas de activos de oficinas CBD y BD tienden a subidas moderadas y las ocupaciones estables.
  - Las oficinas de periferia siguen sufriendo en cuanto a rentas y ocupación.
  - Los centros comerciales prime se han dinamizado y han mejorado sus niveles de ocupación y renta por el incremento de consumo y por ende de la renta variable.

Por tanto, el Grupo Realia, debe continuar en sus inversiones en capex y realizando actuaciones en la mayoría de los activos destinados al alquiler, para adecuarlos a las nuevas tendencias de digitalización, sostenibilidad y eficiencia de los mismos. También el Grupo Realia, debe ser activo en las oportunidades de compra de activos que aporten buena rentabilidad, riesgo moderado y que mantengan su valor en el tiempo

Es de destacar en 2024, sobre todo a partir del segundo semestre la tendencia a la baja de los yields de los activos CBD, BD y centros comerciales prime que coincide con la bajada de tipos de interés, y que esperamos continúe durante 2025, y que afecten positivamente al Grupo Realia.

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.

### **Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero: Igual que individual actualizando datos**

Los principios básicos definidos por el Grupo Realia en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Las áreas de negocios y áreas corporativas establezcan para cada mercado en el que operan, su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Las áreas de negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

La Sociedad Dominante tiene elaborado su mapa de riesgos, para ello ha analizado los procedimientos que dentro de su organización pueden dar origen a dichos riesgos, se cuantifican y se toman las medidas para que no se produzcan.

#### ***Riesgos financieros***

El concepto de riesgo financiero hace referencia a la variación que por factores de mercados y otros, tienen los instrumentos financieros contratados por el Grupo y su repercusión en los estados financieros.

La filosofía de gestión de riesgos del Grupo Realia Business es consistente con la estrategia de negocio, buscando en todo momento la máxima eficiencia y solvencia, para lo cual hay establecidos criterios estrictos de control y gestión de los riesgos financieros, consistentes en identificar, medir, analizar y controlar los riesgos incurridos por la operativa del Grupo, estando la política de riesgos correctamente integrada en la organización del mismo.

Dada la actividad del Grupo y las operaciones a través de las cuales ejecuta estas actividades, se encuentra actualmente expuesto a los siguientes riesgos financieros:

#### ***Riesgo de crédito***

Las actividades principales del Grupo Realia Business son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios la dirección del Grupo analiza de forma periódica la exposición de sus saldos de clientes de arrendamiento al riesgo de mora, llevando a cabo las acciones necesarias para el cobro, y en su caso, registrando un deterioro.

El saldo de clientes impagados y de dudoso cobro ha ascendido al cierre del ejercicio a 1.399 miles de euros, frente a 2.841 miles de euros del cierre de 2023. El Grupo provisiona los riesgos derivado de la insolvencia de sus clientes una vez deducidas las garantías que posee. Al cierre del ejercicio, el importe de las provisiones por riesgos de insolvencia de clientes asciende a 860 miles de euros (2.143 miles de euros a cierre de 2023)

#### ***Riesgo de tipo de interés***

Hasta el 27 de abril de 2024 el Grupo ha mantenido contrato de derivados con 4 de las 5 entidades que componen el préstamo sindicado. El importe total cubierto era del 74% del saldo vivo del préstamo que al 31 de diciembre de 2023 ascendía a 324.213 miles de euros, en la fecha anteriormente indicada vencieron los contratos de derivados que no han sido renovados a lo largo del ejercicio 2024. El tipo de instrumento de cobertura era un IRS más una opción de floor del euribor al 0%.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la misma en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero y las tendencias de curvas de tipos hace que la compañía opte o no, por cubrir el riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado periodo.

La Dirección de la Sociedad Dominante sigue muy de cerca las tendencias de las curvas de tipo para los próximos años y no descarta la conveniencia de realizar nuevas coberturas de tipo de interés en un futuro.

Durante el ejercicio 2024, esta cobertura valorada a mercado ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y

ganancias de 3.412 miles de euros (8.413 miles de euros en 2023) y no hay efecto en el patrimonio neto a cierre del ejercicio pues la misma venció en abril de dicho ejercicio (2.488 miles de euros al cierre de 2023). (Nota 19)

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, detallando el riesgo cubierto a tipo de interés fijo:

	Miles de Euros			
	2024	%	2023	%
Deuda a tipo de interés fijo	-	-	344.213	60%
Deuda a tipo de interés variable	534.246	100%	231.281	40%
Total Deuda Financiera (*)	534.246	100%	575.494	100%

(\*) Esta deuda financiera no incorpora intereses ni gastos de formalización

Como puede observarse al cierre de 2024 el grupo no disponía de instrumentos de coberturas que fijen el tipo de interés, mientras en 2023 el 60% de la deuda financiera total estaba cubierta, asegurando un tipo fijo máximo a pagar por los préstamos asociados a activos para alquiler.

El análisis de sensibilidad en resultado y patrimonio frente a variaciones en el tipo de interés para el grupo Realia es el siguiente:

	Millones €	
	2024	
Impacto en Resultado (Antes de Impuestos)	+1%	-0,25%
Gasto financiero al coste medio	5,34	-1,34
Variación en cobertura		
Impacto en Resultado:	-	-
Impacto en Patrimonio	-	-

Dado que los instrumentos de cobertura que tenía contratados el Grupo Realia relacionados con el préstamo sindicado han vencido durante el ejercicio 2024 la sociedad está expuesta a variaciones en los tipos de interés, no obstante esta exposición se encuentra mitigada por la previsión de tipos Euribor descendente para los próximos ejercicios y con la renovación del préstamo sindicado el 16 de enero de 2025, dado que se ha comprometido a firmar con aquellas entidades que así lo deseen, nuevos contratos de coberturas de tipo de interés a precios de mercado y que cubrirán hasta el vencimiento del préstamo un mínimo del 60% del saldo vivo del mismo.

#### **Riesgo de liquidez**

El sistema financiero global se caracteriza por el elevado nivel de liquidez que aporta. Si lo analizamos en el sector inmobiliario vemos que esa liquidez también ha sido elevada, pero solo para proyectos con bajo nivel de riesgo comercial y para promotores que acrediten solvencia financiera, esto ha hecho que determinadas promotoras hayan acudido a fuentes de financiación alternativas, pero con unos costes muy superiores. La situación actual de tendencia a la baja de los tipos de interés se encuentra amenazada por la incertidumbre sociopolítica y el control de la inflación. Se continúa trabajando en consolidar la bajada de las tasas de inflación, al mismo tiempo que la reducción de los tipos de interés que permitan reactivar la inversión y la actividad económica en la Eurozona.

El Grupo Realia Business se apalancó financieramente, mediante un préstamo de 120 millones de euros concedido por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A con la finalidad de financiar parcialmente la compra del 37,11% de las acciones de la sociedad Hermanos Revilla, S.A., (sociedad absorbida por Planigesa en 2023) durante 2023 se amortizaron anticipadamente 5 millones de euros del mencionado préstamo que junto con las amortizaciones de años anteriores situaban el saldo dispuesto en 65 millones de euros, no produciéndose durante el ejercicio 2024 ninguna amortización y quedando por consiguiente dispuesto en el mismo saldo que el año anterior y un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 74 miles de euros.

Adicionalmente, con fecha 17 de julio de 2023, la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. concedió un préstamo a la Sociedad Dominante con un periodo de disponibilidad de tres meses desde la fecha de

formalización y hasta un importe máximo de 40 millones de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a seis meses, (siempre que este sea positivo), más un diferencial de 1,15% y cuyo vencimiento quedó establecido el 23 de julio de 2024, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses, el destino de este préstamo es atender necesidades corporativas. Durante 2023 se dispusieron 34 millones de euros en el periodo de disposición estableciéndose este como saldo dispuesto a 31 de diciembre e importe máximo del préstamo. En el ejercicio 2024 se han amortizado 14 millones de euros finalizando el ejercicio con un saldo dispuesto de 20 millones de euros y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 438 miles de euros.

Durante el ejercicio 2024 con consentimiento de la Sociedad Dominante la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ha cedido ambos préstamos a FCYC, S.A. con todos sus derechos y obligaciones con fecha 19 de septiembre de 2024.

Con fecha 30 de septiembre de 2024, la sociedad FCYC, S.A. concede un crédito a la Sociedad Dominante por un importe máximo de 60 millones de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a tres meses, más un diferencial de 1,15% y cuyo vencimiento actualmente es el 30 de septiembre de 2025, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de quince días, el destino de este préstamo es atender necesidades corporativas. Durante el ejercicio 2024 se han dispuesto 5 millones de euros del citado crédito siendo este su saldo a final de ejercicio y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 50 miles de euros.

Cuando alguna de sus sociedades ha precisado renovar o refinanciar alguna de las líneas ya existentes no ha tenido ningún problema para hacerlo dentro del sistema bancario tradicional y a unos tipos de interés muy competitivos, todo ello debido a la solvencia del Grupo y la calidad comercial y de rentabilidad de sus proyectos y activos. Es significativo que la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U., ha mantenido su LTV (loan to value) por debajo del 40%.

Asimismo, al cierre de 2024 el Grupo Realia Business presenta fondo de maniobra negativo por importe de 185.513 miles de euros, motivado principalmente por el vencimiento a corto plazo del préstamo sindicado de Realia Patrimonio por importe de 414.246 miles de euros, el cual ha sido novado en enero de 2025 estableciendo su vencimiento en octubre de 2029, mitigando así el efecto negativo del fondo de maniobra (en 2023 fue positivo por importe de 207.765 miles de euros).

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del Grupo Realia Business elaboradas, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 188 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 149 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow operacional positivo de 39 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 19 millones de euros y sus fuentes de financiación disponibles, permitirá atender el servicio a la deuda (intereses más amortizaciones), acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas en desarrollo de nuevos proyectos de alquiler residencial, en capex de los edificios destinados al arrendamiento, así como oportunidades de inversión que surjan en el mercado.

#### **Riesgo de tipo de cambio**

Una consecuencia del posicionamiento en los mercados internacionales del Grupo Realia Business ha sido la exposición que surge de las posiciones netas de divisas contra el euro o de una moneda extranjera contra otra cuando la inversión y financiación de una actividad no puede realizarse en la misma divisa. Dada la escasa actividad internacional que el grupo tiene en mercados fuera de la zona euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es poco significativa.

#### **Riesgo de solvencia**

A 31 de diciembre de 2024 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos y otros pasivos financieros con empresas del Grupo, más la valoración de los derivados del Grupo Realia Business ascendía a 518.032 miles de euros (516.903 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Diciembre 2024	Diciembre 2023
Entidades de crédito y otros pasivos financieros		
Préstamos garantía hipotecaria	414.246	440.494
Sindicado	414.246	440.494
Préstamos bilaterales	120.000	135.000
Gastos formalización y ajustes valor NIIF 9	(1.530)	(5.643)
Intereses	3.883	5.125
Derivados	-	(5.252)
<b>Endeudamiento financiero bruto (Nota 19)</b>	<b>536.599</b>	<b>569.724</b>
Tesorería y equivalentes (Nota 15)	18.567	52.821
<b>Endeudamiento financiero neto</b>	<b>518.032</b>	<b>516.903</b>

Los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia, son los indicados a continuación:

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto / GAV (Valor de liquidación) (LTV)	27,0 %
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	2,2

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2024 es negativo por importe de 185.513 miles de euros debido al vencimiento en abril de 2025 del préstamo sindicado por importe de 414.246 miles de euros, el cual ha sido novado en enero de 2025 estableciendo su vencimiento en octubre de 2029 (en 2023 fue positivo por importe de 207.765 miles de euros).

## 6. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (APMS)

Para cumplir con las Directrices del ESMA sobre APMs, se presenta esta información adicional que favorecerá la comparabilidad, fiabilidad y comprensión de su información financiera. El Grupo presenta sus resultados de acuerdo con la normativa contable generalmente aceptada (NIIF), así como ciertas Medidas Alternativas de Rendimiento que proporcionan información financiera adicional útil a la hora de evaluar su rendimiento y que son utilizadas en la toma de decisiones financieras y para evaluar el rendimiento del Grupo. A continuación, se expone esa información adicional de los indicadores recogidos en el presente informe de gestión.

### EBITDA

El Grupo define el EBITDA como Resultado de explotación deducido el impacto de dotaciones a la amortización y las variaciones de provisiones de tráfico.

El EBITDA proporciona un análisis de los resultados operativos excluyendo la depreciación y amortización, al ser variables que no representan caja y que pueden variar sustancialmente de compañía a compañía dependiendo de las políticas contables y del valor contable de los activos. El EBITDA es la mejor aproximación al Flujo de Caja Operativo antes de impuestos y refleja la generación de caja antes de la variación del Fondo de Maniobra y es un indicador ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar negocios (valoración por múltiplos), así como por agencias de rating.

<b>EBITDA</b>	<b>miles de euros</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Datos cuenta de pérdidas y ganancias:		
+ Resultado de explotación	67.577	58.528
+ Dotación amortización	219	186
- Exceso de provisiones	14	-
- Variación provisiones tráfico	7.404	(10.463)
	<b>60.378</b>	<b>69.177</b>

#### EBITDA AJUSTADO - Resultado Bruto de Explotación

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

<b>EBITDA AJUSTADO</b>	<b>miles de euros</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Datos cuenta de pérdidas y ganancias:		
+ Resultado de explotación	67.577	58.528
+ Dotación amortización	219	186
+ Deterioro y otros resultados	-	-
	<b>67.796</b>	<b>58.714</b>

#### 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 no asociadas al activo circulante.

	<b>miles de euros</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Datos cuenta de pérdidas y ganancias:		
+ Resultado de explotación	67.577	58.528
+ Dotación amortización	219	186
+ Deterioro y otros resultados	-	-
+ Gastos Generales	4.908	5.303
	<b>72.704</b>	<b>64.017</b>
Desglose por áreas:		
Patrimonial	64.500	61.668
Promoción	6.360	1.109
Otros	1.844	1.240

#### ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO:

El Grupo define endeudamiento financiero bancario neto como la deuda con entidades de crédito corrientes y no corrientes más la valoración de derivados, excluyendo de éstos deuda financiera las que no tienen origen bancario como deudas con empresa del grupo, fianzas, dividendos y deudas por proveedores de inmovilizado menos el saldo de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El endeudamiento financiero neto bancario es un indicador financiero utilizado por inversores, Analistas financieros, agencias de rating, acreedores y otras partes para determinar la posición de endeudamiento de una compañía

<b>Endeudamiento Financiera Neto Bancario</b>	<b>miles de euros</b>	
<b>Datos balance de situación</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
+ Deudas entidades de crédito no corrientes	27.495	408.897
- Activos por derivados no corriente (Nota 14.2)	-	-
+ Deudas entidades de crédito corrientes	418.542	66.185
- Activos por derivados corriente (Nota 14.2)	-	5.252
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	18.567	52.821
	<b>427.470</b>	<b>417.009</b>

Adicionalmente, existen otros pasivos financieros corriente y no corrientes que forman parte del endeudamiento financiero pero que no tiene origen bancario.

<b>Endeudamiento Financiero sin origen bancario</b>	<b>miles de euros</b>	
<b>Datos balance de situación</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
+ Deudas financieras con empresas del Grupo	90.562	99.894
+ Otras Deudas (proveedores de inmovilizado, fianzas...)	5.290	6.287
	<b>95.852</b>	<b>106.181</b>

#### NET NET ASSET VALUE (NNAV):

El Grupo calcula el NNAV partiendo del 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:

<b>Net Net Asset Value (NNAV)</b>	<b>millones de euros</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Patrimonio neto atribuido a dominante	1.160,05	1.167,54
+ Plusvalías netas de inmovilizado material (uso propio)	0,05	-
+ Plusvalías netas de existencias	18,35	16,90
	<b>1.178,45</b>	<b>1.184,44</b>

#### LOAN TO VALUE (LTV):

Se determina como cociente entre el endeudamiento financiero neto EFN y el GAV valor de reposición de los activos (valor de mercado de los activos incrementado por los costes de transacción, determinado por un experto independiente (CB Richard Ellis y TINSA, ambos según metodología de valoración RICS).

Con origen bancario:

<b>Loan to Value (LTV)</b>	<b>miles de euros</b>	
Cociente entre	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) bancario	427.470	417.009
GAV Valor de reposición de activos	1.963.477	1.943.531
	<b>21,77%</b>	<b>21,46%</b>

Total deuda financiera:

<b>Loan to Value (LTV)</b>	<b>miles de euros</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Cociente entre		
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) total	523.322	523.190
GAV Valor de reposición de activos	1.963.477	1.943.531
	<b>26,65%</b>	<b>26,92%</b>

**GAV (Valor de Liquidación):**

Valor de mercado de los Activos determinado por expertos independientes (Tinsa y CBRE).

La conciliación del GAV valor de reposición de los activos con el GAV valor de liquidación reflejado en los estados financieros consolidados del Grupo es:

<b>Valoración expertos independientes</b>	<b>millones de euros</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>GAV. Valor de Reposición</b>		
Valor de tasación de activos Richard Ellis CB	1.611,45	1.604,53
Valor de tasación de activos TINSA	352,03	339,00
	<b>1.963,48</b>	<b>1.943,53</b>
<b>- Costes de transacción</b>		
Valor de tasación de activos Richard Ellis CB	46,84	47,05
	<b>46,84</b>	<b>47,05</b>
<b>GAV. Valor de Liquidación.</b>		
Valor de tasación de activos Richard Ellis CB	1.564,61	1.557,48
Valor de tasación de activos TINSA	352,03	339,00
<b>Total</b>	<b>1.916,64</b>	<b>1.896,48</b>
<b>Conciliación con Cuentas Anuales Consolidadas</b>		
<b>GAV. Valor de Liquidación.</b>		
<b>Valor de tasación de activos patrimoniales Richard Ellis CB (1)</b>	<b>1.564,61</b>	<b>1.557,48</b>
- Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación	-50,6	-50,6
- Valoración de inmovilizado material (autoconsumo)	-7,61	-
- Valoración de existencias R Ellis	-4,78	-6,80
+ Valor contable de Anticipos de inversiones inmobiliarias no valorados	2,11	1,86
<b>Valor de mercado Inversiones Inmobiliarias Cuentas Anuales del Grupo (Nota 10)</b>	<b>1.503,73</b>	<b>1.501,94</b>
<b>Valor de tasación de activos de promoción TINSA (2)</b>	<b>352,03</b>	<b>339,00</b>
- Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación	-	-
- Valoración existencias R Ellis	4,78	6,80
<b>Valor de mercado de Existencias Cuentas Anuales del Grupo (Nota 13)</b>	<b>356,81</b>	<b>345,8</b>
<b>Total GAV. Valor de Liquidación (1+2)</b>	<b>1.916,64</b>	<b>1.896,48</b>

**7. POLÍTICA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

La Sociedad no ha destinado presupuesto alguno a actividades de investigación y desarrollo.

## **8. HECHOS POSTERIORES**

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 con vencimiento en abril de 2025, por importe de 414,2 millones de euros, estableciendo un nuevo vencimiento en octubre de 2029.

## **9. INFORMES DE GOBIERNO CORPORATIVO Y REMUNERACIONES DE CONSEJEROS**

El informe anual de gobierno corporativo y el informe anual de remuneraciones de consejeros de 2024 se incluyen, como sección separada, en el informe de gestión individual de acuerdo con lo establecido en el artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital. Los mencionados informes se remiten individualmente, como otra información relevante, a la CNMV, y forman parte, como una sección del mismo, del informe de gestión consolidado. Están disponibles en la página web corporativa de Realia ([www.realia.es](http://www.realia.es)) y en la web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

**DILIGENCIA QUE PONGO YO, JESÚS RODRIGO FERNÁNDEZ, Secretario del Consejo de Administración de REALIA BUSINESS, S.A., para hacer constar que:**

Los Estados Financieros consolidados y el Informe de Gestión consolidado correspondientes al ejercicio 2024 han sido elaborados siguiendo el Formato Electrónico Único Europeo (FEUE), conforme a lo establecido en el Reglamento Delegado (UE) 2019/815, con número de identificación ad71c5427787f92f5c538ca74a2cd56a2feac1043711cb10be043ba20c52af02 y han sido formulados por el Consejo de Administración de Realia Business, S.A. en su sesión de 24 de febrero de 2025, con la asistencia y voto favorable de todos los Sres. Consejeros, lo cuales se relacionan más abajo. Al haber asistido parte de los Consejeros por videoconferencia, dichos Estados Financieros solo se suscriben por los Consejeros que han asistido presencialmente, quienes firman la presente hoja, si bien en el Acta de la reunión figura el voto favorable y unánime de todos los Consejeros a su formulación.

Asimismo, a los efectos del Real Decreto 1.362/2007, de 19 de octubre (art.8.1.b), los Administradores de Realia Business, S.A. han realizado la siguiente declaración de responsabilidad, de la que ha quedado constancia expresa en Acta:

*Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el Informe de Gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.*

---

**D. JUAN RODRÍGUEZ TORRES**

Presidente no ejecutivo  
Consejero dominical

---

**D. GERARDO KURI KAUFMANN**

Vicepresidente no ejecutivo  
Consejero dominical

---

**D<sup>a</sup> ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ**

Vocal del Consejo de Administración  
Consejera dominical

---

**D<sup>a</sup> ALICIA ALCOCER KOLPLOWITZ**

Vocal del Consejo de Administración  
Consejera dominical

---

**D. ELÍAS FERERES CASTIEL**

Vocal del Consejo de Administración  
Consejero independiente

---

**D<sup>a</sup> XIMENA CARAZA CAMPOS**

Vocal del Consejo de Administración  
Consejera independiente

En Madrid, 24 de febrero de 2025.

Fdo.: Jesús Rodrigo Fernández  
**SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

# **Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes**

Estados Financieros Consolidados e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

**REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

(Miles de euros)

ACTIVO	31/12/2024	31/12/2023		31/12/2024	31/12/2023
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO (Nota 16):</b>		
Activos intangibles (Nota 8)	68	73	Capital social	194.661	196.864
Inmovilizaciones materiales (Nota 9)	8.147	620	Prima de emisión	528.492	528.492
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)	1.503.726	1.501.937	Reservas	402.192	424.242
Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)	39.861	38.815	Acciones y participaciones en patrimonio propias	-	(7.526)
Activos por impuestos diferidos (Nota 21)	103.415	105.884	Ajustes por valoración	(1.722)	765
Otros activos no corrientes (Nota 14.3)	9.697	9.528	Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	36.425	24.702
<b>Total activo no corriente</b>	<b>1.664.914</b>	<b>1.656.857</b>	<b>Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante</b>	<b>1.160.048</b>	<b>1.167.539</b>
			<b>Intereses minoritarios (Nota 17)</b>	<b>63.865</b>	<b>62.853</b>
			<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>1.223.913</b>	<b>1.230.392</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Existencias (Nota 13)	332.919	323.857	Provisiones no corrientes (Nota 18)	19.169	19.261
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 14.1)			Pasivos financieros no corrientes: (Nota 19)		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.098	9.419	Deudas con entidades de crédito	27.495	408.897
Otros deudores	1.709	1.347	Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)	191.698	189.852
Activos por impuesto corriente (Notas 21 y 14.1)	3.028	11.403	Otros pasivos no corrientes (Nota 20.a)	17.126	16.220
Activos financieros corrientes (Nota 14.2)			<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>255.488</b>	<b>634.230</b>
Créditos corrientes a empresas asociadas	4.951	6.451	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Derivados (Nota 19)	-	5.252	Provisiones corrientes (Nota 18)	309	312
Otros activos financieros corrientes	1.133	743	Pasivos financieros corrientes: (Nota 19)		
Otros activos corrientes (Nota 14.3)	4.142	3.781	Deudas con entidades de crédito	418.542	66.185
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 15)	18.567	52.821	Otros pasivos financieros corrientes	95.852	106.181
<b>Total activo corriente</b>	<b>374.547</b>	<b>415.074</b>	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 20.b)		
			Proveedores	21.660	15.371
			Otros acreedores	21.153	17.128
			Otros pasivos corrientes (Nota 20.d)	2.544	2.132
			<b>Total pasivo corriente</b>	<b>560.060</b>	<b>207.309</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.039.461</b>	<b>2.071.931</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>2.039.461</b>	<b>2.071.931</b>

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024.

**REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2024**

(Miles de euros)

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 23.a)	113.955	132.296
Otros ingresos de explotación (Nota 23.b)	19.414	19.946
Exceso de provisiones	14	-
Variación de existencias de productos terminados o en curso (Nota 23.c)	14.519	(7.895)
Aprovisionamientos (Nota 23.c)	(48.543)	(36.542)
Gastos de personal (Nota 23.d)	(5.934)	(5.724)
Otros gastos de explotación (Nota 23.c)	(33.033)	(32.899)
Variación depreciación de existencias y provisiones de tráfico (Nota 23.j)	7.404	(10.463)
Dotación a la amortización (Notas 8 y 9)	(219)	(186)
Otros resultados	-	(5)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>67.577</b>	<b>58.528</b>
<b>RESULTADO VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS (Notas 4.aa y, 10 y 23.f)</b>	<b>2.773</b>	<b>(24.139)</b>
Ingresos financieros (Nota 23.g)	1.993	2.012
Gastos financieros (Nota 23.g)	(27.996)	(20.698)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros (Notas 23.g y 23.i)	-	113
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(26.003)</b>	<b>(18.573)</b>
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Notas 11 y 23.e)	2.576	1.755
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>46.923</b>	<b>17.571</b>
Impuestos sobre beneficios (Nota 21)	(8.378)	7.998
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>38.545</b>	<b>25.569</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>38.545</b>	<b>25.569</b>
<b>Atribuible a:</b>		
<b>Accionistas de la Sociedad Dominante (Nota 23.h)</b>	<b>36.425</b>	<b>24.702</b>
<b>Intereses minoritarios (Nota 17 y 23.h)</b>	<b>2.120</b>	<b>867</b>
<b>Beneficio por acción:</b>		
<b>De operaciones continuadas € / acción</b>		
<b>Básico</b>	<b>0,045</b>	<b>0,030</b>
<b>Diluido</b>	<b>0,045</b>	<b>0,030</b>

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2024.

**REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)**

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2024**

(Miles de euros)

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)</b>	<b>38.545</b>	<b>25.569</b>
<i>Otro resultado global que podrá ser reclasificado a la cuenta de pérdidas y ganancias en ejercicios posteriores:</i>		
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		
Por coberturas de flujos de efectivo	95	878
Diferencias de conversión	1	(19)
Efecto impositivo	(24)	(219)
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>	<b>72</b>	<b>640</b>
<b>TRANSFERENCIA A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		
Por cobertura de flujos de efectivo	(3.412)	(8.413)
Efecto impositivo	853	2.103
<b>Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(2.559)</b>	<b>(6.310)</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>36.058</b>	<b>19.899</b>
<b>a) Atribuidos a la Sociedad Dominante</b>	<b>33.938</b>	<b>19.032</b>
<b>b) Atribuidos a intereses minoritarios</b>	<b>2.120</b>	<b>867</b>

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado del resultado global consolidado del ejercicio 2024.

REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2024**

(Miles de euros)

	Miles de euros										
	Capital social (Nota 16)	Prima de emisión (Nota 16)	Reservas de la sociedad dominante (Nota 16)	Acciones propias (Nota 16)	Reservas de consolidación (Nota 16)	Coberturas (Nota 19)	Diferencias conversión	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Patrimonio atribuido a los accionistas de la sociedad dominante	Intereses minoritarios (Nota 17)	Total patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>196.864</b>	<b>528.492</b>	<b>(122.311)</b>	<b>(7.526)</b>	<b>516.989</b>	<b>8.139</b>	<b>(1.704)</b>	<b>58.139</b>	<b>1.177.082</b>	<b>75.876</b>	<b>1.252.958</b>
<b>Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b>	-	-	-	-	-	(5.651)	(19)	24.702	19.032	867	19.899
Distribución del resultado 2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A reservas	-	-	33.562	-	24.577	-	-	(58.139)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13)	(13)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.685)	(1.685)
Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	(40.554)	-	-	-	-	-	(40.554)	-	(40.554)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	11.978	-	-	-	11.978	(12.192)	(214)
Otros movimientos	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	1
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>196.864</b>	<b>528.492</b>	<b>(129.303)</b>	<b>(7.526)</b>	<b>553.545</b>	<b>2.488</b>	<b>(1.723)</b>	<b>24.702</b>	<b>1.167.539</b>	<b>62.853</b>	<b>1.230.392</b>
<b>Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio</b>	-	-	-	-	-	(2.488)	1	36.425	33.938	2.120	36.058
Distribución del resultado 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A reservas	-	-	36.443	-	(11.741)	-	-	(24.702)	-	-	-
A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ampliaciones y reducciones de capital	(2.203)	-	(45.905)	7.526	-	-	-	-	(40.582)	(1.926)	(42.508)
Variaciones en el perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	(847)	-	-	-	(847)	818	(29)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>194.661</b>	<b>528.492</b>	<b>(138.765)</b>	<b>-</b>	<b>540.957</b>	<b>-</b>	<b>(1.722)</b>	<b>36.425</b>	<b>1.160.048</b>	<b>63.865</b>	<b>1.223.913</b>

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2024.

**REALIA BUSINESS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO REALIA)**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2024**

(Miles de euros)

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Resultados antes de impuestos</b>	<b>46.923</b>	<b>17.571</b>
<b>Ajustes del resultado</b>	<b>12.961</b>	<b>51.352</b>
a) Amortización del inmovilizado (Notas 8 y 9)	219	186
b) Otros ajustes del resultado	12.742	51.166
1. Variación de valor inversiones inmobiliarias (Nota 23.f)	(2.773)	24.139
2. Variación depreciación de existencias y provisiones de tráfico (Nota 23.j)	(7.404)	10.463
3. Ingresos financieros (Nota 23.g)	(1.993)	(2.012)
4. Gastos financieros (Nota 23.g)	27.996	20.698
5. Resultados entidades método de la participación	(2.576)	(1.755)
6. Otros	(508)	(367)
<b>Cambios en el capital corriente</b>	<b>10.770</b>	<b>20.965</b>
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes (Notas 13 y 14)	(101)	21.464
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes (Nota 20)	10.871	(499)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>6.670</b>	<b>(503)</b>
a) Cobro de dividendos (Nota 11)	1.530	1.563
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	5.140	(2.066)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>77.324</b>	<b>89.385</b>
<b>Pago por inversiones:</b>	<b>(8.598)</b>	<b>(21.143)</b>
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	(7.814)	(20.852)
c) Otros activos financieros	(784)	(291)
<b>Cobros por desinversiones:</b>	<b>132</b>	<b>154</b>
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	-	113
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	-	25
c) Otros activos financieros (Nota 14.2)	132	16
<b>Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>	<b>2.788</b>	<b>2.216</b>
a) Cobros de intereses (Nota 14.2)	1.836	378
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	952	1.838
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN</b>	<b>(5.678)</b>	<b>(18.773)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>	<b>(54)</b>	<b>(213)</b>
b) Amortización (Nota 16)	(54)	-
c) Adquisición (Nota 16)	-	(213)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>	<b>(41.211)</b>	<b>3.168</b>
a) Emisión	117.579	34.253
b) Devolución y amortización	(158.790)	(31.085)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio (Notas 3 y 17)</b>	<b>(42.480)</b>	<b>(42.252)</b>
<b>Otros flujos de efectivo de actividades de financiación</b>	<b>(22.155)</b>	<b>(14.141)</b>
a) Pagos de intereses	(23.063)	(15.121)
b) Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación	908	980
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(105.900)</b>	<b>(53.438)</b>
<b>EFEECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS</b>	<b>-</b>	<b>(2)</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>(34.254)</b>	<b>17.172</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>52.821</b>	<b>35.649</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>18.567</b>	<b>52.821</b>

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2024.

# Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

## 1) Actividad del Grupo Realía

Las Sociedades del Grupo y asociadas detalladas en los Anexos I y II, respectivamente, se dedican, fundamentalmente, a las actividades de promoción y explotación de negocios inmobiliarios. Durante el ejercicio 2024, dichas actividades se han desarrollado en España y Rumanía.

