

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

REALIA BUSINESS, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Valoración de existencias

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

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

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

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

Nuestra respuesta

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

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

Valoración de participaciones en empresas de grupo y asociadas

Descripción La Sociedad tiene registradas en el epígrafe “Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo” del balance de situación a 31 de diciembre de 2024 participaciones en empresas del grupo y asociadas por importe de 329.314 miles de euros.

La Dirección de la Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, la existencia de indicios de deterioro y efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable, siendo el importe de la corrección valorativa la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable. La determinación del importe recuperable toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

Hemos considerado que esta área es una cuestión clave de nuestra auditoría debido a que la determinación del importe recuperable de las mencionadas inversiones requiere la realización de estimaciones, lo que conlleva la aplicación de juicios significativas por parte de la Dirección de la Sociedad sobre los activos inmobiliarios que poseen las sociedades participadas, así como a la relevancia de los importes involucrados.

La información relativa a las normas de valoración aplicadas y los desgloses correspondientes se encuentra recogida en las Notas 4.f) y 9 de la memoria adjunta.

Nuestra respuesta

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

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

Recuperabilidad de los activos por impuesto diferido

Descripción Según se indica en la Nota 16 de la memoria adjunta, la Sociedad tiene registrados en el balance de situación a 31 de diciembre de 2024 activos por impuesto diferido por importe de 81.617 miles de euros.

De acuerdo con la política contable que se detalla en la Nota 4.j) de la memoria adjunta, la Sociedad registra los activos por impuesto diferido en el caso de que se considere probable que se vayan a obtener en el futuro suficientes ganancias fiscales con las que poder hacerlos efectivos.

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

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

**Nuestra
respuesta**

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

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

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

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

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

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

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

Informe adicional para la comisión de auditoría

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

Periodo de contratación

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.

2025 Núm. 01/25/06815

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S0530)



Alfonso Balea López
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° 20970)

25 de febrero de 2025

Realia Business, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

REALIA BUSINESS, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Miles de Euros)

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

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

REALIA BUSINESS, S.A.
CUENTA DE RESULTADOS DEL EJERCICIO 2024
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 17.1	44.868	64.743
Ventas		36.108	57.736
Prestación de servicios		8.760	7.007
Otros ingresos de explotación		411	329
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		411	329
Aprovisionamientos	Nota 17.2	(45.001)	(41.668)
Consumo de terrenos y solares		(17.448)	(16.720)
Trabajos realizados por otras empresas		(31.273)	(19.814)
Deterioro de terrenos y solares	Nota 10	3.720	(5.134)
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		20.602	(7.753)
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 17.2	14.518	(7.906)
Deterioro de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 10 y 17.2	6.084	153
Gastos de personal		(4.305)	(4.106)
Sueldos, salarios y asimilados		(3.292)	(3.153)
Cargas sociales	Nota 17.4	(1.013)	(953)
Otros gastos de explotación		(6.395)	(6.664)
Servicios exteriores	Nota 17.5	(5.937)	(4.838)
Tributos	Nota 17.5	(314)	(781)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 13.2	(144)	(1.045)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(378)	(371)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		190	2
Deterioros y pérdidas	Nota 6 y 7	190	2
Otros resultados		(7)	(5)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		9.985	4.507
Ingresos financieros	Nota 17.6	7.596	7.384
De participaciones en empresas del grupo	Nota 18.1	4.824	4.559
De valores negociables y otros instrumentos financieros		2.772	2.825
- En empresas del Grupo y asociadas	Nota 18.1	1.834	1.477
- En terceros		938	1.348
Gastos financieros	Nota 17.6	(4.663)	(3.763)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(4.662)	(3.759)
Por deudas con terceros		(1)	(4)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Notas 17.6	(416)	(398)
Deterioros y pérdidas	Nota 9.1 y 9.2	(416)	(511)
Resultados por enajenaciones y otras		-	113
RESULTADO FINANCIERO		2.517	3.223
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		12.502	7.730
Impuestos sobre beneficios	Nota 16.3	(2.176)	28.712
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		10.326	36.442
RESULTADO DEL EJERCICIO		10.326	36.442

Las notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2024

REALIA BUSINESS, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2024
(Miles de Euros)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	Nota 3	10.326	36.442
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)		10.326	36.442

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2024.

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital (Nota 12)	Prima de Emisión (Nota 12.3)	Reservas (Nota 12.1)	Acciones Propias (Nota 12.2)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Subvención	TOTAL
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
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	10.326		10.326
Operaciones con accionistas:								
- Aplicación de resultado 2023	-	-	3.644	-	32.798	(36.442)		-
- Ampliaciones y reducciones de capital	(2.202)	-	(5.350)	7.526	-	-		(26)
- Distribución de dividendos	-	-	(40.555)	-	-	-		(40.555)
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-		-
- Otras operaciones	-	-	-	-	-	-	14	14
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024	194.662	528.492	252.083	-	(390.849)	10.326	62	594.776

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2024.

