

Realia Business, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

REALIA BUSINESS, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
ACTIVO NO CORRIENTE		452.793	425.441	PATRIMONIO NETO	Nota 12	625.017	629.162
Inmovilizado intangible	Nota 5	58	21	FONDOS PROPIOS-			
Aplicaciones informáticas		58	21	Capital		196.864	196.864
Inmovilizado material	Nota 6	211	251	Prima de emisión		528.492	528.492
Inmuebles para uso propio		10	11	Reservas		294.344	331.543
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		201	240	Legal y estatutarias		28.343	24.987
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	4.230	4.534	Otras reservas		266.001	306.556
Terrenos		1.850	1.903	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(7.526)	(7.526)
Construcciones		2.260	2.410	Resultados de ejercicios anteriores		(423.647)	(453.853)
Otras instalaciones		120	221	Resultado del ejercicio		36.442	33.562
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Notas 9.1 y 18.2	363.864	360.388	Subvención, donación y legados recibidos		48	80
Instrumentos de patrimonio		329.230	329.192			15.707	14.605
Créditos a empresas		34.634	31.196	PASIVO NO CORRIENTE	Nota 13.1	15.312	14.274
Activos por impuesto diferido	Nota 16.4	84.344	60.211	Provisiones a largo plazo	Nota 16.5	151	91
Otros activos no corrientes		86	36	Pasivos por impuesto diferido		244	240
				Otros pasivos no corrientes			
		319.957	321.618			132.026	103.292
ACTIVO CORRIENTE		258.257	283.896	PASIVO CORRIENTE	Nota 13.1	312	508
Existencias	Nota 10	177.709	193.662	Provisiones a corto plazo	Nota 14	452	315
Terrenos y solares		11.582	34.048	Deudas a corto plazo		452	315
Obras en curso de ciclo corto		43.675	29.926	Otros pasivos financieros			
Obras en curso de ciclo largo		25.271	25.937	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 14 y 18.2	106.965	76.581
Edificios construidos		20	323	Otras deudas con empresas del Grupo y asociadas		106.965	76.581
Anticipos a proveedores		14.823	13.540	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 15	23.567	25.556
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 9.4	2.810	2.740	Proveedores		12.183	10.044
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	72	920	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.2	2.420	5.378
Deudores varios		1	1	Acreedores varios		1.377	1.482
Personal		11.403	9.296	Personal		149	111
Activos por impuesto corriente	Nota 16.1	537	583	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16.1	3.893	1.684
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16.1			Anticipos de clientes	Notas 10	3.545	6.857
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Notas 9.2 y 18.2	14.666	11.802			730	332
Créditos a empresas		14.666	11.802	Periodificaciones a corto plazo			
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9.2	743	830				
Créditos a empresas		7	7				
Otros activos financieros		736	823				
Periodificaciones a corto plazo		371	333				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	31.097	11.217				
TOTAL ACTIVO		772.750	747.059	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		772.750	747.059

Las notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2023

REALIA BUSINESS, S.A.
CUENTA DE RESULTADOS DEL EJERCICIO 2023
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 17.1	64.743	48.847
Ventas		57.736	42.045
Prestación de servicios		7.007	6.802
Otros ingresos de explotación		329	237
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		329	237
Aprovisionamientos	Nota 17.2	(41.668)	(37.118)
Consumo de terrenos y solares		(16.720)	(32.188)
Trabajos realizados por otras empresas		(19.814)	(22.644)
Deterioro de terrenos y solares	Nota 10	(5.134)	17.714
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(7.753)	11.916
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 17.2	(7.906)	6.790
Deterioro de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 10 y 17.2	153	5.126
Gastos de personal		(4.106)	(3.641)
Sueldos, salarios y asimilados		(3.153)	(2.770)
Cargas sociales	Nota 17.4	(953)	(871)
Otros gastos de explotación		(6.664)	(2.352)
Servicios exteriores	Nota 17.5	(4.838)	(4.938)
Tributos	Nota 17.5	(781)	1.269
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 13.1	(1.045)	1.317
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(371)	(382)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		2	249
Deterioros y pérdidas	Nota 6 y 7	2	249
Otros resultados		(5)	143
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		4.507	17.899
Ingresos financieros	Nota 17.6	7.384	18.497
De participaciones en empresas del grupo	Nota 18.1	4.559	17.656
De valores negociables y otros instrumentos financieros		2.825	841
- En empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.1	1.477	737
- En terceros		1.348	104
Gastos financieros	Nota 17.6	(3.763)	(1.177)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(3.759)	(1.123)
Por deudas con terceros		(4)	(54)
Variación de valor razonable en instrumento financiero	Nota 17.6 y 13.1	-	2.404
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Notas 17.6	(398)	346
Deterioros y pérdidas	Nota 9.1 y 9.2	(511)	346
Resultados por enajenaciones y otras		113	
RESULTADO FINANCIERO		3.223	20.070
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		7.730	37.969
Impuestos sobre beneficios	Nota 16.3	28.712	(4.407)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		36.442	33.562
RESULTADO DEL EJERCICIO		36.442	33.562

Las notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2023

REALIA BUSINESS, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2023
(Miles de Euros)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	Nota 3	36.442	33.562
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		36.442	33.562

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2023.

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital (Nota 12)	Prima de Emisión (Nota 12.4)	Reservas (Nota 12.1 y 12.3)	Acciones Propias (Nota 12.2)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Subvención	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	196.864	528.492	329.265	(7.526)	(474.351)	22.776	-	595.520
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	33.562		33.562
Operaciones con accionistas:								
- Aplicación de resultado 2021	-	-	2.278	-	20.498	(22.776)		-
- Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	-	-		-
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-		-
- Otras operaciones							80	80
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022	196.864	528.492	331.543	(7.526)	(453.853)	33.562	80	629.162
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	36.442		36.442
Operaciones con accionistas:								
- Aplicación de resultado 2022	-	-	3.356	-	30.206	(33.562)		-
- Ampliaciones y reducciones de capital	-	-	-	-	-	-		-
- Distribución de dividendos	-	-	(40.555)	-	-	-		(40.555)
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-		-
- Otras operaciones							(32)	(32)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	196.864	528.492	294.344	(7.526)	(423.647)	36.442	48	625.017

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2023.

REALIA BUSINESS, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2023
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		38.845	43.388
Resultado del ejercicio antes de impuestos		7.730	37.969
Ajustes al resultado:		2.968	(44.084)
- Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	371	382
- Correcciones valorativas por deterioro	Notas 6, 7, 9.1 y 10	5.489	(23.452)
- Variación de provisiones		842	(1.290)
- Resultados enajenaciones de instrumentos financieros		(113)	
- Ingresos financieros	Nota 17.6	(7.384)	(18.497)
- Gastos financieros	Nota 17.6	3.763	1.177
- Variación valor razonable en instrumentos financieros		-	(2.404)
Cambios en el capital corriente		20.247	30.217
- Existencias	Nota 10	20.658	22.014
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 9.4	820	2.506
- Otros activos corrientes		(38)	(306)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 15	(1.660)	5.963
- Otros pasivos corrientes		467	40
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		7.900	19.286
- Pagos de intereses		(2.945)	(1.068)
- Cobro de dividendos		4.559	17.656
- Cobros de intereses		773	334
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	Nota 16	5.513	2.548
- Otros cobros (pagos) de actividades explotación		-	(184)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(7.417)	1.866
Pagos por inversiones		(20.122)	(14.650)
- Empresas del Grupo y asociadas	Nota 9.1	(20.038)	(14.635)
- Inmovilizado intangible		(54)	-
- Inmovilizado material		24	(6)
- Inversiones inmobiliarias		-	-
- Otros activos financieros		(54)	(9)
Cobros por desinversiones		12.705	16.516
- Empresas del Grupo y asociadas	Nota 9.2	12.613	15.166
- Otros activos financieros		92	1.350
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(11.548)	(49.973)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	Nota 12	(32)	80
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		(32)	80
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	Nota 14	29.039	(50.053)
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas		34.000	2
- Emisión de otras deudas		39	2
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		(5.000)	(50.000)
- Otras deudas		-	(57)
Pagos dividendos y remuneraciones otros instr. patrimonio	Nota 14	(40.555)	-
- Dividendos		(40.555)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		19.880	(4.719)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		11.217	15.936
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 11	31.097	11.217

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2023.

Realia Business, S.A.

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2023

1. Actividad de la Empresa

La Sociedad 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 Realia Business, S.A. con fecha 16 de junio de 2000. Su domicilio social se encuentra en la actualidad en la Avenida Camino de Santiago N°40, 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 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.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 de 16 de noviembre, que desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, así como con el resto de la legislación mercantil vigente y sus adaptaciones sectoriales.
- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cifras contenidas en todos los estados que conforman las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y la presente memoria), se presentan en miles de euros, siendo el euro la moneda funcional de la Sociedad.

La Sociedad es cabecera de un Grupo de entidades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Realía del ejercicio 2023 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 26 de febrero de 2024. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2022, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Realía Business, S.A. celebrada el 14 de junio de 2023 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2.3 Principios contables

Los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (Notas 4.a, 4.b y 4.c).
- El importe recuperable de los activos inmobiliarios y existencias (Notas 4.c y 4.g).
- La recuperabilidad de los activos por impuesto activo diferido (Nota 4.j).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Nota 4.f).
- El importe de determinadas provisiones (Notas 4.l, 4.m y 4.n).

Para la determinación de las pérdidas por deterioro se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos a la Sociedad (véase Notas, 4.b, 4.c y 4.g).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de resultados, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.6 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2022.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2023 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2022.

2.8 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.9 Activos y pasivos corrientes

La Sociedad 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	
	2023	2022
Existencias	221.384	223.588
Total activos corrientes	221.384	223.588
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	1.255	863
Total pasivos corrientes	1.255	863

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de Euros
	2023
A reserva legal	3.644
A compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	32.798
Total	36.442

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2023 de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y,

en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

La Sociedad registra en este epígrafe los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 3 años.

Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable deducidos los costes de venta y el valor en uso.

El procedimiento implantado por la Dirección de la Sociedad para la realización de dicho test es el siguiente:

Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, si bien en el caso de inmovilizaciones materiales, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada.

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 en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.a).

Las plusvalías o incrementos netos del valor resultante de las operaciones de actualización se amortizan en los periodos impositivos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

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.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Porcentaje de Amortización
Construcciones	1%-4%
Instalaciones técnicas	2%-12%
Mobiliario y equipos proceso información	10%-25%

c) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, 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.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.b), relativa al inmovilizado material.

La Sociedad estima los deterioros sobre las inversiones inmobiliarias en base al valor razonable obtenido de la valoración del experto independiente.

d) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de resultados en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

Arrendamiento financiero

La Sociedad no ha realizado operaciones de arrendamiento financiero ni como arrendador ni como arrendatario.

e) Permuta 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 activo 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) Instrumentos financieros

f.1) Activos financieros

La Sociedad clasifica los activos financieros según las categorías definidas en el Real Decreto 1/2021 a través del cual se modifican algunos aspectos del Plan General Contable regulado en el Real Decreto 1514/2007.

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto
- Activos financieros a coste

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Activos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.
- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

-Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que es equivalente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

En el caso de inversiones en empresas del grupo, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

La valoración posterior es también a coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se consideran empresas del Grupo cuando los estatutos sociales u otros acuerdos otorgan a Realía Business, S.A. el control de la participada, y son empresas asociadas cuando la participación se encuentra por encima del 20% o existe influencia significativa en la gestión.

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades, sobre las que tiene participación directa, que se detallan en la Nota 9.1. Las principales magnitudes de las cuentas anuales del Grupo Realía, correspondientes al ejercicio 2023, elaboradas de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, son las siguientes:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Total activo	2.062.843	2.092.231
Patrimonio neto:		
De la Sociedad Dominante	1.158.305	1.177.082
De los accionistas minoritarios	63.000	75.876
Importe neto de la cifra de negocios	132.296	113.336
Resultado del ejercicio:		
De la Sociedad Dominante	24.702	58.139
De los accionistas minoritarios	867	3.333

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.

- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad,

antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

Deterioro del valor de los activos financieros

Activos financieros a coste amortizado

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

Activos financieros a coste

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

f.2) Pasivos financieros

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

f.3) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de una sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el Patrimonio Neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de resultados.

g) Existencias

Este epígrafe del balance de situación recoge los activos que la Sociedad:

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

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 urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y desde el 1 de enero de 2008, los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o su valor razonable, 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. Se transfiere de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, así como aquellos asociados a su financiación.

En los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias. (véase nota 10)

El valor en libros de las existencias de la Sociedad se corrige mediante la correspondiente provisión por deterioro para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente no vinculado a la sociedad en su valoración al 31 de diciembre de 2023, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

A 31 de diciembre de 2023 y de 2022, TINSA determinó el valor razonable de las existencias aplicando la metodología RICS.

El método utilizado es el residual dinámico que 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 a 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 de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas.

h) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

i) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad 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.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance de situación. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de resultados del ejercicio en que se producen.

j) Impuestos sobre Beneficios

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria 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 temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en Patrimonio Neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Desde el ejercicio 2007 la Sociedad está acogida al régimen de tributación de Grupos de sociedades, de acuerdo con la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, siendo Realía Business, S.A. la Sociedad Dominante del Grupo.

La aplicación del régimen de tributación consolidada supone que se integran en la entidad dominante (Realía Business, S.A.) los créditos y débitos individuales de las sociedades del Grupo Fiscal por el Impuesto sobre Sociedades.