La Sociedad dominante se constituyó el 14 de agosto de 1997 como consecuencia de la escisión de Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.A. (PRODUSA) en Produsa Este, S.L. y Produsa Oeste, S.L. Con fecha 13 de abril de 2000 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima y cambió su denominación a Realía Business, S.A. con fecha 16 de junio de 2000. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en Paseo de la Castellana nº 216 de Madrid.

Con fecha 5 de febrero de 2007, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la reestructuración del Grupo Realía, mediante la constitución de una nueva Sociedad denominada "Realía Patrimonio, S.L.U." cuyo único socio es la propia Realía Business, S.A., y a la que se aporta la actividad patrimonial del Grupo Realía. La información exigida legalmente en relación con esta operación se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 2007.

El objeto social y actividad principal de la Sociedad Dominante desde su constitución ha consistido en el desarrollo de todas aquellas actividades dirigidas a la adquisición, enajenación, gravamen, arrendamiento, promoción, construcción, urbanización, parcelación y explotación, por cualquier título admitido en derecho, de toda clase de bienes y derechos de naturaleza inmobiliaria, rústicos o urbanos.

## 2) Bases de presentación de los estados financieros consolidados

### a) Bases de presentación

Los estados financieros consolidados del Grupo Realía Business (en adelante Grupo Realía) del ejercicio 2024, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el perímetro de consolidación del Grupo Realía (que se detallan en los Anexos I y II), son formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en su Consejo de Administración del 24 de febrero de 2025.

Estos estados financieros consolidados han sido formulados de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo Realía al 31 de diciembre de 2024 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros consolidados del Grupo del ejercicio 2024 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen los estados financieros consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Los estados financieros consolidados del Grupo correspondientes al ejercicio 2023, formulados de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), fueron aprobados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 27 de junio de 2024. Los estados financieros consolidados del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2024, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Socios o Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichos estados financieros serán aprobados sin ninguna modificación.

#### **b) Moneda de valoración**

Los presentes estados financieros se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 4.x.

#### **c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo.

En los estados financieros consolidados del Grupo correspondientes al ejercicio 2024 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas ratificadas posteriormente por sus Administradores para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- El valor razonable de determinados activos no cotizados. (Notas 4.c y f).
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 4.p y q)
- El importe de determinadas provisiones (Notas 4.m)
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Notas 4.i y 4.k)
- La vida útil de los activos intangibles y materiales (Notas 4.a y 4.b).

Para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo, se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo a 31 de diciembre de 2024 (Notas 4.c, 4.f, 10 y 13).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2024 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

#### **d) Impacto del periodo post-COVID-19 en la actividad del Grupo**

La era post-covid ha dejado un nuevo escenario con el nacimiento y aceleración de nuevas tendencias en el mundo empresarial, como digitalización, teletrabajo, comercio electrónico, etc., que han incidido en el mercado y requerido la adaptación del mundo empresarial.

#### **e) Principios de consolidación**

##### **i) Sociedades dependientes**

La consolidación ha sido realizada por el método de integración global para las sociedades dependientes indicadas en el Anexo I, en las que Realía Business, S.A. ejerce el control de las políticas financieras y operativas de una entidad, directamente o a través de otras sociedades controladas a su vez por ella.

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades consolidadas se presenta en el capítulo "Intereses minoritarios" del patrimonio neto del estado de situación financiera consolidado adjunto y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, respectivamente.

## **ii) Negocios en gestión conjunta**

Durante los ejercicios 2024 y 2023 el Grupo ha desarrollado negocios de gestión conjunta mediante la participación en una comunidad de bienes que se han integrado en los estados financieros consolidados adjuntos en función del porcentaje de participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos derivados de las operaciones realizadas por las mismas, eliminando los saldos recíprocos en activos y pasivos, así como, los ingresos, gastos y resultados no realizados frente a terceros (Anexo III).

## **iii) Sociedades asociadas**

Las sociedades relacionadas en el Anexo II en las que Realía Business, S.A. no ejerce control pero tiene una influencia significativa, se incluyen en el estado de situación financiera consolidado adjunto en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas", al valor teórico contable de la participación actualizando sus activos a valor razonable. La participación en el resultado neto de impuestos del ejercicio de estas sociedades figura en el epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de la participación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

## **iv) Operaciones entre empresas del Grupo**

En las transacciones entre sociedades consolidadas, se eliminan los resultados por operaciones internas, difiriéndose hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo. Los trabajos efectuados por el Grupo para su propio inmovilizado se reconocen por su coste de producción, eliminándose los resultados intragrupo. Se han eliminado de los estados financieros consolidados, los créditos y débitos entre las sociedades comprendidas en el conjunto consolidable, así como los ingresos y gastos internos en dicho conjunto.

## **f) Diferencias de primera consolidación**

Desde el 1 de enero de 2004, fecha de transición del Grupo a las NIIF-UE, en la fecha de una adquisición, los activos y pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cuando existe un defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición), se revisan las valoraciones de los activos netos y, en su caso, dicho defecto se imputa a resultados en el período de adquisición.

## **g) Variaciones en el perímetro de consolidación**

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Realía (formado por Realía Business, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2024 y 2023 han sido las siguientes:

### *Entradas al perímetro de consolidación*

Durante los ejercicios 2024 y 2023 no se produjo ninguna entrada al perímetro de consolidación del Grupo Realía.

### *Salidas del perímetro de consolidación*

Durante el ejercicio 2024 no se ha producido ninguna salida del perímetro de consolidación del Grupo Realía. En el ejercicio 2023 se produce la salida del perímetro de consolidación del Grupo Realía de las sociedades Boane-2.003, S.A.U. y Hermanos Revilla, S.A. debido a sendos procesos de fusión por absorción que se detallan en la variación del perímetro de consolidación del ejercicio 2023.

### *Variaciones del perímetro de consolidación*

Ejercicio 2024:

- En los meses de marzo y noviembre de 2024 el socio único realizó en Guillena Golf, S.A.U. dos aportaciones dinerarias por importe de 250 miles de euros cada una de ellas, con el objetivo de dotar de liquidez y reponer

pérdidas de ejercicios anteriores. Estas operaciones no han supuesto ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.

Ejercicio 2023:

- En el mes de febrero de 2023 el socio único realizó en Guillena Golf, S.A.U. una aportación dineraria por importe de 250 miles de euros, con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores. Esta operación no supuso ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.
- Con fecha 17 de mayo de 2023, adquirió firmeza el auto de adjudicación a Realia Business S.A. de la participación de Reyal Urbis, S.A. en Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000 S.L.U. (1.004 participaciones representativas del 29,99% del capital social) y los derechos y obligaciones derivados del contrato de crédito que tiene con la misma. Tras esta adquisición la Sociedad dominante alcanzó el 96,69% del capital social. La inversión total realizada fue de 3.238 miles de euros (1 euro por la participación y 3.238 miles de euros por el contrato de crédito), de forma que se incrementó el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 66,70% al 96,69%. Esta operación supuso un decremento en el epígrafe de intereses minoritarios por importe de 10.180 miles de euros.
- Con fecha 21 de junio de 2023, Realia Business S.A. adquirió las acciones de Inmuebles Carpe, S.A. en la empresa Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2.000, S.L.U. (111 participaciones representativas del 3,32% del capital social) y los derechos y obligaciones derivados del contrato de crédito que tiene con la misma. Tras esta adquisición la Sociedad dominante alcanzó el 100% del capital social. La inversión total realizada fue de 353 miles de euros (1 euro por la participación y 353 miles de euros por el contrato de crédito), de forma que se incrementa el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 96,69% al 100%. Esta operación supuso un decremento en el epígrafe de intereses minoritarios por importe de 1.126 miles de euros.
- Con fecha 13 de julio de 2023 se fusionaron, con efectos 1 de enero 2023, las sociedades Hermanos Revilla, S.A. como sociedad absorbente y Boane-2.003, S.A.U. como sociedad absorbida. De esta forma Boane-2003, S.A.U. causó baja en el perímetro de consolidación. Esta operación no supuso ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad Hermanos Revilla, S.A. en el Grupo.
- Con fecha 7 de septiembre de 2023 se fusionaron, con efectos 1 de enero 2023, las sociedades Planigesas, S.A. como sociedad absorbente y Hermanos Revilla, S.A. como sociedad absorbida. De esta forma Hermanos Revilla, S.A., que en el ejercicio 2022 se integraba al 87,76 %, causó baja en el perímetro de consolidación. Esta operación supuso también, el cambio de porcentaje de integración de la sociedad Planigesas, S.A. en el Grupo, pasando a integrar en un 87,40% cuando hasta este momento lo hacía al 76,00 %. El impacto conjunto de la fusión de Boane-2.003, S.A.U. y Hermanos Revilla, S.A. en Planigesas, S.A. en el patrimonio neto del Grupo fue de una disminución de 165 miles de euros por los gastos de ambas operaciones, 144 miles de euros en la dominante y 21 miles de euros en minoritarios. Así mismo y como consecuencia de esta operación, se produjo un traspaso de reservas de minoritarios a dominante por importe de 865 miles de euros.

#### ***h) Fechas de cierre del ejercicio***

La fecha de cierre de los estados financieros de las sociedades que componen el Grupo Realia es el 31 de diciembre.

#### ***i) Comparación de la información***

La información contenida en los estados financieros consolidados correspondiente al ejercicio 2023 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

#### ***j) Cambios en criterios contables***

Durante el ejercicio 2024 no se han producido cambios significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2023.

#### ***k) Corrección de errores***

En la elaboración de los estados financieros consolidados adjuntos no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en los estados financieros consolidados del ejercicio 2023.

### 3) Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2024 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	2024
Reserva legal	1.033
A compensar resultados negativos ejercicios anteriores	9.293
<b>Total</b>	<b>10.326</b>

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad Dominante ha distribuido un dividendo a cargo de reservas de libre disposición por importe de 0,05 euros por acción aprobado en la Junta General de Accionistas de 27 de junio de 2024, lo que ha supuesto una salida de caja de 40.555 miles de euros.

### 4) Normas de valoración

En la elaboración de los estados financieros consolidados del Grupo Realia correspondientes al ejercicio 2024 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

#### a) *Activos intangibles*

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos intangibles se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	Coefficientes de Amortización
Aplicaciones informáticas	33,33%

#### b) *Inmovilizado material*

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran a su precio de adquisición o coste de producción. Algunos de los bienes del inmovilizado material reflejan el efecto de la actualización practicada al amparo del Real Decreto ley 7/1996, de 7 de junio.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones

tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	<b>Coeficientes de Amortización</b>
Edificios (en alquiler y uso propio) y otras construcciones	1% – 4%
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4% – 25%
Otro inmovilizado	5% – 25%

Los activos en construcción destinados a la producción o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. El coste incluye los honorarios profesionales. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

### **c) Inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del período y no son objeto de amortización anual. Corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del período en que se producen, registrándolo en el epígrafe de “Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Dichos resultados no se incluyen en el resultado de explotación dado que las variaciones de valor no están directamente relacionadas con la gestión de la actividad.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina semestralmente tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las hipótesis clave utilizadas para determinar el valor razonable de estos activos y su análisis de sensibilidad se explican en la Nota 10.

### **d) Deterioro de valor del valor del inmovilizado intangible y material**

A la fecha de cada cierre, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos intangibles y materiales para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro del valor (si la hubiera). En el caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (o la unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

### **e) Arrendamientos**

#### **i) Grupo como arrendatario**

El Grupo aplica un único modelo de reconocimiento y valoración para todos los arrendamientos en los que opera como arrendatario, excepto para los activos de bajo valor y los arrendamientos a corto plazo.

- *Derechos de uso*

El Grupo reconoce los derechos de uso al inicio del arrendamiento. Es decir, la fecha en que el activo subyacente está disponible para su uso. Los derechos de uso se valoran al coste, menos la amortización acumulada y pérdidas por deterioro, y se ajustan por cualquier cambio en la valoración de los pasivos por arrendamiento asociados. El coste inicial de los derechos de uso incluye el importe de los pasivos por arrendamiento reconocidos, los costes directos iniciales y los pagos por arrendamiento realizados antes de la fecha de comienzo del arrendamiento. Los incentivos recibidos se descuentan del coste inicial.

Los derechos de uso se amortizan linealmente por el menor de la vida útil estimada y el plazo del arrendamiento. Sin embargo, si el Grupo estima que es razonablemente cierto obtener la propiedad del activo arrendado al final del plazo del arrendamiento o ejercitar la opción de compra, los derechos de uso se amortizarían en función de la vida útil del activo. Los derechos de uso están sujetos al análisis del deterioro.

Los contratos de arrendamiento del Grupo no incluyen obligaciones de desmantelamiento u obligaciones de restauración.

• *Pasivos por arrendamiento*

Al inicio del arrendamiento, el Grupo reconoce los pasivos por arrendamiento por el valor actual de los pagos por arrendamiento que se realizarán durante el plazo del arrendamiento. Los pagos por arrendamiento incluyen pagos fijos (incluidos los pagos que contractualmente se podrían calificar como variables, pero que en esencia son fijos) menos los incentivos por arrendamiento, pagos variables que dependen de un índice o un tipo y los importes que se espera que se paguen en concepto de garantías de valor residual. Los pagos por arrendamiento variables que no dependen de un índice o una tasa se reconocen como gastos del período en el que se produce el evento o condición que desencadena el pago.

Cuando se calcula el valor actual de los pagos por arrendamiento, el Grupo utiliza el tipo de interés incremental a fecha de inicio del arrendamiento si el tipo de interés implícito en el arrendamiento no puede determinarse fácilmente. Después de la fecha de inicio, el importe de los pasivos por arrendamiento se incrementa para reflejar la acumulación de intereses y se reduce por los pagos por arrendamiento realizados. Además, se valorará nuevamente el pasivo por arrendamiento si se realiza una modificación, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos por arrendamiento fijo en esencia o un cambio en la evaluación para comprar el activo subyacente. El pasivo también se incrementa si se produce un cambio en los pagos por arrendamiento futuros procedente de un cambio en el índice o una tasa usados para determinar esos pagos.

• *Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor*

El Grupo aplica la exención de reconocimiento del arrendamiento de corto plazo a aquellos arrendamientos que tienen un plazo del arrendamiento de 12 meses o menos a partir de la fecha de inicio y no tienen opción de compra. También aplica la exención de reconocimiento de activos de bajo valor a los arrendamientos de equipos de oficina que se consideran de bajo valor. Los pagos por arrendamientos en arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen como gastos lineales durante el plazo del arrendamiento.

• *Juicios aplicados en la determinación del plazo del arrendamiento de los contratos con opción de renovación*

El Grupo determina el plazo del arrendamiento como el plazo no cancelable de un arrendamiento, al que se añaden los períodos opcionales de prorrogar el arrendamiento, si es razonablemente cierto que esa opción se ejerza. También se incluyen los períodos cubiertos por la opción de rescindir el arrendamiento, si es razonablemente cierto que no se ejercerá esa opción.

El Grupo tiene la opción, en virtud de algunos de sus contratos, de arrendar los activos por plazos adicionales. El Grupo evalúa si es razonablemente cierto ejercer la opción de renovar. Es decir, considera todos los factores pertinentes que crean un incentivo económico para renovar. Después de la fecha de inicio, el Grupo reevalúa el plazo del arrendamiento si hay un evento significativo o un cambio en las circunstancias que esté bajo su control y afecte a su capacidad para ejercer, o no ejercer, la opción de renovación.

ii) Grupo como arrendador operativo

Si el contrato no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, el arrendamiento se clasifica como operativo. El ingreso que genera el contrato se contabiliza linealmente

durante el contrato y se incluye como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias en la medida que tiene una naturaleza operativa. Los costes directos que se incurren en la firma de un contrato de arrendamiento se incorporan como un mayor valor del activo arrendado y se amortizan durante el periodo de arrendamiento con el mismo criterio que los ingresos. Los pagos contingentes se reconocen como ingresos en el periodo que se devengan.

### iii) Permutas de activos

Se entiende por “permuta de activos” la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere (riesgo, calendario e importe) de la configuración de los del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta se ve modificado como consecuencia de la operación.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

### **f) Existencias**

Este epígrafe del estado de situación financiera consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

1. Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio.
2. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad.
3. Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación servicios.

El Grupo considera que sus existencias no cumplen los requisitos de la NIC 40 para su consideración como inversiones inmobiliarias. Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o a su valor de realización, si éste fuera menor. Al comienzo de las obras de la promoción, el coste activado en los terrenos se traspa a promociones en curso, comenzando el desarrollo de la misma.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, financieros, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir de “Promociones en curso de ciclo largo” a “Promociones en curso de ciclo corto” los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones para las que la fecha prevista de terminación de la construcción no supere los 12 meses. Asimismo, se transfiere de “Promociones en curso de ciclo corto” a “Promociones terminadas” los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

El coste de los terrenos y solares y las obras en curso se ajusta a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. Asimismo, las promociones inmobiliarias se presentan por el coste minorando, en su caso, por la provisión necesaria para reducir aquéllas a su valor estimado de realización.

El valor en libros de las existencias del Grupo se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2024, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo ha encargado a expertos independientes la determinación del valor razonable de las existencias aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales.

El método residual dinámico es el método básico, esencial y fundamental que se usa en la valoración de suelos y terrenos, siendo el método más ampliamente aceptado por los agentes participantes en el mercado inmobiliario. No obstante, al utilizar en su esquema de funcionamiento diferentes variables, los datos a utilizar como variables, deben ser extraídos directamente del mercado, mediante la utilización de manera instrumental del método de comparación.

Mediante la aplicación del método de comparación, se obtienen, a través de un análisis del mercado inmobiliario basado en informaciones concretas, los datos comparables necesarios para aplicar como variables dentro del método residual dinámico. En la selección indicada se ha contrastado previamente los valores de aquellas variables que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplen las condiciones exigidas en la definición de valor razonables, como los que pudieran incluir elementos especulativos o que recojan condiciones particulares y propias de un agente específico y que estén alejadas de la realidad del mercado. Una vez definidas, determinadas y concretadas las variables a usar en el método residual dinámico; el valor del suelo a fecha presente día de hoy se calcula considerando los flujos futuros asociados al desarrollo y promoción de dicho suelo, tanto cobros como pagos, en base hipótesis de precios de mercado (fundamentalmente en precios de venta y de construcción) y periodos de urbanización, construcción y comercialización conforme a las circunstancias propias de cada caso concreto.

En cualquier caso, la situación actual del mercado residencial podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de las existencias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

#### **g) Deudores comerciales**

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes dudosos estimados.

#### **h) Anticipos de clientes**

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta por la entrega de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del estado de situación financiera consolidado al cierre del ejercicio.

#### **i) Activos financieros**

Los activos financieros se valoran en su reconocimiento inicial a valor razonable, posteriormente, se valoran 1) a coste amortizado, 2) a valor razonable con cambios en el patrimonio neto o 3) a valor razonable con cambios en el resultado, dependiendo de:

- a) modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y
- b) de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero

Un activo deberá valorarse por el criterio del coste amortizado si se cumplen dos condiciones;

- a) El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales
- b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Un activo financiero deberá medirse a valor razonable con cambios en el patrimonio neto si se cumplen las dos condiciones siguientes:

a) el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros y

b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Por último, un activo financiero se medirá a valor razonable con cambios en resultados cuando no se cumplan las condiciones para la aplicación a coste amortizado o a valor razonable con cambios en patrimonio neto.

#### **Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)**

La categoría más relevante para el Grupo es la de Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda) e incluyen las cuentas a cobrar comerciales, créditos a empresas asociadas y fianzas.

Para esta categoría, el Grupo mide los activos financieros al coste amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener activos financieros para cobrar flujos de efectivo contractuales.
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre la cantidad del principal pendiente.

Los activos financieros a coste amortizado se miden posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, modifica o deteriora.

#### **Cancelación**

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja inicialmente (por ejemplo, se cancela en los estados financieros consolidados del Grupo) cuando:

- Han expirado los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo, o
- El Grupo ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos sin dilación a un tercero bajo un acuerdo de transferencia; y el Grupo (a) ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b) no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del mismo.

Cuando el Grupo ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo o ha asumido la obligación de transferirlos, evalúa si ha retenido los riesgos y beneficios de la propiedad y en qué medida los ha retenido. Cuando no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni tampoco ha transferido el control del mismo, el Grupo sigue reconociendo el activo transferido sobre la base de su implicación continuada en el mismo. En este caso, el Grupo también reconoce el pasivo asociado. El activo transferido y el pasivo asociado se valoran de acuerdo a un criterio que refleje los derechos y obligaciones que el Grupo ha retenido.

Cuando la implicación continuada se deba a una garantía sobre los activos transferidos, se valora al menor entre el valor contable original del activo y el importe máximo de la contraprestación que el Grupo podría tener que pagar por la garantía.

#### **Deterioro de los activos financieros**

El Grupo aplica el modelo simplificado de pérdida esperada para los activos financieros (cuentas a cobrar comerciales, los activos por contratos y las cuentas a cobrar por arrendamientos). Por lo tanto, el Grupo no hace un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una provisión para pérdidas

basada en las pérdidas crediticias esperadas de por vida en cada fecha de reporte. El Grupo calcula la pérdida esperada considerando el riesgo o la probabilidad de que se produzca una pérdida crediticia atendiendo a la posibilidad de que esta se produzca y a la posibilidad de que no se produzca.

#### ***j) Pasivo financiero y Patrimonio Neto***

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

#### ***Diferencias de conversión***

La conversión a euros de los estados financieros de sociedades extranjeras expresadas en otra moneda se ha realizado, en general, según el tipo de cambio de cierre a excepción de:

- Capital y reservas que se han convertido a los tipos de cambio históricos.
- Las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias de las sociedades extranjeras, tanto dependientes como asociadas, que se han convertido aplicando los tipos de cambio medios del periodo.
- Para la conversión del resto de partidas de activos y pasivos se ha aplicado el tipo de cierre.

Las diferencias de conversión de las sociedades extranjeras del perímetro de consolidación, que han aplicado el método del tipo de cambio de cierre en el epígrafe "Ajustes por valoración" del Patrimonio Neto del estado de situación financiera consolidado adjunto, las cuales no son significativas.

#### ***Instrumentos de capital***

Los instrumentos de capital emitidos por el Grupo se registran por el importe recibido en el patrimonio neto minorados por los costes directos de emisión.

#### ***Préstamos bancarios***

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el periodo en que se producen.

#### ***Acreedores comerciales***

- Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

#### ***k) Instrumentos financieros derivados y de cobertura***

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados tales como contratos de swaps de tipos de interés para la cobertura del riesgo de tipo de interés. Estos instrumentos financieros derivados son registrados inicialmente por su valor razonable a la fecha en que se contrata el derivado y son posteriormente valorados a su valor razonable. Los derivados se contabilizan como activos cuando el valor razonable es positivo y como pasivos cuando el valor razonable es negativo.

Cualquier pérdida o ganancia proveniente de cambios en el valor razonable de los derivados que no cumplen los requisitos para contabilizarlos como de cobertura se llevan directamente a ganancia o pérdida neta del ejercicio.

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

- Coberturas del valor razonable, cuando cubren la exposición a cambios en el valor razonable de un activo o un pasivo registrados;
- Coberturas de flujos de efectivo, cuando cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que es atribuible bien a un riesgo concreto asociado con un activo o pasivo, o bien a una transacción prevista;
- Coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero.

Al principio de la relación de cobertura, el Grupo designa y documenta la relación de cobertura a la que se desea aplicar la contabilización de coberturas, el objetivo de gestión de riesgo y la estrategia para acometer la cobertura. La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida o transacción cubierta, la naturaleza del riesgo que se está cubriendo y cómo la entidad va a evaluar la eficacia del instrumento de cobertura para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable de la partida cubierta o en los flujos de efectivo atribuibles al riesgo cubierto. Se espera que dichas coberturas sean altamente efectivas para compensar cambios en el valor razonable o flujos de efectivo, y se evalúan de forma continua para determinar si realmente han sido altamente efectivas a lo largo de los periodos financieros para los que fueron designadas.

Las coberturas que cumplen los estrictos criterios para la contabilización de coberturas se contabilizan del siguiente modo:

#### Coberturas del valor razonable

Las coberturas del valor razonable son coberturas de la exposición del Grupo a los cambios del valor razonable de un activo o pasivo reconocido, o de un compromiso en firme no reconocido, o de una parte identificada de ese activo, pasivo o compromiso en firme, que es atribuible a un riesgo particular y puede afectar al beneficio o pérdida. Para coberturas del valor razonable, el valor en libros de la partida cubierta se ajusta por las ganancias y pérdidas atribuibles al riesgo cubierto, el derivado se vuelve a valorar a su valor razonable, y las ganancias y pérdidas de los dos se registran en resultados.

Cuando un compromiso en firme no reconocido se designa como partida cubierta, los sucesivos cambios en el valor razonable de la obligación en firme atribuibles al riesgo cubierto se reconocen como un activo o pasivo con la correspondiente ganancia o pérdida reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias separada consolidada. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos de cobertura también se reconocen como ganancia o pérdida.

El Grupo cesa la contabilización de la cobertura a valor razonable si el instrumento de cobertura vence o se vende, se termina o se ejercita, ya no cumple los criterios para la contabilización de la cobertura o el Grupo revoca la designación.

#### Cobertura de flujos de efectivo

Las coberturas de flujos de efectivo son coberturas de la exposición a la variación en los flujos de efectivo que es atribuible a un riesgo concreto asociado a un activo o pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable, y puede afectar a la ganancia o pérdida. La parte efectiva de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura se reconoce directamente en el patrimonio neto, mientras que la parte inefectiva se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias separada consolidada.

Los importes registrados en el patrimonio neto se transfieren a la cuenta de pérdidas y ganancias separada consolidada cuando la transacción cubierta afecta a ganancias o pérdidas, como cuando un ingreso o gasto financiero cubierto es reconocido, o como cuando se produce una venta o compra prevista. Cuando la partida cubierta es el coste de un activo o pasivo no financiero, los importes registrados en el patrimonio neto se traspasan al valor en libros inicial del activo o pasivo no financiero.

Si ya no se espera que ocurra la transacción prevista, los importes previamente registrados en el patrimonio neto se traspasan a la cuenta de pérdidas y ganancias separada consolidada. Si un instrumento de cobertura vence o se vende, termina o se ejercita sin reemplazarse o renegociarse, o si su designación como cobertura se revoca, los importes previamente reconocidos en el patrimonio neto permanecen en el mismo hasta que la transacción prevista ocurra. Si no se espera que ocurra la transacción relacionada, el importe se lleva a la cuenta de pérdidas y ganancias separada consolidada.

#### ***l) Acciones de la Sociedad Dominante***

La totalidad de las acciones propias de la Sociedad Dominante se presentan minorando el Patrimonio Neto. A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante ya no tiene acciones en autocartera, ya que en noviembre de 2024 se efectuó la reducción de capital social de Realia Business, S.A. mediante la amortización del total de las acciones propias (9.176.469 acciones por un valor nominal de 0,24 euros), según lo aprobado en la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2024. A 31 de diciembre de 2023 tenía 9.176.469 acciones propias cuyo coste de adquisición ascendía a 7.526 miles de euros (0,82 €/acción) (véase Nota 16).

#### ***m) Provisiones***

Los estados financieros consolidados del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

Las provisiones que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para los cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, otros costes y la garantía decenal establecida en la regulación española para empresas inmobiliarias, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

#### ***n) Indemnizaciones por despido***

De acuerdo con la legislación vigente, las sociedades están obligadas al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales sin causa justificada. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

#### ***o) Planes de pensiones y obligaciones similares***

Las Sociedades Realia Business, S.A. y Realia Patrimonio, S.L.U. mantienen un compromiso con los empleados de la misma que tienen al menos 1 mes de antigüedad, formalizado a través de un plan de pensiones externalizado de aportación definida en relación con prestaciones en forma de capital. Desde junio de 2017, el Plan de Pensiones está adscrito a Pensions Caixa 97, F.P., siendo las entidades gestora y depositaria Vida Caixa, S.A.U. de Seguros y Reaseguros y Cecabank respectivamente. Desde 2022, y en base al “principio de no discriminación” establecido en la ley 12/2022 de 30 de junio, la aportación anual consiste en el 1% de su retribución fija anual desde el cumplimiento del mes de antigüedad y hasta el cumplimiento de los dos años, momento a partir del cual la aportación a realizar es del 7% de la retribución fija anual más el 3% de la retribución variable anual, excluyendo las cantidades percibidas como incentivos o comisiones. Dichos compromisos por pensiones se encuentran cubiertos con una póliza de seguro para las aportaciones superiores a los límites establecidos por la Ley 35/2006. No existen otros planes de pensiones ni compromisos adicionales.

#### ***p) Impuesto sobre Sociedades***

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el Impuesto sobre Beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio y la variación en los activos y pasivos por impuestos diferidos.

El gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando los

tipos fiscales vigentes a la fecha de cierre del ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases impositivas correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el estado de situación financiera y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales impositivas. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales impositivas derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

Además de lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.
2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes; efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Asimismo, a nivel consolidado se consideran también las diferencias que puedan existir entre el valor consolidado de una participada y su base fiscal. En general estas diferencias surgen de los resultados acumulados generados desde la fecha de adquisición de la participada, de deducciones fiscales asociadas a la inversión y de la diferencia de conversión, en el caso de las participadas con moneda funcional distinta del euro. Se reconocen los activos y pasivos por impuestos diferidos originados por estas diferencias salvo que, en el caso de diferencias impositivas, la inversora pueda controlar el momento de reversión de la diferencia y en el caso de las diferencias deducibles, si se espera que dicha diferencia revierta en un futuro previsible y sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente.

Con fecha 18 de enero de 2024 el Tribunal Constitucional (TC) dictó Sentencia que declaró 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 fueron: la fijación de topes más severos para la compensación de bases impositivas 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 impositiva los deterioros de participaciones que hayan sido deducidos en ejercicios anteriores.

Posteriormente, la Ley 7/2024 de 20 de diciembre, ha modificado la Ley del Impuesto sobre Sociedades introduciendo de nuevo las medidas que habían sido declaradas inconstitucionales.

Asimismo, la Ley 7/2024 citada en el párrafo anterior, amplía para los ejercicios 2024 y 2025, la medida temporal en la determinación de la base impositiva en régimen de consolidación fiscal que limitaba la incorporación al Grupo de las bases negativas al 50% en el ejercicio 2023. El importe de las bases negativas individuales no incluidas se integrarán en la base impositiva del Grupo por partes iguales en cada uno de los 10 primeros periodos impositivos que se inicien en 2024, 2025 y 2026.

#### **q) Régimen fiscal en España**

Desde el ejercicio 2007, el Grupo tributa en régimen de consolidación fiscal, el cual está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75% del capital (véase Anexo I).

El número del Grupo fiscal es el 135/07. En el ejercicio 2024 se ha incorporado al Grupo Fiscal la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000 S.L.U y en 2023, se incorporó la sociedad Servicios Índice, S.A. y causaron baja por fusión las sociedades Hermanos Revilla S.A. y Boane 2003 S.A.U.

**r) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes al efectivo**

El efectivo y otros medios líquidos equivalentes comprenden el efectivo en caja, en bancos y los depósitos a corto plazo con una fecha de vencimiento o disposición de tres meses o inferior y que no están sujetos a variaciones significativas en el tipo de interés.

**s) Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

Los ingresos por venta de terrenos y solares se reconocen en el momento de transferencia de los riesgos y beneficios al comprador, que normalmente coincide con la escrituración y traspaso de la propiedad.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

**a) Costes por intereses**

Los costes de financiación directamente imputables a la construcción de las inversiones inmobiliarias y existencias del Grupo, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Durante los ejercicios 2024 y 2023 no se han activado gastos financieros en existencias.

Los demás costes de financiación se reconocen en resultados en el período en que se incurren, conforme a su devengo financiero y por aplicación del método de coste efectivo.

**b) Resultado de explotación**

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas, del resultado por variación de valor de inversiones inmobiliarias y los resultados financieros.