REALIA BUSINESS, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2024
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		20.976	38.845
Resultado del ejercicio antes de impuestos		12.502	7.730
Ajustes al resultado:		(12.143)	2.968
- Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	378	371
- Correcciones valorativas por deterioro	Notas 6, 7, 9.1 y 10	(9.507)	5.489
- Variación de provisiones		(81)	842
- Resultados enajenaciones de instrumentos financieros		-	(113)
- Ingresos financieros	Nota 17.6	(7.596)	(7.384)
- Gastos financieros	Nota 17.6	4.663	3.763
- Variación valor razonable en instrumentos financieros		-	-
Cambios en el capital corriente		10.475	20.247
- Existencias	Nota 10	(1.625)	20.658
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 9.4	(554)	820
- Otros activos corrientes		(444)	(38)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 15	12.785	(1.660)
- Otros pasivos corrientes		313	467
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		10.142	7.900
- Pagos de intereses		(4.994)	(2.945)
- Cobro de dividendos		4.825	4.559
- Cobros de intereses		2.120	773
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	Nota 16	8.191	5.513
- Otros cobros (pagos) de actividades explotación		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		8.244	(7.417)
Pagos por inversiones		(1.923)	(20.122)
- Empresas del Grupo y asociadas	Nota 9.1	(1.806)	(20.038)
- Inmovilizado intangible		(19)	(54)
- Inmovilizado material		(37)	24
- Otros activos financieros		(61)	(54)
Cobros por desinversiones		10.167	12.705
- Empresas del Grupo y asociadas	Nota 9.2	10.106	12.613
- Otros activos financieros		61	92
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(49.555)	(11.548)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	Nota 12	(13)	(32)
- Emisión de instrumentos de patrimonio		(4)	-
- Amortización de instrumentos de patrimonio		(23)	-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		14	(32)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	Nota 14	(8.987)	29.039
- Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas		19.900	34.000
- Emisión de otras deudas		110	39
- Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		(28.900)	(5.000)
- Otras deudas		(97)	-
Pagos dividendos y remuneraciones otros instr. patrimonio	Nota 14	(40.555)	(40.555)
- Dividendos		(40.555)	(40.555)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(20.335)	19.880
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		31.097	11.217
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 11	10.762	31.097

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2024.

Realia Business, S.A.

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2024

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 Paseo de la Castellana 216, de Madrid.

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

El objeto social y actividad principal de la Sociedad 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 2024 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 24 de febrero de 2025. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2023, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Realía Business, S.A. celebrada el 27 de junio de 2024 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 2024, 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 2023.

2.7 Cambios en criterios contables

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

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 2024, 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	
	2024	2023
Existencias	216.707	221.384
Total activos corrientes	216.707	221.384
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	6.639	1.255
Total pasivos corrientes	6.639	1.255

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
	2024
A reserva legal	1.033
A compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	9.293
Total	10.326

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 2024 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.

d.1) 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.

d.2) 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 2024, elaboradas de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, son las siguientes:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Total activo	2.039.461	2.062.843
Patrimonio neto:		
De la Sociedad Dominante	1.160.048	1.158.305
De los accionistas minoritarios	63.865	63.000
Importe neto de la cifra de negocios	113.955	132.296
Resultado del ejercicio:		
De la Sociedad Dominante	36.425	24.702
De los accionistas minoritarios	2.120	867

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 traspasa 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 2024 y 2023, 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 2024, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

A 31 de diciembre de 2024 y de 2023, 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 precedentes 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) dictó Sentencia que declaraba la inconstitucionalidad de determinadas medidas que fueron introducidas en el Impuesto sobre Sociedades por el Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre (RDL 3/2016), al considerarse inadecuado el vehículo normativo empleado para su aprobación. En particular, las modificaciones del impuesto sobre sociedades enjuiciadas fueron: la fijación de topes más severos para la compensación de bases 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.

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

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

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 2024 y 2023, 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 2024	Comunidad de Bienes 2023
Importe neto de la cifra de negocios	151	365
Resultado de explotación	(2)	33
Activos	85	207
Pasivos	84	170

La Comunidad de Bienes que integra el balance y cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024, 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 2024 y 2023, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Miles de Euros	Aplicaciones Informáticas	Otro inmovilizado intangible	Total
Coste -			
Saldos al 31 de diciembre de 2022	640	-	640
Adiciones	54	-	54
Retiros	-	-	-
Trasposos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2023	694	-	694
Adiciones	8	11	19
Retiros	(49)	-	(49)
Trasposos	7	(7)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	660	4	664
Amortización acumulada -			
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(619)	-	(619)
Dotaciones	(17)	-	(17)
Retiros	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(636)	-	(636)
Dotaciones	(25)	-	(25)
Retiros	49	-	49
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(612)	-	(612)
Activo intangible neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2023	58	-	58
Saldos al 31 de diciembre de 2024	48	4	52

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Aplicaciones informáticas	591	593
	591	593

La Sociedad no mantiene inmovilizados intangibles adquiridos a empresas del Grupo a 31 de diciembre de 2024 y 2023.

No existen compromisos firmes de compra de nuevos inmovilizados intangibles al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2024 y 2023, 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 2022	73	865	938
Adiciones	-	7	7
Retiros	-	(25)	(25)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	73	847	920
Adiciones	-	11	11
Retiros	-	(5)	(5)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	73	853	926
Amortización acumulada			
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)
Dotaciones	(1)	(46)	(47)
Retiros	-	4	4
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(12)	(688)	(700)
Pérdidas por deterioro			
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(52)	-	(52)
Dotación/Aplicación	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(52)	-	(52)
Dotación/Aplicación	2	-	2
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(50)	-	(50)
Activo material neto			-
Saldos al 31 de diciembre de 2023	10	201	211
Saldos al 31 de diciembre de 2024	11	165	176

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	105	79
	105	79

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 2024 y 2023 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 2024 y 2023.

Todos los inmovilizados materiales se sitúan dentro del territorio nacional a 31 de diciembre de 2024 y 2023.