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

k) Ingresos

La sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos y genera un derecho de cobro sobre el mismo. El cliente obtiene el control del activo, cuando asume los riesgos y beneficios, se transfiere su posesión física y tiene la propiedad.

Los ingresos que se obtienen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la sociedad disponga de información fiable para realizar la medición del grado de avance.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir. La contrapartida es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

Para el registro contable de ingresos, la sociedad identifica los derechos y obligaciones exigibles entre las partes en el contrato, los compromisos de transferir bienes o prestar servicios, determina el precio de la transacción, lo asigna a las obligaciones a cumplir de cada bien o servicio comprometido en el contrato y reconocer el ingreso cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio. En este sentido, la Sociedad refleja la venta de bienes e ingresos por servicios prestados sin incluir los importes correspondientes a los impuestos que gravan estas operaciones, deduciéndose como menor importe de la operación todos los descuentos, incluidos o no en factura, y que no obedecen a pronto pago, los cuales son considerados como gastos o ingresos financieros.

Los ingresos por las ventas de unidades inmobiliarias y el coste de las mismas se reconocen en el momento de la entrega de llaves a los clientes, siempre que se transfieran los riesgos y beneficios al comprador, siendo en este momento cuando se da de baja el importe registrado como anticipo en el epígrafe "Anticipos de Clientes" del balance de situación adjunto.

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 intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos. Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión.

l) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones 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 las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La Sociedad provisiona los gastos previstos desde la terminación de la promoción hasta la liquidación definitiva y vencimiento de la responsabilidad por defectos de calidad, vicios ocultos, reparaciones extraordinarias, costes del servicio postventa y otras contingencias en los inmuebles entregados, terminados y pendientes de venta.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

m) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. 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.

n) Compromisos por pensiones

La Sociedad mantiene 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 (véase Nota 17.4). 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.

o) Negocios conjuntos

La Sociedad integra en cada partida del balance de situación y de la cuenta de resultados la parte proporcional a su participación de los correspondientes saldos de los balances y cuentas de resultados de las Comunidades de Bienes en las que participa.

La integración de las Comunidades de Bienes 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, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, de la Comunidad de Bienes que se integra en los estados financieros de Realía Business, S.A. es la que se relaciona a continuación:

	Miles de Euros	
	Comunidad de Bienes 2023	Comunidad de Bienes 2022
Importe neto de la cifra de negocios	365	1.511
Resultado de explotación	33	273
Activos	207	615
Pasivos	170	338

La Comunidad de Bienes que integra el balance y cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023, no se ve sometida a auditoría.

p) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. Los principales saldos y transacciones con empresas vinculadas se desglosan en la Nota 18.

q) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones con los siguientes significados:

- ✓ Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes.
- ✓ Flujos de efectivo de las actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- ✓ Flujos de efectivo de las actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
- ✓ Flujos de efectivo de las actividades de financiación: pagos y cobros procedentes de la colocación y cancelación de pasivos financieros, instrumentos de patrimonio o dividendos.

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2023 y 2022, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Miles de Euros	Aplicaciones Informáticas
Coste -	
Saldos al 31 de diciembre de 2021	640
Adiciones	-
Retiros	-
Traspasos	-
Saldos al 31 de diciembre de 2022	640
Adiciones	54
Retiros	-
Traspasos	-
Saldos al 31 de diciembre de 2023	694
Amortización acumulada -	
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(598)
Dotaciones	(21)
Retiros	-
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(619)
Dotaciones	(17)
Retiros	-
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(636)
Activo intangible neto -	
Saldos al 31 de diciembre de 2022	21
Saldos al 31 de diciembre de 2023	58

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Inmovilizado intangible	593	593
	593	593

La Sociedad no mantiene inmovilizados intangibles adquiridos a empresas del Grupo a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

No existen compromisos firmes de compra de nuevos inmovilizados intangibles al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2023 y 2022, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para Uso Propio	Instalaciones técnicas y otro Inmovilizado Material	Total
Coste -			
Saldos al 31 de diciembre de 2021	73	865	938
Adiciones	-	6	6
Retiros	-	(6)	(6)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	73	865	938
Adiciones	-	7	7
Retiros	-	(25)	(25)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	73	847	920
Amortización acumulada -			
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(9)	(585)	(594)
Dotaciones	(1)	(46)	(47)
Retiros	-	6	6
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(10)	(625)	(635)
Dotaciones	(1)	(46)	(47)
Retiros	-	25	25
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(11)	(646)	(657)
Pérdidas por deterioro -			
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(53)	-	(53)
Dotación	1	-	1
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(52)	-	(52)
Dotación	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(52)	-	(52)
Activo material neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2022	11	240	251
Saldos al 31 de diciembre de 2023	10	201	211

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	79	104
	79	104

La política de la Sociedad 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 2023 y 2022 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

La Sociedad no mantiene inmovilizados materiales adquiridos a empresas del Grupo a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Todos los inmovilizados materiales se sitúan dentro del territorio nacional a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

No existen compromisos firmes de compra de nuevos inmovilizados materiales al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2023 y 2022, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Terrenos y solares	Inmuebles para arrendamiento	Otras instalaciones	Total Inversiones inmobiliarias
Coste -				
Saldos al 31 de diciembre de 2021	5.408	10.546	3.070	19.024
Adiciones	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2022	5.408	10.546	3.070	19.024
Adiciones	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2023	5.408	10.546	3.070	19.024
Amortización acumulada -				
Saldos al 31 de diciembre de 2021	-	(2.810)	(1.437)	(4.247)
Dotaciones	-	(206)	(108)	(314)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	-	(3.016)	(1.545)	(4.561)
Dotaciones	-	(206)	(100)	(306)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	-	(3.222)	(1.645)	(4.867)
Pérdidas por deterioro -				
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(3.599)	(5.257)	(1.321)	(10.177)
Dotaciones/Aplicaciones	94	137	17	248
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(3.505)	(5.120)	(1.304)	(9.929)
Dotaciones/Aplicaciones	(53)	56	(1)	2
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(3.558)	(5.064)	(1.305)	(9.927)
Inversiones inmobiliarias netas -				
Saldos al 31 de diciembre de 2022	1.903	2.410	221	4.534
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1.850	2.260	120	4.230

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Otras Instalaciones	115	-
	115	-

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 2022, calculado en función de las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo, asciende a 4.230 y 4.534 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2023, la sociedad ha procedido a valorar por expertos independientes las inversiones inmobiliarias de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.

Durante el ejercicio 2023 se han revertido provisiones netas por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 2 miles de euros (248 miles de euros durante el ejercicio 2022).

Ubicación y uso

Las inversiones incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto, que se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler, y el uso de las mismas, son las siguientes:

- El edificio de oficinas María Tubau (Madrid), tiene una la superficie bruta alquilable de 1.539 metros cuadrados y 5 plazas de garaje, encontrándose el mismo actualmente ocupado.
- El campo de Golf Hato Verde (Sevilla), consta de una superficie bruta para la práctica de deporte de 339.136 metros cuadrados, y una superficie bruta edificada de 2.661 metros cuadrados, ambas alquiladas y en explotación por una empresa del Grupo.

Ingresos y gastos relacionados

En los ejercicios 2023 y 2022 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad, ascendieron a 296 miles de euros y 266 miles de euros respectivamente (Nota 17.1), y los ingresos por repercusión de los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 115 miles de euros (141 miles de euros en 2022).

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 no existe ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

8. Arrendamientos

8.1 Arrendamiento operativo (arrendatario)

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad tiene contratado con los arrendadores 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:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Valor Nominal	
	2023	2022
Menos de un año	76	70
Entre dos y cinco años	6	11
	82	81

Las cuotas por arrendamiento del ejercicio 2023 y 2022 comprenden, fundamentalmente, al alquiler de la sede social en Avenida Camino de Santiago, 40 formalizado con la Sociedad FEDEMES, S.L. (Grupo FCC).

8.2 Arrendamiento operativo (arrendador)

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad tiene contratadas 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:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	2023	2022
Menos de un año	151	147
	151	147

Las cuotas por arrendamiento del ejercicio 2023 y 2022 comprenden, fundamentalmente, el alquiler del edificio sito en C/ María Tubau de Madrid y el Campo de Golf sito en Guillena (Sevilla).

9. Inversiones financieras (largo y corto plazo) y otros activos no corrientes

9.1 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y/o asociadas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2023

Instrumentos Financieros a Largo Plazo	Miles de euros		
	Instrumentos de Patrimonio	Imposiciones a largo plazo	Total
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas	329.230	-	329.230
Créditos a empresas	-	34.634	34.634
Total	329.230	34.634	363.864

Ejercicio 2022

Instrumentos Financieros a Largo Plazo	Miles de euros		
	Instrumentos de Patrimonio	Imposiciones a largo plazo	Total
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas	329.192	-	329.192
Créditos a empresas	-	31.196	31.196
Total	329.192	31.196	360.388

1) Participación:

Compañía	Domicilio	Objeto social	% Participación			
			2023		2022	
			Directa	Efectiva	Directa	Efectiva
Grupo						
Servicios Índice, S.A.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Promoción Inmobiliaria	90,42%	90,42%	90,42%	90,42%
Hermanos Revilla, S.A.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Arrendamiento	-	-	31,01%	32,56%
Planigesa, S.A.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Arrendamiento	31,56%	87,40%	-	-
Valaise, S.L.U.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Arrendamiento	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realía Patrimonio, S.L.U.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Arrendamiento	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Realía Contesti S.R.L.	Candiano Popescu, 63 (Bucares)	Promoción Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Guillena Golf S.L.U.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Prestación serv. Inmob.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Av. Camino de Santiago, 40 (Madrid)	Promoción Inmobiliaria	100,00%	100,00%	66,70%	66,70%
Asociadas						
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. en liquidación	Aljarafe Center, Plaza de las Naciones, Edificio de Oficinas (Mairena de Aljarafe - Sevilla)	Promoción Inmobiliaria	30,52%	30,52%	30,52%	30,52%

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

2) Situación patrimonial:

Al 31 de diciembre de 2023:

Compañía	Miles de Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
		Explotación	Neto			
Servicios Índice, S.A. (b)	4.160	(324)	(212)	(103)	3.845	-
Planigesa, S.A. (a)	89.283	18.310	15.304	133.101	237.688	4.559
Valaise S.L.U. (b)	2.910	541	(32)	26.360	29.238	-
Realía Patrimonio, S.L.U. (a)	90.000	17.508	11.962	86.408	188.370	-
Realía Contesti, S.R.L (b)	3.996	(31)	(15)	(591)	3.391	-
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (b)	20	(16)	(114)	34.378	34.284	-
Guillena Golf, S.L.U. (b)	4	(380)	(285)	891	610	-
Total Grupo	190.373	35.608	26.608	280.444	497.426	4.559
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L., en liquidación (b) (c)	1.392	-	-	(220.087)	(218.695)	-
Total asociadas	1.392	-	-	(220.087)	(218.695)	-
Total	191.765	35.608	26.608	60.357	278.731	4.559

(a) Cuentas anuales auditadas por Ernst & Young, S.L en 2023

(b) Cuentas anuales no auditadas.

(c) Datos a mayo de 2018

Al 31 de diciembre de 2022:

Compañía	Miles de Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos
		Explotación	Neto			
Servicios Índice, S.A. (b)	4.160	(49)	(49)	(54)	4.057	-
Hermanos Revilla, S.A. (a)	54.881	20.316	14.742	163.113	232.736	8.326
Valaise S.L.U. (b)	2.910	414	279	26.081	29.270	-
Realia Patrimonio, S.L.U. (a)	90.000	21.954	24.982	58.938	173.920	13.589
Realia Contesti, S.R.L (b)	3.997	21	28	(601)	3.424	-
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (b)	20	(16)	(114)	34.492	34.398	-
Guillena Golf, S.L.U. (b)	4	(501)	(375)	766	395	-
Total Grupo	155.972	42.139	39.493	282.735	478.200	17.656
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L., en liquidación (b) (c)	1.392	-	-	(220.087)	(218.695)	-
Total asociadas	1.392	-	-	(220.087)	(218.695)	-
Total	157.364	42.139	39.493	62.648	259.505	17.656

(a) Cuentas anuales auditadas por Ernst & Young, S.L en 2022

(b) Cuentas anuales no auditadas.

(c) Datos a mayo de 2018

3) Inversiones:

A 31 de diciembre de 2023:

Compañía	Miles de Euros			
	Valor en Libros			
	Coste	(Deterioro) Reversión del Ejercicio (Notas 16.2 y 17.6)	Deterioro Acumulado	Total
Grupo:				
Servicios Índice, S.A.	8.198	(192)	(4.722)	3.476
Planiges, S.A.	153.736	-	-	153.736
Valaise, S.L.U.	29.010	-	-	29.010
Realia Patrimonio, S.L.U.	118.781	-	-	118.781
Realia Contesti, S.R.L.	13.611	(34)	(10.221)	3.390
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	20.227	-	-	20.227
Guillena Golf, S.L.U.	7.643	(285)	(7.033)	610
Total Grupo	351.206	(511)	(21.976)	329.230
Asociadas:				
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. en liquidación	61.401	-	(61.401)	-
Total asociadas	61.401	-	(61.401)	-
Total (Nota 18.2)	412.607	(511)	(83.377)	329.230

A 31 de diciembre de 2022:

Compañía	Miles de Euros			
	Valor en Libros			
	Coste	(Deterioro) Reversión del Ejercicio (Notas 16.2 y 17.6)	Deterioro Acumulado	Total
Grupo:				
Servicios Índice, S.A.	8.198	(106)	(4.530)	3.668
Hermanos Revilla, S.A.	153.736	-	-	153.736
Valaise, S.L.U.	29.010	-	-	29.010
Realia Patrimonio, S.L.U.	118.781	-	-	118.781
Realia Contesti, S.R.L.	13.611	20	(10.187)	3.424
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	20.179	-	-	20.179
Guillena Golf, S.L.U.	7.143	(375)	(6.749)	394
Total Grupo	350.658	(461)	(21.466)	329.192
Asociadas:				
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. en liquidación	61.401	-	(61.401)	-
Total asociadas	61.401	-	(61.401)	-
Total (Nota 18.2)	412.059	(461)	(82.867)	329.192

Los deterioros registrados en el ejercicio se basan en la estimación del valor razonable de las participaciones, realizadas con arreglo a los criterios descritos en la Nota 4 f).