**c) Estado de flujos de efectivo consolidado**

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

**d) Activos no corrientes mantenidos para la venta**

La Sociedad Dominante clasifica un activo no corriente como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses. Estos activos se valoran por el menor entre su valor en libros o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada estado de situación financiera se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor en libros no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda según su naturaleza.

**e) Saldos y transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional del Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en “moneda extranjera” y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

En la fecha de cada estado de situación financiera, los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se reconvierten según los tipos vigentes en la fecha del estado de situación financiera. Los activos y pasivos no monetarios registrados al valor razonable denominados en monedas extranjeras se convierten según los tipos vigentes en la fecha en que se determinó el valor razonable. Los beneficios y las pérdidas procedentes de la reconversión se incluyen en los resultados netos del ejercicio, excepto las diferencias de cambio derivadas de activos y pasivos no monetarios, en cuyo caso las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto.

El contravalor en euros de los activos y pasivos totales en moneda extranjera mantenidos por el Grupo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 corresponden en su totalidad a la sociedad del Grupo Realía Contesti, S.R.L., no siendo significativos.

**f) Activos y pasivos corrientes**

El Grupo ha optado por presentar los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Existencias (Nota 13)	279.387	286.428
<b>Total activos corrientes</b>	<b>279.387</b>	<b>286.428</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	6.639	1.256
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>6.639</b>	<b>1.256</b>

**g) Costes repercutidos a inquilinos**

El Grupo considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos, que en los ejercicios 2024 y 2023 han ascendido a 18.990 y 19.381 miles de euros, respectivamente, se encuentra registrada en el epígrafe “Otros ingresos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 23.b).

#### **h) Ventas de patrimonio inmobiliario**

El Grupo registra el resultado de las ventas de patrimonio inmobiliario en el epígrafe “Resultado variación valor inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, reflejando como resultado del ejercicio la diferencia entre el precio de venta del activo y la última valoración obtenida del experto independiente. Adicionalmente, cualquier ajuste derivado de la venta de un activo realizado en ejercicios anteriores, se reflejan en el epígrafe “Resultado variación valor inversiones inmobiliarias” o “Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias”, en función de la norma aplicada por el Grupo en el momento en que se produjo la venta, ya sea “valor razonable” o “valor histórico” (NIC 40).

En los ejercicios 2024 y 2023 no ha habido movimientos de ventas de patrimonio inmobiliario. Se ha registrado en el epígrafe “Resultado variación valor inversiones inmobiliarias” un importe positivo de 2.773 miles de euros procedentes del cambio de valor razonable de los activos por la valoración realizada por un experto independiente. Durante el ejercicio 2023, el Grupo reflejó en el epígrafe “Resultado variación valor inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta un importe negativo de 24.139 miles de euros procedentes del cambio de valor razonable de los activos por la valoración realizada por un experto independiente.

#### **5) Normas e interpretaciones contables**

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio ha tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea, cuando entren en vigor, si le son aplicables. Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en función de los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus estados financieros consolidados.

#### **6) Beneficio básico y diluido por acción**

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	2024	2023
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Dominante (miles de euros)	36.425	24.702
Número medio ponderado de acciones en circulación (Nota 16)	811.089.229	811.089.229
Beneficio básico por acción (euros)	0,045	0,030

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el beneficio diluido por acción es el mismo que el beneficio básico por acción, ya que no existen obligaciones o acciones que pudieran convertirse potencialmente en ordinarias.

#### **7) Información por segmentos**

##### **a) Criterios de segmentación**

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

##### *Segmentos principales de negocio*

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Realía Business en vigor al cierre de los ejercicios 2024 y 2023; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2024 y 2023 el Grupo Realia centró sus actividades productivas en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

1. Promociones inmobiliarias y suelo.
2. Patrimonio en renta – Edificios terciarios y residenciales

*Segmentos secundarios – geográficos*

Por otro lado, las actividades del Grupo se ubican fundamentalmente en España, aunque el Grupo Realia Business desarrolla actividad en otro país (Rumanía).

**b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio**

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección de la Sociedad y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser distribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos, incluyendo, no obstante, los resultados por la venta de patrimonio inmovilizado. Asimismo, se incluye la proporción correspondiente de los ingresos ordinarios de negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto. El gasto del segmento debe incluir la proporción de los gastos de los negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

El resultado del segmento se presenta después de los ajustes correspondientes a intereses minoritarios.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos.

*Información de segmentos principales*

	Miles de Euros							
	Promociones Inmobiliarias y Suelo		Patrimonio en Renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<b>Ingresos:</b>								
Ventas externas (1)	43.051	62.770	90.318	89.472	-	-	133.369	152.242
Ventas entre segmentos	2.286	2.475	267	3	(2.553)	(2.478)	-	-
<b>Total ingresos</b>	<b>45.337</b>	<b>65.245</b>	<b>90.585</b>	<b>89.475</b>	<b>(2.553)</b>	<b>(2.478)</b>	<b>133.369</b>	<b>152.242</b>
<b>Resultados:</b>								
Resultado de explotación-	6.927	3.919	60.650	54.609	-	-	67.577	58.528
Variación de valor en inversiones inmobiliarias	-	-	2.773	(24.139)	-	-	2.773	(24.139)
Resultado financiero	957	2.061	(26.960)	(20.634)	-	-	(26.003)	(18.573)
Participación del resultado en empresas asociadas	-	-	2.576	1.755	-	-	2.576	1.755
Pérdidas netas por deterioro	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>7.884</b>	<b>5.980</b>	<b>39.039</b>	<b>11.591</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>46.923</b>	<b>17.571</b>
Impuesto sobre Beneficios	(2.178)	14.222	(6.200)	(6.224)	-	-	(8.378)	7.998
Intereses minoritarios	5	(36)	2.115	903	-	-	2.120	867
<b>Resultado de segmento</b>	<b>5.701</b>	<b>20.238</b>	<b>30.724</b>	<b>4.464</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36.425</b>	<b>24.702</b>

(1) Los ingresos del segmento "Patrimonio en renta" incluyen la facturación por costes repercutidos a los inquilinos (véase Nota 4.z) y otros, dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 23.a se desglosa el importe neto de la cifra de negocios por situación geográfica. Las transacciones entre segmentos se efectúan a precios de mercado.

	Miles de Euros							
	Promociones Inmobiliarias y Suelo		Patrimonio en Renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<b>Otra información:</b>								
Adiciones de activos fijos	52	192	6.704	16.959	-	-	6.756	17.151
Amortizaciones	(110)	(95)	(109)	(91)	-	-	(219)	(186)
Deterioros reconocidos en resultados:								
Inversiones Inmobiliarias	-	-	-	-	-	-	-	-
Existencias y otros activos	(7.245)	(5.208)	-	(3.045)	-	-	7.245	(8.253)
<b>Estado de situación financiera:</b>								
Activo-								
Activo por segmentos	648.039	682.836	1.569.384	1.576.974	(217.823)	(226.694)	1.999.600	2.033.116
Participaciones en empresas Asociadas	-	-	39.861	38.815	-	-	39.861	38.815
<b>Activo total consolidado</b>	<b>648.039</b>	<b>682.836</b>	<b>1.609.245</b>	<b>1.615.789</b>	<b>(217.823)</b>	<b>(226.694)</b>	<b>2.039.461</b>	<b>2.071.931</b>
Pasivo y Patrimonio Neto								
Patrimonio Neto por segmentos	555.379	592.619	851.280	820.519	(182.746)	(182.746)	1.223.913	1.230.392
Resto de pasivo por segmentos	92.660	90.217	757.965	795.270	(35.077)	(43.948)	841.539	841.539
<b>Pasivo y Patrimonio Neto total consolidado</b>	<b>648.039</b>	<b>682.836</b>	<b>1.609.245</b>	<b>1.615.789</b>	<b>(217.823)</b>	<b>(226.694)</b>	<b>2.039.461</b>	<b>2.071.931</b>

#### Información de segmentos secundarios

El cuadro siguiente muestra el desglose de determinados saldos consolidados del Grupo de acuerdo con la distribución geográfica de las entidades que los originan:

	Miles de Euros							
	Ingresos		Activos No Corrientes		Activos Totales		Adiciones a las Inversiones Inmobiliarias Inmovilizado Material y Activos Intangibles	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
España	133.369	152.242	1.664.914	1.656.857	2.036.148	2.068.460	6.756	17.151
Resto	-	-	-	-	3.313	3.471	-	-
	<b>133.369</b>	<b>152.242</b>	<b>1.664.914</b>	<b>1.656.857</b>	<b>2.039.461</b>	<b>2.071.931</b>	<b>6.756</b>	<b>17.151</b>

## 8) Activos intangibles

El movimiento habido durante los ejercicios 2024 y 2023 en las diferentes cuentas de activos intangibles ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	Activos Intangibles	
<b>Coste:</b>		
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>		<b>879</b>
Adiciones		54
Bajas		(41)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>		<b>892</b>
Adiciones		28
Bajas		(76)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>		<b>844</b>
<b>Amortización acumulada:</b>		
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>		<b>(837)</b>
Dotaciones		(23)
Bajas		41
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>		<b>(819)</b>
Dotaciones		(33)
Bajas		76
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>		<b>(776)</b>
<b>Activo intangible neto:</b>		
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>		<b>73</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>		<b>68</b>

El saldo a 31 de diciembre de 2024 y 2023 corresponde fundamentalmente a aplicaciones informáticas.

Durante los ejercicios 2024 y 2023, el Grupo ha dotado gastos por amortización por activos intangibles por importes de 33 y 23 miles de euros, respectivamente, registrándolo en el epígrafe de “Dotación a la amortización”, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los elementos totalmente amortizados que siguen en uso al 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascienden a un importe de 733 y 756 miles de euros respectivamente.

## 9) Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Construcciones Uso Propio, Planta y Equipo	Otro Inmovilizado	Total
<b>Coste:</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>485</b>	<b>3.797</b>	<b>4.282</b>
Adiciones	131	20	151
Retiros	-	(32)	(32)
Traspasos y otros	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>616</b>	<b>3.785</b>	<b>4.401</b>
Adiciones	17	85	102
Retiros	-	(134)	(134)
Traspasos y otros	7.610	-	7.610
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>8.243</b>	<b>3.736</b>	<b>11.979</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>(222)</b>	<b>(3.375)</b>	<b>(3.597)</b>
Dotaciones	(29)	(134)	(163)
Retiros	-	31	31
Traspasos	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>(251)</b>	<b>(3.478)</b>	<b>(3.729)</b>
Dotaciones	(108)	(77)	(185)
Retiros	-	134	134
Traspasos	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>(359)</b>	<b>(3.421)</b>	<b>(3.780)</b>
<b>Pérdidas por deterioro:</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>(52)</b>	<b>-</b>	<b>(52)</b>
Dotaciones	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>(52)</b>	<b>-</b>	<b>(52)</b>
Reversiones	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>(52)</b>	<b>-</b>	<b>(52)</b>
<b>Activo material neto:</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>313</b>	<b>307</b>	<b>620</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>7.832</b>	<b>315</b>	<b>8.147</b>

Dentro del epígrafe de “Construcciones de uso propio, planta y equipo” se incluyen principalmente las oficinas de Paseo de la Castellana, 216, Madrid, propiedad de Realía Patrimonio, donde actualmente se encuentra la sede de la mayoría de las empresas del Grupo, registradas por un valor de 7.610 miles de euros a 31 de diciembre de 2024. Desde el 12 de junio de 2024 la Sociedad dominante y Realía Patrimonio S.L, han dejado de utilizar las oficinas situadas Avenida Camino de Santiago 40 puesto que han trasladado su sede a Torre The Icon en Paseo de la Castellana, 216 (Madrid) . En consecuencia, se ha producido un cambio de uso del activo desde esa fecha, pasando a considerarse como como “uso propio”.

El valor razonable de los activos, “Net Asset Value”, incluidos en el detalle de “Construcciones de uso propio, planta y equipo” del Grupo al 31 de diciembre de 2024 calculado en función de valoraciones realizadas por expertos independientes, valorador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c, asciende a 7.618 miles de euros (10 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Durante los ejercicios 2024 y 2023, el Grupo ha dotado gastos por amortización de inmovilizado material por

importe de 185 y 163 miles de euros, respectivamente, de los cuales la totalidad han sido registrados en el epígrafe de “Dotación a la amortización”, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascienden a un importe de 2.772 y 2.759 miles de euros, respectivamente.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2024 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

A 31 de diciembre de 2024 el Grupo no tiene compromisos firmes de adquisición o construcción de inmovilizaciones materiales (6 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

## 10) Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para arrendamiento	Construcciones en curso y anticipos	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>1.470.694</b>	<b>38.460</b>	<b>1.509.154</b>
Adiciones	1.107	15.841	16.948
Retiros	(26)	-	(26)
Trasposos	49.601	(49.601)	-
Cambios de Valor Razonable	(25.632)	1.493	(24.139)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>1.495.744</b>	<b>6.193</b>	<b>1.501.937</b>
Adiciones	723	5.903	6.626
Retiros	-	-	-
Trasposos (*)	484	(8.094)	(7.610)
Cambios de Valor Razonable	2.773	-	2.773
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2024</b>	<b>1.499.724</b>	<b>4.002</b>	<b>1.503.726</b>
<b>Inversiones inmobiliarias:</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1.495.744	6.193	1.501.937
Saldos al 31 de diciembre de 2024	1.499.724	4.002	1.503.726

\*El importe de los trasposos corresponde al cambio a inmovilizado de “uso propio” de inversiones inmobiliarias que estaban registrados por un valor de 7.610 miles de euros por el traslado a Paseo de la Castellana, 216 de la sede del Grupo (Nota 9).

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe registrado en Cambios de Valor Razonable por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2024 ha supuesto un incremento de 2.773 miles de euros (una disminución de 24.139 miles de euros en 2023), debida únicamente a la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias recogida en el epígrafe “Resultado variación valor inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Las altas del ejercicio 2024 se han producido por las inversiones realizadas en diversos inmuebles del grupo Realía para mejorar su accesibilidad, modernizar sus instalaciones y la introducción de nuevas funcionalidades para los arrendatarios, además de mejorar su eficiencia mediante la reducción de consumos energéticos.

En este sentido, los criterios medioambientales y de sostenibilidad han incrementado en los últimos ejercicios su importancia a la hora de planificar y ejecutar las inversiones en los activos. Estas inversiones relacionadas con la mejora en la sostenibilidad de las sociedades filiales Realía Patrimonio, S.L.U. y Planiges, S.A. ha ascendido de forma conjunta en 2024 a 704 miles de euros y se ha incidido, fundamentalmente, en la mejora de la calidad del aire en el interior de los edificios y en la reducción de consumos energéticos.

También con impacto en sostenibilidad, en lo que supone de mejora en el bienestar y salud, pero impulsado en gran medida por la normativa urbanística, son importantes las mejoras que se están realizando en todo lo relacionado con mejoras de accesibilidad de los inmuebles y en las medidas de seguridad para quienes prestan servicios de mantenimiento en los edificios, sus servicios y sus instalaciones

Durante los ejercicios 2024 y 2023 no se han producido retiros de inversiones inmobiliarias significativos.

#### **a) Inmuebles para arrendamiento**

Las adiciones y traspasos más significativas del ejercicio 2024 correspondían a las siguientes operaciones:

- La filial Realía Patrimonio, S.L.U. ha activado 121 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios. Del mismo modo, Realía Patrimonio, S.L.U. ha traspasado por las obras finalizadas un importe de 4.318 miles de euros de "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento".
- La filial Planigesa, S.A. ha activado 592 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios. Del mismo modo, Planigesa, S.A. ha traspasado por las obras finalizadas un importe de 2.935 miles de euros de "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento".
- La filial Valaise, S.A. ha activado 10 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios

Las adiciones y traspasos más significativas del ejercicio 2023 correspondían a las siguientes operaciones:

- La filial Valaise, S.A. traspasó desde "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento" 8.927 miles de euros en el mes de abril y 36.909 miles de euros en el mes de julio, por la finalización de la construcción de las promociones Residencial Nao y Residencial Provenza, respectivamente, ambas integradas por viviendas con protección pública (VPPB y VPPL, respectivamente) y destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid).
- La filial Realía Patrimonio, S.L.U. activó 291 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios. Del mismo modo, Realía Patrimonio, S.L.U. ha traspasado por las obras finalizadas un importe de 2.255 miles de euros de "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento".
- La filial Planigesa, S.A. activó 816 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios. Del mismo modo, Planigesa, S.A. ha traspasado por las obras finalizadas un importe de 1.510 miles de euros de "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento".

#### **b) Construcciones en curso y anticipos**

Las principales adiciones y traspasos en el epígrafe de "Construcciones en curso y anticipos" del ejercicio 2024 y 2023 corresponden fundamentalmente a:

- Realía Patrimonio, S.L.U. ha activado 3.257 miles de euros en construcciones en curso y 248 miles de euros en anticipos (4.038 miles de euros en construcciones en curso y 168 miles de euros en anticipos a 31 de diciembre de 2023).
- La filial Planigesa, S.A., ha activado 2.397 miles de euros (2.252 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) derivados de las obras de mejora y adecuación que está llevando a cabo en diversos edificios de su propiedad.
- La filial Valaise, S.L. finalizó durante 2023 el desarrollo de dos proyectos en el término municipal de Tres Cantos (Madrid) con la construcción de 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler. Durante el ejercicio 2024, una vez finalizada en su totalidad no ha activado ningún importe en este epígrafe (9.383 miles de euros en el ejercicio 2023).

El movimiento de traspasos realizados en 2023 de este epígrafe ha sido desde "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento" y coinciden con los detallados en el apartado anterior.

En los ejercicios 2024 y 2023 el Grupo no ha capitalizado intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración es superior a doce meses.

#### Medición del valor razonable y sensibilidad

Todas las propiedades de inversión alquiladas o que estén previstas alquilar en régimen de arrendamiento operativo (segmento de negocio de patrimonio en renta) se clasifican como propiedades de inversión.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los

elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina semestralmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

La determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2024 y 2023, calculado en función de valoraciones realizadas por, valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 1.503.726 y 1.501.937 miles de euros respectivamente.

La metodología utilizada por el valorador independiente para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se basan en los principios RICS que, fundamentalmente emplea el descuento de flujos de caja como método de valoración, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad (“yield”) estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio y la duración de los mismos. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Los criterios de valoración aplicados fueron los mismos a los utilizados en ejercicios anteriores.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, la duración de los contratos de arrendamiento, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

El experto independiente aplica el método de descuento de flujo de caja sobre el 96,1% de los activos inmobiliarios.

Las variables clave utilizadas en las valoraciones realizadas mediante el método de descuento de Flujos de Caja son:

- Renta bruta actual: son las rentas contractuales de los contratos vivos a la fecha de la valoración, sin considerar bonificaciones, carencias y gastos no repercutidos.
- Renta neta actual: las rentas que genera cada inmueble a fecha de valoración deducidas bonificaciones y carencias y considerando los gastos no repercutibles de acuerdo a los contratos de arrendamiento y para los espacios vacíos.
- Estimación de la renta para los espacios vacíos y/o nuevos arrendamientos durante los años de duración del cashflow.
- Exit Yield: tasa de rentabilidad exigida al final del periodo de valoración por la venta del activo. Al término del periodo de descuento es necesario determinar un valor de salida de la propiedad. En ese momento no es posible volver a aplicar una metodología de descuento de flujos de caja y resulta necesario calcular dicho valor de venta según una rentabilidad de salida basada en la renta que está generando el inmueble en el momento de su venta, siempre que la proyección de flujo de caja entienda una renta estabilizada que podemos capitalizar a perpetuidad.
- TIR: es la tasa de interés o rentabilidad que ofrece una inversión, el valor de la tasa de descuento que hace que el VAN sea igual a cero, para un proyecto de inversión dado.
- ERV: Renta de mercado del activo a fecha de valoración.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios para el ejercicio 2024 han sido las siguientes:

	Renta media bruta actual	Exit Yield (1)	TIR (1)	ERV
Oficinas	22,3 €/m2/mes	4,9%	7,2%	21,1 €/m2/mes
Centros comerciales	12,2 €/m2/mes	6,6%	8,7%	11,2 €/m2/mes
Otros activos	2,8 €/m2/mes	5,7%	7,9%	2,3 €/m2/mes
Residencial	7,8 €/m2/mes	4,4%	6,4%	10,9 €/m2/mes

(1) Ponderada por valor de los activos

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios para el ejercicio 2023 fueron las siguientes:

	Renta media bruta actual	Exit Yield (1)	TIR (1)	ERV
Oficinas	22,0 €/m2/mes	4,8%	7,2%	20,7 €/m2/mes
Centros comerciales	11,9 €/m2/mes	6,6%	8,7%	11,1 €/m2/mes
Otros activos	2,7 €/m2/mes	6,3%	8,8%	2,3 €/m2/mes
Residencial	7,3 €/m2/mes	4,4%	6,0%	9,3 €/m2/mes

(1) Ponderada por valor de los activos

El efecto de la variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad exigida (Exit yield), calculadas como renta sobre el valor de mercado de los activos, en términos "Net Asset Value", en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias en explotación, sería el siguiente:

	Miles de Euros			
	2024		2023	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(43.158)	(32.369)	(44.794)	(33.596)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	47.655	35.741	50.574	37.931

Adicionalmente, el análisis de sensibilidad de una variación en el 10% en la ERV (renta de mercado del activo a fecha de valoración), sería el siguiente:

	Miles de Euros			
	2024		2023	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de un 10% del ERV	114.644	85.983	115.433	86.575
Disminución de un 10% del ERV	(112.381)	(84.286)	(115.554)	(86.666)

Por último, el análisis de sensibilidad de una variación de un cuarto de punto de la TIR, sería el siguiente:

	Miles de Euros			
	2024		2023	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la TIR en un cuarto de punto	(27.255)	(20.441)	(26.690)	(20.018)
Disminución de la TIR en un cuarto de punto	27.610	20.708	27.710	20.783

El desglose del epígrafe "Resultado variación valor inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

Tipo de Activo	Miles de Euros	
	2024	2023
Oficinas	(12.638)	(28.717)
Centros comerciales	1.929	(7.306)
Otros activos	294	(793)
Residencial	13.188	12.677
	<b>2.773</b>	<b>(24.139)</b>

El Informe de valoración realizado por un experto independiente, cumple con la definición de valor de mercado sin albergar ninguna hipótesis ni condición ni advertencia especial relevante. Dicho experto independiente es el valorador regular de la cartera de propiedades del Grupo, y sigue un plan activo de valoración, con visitas cada tres años, salvo en las nuevas adquisiciones o la realización de inversiones significativas en los activos ya existentes. Las valoraciones de los ejercicios 2024 y 2023 se han realizado en base a las rentas contractuales y sus actualizaciones.

**c) Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias**

La valoración de los activos valorados por su valor razonable se desglosa en tres niveles según la jerarquía establecida por la NIIF 13:

- Nivel 1: Los inputs están basados en precios cotizados en mercados activos
- Nivel 2: Los inputs están basados en precios cotizados en mercados activos (no incluidos en nivel 1), precios cotizados en mercados que no son activos y técnicas basadas en modelos de valoración en el que los inputs son observables en el mercado o son corroborados por datos observables de mercado
- Nivel 3: Los inputs no son observables y se basan en estimaciones de supuestos de mercados para la determinación del precio del activo, los datos no observables utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos.

El conjunto de activos del Grupo Realía se incluyen en la jerarquía de nivel 3. Los valores razonables de los activos del Grupo Realía, en miles de euros, clasificados por usos son:

	2024
Valoraciones a valor razonable recurrentes	
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>	
Oficinas	1.104.383
Centros Comerciales	282.694
Otros activos	27.849
Residenciales	88.800
<b>Total activos valorados a valor razonable</b>	<b>1.503.726</b>

	2023
Valoraciones a valor razonable recurrentes	
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>	
Oficinas	1.118.910
Centros Comerciales	279.881
Otros activos	27.546
Residenciales	75.600
<b>Total activos valorados a valor razonable</b>	<b>1.501.937</b>

Durante el ejercicio 2024, ni el 2023, no se produjeron traspasos de activos entre los diferentes niveles.

**d) Ubicación, grado de ocupación y usos**

La ubicación y grado de ocupación de los inmuebles destinados a alquiler por zonas geográficas es el siguiente:

	M <sup>2</sup> Alquilables S/R (3)		% Ocupación (3)	
	2024	2023	2024	2023
Madrid (1)	282.853	282.853	91,51	87,59
Barcelona	32.325	32.325	80,17	93,60
Logroño	40.544	40.544	100,00	100,00
Sevilla (2)	8.735	8.735	93,79	78,39
Guadalajara	32.440	32.440	88,87	84,73
Resto	16.946	16.946	81,50	77,99
	<b>413.843</b>	<b>413.843</b>	<b>90,88</b>	<b>88,47</b>

(1) Incluye tres activos residenciales en explotación.

(2) No incluye el campo de Golf de Guillena.

(3) No incluye m2 alquilables de la sociedad consolidada por el método de la participación As Cancelas S XXI.

La superficie de los inmuebles por tipología de usos es la siguiente:

	M <sup>2</sup> Alquilables S/R		% Usos	
	2024	2023	2024	2023
Oficinas	224.749	224.749	54,31	54,31
Comercial	111.588	111.588	26,96	26,96
Residencial (2)	35.095	35.095	8,48	8,48
Otros (1)	42.411	42.411	10,25	10,25
	<b>413.843</b>	<b>413.843</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

(1) No incluye el campo de Golf de Guillena.

(2) Incorporación de dos nuevos activos en explotación

Los ingresos derivados de rentas de alquileres, incluyendo los gastos repercutidos, provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron en 2024 y 2023 a 90.059 y 89.353 miles de euros (véanse Notas 23.a y 23.b) y los gastos de explotación operativos directamente relacionados con la actividad ascendieron a 26.348 y 26.652 miles de euros.

Las inversiones inmobiliarias que tienen carga hipotecaria distribuida por sociedad son:

	Miles de Euros			
	Valor Razonable		Préstamo dispuesto	
	2024	2023	2024	2023
Realia Patrimonio, S.L.U.	805.479	808.880	411.753	437.843
<b>Total inversiones con carga hipotecaria</b>	<b>805.479</b>	<b>808.880</b>	<b>411.753</b>	<b>437.843</b>

Todos los inmuebles se encuentran debidamente asegurados, incluso la eventual pérdida de alquileres por causa de un siniestro.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Grupo no tenía compromisos firmes de adquisición de inversiones inmobiliarias. En el desarrollo de sus actividades el Grupo ha formalizado compromisos de construcción en capex que a 31 de diciembre de 2024 estaban pendientes por importe de 2.238 miles de euros (1.304 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

## 11) Inversiones en empresas asociadas

El epígrafe Inversiones en empresas asociadas a 31 de diciembre de 2024 y 2023 presenta el siguiente detalle, por sociedad:

	Miles de Euros	
	2024	2023
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	39.861	38.815
	<b>39.861</b>	<b>38.815</b>

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de las inversiones inmobiliarias de las sociedades integradas por el método de la participación a su porcentaje de participación de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por el experto independiente (véase Nota 10). Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la valoración de las inversiones inmobiliarias en las sociedades integradas por el método de la participación, al 50% asciende a 50.600 miles de euros en ambos ejercicios. Dicho valor se ha visto recogido en el valor de la participación del Grupo.

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>38.622</b>
Dividendos	(1.562)
Resultados del ejercicio (Nota 23.e)	1.755
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>38.815</b>
Dividendos	(1.530)
Resultados del ejercicio (Nota 23.e)	2.576
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2024</b>	<b>39.861</b>

La Sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.A., ha repartido en el ejercicio 2024 dividendos a su accionista Realia Patrimonio, S.L.U., por importe de 1.530 miles de euros (1.562 miles de euros a 31 de diciembre 2023).

El impacto de la valoración de las propiedades de inversión a NIC 40 Valor Razonable, queda recogido dentro del resultado del ejercicio (véase Nota 23.e).

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 el desglose de activos, pasivos y principales cifras de la cuenta de pérdidas y ganancias de las empresas asociadas, a su porcentaje de participación en el Grupo es el siguiente:

#### A cierre del ejercicio 2024:

	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)
<b>Estado de situación financiera:</b>	
Activos no corrientes	31.610
Activos corrientes	832
<b>Total Activo</b>	<b>32.442</b>
Patrimonio Neto	25.006
Pasivos no corrientes	1.185
Pasivos corrientes	6.251
<b>Total Pasivo</b>	<b>32.442</b>
<b>Cuenta de pérdidas y ganancias:</b>	
Ingresos	6.883
Resultado de explotación	2.398
Resultado antes de impuestos	2.123
Resultado del ejercicio (1)	1.592

(1) Datos expresados con criterios PGC. El resultado del ejercicio, el patrimonio neto y los activos no corrientes no incluyen el impacto de la aplicación de la NIC 40 a valor razonable.

#### A cierre del ejercicio 2023:

	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)
<b>Estado de situación financiera:</b>	
Activos no corrientes	32.872
Activos corrientes	956
<b>Total Activo</b>	<b>33.828</b>
Patrimonio Neto	24.945
Pasivos no corrientes	1.145
Pasivos corrientes	7.738
<b>Total Pasivo</b>	<b>33.828</b>
<b>Cuenta de pérdidas y ganancias:</b>	
Ingresos	6.634
Resultado de explotación	2.381
Resultado antes de impuestos	2.040
Resultado del ejercicio (1)	1.530

(1) Datos expresados con criterios PGC, el resultado del ejercicio, el patrimonio neto y los activos no corrientes no incluyen el impacto de la aplicación de la NIC 40 a valor razonable.

## 12) Negocios de gestión conjunta

Las sociedades del Grupo desarrollan parte de su actividad mediante la participación en negocios en los que el Grupo Realia ejerce el control conjuntamente con otros socios externos al Grupo. Estos negocios se han consolidado en función del porcentaje de participación, tal como se indica en la Nota 2.e. El control conjunto sobre estos negocios se establece mediante la participación en Comunidades de Bienes (CB).

Se ha realizado practicando la homogeneización, las conciliaciones y reclasificaciones necesarias, así como las oportunas eliminaciones tanto de los saldos activos y pasivos, como de los ingresos y gastos recíprocos.

Las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2024 y 2023, de la Comunidad de Bienes (incluida en el Anexo III), que se integran afectados de su % de participación en los estados financieros consolidados del Grupo Realia, son las que se relacionan a continuación:

	Miles de euros	
	100 % CB	
	2024	2023
Importe neto de la cifra de negocios	302	729
Resultado de Explotación	(4)	66
Ingresos Financieros	-	-
Activos no corrientes	-	1
Activos corrientes-resto	138	374
Tesorería	32	38
Pasivos corrientes - financieros	88	245
Pasivos corrientes - resto	81	96

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 las sociedades del Grupo no han adquirido compromisos de adquisición de activos inmobiliarios para aportar a los negocios de gestión conjunta. Igualmente, no existen compromisos de adquisición de activos inmobiliarios formalizados directamente por los negocios de gestión conjunta durante el mismo periodo.

Adicionalmente, los negocios gestionados mediante comunidades de bienes suponen para los socios partícipes compartir la responsabilidad solidaria sobre la actividad desarrollada. En cambio, la participación en sociedades mercantiles tales como sociedades anónimas o sociedades de responsabilidad limitada limita la responsabilidad de los socios partícipes a la participación en el capital de dichas sociedades.

## 13) Existencias

La composición de los saldos del epígrafe de existencias al 31 de diciembre de 2024 y 2023, mayoritariamente de uso residencial, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2024			2023		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	653.771	(416.045)	237.726	666.474	(423.720)	242.754
Materiales diversos	11	-	11	12	-	12
Obras en curso de construcción de ciclo corto	46.797	(7.523)	39.274	18.580	(6.998)	11.582
Obras en curso de construcción de ciclo largo	72.384	(30.723)	41.661	73.006	(29.332)	43.674
Edificios construidos	16.540	(2.858)	13.682	29.613	(4.343)	25.270
Anticipos a proveedores	565	-	565	565	-	565
	<b>790.068</b>	<b>(457.149)</b>	<b>332.919</b>	<b>788.250</b>	<b>(464.393)</b>	<b>323.857</b>

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2024 y 2023, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 356.803 y 345.801 miles de euros, respectivamente. Como consecuencia de dicha valoración a mercado y a las aplicaciones por venta, el Grupo ha registrado una reversión neta por importe de 7.244 miles de euros (dotación neta de 8.254 miles de euros en el ejercicio 2023).