No existen compromisos firmes de compra de nuevos inmovilizados materiales al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2024 y 2023, 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 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
Adiciones	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	5.408	10.546	3.070	19.024
Amortización acumulada				
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)
Dotaciones	-	(206)	(100)	(306)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	-	(3.428)	(1.745)	(5.173)
Pérdidas por deterioro				
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)
Dotaciones/Aplicaciones	61	92	35	188
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(3.497)	(4.972)	(1.270)	(9.739)
Inversiones inmobiliarias netas				
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1.850	2.260	120	4.230
Saldos al 31 de diciembre de 2024	1.911	2.146	55	4.112

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad tenía elementos de inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que seguían en uso conforme al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Otras Instalaciones	115	115
	115	115

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y 2023, calculado en función de las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo, asciende a 4.122 y 4.230 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2024, 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 2024 se han revertido provisiones netas por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 188 miles de euros (2 miles de euros durante el ejercicio 2023).

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, desocupada desde el 31 de octubre de 2024.
- 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 2024 y 2023 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad, ascendieron a 294 miles de euros y 296 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 116 miles de euros (115 miles de euros en 2023).

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 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 2024 y 2023 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	
	2024	2023
Menos de un año	93	76
Entre dos y cinco años	6	6
	99	82

Las cuotas por arrendamiento del ejercicio 2024 comprenden, fundamentalmente, el alquiler de la sede social en Paseo de la Castellana, 216 formalizado en fecha 24 de junio de 2024 con la Sociedad Realía Patrimonio,

S.L.U. (Grupo Realia). Del ejercicio 2023 corresponden principalmente al contrato de alquiler de la sede social en Avenida Camino de Santiago, 40 formalizado con la Sociedad FEDEMES, S.L. (Grupo FCC), que se canceló el 21 de junio de 2024.

8.2 Arrendamiento operativo (arrendador)

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 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	
	2024	2023
Menos de un año	98	151
	98	151

Las cuotas por arrendamiento del ejercicio 2024 comprenden, fundamentalmente, el alquiler del Campo de Golf sito en Guillena (Sevilla). Adicionalmente, en el ejercicio 2023 se incluía el del edificio sito en C/ María Tubau de Madrid, desocupado desde el 31 de octubre de 2024.

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 2024 y 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2024

Instrumentos Financieros a Largo Plazo	Miles de euros		
	Instrumentos de Patrimonio	Créditos a largo plazo	Total
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas	329.314	-	329.314
Créditos a empresas	-	25.624	25.624
Total	329.314	25.624	354.938

Ejercicio 2023

Instrumentos Financieros a Largo Plazo	Miles de euros		
	Instrumentos de Patrimonio	Créditos 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

1) Participación:

Compañía	Domicilio	Objeto social	% Participación				
			2024		2023		
			Directa	Efectiva	Directa	Efectiva	
Grupo							
Servicios Índice, S.A. *	Pº Castellana, 216 (Madrid)	Promoción Inmobiliaria	90,42%	90,42%	90,42%	90,42%	
Planigesa, S.A. *	Pº Castellana, 216 Madrid)	Arrendamiento	31,56%	87,40%	31,56%	87,40%	
Valaise, S.L.U. *	Pº Castellana, 216 (Madrid)	Arrendamiento	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Realia Patrimonio, S.L.U. *	Pº Castellana, 216 (Madrid)	Arrendamiento	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Realia Contesti S.R.L.	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	Promoción Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Guillena Golf S.L.U. *	Pº Castellana, 216 (Madrid)	Prestación serv. Inmob.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. *	Pº Castellana, 216 (Madrid)	Promoción Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
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%	

*Durante el 2024 cambió su domicilio a Pº Castellana, 216 (Madrid)

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en Bolsa.

2) Situación patrimonial:

Al 31 de diciembre de 2024:

Compañía	Miles de Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos (Nota 18.1)
		Explotación	Neto			
Servicios Índice, S.A. (b)	4.160	(6)	52	(316)	3.896	-
Planigesa, S.A. (a)	89.283	18.886	16.440	131.934	237.657	4.824
Valaise S.L.U. (b)	2.910	1.863	625	26.328	29.863	-
Realia Patrimonio, S.L.U. (a)	90.000	25.842	14.608	95.881	200.484	-
Realia Contesti, S.R.L (b)	3.996	(46)	(30)	690	4.656	-
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L. (b)	20	(402)	(661)	34.263	33.622	-
Guillena Golf, S.L.U. (b)	4	(408)	(306)	1.106	804	-
Total Grupo	190.373	45.729	30.723	289.886	510.982	4.824
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	45.729	30.723	69.799	292.287	4.824

- (a) Cuentas anuales auditadas por Ernst & Young, S.L en 2024
(b) Cuentas anuales no auditadas.
(c) Datos a mayo de 2018

Al 31 de diciembre de 2023:

Compañía	Miles de Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos (Nota 18.1)
		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	-
Realia Patrimonio, S.L.U. (a)	90.000	17.508	11.962	86.408	188.370	-
Realia 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

3) Inversiones:

A 31 de diciembre de 2024:

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	47	(4.675)	3.523
Planigesa, 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	(157)	(10.378)	3.233
Inversiones Inmobiliarias, Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	20.227	-	-	20.227
Guillena Golf, S.L.U.	8.143	(306)	(7.339)	804
Total Grupo	351.706	(416)	(22.392)	329.314
Asociadas:				
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L. en liquidación	61.401	-	(61.401)	-
Total asociadas	61.401	-	(61.401)	-
Total (Nota 18.2)	413.107	(416)	(83.793)	329.314

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
Planigesa, 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.	20.179	-	-	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

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 2024 son las que se detallan a continuación:

- a) *Reparto dividendos Planigesa, S.A.*

Durante el mes de febrero de 2024, la Sociedad Planigesa, S.A. repartió a la sociedad un dividendo de 4.824 miles de euros con cargo a reservas voluntarias, que se han registrado como ingreso financiero.