Las operaciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2023 son las que se detallan a continuación:

a) *Reparto dividendos Hermanos Revilla (sociedad absorbida por Planigesa)*

Durante el mes de enero de 2023, la Sociedad Hermanos Revilla S.A., repartió a la sociedad un dividendo a cuenta de 4.559 miles de euros de los resultados de 2022, que se han registrado como ingreso financiero.

b) *Fusión por absorción de Planigesa, S.A con Hermanos Revilla, S.A.*

En septiembre de 2023, se inscribió en escritura pública la fusión entre la sociedad Planigesa, S.A. y Hermanos Revilla, S.A. mediante la cual, Planigesa absorbió a Hermanos Revilla, con efectos 1 de enero 2023, 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. Con anterioridad a esta fusión Hermanos Revilla había absorbido a Boane 2003, S.A.U. con efectos de 1 de enero de 2023.

c) *Aportación de fondos a Guillena Golf, S.L*

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad Realia Business, S.A., realizó aportaciones de fondos por importe total de 500 miles de euros con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores.

d) *Adquisición Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.*

A principios de 2023 Realia pujó en la subasta de venta de las participaciones sociales que tenía Rey al 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 judicial directa y adjudicación judicial en ejecución del plan del pleno y completo dominio de 1.004 participaciones sociales titularidad de Rey al Urbis, S.A. en la mercantil Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. representativas del 29,99% de su capital social y préstamo participativo otorgado por Rey al Urbis, S.A a la sociedad, a favor de Realia Business por un precio de 3.190 miles de euros.

El 23 de junio de 2023 Realia 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, Realia ha conseguido el 100% de participación en la sociedad.

Las operaciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2022 son las que se detallan a continuación:

e) Reparto dividendos Hermanos Revilla

Durante el mes de enero de 2022, la Sociedad Hermanos Revilla S.A., repartió a la sociedad un dividendo a cuenta de 8.326 miles de euros de los resultados de 2021, de los cuales 4.259 miles de euros han minorado el valor de la participación por ser resultados anteriores a la compra de las participaciones. El resto se ha registrado como ingreso financiero.

f) Ampliación de capital de Valaise.

Con fecha 2 de diciembre de 2022, Valaise realizó una ampliación de capital en la que el socio único, Realía Business, S.A., suscribió 200.000 participaciones sociales, por su valor total de 2.000 miles de euros más la prima de asunción por importe de 18.000 miles de euros.

g) Aportación de fondos a Guillena Golf, S.L

En los meses de enero y junio de 2022, la Sociedad Realía Business, S.A., realizó aportaciones de fondos por importes de 250 miles de euros y 400 miles de euros, respectivamente, con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores.

h) Compra acciones Servicios Índice S.A.

Con fecha 17 de marzo de 2022 Realía Business, S.A. adquiere las acciones de Nozar en la empresa Servicios Índice, S.A., de forma que se incrementa el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 50,50% al 90,42%.

4) Créditos a largo plazo a empresas del grupo.

Con fecha 28 de enero de 2019, la sociedad formalizó un crédito con su participada Valaise S.L.U., devengando un tipo de interés referenciado a Euribor a doce meses, más un diferencial y que tenía por objeto la adquisición de parcelas en Tres Cantos (Madrid) y desarrollar sobre las mismas diversos proyectos de viviendas destinadas al alquiler. Durante los ejercicios 2023 y 2022 fue novado el citado crédito, situando su límite y diferencial en 30.000 miles de euros y 0,65% respectivamente para el año 2023 y en 25.000 miles de euros y 1,30% para el ejercicio 2022. Este crédito se encuentra dispuesto por importe de 27.049 miles de euros a 31 de diciembre de 2023, (11.579 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), se renueva mediante prórrogas anuales, estableciendo su último vencimiento el 28 de enero de 2027.

Con fecha 27 de julio 2021, la Sociedad concedió a su participada, Realía Patrimonio, S.L., un crédito por importe de 30.000 miles de euros con vencimiento en mayo de 2025. El tipo de interés aplicable es el que se encuentre vigente en el préstamo sindicado de su filial, durante este ejercicio se han amortizado 12.500 miles de euros y el importe a 31 de diciembre de 2023 asciende a 7.422 miles de euros más 163 miles de euros de intereses (19.446 miles de euros más 171 miles de euros de intereses a 31 de diciembre de 2022).

9.2 Inversiones financieras a corto plazo e inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” e “Inversiones financieras a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2023

Instrumentos Financieros a Corto Plazo	Miles de Euros	
	Créditos y Otros	Créditos con Empresas Grupo/ Asociadas (Nota 18.2)
Préstamos y partidas a cobrar	7	14.666
Otros activos financieros	736	-
	743	14.666

Ejercicio 2022

Instrumentos Financieros a Corto Plazo	Miles de Euros	
	Créditos y Otros	Créditos con Empresas Grupo/ Asociadas (Nota 18.2)
Préstamos y partidas a cobrar	7	11.802
Otros activos financieros	823	-
	830	11.802

Dentro de la categoría de préstamos y partidas a cobrar, se encuentran registrados principalmente créditos a empresas del grupo y asociadas que devengan intereses a tipo de mercado.

A 31 de diciembre de 2023 la sociedad tiene concedidos créditos a corto plazo a empresas del grupo y asociadas por importe de 14.666 miles de euros (11.802 a 31 de diciembre de 2022), que se desglosan en:

- Créditos de 13.774 miles de euros (9.090 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) que se corresponden, con el principal más los intereses, de los créditos concedidos a la sociedad del grupo Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.; el incremento de estos créditos está motivado por el aumento de la participación en la sociedad que ha conllevado la cesión de los créditos de los antiguos accionistas, según se recoge en la nota 9.1.
- Importe de los intereses devengados a 31 de diciembre de 2023 por el préstamo concedido por la sociedad a su filial Valaise S.L.U por importe de 890 miles de euros (299 miles de euros en 2022) y otras deudas por 2 miles de euros (2 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).
- Por último, en diciembre de 2023 y 2022 hay créditos derivados de la tributación en el régimen de consolidación fiscal que la sociedad mantiene con las sociedades Realía Patrimonio,S.L.U., Valaise, S.L.U y Planigesa S.A.(antes Hermanos Revilla S.A.) por importe de 2 miles de euros.

La partida de Otros activos financieros por importe de 743 miles de euros recoge, principalmente, el importe de las cantidades depositadas en juzgados derivado de sentencias judiciales de litigios en la promoción Fuente San Luis (Valencia) por importe de 705 miles de euros. A 31 de diciembre de 2022, además de ese mismo depósito, también se recogía el depósito de 86 miles de euros por el pago de la plusvalía por la venta del suelo de Pinto Frenos y que se había recurrido por considerarse una venta que no devenga el impuesto, dicho importe ha sido cobrado en 2023.

9.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

Información cualitativa

La Sociedad 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.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad.

a) Riesgo de crédito

Las actividades principales de la Sociedad 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. Actualmente no existe ningún crédito comercial por venta de suelo.

Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

b) Riesgo de liquidez

El sistema financiero global se caracteriza por un elevado nivel de liquidez. Ahora bien, en el sector inmobiliario, la financiación al promotor es escasa y selectiva, con una mayor exigencia en la viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del mismo, esto ha hecho que determinadas promotoras hayan acudido a fuentes de financiación alternativas, pero con unos costes muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.

La sociedad a 31 de diciembre de 2023 y 2022 no mantiene ninguna deuda con entidades de crédito.

Con fecha 21 de diciembre de 2021, la Sociedad formalizó un préstamo con la empresa del grupo Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. por importe de 120.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a seis meses, (siempre que este sea positivo), más un diferencial de 1,10% y cuyo vencimiento quedó establecido en un año con prórrogas anuales, actualmente, 21 de diciembre 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. En el ejercicio 2022, se procedió a la devolución anticipada de 50.000 miles de euros y durante el ejercicio 2023 se han amortizado anticipadamente 5.000 miles de euros de dicho préstamo, siendo el saldo pendiente al cierre de ejercicio de 65.000 miles de euros.

Con fecha 17 de julio de 2023, la Sociedad ha formalizado un préstamo con la empresa del grupo Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. con un período de disponibilidad de tres meses desde la fecha de formalización y por importe máximo de 40.000 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 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 han dispuesto 34.000 miles de euros estableciéndose este importe como importe máximo del préstamo y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 795 miles de euros.

Realia no ha acudido al sistema financiero en busca de apalancamiento, y estima que dada la solvencia de la compañía y la calidad comercial y de rentabilidad de sus proyectos no tendría problema de obtener liquidez y a costes competitivos del conjunto de entidades financieras.

Asimismo, al cierre de 2023 Realia Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 188 millones de euros (218 millones de euros en 2022).

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses de Realia Business elaboradas, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 63 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 62 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow neto operacional positivo de 1 millón de euros, que junto con la actual posición de tesorería de la Sociedad por importe de 31 millones de euros, irá destinada a nuevos proyectos inmobiliarios, oportunidades de suelos, nuevas inversiones en sociedades del Grupo para la actividad build to rent y el servicio a la deuda.

c) Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2023 Realia Business, S.A., tiene como endeudamiento financiero los préstamos concedidos por la empresa del grupo Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., continua sin endeudamiento financiero bancario y dispone de tesorería y equivalentes por importe de 31.097 miles de euros (11.217 miles euros en 2022).

	Miles de euros	
	2023	2022
Deuda financiera con empresas del Grupo (Nota 14)	99.099	70.080
Tesorería y Equivalentes (Nota 11)	31.097	11.217
Endeudamiento financiero neto	68.002	58.863

Al cierre del ejercicio 2023, la Sociedad mantiene un fondo de maniobra positivo de 188 millones de euros (218 millones de euros al cierre del ejercicio 2022).

d) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. Su deuda financiera se limita al cierre del ejercicio a un préstamo intragrupo otorgado por Fomento de Construcciones y Contratas S.A.

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 deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

e) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad no presenta endeudamiento en monedas distintas del euro y sus inversiones financieras en mercados con otras monedas son reducidas, por lo que el riesgo no es significativo.

f) Riesgo de Mercado

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

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

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

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

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

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

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

- La persistencia de fuertes incertidumbres geopolíticas, derivadas de la invasión de Ucrania, el conflicto Israel-palestino y la intensificación de las tensiones en torno al mar Rojo podría desencadenar una nueva disrupción de las cadenas de suministro y de los intercambios comerciales, dificultando el proceso de desinflación, algo que de persistir podría generar un nuevo incremento de costes de producción.
- Ante el riesgo de interrupción de la desescalada de los precios, el BCE podría demorar el recorte de tipos. Un encarecimiento de los costes financieros más pronunciado de lo que se contempla en el escenario actual plantearía un riesgo mayor de impago para los sectores más vulnerables e inestabilidad en los

mercados financieros.

- A medio y largo plazo, la persistencia de un déficit público elevado es un factor de vulnerabilidad para la economía española, en un contexto de reactivación de las reglas fiscales europeas y de retirada del apoyo del banco central, tanto en materia de tipos como de compra de deuda.
- Por otra parte, si bien la deuda privada ha alcanzado valores reducidos a nivel agregado, algunas empresas y sectores se enfrentan a cargas financieras elevadas, en un contexto de tipos de interés altos en relación a la era de relajación monetaria. Finalmente, preocupa la atonía de la inversión en bienes de equipo, una circunstancia que no ayuda a alentar las perspectivas de crecimiento de la productividad de la economía española, y que plantea un desafío de cara al impacto macroeconómico de los fondos europeos.
- Las dificultades para valorar la intensidad que el impacto del tensionamiento monetario introducido hasta la fecha podría tener sobre el crecimiento del PIB, la evolución de los precios y el comportamiento de los mercados financieros.
- La incertidumbre acerca de la velocidad de la transmisión de las recientes reducciones de precios de algunas materias primas a los precios del conjunto de la cesta del consumo, se espera, que la traslación del abaratamiento sea incompleta y relativamente lenta.