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo ha encargado a expertos independientes la determinación del valor razonable de las existencias a diciembre de 2024 y 2023 aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales.

El método residual dinámico es el método básico, esencial y fundamental que se usa en la valoración de suelos y terrenos, siendo el método más ampliamente aceptado por los agentes participantes en el mercado inmobiliario. No obstante al utilizar en su esquema de funcionamiento diferentes variables, los datos a utilizar como variables, deben ser extraídos directamente del mercado, mediante la utilización de manera instrumental del método de comparación.

Mediante la aplicación del método de comparación, se obtienen, a través de un análisis del mercado inmobiliario basado en informaciones concretas, los datos comparables necesarios para aplicar como variables dentro del método residual dinámico. En la selección indicada se ha contrastado previamente los valores de aquellas variables que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los precedentes de transacciones y ofertas que no cumplen las condiciones exigidas en la definición de valor razonable, como los que pudieran incluir elementos especulativos o que recojan condiciones particulares y propias de un agente específico y que estén alejadas de la realidad del mercado. Una vez definidas, determinadas y concretadas las variables a usar en el método residual dinámico; el valor del suelo a fecha presente día de hoy se calcula considerando los flujos futuros asociados al desarrollo y promoción de dicho suelo, tanto cobros como pagos, en base hipótesis de precios de mercado (fundamentalmente en precios de venta y de construcción) y periodos de urbanización, construcción y comercialización conforme a las circunstancias propias de cada caso concreto.

Para las valoraciones realizadas por el experto independiente de inmuebles terminados el método de valoración usado es el de comparación directa con transacciones de mercado.

Las hipótesis clave consideradas para realizar las valoraciones son:

- 1) Plazos temporales que afectan a la obtención de licencias y comienzo de obras de urbanización y/o construcción
- 2) Rango de ventas: que afectan tanto a una horquilla de precios de venta, como al porcentaje y plazo de comercialización, y venta real y efectiva de los diferentes inmuebles
- 3) Tasas de descuento de los flujos de caja generados que recogen el riesgo y el valor del dinero en el tiempo

Se ha analizado asimismo la incidencia sobre el valor de la cartera de existencias de la fluctuación de estas hipótesis:

- El precio de venta de los productos finales, su incremento – disminución en un 1% y 5%
- El tipo de actualización, su incremento o disminución en un 1%

El resultado del análisis de sensibilidad para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

(MM €)	Fluctuación tipo Actualización		Fluctuación de Precio Productos Finales			
	-1%	+1%	-1%	+1%	-5%	+5%
Variación del Valor de Cartera	17,5	(16,3)	(12,0)	12,0	(58,2)	58,0

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 en los epígrafes de existencias, sin considerar los deterioros, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso de Ciclo Corto	Promociones en Curso de Ciclo Largo	Edificios Construidos	Elementos Incorporables	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>678.974</b>	<b>34.048</b>	<b>63.241</b>	<b>31.806</b>	<b>8</b>	<b>808.077</b>
Diferencias de conversión	(59)	-	(4)	-	-	(63)
Adiciones	3.068	7.358	12.840	-	12	23.278
Bajas	-	-	-	(43.599)	(8)	(43.607)
Trasposos	(15.509)	(22.826)	(3.071)	41.406	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>666.474</b>	<b>18.580</b>	<b>73.006</b>	<b>29.613</b>	<b>12</b>	<b>787.685</b>
Diferencias de conversión	1	-	-	-	-	1
Adiciones	4.146	4.490	27.319	-	8	35.963
Bajas	(27)	-	-	(34.110)	(9)	(34.146)
Trasposos	(16.823)	23.727	(27.941)	21.037	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>653.771</b>	<b>46.797</b>	<b>72.384</b>	<b>16.540</b>	<b>11</b>	<b>789.503</b>

**a) Terrenos y solares y Promociones en curso**

Durante el ejercicio 2024, se han producido altas de “Terrenos y solares” por importe de 4.146 miles de euros, principalmente en la adquisición de suelo en el Majuelo Sur (Valdemoro) y en El Molar (Madrid) y por las inversiones en la urbanización del ámbito donde se encuentran las parcelas Retamar de la Huerta (Alcorcón), Valdemoro y Teatinos (Málaga).

Durante el ejercicio 2024, la sociedad matriz ha puesto en marcha tres nuevas promociones, dos en Valencia, con denominaciones comerciales “3@ Patraix” y “Natura”, y otra promoción en Las Palmas de Gran Canaria con denominación comercial “Hubara”. Esto ha supuesto el traspaso de “Terrenos y Solares” a “Obras en curso de ciclo largo” por importe total de 16.823 miles de euros. También se han realizado inversiones en el desarrollo de “Obras en curso de ciclo largo” y “Obras en curso de ciclo corto” por importe de 27.319 miles de euros y 4.490 miles de euros respectivamente.

Se han traspasado de “Obras en curso de ciclo largo” a “Obras en curso de ciclo corto” las promociones “Realia Parque del Ensanche III” de Alcalá de Henares, la promoción “Hato Verde Soul” de Guillena (Sevilla) y la promoción denominada “Hubara” de Las Palmas de Gran Canaria. Esto ha supuesto el traspaso de Obras en curso de ciclo largo” a “Obras en curso de ciclo corto” por importe total de 44.764 miles de euros.

Adicionalmente se ha traspasado de “Obras en curso de ciclo corto” a “Edificios terminados” un importe de 21.037 miles de euros correspondiente a la promoción terminada “Levante Dreams” de San Juan de Alicante cuya entrega de llaves comenzó en julio. El importe de las bajas en Edificios Construidos ha sido de 34.110 miles de euros se corresponde con las entregas de dicha promoción junto a las entregas en las promociones “Essencia de Sabadell I”, “Essencia de Sabadell II” y “Glories BCN” fundamentalmente.

Durante el ejercicio 2023, se produjeron altas de “Terrenos y solares” por importe de 3.068 miles de euros, 3.057 miles de euros por la adquisición de suelo en el SAU-21 de El Molar (Madrid) y por el inicio la urbanización del ámbito donde se encuentran las parcelas de Teatinos (Málaga)

Adicionalmente, durante el ejercicio 2023, la sociedad matriz puso en marcha tres nuevas promociones, una en Valdemoro (Madrid), con denominación comercial “Residencial Benevívere”, otra en Alcalá de Henares (Madrid) con denominación comercial “Realia Parque del Ensanche Fase III” y otra promoción en Guillena (Sevilla) con denominación comercial “Hato Verde Soul”. Esto supuso el traspaso de “Terrenos y Solares” a “Obras en curso de ciclo largo” por importe total de 15.509 miles de euros.

Se traspasaron de “Obras en curso de ciclo largo” a “Obras en curso de ciclo corto” la promoción “Levante Dreams” de San Juan de Alicante por importe de 18.581 miles de euros al estar prevista la entrega para el 4º trimestre de 2024.

Adicionalmente se traspasaron de “Obras en curso de ciclo corto” a “Edificios terminados” un importe de 41.406 miles de euros correspondientes a las promociones terminadas “Glories BCN” y “Realia Parque del Ensanche Fase II” cuyas entregas de llaves comenzaron en agosto y octubre de 2023 respectivamente. El importe de las bajas en Edificios Construidos por importe de 43.599 miles de euros correspondía fundamentalmente con dichas entregas de promociones junto con entregas en las promociones “Essencia de Sabadell I” y “Essencia de Sabadell II”.

**b) Anticipos a proveedores**

El detalle del epígrafe de “Anticipos a proveedores” a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
<b>Realia Business, S.A.:</b>		
El Molar	20	20
<b>Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.U.</b>		
El Molar	545	545
<b>Total anticipos</b>	<b>565</b>	<b>565</b>

Los anticipos a proveedores de los ejercicios 2024 y 2023 corresponden al suelo sito en el Molar. En 2023 se dió de baja de anticipos, el depósito que se realizó en 2022 para acudir a la subasta de venta de las participaciones sociales de Reyal Urbis, S.A. en la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas, S.L. por importe de 303 miles de euros, manteniendo el anticipo por la adquisición del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector SAU-21 de El Molar (545 miles de euros).

Durante los ejercicios 2024 y 2023 no se han capitalizado gastos financieros. Los gastos financieros que se encuentran capitalizados en existencias son:

	Miles de Euros			
	31.12.2024		31.12.2023	
	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados
Terrenos y solares	-	5.734	-	5.932
Obras en curso de construcción de ciclo largo	-	1.163	-	964
Obras en curso de construcción de ciclo corto	-	-	-	768
Edificios construidos	-	228	-	549
<b>Total</b>	-	<b>7.125</b>	-	<b>8.213</b>

Todas las promociones en curso y terminadas se encuentran asegurados con un seguro “Todo riesgo construcción” durante la fase de ejecución y con el oportuno seguro de comunidades, en los supuestos de estar acabados.

Al 31 de diciembre de 2024 existen activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable asciende a 4.454 miles de euros, y que sirven de garantía hipotecaria de los préstamos suscritos en Realia Patrimonio, S.L.U. con el “sindicado” por importe de 2.493 miles de euros (véase Nota 19). Al 31 de diciembre de 2023 existían activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable ascendía a 4.453 miles de euros, y que servían de garantía hipotecaria de los préstamos suscritos en Realia Patrimonio, S.L.U. con el “sindicado” por importe de 2.651 miles de euros (véase Nota 19).

**c) Deterioros de existencias**

Los movimientos que han afectado a los deterioros de las existencias en los ejercicios 2024 y 2023 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Saldo inicial	(464.393)	(456.185)
Dotaciones netas terrenos (Nota 23.j)	1.161	(8.404)
Aplicaciones/reversiones netas promoción en curso y terminados (Nota 23.j)	6.084	151
Variaciones por diferencias de conversión	(1)	45
<b>Saldo final</b>	<b>(457.149)</b>	<b>(464.393)</b>

De acuerdo con las normas contables, el Grupo tiene provisionadas todas las minusvalías de sus existencias, y no registra contablemente las plusvalías hasta el momento de su materialización efectiva, vía venta (véanse Notas 4.f y 4.s).

## 14) Otros activos

### 14.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Clientes	7.559	8.721
Clientes impagados	884	2.374
Clientes de dudoso cobro	515	467
Deterioro de clientes	(860)	(2.143)
Deudores diversos	1.330	1.061
Deterioros de deudores	(695)	(617)
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 21)	1.074	903
Activos por impuestos corrientes (Nota 21)	3.028	11.403
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>12.835</b>	<b>22.169</b>

El saldo de “Clientes” al cierre del ejercicio 2024 corresponde principalmente a facturas pendientes de emitir por las sociedades patrimoniales, principalmente en concepto de linealización de las carencias y bonificaciones de los contratos de alquiler por importe de 5.785 miles de euros (6.196 miles de euros en el ejercicio 2023), de acuerdo al tratamiento contable en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIIF 16 / NIC 17).

El epígrafe “Activos por impuesto corriente” recoge a 31 de diciembre de 2024 la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio por importe de 3.028 miles de euros. Los importes que tenía pendientes por la liquidación del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios anteriores fueron abonados íntegramente en este ejercicio (El saldo a 31 de diciembre de 2023 recoge 7.240y 4.163 miles de euros correspondientes a las liquidaciones del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2023y 2022, respectivamente ).

Los Administradores estiman que el importe registrado en libros de deudores se aproxima a su valor razonable.

### 14.2 Activos financieros no corrientes y corrientes

Los epígrafes “Activos financieros no corrientes” y “Otros activos financieros corrientes” según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2024		2023	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	-	4.951	-	6.451
Activos por derivados financieros (Nota 19)	-	-	-	5.252
Otros	-	1.133	-	743
<b>Total otros activos financieros</b>	-	<b>6.084</b>	-	<b>12.446</b>

Los activos financieros corrientes por “Créditos” reflejan un saldo al cierre de 2024 que corresponde al préstamo concedido por la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. a su filial As Cancelas Siglo XXI, S.L., por importe de 4.950 miles de euros y los intereses devengados por importe de 1 miles de euros, tiene su vencimiento el 31 de enero de 2025 y ha sido prorrogado de forma expresa hasta el 31 de enero de 2026 a la fecha de formulación de estas cuentas anuales. A 31 de diciembre de 2023 como crédito corriente se encontraba este mismo crédito por un importe de 6.450 miles de euros y los intereses devengados de 1 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2023 la partida de activos por derivados financieros recogía un saldo como activo corriente de 5.252 miles de euros, correspondiente a la valoración del derivado en Realia Patrimonio, S.L.U. realizado por un experto independiente, vencido en abril de 2024. (Nota 19)

La partida de otros activos financieros corrientes tiene a 31 de diciembre de 2024 un saldo de 1.133 miles de euros (743 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) que corresponde principalmente a las cantidades depositadas en el juzgado por la sentencia judicial del litigio en la promoción Fuente San Luis (Valencia) por importe de 705 miles de euros, a los créditos a favor de Realia Patrimonio por los intereses reconocidos y depositados por el Ayuntamiento Leganés por importe de 398 miles de euros y por último, al crédito derivado de un préstamo participativo en el que se ha convertido parte de la deuda de un arrendatario de la torre The Icon por importe de 161 miles de euros, la cual se encuentra totalmente deteriorada.

La totalidad de los créditos concedidos devengan intereses de mercado.

### 14.3 Otros activos corrientes y no corrientes

Dentro del epígrafe “Otros activos corrientes” se recogen los gastos anticipados generados en la actividad que ascienden a 4.142 y 3.781 miles de euros en los ejercicios 2024 y 2023, respectivamente. Y como “Activos no corrientes” se recogen las fianzas y depósitos a largo plazo en los Órganos de Administración Pública, que al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 ascienden a 9.697 y 9.528 miles de euros, respectivamente.

### 15) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios disponibles a corto plazo. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable e incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Depósitos disponibles a corto plazo con Entidades de crédito	266	15.819
Tesorería y cuentas corrientes	18.301	37.002
<b>Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>18.567</b>	<b>52.821</b>

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, de acuerdo al contrato de préstamo “sindicado” de Realia Patrimonio S.L.U , las cuentas corrientes de esta sociedad se encuentran pignoradas. Los saldos de las cuentas pignoradas a 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascienden a 3.846 y 5.602 miles de euros respectivamente.

Los depósitos disponibles a corto plazo con Entidades de Crédito está compuesto principalmente por imposiciones a plazo fijo que tienen un vencimiento inferior al año. Todos estos activos son considerados inversiones muy líquidas, fácilmente convertibles en importes de efectivo en euros y que están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en su valor.

### 16) Patrimonio Neto

A 31 de diciembre de 2024 el capital social de la Sociedad Dominante se compone de 811.089.229 acciones (820.265.698 acciones a 31 de diciembre de 2023), todas ellas al portador de 0,24 euros el valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

En base al acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el pasado día 27 de junio de 2024, el Consejo de Administración ha acordado, el 14 de noviembre de 2024, reducir el capital social de la Sociedad en la cifra de 2.202 miles de euros, mediante la amortización de las 9.176.469 acciones propias actualmente en autocartera, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicho acuerdo supone la amortización de la totalidad de las acciones propias cuya amortización se autorizó por la Junta General Ordinaria de 27 de junio de 2024. Tras la operación, el capital social de Realia quedará fijado en la suma de 194.661 miles de euros, dividido en 811.089.229 acciones de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas.

Los accionistas más representativos a 31 de diciembre de 2024, tras la amortización de las acciones propias realizadas, son los siguientes:

Accionistas	% Participación
Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U.	11,16%
FC y C, S.A. (filial 80,03% Inmocoemto, S.A.)*	77,62%
Resto	11,22%
	<b>100%</b>

\* Escisión parcial financiera de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ("FCC") a favor de Inmocoemto del 80,03% del capital social de FCYC, S.A.

De acuerdo al hecho relevante comunicado por Realía Business, S.A. con fecha 19 de marzo de 2024, FCyC, S.A., adquirió ese mismo día 84.159.261 acciones de Realía que suponen un porcentaje del 10,26% del capital social de Realía Business, S.A. ("Realía") por un importe en efectivo de 93 millones de euros (equivalente a un precio de 1,10 euros/acción), logrando una participación directa de control en Realía de un 76,52%. Además de la mencionada, en el ejercicio 2024 la empresa FCyC ha realizado otras compras de acciones de Realía que, junto al efecto de la reducción de capital mediante la amortización de las acciones en autocartera, incrementan su participación directa de control de Realía hasta el 77,62%.

Adicionalmente, y de acuerdo con las declaraciones realizadas a la CNMV, Control Empresarial de Capitales S.A. de Capital Variable participa en el Grupo FCC y en Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U., por tanto, tendría una participación efectiva, directa e indirecta, de Realía Business, S.A. del 69,93% a 31 de diciembre de 2024.

Los accionistas más representativos a 31 de diciembre de 2023, según las participaciones declaradas a CNMV eran los siguientes:

Accionistas	% Participación
Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U.	11,04%
FC y C, S.A. (filial 80,03% FCC, S.A.)	66,26%
Resto	22,70%
	<b>100%</b>

De acuerdo al hecho relevante comunicado por Fomento de Construcciones y Contratas S.A. con fecha 14 de diciembre de 2023, la filial inmobiliaria de FCC, FCyC, S.A. llegó a un acuerdo con Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U. para la adquisición por parte de FCyC, S.A. de un porcentaje del 12,19% del capital social de Realía Business, S.A. ("Realía") por un importe en efectivo de 105 millones de euros (equivalente a un precio de 1,05 euros/acción), logrando una participación directa de control en Realía de un 66,26%.

Adicionalmente, y de acuerdo con las declaraciones realizadas a la CNMV, Control Empresarial de Capitales S.A. de Capital Variable participaba en el Grupo FCC y en Soinmob Inmobiliaria Española, por tanto, a cierre de 2023 tenía una participación efectiva, directa e indirecta, de Realía Business, S.A. del 61,89%.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las acciones de la Sociedad cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona. La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 1,00 y 1,00 euros por acción, respectivamente (1,06 y 1,06 euros por acción, respectivamente a 31 de diciembre de 2023).

### **Prima de emisión**

El texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite, expresamente, la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de su saldo para otros fines. El importe de la prima de emisión asciende a 528.492 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (528.492 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

## Reservas de la Sociedad Dominante

### Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre del ejercicio 2024, la reserva legal asciende a 31.988 miles de euros (28.343 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), no encontrándose totalmente constituida.

### Otras reservas

El desglose de otras reservas es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Reservas especiales	43.876	43.876
Reservas voluntarias	174.018	222.125
Reserva por capital amortizado	2.202	-
<b>Total</b>	<b>220.096</b>	<b>266.001</b>

Las reservas especiales se componen de unas reservas indisponibles, por importe de 43.764 miles de euros, que se generaron el 15 de junio de 2000 por un traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produsa Este, S.A., actualmente Realía Business, S.A. y un importe de 112 miles de euros constituido con motivo de la entrada en vigor del euro en el ejercicio 2002 (mismo importe a 31 de diciembre de 2022).

La variación de las reservas voluntarias se debe a que con fecha 13 de septiembre 2024, la sociedad ha realizado el pago de un dividendo con cargo a reservas voluntarias según acuerdo tomado en la Junta General de Accionistas de fecha 27 de junio 2024 por importe de 0,05 € brutos por acción, por importe de 40.555 miles de euros. Esta variación de las reservas voluntarias por un importe de 7.553 miles de euros también se debe a la reducción de capital de 14 de noviembre de 2024, mediante la amortización de acciones propias aprobada aprobada en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2024, junto con los gastos generados por dicha reducción, dado que dicha amortización se ha efectuado con cargo a reservas voluntarias.

Con motivo de la mencionada reducción de capital mediante la amortización de acciones propias, se ha constituido una Reserva por Capital Amortizado por importe de 2.202 miles de euros.

Adicionalmente, existen "Resultados negativos de ejercicios anteriores" por importe negativo de 390.849 miles de euros (423.647 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

### Reserva en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Realía Business, S.A. y ajustes de consolidación	4.948	23.865
Planiges, S.A.	159.259	172.514
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.U.	14.056	13.723
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	15.109	14.884
Realía Contesti, S.R.L.	1.722	1.704
Servicios Índice, S.A.	-	4
Realía Patrimonio, S.L.U.	332.606	323.176
Valaise, S.L.U.	13.257	3.674
Guillena Golf, S.L.U.	-	1
<b>Total</b>	<b>540.957</b>	<b>553.545</b>

Se incluye en 2024 y 2023 dentro de las reservas en sociedades consolidadas el importe de 496.393 y 499.590 miles de euros, respectivamente, por la revalorización a valor razonable de inversiones inmobiliarias.

La compra en mayo de 2023 realizada por la matriz del Grupo a Reyal Urbis, S.A. de las acciones que tenía en la empresa Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2.000, S.L.U., supuso un aumento de las reservas 10.180 miles de euros. Este incremento se debía a la diferencia entre el precio de compra (1 euro) y el valor del porcentaje de los fondos propios de la sociedad comprada (29,988%). Posteriormente, la compra en junio del 2023 a Inmuebles Carpe, S.A. de las acciones que tenía en la empresa Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2.000, S.L.U., supuso un aumento de las reservas 1.125 miles de euros. Este incremento se debía a la diferencia entre el precio de compra (1 euro) y el valor del porcentaje de los fondos propios de la sociedad comprada (3,315%).

El impacto conjunto de la fusión de Boane 2.003, S.A.U. y Hermanos Revilla, S.A., y de ésta en Planiges, S.A. (julio y septiembre de 2023 respectivamente) en el patrimonio neto del Grupo supuso una disminución de 165 miles de euros por los gastos de ambas operaciones, 144 miles de euros en la dominante y 21 miles de euros en minoritarios. Así mismo y como consecuencia de esta operación, se ha producido un traspaso de reservas de minoritarios a dominante por importe de 823 miles de euros.

### Acciones propias

En la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de junio de 2015, se aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, por el plazo máximo permitido legalmente, y con sujeción a los requisitos establecidos en el art. 146 de la Ley de Sociedades de Capital. Este acuerdo se renovó en la JGA celebrada el 2 de junio de 2020 en las mismas condiciones.

En la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2024 se aprobó reducir el capital social de Realía Business, S.A. (la "Sociedad") en un importe nominal máximo de 2.202 miles de euros, mediante la amortización de hasta 9.176.469 acciones propias de 0,24 euros de valor nominal (que representan aproximadamente el 1,12% del capital social actual de la Sociedad). La reducción de capital social se ha efectuado mediante la amortización del total de las acciones propias que la Sociedad tenía en autocartera (9.176.469 acciones).

El movimiento registrado durante los ejercicios 2024 y 2023 han sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles de Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2022	9.176.469	7.526
Adquisiciones	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2023	9.176.469	7.526
Amortizaciones	(9.176.469)	(7.526)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	-	-

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2023 era de 0,82 €/acción. El número de acciones en autocartera al cierre del ejercicio 2023 representaba el 1,12% del total. Al cierre del ejercicio 2024 no hay acciones en autocartera.

### 17) Intereses minoritarios

El movimiento del capítulo "Intereses minoritarios" así como el de los resultados atribuidos a la minoría ha sido el siguiente:

	Miles de euros
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>75.876</b>
Variaciones % participación (Nota 2.g)	(12.192)
Distribución de dividendos	(1.698)
Resultado del ejercicio 2023	867
Otros movimientos	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>62.853</b>
Variaciones % participación (Nota 2.g)	-
Distribución de dividendos	(1.926)
Resultado del ejercicio 2024	2.120
Otros movimientos	818
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>63.865</b>

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, los “Intereses minoritarios”, por sociedad, son los siguientes:

	Miles de euros	
	2024	2023
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.U. (Nota 2.g)	-	(16)
Planigesa, S.A. (Nota 2.g)	63.492	62.505
Servicios Índice, S.A. (Nota 2.g)	373	364
<b>Saldo final</b>	<b>63.865</b>	<b>62.853</b>

Las sociedades con una participación superior al 10% en alguna sociedad del Grupo integrantes del epígrafe “Intereses minoritarios”, son los siguientes:

	Sociedad	Porcentaje de Participación	
		2024	2023
Cesualdo Inversiones, S.L.U.	Planigesa, S.A.	12,33%	12,33%

## 18) Provisiones

### *Provisiones no corrientes*

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>3.783</b>	<b>14.441</b>	<b>18.224</b>
Dotaciones	822	845	1.667
Aplicaciones	-	(626)	(626)
Traspasos	(4)	-	(4)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>4.601</b>	<b>14.660</b>	<b>19.261</b>
Dotaciones	229	322	551
Aplicaciones	-	(489)	(489)
Traspasos	(154)	-	(154)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>4.676</b>	<b>14.493</b>	<b>19.169</b>

El importe registrado como “Garantías” corresponde a la estimación realizada por el Grupo para poder hacer frente en cualquier momento a responsabilidades derivadas por defecto de calidad, vicios ocultos o reparaciones extraordinarias u otras contingencias de los inmuebles entregados, terminados y pendientes de venta, que pudieran acaecer durante el período máximo de responsabilidad del promotor (diez años). En 2024 se ha dotado provisión por importe de 229 miles de euros por esos conceptos (822 miles de euros en 2023).

Del concepto de otras provisiones, se recogen riesgos de la actividad ordinaria de la sociedad como los derivados de obligaciones contractuales asumidas por cambios en los parámetros de los planeamientos urbanísticos en los ámbitos donde actúa la sociedad. Durante el ejercicio 2024 el Grupo ha dotado y ha revertido por importe de 322 y 489 miles de euros respectivamente (845 y 626 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2023). Del importe dotado durante 2024, corresponden 242 miles de euros a posibles responsabilidades derivadas de la demanda interpuesta por comunidades de propietarios y en la que la sentencia ha estimado parcialmente nuestro recurso de apelación y 80 miles de euros a costas a pagar por la demanda de doble inmatriculación de una parcela. Adicionalmente, se han revertido 476 mil de euros por la resolución de litigios urbanísticos.

En el ejercicio 2023 la dotación más significativa, por importe de 423 miles de euros, corresponde principalmente a posibles reclamaciones derivadas de cambios en el planeamiento urbanístico actual o en su tramitación que reduzcan la edificabilidad en algunos ámbitos donde está posicionada la sociedad matriz. En cuanto a las reversiones por 185 miles de euros son aplicaciones de provisiones por litigios relacionado con la promoción Arroyo de la Encomienda cuyo importe se encontraba depositado en el juzgado y cuya dotación impactó en la cuenta de pérdidas y ganancias de ejercicios anteriores.

### Provisiones corrientes

A 31 de diciembre de 2024 las provisiones corrientes incluyen, fundamentalmente, provisiones por garantías al corto plazo por importe de 309 miles de euros. A 31 de diciembre de 2023 las provisiones corrientes ascendían a 312 miles de euros.

### 19) Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2024	2023
<b>No corrientes:</b>		
<b>Deudas con entidades de crédito</b>	<b>27.495</b>	<b>408.897</b>
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	27.500	414.197
(Gastos de formalización)	(5)	(2.707)
(Ajustes de valoración NIIF 9)	-	(2.593)
<b>Corrientes:</b>		
<b>Deudas con entidades de crédito</b>	<b>418.542</b>	<b>66.185</b>
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito	416.746	62.297
(Gastos de formalización)	(837)	(178)
(Ajustes de valoración NIIF 9)	(688)	(165)
Intereses corrientes de deudas con entidades de crédito	3.321	4.231
<b>(Activos)/Pasivos por derivados corrientes</b>	<b>-</b>	<b>(5.252)</b>
<b>Otros pasivos financieros corrientes</b>	<b>95.852</b>	<b>106.181</b>
Préstamos y otras deudas con empresas del grupo	90.000	99.000
Intereses corrientes de deudas con empresas del grupo	562	894
Proveedores inmovilizado	4.231	5.290
Otros	1.059	997
<b>Total deuda financiera (incluye derivados)</b>	<b>541.889</b>	<b>576.011</b>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros clasificadas por su naturaleza tienen la siguiente composición:

Naturaleza	Miles de Euros			
	2024		2023	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Personal y otras garantías	205.000	120.000	165.000	135.000
Sindicado Patrimonio	414.246	414.246	440.494	440.494
Gastos de formalización y ajustes valoración NIIF 9	(1.530)	(1.530)	(5.643)	(5.643)
Intereses de deudas corrientes	3.883	3.883	5.125	5.125
<b>Endeudamiento financiero bruto</b>	<b>621.599</b>	<b>536.599</b>	<b>604.976</b>	<b>574.976</b>
Derivados	-	-	(5.252)	(5.252)
<b>Total endeudamiento financiero</b>	<b>621.599</b>	<b>536.599</b>	<b>599.724</b>	<b>569.724</b>

Atendiendo a la naturaleza del endeudamiento, a 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle es el siguiente:

Préstamos y Créditos Corrientes y No Corrientes	Miles de Euros	
	2024	2023
Sindicado Patrimonio	414.246	440.494
Préstamo y crédito bilateral con entidades de crédito	30.000	36.000
Préstamos y otras deudas con empresas del grupo	90.000	99.000
Gastos de formalización y ajustes valoración NIIF 9	(1.530)	(5.643)
Intereses	3.883	5.125
Derivados	-	(5.252)
<b>Total</b>	<b>536.599</b>	<b>569.724</b>

El vencimiento del endeudamiento es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
2024	-	161.297
2025 (*)	506.746	414.197
2026	2.500	-
2027	12.500	-
2028	12.500	-
Intereses	3.883	5.125
Gastos formalización y ajustes valoración NIIF 9	(1.530)	(5.643)
Derivados	-	(5.252)
	<b>536.599</b>	<b>569.724</b>

(\*) Con fecha 16 de enero de 2025 ha sido novado el préstamo sindicado de Realía Patrimonio por importe de 414.246 miles de euros con un nuevo vencimiento final el 26 de octubre de 2029. (Nota 30)

Al 31 de diciembre de 2024 los gastos de formalización de deuda (842 miles de euros) y los ajustes de valoración (688 miles de euros) derivados de la aplicación de la NIIF 9 en la novación en abril de 2020 del préstamo sindicado de Realía Patrimonio, S.L.U. se presentan minorando el saldo en pasivos financieros no corrientes de "Deudas con entidades de crédito" del estado de situación financiera adjunto y ascienden en su totalidad a 1.530 miles de euros (5.643 miles de euros en 2023).

#### **Préstamos sindicados – Patrimonio en renta**

Con fecha 27 de abril de 2017, se contrató un préstamo sindicado con 6 entidades, donde Bankia (actualmente CaixaBank) era el banco agente, por un importe total de 582.000 miles de euros y cuyo nuevo vencimiento se estableció en Abril de 2024.

Con fecha 27 de abril de 2020, Realía Patrimonio suscribió una novación modificativa no extintiva del citado préstamo prorrogando el vencimiento hasta el 27 de abril de 2025 y renegociando una reducción del margen aplicable al tipo de referencia para el cálculo de los intereses y ratificando las garantías actuales. Como consecuencia de esta novación, el tipo de interés aplicable es el Euribor más un margen variable en función del ratio de "Loan to Value" en un rango entre 120 y 190 puntos básicos, manteniéndose el resto de condiciones del préstamo. Actualmente es de aplicación un margen diferencial de 120 puntos básicos.

Durante 2024 la sociedad Realía Patrimonio realizó una amortización anticipada obligatoria parcial en concepto de Barrido de Caja por importe de 12.601 miles de euros y una amortización ordinaria de 552 miles de euros. A 31 de diciembre de 2024 el saldo pendiente del citado préstamo sindicado es de 414.246 miles de euros (440.494 miles de euros a 2023), con gastos de formalización derivados de la concesión del préstamo pendiente de devengo por importe de 830 miles de euros e intereses devengados por importe de 3.201 miles de euros.