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

Durante el ejercicio 2024, 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.

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 Royal 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 Reyal 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 Reyal Urbis, S.A a la sociedad, a favor de Realía Business por un precio de 3.190 miles de euros.

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.

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 tuvo por objeto la adquisición de parcelas en Tres Cantos (Madrid), y posterior desarrollo sobre las mismas de diversos proyectos de viviendas destinadas al alquiler, así como atender necesidades propias de la actividad de la acreditada. Durante el ejercicio 2023 fue novado el citado crédito, situando su límite y diferencial en 30.000 miles de euros y 0,65%. Este crédito se encuentra dispuesto por importe de 25.624 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, (27.049 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), se renueva tácitamente 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 devuelto 7.422 miles de euros e intereses. A 31 de diciembre de 2024 no se encuentra dispuesto ningún importe (el importe de este crédito ascendía a 7.422 miles de euros más 163 miles de euros de intereses a 31 de diciembre de 2023).

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 2024 y 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2024

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	16.236
Otros activos financieros	718	-
Total	725	16.236

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	-
Total	743	14.666

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 2024 la sociedad tiene concedidos créditos a corto plazo a empresas del grupo y asociadas por importe de 16.236 miles de euros (14.666 a 31 de diciembre de 2023), que se desglosan en:

- Créditos e intereses por importe de 14.215 miles de euros (13.774 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) 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 en 2023 estuvo motivado por el aumento de la participación en la sociedad que conllevaba 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 2024 por el préstamo concedido por la sociedad a su filial Valaise S.L.U por importe de 1.126 miles de euros (890 miles de euros de intereses devengados en 2023) y por otras deudas de la sociedad Realía Patrimonio por 2 miles de euros a 31 de diciembre de 2023.
- Por último, en diciembre de 2024 hay créditos derivados de la tributación en el régimen de consolidación fiscal que la sociedad mantiene con las sociedades Realía Patrimonio, S.L.U., y Valaise, S.L.U por importe de 895 miles de euros, que a diciembre de 2023 no existían.

La partida de Otros activos financieros por importe de 725 miles de euros (743 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) recoge, principalmente, el importe de la cantidad depositada en el juzgado derivada de sentencia judicial del litigio en la promoción Fuente San Luis (Valencia) por importe de 705 miles de euros.

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 2024 y 2023 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 2025, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses. Con anterioridad al ejercicio 2023, se procedió a la devolución anticipada de 50.000

miles de euros y durante el ejercicio 2023 se amortizaron anticipadamente 5.000 miles de euros de dicho préstamo, siendo el saldo pendiente al cierre de ejercicio de 65.000 miles de euros, por este importe con fecha 19 de septiembre de 2024 Realía Business S.A. consintió expresamente como deudora la cesión del contrato de financiación de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A como cedente a FCYC, S.A. como cesionaria, siendo el importe pendiente a cierre de ejercicio de 65.000 miles de euros y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 74 miles de euros.

Con fecha 17 de julio de 2023, la Sociedad formalizó un préstamo con la empresa del grupo Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. 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 2025, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses, el destino de este préstamo es atender necesidades corporativas. Durante 2023 se dispusieron 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; durante el ejercicio 2024 se han amortizado anticipadamente 14.000 miles de euros siendo el saldo pendiente de 20.000 miles de euros, por este importe con fecha 19 de septiembre de 2024 Realía Business S.A. consintió expresamente como deudora la cesión del contrato de financiación de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A como cedente a FCYC, S.A. como cesionaria, siendo el importe pendiente a cierre de ejercicio de 20.000 miles de euros y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 438 miles de euros.

Con fecha 30 de septiembre de 2024, la Sociedad formalizó un contrato de crédito con la empresa del grupo FCYC, S.A. por importe de 60.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a tres meses más un diferencial de 1,15% y cuyo vencimiento quedó establecido en un año con prórrogas anuales, actualmente, 30 de septiembre de 2025, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de quince días. Durante el ejercicio se han dispuesto 5.000 miles de euros siendo este el saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2024 y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 50 miles de euros.

Realía 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 inversiones no tendría problema de obtener liquidez y a costes competitivos del conjunto de entidades financieras.

Asimismo, al cierre de 2024 Realía Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 169 millones de euros (188 millones de euros en 2023).

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 79 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 93 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow neto operacional negativo de 14 millones de euros, que será cubierto con la actual posición de tesorería de la Sociedad por importe de 11 millones de euros y la disponibilidad de una línea de crédito por 55 millones de euros.

c) Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2024 Realía Business, S.A., tiene como endeudamiento financiero los préstamos y el crédito concedidos por su matriz FCyC, S.A.; continúa sin endeudamiento financiero bancario y dispone de tesorería y equivalentes por importe de 10.762 miles de euros (31.097 miles euros en 2023).

	Miles de euros	
	2024	2023
Deuda financiera con empresas del Grupo (Nota 14)	90.562	99.900
Tesorería y Equivalentes (Nota 11)	10.762	31.097
Endeudamiento financiero neto	79.800	68.002

Al cierre del ejercicio 2024, la Sociedad mantiene un fondo de maniobra positivo de 169 millones de euros (188 millones de euros al cierre del ejercicio 2023).

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

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

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

Las incertidumbres acerca de las perspectivas macroeconómicas de la economía española a corto y a medio plazo se mantienen y están condicionadas por riesgos externos e internos. Entre las distintas fuentes de incertidumbre existentes, destacan:

- Impacto de la política arancelaria de la Administración Estadounidense en el que un aumento de los aranceles presionaría a la baja la actividad económica mundial y al alza la inflación con el consiguiente impacto en la política monetaria.