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

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

- a) Mantenimiento de la venta de vivienda nueva, que permite continuar con las promociones en marcha. El endurecimiento en el acceso a la financiación puede provocar que se alarguen los plazos de venta y, consecuentemente, que se produzca un ajuste en los precios.
- b) El inicio de los nuevos proyectos, estará condicionado por la rentabilidad que ofrezcan, el incremento de los costes de construcción debido al espiral inflacionista que hemos vivido ha impactado en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales y su impacto final en la demanda.
- c) La evolución del mercado será dispar, según las distintas zonas geográficas, localizaciones y tipologías de producto, en función de donde la demanda quiere situarse y en qué tipo de producto.
- d) Escasa y selectiva financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del mismo. Asimismo, aumentarán las dificultades y requisitos exigibles a los compradores para el acceso a la financiación de sus viviendas, donde las entidades financieras pondrán especial hincapié en la solvencia del comprador y en la rentabilidad de la operación propuesta.
- e) Poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- f) Consolidación de otros agentes financieros, como fuentes de financiación alternativa, y que pueden entrar en determinados proyectos, a los que les piden unas altas rentabilidades y unas tasas de interés muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.
- g) En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las medidas regulatorias del Gobierno encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler no están consiguiendo los objetivos perseguidos. Las incertidumbres legislativas en el desarrollo de la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, está provocando en inversores, promotores y compradores paralización en la toma de decisiones, e incluso algunos de los “players” estén desinvirtiendo en este segmento de actividad. Durante 2023, se aprobó la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, y recoge entre otras modificaciones, la limitación del precio de los alquileres, la creación de un nuevo índice de revisión de precios y la regulación

de los plazos de descalificación de la vivienda protegida. Esta Ley puede tener una incidencia negativa en el desarrollo de futuros proyectos de la actividad del alquiler residencial en el Grupo Realía.

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

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

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

Dada la sólida estructura financiera del Grupo, su capacidad de generar flujos de caja y su nivel de LTV, se estima que ante cualquier nueva e imprevista circunstancia socio-económica y/o sanitaria que afectara al negocio, podrá acudir al mercado financiero y obtener recursos que cubrieran dicha eventualidad.

Por todo ello, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no está comprometida la actividad del Grupo en el corto plazo y, por tanto, la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

9.4 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de Euros	
	2023	2022
Clientes y Deudores Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 18.2)	2.810	2.740
Deudores varios	72	920
Personal	1	1
Activos por impuesto corriente (Nota 16.1)	11.403	9.296
Otros Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	537	583
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	14.823	13.540

El saldo de Clientes y deudores con empresas del grupo/asociadas, asciende a 2.810 miles de euros y 2.740 miles de euros al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 y corresponde a los servicios prestados pendientes de cobro realizados a las empresas del grupo/asociadas. El saldo más significativo es por los servicios prestados a la matriz del Grupo, FCyC, S.A., por los servicios de gestión y comercialización de sus promociones por importe de 1.464 miles de euros y 1.449 miles de euros al cierre de 2023 y 2022, respectivamente.

El epígrafe “Deudores varios”, recoge saldos derivados de la actividad ordinaria de la sociedad. La principal variación del ejercicio 2023 ha sido la baja de deudores por 848 miles de euros correspondiente, entre otros, al cobro parcial por importe de 143 miles de euros de la sanción recurrida a la Agencia Tributaria por el Impuesto sobre Sociedades de los años 2014-2015, al cobro al Ayuntamiento de Sabadell de 234 miles de euros por reclamación de plusvalías y al cobro a la Junta de Compensación de Valdebebas en Madrid del importe de 374 miles de euros por la liquidación provisional de dicha Junta. Los Administradores estiman que el importe registrado en libros de deudores se aproxima a su valor razonable.

El epígrafe “Activos por impuesto corriente” recoge a 31 de diciembre de 2023 la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio por importe de 7.240 miles de euros y a la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio anterior por importe de 4.163 miles de euros (4.067 miles de euros y 5.229 miles de euros al 31 de diciembre de 2022).

El saldo de Otros Créditos con las Administraciones Públicas recoge el importe deudor por el IVA.

10. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2023			2022		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	572.146	(394.437)	177.709	584.598	(390.936)	193.662
Obras en curso de construcción de ciclo corto	18.580	(6.998)	11.582	34.048	-	34.048
Obras en curso de construcción de ciclo largo	72.304	(28.629)	43.675	62.535	(32.609)	29.926
Edificios construidos	29.674	(4.403)	25.271	31.878	(5.941)	25.937
Anticipos a proveedores	20	-	20	323	-	323
Total	692.724	(434.467)	258.257	713.382	(429.486)	283.896

El valor razonable de las existencias al 31 de diciembre de 2023 y 2022, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.g, asciende a 280.707 miles de euros y 303.146 miles de euros, respectivamente.

En el ejercicio 2023, la Sociedad ha dotado deterioros de existencias para adecuar su valor contable hasta su valor de mercado, lo que ha supuesto una dotación neta de deterioro de terrenos y solares de 5.134 miles de euros (reversión neta por deterioro de 17.714 miles de euros en el ejercicio 2022) y una reversión neta de deterioro de productos terminados y en curso de fabricación por las entregas de producto terminado y por la adecuación de su valor contable a su valor de mercado por importe de 153 miles de euros (reversión neta de 5.126 miles de euros en el ejercicio 2022) registrados en los epígrafes de “deterioros de terrenos y solares” y “deterioro de existencias de productos terminados y en curso de fabricación” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El movimiento en coste bruto habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 en el epígrafe de existencias ha sido el siguiente:

	Terrenos y Solares	Promociones en Curso de Ciclo Largo	Promociones en Curso de Ciclo Corto	Edificios Construidos	Deterioros netos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	613.233	83.946	-	37.725	(452.326)	282.578
Adiciones	3.402	11.499	11.972	-	(6.695)	20.178
Bajas	(22.950)	(204)	-	(25.564)	29.535	(19.183)
Trasposos	(9.087)	(32.706)	22.076	19.717	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	584.598	62.535	34.048	31.878	(429.486)	283.573
Adiciones	3.057	12.840	7.358	-	(19.383)	3.872
Bajas	-	-	-	(43.610)	14.402	(29.208)
Trasposos	(15.509)	(3.071)	(22.826)	41.406	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	572.146	72.304	18.580	29.674	(434.467)	258.237

Descripción Principales Movimientos

Durante el ejercicio 2023 se han producido altas de “Terrenos y solares” principalmente por la adquisición de suelo en el SAU-21 de El Molar (Madrid) y por las inversiones en la urbanización del ámbito donde se encuentran las parcelas de Teatinos (Málaga). Todo ello ha supuesto unas adiciones de coste de terreno por importe de 3.057 miles de euros. Adicionalmente, durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha puesto 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 ha supuesto el traspaso de “Terrenos y Solares” a “Obras en curso de ciclo largo” por importe total de 15.509 miles de euros.

Se ha traspasado 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 ha traspasado 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 respectivamente. El importe de las bajas en Edificios Construidos por importe de 43.610 miles de euros se corresponde con dichas entregas de promociones junto a las entregas en las promociones “Essencia de Sabadell I” y “Essencia de Sabadell II” fundamentalmente.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad puso en marcha una nueva promoción en San Juan de Alicante, con denominación comercial “Levante Dreams” compuesta de 48 viviendas adosadas. Esto supuso el traspaso de “Terrenos y Solares” a “Obras en curso de ciclo largo” por importe total de 9.141 miles de euros.

Se traspasaron de “Obras en curso de ciclo largo” a “Obras en curso de ciclo corto” tres promociones, una en Alcalá de Henares “Realia Parque del Ensanche II”, en Barcelona “Glories BCN” y “Essencia de Sabadell II” en Sabadell, por importe de 41.792 miles de euros al ser las fechas previstas de entrega antes de 12 meses.

Adicionalmente se traspasó de “Obras en curso de ciclo corto” a “Edificios terminados” un importe de 19.717 miles de euros correspondiente a la promoción terminada “Essencia de Sabadell Fase II”.

Por último, se produjeron altas de “Terrenos y solares” por la incorporación de la parcela RC-1.9 de Valdemoro por importe de 2.512 miles de euros y bajas de “Terrenos y solares”, por la venta del suelo de Pinto Frenos Knorr, por importe de 21.422 miles de euros, una parcela de Nou Nazareth en San Juan de Alicante por importe de 683 miles de euros, el suelo cedido a la Junta de Compensación de Valdebebas por importe de 794 miles de euros y una parcela en Ayamonte por 51 miles de euros.

Anticipos a proveedores

El detalle del epígrafe de “Anticipos a proveedores” a 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Suelos	Provincia	Miles de Euros	
		2023	2022
El Molar	Madrid	20	323
Total		20	323

Los anticipos a proveedores de los ejercicios 2023 y 2022 corresponden al suelo sito en el Molar donde la sociedad ha incrementado la edificabilidad en el ámbito con nuevas adquisiciones. En 2023 se ha dado de baja de anticipos, fundamentalmente, 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.

Existencias en garantía de créditos hipotecarios

No existen a 31 de diciembre de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022 existencias en garantía de créditos hipotecarios.

Compromisos de venta

Los compromisos de venta de promociones y suelos contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2023 y 2022 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 30.535 miles de euros y 41.639 miles de euros, respectivamente.

De las cantidades citadas en el párrafo anterior, 3.545 y 6.857 miles de euros corresponden a “Anticipos de clientes” y se encuentran registrados en el epígrafe “Acreedores comerciales” del balance de situación adjunto (véase Nota 15).

Gastos financieros capitalizados

Tal y como se describe en la Nota 4.g, la Sociedad capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. Durante el ejercicio 2023 y 2022 no se han capitalizado gastos por este concepto.

El detalle de los gastos financieros capitalizados es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.2023		31.12.2022	
	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados
Terrenos y solares	-	5.932	-	5.932
Obras en curso de construcción de ciclo largo	-	964	-	1.732
Obras en curso de construcción de ciclo corto	-	768	-	525
Edificios construidos	-	549	-	331
Total	-	8.213	-	8.520

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” se compone del siguiente detalle a cierre de los ejercicios 2023 y 2022:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Cuentas corrientes	16.567	11.211
Otros activos líquidos equivalentes	14.530	6
Total	31.097	11.217

A 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 no existen importes pignorados por este concepto.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas. No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

Otros activos líquidos equivalentes 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

12. Patrimonio neto y Fondos propios

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 el capital social de la Sociedad Dominante se compone de 820.265.698 acciones, todas ellas al portador de 0,24 euros el valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Los accionistas más representativos a 31 de diciembre de 2023, según las participaciones declaradas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, CNMV) son los siguientes:

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

Durante el mes de diciembre de 2023, Soimob Inmobiliaria Española S.A. (sociedad 100% controlada por Control Empresarial de Capitales S.A. de Capital Variable) ha transmitido a FCyC S.A el 12,19% de las acciones que poseía en Realía Business S.A. por importe de 105.000 miles de euros (1,05 €/acc), manteniendo al cierre del ejercicio el 11,04% de la sociedad.

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 Soimob Inmobiliaria Española, por tanto, tendría una participación efectiva, directa e indirecta, de Realía Business, S.A. del 61,89%.

Los accionistas más representativos a diciembre de 2022, según las participaciones declaradas a CNMV eran los siguientes:

Accionistas	% Participación
Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U.	23,23%
FC y C, S.L.U. (filial 80,03%% FCC,S.A.)	51,89%
Resto	24,88%
	100%

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 1,06 y 1,06 euros por acción, respectivamente (1,07 y 1,03 euros por acción, respectivamente a 31 de diciembre de 2022).

12.1 Reservas

12.1.1 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 2023, la reserva legal asciende a 28.343 miles de euros (24.987 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), no encontrándose totalmente constituida.

12.1.2 Otras reservas

El detalle de las Otras reservas a 31 de diciembre de 2023 y 2022 son las siguientes;

	Miles de Euros	
	2023	2022
Reservas especiales	43.764	43.764
Reservas voluntarias	222.125	262.680
Diferencia por redenominación cap. euros	112	112
Total	266.001	306.556

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 existen reservas indisponibles por importe de 43.764 miles de euros, las cuales se generaron el 15 de junio de 2000 debido al traspaso de capital a reservas ocasionado por la reducción de capital de la sociedad Produa 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 21 de julio 2023, 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 14 de junio 2023 por importe de 0,05 € brutos por acción.

12.2 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 Junta General de Accionistas celebrada el 2 de junio de 2020 en las mismas condiciones.

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2021	9.176.469	7.526
Adquisiciones	-	-
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

El precio medio de la autocartera al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es de 0,82 €/acción. El número de acciones en autocartera representa el 1,119% del total.

12.3 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 a 31 de diciembre de 2023 y 2022 asciende a 528.492 miles de euros.

13. Provisiones y contingencias

13.1 Provisiones

El detalle de las provisiones del balance de situación al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, así como los principales movimientos registrados durante dichos ejercicios, son los siguientes:

A largo plazo

Provisiones a Largo Plazo	Miles de Euros		
	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	7.477	10.666	18.143
Adiciones	-	11	11
Aplicaciones y reversiones	(3.386)	(186)	(3.572)
Traspasos	(308)	-	(308)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	3.783	10.491	14.274
Adiciones	822	423	1.245
Aplicaciones y reversiones	-	(203)	(203)
Traspasos	(4)	-	(4)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	4.601	10.711	15.312

El importe registrado como "Garantías" corresponde en primer lugar a la estimación realizada por la Sociedad para hacer frente a los gastos previstos desde la terminación de la promoción hasta la liquidación definitiva y vencimiento de la responsabilidad por defectos de calidad, vicios ocultos, reparaciones extraordinarias, costes del servicio postventa y otras contingencias en los inmuebles entregados en los últimos diez años, derivadas de reclamaciones de terceros o de litigios en curso. Durante 2023 se ha dotado provisión por importe de 822 miles de euros por este concepto.

El importe registrado como "Otras Provisiones", durante 2023 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. Adicionalmente, se han revertido 203 mil de euros por la resolución de litigios urbanísticos y de carácter fiscal en este ejercicio.