Durante 2023 se realizó una amortización anticipada obligatoria parcial en concepto de Barrido de Caja por importe de 12.532 miles de euros. A 31 de diciembre de 2023 el saldo pendiente del citado préstamo sindicado era de 440.494 miles de euros, con gastos de formalización derivados de la concesión del préstamo pendiente de devengo por importe de 2.879 miles de euros y intereses devengados por importe de 4.156 miles de euros.

Durante la vigencia de la financiación, la Sociedad debe cumplir diversos ratios relativos a coberturas del servicio a la deuda (RCSD igual o superior a 1,10x) y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios ("Loan to Value" o LTV inferior al 60%). A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad cumple con los covenants establecidos en el contrato de crédito. Igualmente, la Sociedad deberá destinar anualmente a la amortización anticipada un importe equivalente al 50% del flujo de caja excedentario, tal como se define en el contrato de financiación.

Como garantías de la financiación sindicada, así como las obligaciones derivadas de los contratos de cobertura ligados al préstamo, se constituyeron garantías hipotecarias sobre inversiones inmobiliarias como establecen las Notas 10 y 13, y sobre determinados terrenos clasificados en el epígrafe de existencias, así como prenda de los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento, contratos de seguros, préstamos intragrupo suscritos y dividendos recibidos por Realía Patrimonio, S.L.U. y prenda sobre determinado número de acciones de Hermanos Revilla, S.A., Planigesa, S.A. y As Cancelas Siglo XXI, S.L.; con motivo del proceso de fusión por absorción de la sociedad Hermanos Revilla, S.A., (Sociedad absorbida) con Planigesa, S.A., (Sociedad

Absorbente), la prenda que pesaba sobre las acciones de Hermanos Revilla, S.A. ha sido cancelada y se han pignorado en su lugar las nuevas acciones de Planigesa S.A. asignadas a Realía Patrimonio, S.L.U. en sustitución de las acciones pignoradas de Hermanos Revilla, S.A.

Adicionalmente, la Sociedad firmó un contrato de permuta financiera de interés (IRS), con un floor del 0% por el 70% del saldo vivo del préstamo para reducir el riesgo de variación de tipos de interés y su impacto en los flujos de efectivo asociado a la financiación cubierta. El periodo de vigencia de dicho instrumento de cobertura era hasta el 27 de abril de 2024 no quedando noción pendiente del mismo a 31 de diciembre de 2024.

Con fecha 16 de enero 2025 la sociedad Realía Patrimonio S.L.U. ha formalizado la novación del préstamo sindicado cuyo vencimiento era el 27 de abril de 2025, por importe de 414.246 miles de euros prorrogando su vencimiento hasta el 26 de octubre de 2029, aplicando un nuevo diferencial de mercado. (Nota 30)

Dado que los instrumentos de cobertura que tenía contratados el Grupo Realía relacionados con el préstamo sindicado han vencido durante el ejercicio 2024, el Grupo está expuesto a variaciones en los tipos de interés, no obstante esta exposición se encuentra mitigada por la previsión de tipos Euribor descendente para los próximos ejercicios con la novación anteriormente citada del préstamo sindicado, con la que además se ha comprometido a firmar con aquellas entidades que así lo deseen, nuevos contratos de coberturas de tipo de interés a precios de mercado que cubrirán hasta el vencimiento del préstamo un mínimo del 60% del saldo vivo del mismo

#### ***Préstamos bilaterales con entidades de crédito***

La sociedad Planigesa, S.A. tiene a 31 de diciembre de 2024 concedidos pólizas de crédito y préstamos con un límite que asciende a 60.000 miles de euros (60.000 miles de euros a 2023). Durante el ejercicio 2024, venció un préstamo por importe de 10.000 miles de euros y se novaron los préstamos y créditos restantes que han sido ampliados hasta alcanzar de nuevo el importe de 60 000 miles de euros. A cierre del ejercicio 2024 los créditos se encuentran sin disponer y los préstamos se encuentran dispuestos en su totalidad, es decir, 30.000 miles de euros (36.000 miles de euros a cierre de ejercicio 2023). Durante el año 2025 vencen 2.500 miles de euros y el resto a largo plazo tiene su vencimiento con cuotas irregulares en los años siguientes, el coste medio a 31 de diciembre de 2024 es del 4,41% (3,04 en en 2023).

#### ***Préstamos bilaterales con empresas del Grupo***

Con fecha 31 de diciembre de 2023 la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. tenía concedido un préstamo a la Sociedad Dominante por un importe pendiente de 65.000 miles de euros cuyo vencimiento actualmente es el 21 de diciembre de 2025, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses, el tipo de interés aplicable es el Euribor 6 meses más un margen del 1,10%. Durante el ejercicio 2024, con consentimiento de la Sociedad Dominante, la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ha cedido este préstamo a FCYC, S.A. con todos su derechos y obligaciones con fecha 19 de septiembre de 2024 siendo el importe del préstamo de 65.000 miles a final de ejercicio y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 74 miles de euros.

Con fecha 31 de diciembre de 2023, la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. tenía concedido un préstamo a la Sociedad Dominante por un importe dispuesto de 34.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a seis meses, (siempre que este sea positivo), más un diferencial de 1,15% y cuyo vencimiento actualmente es el 23 de julio de 2025, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses, el destino de este préstamo es atender necesidades corporativas. Durante el ejercicio 2024 se han amortizado 14.000 miles de euros del citado préstamo y con consentimiento de la Sociedad Dominante la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ha cedido este préstamo a FCYC, S.A. con todos su derechos y obligaciones en fecha 19 de septiembre de 2024 siendo el importe del préstamo de 20.000 miles a final de ejercicio y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 438 miles de euros.

Con fecha 30 de septiembre de 2024, la sociedad FCYC, S.A. concede un crédito a la Sociedad Dominante por un importe máximo de 60.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a tres meses, más un diferencial de 1,15% y cuyo vencimiento actualmente es el 30 de septiembre de 2025, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de quince días, el destino de este préstamo es atender necesidades corporativas. Durante el ejercicio 2024 se han dispuesto 5.000 miles de euros del citado crédito siendo este su saldo a final de ejercicio y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 50 miles de euros.

### Información sobre coberturas

A 31 de diciembre de 2024, Realia Patrimonio, S.L.U. no tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestos sus flujos de efectivo futuros. El detalle en el ejercicio 2023 de los instrumentos derivados contratados así como su desglose de vencimiento de los valores nominales se presenta a continuación:

Miles de euros	Valoración	Nocionales	Vencimientos nominales	
			2024	2025
I.R.S. + Floor	5.252	324.213	324.213	-

El nominal de la permuta financiera se reducía de forma similar al principal del préstamo sindicado formalizado en el ejercicio 2017, aunque su vencimiento ha sido en abril de 2024.

No obstante, en enero de 2025 con la renovación anteriormente citada del préstamo sindicado se ha comprometido a firmar nuevos contratos de coberturas de tipo de interés a precios de mercado que cubrirán al menos el 60% del saldo vivo hasta el vencimiento final del préstamo

Durante 2024 la imputación como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio del importe de los derivados de cobertura de flujos de efectivo ha sido de 3.412 miles de euros para el ejercicio (8.413 miles de euros en 2023).

Realia Patrimonio, S.L.U. identifica en el momento de su contratación los instrumentos de cobertura de flujos de efectivo, ya que permiten cubrir los flujos de caja asociados a la deuda.

El Grupo realizó test de eficacia a todos los instrumentos derivados de cobertura, como consecuencia de los cuales, los derivados se han clasificado en las siguientes dos categorías:

- a) De cobertura eficaz, siempre que se cumplan los requisitos de eficacia de la cobertura siguientes:
  - i) Existe una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura.
  - ii) El riesgo de crédito no ejerce un efecto dominante sobre los cambios de valor resultantes de esa relación económica.
  - iii) La ratio de cobertura de la relación de cobertura es la misma que la resultante de la cantidad de la partida cubierta que la entidad realmente cubre y la cantidad del instrumento de cobertura que la entidad realmente utiliza para cubrir dicha cantidad de la partida cubierta. No obstante, esa designación no debe reflejar un desequilibrio entre las ponderaciones de la partida cubierta y del instrumento de cobertura que genere una ineficacia de cobertura (independientemente de que esté reconocida o no) que pueda dar lugar a un resultado contable contrario a la finalidad de la contabilidad de coberturas.
- b) De cobertura ineficaz, en cuyo caso, el efecto de la variación de los derivados designados como ineficaces o especulativos se recoge en el resultado del ejercicio.

El importe reconocido en el Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2023 era positivo por importe de 2.488 miles de euros netos de impuestos, no reconociendo importe alguno en 2024. Durante el ejercicio 2024 se ha traspasado a la cuenta de pérdidas y ganancias un importe positivo de 3.412 miles de euros por efecto de la cobertura del tipo de interés (8.413 miles de euros en 2023). Este importe incluye 1.935 miles de euros de ingresos devengados que procedían del ejercicio 2023. Estos importes han sido registrados en la partida de gastos financieros.

Para los instrumentos financieros valorados a valor razonable, el Grupo utilizó los siguientes tres niveles de jerarquía en función de la relevancia de las variables utilizadas para llevar a cabo dichas valoraciones:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivo idénticos.
- Nivel 2: variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente, es decir, como precios o indirectamente, es decir, derivadas de los precios.
- Nivel 3: variables que no estén basadas en datos de mercado observables (variables no observables)

Miles de Euros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros a Valor Razonable	-	5.252	-	5.252
Derivados de Cobertura	-	5.252	-	5.252

Durante los ejercicios 2024 y 2023 no se produjeron transferencias entre niveles de jerarquía de valor razonable.

### 19.1 Cambios en pasivos provenientes de actividades de financiación

En el siguiente cuadro se resumen la variación de los flujos de efectivos del endeudamiento financiero bruto durante los ejercicios 2024 y 2023:

	31 de diciembre de 2023	Flujos de efectivo	Otros	31 de diciembre de 2024
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	408.897	27.495	(408.897)	27.495
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	66.185	(60.691)	413.048	418.542
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	99.894	(9.332)	-	90.562
Derivados a corto plazo	(5.252)	5.347	(95)	-
<b>Total pasivos por actividades de financiación</b>	<b>569.724</b>	<b>(37.181)</b>	<b>4.056</b>	<b>536.599</b>

	31 de diciembre de 2022	Flujos de efectivo	Otros	31 de diciembre de 2023
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	465.677	-	(56.780)	408.897
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	25.896	(20.709)	60.998	66.185
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	70.080	29.814	-	99.894
Deudas con empresas fuera grupo a corto plazo	4.547	(4.547)	-	-
Derivados a largo plazo	(4.540)	4.540	-	-
Derivados a corto plazo	(6.870)	2.497	(879)	(5.252)
<b>Total pasivos por actividades de financiación</b>	<b>554.790</b>	<b>11.595</b>	<b>3.339</b>	<b>569.724</b>

La columna "Otros" incluye el efecto de la reclasificación entre no corriente y corriente debido al paso del tiempo, y el efecto de los intereses devengados pendientes de pago por préstamos y créditos.

### 19.2 Valores razonables de instrumentos financieros

El detalle de los valores contables de los activos y pasivos financieros del Grupo de acuerdo con la definición de las Normas Internacionales de Información Financiera incluidos en el estado de situación financiera al 31 de diciembre comparados con sus valores razonables es el siguiente:

	Miles de euros			
	Valor contable		Valor razonable	
	2024	2023	2024	2023
• Activos financieros (Nota 14.2)				
Créditos no corrientes	-	-	-	-
Créditos corrientes	6.084	7.194	6.084	7.194
Derivados	-	5.252	-	5.252
	6.084	12.446	6.084	12.446
• Pasivos financieros				
Deudas con entidades de crédito (Nota 19)	446.037	475.082	446.037	475.082
Deudas con terceros (Nota 19)	95.852	106.181	95.852	106.181
Derivados (Nota 19)	-	-	-	-
	541.889	581.263	541.889	581.263

La Dirección estima que el efectivo y los depósitos a corto plazo, las cuentas a cobrar, las cuentas a pagar y otros

pasivos corrientes tienen un valor razonable muy próximo a su valor contable debido en gran parte a los vencimientos a corto plazo de los mismos.

## 20) Otros pasivos

### a) Otros pasivos no corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes	17.126	16.220
	<b>17.126</b>	<b>16.220</b>

### b) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Proveedores empresas vinculadas	5.854	3.175
Proveedores por compra de suelo:		
Sin instrumento de pago	3.170	3.170
Proveedores – Resto	12.636	9.026
Anticipos de clientes promoción (Nota 4.h)	11.595	3.590
Acreedores y personal	7.271	7.527
Hacienda pública acreedora (Nota 21)	2.287	6.011
	<b>42.813</b>	<b>32.499</b>

Este epígrafe incluye principalmente los importes pendientes de pago por ejecuciones de obra y costes asociados, compras de suelos y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles (Anticipos de clientes promoción), así como los saldos pendientes de pago con la Administración Pública.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

### c) Periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la ley 18/2022 de 28 de septiembre y la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en los Estados financieros Consolidados en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	56	63
Ratio de operaciones pagadas	61	67
Ratio de operaciones pendientes de pago	34	38
	Miles de euros	
Total pagos realizados	72.293	72.345
Total pagos pendientes	17.903	13.810

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Total pagos realizados en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	59.377	60.970
	Ratio	Ratio
	82	84
Número total de facturas pagadas en el período	10.046	9.075
Número de facturas pagadas en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	7.635	6.951
	Ratio	Ratio
	76	77

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas durante el ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores" del pasivo corriente del estado de situación financiera.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha en que se inicie el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha en que se inicie el cómputo del plazo hasta el último día del periodo al que se refieren los estados financieros) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio. El Grupo realiza sus pagos los días 15 de cada mes o siguiente día hábil.

#### **d) Otros pasivos corrientes**

Dentro de este epígrafe se recogen principalmente rentas por facturaciones de arrendamientos anticipados, que se imputan a pérdidas y ganancias en función del devengo de las mismas, por importe de 2.544 miles de euros (2.132 miles de euros en 2023).

#### **21) Administraciones públicas y situación fiscal**

Desde el ejercicio 2007, el Grupo tributa en régimen de consolidación fiscal, siendo la Sociedad Dominante la matriz del Grupo Fiscal. El grupo de consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75% del capital.

El 2 de febrero de 2007 la Sociedad Dominante recibió de la Agencia tributaria el número del grupo fiscal asignado, correspondiendo el nº 135/07.

Por tanto, desde el ejercicio 2007, el Grupo Realía tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, refleja la suma de los importes que restan de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo, así como los efectos producidos por el proceso de consolidación y de la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

La composición del grupo fiscal para 2024 es la siguiente:

Sociedad	NIF	% Part.	Fecha
Realia Business, S.A.	A81787889	Dominante	
Valaise, S.L.	B84124908	100,00%	01/01/2007
Realia Patrimonio, S.L.	B84914530	100,00%	01/01/2007
Guillena Golf, S.L.	B85469930	100,00%	20/06/2008
Planigesca, S.A.	A79250742	87,40%	01/01/2011
Servicios Indice, S.A.	A79109641	90,42%	01/01/2023
Inversiones Inmobiliarias Rústicas Y Urbanas 2000, S.L.	B79071627	100,00%	01/01/2024

El 1 de enero de 2024, se incorporó al grupo la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.U.

Todos los créditos fiscales recogidos en los estados financieros, activados y no activados, generados hasta el 31 de diciembre de 2015, han sido inspeccionados y reconocida su deducibilidad de acuerdo a la normativa fiscal vigente.

Con fecha 18 de enero de 2024 el Tribunal Constitucional (TC) dictó Sentencia que declaba 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 tuvo en la determinación del impuesto sobre Sociedades del Grupo Realia fueron:

- Ampliación del límite de compensación al 70%, que permite incrementar la aplicación créditos fiscales activados.
- Reestimar la recuperabilidad de los créditos fiscales que permite activación de nuevos créditos fiscales por base imponibles negativas por importe de 15.000 miles de euros.

Posteriormente, la Ley 7/2024 de 20 de diciembre, ha modificado la Ley del Impuesto sobre Sociedades introduciendo de nuevo las medidas que habían sido declaradas inconstitucionales.

Asimismo, la Ley 7/2024 citada en el párrafo anterior, amplía para los ejercicios 2024 y 2025, la medida temporal en la determinación de la base imponible en régimen de consolidación fiscal que limitaba la incorporación al Grupo de las bases negativas al 50% en el ejercicio 2023. El importe de las bases negativas individuales no incluidas se integrarán en la base imponible del Grupo por partes iguales en cada uno de los 10 primeros periodos impositivos que se inicien en 2024, 2025 y 2026.

Por otra parte, la OCDE ha impulsado un proyecto para establecer un impuesto complementario para garantizar un nivel mínimo global de imposición para los grupos multinacionales (el denominado proyecto "Pilar 2"). La normativa del Pilar 2 ha sido adoptada por el Parlamento Europeo a través de su Directiva 2022/2523 del Consejo de 15 de diciembre de 2022, Directiva que ha sido transpuesta en España a través de la Ley 7/2024, de 20 de diciembre. La normativa Pilar 2 ha sido promulgada en una gran parte de las jurisdicciones en las que opera el Grupo. La legislación será efectiva para los ejercicios anuales del Grupo que se inicien en el 1 de enero de 2024.

Con la evaluación realizada hasta el momento, el Grupo no ha identificado ninguna exposición potencial a los impuestos del Pilar 2 en los beneficios obtenidos en las distintas jurisdicciones donde tiene presencia.

Los principales saldos deudores y acreedores registrados en los estados financieros con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	Miles de Euros							
	Activos Fiscales				Pasivos Fiscales			
	Corrientes		Diferidos		Corrientes		Diferidos	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Impuestos anticipados	-	-	35.332	35.180	-	-	-	-
Créditos por pérdidas a compensar	-	-	67.259	69.494	-	-	-	-
Créditos por deducc. pdtes. aplicar	-	-	824	1.210	-	-	-	-
H.P. por IVA/IGIC	1.056	903	-	-	1.500	3.879	-	-
H.P. por devolución de impuestos	3.028	11.403	-	-	-	-	-	-
H.P. acreedora por IRPF	-	-	-	-	432	688	-	-
Organismos de Seguridad Social	18	-	-	-	127	96	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	228	1.348	-	-
Impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	191.698	189.852
	<b>4.102</b>	<b>12.306</b>	<b>103.415</b>	<b>105.884</b>	<b>2.287</b>	<b>6.011</b>	<b>191.698</b>	<b>189.852</b>

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Los activos por impuestos diferidos solo se reconocen en la medida que se considere probable que la Sociedad o el Grupo Fiscal vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos. El importe de los activos por impuestos diferidos que el Grupo no tiene activados a 31 de diciembre de 2024 es de 42.185 miles de euros (47.513 miles de euros a 31 de diciembre de 2023)

El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en los ejercicios 2024 y 2023 son los siguientes:

	Impuestos diferidos De Activo	Impuestos diferidos De pasivo
<b>Saldos a 31/12/2022</b>	<b>99.803</b>	<b>193.613</b>
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	4.544	-
Provisiones para gastos	2.707	-
Ajustes de consolidación	79	65
Ajustes NIC 40	-	(1.913)
Libertad de amortización	-	12
Gastos financieros	(1.012)	-
Amortizaciones	(237)	-
Otros	-	(1.925)
<b>Saldos a 31/12/2023</b>	<b>105.884</b>	<b>189.852</b>
Créditos fiscales y deducciones del ejercicio	(2.621)	-
Provisiones para gastos	(788)	-
Ajustes de consolidación	(105)	80
Ajustes NIC 40	-	(3.834)
Fondo de comercio	-	6.605
Libertad de amortización	-	(135)
Gastos financieros	1.281	-
Amortizaciones	(236)	-
Otros	-	(870)
<b>Saldos a 31/12/2024</b>	<b>103.415</b>	<b>191.698</b>

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos, a cierre de los ejercicios 2024 y 2023 son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Activos Diferidos		Pasivos Diferidos	
	2024	2023	2024	2023
Créditos por pérdidas a compensar	67.259	69.494	-	-
Créditos por deducc. pdtes. Aplicar	824	1.210	-	-
Provisiones de gastos	7.783	8.571	-	-
Eliminaciones intragrupo	421	526	-	-
Gastos financieros no deducibles	27.014	25.733	-	-
Gastos amortización no deducibles	0	236	-	-
Otros	114	114	-	-
Plusvalías	-	-	12.209	5.604
Ajustes de consolidación	-	-	1.516	1.436
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	-	-	166.464	170.298
Libertad de amortización	-	-	4.284	4.419
Valor activos en fusión (Nota 2.g)	-	-	6.247	6.247
Otros	-	-	978	1.848
<b>Total</b>	<b>103.415</b>	<b>105.884</b>	<b>191.698</b>	<b>189.852</b>

Los activos por impuesto diferido han sido registrados en el estado de situación financiera consolidado por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, es probable que dichos activos sean recuperados.

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2024 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			<b>46.923</b>
<b>Diferencias permanentes y temporarias no activadas:</b>			<b>(1.118)</b>
<b>Diferencias permanentes:</b>			<b>(1.543)</b>
Recargos y sanciones	7		
Ajustes de consolidación:			
<i>Resultado de sociedades consolidadas método participación</i>		(2.576)	
<i>Otros ajustes de consolidación</i>	334	-	
Ajustes por dividendos	745		
Otros ajustes	17	(70)	
<b>Diferencias temporarias no activadas:</b>			<b>425</b>
Provisión para insolvencias		-	
Provisión para gastos y responsabilidades	353		
Provisión deterioro existencias e inmovilizado	72		
<b>Diferencias temporarias con origen en el ejercicio:</b>			<b>(4.389)</b>
Gastos financieros no deducibles	3.716		
Provisión deterioro existencias, inmovilizado e insolvencias	4.581		
Aplicación NIC 40 (Ajuste valor razonable/Elim.amortización)		(14.748)	
Aplicación NIC 9 Y 16	2.062		
<b>Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:</b>			<b>(15.522)</b>
Libertad de amortización y revalorizaciones	706		
Amortizaciones no deducibles		(947)	
Provisiones para insolvencias		(293)	
Provisión deterioro existencias e inmovilizado		(6.213)	
Gastos financieros no deducibles		-	
Compensación de bases activadas		(8.775)	
<b>Compensación de bases impositivas negativas de ejercicios anteriores no activadas</b>		<b>(31)</b>	<b>(31)</b>
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>10.531</b>	<b>(31.591)</b>	<b>25.863</b>

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2023 es la siguiente:

	Miles de Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			<b>17.571</b>
<b>Diferencias permanentes y temporarias no activadas:</b>			<b>(4.295)</b>
<b>Diferencias permanentes:</b>			<b>(2.655)</b>
Recargos y sanciones	32		
Ajustes de consolidación:			
<i>Resultado de sociedades consolidadas método participación</i>		(1.755)	
<i>Otros ajustes de consolidación</i>		(1.634)	
Ajustes por dividendos	690		
Otros ajustes e intereses participativos	12		
<b>Diferencias temporarias no activadas:</b>			<b>(1.640)</b>
Provisión para insolvencias		(297)	
Provisión para gastos y responsabilidades	454		
Provisión deterioro existencias e inmovilizado		(1.797)	
<b>Diferencias temporarias con origen en el ejercicio:</b>			<b>20.434</b>
Provisión deterioro existencias e inmovilizado	10.683		
Aplicación NIC 40 (Ajuste valor razonable/Elim.amortización)	9.751		
<b>Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores:</b>			<b>(24.994)</b>
Libertad de amortización y revalorizaciones	706		
Amortizaciones no deducibles		(947)	
Provisión para gastos		(220)	
Provisión deterioro existencias e inmovilizado			
Gastos financieros no deducibles		(3.020)	
Compensación de bases activadas		(21.513)	
<b>Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores no activadas</b>		-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>22.328</b>	<b>(31.183)</b>	<b>8.716</b>

Las principales diferencias permanentes de los ejercicios 2024 y 2023 se producen por:

- En el epígrafe de “ajustes de consolidación”, se recogen los siguientes ajustes:
  - Ajuste negativo de 2.576 miles de euros por eliminación del resultado de las sociedades consolidadas por el método de participación (negativo de 1.755 miles de euros en el ejercicio 2023).

Las principales diferencias temporarias activadas y no activadas de los ejercicios 2024 y 2023 se producen por:

- El epígrafe “Gastos financieros no deducibles”, recoge los ajustes por la aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 16, por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, que supone una limitación general en la deducción de los “gastos financieros netos” y que se convierte en la práctica en una regla de imputación temporal específica, permitiendo la deducción en ejercicios futuros de manera similar a la compensación de las bases imponibles negativas.

En este sentido, los gastos financieros netos serán deducibles con el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio. A estos efectos, la norma entiende por “gastos financieros netos” el exceso de gastos financieros respecto de los ingresos derivados de la cesión a terceros de capitales propios devengados en el período impositivo. En todo caso, serán deducibles, sin límite alguno, gastos financieros netos del período impositivo por importe de hasta 1 millón de euros. En el ejercicio 2024 se ha registrado un ajuste positivo de 3.716 miles de euros, (un ajuste negativo de 3.020 miles de euros en el ejercicio 2023).

- Ajuste negativo por importe de 14.748 miles de euros correspondientes un ajuste negativo de 11.978 miles de euros a la revalorización a valor razonable (Nota 10 y 23 f) y un ajuste negativo de 2.770 a la

eliminación de amortizaciones y provisiones de sus inversiones inmobiliarias (ajuste positivo de 9.751 miles de euros en el ejercicio 2023).

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minorra en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago. Durante el ejercicio 2023, como consecuencia de la sentencia que declara inconstitucional algunas de las medidas aplicadas en el Real Decreto 3/2016, el Grupo reestimó la recuperabilidad de sus créditos fiscales procedendo a la activación de 15.000 miles de euros que han impactado como ingreso por impuesto sobre sociedades en la cuenta de resultados del ejercicio 2023.

El gasto por Impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio 2024 asciende a 8.378 miles de euros (7.998 miles de euros de ingreso en el ejercicio 2023) tal como se ha recogido en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas adjuntas. A continuación se presenta la conciliación entre el gasto y la cuota fiscal devengada:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Base contable antes de impuestos	46.923	17.571
Resultado de sociedades consolidadas por el método de la participación	(2.576)	(1.755)
Otros ajustes de consolidación	334	(1.634)
Resto diferencias permanentes	699	734
Diferencias temporales no activadas	425	(1.640)
Compensación de bases no activadas	(31)	
<b>Resultado contable ajustado</b>	<b>45.774</b>	<b>13.276</b>
Cuota	11.443	3.319
Deducciones y bonificaciones	(1.825)	(1.172)
Ajustes a la imposición	(1.240)	(10.145)
<b>Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>8.378</b>	<b>(7.998)</b>
Créditos por pérdidas a compensar y deducciones pendientes	(2.378)	3.859
Activos y pasivos diferidos derivados del impuesto del ejercicio	(2.785)	4.139
Hª Pª Deudora por devolución de impuesto	3.028	7.240
Aplicación de retenciones y pagos a cuenta	(6.243)	(7.240)

A 31 de diciembre de 2024 el importe de créditos fiscales por Bases imponibles negativas activados, ascendía a 67.259 miles de euros (69.494 miles de euros en 2023). Los administradores estiman que los mismos podrán ser recuperados en el futuro por la evolución esperada del negocio, tanto en el área de promociones como patrimonial, así como por las altas plusvalías latentes que tienen las inversiones inmobiliarias del Grupo por las que tiene recogido un impuesto diferido de pasivo de 166.464 miles de euros en el ejercicio 2024 (163.922 miles de euros en el ejercicio 2023).

Todos los créditos fiscales recogidos en los estados financieros, activados y no activados, generados hasta el 31 de diciembre de 2015, de la sociedad y su grupo fiscal, han sido inspeccionados y reconocido su deducibilidad de acuerdo con la normativa fiscal vigente. Estos créditos del grupo fiscal, ascienden a un total de 95.956 miles de euros por BIN y a 824 miles de euros por deducciones, de los cuales se encuentran activados 67.259 miles de euros y 824 miles de euros respectivamente.

El detalle de los Ajustes a la imposición es:

Concepto	Miles de euros	
	2024	2023
Por liquidación I. Sociedades ejercicios anteriores	1.240	(100)
Por activación de Bases imponibles Negativas	-	15.000
Por reversión deducción por reinversión	-	(4.755)
<b>Total ajustes a la imposición</b>	<b>1.240</b>	<b>(10.145)</b>

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades correspondiente a los ejercicios 2024 y 2023, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Impuesto corriente	(13.356)	6.858
Impuesto diferido	4.978	1.140
<b>Total gasto por impuesto</b>	<b>(8.378)</b>	<b>7.998</b>

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2024	2023
1998	33	33
1999	393	393
2000	204	204
2001	832	832
2002	185	185
2003	547	547
2004	143	143
2005	294	294
2006	335	335
2007	480	480
2008	608	608
2009	536	536
2010	234	234
2011	52.710	62.190
2012	245.525	245.525
2013	29.642	29.642
2014	31.291	31.291
2015	182	182
2016	6.126	6.126
2017	121	121
2018	158	158
2019	139	139
2020	11.613	11.613
2021	137	137
2022	202	202
2023	521	505
2024	693	-
	<b>383.884</b>	<b>392.655</b>

Del total de las bases imponibles pendientes de compensar, corresponden a las sociedades que forman el Grupo Fiscal el importe de 369.758 y 379.590 miles de euros en 2024 y 2023 respectivamente.

El Grupo únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que los administradores estiman posible su recuperación (ver Nota 4.p), siendo el importe de las bases imponibles no activadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2024 de 114.856 miles de euros; (a 31 de diciembre de 2023 de 114.686 miles de euros).

El detalle de las deducciones pendientes de aplicar por el Grupo son las siguientes:

Año origen	Miles de Euros			
	Deducciones Pendientes de Aplicar			
	2024	2023	Activada 2024	Activada 2023
2008	457	457	457	457
2009	-	4.755	-	-
2010	48	48	48	48
2011	-	-	-	-
2012	-	-	-	-
2013	-	285	-	285
2014	162	287	162	287
2015	4	127	4	127
2022	46	-	46	-
2023	53	6	53	6
2024	54	-	54	-
	<b>824</b>	<b>5.965</b>	<b>824</b>	<b>1.210</b>

Atendiendo a la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021, publicada en el BOE de 31 de diciembre de 2020, se contempla una exención prevista para los dividendos y plusvalías por el artículo 21 de la LIS, cuando proceden de participaciones superiores al 5% y que sean españolas o residentes en un país con convenio de doble imposición o tributación nominal mínima del 10%, que hasta ahora estaban exentas al 100%, se limita, desde los ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021, a un 95% de la renta puesta de manifiesto, lo que, en la práctica, supone la tributación efectiva de un 1,25% del dividendo distribuido o de la plusvalía materializada.

Por todo ello, para los cierres de los ejercicios 2024 y 2023 el Grupo ha procedido a evaluar de conformidad con el párrafo 39 de la NIC 12, estimando que el impacto de registrarse los correspondientes impuestos diferidos de pasivo por las reservas de las filiales y asociadas del Grupo no distribuidas no es significativo.

De acuerdo a lo establecido en la Ley 7/2024, se limita para los ejercicios 2023, 2024 y 2025 el aprovechamiento de las bases negativas generadas por las entidades del grupo en dicho ejercicio al 50%. El importe de las bases negativas no incluidas en la base imponible del grupo fiscal se integrara por partes iguales en la base imponible del mismo en cada uno de los primeros 10 periodos impositivos que se inicien el 1 de enero de 2024, el 1 de enero de 2025 y el 1 de enero de 2026.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2024 todas las sociedades del grupo tienen abiertos a inspección los ejercicios 2020 a 2024 para todos los impuestos estatales. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de

comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones.