- Eventual agravamiento de algunas de las tensiones geopolíticas actuales por los conflictos bélicos en Ucrania y Oriente Medio, así como la inestabilidad política en Francia, y la inestabilidad política y la debilidad económica en Alemania.

- Posibles cambios en la evolución de las expectativas de los tipos de interés oficiales de Estados Unidos o la UEM, que originen turbulencias financieras que provoquen una acusada corrección en los precios de los activos financieros y un deterioro de las perspectivas macroeconómicas en el corto y medio plazo.

- La inestabilidad política puede tener un impacto significativo en los inversores en España, afectando tanto la confianza como las decisiones de inversión que ha supuesto que la inversión empresarial privada ha tenido un comportamiento más débil de lo esperado.

- Un riesgo fundamental en nuestro entorno doméstico, son los cambios regulatorios de toda índole, sociales (reducción de jornada, SMI, beneficios sociales....), políticos (cesiones o enfrentamientos a/con comunidades autónomas), fiscales (impuestos temporales, compensación BIN's), donde incluso se aplican con carácter retroactivo, cambiando las reglas de juego de los empresarios e inversores.

- A medio y largo plazo, la persistencia de un déficit público elevado es un factor de vulnerabilidad para la economía española, en un contexto de reactivación de las reglas fiscales europeas y de retirada del apoyo del banco central, tanto en materia de tipos como de compra de deuda.

- La evolución del mercado de trabajo donde el envejecimiento de la mano de obra en el sector de la construcción e inmobiliario es muy importante. Esto implica que en los próximos años se deberá hacer frente a un relevo generacional en un contexto de déficit de mano de obra. La formación de sus trabajadores y la inversión en industrializar los procesos constructivos deben ser prioritarios para mejorar la productividad del sector y atenuar, en la medida de lo posible, la escasez de oferta de trabajo.

A pesar de las dificultades del actual entorno macroeconómico y doméstico en el que nos encontramos, se espera que durante 2025 :

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

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

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

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

e) Mantenga la actividad promotora, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de nuevos proyectos, con una especial atención a la rentabilidad de los mismos (prestando así, especial atención, a la demanda, a su localización geográfica y a la tipología de productos demandados), a la minimización del riesgo y a la viabilidad de su comercialización, teniendo para ello presente la evolución de la demanda, los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros) derivados de la inflación y el escenario macro de la economía española, que son relevantes para el desarrollo de la actividad promotora.

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

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

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

i) En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las medidas regulatorias del Gobierno encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler no están consiguiendo los objetivos perseguidos. Las incertidumbres legislativas en el desarrollo de la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, está provocando en inversores, promotores y compradores paralización en la toma de decisiones. Son muchos los aspectos e incertidumbres que afectan a este segmento de actividad, tales como la limitación del precio de los alquileres, la creación de un nuevo índice de revisión de precios y la regulación de los plazos de descalificación de la vivienda protegida, prórroga de las políticas antidesahucio, la limitación de los pisos de alquiler vacacional, o de corta duración..... etc. , normativas disparares entre las distintas Comunidades Autónomas.

La conjunción de todos estos factores descritos en los puntos anteriores puede afectar negativamente a las cuentas del Grupo, y la intensidad del impacto vendrá dado por la capacidad de la economía europea para

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

Por tanto, el Grupo Realia, debe continuar en sus inversiones en capex y realizando actuaciones en la mayoría de los activos destinados al alquiler, para adecuarlos a las nuevas tendencias de digitalización, sostenibilidad y eficiencia de los mismos. También el Grupo Realia, debe ser activo en las oportunidades de compra de activos que aporten buena rentabilidad, riesgo moderado y que mantengan su valor en el tiempo

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

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

Por todo ello, los Administradores de la Sociedad 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	
	2024	2023
Clientes y Deudores Empresas del Grupo y Asociadas (Nota 18.2)	2.955	2.810
Deudores varios	92	72
Personal	1	1
Activos por impuesto corriente (Nota 16.1)	3.028	11.403
Otros Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	855	537
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6.931	14.823

El saldo de Clientes y deudores con empresas del grupo/asociadas, asciende a 2.955 miles de euros y 2.810 miles de euros al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 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 1.601 miles de euros y 1.464 miles de euros al cierre de 2024 y 2023, respectivamente.

El epígrafe “Deudores varios”, recoge saldos derivados de la actividad ordinaria de la sociedad. La principal variación del ejercicio 2024 ha sido el incremento en 53 miles de euros por la regularización del precio de venta de una finca en Retamar de la Huerta (Alcorcón) y la baja de deudores por 33 miles de euros correspondiente a diversos cobros. 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 2024 la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio por importe de 3.028 miles de euros. Los importes que tenía pendientes por la liquidación del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios anteriores fueron abonados íntegramente en este ejercicio (7.240 miles de euros y 4.163 miles de euros al 31 de diciembre de 2023).

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

10. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2024			2023		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	559.249	(384.201)	175.048	572.146	(394.437)	177.709
Obras en curso de construcción de ciclo corto	46.797	(7.520)	39.277	18.580	(6.998)	11.582
Obras en curso de construcción de ciclo largo	71.681	(30.022)	41.659	72.304	(28.629)	43.675
Edificios construidos	16.601	(2.918)	13.683	29.674	(4.403)	25.271
Anticipos a proveedores	20	-	20	20	-	20
Total	694.348	(424.661)	269.687	692.724	(434.467)	258.257

El valor razonable de las existencias al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 294.123 miles de euros y 280.707 miles de euros, respectivamente.