Durante 2022 se revertieron 2.403 miles de euros que garantizaba la regularización del precio de una compraventa de participaciones financieras, de la empresa Servicios Índice, S.A., al desaparecer el riesgo con la recompra de dicha participación. Adicionalmente, se han revertido 983 miles de euros por la resolución favorable de litigios relacionados con defectos constructivos, de los cuales el principal 903 miles de euros fue por la resolución de la demanda interpuesta por la Comunidad de propietarios de Jardín del Vivero I al llegar a un acuerdo transaccional que fue homologado en el Juzgado.

A corto plazo

Provisiones a Corto Plazo	Miles de Euros
	Provisiones por Garantías
Saldo al 31 de diciembre de 2021	516
Aplicaciones/Reversiones	(316)
Traspasos	308
Saldo al 31 de diciembre de 2022	508
Aplicaciones/Reversiones	(200)
Traspasos	4
Saldo al 31 de diciembre de 2023	312

El importe reflejado se corresponde con las "Garantías" señaladas anteriormente que se prevé impliquen una salida de recursos a corto plazo.

13.2 Contingencias

La Sociedad interviene como parte demandada en determinados contenciosos por las responsabilidades propias de la actividad que desarrolla. Los litigios que mantiene, son de importes poco relevantes considerados individualmente y no existe ninguno que resulte especialmente destacable. En cualquier caso, la Sociedad estima que el riesgo por litigios está adecuadamente provisionado en las cuentas anuales adjuntas y no existen riesgos posibles cuyo desglose sea necesario.

14. Pasivos financieros

El saldo de los epígrafes "Deudas a corto plazo" y "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, es el siguiente:

Ejercicio 2023

Clases Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total
	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas	Otros	
Deudas y partidas a pagar Grupo y asociadas (Nota 18.2)	-	106.965	106.965
Otros pasivos financieros	-	452	452
Total	-	107.417	107.417

Ejercicio 2022

Categorías	Clases		Total
	Instrumentos Financieros a Corto Plazo		
	Deudas con Entidades de Crédito y asimiladas	Otros	
Deudas y partidas a pagar Grupo y asociadas (Nota 18.2)	-	76.581	76.581
Otros pasivos financieros	-	315	315
Total	-	76.896	76.896

El movimiento experimentado por las deudas y partidas a pagar a corto plazo durante los ejercicios 2023 y 2022, es como sigue:

Ejercicio 2023	31.12.2022	Disposiciones Netas	Amortizaciones	31.12.2023
<i>Deudas y partidas Grupo y asociadas -</i>				
Otra deuda con empresas del Grupo C/P	76.581	35.384	(5.000)	106.965
<i>Otros pasivos financieros -</i>				
Otros pasivos financieros	315	159	(22)	452
Total	76.896	35.543	(5.022)	107.417

Ejercicio 2022	31.12.2021	Disposiciones Netas	Amortizaciones	31.12.2022
<i>Deudas y partidas Grupo y asociadas -</i>				
Otra deuda con empresas del Grupo C/P	126.532	49	(50.000)	76.581
<i>Otros pasivos financieros -</i>				
Otros pasivos financieros	356	(41)	-	315
Total	126.888	8	(50.000)	76.896

Deuda con entidades de crédito

La sociedad a 31 de diciembre de 2023 y 2022 no mantiene ninguna deuda con entidades de crédito.

Deudas con empresas del Grupo

La deuda financiera de la sociedad procede de dos préstamos otorgados por la sociedad matriz del Grupo mercantil al que pertenece, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. otorgados:

- Con fecha 21 de diciembre de 2021, la Sociedad formalizó un préstamo por importe de 120.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a seis meses, más un diferencial de 1,10% y cuyo vencimiento quedó establecido en un año con prórrogas anuales, actualmente, 21 de diciembre 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. En el ejercicio 2022, se procedió a la devolución anticipada de 50.000 miles de euros y durante el ejercicio 2023 se han amortizado anticipadamente 5.000 miles de euros de dicho préstamo, quedando al cierre un saldo por un importe de 65.000 mil euros más los intereses devengados pendiente de pago por 99 miles de euros.

- Con fecha 17 de julio de 2023, la Sociedad ha formalizado un préstamo con un periodo de disponibilidad de tres meses desde la fecha de formalización y por importe máximo de 40.000 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 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 han dispuesto 34.000 miles de euros estableciéndose este importe como importe máximo del préstamo y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 795 miles de euros.

El saldo de deudas con empresas del Grupo incluye además las cuentas acreedoras correspondientes al saldo de las deudas impositivas de consolidación fiscal, por importe de 7.071 miles de euros (6.501 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

15. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Proveedores -		
Proveedores por compra de suelo	3.170	3.170
Resto Proveedores	9.013	6.874
Proveedores empresas del Grupo y asociadas (Nota 18.2)	2.420	5.378
Acreedores varios	1.377	1.482
Personal	149	111
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	3.893	1.684
Anticipos de clientes (Notas 4.k)	3.545	6.857
	23.567	25.556

El epígrafe de Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar incluye principalmente los importes pendientes de pago por ejecuciones de obra y costes asociados, compras de suelos, así como los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles.

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

A continuación, se detalla la información requerida por la ley 18/2022 de 28 de septiembre y por 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 la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2023	2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	59	60
Ratio de operaciones pagadas	66	67
Ratio de operaciones pendientes de pago	30	34
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	28.195	25.210
Total pagos pendientes	6.230	6.792

Total pagos realizados en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	26.161	21.632
	Ratio	Ratio
	93	86
Número total de facturas pagadas en el período	2.595	2.708

Número de facturas pagadas en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	2.111	2.339
	Ratio	Ratio
	81	86

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 2023.

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 Varios” del pasivo corriente del balance de situación.

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 entregue el bien o preste el servicio hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Así mismo, 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 entregue el bien o preste el servicio hasta el último día del periodo al que se refieren las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2023 y 2022 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. La Sociedad realiza todos sus pagos los días 15 de cada mes.

16. Administraciones Públicas y situación fiscal

Desde el ejercicio 2007, la Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal, del que es 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 1 de enero de 2023 se ha incorporado al grupo fiscal la sociedad Servicios Índice, S.A. El 1 de enero de 2022 se incorporaron al grupo fiscal las sociedades Hermanos Revilla, S.A. y Boane 2003, S.A.U. que durante 2023 han sido absorbidas por la sociedad Planigesa, S.A.

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

El número del Grupo fiscal asignado es el n ° 135/07.

Con fecha 10 de diciembre de 2018, la Sociedad como dominante del grupo fiscal número 135/07 recibió notificación de inicio de actuaciones de comprobación e inspección de los ejercicios 2014 y 2015 para el Impuesto sobre Sociedades consolidado y del periodo comprendido entre noviembre de 2014 y diciembre de 2015 para el Impuesto sobre el Valor Añadido. Estas actuaciones tenían carácter general incluida la comprobación de la totalidad de las bases o cuotas pendientes de compensar o de las deducciones pendientes de aplicación de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 66. Bis 2 de la Ley General Tributaria, lo que ha dado lugar a la revisión de las bases negativas generadas desde el ejercicio 2008 hasta 2015. Las actuaciones inspectoras finalizaron el 12 de noviembre de 2020, con la firma de la correspondiente acta en conformidad.

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

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

- Ampliación del límite de compensación al 70%, que permite incrementar la aplicación créditos fiscales activados.
- Reestimar la recuperabilidad de los créditos fiscales que permite activación de nuevos créditos fiscales por importe de 34.125 miles de euros.

16.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

Saldos deudores

	Miles de Euros	
	2023	2022
Hacienda Pública deudora por IVA/IGIC	537	580
Organismos de la Seguridad Social	-	3
Hacienda Pública deudora por IS (Impuesto de Sociedades)	11.403	9.296
Total (Nota 9.4)	11.940	9.879

El saldo con Hacienda Pública deudora por el Impuesto de Sociedades a 31 de diciembre de 2023 corresponde a la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio por importe de 7.240 miles de euros y a la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio anterior por importe de 4.163 miles de euros (4.067 miles de euros y 5.229 miles de euros al 31 de diciembre de 2022).

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	2023	2022
Hacienda Pública acreedora por retenciones	660	185
Hacienda Pública acreedora IVA e IGIC	1.975	1.096
Organismos de la Seguridad Social acreedores	67	61
Otros	1.191	342
Total (Nota 15)	3.893	1.684

El apartado de Otros recoge básicamente tributos locales (plusvalías municipales, IAEs, etc.).

16.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2023

	Miles de Euros		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			7.730
Impuesto sobre Sociedades:			
Diferencias permanentes -			(4.287)
Aportaciones seguro vida	11	-	
Recargos y sanciones	33	-	
Dividendos	-	4.331	
Diferencias temporales			2.767
Con origen en el ejercicio -			
Deterioro cartera de valores (Nota 9.1)	511	-	
Otras provisiones	782	-	
Provisión de deterioro existencias	5.039	-	
Con origen en ejercicios anteriores -			
Otras provisiones	-	2.126	
Gastos financieros	-	1.409	
Amortización no deducible	-	30	
Base Imponible previa sociedad matriz grupo fiscal			6.210
Base Imponible resto sociedades grupo fiscal			24.523
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores grupo fiscal			(21.513)
Base imponible grupo fiscal			9.220

Ejercicio 2022

	Miles de Euros		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			37.969
Impuesto sobre Sociedades:			
Diferencias permanentes -			(16.906)
Aportaciones seguro vida	11		
Recargos y sanciones		143	
Dividendos		16.774	
Otros gastos no deducibles			
Diferencias temporales			(11.736)
Con origen en el ejercicio -			
Deterioro cartera de valores (Nota 9.1)	461		
Otras provisiones	486		
Reversión provisión cartera carácter deducible			
Provisión de deterioro existencias			
Con origen en ejercicios anteriores -			
Otras provisiones	5	7.300	
Gastos financieros		4.552	
Amortización no deducible		30	
Insolvencias		806	
Base Imponible previa sociedad matriz grupo fiscal			9.327
Base Imponible resto sociedades grupo fiscal			33.193
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores grupo fiscal			(10.630)
Base imponible grupo fiscal			31.890

Las principales diferencias permanentes y temporales de los ejercicios 2023 y 2022 se producen por:

Ajustes efectuados en 2023:

- Por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 13.2 por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, en la que se introdujo que no serán deducibles las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades (véase Nota 9.1), durante el ejercicio 2023 se ha procedido a efectuar un ajuste positivo de 511 miles de euros.
- Durante el ejercicio 2023, se ha procedido a efectuar un ajuste positivo por importe de 782 miles de euros correspondiente a la provisión por deterioro de inmovilizado por importe de 129 miles de euros y provisión para gastos y responsabilidades por importe de 653 miles de euros.
- Por provisión por deterioro de existencias se ha procedido a efectuar un ajuste positivo por importe de 5.039 miles de euros por el importe del deterioro no deducible y un ajuste negativo por importe de 1.926 miles de euros por el importe del deterioro ajustado en ejercicios anteriores.
- Ajuste negativo en el ejercicio 2023 de 1.409 miles de euros por 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 periodo impositivo por importe de hasta 1 millón de euros.

Ajustes efectuados en 2022:

- Durante el ejercicio 2022, se ha procedido a efectuar un ajuste positivo de 486 miles de euros por dotaciones a provisiones por deterioro de existencias.
- Ajuste negativo en el ejercicio 2022 de 4.552 miles de euros por 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 periodo impositivo por importe de hasta 1 millón de euros.

- Ajuste negativo en el ejercicio de 2022 de 806 miles de euros correspondientes a la reversión de provisiones por insolvencias ajustadas en ejercicios anteriores.
- Por aplicación de lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades vigente en su artículo 13.2 por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, en la que se introdujo que no serán deducibles las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades (véase Nota 9.1), durante el ejercicio 2022 se ha procedido a efectuar un ajuste positivo de 461 miles de euros.
- Ajuste negativo de 7.300 miles de euros correspondientes a la reversión de provisiones de deterioro de existencias por importe de 3.512 miles de euros y reversión de provisión para gastos y responsabilidades por importe de 3.788 miles de euros.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar del Grupo fiscal al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2023

Ejercicio	Miles de euros							
	Bases Imponibles Negativas		Total Bases	Ajustes consolidación	Compensación Bases	Total bases del Grupo	Tota bases negativas Activadas	Crédito fiscal Activado
	Cabecera	Dependientes		Dividendos/ Cartera				
2008	18.835	(15.807)	3.028	59.636	-	-	-	-
2009	36.987	(27.005)	9.981	11.475	-	-	-	-
2010	48.622	10.229	58.852	550	-	-	-	-
2011	45.296	1.347	46.642	17.725	-	61.936	61.936	15.485
2012	257.906	(24.581)	233.325	11.968	-	245.293	194.097	48.524
2013	46.942	(31.337)	15.605	13.879	-	29.485	-	-
2014	(5.155)	15.177	10.023	21.066	-	31.089	17.732	4.433

2015	9.739	(19.646)	(9.907)	-	3.918	-	-	-
2016	(39.081)	(25.294)	(64.375)	-	63.213	-	--	-
2017	(6.993)	(12.550)	(19.543)	-	11.730	-	-	-
2018	(4.464)	(12.632)	(17.096)	-	9.656	-	-	-
2019	(14.702)	(6.372)	(21.074)	-	10.537	-	-	-
2020	22.182	(10.748)	11.434	-	-	11.434	-	-
2021	(11.409)	(17.391)	(28.800)	-	15.014	-	-	-
2022	(9.543)	(31.941)	(41.484)	-	10.371	-	-	-
2023	(6.210)	(24.523)	(30.733)	-	21.513	-	-	-
Total	388.952	(233.074)	155.878	136.299	145.952	379.237	273.765	68.442