## 22) Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros (1)	2.804	2.728
Entregas a cuenta realizadas por clientes en promociones	16.457	4.692
	<b>19.261</b>	<b>7.420</b>

- (1) Corresponde fundamentalmente a garantías prestadas en concursos, garantías urbanísticas y reclamaciones ante organismos y administraciones públicas. Los Administradores de las Sociedades del Grupo consideran que no se pondrán de manifiesto pasivos significativos en relación con estas garantías prestadas y con los litigios y reclamaciones pendientes de resolución.

## 23) Ingresos y gastos

### a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución regional del importe neto de la cifra de negocios por venta de promociones y solares, arrendamientos y servicios correspondiente a la actividad típica del Grupo, es como sigue:

#### Ejercicio 2024

	Miles de Euros				
	Venta de Promociones, Solares y Otros	Arrendamientos	Servicios	Total	%
Madrid	4.313	55.489	6.084	65.886	57,82%
Cataluña	11.845	6.866	31	18.742	16,45%
Andalucía	200	783	677	1.660	1,45%
Castilla la Mancha	-	3.499	-	3.499	3,07%
Valencia	19.432	-	-	19.432	17,05%
Murcia	-	1.285	-	1.285	1,13%
Galicia	-	1.849	304	2.153	1,89%
Resto de comunidades	-	1.298	-	1.298	1,14%
<b>TOTAL</b>	<b>35.790</b>	<b>71.069</b>	<b>7.096</b>	<b>113.955</b>	<b>100,00%</b>

#### Ejercicio 2023

	Miles de Euros				
	Venta de Promociones, Solares y Otros	Arrendamientos	Servicios	Total	%
Madrid	23.643	53.700	4.270	81.613	61,69%
Cataluña	32.630	7.351	-	39.981	30,22%
Andalucía	1.148	856	614	2.618	1,98%
Castilla la Mancha	-	3.740	-	3.740	2,83%
Valencia	19	-	-	19	0,01%
Murcia	-	1.245	-	1.245	0,94%
Galicia	-	1.799	-	1.799	1,36%
Resto de comunidades	-	1.281	-	1.281	0,97%
<b>TOTAL</b>	<b>57.440</b>	<b>69.972</b>	<b>4.884</b>	<b>132.296</b>	<b>100,00%</b>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Menos de un año	67.509	63.980
Entre dos y cinco años	113.661	132.287
Más de cinco años	9.494	60.891
<b>Total</b>	<b>190.664</b>	<b>257.158</b>

**b) Otros ingresos de explotación**

El desglose de los importes registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Gastos repercutidos por arrendamientos (Nota 4.z)	18.990	19.381
Otros	424	360
Trabajos realizados por la empresa para su activo	-	205
<b>Total otros ingresos</b>	<b>19.414</b>	<b>19.946</b>

**c) Aprovisionamientos, variación de producto terminado y en curso y otros gastos externos**

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" y "Variación de existencias de producto terminado y en curso" en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2024 y 2023 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>(48.543)</b>	<b>(36.542)</b>
Compras de terrenos y solares	(4.572)	(4.293)
Variación de existencias de terrenos y solares	(12.703)	(12.435)
Obras y servicios realizados por terceros	(31.268)	(19.814)
<b>Variación de existencias de prod.term. y curso</b>	<b>14.519</b>	<b>(7.895)</b>
<b>Total</b>	<b>(34.024)</b>	<b>(44.437)</b>

El menor volumen de entregas realizadas en 2024 justifica la variación de existencias de producto terminado y en curso respecto al ejercicio 2023. El mayor importe en aprovisionamientos de 2024 respecto al año anterior se debe fundamentalmente al avance de las obras en curso, así como los gastos incurridos en el desarrollo de distintos ámbitos urbanísticos; además de la adquisición mediante subasta de una parcela en Majuelo Sur (Valdemoro).

El gasto registrado en este epígrafe corresponde, fundamentalmente, a transacciones realizadas en el territorio nacional.

El detalle de otros gastos externos de los ejercicios 2024 y 2023 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Arrendamientos y cánones	135	220
Reparaciones y conservación	8.253	7.785
Servicios profesionales independientes	391	362
Seguros	417	396
Servicios bancarios y similares	167	147
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	849	903
Suministros	3.094	3.473
Servicios prestados por terceros	11.843	10.629
Otros tributos	7.884	8.984
<b>Total otros gastos externos</b>	<b>33.033</b>	<b>32.899</b>

**d) Gastos de personal y plantilla media**

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Sueldos, salarios y asimilados	4.561	4.430
Cargas sociales	1.020	975
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1)	208	194
Otros gastos sociales	145	125
<b>Total gastos de personal</b>	<b>5.934</b>	<b>5.724</b>

(1) Las aportaciones a planes de pensiones se encuentran externalizadas (Nota 4.o).

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2024 y 2023 ha sido de 76 y 77 personas respectivamente. La distribución por categorías de los ejercicios 2024 y 2023, es la siguiente:

	Número Medio de Empleados				
	2024				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y titulados grado superior	39	26	13	39	-
Técnicos y titulados grado medio	7	6	1	7	-
Administrativos y asimilados	10	5	5	10	-
Resto personal asalariado	20	20	-	20	-
	<b>76</b>	<b>57</b>	<b>19</b>	<b>76</b>	-

	Número Medio de Empleados				
	2023				
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional	Internacional
Directivos y titulados grado superior	37	25	12	37	-
Técnicos y titulados grado medio	7	6	1	7	-
Administrativos y asimilados	10	5	5	10	-
Resto personal asalariado	23	23	-	23	-
	<b>77</b>	<b>59</b>	<b>18</b>	<b>77</b>	-

El número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 asciende a 75 y 76 respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2024 y 2023, el Grupo no mantiene en plantilla ningún empleado con discapacidad mayor o igual al 33%.

**e) Resultado de entidades valoradas por el método de participación**

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
<b>Entidades asociadas:</b>		
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	2.576	1.755
<b>Total (Nota 11)</b>	<b>2.576</b>	<b>1.755</b>

En la sociedad As Cancelas Siglo XXI, SL se recoge el impacto de las valoraciones de las propiedades de inversión a NIC 40 Valor Razonable, en 2024 el impacto ha sido positivo por importe de 984 miles de euros y en 2023 positivo por importe de 225 miles de euros.

**f) Variación de valor de inversiones inmobiliarias**

El desglose del saldo del epígrafe Resultado Variación Valor Inversiones de Inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Variación de valor por tasaciones expertos independientes (Nota 10)	2.773	(24.139)
<b>Resultado Variación Valor Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>2.773</b>	<b>(24.139)</b>

### g) Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
<b>Ingresos financieros:</b>		
Intereses de activos financieros	305	373
Otros ingresos financieros	1.688	1.639
	<b>1.993</b>	<b>2.012</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses de préstamos (1)	(31.319)	(29.030)
Gastos financ. instrumentos cobertura flujos efectivo (Nota 19)	3.412	8.413
Otros	(89)	(81)
	<b>(27.996)</b>	<b>(20.698)</b>
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos (Nota 23.i)	-	113
<b>Resultado financiero</b>	<b>(26.003)</b>	<b>(18.573)</b>

(1) Incluye el gasto financiero devengado por la reversión de la NIIF 9 por importe de 2.070 miles de euros en 2024 y en 2023.

Como consecuencia de la novación del préstamo sindicado de la sociedad filial Realia Patrimonio, S.L.U. de fecha 27 de abril de 2020 (Véase nota 19) y siguiendo el criterio de la NIIF-9 Instrumentos financieros, el Grupo registró un incremento de la nueva deuda contra un ingreso financiero por un importe de 10.348 miles de euros. Este importe se va devengando como mayor gasto financiero a lo largo de la vida de la nueva deuda.

### h) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de Euros					
	2024			2023		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Intereses minoritarios	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Intereses minoritarios	Total
<b>Integración global:</b>						
Realia Business, S.A.	1.565	-	1.565	13.715	-	13.715
Valaise, S.L.U.	12.594	-	12.594	10.516	-	10.516
Servicios Índice, S.A.	58	5	63	(177)	(20)	(197)
Planigesas, S.A.	14.796	2.115	16.911	6.188	903	7.091
Realia Patrimonio, S.L.U.	5.021	-	5.021	(7.751)	-	(7.751)
Realia Contesti, S.R.L.	(159)	-	(159)	(16)	-	(16)
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.U.	(24)	-	(24)	468	(16)	452
Guillena Golf, S.L.U.	(2)	-	(2)	4	-	4
<b>Método de la participación:</b>						
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	2.576	-	2.576	1.755	-	1.755
	<b>36.425</b>	<b>2.120</b>	<b>38.545</b>	<b>24.702</b>	<b>867</b>	<b>25.569</b>

**i) Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros**

El desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Resultado por enajenaciones y variaciones perímetro	-	113
<b>Total</b>	-	<b>113</b>

**j) Variación depreciación de existencias y provisiones de tráfico**

El desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Provisión neta depreciación productos en curso y terminados (Nota 13)	6.084	151
Provisión neta depreciación terrenos y solares (Nota 13)	1.161	(8.404)
Provisiones netas de tráfico	159	(2.210)
<b>Total</b>	<b>7.404</b>	<b>(10.463)</b>

**24) Saldos y transacciones con empresas vinculadas**

El Grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2024:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes (1)	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
Inmocemento, S.A.	-	8	8	-	-	-	-	-	-
FCC, S.A.	-	-	-	-	-	-	27	66	93
FCC Construcción, S.A.	-	3	3	-	-	-	-	4.977	4.977
FCC Medio Ambiente, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	78	78
FCC Indust. e Infraest. Energ. S.A.U.	-	-	-	-	3	3	-	357	357
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	267	267
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	50	-	50
Cementos Portland Valderribas, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FCyC, S.A.	-	1.602	1.602	-	90.642	90.642	18	109	127
Jezzine Uno, SLU	-	35	35	-	-	-	3	-	3
Soimob Inmobiliaria Española, SAU	-	11	11	-	-	-	-	-	-
Dominun Dirección y Gestión, SAU	-	6	6	-	-	-	-	-	-
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	41.889	5.012	46.901	-	-	-	-	-	-
	<b>41.889</b>	<b>6.677</b>	<b>48.566</b>	-	<b>90.645</b>	<b>90.645</b>	<b>98</b>	<b>5.854</b>	<b>5.952</b>

(1) Incluye el saldo del epígrafe Inversiones en empresas asociadas

El Grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2023:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes (1)	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
FCC, S.A.	-	-	-	-	99.894	99.894	27	52	79
FCC Construcción, S.A.	-	3	3	-	-	-	-	2.263	2.263
FCC Medio Ambiente, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	74	74
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U.	-	-	-	-	6	6	-	420	420
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	257	257
Fedemes, S.L.	-	-	-	-	-	-	49	20	69
Cementos Portland Valderribas, S.A.	-	-	-	-	1	1	131	-	131
FCyC, S.A.	-	1.440	1.440	-	80	80	-	87	87
Jezzine Uno, SLU	-	32	32	-	-	-	-	-	-
Soimob Inmobiliaria Española, SAU	-	10	10	-	-	-	-	-	-
Dominun Dirección y Gestión, SAU	-	6	6	-	-	-	-	-	-
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	40.676	6.509	47.185	-	-	-	-	-	-
	<b>40.676</b>	<b>8.000</b>	<b>48.676</b>	-	<b>99.981</b>	<b>99.981</b>	<b>207</b>	<b>3.173</b>	<b>3.380</b>

(1) Incluye el saldo del epígrafe Inversiones en empresas asociadas

Las operaciones de compras, ventas, prestación de servicios y otros, así como intereses abonados y cargados con empresas del Grupo y asociadas, se recogen en el cuadro siguiente:

	Miles de Euros	
	Empresas Vinculadas	
	2024	2023
Ingresos por arrendamiento	2.581	2.670
Servicios prestados	6.374	4.196
Otros Ingresos	230	373
Obras y Servicios	(8.791)	(6.599)
Servicios recibidos	(2.621)	(2.728)
Gastos financieros	(4.657)	(3.759)
Ingresos financieros	305	373

Durante los ejercicios 2024 y 2023, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

## 25) Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

Al cierre del ejercicio 2024 los miembros del Consejo de Administración de Realía Business, S.A. no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad, salvo lo indicado a continuación:

- D. Juan Rodríguez Torres, D. Gerardo Kuri Kaufmann, D<sup>a</sup> Esther Alcocer Koplowitz y D<sup>a</sup> Alicia Alcocer Koplowitz se abstuvieron de participar en la deliberación y de votar en acuerdos relacionados con empresas del Grupo de lo accionistas significativos.

## 26) Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y personal directivo

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2024 y 2023 y el número medio de los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Realía Business, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

#### Ejercicio 2024

	Miles de Euros					
	Nº Personas	Sueldos	Otras Retribuciones	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros
Consejo de Administración	6	-	386	311	-	-
Alta dirección	4	816	-	-	52	6
	<b>10</b>	<b>816</b>	<b>386</b>	<b>311</b>	<b>52</b>	<b>6</b>

#### Ejercicio 2023

	Miles de Euros					
	Nº Personas	Sueldos	Otras Retribuciones	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros
Consejo de Administración	6	-	373	327	-	-
Alta dirección	4	762	-	-	49	6
	<b>10</b>	<b>762</b>	<b>373</b>	<b>327</b>	<b>49</b>	<b>6</b>

La información individualizada de las remuneraciones de cada Consejero se hace constar en el Informe Anual de Retribuciones de la Sociedad Dominante del ejercicio 2024.

La Sociedad Dominante tiene contratado a 31 de diciembre de 2024 una póliza de responsabilidad civil para dar cobertura a consejeros, directivos y apoderados por la que pagó una prima de 5 miles de euros (20 miles de euros en 2023).

#### 27) Retribución a los auditores

Durante los ejercicios 2024 y 2023, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de estados financieros consolidados del Grupo, excluyendo a las sociedades consolidadas por el método de la participación, Ernst & Young, S.L., así como los honorarios por los servicios facturados por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

#### Ejercicio 2024

	Servicios Prestados por el Auditor y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	118
Otros servicios de verificación	75
<b>Total servicios de auditoría y relacionados</b>	<b>193</b>

#### Ejercicio 2023

	Servicios Prestados por el Auditor y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	120
Otros servicios de verificación	38
<b>Total servicios de auditoría y relacionados</b>	<b>158</b>

#### 28) Información sobre medioambiente

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente.

Durante el ejercicio 2024 el Grupo ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental por importe de 164 miles de euros (128 miles de euros en el ejercicio 2023).

Las Sociedades del Grupo no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.

## **29) Gestión de riesgos**

El Grupo Realia Business está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos, para ello la Sociedad Dominante tiene elaborado su mapa de riesgos, donde se han analizado los procedimientos que dentro de su organización pueden dar origen a dichos riesgos, se cuantifican y se toman las medidas para que no se produzcan.

### **Gestión de capital**

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios. El coste de capital así como los riesgos asociados a cada clase de capital son considerados por el Grupo, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las inversiones propuestas por las Áreas de Negocio.

El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital semestralmente, así como el ratio de Deuda financiera neta sobre GAV.

Los principios básicos definidos por el Grupo Realia en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Las áreas de negocios y áreas corporativas establezcan para cada mercado en el que operan, su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Las áreas de negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Los principales riesgos a reseñar son:

### **Riesgos financieros**

El concepto de riesgo financiero hace referencia a la variación que por factores de mercados y otros, tienen los instrumentos financieros contratados por el Grupo y su repercusión en los estados financieros.

La filosofía de gestión de riesgos del Grupo Realia Business es consistente con la estrategia de negocio, buscando en todo momento la máxima eficiencia y solvencia, para lo cual hay establecidos criterios estrictos de control y gestión de los riesgos financieros, consistentes en identificar, medir, analizar y controlar los riesgos incurridos por la operativa del Grupo, estando la política de riesgos correctamente integrada en la organización del mismo.

Dada la actividad del Grupo y las operaciones a través de las cuales ejecuta estas actividades, se encuentra actualmente expuesto a los siguientes riesgos financieros:

### **Riesgo de crédito**

Las actividades principales del Grupo Realia Business son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios la dirección

del Grupo analiza de forma periódica la exposición de sus saldos de clientes de arrendamiento al riesgo de mora, llevando a cabo las acciones necesarias para el cobro, y en su caso, registrando un deterioro.

El saldo de clientes impagados y de dudoso cobro ha ascendido al cierre del ejercicio a 1.399 miles de euros, frente a 2.841 miles de euros del cierre de 2023. El Grupo provisiona los riesgos derivado de la insolvencia de sus clientes una vez deducidas las garantías que posee. Al cierre del ejercicio, el importe de las provisiones por riesgos de insolvencia de clientes asciende a 860 miles de euros (2.143 miles de euros a cierre de 2023). (Nota 14.1)

### Riesgo de tipo de interés

Hasta el 27 de abril de 2024 el Grupo ha mantenido contrato de derivados con 4 de las 5 entidades que componen el préstamo sindicado. El importe total cubierto era del 74% del saldo vivo del préstamo que al 31 de diciembre de 2023 ascendía a 324.213 miles de euros, en la fecha anteriormente indicada vencieron los contratos de derivados que no han sido renovados a lo largo del ejercicio 2024. El tipo de instrumento de cobertura era un IRS más una opción de floor del euribor al 0%.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la misma en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero y las tendencias de curvas de tipos hace que la compañía opte o no, por cubrir el riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado periodo.

La Dirección de la Sociedad Dominante sigue muy de cerca las tendencias de las curvas de tipo para los próximos años y no descarta la conveniencia de realizar nuevas coberturas de tipo de interés en un futuro.

Durante el ejercicio 2024, esta cobertura valorada a mercado ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y ganancias de 3.412 miles de euros (8.413 miles de euros en 2023) y no hay efecto en el patrimonio neto a cierre del ejercicio pues la misma venció en abril de dicho ejercicio (2.488 miles de euros al cierre de 2023). (Nota 19)

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, detallando el riesgo cubierto a tipo de interés fijo:

	Miles de Euros			
	2024	%	2023	%
Deuda a tipo de interés fijo	-	-	344.213	60%
Deuda a tipo de interés variable	534.246	100%	231.281	40%
Total Deuda Financiera (*)	534.246	100%	575.494	100%

(\*) Esta deuda financiera no incorpora intereses ni gastos de formalización

Como puede observarse al cierre de 2024 el grupo no disponía de instrumentos de coberturas que fijen el tipo de interés, mientras en 2023 el 60% de la deuda financiera total estaba cubierta, asegurando un tipo fijo máximo a pagar por los préstamos asociados a activos para alquiler.

El análisis de sensibilidad en resultado y patrimonio frente a variaciones en el tipo de interés para el grupo Realia es el siguiente:

	Millones €	
	2024	
	+1%	-0,25%
Impacto en Resultado (Antes de Impuestos)		
Gasto financiero al coste medio	5,34	-1,34
Variación en cobertura		
Impacto en Resultado:	-	-
Impacto en Patrimonio	-	-

Dado que los instrumentos de cobertura que tenía contratados el Grupo Realia relacionados con el préstamo sindicado han vencido durante el ejercicio 2024 la sociedad está expuesta a variaciones en los tipos de interés, no obstante esta exposición se encuentra mitigada por la previsión de tipos Euribor descendente para los próximos ejercicios y con la renovación del préstamo sindicado el 16 de enero de 2025, dado que se ha comprometido a firmar con aquellas entidades que así lo deseen, nuevos contratos de coberturas de tipo de interés a precios de mercado y que cubrirán hasta el vencimiento del préstamo un mínimo del 60% del saldo vivo del mismo

## Riesgo de liquidez

El sistema financiero global se caracteriza por el elevado nivel de liquidez que aporta. Si lo analizamos en el sector inmobiliario vemos que esa liquidez también ha sido elevada, pero solo para proyectos con bajo nivel de riesgo comercial y para promotores que acrediten solvencia financiera, esto ha hecho que determinadas promotoras hayan acudido a fuentes de financiación alternativas, pero con unos costes muy superiores. La situación actual de tendencia a la baja de los tipos de interés se encuentra amenazada por la incertidumbre sociopolítica y el control de la inflación. Se continúa trabajando en consolidar la bajada de las tasas de inflación, al mismo tiempo que la reducción de los tipos de interés que permitan reactivar la inversión y la actividad económica en la Eurozona.

El Grupo Realía Business se apalancó financieramente, mediante un préstamo de 120 millones de euros concedido por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A con la finalidad de financiar parcialmente la compra del 37,11% de las acciones de la sociedad Hermanos Revilla, S.A., (sociedad absorbida por Planigesca en 2023) durante 2023 se amortizaron anticipadamente 5 millones de euros del mencionado préstamo que junto con las amortizaciones de años anteriores situaban el saldo dispuesto en 65 millones de euros, no produciéndose durante el ejercicio 2024 ninguna amortización y quedando por consiguiente dispuesto en el mismo saldo que el año anterior y un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 74 miles de euros.

Adicionalmente, con fecha 17 de julio de 2023, la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. concedió un préstamo a la Sociedad Dominante con un periodo de disponibilidad de tres meses desde la fecha de formalización y hasta un importe máximo de 40 millones de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a seis meses, (siempre que este sea positivo), más un diferencial de 1,15% y cuyo vencimiento quedó establecido el 23 de julio de 2024, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses, el destino de este préstamo es atender necesidades corporativas. Durante 2023 se dispusieron 34 millones de euros en el periodo de disposición estableciéndose este como saldo dispuesto a 31 de diciembre e importe máximo del préstamo. En el ejercicio 2024 se han amortizado 14 millones de euros finalizando el ejercicio con un saldo dispuesto de 20 millones de euros y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 438 miles de euros.

Durante el ejercicio 2024 con consentimiento de la Sociedad Dominante la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ha cedido ambos préstamos a FCYC, S.A. con todos sus derechos y obligaciones con fecha 19 de septiembre de 2024.

Con fecha 30 de septiembre de 2024, la sociedad FCYC, S.A. concede un crédito a la Sociedad Dominante por un importe máximo de 60 millones de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a tres meses, más un diferencial de 1,15% y cuyo vencimiento actualmente es el 30 de septiembre de 2025, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de quince días, el destino de este préstamo es atender necesidades corporativas. Durante el ejercicio 2024 se han dispuesto 5 millones de euros del citado crédito siendo este su saldo a final de ejercicio y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 50 miles de euros.

Cuando alguna de sus sociedades ha precisado renovar o refinanciar alguna de las líneas ya existentes no ha tenido ningún problema para hacerlo dentro del sistema bancario tradicional y a unos tipos de interés muy competitivos, todo ello debido a la solvencia del Grupo y la calidad comercial y de rentabilidad de sus proyectos y activos. Es significativo que la sociedad Realía Patrimonio, S.L.U., ha mantenido su LTV (loan to value) por debajo del 40%.

Asimismo, al cierre de 2024 el Grupo Realía Business presenta fondo de maniobra negativo por importe de 185.513 miles de euros, motivado principalmente por el vencimiento a corto plazo del préstamo sindicado de Realía Patrimonio por importe de 414.246 miles de euros, el cual ha sido novado en enero de 2025 estableciendo su vencimiento en octubre de 2029, mitigando así el efecto negativo del fondo de maniobra (en 2023 fue positivo por importe de 207.765 miles de euros).

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del Grupo Realía Business elaboradas, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 188 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 149 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow operacional positivo de 39 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 19 millones de euros y sus fuentes de financiación disponibles, permitirá atender el servicio a la deuda (intereses más amortizaciones), acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas en desarrollo

de nuevos proyectos de alquiler residencial, en capex de los edificios destinados al arrendamiento, así como oportunidades de inversión que surjan en el mercado.

### Riesgo de tipo de cambio

Una consecuencia del posicionamiento en los mercados internacionales del Grupo Realía Business ha sido la exposición que surge de las posiciones netas de divisas contra el euro o de una moneda extranjera contra otra cuando la inversión y financiación de una actividad no puede realizarse en la misma divisa. Dada la escasa actividad internacional que el grupo tiene en mercados fuera de la zona euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es poco significativa.

### Riesgo de solvencia

A 31 diciembre de 2024 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos y otros pasivos financieros con empresas del Grupo, más la valoración de los derivados del Grupo Realía Business ascendía a 518.032 miles de euros (516.903 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Diciembre 2024	Diciembre 2023
<b>Entidades de crédito y otros pasivos financieros</b>		
Préstamos garantía hipotecaria	414.246	440.494
Sindicado	414.246	440.494
Préstamos bilaterales	120.000	135.000
Gastos formalización y ajustes valor NIIF 9	(1.530)	(5.643)
Intereses	3.883	5.125
Derivados	-	(5.252)
Endeudamiento financiero bruto (Nota 19)	536.599	569.724
Tesorería y equivalentes (Nota 15)	18.567	52.821
Endeudamiento financiero neto	518.032	516.903

Los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia, son los indicados a continuación:

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto / GAV (Valor de liquidación) (LTV)	27,0 %
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	2,2

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2024 es negativo por importe de 185.513 miles de euros debido al vencimiento en abril de 2025 del préstamo sindicado por importe de 414.246 miles de euros, el cual ha sido novado en enero de 2025 estableciendo su vencimiento en octubre de 2029 (en 2023 fue positivo por importe de 207.765 miles de euros).

### Riesgo de concentración

Es el riesgo derivado de la concentración de operaciones de financiación bajo unas características comunes como:

- Fuentes de financiación: El Grupo Realía Business obtiene financiación principalmente de 7 Entidades Financieras, tanto nacionales como internacionales, las cuales actúan mayoritariamente a través de un préstamo sindicado. El Grupo obtuvo apoyo financiero del Grupo FCC para atender necesidades corporativas y de inversión, este apoyo ha sido cedido por el importe efectivamente dispuesto en septiembre de 2024 a FCyC S.A, empresa matriz, que a su vez ha otorgado un crédito adicional para los mismos fines.
- Mercados / Geografía (doméstico, extranjero): El Grupo Realía Business opera en mercados tanto nacionales e internacionales, estando el 100 % de la deuda concentrada en euros.
- Productos: Una diversidad de productos financieros son contratados por el Grupo Realía Business, préstamos, créditos y operaciones sindicadas, entre otros.

- Divisa: El Grupo Realía Business gestiona cuentas de resultados en distintas monedas. Las inversiones tienden a financiarse en la moneda local siempre y cuando esto sea posible en el país de origen.

### **Riesgos de mercado**

Durante 2024 la actividad económica en España ha mostrado un comportamiento positivo con un crecimiento del PIB del 3,2% por encima del inicialmente previsto. Para los años 2025 y 2026 se proyectan unas tasas de crecimiento medio anual del 2,5 % y el 1,9 %, respectivamente.

La inflación general se ha ido desacelerando durante 2024 hasta cerrar en el 2,8%, frente al 3,1% de diciembre de 2023, esperando que la tendencia continúe en los próximos ejercicios con estimaciones para los años 2025 y 2026 de tasas del 2,1% y 1,7% respectivamente. La inflación subyacente ha continuado moderándose hasta el 2,6% frente al 3,8% de diciembre de 2023.

Esta tendencia a la baja ha permitido que durante 2024 la política monetaria aplicada por los Bancos Centrales haya sido menos restrictiva iniciando paulatinas rebajas del tipo de interés hasta cerrar el ejercicio con una tasa del 3,15 % frente al 4,5% del año anterior y las perspectivas para 2025 es que se sigan realizando ajustes a la baja de los tipos de interés, aunque con expectativas menos agresivas que las iniciales, debido a los riesgos de que la inflación , no se sitúe en la Eurozona en el entorno del 2%, y a las tensiones geopolíticas y comerciales, donde la FED irá marcando el camino.

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:

- Impacto de la política arancelaria de la Administración Estadounidense en el que un aumento de los aranceles presionaría a la baja la actividad económica mundial y al alza la inflación con el consiguiente impacto en la política monetaria.
- Eventual agravamiento de algunas de las tensiones geopolíticas actuales por los conflictos bélicos en Ucrania y Oriente Medio, así como la inestabilidad política en Francia, y la inestabilidad política y la debilidad económica en Alemania.
- Posibles cambios en la evolución de las expectativas de los tipos de interés oficiales de Estados Unidos o la UEM, que originen turbulencias financieras que provoquen una acusada corrección en los precios de los activos financieros y un deterioro de las perspectivas macroeconómicas en el corto y medio plazo.
- La inestabilidad política puede tener un impacto significativo en los inversores en España, afectando tanto la confianza como las decisiones de inversión que ha supuesto que la inversión empresarial privada ha tenido un comportamiento más débil de lo esperado.
- Un riesgo fundamental en nuestro entorno doméstico, son los cambios regulatorios de toda índole, sociales (reducción de jornada, SMI, beneficios sociales...), políticos (cesiones o enfrentamientos a/con comunidades autónomas), fiscales (impuestos temporales, compensación BIN's), donde incluso se aplican con carácter retroactivo, cambiando las reglas de juego de los empresarios e inversores.
- 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 2025:

- a) La actividad promotora debe acelerarse, y ello lo indica el incremento de visados de proyectos residenciales que se ha hecho en 2024 (+ de 120.000) y que viene avalada por la necesidad de viviendas que reduzca el actual déficit existente entre la oferta y la demanda.

b) Se debe ir creciendo en desarrollos destinados al alquiler, tanto en colaboración, público-privada, como en el ámbito estrictamente público que posibilite el acceso a una vivienda a la gente joven y vaya desplazando el “problema de la vivienda” del ranking privilegiado que tiene entre las preocupaciones de los españoles, que incluso ha llevado al Gobierno a anunciar la creación de la Empresa Estatal de la Vivienda, con aportación inicial de activos de la Sareb.

c) Para conseguir lo expuesto en los dos puntos anteriores, será necesario reformular una nueva Ley de la Vivienda, así como una ley del Suelo que permita poner en el mercado más suelo y por ende con una bajada de precio.

d) Las gestiones, permisos y planes urbanísticos se deben agilizar en cuanto a plazos y armonización de requisitos y requerimientos, tanto municipales, como autonómicos, pues ello debe contribuir a una reducción de plazos de ejecución de los proyectos y por tanto a reducción su coste.

e) 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.

f) El cumplimiento en los próximos años de muchas normas Europeas relativas a ESG (sostenibilidad, descarbonización ....etc.) que tiene un impacto en los costes de construcción y consecuentemente en el precio final del producto que va en contra de poder abaratar el precio de la vivienda.

g) Sería necesario que se habiliten en el sistema financiero (privado o estatal) líneas para la compra de suelo, pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios

h) La financiación a compradores ha resurgido en el sistema financiero, las entidades siguen queriendo a clientes solventes, con hipotecas y mucha vinculación de productos, y eso ha hecho que la competencia entre ellos, ha favorecido al comprador de viviendas que puede conseguir una financiación con muy buenos tipos de interés y restos de condiciones contractuales muy ajustadas.

i) 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,. Son muchos los aspectos e incertidumbres que afectan a este segmento de actividad, tales como 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, prorroga de las políticas antidesahucio, la limitación de los pisos de alquiler vacacional, o de corta duración..... etc. , normativas disparares entre las distintas Comunidades Autónomas.

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 des inflacionista 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.

Ante todos estos riesgos e incertidumbres, el Grupo Realia centrara 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) derivados de la inflación 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) Para dicho incremento de actividad promotora, es preciso ir adquiriendo suelo finalista y a medio plazo, para que nuestro actual banco de suelo pueda hacer posible atender a futuros desarrollos que demande el mercado.

c) Hasta 2024, el desarrollo de proyectos en suelos con calificación protegida (VPP/VPPL) era difícil promover viviendas, pues la limitación del precio de venta, hacían inviables dichos suelos. Esta situación ha cambiado en

2024 en la Comunidad de Madrid con la actualización del precio del módulo, por lo que debemos tener presente este nuevo nicho de actividad.

d) Un sector donde el Grupo Realia está presente, es el del alquiler de Viviendas desarrolladas en suelo protegido, que conllevan un alquiler más bajo que el del mercado libre. Debemos seguir en esta línea e incluso transformando suelo terciario a viviendas en alquiler asequible. Todo ello dentro de la Comunidad de Madrid.

e) En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales) y tras los cambios que introdujo el Covid-19, y la evolución de los mercados, donde:

- Las rentas de activos de oficinas CBD y BD tienden a subidas moderadas y las ocupaciones estables.
- Las oficinas de periferia siguen sufriendo en cuanto a rentas y ocupación.
- Los centros comerciales prime 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 Realia, debe continuar en sus inversiones en capex y realizando actuaciones en la mayoría de los activos destinados al alquiler, para adecuarlos a las nuevas tendencias de digitalización, sostenibilidad y eficiencia de los mismos. También el Grupo Realia, debe ser activo en las oportunidades de compra de activos que aporten buena rentabilidad, riesgo moderado y que mantengan su valor en el tiempo

Es de destacar en 2024, sobre todo a partir del segundo semestre el cambio de tendencia a la baja de las yields de los activos CBD, BD y centros comerciales prime que coincide con la bajada de tipos de interés, y que esperamos continua durante 2025, y que afecten positivamente al Grupo Realia.