En el ejercicio 2024, la Sociedad ha revertido deterioros de existencias para adecuar su valor contable hasta su valor de mercado, lo que ha supuesto una reversión neta de deterioro de terrenos y solares de 3.720 miles de euros (dotación por deterioro de 5.134 miles de euros en el ejercicio 2023) 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 6.084 miles de euros (reversión neta de 153 miles de euros en el ejercicio 2023) 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 2024 y 2023 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 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
Adiciones	3.943	27.319	4.490	-	(17.432)	18.320
Bajas	(18)	-	-	(34.110)	27.238	(6.890)
Trasposos	(16.822)	(27.942)	23.727	21.037	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	559.249	71.681	46.797	16.601	(424.661)	269.667

Descripción Principales Movimientos

Durante el ejercicio 2024 se han producido altas de “Terrenos y solares” principalmente por la adquisición de suelo en el Majuelo Sur (Valdemoro) y en El Molar (Madrid) y por las inversiones en la urbanización del ámbito donde se encuentran las parcelas Retamar de la Huerta (Alcorcón), Teatinos y Valdemoro. Todo ello ha supuesto unas adiciones de coste de terreno por importe de 3.943 miles de euros. Adicionalmente, durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha puesto en marcha tres nuevas promociones, dos en Valencia, con denominaciones comerciales “3@ Patraix” y “Natura”, y otra promoción en Las Palmas de Gran Canaria con denominación comercial “Hubara”. Esto ha supuesto el traspaso de “Terrenos y Solares” a “Obras en curso de ciclo largo” por importe total de 16.822 miles de euros.

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

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

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.

Anticipos a proveedores

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

Suelos	Provincia	Miles de Euros	
		2024	2023
El Molar	Madrid	20	20
Total		20	20

Los anticipos a proveedores de los ejercicios 2024 y 2023 corresponden al suelo sito en el Molar. En 2023 se dió de baja de anticipos el depósito que se realizó en 2022 para acudir a la subasta de venta de las participaciones sociales de Rey al 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 2024 ni a 31 de diciembre de 2023 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 2024 y 2023 (formalizados en arras y contratos) ascienden a 74.116 miles de euros y 30.535 miles de euros, respectivamente.

De las cantidades citadas en el párrafo anterior, 11.317 y 3.545 miles de euros corresponden a “Anticipos de clientes” y se encuentran registrados en el epígrafe “Acreedores comerciales” del balance de situación adjunto (véase Nota 4.k y 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 2024 y 2023 no se han capitalizado gastos por este concepto.

El detalle de los gastos financieros capitalizados es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.2024		31.12.2023	
	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados
Terrenos y solares	-	5.734	-	5.932
Obras en curso de construcción de ciclo largo	-	1.163	-	964
Obras en curso de construcción de ciclo corto	-	0	-	768
Edificios construidos	-	228	-	549
Total	-	7.125	-	8.213

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 2024 y 2023:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Cuentas corrientes	10.741	16.567
Otros activos líquidos equivalentes	21	14.530
Total	10.762	31.097

A 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 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, salvo en aquellas cuentas especiales constituidas para el depósito entregado como anticipos por los clientes de las promociones en curso hasta la fecha de escrituración de los compromisos adquiridos. El importe de estas cuentas sólo se puede disponer para el pago de las certificaciones de obra de la promoción correspondiente. El importe de las cuentas corrientes especiales asciende a 3.087 miles de euros al cierre del ejercicio 2024.

Otros activos líquidos equivalentes está compuesto principalmente por imposiciones a plazo fijo en 2023 que tienen un vencimiento inferior al año. El importe de 21 miles de euros corresponde a intereses generados por estas imposiciones que a 31 de diciembre de 2024 ya habían vencido. 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 2024 el capital social de la Sociedad Dominante se compone de 811.089.229 acciones (820.265.698 acciones a 31 de diciembre de 2023), todas ellas al portador de 0,24 euros el valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

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

Accionistas	% Participación
Soimob Inmobiliaria Española, S.A.U.	11,16%
FC y C, S.A. (filial 80,03% Inmocemento,S.A.) *	77,62%
Resto	11,22%
	100%

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

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

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

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

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

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

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

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

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 2024, la reserva legal asciende a 31.987 miles de euros (28.343 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), no encontrándose totalmente constituida.

12.1.2 Otras reservas

El detalle de las Otras reservas a 31 de diciembre de 2024 y 2023 son las siguientes;

	Miles de Euros	
	2024	2023
Reservas especiales:		
Reducción capital Produa a reservas	43.764	43.764
Diferencia por redenominación cap. euros	112	112
Reservas voluntarias	174.018	222.125
Reservas por Capital Amortizado	2.202	-
Total	220.096	266.001

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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 Realia Business, S.A. y un importe de 112 miles de euros constituido con motivo de la entrada en vigor del euro en el ejercicio 2002 (mismo importe a 31 de diciembre de 2022).

La variación de las reservas voluntarias se debe a que con fecha 13 de septiembre 2024, la sociedad ha realizado el pago de un dividendo con cargo a reservas voluntarias según acuerdo tomado en la Junta General de Accionistas de fecha 27 de junio 2024 por importe de 0,05 € brutos por acción, por importe de 40.555 miles de euros.

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.

En la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2024 se aprobó reducir el capital social de Realía Business, S.A. (la "Sociedad") en un importe nominal máximo de 2.202 miles de euros, mediante la amortización de 9.176.469 acciones propias de 0,24 euros de valor nominal (que representaban aproximadamente el 1,12% del capital social actual de la Sociedad). La reducción de capital social se ha efectuado con fecha 14 de noviembre de 2024 mediante la amortización del total de las acciones propias que la Sociedad tenía en autocartera.