Ejercicio 2022

Ejercicio	Miles de euros							Crédito fiscal Activado
	Bases Imponibles Negativas		Total Bases	Ajustes consolidación (Dividendos/ Cartera)	Compensación Bases	Total bases del Grupo	Tota bases negativas Activadas	
	Cabecera	Dependientes						
2008	18.835	(15.807)	3.028	59.636	-	-	-	-
2009	36.987	(27.005)	9.981	11.475	-	-	-	-
2010	48.622	10.229	58.852	550	-	30.070	-	-
2011	45.296	1.347	46.642	17.725	-	64.637	53.625	13.406
2012	257.906	(24.581)	233.325	11.968	-	245.293	87.163	21.791
2013	46.942	(31.337)	15.605	13.879	-	29.485	-	-
2014	(5.155)	15.177	10.023	21.066	-	31.089	17.732	4.433
2015	9.739	(19.646)	(9.907)	-	3.918	-	-	-
2016	(39.081)	(25.294)	(64.375)	-	63.213	-	--	-
2017	(6.993)	(12.550)	(19.543)	-	11.730	-	-	-
2018	(4.464)	(12.632)	(17.096)	-	9.656	-	-	-
2019	(14.702)	(6.372)	(21.074)	-	10.537	-	-	-
2020	22.182	(10.748)	11.434	-	-	11.434	-	-
2021	(11.409)	(17.391)	(28.800)	-	14.399	-	-	-
2022	(9.326)	(33.193)	(42.519)	-	10.630	-	-	-
Total	395.379	(209.803)	185.576	136.299	124.083	412.008	158.520	39.630

A cierre de 2023 la Sociedad mantiene créditos fiscales no activados por importe de 26.368 miles de euros (60.493 miles de euros a cierre de 2022), correspondientes con bases imponibles negativas (véase Nota 16.4). Todos los créditos fiscales recogidos en los estados financieros, activados y no activados, generados hasta el 31 de diciembre de 2015, que suponen el 97% de los créditos totales, de la sociedad y su grupo fiscal, han sido inspeccionados y reconocida su deducibilidad de acuerdo con la normativa fiscal vigente.

16.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, en 2023 y 2022, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Resultado contable antes de impuestos	7.730	37.969
Diferencias permanentes	(4.287)	(16.906)
Diferencias temporales no activadas	(833)	(3.367)
Total base	2.610	17.696
Cuota al 25%	(653)	(4.424)
Deducciones	7	-
Otros	29.358	17
Total ingreso/(gasto) por impuesto reconocido en la cuenta de resultados	28.712	(4.407)

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Impuesto corriente	(5.131)	(6.517)
Impuesto diferido neto (Notas 16.4 y 16.5)	4.478	2.093
Ajuste por impuesto	(4.760)	17
Activación crédito fiscal derivado sentencia	34.125	-
Total ingreso/(gasto) por impuesto	28.712	(4.407)

Con motivo de la sentencia del Tribunal Constitucional de 18 de enero de 2024 que declara la inconstitucionalidad de determinadas medidas que fueron introducidas en el Impuesto sobre Sociedades por el Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre (RDL 3/2016), el Grupo fiscal ha activado créditos fiscales por bases imponibles negativas de ejercicios anteriores por importe de 34.125 miles de euros.

16.4 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

Impuestos anticipados	Miles de Euros	
	2023	2022
Diferencias temporales:		
Gastos financieros no deducibles	13.346	13.597
Gastos amortización no deducibles	7	15
Provisión existencias	1.260	-
Otros	114	114
Crédito fiscal activado	69.617	46.485
Total activos por impuesto diferido	84.344	60.211

Al 31 de diciembre de 2023, existen registrados créditos por bases negativas por 68.442 miles de euros y deducciones fiscales por 1.175 miles de euros lo que suma un importe total de 70.770 miles de euros (46.485 miles de euros al 31 de diciembre de 2022), los cuales se encuentran registrados en el balance de situación por considerar los administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad y a las plusvalías tacitas de los activos del Grupo es probable que dichos activos puedan ser recuperados en un plazo de 10 años.

A 31 de diciembre de 2023 el detalle de las deducciones pendientes de aplicar es el siguiente :

	Miles de Euros						Total Deducciones
	Deducciones Pendientes		Total Deducciones	Ajustes	Deducciones no activadas	Deducciones activadas	
	Sociedades	Grupo Fiscal		Consolidación (Dividendos)			
	Cabecera	Dependientes					
2008	15.120	439	15.559	(15.120)	-	439	439
2009	3.000	4.755	7.755	(3.000)	4.755	-	4.755
2010	483	15	498	(450)	-	48	48
2011	2.298	3.103	5.401	(5.401)	-	-	-
2012	2.414	771	3.185	(3.185)	-	-	-
2013	-	-	0	-	-	-	-
2014	37.776	1.969	6.898	(5.265)	-	480	480
2015	6	105	111	-	-	111	111
2022	1	44	45	-	-	45	45
2023	8	44	52	-	-	52	52
	27.106	11.245	39.504	(32.421)	4.755	1.175	5.930

Todos los créditos fiscales recogidos en los estados financieros, generados hasta el 31 de diciembre de 2015, que suponen el 97% de los créditos totales, de la sociedad y su grupo fiscal, han sido inspeccionados y reconocido su deducibilidad de acuerdo a la normativa fiscal vigente.

Según la Disposición Transitoria 24.3 de la Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades, el desglose de las deducciones con limitación temporal para su aplicación según su vencimiento correspondientes a reinversión de beneficios extraordinarios es el siguiente:

Miles de euros		
Fecha límite de compensación	Deducciones Pendientes 2023	Deducciones Pendientes 2022
2024	4.755	4.755
2025	15	15
Total	4.770	4.770

16.5 Pasivos por impuesto diferido

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% o un coste superior a 20 millones, 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, la Sociedad ha procedido a evaluar en las Cuentas Anuales, y de conformidad con la normativa aplicable, si deberán registrar los correspondientes impuestos diferidos de pasivo por las reservas de las filiales y asociadas de la Sociedad no distribuidas.

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Ajustes de consolidación	151	91
Total pasivos por impuesto diferido	151	91

16.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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 2023, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2019 a 2023 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.

17. Ingresos y gastos

17.1 Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad de la cifra de ventas se ha realizado en territorio nacional.

El desglose de las ventas por tipología de ingreso, para los ejercicios 2023 y 2022, es el siguiente:

Actividad	Miles de Euros	
	2023	2022
Ingresos por venta de promociones y suelo	57.440	41.777
Ingresos por arrendamientos (Nota 7)	296	268
Ingresos por prestaciones de servicios	7.007	6.802
	64.743	48.847

Durante el ejercicio 2023, la sociedad ha comenzado la entrega de las viviendas de dos nuevas promociones terminadas "Glories BCN" y "Realia Parque del Ensanche Fase II" durante los meses de agosto y octubre respectivamente y ha continuado con la entrega de la promoción Hato Verde V en Guillena, y Essencia de Sabadell Fase I y Fase II en Sabadell así como restos de otras promociones.

Los ingresos por arrendamiento en 2022 incluyen 2 miles de euros por el alquiler de un activo clasificado como existencias.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2023 y 2022, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Mercados Geográficos	Miles de Euros	
	2023	2022
España:		
Andalucía	1.392	2.608
Baleares	-	6.513
Cataluña	32.630	10.215
Madrid	30.702	28.492
Valencia	19	1.019
	64.743	48.847

17.2 Aprovisionamientos y variación de productos terminados y en curso

El detalle de los aprovisionamientos y variación de existencias de producto terminado y en curso, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Consumos y aprovisionamientos	(36.534)	(54.832)
Deterioro de terrenos y solares	(5.134)	17.714
Variación de existencias de prod. terminado y curso	(7.906)	6.790
Deterioro de existencias de prod. terminado y curso	153	5.126
	(49.421)	(25.202)

El mayor volumen de entregas realizadas en 2023 justifica la variación de existencias de producto terminado y en curso respecto al ejercicio 2022. El menor importe en consumos y aprovisionamiento de 2023 respecto al año anterior se debe fundamentalmente a que en 2022 se produjo la baja de costes por la entrega del solar de Pinto por importe de 21.422 miles de euros.

17.3 Detalle de compras según procedencia

La totalidad de las compras efectuadas por la Sociedad durante los ejercicios 2023 y 2022 se han realizado en territorio nacional.

17.4 Cargas sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" de los ejercicios 2023 y 2022 presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Cargas sociales:		
Aportaciones planes de pensiones (Nota 4.n)	(174)	(170)
Seguridad Social y otras cargas sociales	(779)	(701)
	(953)	(871)

17.5 Servicios exteriores y tributos

La composición del epígrafe de “Servicios exteriores” y “Tributos” de la cuenta de resultados correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Arrendamientos y cánones	(158)	(143)
Reparación y conservación	67	(114)
Servicios profesionales independientes	(176)	(180)
Primas de seguros	(54)	(52)
Gastos bancarios y similares	(56)	(25)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(419)	(245)
Suministros	(7)	(25)
Otros servicios	(4.035)	(4.155)
Tributos	(781)	1.269
Total servicios exteriores y tributos	(5.619)	(3.670)

El importe de Servicios Exteriores ha sido similar en el año 2023 y 2022.

Respecto a los tributos, la diferencia respecto al año anterior se debe a que en 2022 se produjeron reversiones de gastos derivados de la sentencia del Tribunal Constitucional de 26 de octubre de 2021 que declaró la inconstitucionalidad y nulidad de determinados preceptos de la normativa reguladora de la plusvalía municipal.

17.6 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros durante los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Ingresos de valores negociables en empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	6.036	18.393
Otros ingresos	1.348	104
Total ingresos financieros	7.384	18.497
Gastos financieros por intereses de deuda con empresas del Grupo (Nota 18.1)	(3.759)	(1.123)
Otros Gastos financieros	(4)	(54)
Total gastos financieros	(3.763)	(1.177)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	-	2.404
Deterioro de participaciones de capital con empresas del Grupo y asociadas (Nota 9.1)	(511)	(461)
Resultado enajenaciones y otros deterioros (Nota 9.2)	113	806
Resultado financiero	3.223	20.070

18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

18.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2023

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Ventas	184	-
Prestación de servicios	6.639	295
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	180	-
Aprovisionamientos	(6.601)	-
Servicios exteriores	(685)	-
Ingresos financieros por dividendos (Nota 17.6)	4.559	-
Ingresos financieros por préstamos (Nota 17.6)	1.477	-
Gastos financieros (Nota 17.6)	(3.759)	-
Deterioro y pérdidas de instrumentos financieros (Nota 9.1)	(398)	-
	1.596	295

Ejercicio 2022

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Ventas	165	-
Prestación de servicios	6.443	279
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	123	-
Aprovisionamientos	(5.941)	-
Servicios exteriores	(462)	-
Ingresos financieros por dividendos (Nota 17.6)	17.656	-
Ingresos financieros por préstamos (Nota 17.6)	737	-
Gastos financieros (Nota 17.6)	(1.123)	-
Deterioro y pérdidas de instrumentos financieros (Nota 9.1)	(461)	-
	17.137	279

18.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Al cierre del ejercicio 2023

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Inversiones a largo plazo:		
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	329.230	-
Créditos a empresas (Nota 9.1)	34.634	-
Deudores comerciales (Nota 9.4)	2.750	60
Inversiones a corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 9.2)	14.666	-
Otros pasivos no corrientes	(28)	-
Deudas a corto plazo (Nota 14)	(106.965)	-
Acreedores comerciales	(2.420)	-
	271.867	60

Al cierre del ejercicio 2022

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Inversiones a largo plazo:		
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	329.192	-
Créditos a empresas (Nota 9.1)	31.196	-
Deudores comerciales (Nota 9.4)	2.682	58
Inversiones a corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 9.2)	11.802	-
Otros pasivos no corrientes	(28)	-
Deudas a corto plazo (Nota 14)	(76.581)	-
Acreedores comerciales	(5.378)	(1)
TOTAL	292.885	57

18.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2023 y 2022 por el Consejo de Administración y la Alta Dirección de Realía Business, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2023

	Número Medio personas	Miles de Euros				
		Sueldos	Otras retribuciones	Atenciones estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros
Consejo de Administración	6	-	373	327	-	-
Alta Dirección	4	762	4	-	49	2
TOTAL	10	762	377	327	49	2

Ejercicio 2022

	Número Medio personas	Miles de Euros				
		Sueldos	Otras retribuciones	Atenciones estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros
Consejo de Administración	6	-	355	321	-	-
Alta Dirección	4	710	4	-	45	3
TOTAL	10	710	359	321	45	3

La información individualizada de las remuneraciones de cada Consejero se hace constar en el Informe Anual de Retribuciones de la Sociedad del ejercicio 2023.

La Sociedad Dominante tiene contratado una póliza de responsabilidad civil para dar cobertura a consejeros, directivos y apoderados por la que pagó una prima de 20 miles de euros en 2023 y 17 miles de euros en 2022.

18.4 Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

Al cierre del ejercicio 2023 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^a Esther Alcocer Koplowitz y D^a Alicia Alcocer Koplowitz se abstuvieron de participar en la deliberación y de votar en acuerdos relacionados con la contratación con empresas del Grupo FCC.

19. Información sobre medio ambiente

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

20. Otra información

20.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2023 y 2022, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Número Medio de Personas Empleadas	
	2023	2022
Alta dirección	4	4
Directivos y titulados superiores	25	24
Técnicos y titulados medios	4	5
Personal administrativo	9	9
	42	42

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 el número de personas empleadas en la Sociedad ascendía a 43 y 42 personas respectivamente.