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.

### **Riesgos operativos**

La actividad de promoción y venta de viviendas es vulnerable a determinados riesgos, tales como que los costes de los proyectos puedan exceder de las estimaciones iniciales, particularmente en una situación de falta de mano de obra en el sector de la construcción, y las incertidumbre geopolíticas que pueden incidir en el suministro y coste de los materiales, sin que esos impactos puedan repercutirse a los compradores finales; así como retrasos en los proyectos que puedan obligar a pagar penalizaciones a los compradores de viviendas o a soportar unos costes de financiación superiores.

Estos riesgos tratan de mitigarse mediante la contratación de empresas constructoras de reconocido prestigio y solvencia que, por un lado tengan la capacidad y medios suficientes para cumplir con todos sus compromisos y, por otro, tengan la solvencia necesaria para responder de los eventuales perjuicios que pudieran derivarse de sus incumplimientos.

### **Riesgos derivados de la sostenibilidad (ESG)**

La creciente preocupación de la sociedad y del legislador por todos los aspectos relacionados con la sostenibilidad, el medioambiente y el gobierno corporativo, podría derivar en sanciones y falta de competitividad de sus productos, en caso de que la Compañía no se alinee con las expectativas de los reguladores, clientes e inversores en esta materia.

Para mitigar este riesgo, REALIA se ha dotado de códigos, normativas, procesos, controles y acciones específicas enfocadas a detectar y dar respuesta a estos riesgos. Así se ha aprobado la constitución de un Comité de Sostenibilidad y de una política propia, que fija las metas en materia de sostenibilidad agrupadas en torno a sus tres pilares estratégicos, así como una estrategia de sostenibilidad, para los ejercicios 2024 a 2027. Dicha estrategia cuenta con tres pilares que engloban trece líneas de trabajo y treinta y ocho metas específicas, y cuyas contribuciones directas se alinean con siete objetivos y veintisiete metas de los objetivos de desarrollo sostenible de las Naciones Unidas. A modo simplemente de ejemplo de los compromisos del Grupo con esta materia, indicar que la Sociedad tenía ya certificados, a cierre de 2024, nueve de sus edificios, lo que supone un 64% de su superficie total, con una calificación BREEAM en uso de Muy Bueno y de Excelente en su gestión. Tras la firma de un acuerdo marco con BREEAM se ha adquirido el compromiso de certificar todo el portfolio de edificios de oficinas en los próximos dos años, estando en la actualidad seis edificios en proceso de certificación o

recertificación. En la promoción de viviendas, en fase de diseño se ha incorporado el estudio de análisis de ciclo de vida para así estar alineados y cumplir con la taxonomía europea.

### **Riesgos en materias de índole legal y fiscal**

Las actividades del grupo están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la U.E. pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades del Grupo que, a través de los correspondientes departamentos internos, vigila, analiza y, en su caso, adopta las medidas precisas al respecto.

Como riesgos asociados al cumplimiento de la legislación específica, estarían los siguientes:

a) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales.-

Dada la actividad de la Sociedad, se pueden emprender acciones judiciales contra ella en relación con los productos entregados, incluso por responsabilidades derivadas de actuaciones de terceros contratados por Realía (arquitectos, ingenieros, contratistas y subcontratistas de la construcción).

Para mitigar este tipo de riesgo la Sociedad dispone de diferentes mecanismos, unos de carácter legal, y otros de origen contractual. Entre los primeros se encuentran los Seguros de Responsabilidad Decenal, requisito legal previo a la entrega de las viviendas a sus compradores. Entre los segundos, la retención del 5% de cada certificación emitida por los contratistas –que se pacta en todos los contratos de obra-, para responder del exacto cumplimiento de sus obligaciones; y particularmente, de los defectos observados en la recepción provisional de las obras, y de los gastos de reparación que se deriven de la mala ejecución y/o defectuosa calidad de las obras e instalaciones durante el periodo de garantía legal. Asimismo, durante la ejecución de las obras Realía realiza un seguimiento de las mismas a través de su Departamento Técnico, a fin de comprobar que se están desarrollando de acuerdo con los estándares contratados.

b) Responsabilidades de Realía derivadas de procedimientos contenciosos que puedan afectar al planeamiento urbanístico o las licencias de construcción.-

La actividad de Realía puede originar que se emprendan por terceros, basándose en la legitimación pública, procedimientos contenciosos encaminados a la anulación del planeamiento urbanístico o de las licencias otorgadas.

Para reducir este riesgo, Realía contrata a equipos redactores y arquitectos de reconocido prestigio y probada competencia, y realiza un seguimiento exhaustivo de su trabajo. En el caso de que, finalmente se presentaran estos contenciosos, Realía encomienda su dirección jurídica a letrados expertos del ámbito competencial y geográfico en el que se desarrolle el procedimiento, cuyo trabajo es igualmente supervisado por los servicios jurídicos de la compañía.

### **Riesgos en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo**

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo que el Grupo tiene implantado, que cuenta con un Manual Interno de aplicación a toda la organización, que recoge las normas de orden interno en esta materia; con un Órgano colegiado de Control Interno (el OCIC), que supervisa el efectivo cumplimiento de la normativa interna y mantiene las relaciones tanto con los empleados de la Entidad como con los Servicios de Prevención externos; con una Unidad Técnica para el tratamiento y análisis de la información, encargada de analizar y canalizar las comunicaciones de operaciones potencialmente sospechosas; y con un sistema automatizado de detección de operaciones de riesgo. El Sistema se revisa anualmente a fin de realizar las actualizaciones que sean necesarias teniendo en cuenta los cambios normativos, las recomendaciones propuestas de las auditorías externa e interna, o simplemente la puesta en práctica de las propias medidas implementadas en el ejercicio anterior.

Como todos los años, en el ejercicio 2024 la Sociedad se ha sometido a la auditoría anual por experto independiente que establece la Ley, de la que, una vez más, se desprende la inexistencia de riesgos significativos para la Compañía en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias

## **Riesgos en materia de Protección de Datos de Carácter Personal**

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención en materia de protección de datos de carácter personal del Grupo, que se adapta a las exigencias del RGPD y de la LOPDGDD. Este sistema cuenta con una Política de PD, con un Manual de Sistema de Gestión de PD, y con toda una serie de Procedimientos Normalizados de Tratamiento para las diferentes áreas de la actividad, que facilitan el cumplimiento de la normativa que regula esta materia por todo el personal de la compañía. En el ejercicio 2023 la Sociedad se sometió a la auditoría bienal por experto independiente que establece la Norma, habiendo sido el resultado de la misma muy satisfactorio. Durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha continuado con la auditoría del Grupo, revisando la aplicación de las medidas de protección de datos en los diferentes centros comerciales, y siendo el resultado de la auditoría igualmente satisfactorio.

## **Riesgos en materia de Protección de los Consumidores y Usuarios.**

El Grupo cumple con las exigencias de las diferentes Normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. De hecho, cuenta con modelos de contratos específicos para aquellas Comunidades Autónomas que tienen legislación específica en esta materia. Asimismo, el Grupo tiene por norma contestar a todas aquellas posibles reclamaciones que puedan llegar de organismos públicos de consumo, con un ánimo conciliador y reparador.

## **Riesgos en materia de Cumplimiento Normativo.**

A lo largo de los últimos años, la Sociedad ha ido aprobando una serie de políticas y protocolos internos dirigidos a asegurar un comportamiento ético y sostenible. Entre estos destacan los siguientes:

1º) El Reglamento Interno de Conducta determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con las operaciones, así como con el tratamiento, utilización y divulgación de información relevante, para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores. El Reglamento se aplica como mínimo a los Administradores y Directivos del Grupo Realía, a los Asesores externos y al personal integrado en los Departamentos de Bolsa y Relaciones con los Inversores.

2º) El Código Ético y de Conducta fue aprobado por primera vez en noviembre de 2010. Posteriormente, en abril de 2018, se aprobó una nueva versión, que ha sido actualizada posteriormente en diversas ocasiones, habiendo sido la última vez en octubre de 2023, con motivo de la aprobación de diversas políticas corporativas a lo largo del ejercicio. Su objetivo es establecer los principios, valores y normas de conducta que deben presidir la actuación de las empresas que conforman el Grupo Realía, la de todos sus empleados, y la de los restantes grupos de interés, así como delimitar los criterios de actuación de los directivos y empleados del Grupo Realía. Este Código es de cumplimiento obligado.

3º) La Política Fiscal Corporativa, que recoge el compromiso de la aplicación de buenas prácticas tributarias.

4º) La Política Anticorrupción, aprobada por el Consejo de Administración en mayo de 2019 y actualizada en enero de 2020, en la que se desarrolla la “tolerancia cero” a actividades de fraude y corrupción.

5º) El Manual de Prevención Penal, aprobado al inicio de 2020 y revisado en octubre de 2023 por última vez, define el diseño, la estructura y pautas de funcionamiento del Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal del Grupo, y detalla y regula sus órganos y procedimientos. Además, Realía cuenta con un “Responsable de Cumplimiento” y con un Comité de Cumplimiento que velan por el buen funcionamiento del Modelo.

6º) La Política de Competencia, aprobada en noviembre de 2022 y diseñada como un instrumento eficaz para garantizar que las actividades del Grupo Realía se encuentran plenamente alineadas con la normativa de defensa de la competencia.

7º) La Política de Regalos, aprobada también en noviembre de 2022 y que pretende establecer principios claros relativos a la realización o aceptación de regalos y hospitalidades por parte de la empresa.

8º) La Política de Derechos Humanos, aprobada igualmente en noviembre de 2022, en la que el Grupo declara su compromiso en respetar los derechos humanos contenidos en la Declaración Universal de Derechos Humanos de Naciones Unidas, y aquellos otros recogidos tanto en la Declaración de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), relativa a los principios y derechos fundamentales en el trabajo, como en los denominados ocho convenios fundamentales de la OIT.

9º) El Protocolo para la prevención y erradicación del acoso, aprobado en diciembre de 2022 y revisada en octubre de 2023, cuyo objetivo es reiterar el compromiso del Grupo Realía con el cumplimiento de las normas y el desarrollo de un comportamiento ético en sus actividades empresariales que no tolera el abuso de autoridad y cualquier tipo de acoso, ya sea de tipo físico, psicológico o moral, así como cualquier otra conducta que pueda generar un entorno de trabajo intimidatorio, ofensivo u hostil para las personas.

10º) El Procedimiento del Canal Ético, aprobado en diciembre de 2022 y revisado en octubre de 2023, cuyo objetivo es proporcionar a los empleados del Grupo Realía y a cualquier contraparte que tenga un interés legítimo por su relación con el Grupo, un canal de denuncias a fin de garantizar y promover el comportamiento ético mediante la comunicación de asuntos o actividades que puedan suponer incumplimientos del Código Ético y de Conducta y la comisión de ilícitos penales por parte del Grupo o de sus empleados. Dicho canal de denuncias fue adaptado antes de final del año 2023, a los requerimientos de la Ley 2/2023 de Protección del Informante.

11º) El Procedimiento de Investigación y Respuesta, aprobado también en diciembre de 2022 y revisado en octubre de 2023, que pretende definir las directrices, el procedimiento, las herramientas y los mecanismos para gestionar los diferentes tipos de investigaciones llevadas a cabo por la Organización dentro de la Función de Supervisión del Modelo de Prevención Penal y del Código Ético y de Conducta, atendiendo a la finalidad de las mismas y considerando el proceso de comunicación al Comité de Cumplimiento.

12º) El Reglamento del Comité de Cumplimiento, que regula el funcionamiento del Comité de Cumplimiento, órgano creado por el Consejo de Administración en diciembre de 2022, y que está encargado de impulsar la cultura ética en toda la organización y velar por el cumplimiento regulatorio y normativo, tanto interno como externo. Dicho Reglamento se aprobó en diciembre de 2022 y se revisó en octubre del 2023.

13º) La Política del Sistema Interno de Información, aprobada en octubre de 2023, en la que se recogen los principios generales que rigen el Sistema interno de información del Grupo.

### **30) Hechos posteriores**

Con fecha 16 de enero 2025 la sociedad Realía Patrimonio S.L.U. ha formalizado la novación del préstamo sindicado cuyo vencimiento era el 27 de abril de 2025, por importe de 414.246 miles de euros prorrogando su vencimiento hasta el 26 de octubre de 2029, aplicando un nuevo diferencial de mercado.

La sociedad Realía Patrimonio, S.L.U. se ha comprometido a firmar con aquellas entidades que así lo deseen, nuevos contratos de coberturas de tipo de interés a precios de mercado que cubrirán hasta el vencimiento un mínimo del 60% del saldo vivo del mismo. Adicionalmente el Grupo mantiene las garantías hipotecarias sobre inversiones inmobiliarias y sobre determinados terrenos clasificados en el epígrafe de existencias, así como prenda de los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento, contratos de seguros, préstamos intragrupo suscritos y dividendos recibidos por Realía Patrimonio, S.L.U. y prenda sobre determinado número de acciones de de Planigesca, S.A. y As Cancelas Siglo XXI, S.L.

**ANEXO I:**

Ejercicio 2024

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS			
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						PATRIMONIO NETO CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADO (b)	
INVERSIONES INMOBILIARIAS RUSTICAS Y URBANAS 2000, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	20.227	20	33.602	(843)
SERVICIOS INDICE, SA	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	90,42%	3.523	4.160	(264)	59
VALAISE, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	29.010	2.910	26.953	736
REALIA PATRIMONIO, S.L.U. (*)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	118.781	90.000	110.484	16.282
REALIA CONTESTI, S.R.L (a)	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	3.233	3.997	660	(30)
GUILLENA GOLF, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación serv. Inmob.	100,00%	804	4	800	(408)
PLANIGESA, S.A. (*)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	31,56%	153.736	89.283	148.374	17.958
PLANIGESA, S.A. (*)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	55,84%	112.745	89.283	148.374	17.958

(a) El capital social de la sociedad Realia Contesti, S.R.L. es de 15.428 miles de Ron. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación.

(b) Incluido el resultado del ejercicio 2024.

(\*) Sociedad auditada por Ernst & Young, S.L.

**ANEXO I:**

Ejercicio 2023

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS			
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						PATRIMONIO NETO CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADO (b)	
INVERSIONES INMOBILIARIAS RUSTICAS Y URBANAS 2000, S.L.U.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	20.227	20	34.263	(152)
SERVICIOS INDICE, SA	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	90,42%	3.476	4.160	(316)	(283)
VALAISE, S.L.U.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	29.010	2.910	26.328	(41)
REALIA PATRIMONIO, S.L.U. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	118.781	90.000	98.370	12.923
REALIA CONTESTI, S.R.L. (a)	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	3.390	3.997	(607)	(39)
GUILLENA GOLF, S.L.U.	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación serv. Inmob.	100,00%	609	4	606	(380)
PLANIGESA, S.A. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	31,56%	153.736	89.283	148.805	17.425
PLANIGESA, S.A. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	55,84%	112.745	89.283	148.805	17.425

(a) El capital social de la sociedad Realia Contesti, S.R.L. es de 15.428 miles de Ron. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación.

(b) Incluido el resultado del ejercicio 2023.

(\*) Sociedad auditada por Ernst & Young, S.L.

**ANEXO II:**

**Ejercicio 2024**

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS			
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						PATRIMONIO NETO	CAPITAL	
AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. (*)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	50,00%	22.176	900	49.102	4.245

(d) Incluido el resultado de 2024

(\*) Sociedad Auditada por Ernst & Young, S.L.

**Ejercicio 2023**

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS			
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						PATRIMONIO NETO	CAPITAL	
AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. (*)	Avda Camino de Santiago, 40 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	50,00%	22.176	900	48.978	4.080

(d) Incluido el resultado de 2023

(\*) Sociedad Auditada por Ernst & Young, S.L.

**Anexo III: Detalle Comunidad de Bienes.**

**Ejercicio 2024**

<b>Nombre</b>	<b>Cifra de Negocios Global</b>	<b>% Participación</b>	<b>Sociedad en la que se integra</b>
<b>CB:</b> Comunidad de Bienes Turó del Mar	301	50,00%	Realia Business, S.A.

**Ejercicio 2023**

<b>Nombre</b>	<b>Cifra de Negocios Global</b>	<b>% Participación</b>	<b>Sociedad en la que se integra</b>
<b>CB:</b> Comunidad de Bienes Turó del Mar	729	50,00%	Realia Business, S.A.

## **INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

### **1. LA SOCIEDAD Y SU ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DE FUNCIONAMIENTO:**

Realia Business, S.A. es cabecera del grupo empresarial REALIA, a la vez que forma parte del grupo mercantil Inmocemento (sociedad beneficiaria de la escisión parcial financiera de FCC S.A.) y desarrolla sus actividades de forma directa o a través de toma de participaciones accionariales en diferentes sociedades.

La actividad empresarial, principalmente, se centra en 3 líneas de negocio

a) ALQUILER DE ACTIVOS DE USO TERCIARIO: Estos activos son principalmente edificios destinados a Oficinas, Centros y Locales Comerciales, y otros activos residuales. Los activos se encuentran en el patrimonio de la sociedad Realia Patrimonio, S.L. (participada 100% por Realia Business, S.A.), y a través de las sociedades Planigesa, S.A. (con una participación directa e indirecta del 87,40%) y de As Cancelas, S.L. (50% de participación directa). Toda la actividad se desarrolla en España.

Estas inversiones financieras representan en torno al 36,52% del total del activo del balance de la sociedad Realia Business, S.A.

b) PROMOCION Y GESTION DE SUELO: Se desarrolla bien directamente por Realia Business, S.A., o a través de sociedades, siempre con participaciones de control o significativas.

Esta actividad de promoción y gestión de suelo, se realiza básicamente en España y en Rumania (tenencia de un suelo urbano en Bucarest). Dentro de España la actividad se centra en las siguientes zonas geográficas:

- 1) Madrid, Castilla-La Mancha, Castilla-León
- 2) Cataluña
- 3) Valencia, Murcia y Alicante
- 4) Andalucía y Canarias

c) ALQUILER DE VIVIENDAS RESIDENCIALES: Se ejecuta esta línea de negocio a través de la sociedad VALAISE, S.L.U. participada al 100% por Realia Business, S.A. A cierre de 2024 se encuentran en explotación tres activos "Residencial Provenza", "Residencial Nao" y "Residencial Jardín de Tres Cantos" con un total de 280 viviendas con protección pública. La inversión total realizada en los tres proyectos de Build to Rent, ha ascendido a 59,5 M € y a 31 de diciembre de 2024 alcanza un porcentaje de ocupación del 98,9%.

La Sociedad matriz Realia Business, S.A. es una empresa que cotiza en el mercado continuo y que entre sus accionistas más significativos se encuentra la sociedad FCyC, S.A., perteneciente al Grupo Inmocemento y la sociedad Soimob Inmobiliaria Española S.A.U. con unas participaciones al cierre del ejercicio 2024 del 77,62% y del 11,16%, respectivamente.

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

CONSEJO: Formado por 6 consejeros, y teniendo el asesoramiento del Comité de Auditoría y del Comité de Nominaciones y Retribuciones.

PRESIDENCIA NO EJECUTIVA: Presidiendo el Consejo de Administración.

VICEPRESIDENCIA NO EJECUTIVA: En dependencia del Presidente no ejecutivo y a su vez miembro Consejo de Administración

La gestión diaria del negocio de Promociones y Gestión de Suelo se realiza de forma conjunta desde la central situada en Madrid, y desde la Delegación de zona de cada una de las áreas geográficas donde la sociedad tiene presencia.

La gestión del control de las inversiones en empresas patrimonialistas, se realiza mediante la representación y participación en sus órganos de decisión (Consejos y Comités de Dirección), así como a través del control de los distintos departamentos centrales de Realia Business y Realia Patrimonio.

## **2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS**

Durante el ejercicio 2024 se han producido las siguientes alteraciones dentro de su cartera de participaciones financieras:

- Durante el ejercicio 2024, la Sociedad Realía Business, S.A., realizó aportaciones de fondos a la sociedad Guillena Golf, S.L por importe total de 500 miles de euros con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores.

Las operaciones más significativas que se realizaron durante el ejercicio 2023 dentro de su cartera de participaciones financieras fueron:

- Con fecha 13 de julio de 2023 se fusionaron las sociedades Hermanos Revilla, S.A. como sociedad absorbente y Boane-2.003, S.A.U. como sociedad absorbida. De esta forma Boane-2003, S.A.U. causó baja en el perímetro de consolidación. Esta operación no supuso ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad Hermanos Revilla, S.A. en el Grupo. Posteriormente, con fecha 7 de septiembre de 2023 se fusionaron las sociedades Planigesa, S.A. como sociedad absorbente y Hermanos Revilla, S.A. como sociedad absorbida. De esta forma Hermanos Revilla, S.A. causó baja en el perímetro de consolidación. Ambas fusiones se realizaron con efectos 1 de enero de 2023. Esta operación supuso el cambio de porcentaje de integración de la sociedad Planigesa, S.A. en el Grupo, pasando a integrar en un 87,40% cuando hasta este momento lo hacía al 87,76%.
- En septiembre de 2023, se formalizó en escritura pública la fusión entre la sociedad Planigesa, S.A. y Hermanos Revilla, S.A. mediante la cual, Planigesa S.A. absorbió a Hermanos Revilla S.A. con la consiguiente extinción de la sociedad absorbida mediante su disolución sin liquidación y la transmisión de la totalidad del patrimonio a la sociedad absorbente.
- Durante el ejercicio 2023, la Sociedad Realía Business, S.A., realizó aportaciones de fondos a la sociedad Guillena Golf, S.L por importe total de 500 miles de euros con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores. Estas operaciones no supuso ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.
- A principios de 2023 Realía Business S.A. participó en la subasta de venta de las participaciones sociales que tenía Reyal Urbis, S.A. en la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. Con fecha 27 de abril de 2023, el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid, dictó auto acordando la venta y adjudicación judicial del pleno y completo dominio de 1.004 participaciones sociales titularidad de Reyal Urbis, S.A. en la mercantil Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. representativas del 29,99% de su capital social y del préstamo participativo otorgado por Reyal Urbis, S.A a la sociedad, a favor de Realía Business por un precio total de 3.190 miles de euros. Posteriormente, el 23 de junio de 2023 Realía Business, S.A. firmó con Inmuebles Carpe, S.L. escritura pública de compraventa de 111 participaciones sociales y de cesión de un contrato de crédito y de cuantos derechos de cobro se derivan del mismo, por un importe total de 353 miles de euros. Tras estas dos compras, Realía consiguió el 100% de participación en la sociedad.

## **3. PERIODO MEDIO DE PAGO PROVEEDORES**

A continuación, se detalla la información requerida por la ley 18/2022 de 28 de septiembre y la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en los Estados financieros Consolidados en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	56	63
Ratio de operaciones pagadas	61	67
Ratio de operaciones pendientes de pago	34	38
	<b>Miles de euros</b>	
Total pagos realizados	72.293	72.345
Total pagos pendientes	17.903	13.810

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Total pagos realizados en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	59.377	60.970
	Ratio	Ratio
	82	84
Número total de facturas pagadas en el período	10.046	9.075
Número de facturas pagadas en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	7.635	6.951
	Ratio	Ratio
	76	77

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas durante el ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores" del pasivo corriente del estado de situación financiera.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha en que se inicie el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha en que se inicie el cómputo del plazo hasta el último día del periodo al que se refieren los estados financieros) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, al cumplirse las condiciones establecidas en la Ley 11/2013 de 26 de julio. El Grupo realiza sus pagos los días 15 de cada mes o siguiente día hábil.

#### **4. MAGNITUDES PRINCIPALES DE 2024**

Realia ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio de 2024 de 133,37 M.€, frente a los 152,24 M.€ obtenidos en el mismo periodo de 2023 (-12,4%).

La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2023, ha sido:

Patrimonio: 90,33 M.€ (+1,0%)

Promociones: 36,67 M.€ (-37,4%)

Adicionalmente, el Grupo ha obtenido ingresos por prestación de servicios y otros por importe de 6,37 M.€ (+52,0%).

En el área de patrimonio el incremento de los ingresos del 1% se justifica por el impacto positivo de la subida del 1,5% en la rentas respecto a 2023; a pesar de: a) la caída de la ocupación media en los inmuebles en explotación de uso terciario (-1,0 %) sobre todo en edificios de oficinas situadas en la periferia; b) la menor superficie alquilable debida al traslado a oficinas propias de la sede social (autoconsumo), y por último, c) por la menor repercusión de gastos comunes a los arrendatarios por la optimización de los gastos de explotación de los inmuebles.

En el área de promoción, los ingresos han disminuido un 37,4% (-21,91 M.€) respecto al ejercicio 2023, que se justifica por el menor número de unidades entregadas (83 unid. vs 144).

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.

El incremento de los ingresos por prestación de servicios y otros (+52,0%), es debido al aumento de los honorarios de gestión delegada y de comercialización de las promociones comercializadas por Realia a empresas fuera de su grupo mercantil.

Los gastos operacionales han alcanzado 67,99 M.€ con una disminución del 12,6% respecto a 2023 (77,76 M.€); que se justifica mayoritariamente por el descenso de las unidades entregadas.

Los gastos generales se sitúan en 4,68 M.€, con una disminución del 11,7% respecto al mismo periodo del 2023 (5,30 M.€), motivado por la mayor facturación de prestación de servicios a empresas de fuera del Grupo Realia y por la reducción en el gasto de arrendamiento por el autoconsumo de las oficinas centrales del Grupo Realia desde mediados del ejercicio 2024.

Respecto a las provisiones, en el ejercicio 2024 se ha producido una reversión neta de +7,10 M.€, frente a una dotación neta de -10,47 M.€ en el mismo periodo de 2023.

El Resultado Bruto de Explotación – “EBITDA Ajustado” (incluye las provisiones asociadas al activo circulante por importe de +7,10 M.€ que se detalla en el punto anterior), aumenta un 15,5%, situándose en 67,80 M.€, frente a los 58,71 M.€ del ejercicio 2023 (+9,09M €). Su distribución por las distintas áreas de actividad es la siguiente: a) mejora en la actividad de promoción (5,48 M.€) por el impacto de las valoraciones de existencias; b) mejora en la actividad patrimonial por la gestión ordinaria (3,01 M €) y c) mejora en el área de servicios por incremento de actividad (0,6 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 2024, ha supuesto un resultado positivo de 2,77 M.€, frente a los 24,14 M.€ negativos del ejercicio 2023(+111,5% de variación interanual). En el segundo semestre de 2024, se ha puesto de manifiesto un punto de inflexión en las valoraciones de los activos de uso terciario favorecido por la evolución a la baja de los tipos de interés. La valoración de los activos en BTR ha supuesto un incremento de 13,2 M.€ que han contrarrestado la pérdida de valor de otros activos, principalmente oficinas ubicadas en la periferia.

El resultado financiero en el ejercicio 2024 ha sido negativo por importe de 26,00 M.€, frente a un importe negativo de 18,58 M.€ del mismo periodo de 2023. Esta variación negativa interanual de 7,42 M.€, se justifica por un incremento de 6,72 M.€ del coste financiero ordinario debido a la finalización de las coberturas de tipo de interés que tenía el Grupo y 0,7 M.€ por incremento de resultados financieros extraordinarios negativos..

En resumen, el beneficio antes de impuestos a diciembre de 2024 asciende a 46,93 M.€, frente a los 17,57 M.€ en el mismo periodo de 2023 (+167,1%). Este incremento se origina principalmente por:

1. Mayor resultado por valoración de los activos patrimoniales (+26,91 M.€).
2. Al mayor "EBITDA Ajustado" (+9,09 M.€), por la mejora en los márgenes de todas sus actividades.
3. Y al incremento del resultado financiero negativo (-7,42 M.€).

Tras el gasto por impuesto (-8,38 M.€), el BDI a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 38,55 M.€, lo que supone un incremento del 50,8% respecto a los 25,57 M.€ del mismo periodo de 2023.

El Resultado Neto atribuible alcanzó 36,43 M.€ a 31 de diciembre de 2024, un 47,5% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2023 (24,70 M.€).

## ENDEUDAMIENTO

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo Realia tienen una deuda financiera neta de 518,03 M.€, frente a los 516,90 M.€ de diciembre de 2023 (+0,2%).

El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 536,60 M.€ a 31 de diciembre de 2024, frente a los 569,72 M.€ del mismo periodo del ejercicio 2023 (-5,8%), y una tesorería y equivalentes a 31 de diciembre de 2024 que asciende a 18,57 M.€, frente a los 52,82 M.€ de diciembre 2023 (-64,8%); que se destinará, junto al cash flow generado y las fuentes de financiación disponibles, 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...), a la adquisición de nuevos suelos y/o activos para el desarrollo de nuevos proyectos.

El resultado financiero en el ejercicio 2024 ha sido negativo por importe de 26,00 M.€, frente a un importe negativo de 18,58 del mismo periodo de 2023. Esta variación negativa interanual de 7,42 M.€, se justifica por un incremento de 6,72 M.€ del coste financiero ordinario debido a la finalización de las coberturas de tipo de interés que tenía el Grupo y 0,70 M.€ por incremento de resultado financiero extraordinarios negativos.

El tipo medio ponderado de los préstamos se sitúa en el 4,23% a 31 de diciembre de 2024, frente al 3,16% (incluido las coberturas de tipos de interés existentes) en el mismo periodo del año 2023. Las coberturas de tipos de interés finalizaron en abril de 2024.

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 con vencimiento en abril de 2025, por importe de 414,2 millones de euros, estableciendo un nuevo vencimiento en octubre de 2029.

## VALORACIÓN DE ACTIVOS

El valor razonable de los activos patrimoniales alcanza los 1.557,5 M.€ a diciembre de 2024; frente a los 1.548,5 M.€ de diciembre 2023 (+0,6%).

En el segundo semestre de 2024, se ha puesto de manifiesto un cambio en la tendencia de las valoraciones de los activos de uso terciario favorecido por la evolución a la baja de los tipos de interés.

Los activos de uso terciario (oficinas, centros comerciales/ocio y resto) que representan el 91,6% de los activos patrimoniales tienen al cierre de 2024 un valor razonable de 1.425,9 M.€ un 0,3% inferior a diciembre de 2023, principalmente por la bajada en las valoraciones de las oficinas ubicadas en la periferia (-2,6%).

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 88,80 M.€, con un incremento respecto a dic. 2023 del 17,5%.

Las inversiones realizadas en el ejercicio 2024 por importe de 6,40 M.€, se corresponden con activos en renta (incluye inversiones de la sociedad As Cancelas XXI consolidada por el método de la participación).

Si estas inversiones no se hubieran realizado y homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2024, el valor razonable de los activos patrimoniales aumentaría 0,2% (+2,77 M.€)

El valor razonable de los activos residenciales (suelos, promociones en curso y producto terminado) asciende a 359,1 M.€ a diciembre de 2024, frente a la valoración de diciembre de 2023 que alcanzó la cifra de 348,0 M.€ (+3,2%). Si homogeneizamos los activos existentes a diciembre de 2024 (eliminando las inversiones realizadas y ajustando el producto entregado), el valor razonable de los activos residenciales aumentaría 1,5% (+5,2 M.€).