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

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

El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2023 era de 0,82 €/acción y el número de acciones en autocartera representaba el 1,119% del total. A cierre del ejercicio 2024 la empresa ya no tiene acciones en autocartera.

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 2024 y 2023 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 2024 y 2023, 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 2022	3.783	10.491	14.274
Adiciones	822	423	1.245
Aplicaciones y reversiones	-	(203)	(203)
Trasposos	(4)	-	(4)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	4.601	10.711	15.312
Adiciones	229	322	551
Aplicaciones y reversiones	-	(476)	(476)
Trasposos	(154)	-	(154)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	4.676	10.557	15.233

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 2024 se ha dotado provisión por importe de 229 miles de euros por este concepto.

En el epígrafe “Otras Provisiones” se recogen riesgos de la actividad ordinaria de la sociedad como los derivados de obligaciones contractuales asumidas por cambios en los parámetros de los planeamientos urbanísticos en los ámbitos donde actúa la sociedad. Del importe registrado durante 2024 de 322 miles de euros, corresponden 242 miles de euros a posibles responsabilidades derivadas de la demanda que interpuso la Comunidad de propietarios de Albor III y en la que la sentencia ha estimado parcialmente nuestro recurso de apelación y 80 miles de euros a costas a pagar por la demanda de doble inmatriculación de la parcela de Toledo. Adicionalmente, se han revertido 476 mil de euros por la resolución de litigios urbanísticos.

Durante 2023 se registraron 423 miles de euros en “Otras provisiones” que corresponden 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 miles de euros por la resolución de litigios urbanísticos y de carácter fiscal de dicho ejercicio.

A corto plazo

Provisiones a Corto Plazo	Miles de Euros
	Provisiones por Garantías
Saldo al 31 de diciembre de 2022	508
Aplicaciones/Reversiones	(200)
Traspasos	4
Saldo al 31 de diciembre de 2023	312
Aplicaciones/Reversiones	(157)
Traspasos	154
Saldo al 31 de diciembre de 2024	309

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 2024 y 2023, es el siguiente:

Ejercicio 2024

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)	-	
Otros pasivos financieros	-	339	339
Total	-	98.052	98.052

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)	-	
Otros pasivos financieros	-	452	452
Total	-	107.417	107.417

El movimiento experimentado por las deudas y partidas a pagar a corto plazo durante los ejercicios 2024 y 2023, es como sigue:

Ejercicio 2024	31.12.2023	Disposiciones Netas	Amortizaciones	31.12.2024
<i>Deudas y partidas Grupo y asociadas -</i>				
Otra deuda con empresas del Grupo C/P	106.965	14.748	(24.000)	97.713
<i>Otros pasivos financieros -</i>				
Otros pasivos financieros	452	12	(125)	339
Total	107.417	14.760	(24.125)	98.052

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

Deuda con entidades de crédito

La sociedad a 31 de diciembre de 2024 y 2023 no mantiene ninguna deuda con entidades de crédito.

Deudas con empresas del Grupo

La deuda financiera de la sociedad procede de dos préstamos que fueron otorgados por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y cedidos a la matriz FCyC, S.A.:

- 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 2025, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses. En el ejercicio 2022, se procedió a la devolución anticipada de 50.000 miles de euros y durante el ejercicio 2023 se amortizaron anticipadamente 5.000 miles de euros de dicho préstamo, quedando al cierre un saldo por un importe de 65.000 mil euros. Por este importe, con fecha 19 de septiembre de 2024, Realía Business S.A. consintió expresamente como deudora la cesión del contrato de financiación de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A como cedente a FCYC, S.A. como cesionaria, siendo el importe pendiente a cierre de ejercicio 2024 de 65.000 miles de euros y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 74 miles de euros.

- Con fecha 17 de julio de 2023, la Sociedad formalizó 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 dispusieron 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. Durante el ejercicio 2024 se han amortizado anticipadamente 14.000 miles de euros siendo el saldo pendiente de 20.000 miles de euros, por este importe con fecha 19 de septiembre de 2024 Realía Business S.A. consintió expresamente como deudora la cesión del contrato de financiación de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A como cedente a FCYC, S.A. como cesionaria, siendo el importe pendiente a cierre de ejercicio de 20.000 miles de euros y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 438 miles de euros.

- Con fecha 30 de septiembre de 2024, la Sociedad formalizó un crédito con la empresa del grupo FCYC, S.A. por importe de 60.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a tres meses más un diferencial de 1,15% y cuyo vencimiento quedó establecido en un año con prórrogas anuales, actualmente, 30 de septiembre de 2025, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de quince días. Durante el ejercicio se han dispuesto 5.000 miles de euros siendo este el saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2024 y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 50 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 7.150 miles de euros (7.071 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

15. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	Miles de Euros	
	2024	2023
Proveedores -		
Proveedores por compra de suelo	3.170	3.170
Resto Proveedores	12.633	9.013
Proveedores empresas del Grupo y asociadas (Nota 18.2)	5.203	2.420
Acreedores varios	1.427	1.377
Personal	224	149
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	2.242	3.893
Anticipos de clientes (Notas 4.k y 10)	11.319	3.545
	36.218	23.567

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.

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	52	59
Ratio de operaciones pagadas	57	66
Ratio de operaciones pendientes de pago	33	30
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	40.743	28.195
Total pagos pendientes	11.622	6.230

Total pagos realizados en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	37.358	26.161
	Ratio	Ratio
	92	93
Número total de facturas pagadas en el período	2.861	2.595
Número de facturas pagadas en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	2.441	2.111
	Ratio	Ratio
	85	81

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 2024.