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2023 y 2022, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2023		2022	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta dirección	3	1	3	1
Directivos y titulados superiores	17	9	16	9
Técnicos y titulados medios	3	1	3	1
Personal administrativo	5	4	5	4
	28	15	27	15

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad no mantiene en plantilla ningún empleado con discapacidad mayor o igual al 33%.

20.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios durante el ejercicio 2023 relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Ernst & Young, S.L., o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor, han sido los siguientes:

Ejercicio 2023

Descripción	Servicios Prestados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	72
Otros servicios no relacionados con la auditoría	1
Total servicios de auditoría y relacionados	73

Ejercicio 2022

Descripción	Servicios Prestados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	68
Otros servicios no relacionados con la auditoría	-
Total servicios de auditoría y relacionados	68

21. Hechos posteriores

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

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

- Ampliación del límite de compensación al 70%, que permite incrementar la aplicación créditos fiscales activados.
- Reestimar la recuperabilidad de los créditos fiscales que permite activar nuevos créditos fiscales por importe 34.125 miles de euros.

Informe de Gestión de Realía Business S.A. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

1. LA SOCIEDAD Y SU ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DE FUNCIONAMIENTO

Realía Business, S.A. es cabecera del grupo empresarial REALIA, a la vez que forma parte del grupo mercantil FCC 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 Realía Patrimonio, S.L. (participada 100% por Realía Business, S.A.), y a través de las sociedades Planigesa, S.A. (sociedad absorbente de Hermanos Revilla 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 44,22% del total del activo del balance de la sociedad Realía Business, S.A.

b) **PROMOCION Y GESTION DE SUELO:** Se desarrolla bien directamente por Realía 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 Realía Business, S.A. Durante 2023 se ha finalizado los dos proyectos de Build to Rent (BTR) con 195 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid) que tenía en marcha. El primero de ellos "Residencial Nao" de 43 viviendas inició su comercialización y explotación en el mes de abril, y se encuentra alquilado al 100%; y el segundo "Residencial Provenza", se finalizó en dos fases, la primera de 50 viviendas comenzó la comercialización y explotación en el mes de julio, y está alquilada al 88%, y la segunda de 102 viviendas comenzó en el mes de septiembre, y se encuentra alquilada al 27%. Adicionalmente, se ha continuado con la explotación del edificio "Jardín de Tres Cantos" residencial de 85 viviendas que se encuentran al 100 % alquiladas. La inversión total realizada en los tres proyectos de Build to Rent, con un total de 280 viviendas, ha ascendido a 59,5 M €.

La Sociedad matriz Realía 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 FCC y la sociedad Soimob Inmobiliaria Española S.A.U. con unas participaciones, comunicadas a la CNMV, al cierre del ejercicio 2023 del 66,26% y del 11,04%, 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 Realía Business y Realía Patrimonio.

2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS

Durante el ejercicio 2023 se han producido las siguientes alteraciones dentro de su cartera de participaciones financieras:

- En septiembre de 2023, se inscribió la escritura pública de la fusión entre la sociedad Planigesa, S.A. y Hermanos Revilla, S.A. mediante la cual, Planigesa S.A. absorbió, con efectos 1 de enero 2023, 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.
- 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 ha conseguido el 100% de participación en la sociedad.

Las operaciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2022 fueron:

- Con fecha 2 de diciembre de 2022 se elevó a público una ampliación de capital realizada por Valaise S.L. en la que el socio único, Realía Business, S.A., adquirió 200.000 participaciones sociales, por su valor total de 2.000 miles de euros más la prima de asunción por importe de 18.000 miles de euros.
- En los meses de enero y junio del ejercicio 2022, la Sociedad Realía Business, S.A., realizó aportaciones de fondos a la sociedad Guillena Golf, por importes de 250 miles de euros y 400 miles de euros, respectivamente, con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores.
- Con fecha 17 de marzo de 2022 Realía Business, S.A. ejecuta el contrato privado de compraventa firmado en 2021 y adquiere las acciones de Nozar en la empresa Servicios Índice, S.A., de forma que se incrementa el porcentaje de participación en el consolidado de dicha empresa del 50,50% al 90,42%. Esta operación supone un decremento en el epígrafe de intereses minoritarios por importe de 1.639 miles de euros. La inversión realizada es de 1.700 miles de euros.

3. PERIODO MEDIO DE PAGO

A continuación, se detalla la información requerida por la ley 18/2022 de 28 de septiembre y por 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 la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2023	2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	59	60
Ratio de operaciones pagadas	66	67
Ratio de operaciones pendientes de pago	30	34
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	28.195	25.210
Total pagos pendientes	6.230	6.792

Total pagos realizados en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	26.161	21.632
	Ratio	Ratio
	93	86
Número total de facturas pagadas en el período	2.595	2.708
Número de facturas pagadas en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	2.111	2.339
	Ratio	Ratio
	81	86

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 Varios" del pasivo corriente del balance de situación.

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 entregue el bien o preste el servicio hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Así mismo, 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 entregue el bien o preste el servicio hasta el último día del periodo al que se refieren las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2023 y 2022 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. La Sociedad realiza todos sus pagos los días 15 de cada mes.

4. **MAGNITUDES PRINCIPALES DEL AÑO 2023:**

Las principales magnitudes de la sociedad durante el ejercicio 2023 han sido:

- Realia Business S.A. ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio 2023 de 65,1 millones de euros, frente a los 49,1 millones de euros del año 2022, lo que supone un incremento del 32,6%. Durante 2023 se ha realizado la entrega de 144 unidades por importe de 57,5 millones de euros.
- El resultado de explotación se sitúa en 4,5 millones de euros en el ejercicio 2023, frente a 17,9 millones de euros del ejercicio 2022. Este descenso del 74,9% está motivado principalmente por los deterioros de existencias realizados, en 2023 ha habido dotaciones netas de deterioros por importe de 5,0 millones de euros, frente a las reversiones netas realizadas en 2022 que ascendieron a 22,8 millones de euros. Si eliminamos el efecto de los deterioros, el resultado de explotación ajustado hubiera sido de 9,5 millones de euros en 2023 frente a -4,9 millones de euros en 2022.
- Las variaciones de los deterioros de existencias, derivada de la venta de producto; por las valoraciones realizadas por experto independiente, y de otras provisiones comerciales durante el ejercicio 2023, respecto a 2022 han sido las siguientes;
 - En 2023 Realia ha realizado una dotación neta de deterioros de suelos por importe de 5,1 millones de euros frente a la reversión neta de 2022 por importe de 17,7 millones de euros.
 - La dotación de deterioro de existencias de producto terminado y en curso ha sido de 0,2 millones de euros en 2023, frente a la reversión neta de 5,1 millones de euros en 2022.
 - Por último, en 2023 se han dotado provisiones por operaciones comerciales por 1,0 millón de euros, frente a la reversión de 2022 por 1,3 millones de euros.

El conjunto de estas provisiones ha supuesto en 2023 un impacto negativo en la cuenta de resultados de 6 M.€, frente al impacto positivo en 2022 de 24,1 M.€.

- El Resultado financiero de Realia, al 31 de diciembre de 2023 ha sido de 3,2 millones de euros frente a los 20,1 millones de euros de 2022. La disminución viene motivada principalmente por;
 - Menores ingresos financieros, principalmente por los dividendos recibidos de las sociedades dependientes; en 2023 se recibieron dividendos por importe de 4,6 millones de euros frente a 17,7 millones de euros percibidos en 2022.
 - Mayores costes financieros por el incremento de deuda con empresas del grupo y por el incremento del Euribor; en 2023 el gasto financiero ha ascendido a 3,8 millones de euros frente a 1,2 millones de euros en 2022.
 - Ausencia de otros resultados financieros en 2023, mientras que en 2022 hubo un Impacto positivo por importe de 2,4 millones de euros.
- El Resultado antes de impuestos al 31 de diciembre de 2023 asciende a 7,7 millones de euros, frente a 38,0 millones de euros de 2022, la disminución del resultado antes de impuestos se justifica principalmente por la variación negativa de los deterioros de existencias y por el menor resultado financiero positivo obtenido en 2023.
- El Resultado después de impuestos al 31 de diciembre de 2023, asciende a 36,4 millones de euros, frente a 33,6 millones de euros de 2022, tras la aplicación de la sentencia que declara la inconstitucionalidad de determinadas medidas que fueron introducidas en el Impuesto sobre Sociedades por el Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre (RDL 3/2016), entre las que destaca la fijación de límites más severos para la compensación de bases imponibles negativas. Esta sentencia ha permitido al Grupo activar un mayor crédito fiscal por bases imponibles negativas por 34.125 miles de euros en 2023.

ENDEUDAMIENTO BANCARIO E INTRAGRUPPO

Durante el ejercicio 2023, al igual que en el ejercicio precedente, Realia Business S.A. no tiene ningún endeudamiento financiero bancario.

La deuda financiera de la sociedad procede de dos préstamos otorgados por la sociedad matriz del Grupo mercantil al que pertenece, Fomento de Construcciones y Contratas S.A, otorgados con motivo de:

- Saldo de 65 millones de euros, correspondiente al préstamo por importe de 120 millones de euros para la compra del 31,01% de acciones de la sociedad Hermanos Revilla (actualmente esta sociedad ha sido absorbida por Planigesa S.A), El vencimiento actual, tras ser renovado, es el 21 de diciembre 2024, prorrogable por un año más. El tipo de interés está referenciado al euribor a seis meses más un diferencial de 110 puntos básicos.

- Préstamo, otorgado en julio de 2023, por importe de 34 millones de euros para necesidades corporativas, devengando un interés referenciado a euribor a seis meses, más un diferencial de 115 puntos básicos y cuyo vencimiento quedó establecido el 23 de julio de 2024, prorrogable por la tácita por un año adicional.

POSICION DE TESORERIA

Al cierre de 2023 la sociedad Realia Business, S.A. tiene un saldo positivo de tesorería de 31,1 millones de euros que le permitirá afrontar, junto con los flujos futuros previstos, las necesidades financieras que requiera el desarrollo de su negocio, así como sus inversiones en sociedades participadas y adquisiciones de nuevos activos.

VALORACIÓN DE ACTIVOS

Dado que la actividad de Realia Business S.A., se realiza directamente y a través de sus participaciones financieras, a continuación se reflejan los parámetros de las valoraciones realizadas a 31 de diciembre 2023, por dos expertos independientes, bajo la metodología RICS:

- Al cierre de 2023, los activos patrimoniales y de existencias del Grupo Realia, incluidos los de las sociedades consolidadas por el método de la participación, tienen un valor de mercado de 1.896,5 millones de euros, un 1,8% inferior al valor de mercado de 2022. En términos homogéneos de activos (like for like), eliminando las incorporaciones y salida de activos, así como las inversiones realizadas a lo largo de 2023, la variación respecto a 2022 sería negativa en un 1,5%.
- El valor de liquidación neto (NNAV), a diciembre de 2023, es de 1.185 millones de euros frente a 1.192 millones a la misma fecha de 2022. En términos unitarios, tras el pago del dividendo de 0,05€/acción, se sitúa en 1,46 euros por acción, un 0,7% inferior al valor del ejercicio precedente, que era de 1,47 euros por acción.
- N El 82 % del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.548,5 millones de euros) y el 18% (348,0 millones de euros) al negocio residencial.
- Todos los activos inmobiliarios de la sociedad Realia Business, S.A. y del resto de sociedades dependientes, están libres de cargas hipotecarias, salvo los activos inmobiliarios de la sociedad participada Realia Patrimonio, S.L.U. que están hipotecados como garantía de su préstamo sindicado.

NEGOCIO PATRIMONIAL

Esta actividad se realiza a través de las participaciones en las sociedades filiales Realia Patrimonio, Planigesa (sociedad absorbente de Hermanos Revilla), Valaise y la sociedad puesta en equivalencia As Cancelas Siglo XXI.

- Los ingresos por rentas operativas en el ejercicio 2023, incluyendo a As Cancelas S XXI, ascienden a 74,83 M.€ con una subida del 4,8% respecto al mismo periodo de 2022 (71,42 M.€).
- El margen bruto del negocio patrimonial se ha incrementado un 4,1% (66,71 M.€) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2022 (64,08 M.€), debido principalmente al aumento de las rentas (4,8%).

- En 2023 no se ha producido ninguna adquisición de nuevos activos patrimoniales de uso terciario, no obstante se continúa invirtiendo en la modernización de las prestaciones de algunos de ellos, tales como eficiencia energética, sostenibilidad, zonas de hospitality, servicios comunes, gimnasios...) así como la adecuación de los espacios alquilables para las nuevas modalidades de demanda que plantea el mercado (coworking, Flexible space..), todo ello con el ánimo de estar en la vanguardia de las demandas más actualizadas de nuestros clientes actuales y futuros. El Grupo tiene previsto un plan de inversiones en los próximos ejercicios para aumentar la cartera de edificios en gestión certificados con el sello de sostenibilidad BREEAM y mejorar el desempeño de oficinas, locales y centros comerciales en materia de consumos energéticos, hídricos y de gestión de residuos a través de una monitorización continua, automatizada y digital. El importe realizado en 2023 en capex de nuestros edificios ha ascendido a 7,5 millones de euros.
- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), habiendo incorporado en este ejercicio los dos proyectos que tenían en curso en 2022, el primero de 43 viviendas denominado "Residencial Nao" y el segundo de 152 viviendas denominado "Residencial Provenza", gestionando a 31 de diciembre de 2023 un total de 280 viviendas en Tres Cantos (Madrid), frente a las 85 viviendas en explotación en el mismo periodo de 2022. La ocupación global de los inmuebles de uso residencial se sitúa en el 69,4%, frente al 100,0% de diciembre 2022. Realia espera alcanzar un nivel de alquiler global superior al 90% durante el primer semestre 2024.
- Los ingresos por rentas de la actividad Residencial Build to Rent (BTR) en el ejercicio del ejercicio 2023 ascienden a 1,23 M.€ con una subida del 51,9% respecto al mismo periodo de 2022 (0,81 M.€), y obedece a la nueva incorporación de dos edificios en el ejercicio 2023. Las potenciales rentas una vez se obtenga el nivel del 90% de ocupación podrían alcanzar 2,9 M.€

NEGOCIO DE PROMOCIÓN

Esta actividad se realiza principalmente través de la matriz Realia Business, S.A.