El 82% del GAV total corresponde al negocio patrimonial y el 18% restante al negocio residencial.

### VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)

El valor de liquidación neto de Realia (NNAV), a 31 de diciembre de 2024, tras el reparto de dividendos con cargo a reservas voluntarias por un importe de 0,05 euros brutos por acción, aprobado en 27 de junio de 2024 en Junta General de Accionistas, se sitúa en 1,45 euros por acción, un 0,7% inferior al de diciembre 2023; sin tener en cuenta este dividendo el NNAV por acción después de impuestos sería de 1,50 euros por acción.

El cálculo del NNAV por acción del ejercicio partiendo del patrimonio neto de los estados financieros consolidados es;

<b>PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A DOMINANTE (M.€)</b>	<b>1.160</b>
Ajustes:	
+ Plusvalías netas Inmovilizado material (uso propio)	-
+ Plusvalías netas Existencias	18
<b>PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO (M.€)</b>	<b>1.178</b>
Número acciones (deducida autocartera)	811.089.229
<b>NNAV POR ACCIÓN (euros)</b>	<b>1,45</b>

### NEGOCIO PATRIMONIAL

Los ingresos del área patrimonial ascienden a 90,33 M.€ al 31 de diciembre de 2024, con un aumento del 1,0% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (89,47 M.€.), que se justifica por el impacto positivo de la subida del 1,5% en la rentas respecto a 2023; y a pesar de: a) la caída de la ocupación media en los inmuebles en explotación de uso terciario (-1,0 %) sobre todo en edificios de oficinas situadas en la periferia; b) la menor superficie alquilable debida al traslado a oficinas propias de la sede social (autoconsumo), y por último, c) por la menor repercusión de gastos comunes a los arrendatarios por la optimización de los gastos de explotación de los inmuebles.

El margen bruto ajustado del negocio patrimonial se ha incrementado un 4,2% (64,27 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2023 (61,67 M.€), debido al aumento de las rentas (+1,5%), a la disminución de los ingresos por provisión de gastos repercutidos a los arrendatarios por el descenso de los gastos de explotación de los edificios (-2,0%) y por la reversión de provisiones realizada en 2024 (125,2%).

La ocupación global de los inmuebles de uso terciario, incluyendo la sociedad consolidada por el método de la participación (As Cancelas Siglo XXI, SL), se sitúa en el 90,7 % a diciembre de 2024 frente al 90,8 % de diciembre 2023. La ocupación media en 2024 se sitúa en el 90,3% frente al 91,3% de 2023.

El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), teniendo a 31 de diciembre de 2024 y 2023 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 2024 en un 99,0%, frente al 69,4% de diciembre 2023.

Los ingresos por rentas de la actividad Residencial Build to Rent (BTR) en el ejercicio 2024 ascienden a 2,92 M.€ con una subida del 137,7% respecto al mismo ejercicio 2023 (1,23 M.€), y obedece principalmente a la incorporación de un edificio en el segundo semestre 2023 y el inicio de su comercialización en arrendamiento

Se ha continuado trabajado en actualizar nuestros edificios, modernizando sus prestaciones (Eficiencia energética, sostenibilidad, zonas de Hospitality, servicios comunes, instalaciones, gimnasios...), así como la adecuación de espacios alquilables para las nuevas modalidades de demanda (co-working, Flexible space...) todo ello con el objetivo de estar en la vanguardia de las demandas más actualizadas de nuestros actuales y futuros clientes. El importe destinado a capex en nuestros edificios ha ascendido a 6,4 millones de euros.

## NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

Esta actividad se realiza principalmente través de la matriz Realía Business, S.A. Durante el ejercicio 2024, se ha entregado una nueva promoción de 48 unidades y se ha continuado con las entregas del stock del producto terminado en las distintas promociones, habiéndose entregado un total de 83 unidades por un importe de 35,85 M. €, frente a las 143,5 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2023 por importe de 57,51 M.€.

Realía cuenta a 31 de diciembre de 2024 con un stock de 487,5 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 227,5 de ellas se encuentran reservadas o vendidas (47,0 %). Además, cuenta con 25 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.

El margen bruto ajustado por las provisiones de esta actividad a 31 de diciembre de 2024 asciende a 6,36 M.€ que supone un 17,3% s/ los ingresos totales del área, frente a los 1,10 M.€ (1,9% s/ los ingresos totales del área) del mismo periodo del ejercicio 2023.

La cartera de suelo actual de Realía, en sus distintos estadios urbanísticos, asciende a 6.941.580 m<sup>2</sup> de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.726.768 m<sup>2</sup>.

## DATOS BURSÁTILES

Los principales parámetros bursátiles de la Sociedad dominante Realía Business, S.A. de 2024 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización al cierre 2024 (€/acción)	1,02
Cotización al cierre 2023 (€/acción)	1,06
Variación de cotización (%)	-3,8%
Capitalización bursátil al cierre 2024(€)	827,31 M.€.
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,28
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,924
Cotización media del periodo (€ / acción)	1,0168
Efectivo medio diario negociado (€)	39 miles €
Volumen medio diario de contratación (acciones)	526 miles €

En la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de junio de 2015, se aprobó la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias, por el plazo máximo permitido legalmente, y con sujeción a los requisitos establecidos en el art. 146 de la Ley de Sociedades de Capital. Este acuerdo se renovó en la JGA celebrada el 2 de junio de 2020 en las mismas condiciones.

En la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2024 se aprobó reducir el capital social de Realía Business, S.A. (la "Sociedad") en un importe nominal máximo de 2.202 miles de euros, mediante la amortización de hasta 9.176.469 acciones propias de 0,24 euros de valor nominal (que representan aproximadamente el 1,12% del capital social actual de la Sociedad). La reducción de capital social se ha efectuado mediante la amortización del total de las acciones propias que la Sociedad tenía en autocartera (9.176.469 acciones).

El movimiento registrado durante los ejercicios 2024 y 2023 han sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles de Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2022	9.176.469	7.526
Adquisiciones	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2023	9.176.469	7.526
Amortizaciones	-9.176.469	-7.526
Saldos al 31 de diciembre de 2024	-	-

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2023 era de 0,82 €/acción. El número de acciones en autocartera representaba el 1,119% del total. Al cierre del ejercicio 2024 ya no hay acciones en autocartera.

## **5. DESCRIPCION DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES**

Durante 2024 la actividad económica en España ha mostrado un comportamiento positivo con un crecimiento del PIB del 3,2% por encima del inicialmente previsto. Para los años 2025 y 2026 se proyectan unas tasas de crecimiento medio anual del 2,5 % y el 1,9 %, respectivamente.

La inflación general se ha ido desacelerando durante 2024 hasta cerrar en el 2,8%, frente al 3,1% de diciembre de 2023, esperando que la tendencia continúe en los próximos ejercicios con estimaciones para los años 2025 y 2026 de tasas del 2,1% y 1,7% respectivamente. La inflación subyacente ha continuado moderándose hasta el 2,6% frente al 3,8% de diciembre de 2023.

Esta tendencia a la baja ha permitido que durante 2024 la política monetaria aplicada por los Bancos Centrales haya sido menos restrictiva iniciando paulatinas rebajas del tipo de interés hasta cerrar el ejercicio con una tasa del 3,15 % frente al 4,5% del año anterior y las perspectivas para 2025 es que se sigan realizando ajustes a la baja de los tipos de interés, aunque con expectativas menos agresivas que las iniciales, debido a los riesgos de que la inflación , no se sitúe en la Eurozona en el entorno del 2%, y a las tensiones geopolíticas y comerciales, donde la FED ira marcando el camino.

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:

- Impacto de la política arancelaria de la Administración Estadounidense en el que un aumento de los aranceles presionaría a la baja la actividad económica mundial y al alza la inflación con el consiguiente impacto en la política monetaria.
- Eventual agravamiento de algunas de las tensiones geopolíticas actuales por los conflictos bélicos en Ucrania y Oriente Medio, así como la inestabilidad política en Francia, y la inestabilidad política y la debilidad económica en Alemania.
- Posibles cambios en la evolución de las expectativas de los tipos de interés oficiales de Estados Unidos o la UEM, que originen turbulencias financieras que provoquen una acusada corrección en los precios de los activos financieros y un deterioro de las perspectivas macroeconómicas en el corto y medio plazo.
- La inestabilidad política puede tener un impacto significativo en los inversores en España, afectando tanto la confianza como las decisiones de inversión que ha supuesto que la inversión empresarial privada ha tenido un comportamiento más débil de lo esperado.
- Un riesgo fundamental en nuestro entorno doméstico, son los cambios regulatorios de toda índole, sociales (reducción de jornada, SMI, beneficios sociales...), políticos (cesiones o enfrentamientos a/con comunidades autónomas), fiscales (impuestos temporales, compensación BIN's), donde incluso se aplican con carácter retroactivo, cambiando las reglas de juego de los empresarios e inversores.
- 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 2025:

- La actividad promotora debe acelerarse, y ello lo indica el incremento de visados de proyectos residenciales que se ha hecho en 2024 (+ de 120.000) y que viene avalada por la necesidad de viviendas que reduzca el actual déficit existente entre la oferta y la demanda.
- Se debe ir creciendo en desarrollos destinados al alquiler, tanto en colaboración, público-privada, como en el ámbito estrictamente público que posibilite el acceso a una vivienda a la gente joven y vaya desplazando el "problema de la vivienda" del ranking privilegiado que tiene entre las preocupaciones de los españoles, que incluso ha llevado al Gobierno a anunciar la creación de la Empresa Estatal de la Vivienda, con aportación inicial de activos de la Sareb.
- Para conseguir lo expuesto en los dos puntos anteriores, será necesario reformular una nueva Ley de la Vivienda, así como una ley del Suelo que permita poner en el mercado más suelo y por ende con una bajada de precio.
- Las gestiones, permisos y planes urbanísticos se deben agilizar en cuanto a plazos y armonización de requisitos y requerimientos, tanto municipales, como autonómicos, pues ello debe contribuir a una reducción de plazos de ejecución de los proyectos y por tanto a reducción su coste.
- 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.
- El cumplimiento en los próximos años de muchas normas Europeas relativas a ESG (sostenibilidad, descarbonización ....etc). que tiene un impacto en los costes de construcción y consecuentemente en el precio final del producto que va en contra de poder abaratar el precio de la vivienda.
- Sería necesario que se habiliten en el sistema financiero (privado o estatal) líneas para la compra de suelo, pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- 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.
- 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,. Son muchos los aspectos e incertidumbres que afectan a este segmento de actividad, tales como la limitación del precio de los alquileres, la creación de un nuevo índice de revisión de precios, la regulación de los plazos de descalificación de la vivienda protegida, prorroga de las políticas antidesahucio, la limitación de los pisos de alquiler vacacional, o de corta duración..... etc. , normativas disparares entre las distintas Comunidades Autónomas.

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.

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

- 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) derivados de la inflación 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.
- Para dicho incremento de actividad promotora, es preciso ir adquiriendo suelo finalista y a medio plazo, para que nuestro actual banco de suelo pueda hacer posible atender a futuros desarrollos que demande el mercado.
- Hasta 2024, el desarrollo de proyectos en suelos con calificación protegida (VPP/VPPL) era difícil promover viviendas, pues la limitación del precio de venta, hacían inviables dichos suelos. Esta situación ha cambiado en 2024 en la Comunidad de Madrid con la actualización del precio del módulo, por lo que debemos tener presente este nuevo nicho de actividad.
- Un sector donde el Grupo Realia está presente, es el del alquiler de Viviendas desarrolladas en suelo protegido, que conllevan un alquiler más bajo que el del mercado libre. Debemos seguir en esta línea e incluso transformando suelo terciario a viviendas en alquiler asequible. Todo ello dentro de la Comunidad de Madrid.
- En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales) y tras los cambios que introdujo el Covid-19, y la evolución de los mercados, donde:
  - Las rentas de activos de oficinas CBD y BD tienden a subidas moderadas y las ocupaciones estables.
  - Las oficinas de periferia siguen sufriendo en cuanto a rentas y ocupación.
  - Los centros comerciales prime se han dinamizado y han mejorado sus niveles de ocupación y renta por el incremento de consumo y por ende de la renta variable.

Por tanto, el Grupo Realia, debe continuar en sus inversiones en capex y realizando actuaciones en la mayoría de los activos destinados al alquiler, para adecuarlos a las nuevas tendencias de digitalización, sostenibilidad y eficiencia de los mismos. También el Grupo Realia, debe ser activo en las oportunidades de compra de activos que aporten buena rentabilidad, riesgo moderado y que mantengan su valor en el tiempo

Es de destacar en 2024, sobre todo a partir del segundo semestre la tendencia a la baja de las yields de los activos CBD, BD y centros comerciales prime que coincide con la bajada de tipos de interés, y que esperamos continua durante 2025, y que afecten positivamente al Grupo Realia.

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.

## **Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero: Igual que individual actualizando datos**

Los principios básicos definidos por el Grupo Realia en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Las áreas de negocios y áreas corporativas establezcan para cada mercado en el que operan, su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Las áreas de negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

La Sociedad Dominante tiene elaborado su mapa de riesgos, para ello ha analizado los procedimientos que dentro de su organización pueden dar origen a dichos riesgos, se cuantifican y se toman las medidas para que no se produzcan.

### ***Riesgos financieros***

El concepto de riesgo financiero hace referencia a la variación que por factores de mercados y otros, tienen los instrumentos financieros contratados por el Grupo y su repercusión en los estados financieros.

La filosofía de gestión de riesgos del Grupo Realia Business es consistente con la estrategia de negocio, buscando en todo momento la máxima eficiencia y solvencia, para lo cual hay establecidos criterios estrictos de control y gestión de los riesgos financieros, consistentes en identificar, medir, analizar y controlar los riesgos incurridos por la operativa del Grupo, estando la política de riesgos correctamente integrada en la organización del mismo.

Dada la actividad del Grupo y las operaciones a través de las cuales ejecuta estas actividades, se encuentra actualmente expuesto a los siguientes riesgos financieros:

### ***Riesgo de crédito***

Las actividades principales del Grupo Realia Business son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios la dirección del Grupo analiza de forma periódica la exposición de sus saldos de clientes de arrendamiento al riesgo de mora, llevando a cabo las acciones necesarias para el cobro, y en su caso, registrando un deterioro.

El saldo de clientes impagados y de dudoso cobro ha ascendido al cierre del ejercicio a 1.399 miles de euros, frente a 2.841 miles de euros del cierre de 2023. El Grupo provisiona los riesgos derivado de la insolvencia de sus clientes una vez deducidas las garantías que posee. Al cierre del ejercicio, el importe de las provisiones por riesgos de insolvencia de clientes asciende a 860 miles de euros (2.143 miles de euros a cierre de 2023)

### ***Riesgo de tipo de interés***

Hasta el 27 de abril de 2024 el Grupo ha mantenido contrato de derivados con 4 de las 5 entidades que componen el préstamo sindicado. El importe total cubierto era del 74% del saldo vivo del préstamo que al 31 de diciembre de 2023 ascendía a 324.213 miles de euros, en la fecha anteriormente indicada vencieron los contratos de derivados que no han sido renovados a lo largo del ejercicio 2024. El tipo de instrumento de cobertura era un IRS más una opción de floor del euribor al 0%.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la misma en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados. El análisis comparativo del coste financiero y las tendencias de curvas de tipos hace que la compañía opte o no, por cubrir el riesgo de tipo de interés en aras a minimizar el coste de la deuda para el citado periodo.

La Dirección de la Sociedad Dominante sigue muy de cerca las tendencias de las curvas de tipo para los próximos años y no descarta la conveniencia de realizar nuevas coberturas de tipo de interés en un futuro.

Durante el ejercicio 2024, esta cobertura valorada a mercado ha supuesto un impacto positivo en pérdidas y

ganacias de 3.412 miles de euros (8.413 miles de euros en 2023) y no hay efecto en el patrimonio neto a cierre del ejercicio pues la misma venció en abril de dicho ejercicio (2.488 miles de euros al cierre de 2023).(Nota 19)

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, detallando el riesgo cubierto a tipo de interés fijo:

	Miles de Euros			
	2024	%	2023	%
Deuda a tipo de interés fijo	-	-	344.213	60%
Deuda a tipo de interés variable	534.246	100%	231.281	40%
<b>Total Deuda Financiera (*)</b>	<b>534.246</b>	<b>100%</b>	<b>575.494</b>	<b>100%</b>

(\*) Esta deuda financiera no incorpora intereses ni gastos de formalización

Como puede observarse al cierre de 2024 el grupo no disponía de instrumentos de coberturas que fijen el tipo de interés, mientras en 2023 el 60% de la deuda financiera total estaba cubierta, asegurando un tipo fijo máximo a pagar por los préstamos asociados a activos para alquiler.

El análisis de sensibilidad en resultado y patrimonio frente a variaciones en el tipo de interés para el grupo Realia es el siguiente:

	Millones €	
	2024	
	+1%	-0,25%
<b>Impacto en Resultado (Antes de Impuestos)</b>		
Gasto financiero al coste medio	5,34	-1,34
Variación en cobertura		
Impacto en Resultado:	-	-
Impacto en Patrimonio	-	-

Dado que los instrumentos de cobertura que tenía contratados el Grupo Realia relacionados con el préstamo sindicado han vencido durante el ejercicio 2024 la sociedad está expuesta a variaciones en los tipos de interés, no obstante esta exposición se encuentra mitigada por la previsión de tipos Euribor descendente para los próximos ejercicios y con la renovación del préstamo sindicado el 16 de enero de 2025, dado que se ha comprometido a firmar con aquellas entidades que así lo deseen, nuevos contratos de coberturas de tipo de interés a precios de mercado y que cubrirán hasta el vencimiento del préstamo un mínimo del 60% del saldo vivo del mismo.

### **Riesgo de liquidez**

El sistema financiero global se caracteriza por el elevado nivel de liquidez que aporta. Si lo analizamos en el sector inmobiliario vemos que esa liquidez también ha sido elevada, pero solo para proyectos con bajo nivel de riesgo comercial y para promotores que acrediten solvencia financiera, esto ha hecho que determinadas promotoras hayan acudido a fuentes de financiación alternativas, pero con unos costes muy superiores. La situación actual de tendencia a la baja de los tipos de interés se encuentra amenazada por la incertidumbre sociopolítica y el control de la inflación. Se continúa trabajando en consolidar la bajada de las tasas de inflación, al mismo tiempo que la reducción de los tipos de interés que permitan reactivar la inversión y la actividad económica en la Eurozona.

El Grupo Realia Business se apalancó financieramente, mediante un préstamo de 120 millones de euros concedido por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A con la finalidad de financiar parcialmente la compra del 37,11% de las acciones de la sociedad Hermanos Revilla, S.A.,( sociedad absorbida por Planigesca en 2023) durante 2023 se amortizaron anticipadamente 5 millones de euros del mencionado préstamo que junto con las amortizaciones de años anteriores situaban el saldo dispuesto en 65 millones de euros, no produciéndose durante el ejercicio 2024 ninguna amortización y quedando por consiguiente dispuesto en el mismo saldo que el año anterior y un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 74 miles de euros.

Adicionalmente, con fecha 17 de julio de 2023, la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. concedió un préstamo a la Sociedad Dominante con un periodo de disponibilidad de tres meses desde la fecha de

formalización y hasta un importe máximo de 40 millones de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a seis meses, (siempre que este sea positivo), más un diferencial de 1,15% y cuyo vencimiento quedó establecido el 23 de julio de 2024, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses, el destino de este préstamo es atender necesidades corporativas. Durante 2023 se dispusieron 34 millones de euros en el periodo de disposición estableciéndose este como saldo dispuesto a 31 de diciembre e importe máximo del préstamo. En el ejercicio 2024 se han amortizado 14 millones de euros finalizando el ejercicio con un saldo dispuesto de 20 millones de euros y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 438 miles de euros.

Durante el ejercicio 2024 con consentimiento de la Sociedad Dominante la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ha cedido ambos préstamos a FCYC, S.A. con todos sus derechos y obligaciones con fecha 19 de septiembre de 2024.

Con fecha 30 de septiembre de 2024, la sociedad FCYC, S.A. concede un crédito a la Sociedad Dominante por un importe máximo de 60 millones de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a tres meses, más un diferencial de 1,15% y cuyo vencimiento actualmente es el 30 de septiembre de 2025, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de quince días, el destino de este préstamo es atender necesidades corporativas. Durante el ejercicio 2024 se han dispuesto 5 millones de euros del citado crédito siendo este su saldo a final de ejercicio y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 50 miles de euros.

Cuando alguna de sus sociedades ha precisado renovar o refinanciar alguna de las líneas ya existentes no ha tenido ningún problema para hacerlo dentro del sistema bancario tradicional y a unos tipos de interés muy competitivos, todo ello debido a la solvencia del Grupo y la calidad comercial y de rentabilidad de sus proyectos y activos. Es significativo que la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U., ha mantenido su LTV (loan to value) por debajo del 40%.

Asimismo, al cierre de 2024 el Grupo Realia Business presenta fondo de maniobra negativo por importe de 185.513 miles de euros, motivado principalmente por el vencimiento a corto plazo del préstamo sindicado de Realia Patrimonio por importe de 414.246 miles de euros, el cual ha sido novado en enero de 2025 estableciendo su vencimiento en octubre de 2029, mitigando así el efecto negativo del fondo de maniobra (en 2023 fue positivo por importe de 207.765 miles de euros).

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del Grupo Realia Business elaboradas, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 188 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 149 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow operacional positivo de 39 millones de euros, que junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 19 millones de euros y sus fuentes de financiación disponibles, permitirá atender el servicio a la deuda (intereses más amortizaciones), acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas en desarrollo de nuevos proyectos de alquiler residencial, en capex de los edificios destinados al arrendamiento, así como oportunidades de inversión que surjan en el mercado.

### ***Riesgo de tipo de cambio***

Una consecuencia del posicionamiento en los mercados internacionales del Grupo Realia Business ha sido la exposición que surge de las posiciones netas de divisas contra el euro o de una moneda extranjera contra otra cuando la inversión y financiación de una actividad no puede realizarse en la misma divisa. Dada la escasa actividad internacional que el grupo tiene en mercados fuera de la zona euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es poco significativa.

### ***Riesgo de solvencia***

A 31 diciembre de 2024 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos y otros pasivos financieros con empresas del Grupo, más la valoración de los derivados del Grupo Realia Business ascendía a 518.032 miles de euros (516.903 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Diciembre 2024	Diciembre 2023
<b>Entidades de crédito y otros pasivos financieros</b>		
Préstamos garantía hipotecaria	414.246	440.494
Sindicado	414.246	440.494
Préstamos bilaterales	120.000	135.000
Gastos formalización y ajustes valor NIIF 9	(1.530)	(5.643)
Intereses	3.883	5.125
Derivados	-	(5.252)
<b>Endeudamiento financiero bruto (Nota 19)</b>	<b>536.599</b>	<b>569.724</b>
Tesorería y equivalentes (Nota 15)	18.567	52.821
<b>Endeudamiento financiero neto</b>	<b>518.032</b>	<b>516.903</b>

Los ratios más representativos, a efectos de medir la solvencia, son los indicados a continuación:

	Consolidado
Ratios endeudamiento	
Endeudamiento financiero neto / GAV (Valor de liquidación) (LTV)	27,0 %
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	2,2

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2024 es negativo por importe de 185.513 miles de euros debido al vencimiento en abril de 2025 del préstamo sindicado por importe de 414.246 miles de euros, el cual ha sido novado en enero de 2025 estableciendo su vencimiento en octubre de 2029 (en 2023 fue positivo por importe de 207.765 miles de euros).

## 6. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (APMS)

Para cumplir con las Directrices del ESMA sobre APMS, se presenta esta información adicional que favorecerá la comparabilidad, fiabilidad y comprensión de su información financiera. El Grupo presenta sus resultados de acuerdo con la normativa contable generalmente aceptada (NIIF), así como ciertas Medidas Alternativas de Rendimiento que proporcionan información financiera adicional útil a la hora de evaluar su rendimiento y que son utilizadas en la toma de decisiones financieras y para evaluar el rendimiento del Grupo. A continuación, se expone esa información adicional de los indicadores recogidos en el presente informe de gestión.

### EBITDA

El Grupo define el EBITDA como Resultado de explotación deducido el impacto de dotaciones a la amortización y las variaciones de provisiones de tráfico.

El EBITDA proporciona un análisis de los resultados operativos excluyendo la depreciación y amortización, al ser variables que no representan caja y que pueden variar sustancialmente de compañía a compañía dependiendo de las políticas contables y del valor contable de los activos. El EBITDA es la mejor aproximación al Flujo de Caja Operativo antes de impuestos y refleja la generación de caja antes de la variación del Fondo de Maniobra y es un indicador ampliamente utilizado por inversores a la hora de valorar negocios (valoración por múltiplos), así como por agencias de rating.

<b>EBITDA</b>	<b>miles de euros</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Datos cuenta de pérdidas y ganancias:		
+ Resultado de explotación	67.577	58.528
+ Dotación amortización	219	186
- Exceso de provisiones	14	-
- Variación provisiones tráfico	7.404	(10.463)
	<b>60.378</b>	<b>69.177</b>

## EBITDA AJUSTADO - Resultado Bruto de Explotación

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

<b>EBITDA AJUSTADO</b>	<b>miles de euros</b>	
Datos cuenta de pérdidas y ganancias:	<b>2024</b>	<b>2023</b>
+ Resultado de explotación	67.577	58.528
+ Dotación amortización	219	186
+ Deterioro y otros resultados	-	-
	<b>67.796</b>	<b>58.714</b>

## 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 no asociadas al activo circulante.

	<b>miles de euros</b>	
Datos cuenta de pérdidas y ganancias:	<b>2024</b>	<b>2023</b>
+ Resultado de explotación	67.577	58.528
+ Dotación amortización	219	186
+ Deterioro y otros resultados	-	-
+ Gastos Generales	4.908	5.303
	<b>72.704</b>	<b>64.017</b>
Desglose por áreas:		
Patrimonial	64.500	61.668
Promoción	6.360	1.109
Otros	1.844	1.240

## ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO:

El Grupo define endeudamiento financiero bancario neto como la deuda con entidades de crédito corrientes y no corrientes más la valoración de derivados, excluyendo de éstos deuda financiera las que no tienen origen bancario como deudas con empresa del grupo, fianzas, dividendos y deudas por proveedores de inmovilizado menos el saldo de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El endeudamiento financiero neto bancario es un indicador financiero utilizado por inversores, Analistas financieros, agencias de rating, acreedores y otras partes para determinar la posición de endeudamiento de una compañía

<b>Endeudamiento Financiera Neto Bancario</b>	<b>miles de euros</b>	
<b>Datos balance de situación</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
+ Deudas entidades de crédito no corrientes	27.495	408.897
- Activos por derivados no corriente (Nota 14.2)	-	-
+ Deudas entidades de crédito corrientes	418.542	66.185
- Activos por derivados corriente (Nota 14.2)	-	5.252
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	18.567	52.821
	<b>427.470</b>	<b>417.009</b>

Adicionalmente, existen otros pasivos financieros corriente y no corrientes que forman parte del endeudamiento financiero pero que no tiene origen bancario.

<b>Endeudamiento Financiero sin origen bancario</b>	<b>miles de euros</b>	
<b>Datos balance de situación</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
+ Deudas financieras con empresas del Grupo	90.562	99.894
+ Otras Deudas (proveedores de inmovilizado, fianzas...)	5.290	6.287
	<b>95.852</b>	<b>106.181</b>

#### **NET NET ASSET VALUE (NNAV):**

El Grupo calcula el NNAV partiendo del 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:

<b>Net Net Asset Value (NNAV)</b>	<b>millones de euros</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Patrimonio neto atribuido a dominante	1.160,05	1.167,54
+ Plusvalías netas de inmovilizado material (uso propio)	0,05	-
+ Plusvalías netas de existencias	18,35	16,90
	<b>1.178,45</b>	<b>1.184,44</b>

#### **LOAN TO VALUE (LTV):**

Se determina como cociente entre el endeudamiento financiero neto EFN y el GAV valor de reposición de los activos (valor de mercado de los activos incrementado por los costes de transacción, determinado por un experto independiente (CB Richard Ellis y TINSA, ambos según metodología de valoración RICS).

Con origen bancario:

<b>Loan to Value (LTV)</b>	<b>miles de euros</b>	
<b>Cociente entre</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) bancario	427.470	417.009
GAV Valor de reposición de activos	1.963.477	1.943.531
	<b>21,77%</b>	<b>21,46%</b>

Total deuda financiera:

<b>Loan to Value (LTV)</b>	<b>miles de euros</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Cociente entre		
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) total	523.322	523.190
GAV Valor de reposición de activos	1.963.477	1.943.531
	<b>26,65%</b>	<b>26,92%</b>

**GAV (Valor de Liquidación):**

Valor de mercado de los Activos determinado por expertos independientes (Tinsa y CBRE).

La conciliación del GAV valor de reposición de los activos con el GAV valor de liquidación reflejado en los estados financieros consolidados del Grupo es:

<b>Valoración expertos independientes</b>		<b>millones de euros</b>	
		<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>GAV. Valor de Reposición</b>			
Valor de tasación de activos Richard Ellis CB		1.611,45	1.604,53
Valor de tasación de activos TINSA		352,03	339,00
		<b>1.963,48</b>	<b>1.943,53</b>
<b>- Costes de transacción</b>		<b>millones de euros</b>	
		<b>2024</b>	<b>2023</b>
Valor de tasación de activos Richard Ellis CB		46,84	47,05
		<b>46,84</b>	<b>47,05</b>
<b>GAV. Valor de Liquidación.</b>		<b>millones de euros</b>	
		<b>2024</b>	<b>2023</b>
Valor de tasación de activos Richard Ellis CB		1.564,61	1.557,48
Valor de tasación de activos TINSA		352,03	339,00
	<b>Total</b>	<b>1.916,64</b>	<b>1.896,48</b>
<b>Conciliación con Cuentas Anuales Consolidadas</b>		<b>millones de euros</b>	
		<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>GAV. Valor de Liquidación.</b>			
<b>Valor de tasación de activos patrimoniales Richard Ellis CB (1)</b>		<b>1.564,61</b>	<b>1.557,48</b>
- Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación		-50,6	-50,6
- Valoración de inmovilizado material (autoconsumo)		-7,61	-
- Valoración de existencias R Ellis		-4,78	-6,80
+ Valor contable de Anticipos de inversiones inmobiliarias no valorados		2,11	1,86
<b>Valor de mercado Inversiones Inmobiliarias Cuentas Anuales del Grupo (Nota 10)</b>		<b>1.503,73</b>	<b>1.501,94</b>
<b>Valor de tasación de activos de promoción TINSA (2)</b>		<b>352,03</b>	<b>339,00</b>
- Valoración activos de sociedades consolidadas por el método de la participación		-	-
- Valoración existencias R Ellis		4,78	6,80
<b>Valor de mercado de Existencias Cuentas Anuales del Grupo (Nota 13)</b>		<b>356,81</b>	<b>345,8</b>
<b>Total GAV. Valor de Liquidación (1+2)</b>		<b>1.916,64</b>	<b>1.896,48</b>

**7. POLÍTICA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

La Sociedad no ha destinado presupuesto alguno a actividades de investigación y desarrollo.

## **8. HECHOS POSTERIORES**

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 con vencimiento en abril de 2025, por importe de 414,2 millones de euros, estableciendo un nuevo vencimiento en octubre de 2029.

## **9. INFORMES DE GOBIERNO CORPORATIVO Y REMUNERACIONES DE CONSEJEROS**

El informe anual de gobierno corporativo y el informe anual de remuneraciones de consejeros de 2024 se incluyen, como sección separada, en el informe de gestión individual de acuerdo con lo establecido en el artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital. Los mencionados informes se remiten individualmente, como otra información relevante, a la CNMV, y forman parte, como una sección del mismo, del informe de gestión consolidado. Están disponibles en la página web corporativa de Realia ([www.realia.es](http://www.realia.es)) y en la web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).