Los datos conjuntos de esta actividad son:

- El total de ingresos del área de promoción y suelo a 31 de diciembre de 2023 han ascendido a 58,58 M.€ (+37,6%), frente a 42,56 M.€ del mismo periodo de 2022.
- Durante el ejercicio 2023, se ha iniciado las entregas de dos promociones nuevas, además de continuar con las entregas del stock del producto terminado en las distintas promociones; habiéndose entregado a 31 de diciembre de 2023 un total de 143,5 unidades por un importe de 57,51 M.€, frente al ejercicio 2022, en el que se entregaron 97,5 unidades por importe de 29,37 M.€ y se vendió suelo por importe de 12,50 M.€, que supuso un impacto positivo en el resultado de explotación de 2,83 M.€.
- Realia cuenta a 31 de diciembre de 2023 con un stock de 401,5 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 80 de ellas se encuentran reservadas o vendidas. Además, cuenta con 25 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- Realia cuenta, a 31 de diciembre de 2023, con una cartera de suelo, en sus distintos estadios urbanísticos, de 7.035.874 m2 de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.730.832 m2 edificables. El 26,6% de ellos son suelos finalistas y el 51,9% están en Madrid.
- A diciembre de 2023 el valor razonable de los suelos, promociones en curso y producto terminado que configuran el importe del epígrafe de existencias, alcanza el valor de 345,8 millones de euros. Se han valorado por TINSÁ, bajo la metodología RICS.

DATOS BURSÁTILES

Los principales parámetros bursátiles de la Sociedad dominante Realia Business, S.A. de 2023 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización al cierre 2023 (€/acción)	1,06
Cotización al cierre 2022 (€/ acción)	1,07
Variación de cotización (%)	-0,93%
Capitalización bursátil al cierre 2023(€)	869,48 M.€.
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,095
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,982
Cotización media del periodo (€ / acción)	1,044
Efectivo medio diario negociado (€)	58,7 miles €
Volumen medio diario de contratación (acciones)	56,0 miles €

Con fecha 21 de julio 2023, la sociedad matriz Realía Business S.A. hizo efectivo el pago de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición según acuerdo tomado en la Junta General de Accionistas de fecha 14 de junio 2023 por importe de 0,05 € brutos por acción.

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 Junta General de Accionistas celebrada el 2 de junio de 2020 en las mismas condiciones.

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Nº Acciones	Miles Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2021	9.176.469	7.526
Adquisiciones		
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

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2023 es de 0,82 €/acción (0,82 €/acción en 2022). El número de acciones en autocartera representa el 1,119% del total.

5. DESCRIPCION DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Mantenimiento de la venta de vivienda nueva, que permite continuar con las promociones en marcha. El endurecimiento en el acceso a la financiación puede provocar que se alarguen los plazos de venta y, consecuentemente, que se produzca un ajuste en los precios.
- b) El inicio de los nuevos proyectos, estará condicionado por la rentabilidad que ofrezcan, el incremento de los costes de construcción debido al espiral inflacionista que hemos vivido ha impactado en los márgenes del promotor y/o en el alza de los precios finales y su impacto final en la demanda.
- c) La evolución del mercado será dispar, según las distintas zonas geográficas, localizaciones y tipologías

de producto, en función de donde la demanda quiere situarse y en qué tipo de producto.

- d) Escasa y selectiva financiación para el promotor, con una mayor exigencia de viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, así como de la solidez financiera del mismo. Asimismo, aumentarán las dificultades y requisitos exigibles a los compradores para el acceso a la financiación de sus viviendas, donde las entidades financieras pondrán especial hincapié en la solvencia del comprador y en la rentabilidad de la operación propuesta.
- e) Poca financiación para la compra de suelo pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios.
- f) Consolidación de otros agentes financieros, como fuentes de financiación alternativa, y que pueden entrar en determinados proyectos, a los que les piden unas altas rentabilidades y unas tasas de interés muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.
- g) En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las medidas regulatorias del Gobierno encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler no están consiguiendo los objetivos perseguidos. Las incertidumbres legislativas en el desarrollo de la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, está provocando en inversores, promotores y compradores paralización en la toma de decisiones, e incluso algunos de los “players” estén desinvirtiendo en este segmento de actividad. Durante 2023, se aprobó la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, y recoge entre otras modificaciones, la limitación del precio de los alquileres, la creación de un nuevo índice de revisión de precios y la regulación de los plazos de descalificación de la vivienda protegida. Esta Ley puede tener una incidencia negativa en el desarrollo de futuros proyectos de la actividad del alquiler residencial en el Grupo Realía.

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

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

para continuar el proceso desinflacionista que permita cambiar la política monetaria generando un mayor dinamismo inversor que provoque la recuperación de la actividad económica, del consumo, del empleo y de la capacidad del ahorro

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

Dada la sólida estructura financiera del Grupo, su capacidad de generar flujos de caja y su nivel de LTV, se estima que ante cualquier nueva e imprevista circunstancia socio-económica y/o sanitaria que afectara al negocio, podrá acudir al mercado financiero y obtener recursos que cubrieran dicha eventualidad.

Por todo ello, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no está comprometida la actividad del Grupo en el corto plazo y, por tanto, la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

La Sociedad 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.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad.

a) Riesgo de crédito

Las actividades principales de la Sociedad 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. Actualmente no existe ningún crédito comercial por venta de suelo. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios el riesgo no es significativo. La dirección de la Sociedad en función del plazo de impago o de insolvencias tiene provisionadas todas estas contingencias.

b) Riesgo de liquidez

El sistema financiero global se caracteriza por un elevado nivel de liquidez. Ahora bien, en el sector inmobiliario, la financiación al promotor es escasa y selectiva, con una mayor exigencia en la viabilidad económica y comercial de las nuevas promociones, requiriendo altos niveles de preventas; así como de la solidez financiera del mismo, esto ha hecho que determinadas promotoras hayan acudido a fuentes de financiación alternativas, pero con unos costes muy por encima de las tradicionales entidades bancarias.

La sociedad a 31 de diciembre de 2023 y 2022 no mantiene ninguna deuda con entidades de crédito.

Con fecha 21 de diciembre de 2021, la Sociedad formalizó un préstamo con la empresa del grupo Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. por importe de 120.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a seis meses, (siempre que este sea positivo), más un diferencial de 1,10% y cuyo vencimiento quedó establecido en un año con prórrogas anuales, actualmente, 21 de diciembre 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. En el ejercicio 2022, se ha procedido a la devolución anticipada de 50.000 miles de euros y durante el ejercicio 2023 se han amortizado anticipadamente 5.000 miles de euros de dicho préstamo, siendo el saldo pendiente al cierre de ejercicio de 65.000 miles de euros.

Con fecha 17 de julio de 2023, la Sociedad ha formalizado un préstamo con la empresa del grupo Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. con un período de disponibilidad de tres meses desde la fecha de formalización y por importe máximo de 40.000 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 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 han dispuesto 34.000 miles de euros estableciéndose este importe como importe máximo del préstamo y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 795 miles de euros.

Asimismo, al cierre de 2023 Realía Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 188 millones de euros (218 millones de euros en 2022).

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses de Realía Business elaboradas, sobre una base de negocio recurrente, dividendos y otros cobros de sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 63 millones de euros que junto con unas provisiones de pago de 62 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow neto operacional positivo de 1 millón de euros, que junto con la actual posición de tesorería de la Sociedad por importe de 31 millones de euros, irá destinada a nuevos proyectos inmobiliarios, oportunidades de suelos, nuevas inversiones en sociedades del Grupo para la actividad build to rent y el servicio a la deuda.

c) Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2023 Realía Business, S.A., tiene como endeudamiento financiero los préstamos concedidos por la empresa del grupo Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., continua sin endeudamiento financiero bancario y dispone de tesorería y equivalentes por importe de 31.097 miles de euros (11.217 miles euros en 2022).

	Miles de euros	
	2023	2022
Deuda financiera con empresas del Grupo (Nota 14)	99.099	70.080
Tesorería y Equivalentes (Nota 11)	31.097	11.217
Endeudamiento financiero neto	68.002	58.863

Al cierre del ejercicio 2023, la Sociedad mantiene un fondo de maniobra positivo de 188 millones de euros.

d) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. Su deuda financiera se limita al cierre del ejercicio a dos préstamos intragrupo otorgado por Fomento de Construcciones y Contratas S.A.

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 deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

e) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad no presenta endeudamiento en monedas distintas del euro y sus inversiones financieras en mercados con otras monedas son reducidas, por lo que el riesgo no es significativo.

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. A continuación se expone esa información adicional de los indicadores recogidos en el presente informe de gestión:

EBITDA = Resultado bruto de explotación

El Grupo define el **EBITDA** como Resultado de explotación ajustado del impacto de dotaciones a la amortización y deterioros.

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.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO:

El Grupo define endeudamiento financiero neto como la deuda con entidades de crédito corrientes y no corrientes más los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes (que incluye préstamos concedido por empresas del grupo) excluyendo de éstos la financiación procedente de préstamos participativos y las deudas por proveedores de inmovilizado menos el saldo de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El endeudamiento financiero neto 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.

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.

7.- **PREVISIONES PARA EL AÑO 2024**

A pesar de la incertidumbre sociopolítica y financiera que se vive actualmente y que probablemente persista a lo largo de 2024, las líneas de actuación Realía Business para este año se deben centrar en:

- 1) Mantenimiento de la actividad promotora, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de nuevos proyectos pero con una especial atención a la rentabilidad de los mismos, a la minimización del riesgo y a la viabilidad de su comercialización, teniendo para ello presente la evolución de la demanda y el escenarios macro de la economía española que son vitales para el desarrollo de la actividad promotora.
- 2) Continuar con la gestión del banco de suelo que tiene el grupo, y que se vayan consolidando como suelo urbano, con el consiguiente incremento de valor.
- 3) Fortalecimiento de las acciones que posibiliten la generación de caja y le den estabilidad financiera a la compañía y permita el desarrollo de la actividad, sin verse afectado por las vicisitudes de los mercados financieros.
- 4) Adquisición de nuevos activos y/o suelos con recorrido de valor, bien por la gestión o por el mercado.

- 5) Gestión y explotación de las 280 viviendas con protección pública (VPPB-VPPL) destinadas al alquiler. Además de analizar posibles adquisiciones o desarrollo de nuevos suelos con el mismo objetivo de viviendas residenciales en alquiler.
- 6) Apoyar a sus sociedades filiales patrimoniales para adecuar sus edificios y su negocio a las nuevas tendencias del mercado de oficinas y centros comerciales, atendiendo especialmente las demandas de eficiencia energética y de sostenibilidad de los mismos.
- 7) Adecuar nuestra relación comercial con los arrendatarios adecuando los contratos a las exigencias del mercado, tales como la flexibilidad de espacios, duración, etc.

En resumen, el año 2024 presenta interrogantes de distintas índoles (social, económica, financiera, etc.) por lo que dependerá el desarrollo de nuestros objetivos de cómo y cuándo se vayan solucionando dichas interrogantes y como le afecten a nuestro Sector Inmobiliario, tanto en su línea de promoción como patrimonial; por lo que el Grupo Realia estará expectante de dicha evolución para ir tomando decisiones en aras a maximizar la creación de valor del Grupo y por ende de sus accionistas. Esto será posible por: a) la estabilidad financiera de Realia y su capacidad de endeudamiento que le permitirá aprovechar cualquier oportunidad de negocio y crecimiento ; b) la tipología de activos que posee el Grupo Realia donde la mayoría de los activos de oficinas se encuentran en zonas prime, así como el conjunto de centros comerciales que posee, que son centros ubicados en el casco urbano de las ciudades c) el banco de suelo que posee el grupo que le asegura una continuidad en la actividad promotora y d) por los bajos costes generales que soporta y donde su reducido equipo profesional cuenta con una alta cualificación y experiencia en situaciones tan complicadas dentro del sector inmobiliario, como las vividas en otros ciclos recesivos.

8.- POLÍTICA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

La Sociedad no ha destinado presupuesto alguno a actividades de investigación y desarrollo.

9.- HECHOS POSTERIORES

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

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

- Ampliación del límite de compensación al 70%, que permite incrementar la aplicación créditos fiscales activados.
- Reestimar la recuperabilidad de los créditos fiscales que permite activar nuevos créditos fiscales, por importe de 15 millones de euros.

10.- INFORMES DE GOBIERNO CORPORATIVO Y REMUNERACIONES DE CONSEJEROS

El informe anual de gobierno corporativo y el informe anual de remuneraciones de consejeros del año 2023 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 individual. Están disponibles en la página web corporativa del Realia (www.realia.es) y en la web de la CNMV (www.cnmv.es).