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 2024 y 2023 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 70% si se trata de entidades cuyas acciones estén admitidas a negociación en un mercado regulado.

La composición del grupo fiscal para 2024 es la siguiente:

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

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

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

Con fecha 18 de enero de 2024 el Tribunal Constitucional (TC) dictó Sentencia que declaraba 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 imponible 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 ha tenido en la determinación del impuesto sobre Sociedades del Grupo Realia del ejercicio 2023 fueron:

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

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

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

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	
	2024	2023
Hacienda Pública deudora por IVA/IGIC	847	537
Organismos de la Seguridad Social	8	-
Hacienda Pública deudora por IS (Impuesto de Sociedades)	3.028	11.403
Total (Nota 9.4)	3.883	11.940

El saldo con Hacienda Pública deudora por el Impuesto de Sociedades a 31 de diciembre de 2024 corresponde a la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio por importe de 3.028 miles de euros. Los importes que tenía pendientes por la liquidación del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios anteriores fueron abonados íntegramente en este ejercicio (7.240 miles de euros y 4.163 miles de euros al 31 de diciembre de 2023).

Saldos acreedores

	Miles de Euros	
	2024	2023
Hacienda Pública acreedora por retenciones	407	660
Hacienda Pública acreedora IVA e IGIC	1.131	1.975
Organismos de la Seguridad Social acreedores	72	67
Otros	632	1.191
Total (Nota 15)	2.242	3.893

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 2024

	Miles de Euros		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			12.502
Impuesto sobre Sociedades:			
Diferencias permanentes -			(4.559)
Aportaciones seguro vida	17		
Recargos y sanciones	7		
Dividendos		4.583	
Diferencias temporales			(631)
Con origen en el ejercicio -			
Deterioro cartera de valores (Nota 9.1)	416		
Otras provisiones	425		
Reversión provisión cartera carácter deducible			
Provisión de deterioro existencias	3.633		
Otros		36	
Con origen en ejercicios anteriores -			
Existencias		5.039	
Otras provisiones		-	
Gastos financieros		-	
Amortización no deducible		30	
Ajuste fiscal Cartera de Valores			
Insolvencias			
Base Imponible previa sociedad matriz grupo fiscal			7.312
Base Imponible resto sociedades grupo fiscal			27.786
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores grupo fiscal			(8.774)
Base imponible grupo fiscal			26.324

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		
Reversión provisión cartera carácter deducible			
Provisión de deterioro existencias	5.039		
Con origen en ejercicios anteriores -			
Otras provisiones		2.126	
Gastos financieros		1.409	
Amortización no deducible		30	
Ajuste fiscal Cartera de Valores			
Insolvencias			
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

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

Ajustes efectuados en 2024:

- 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 2024 se ha procedido a efectuar un ajuste positivo de 416 miles de euros.
- Durante el ejercicio 2024, se ha procedido a efectuar un ajuste positivo por importe de 425 miles de euros correspondiente a la provisión por deterioro de inmovilizado por importe de 72 miles de euros y provisión para gastos y responsabilidades por importe de 353 miles de euros.
- Por provisión por deterioro de existencias se ha procedido a efectuar un ajuste positivo por importe de 3.633 miles de euros por el importe del deterioro no deducible y un ajuste negativo por importe de 5.039 miles de euros por el importe del deterioro ajustado en el ejercicio 2023.

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 imponible negativas.

En este sentido, los gastos financieros netos serán deducibles con el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio. A estos efectos, la norma entiende por “gastos financieros netos” el exceso de gastos financieros respecto de los ingresos derivados de la cesión a terceros de capitales propios devengados en el período impositivo. En todo caso, serán deducibles, sin límite alguno, gastos financieros netos del período impositivo por importe de hasta 1 millón de euros.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar del Grupo fiscal al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2024

Ejercicio	Miles de euros							
	Bases Imponibles Negativas		Total Bases	Ajustes consolidación	Compensación Bases	Total bases del Grupo	Tota bases negativas	Crédito fiscal Activado
	Cabecera	Dependientes		(Dividendos/ Cartera)			Activadas	
2008	18.835	(15.807)	3.028	59.636	-	-	-	-
2009	36.987	(27.005)	9.982	11.475	-	-	-	-
2010	48.622	10.229	58.851	550	-	-	-	-
2011	45.296	1.347	46.643	17.725	-	52.457	52.457	13.117
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	10.022	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	(7.251)	(24.630)	(31.881)	-	22.218	-	-	-
2024	(7.311)	(27.787)	(35.098)	-	8.774	-	-	-
Total	380.600	(260.968)	119.632	136.299	155.431	369.758	264.286	66.074

Ejercicio 2023

Miles de euros								
Ejercicio	Bases Imponibles Negativas		Total Bases	Ajustes consolidación (Dividendos/ Cartera)	Compensación Bases	Total bases del Grupo	Tota bases negativas Activadas	Crédito fiscal Activado
	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	-	-	-	-
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

A cierre de 2024 la Sociedad mantiene créditos fiscales no activados por importe de 26.368 miles de euros (26.368 miles de euros a cierre de 2023), 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 2024 y 2023, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Resultado contable antes de impuestos	12.502	7.730
Diferencias permanentes	(4.559)	(4.287)
Diferencias temporales no activadas	841	(833)
Total base	8.784	2.610
Cuota al 25%	(2.196)	(653)
Deducciones	7	7
Otros	13	29.358
Total ingreso/(gasto) por impuesto reconocido en la cuenta de resultados	(2.176)	28.712

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Impuesto corriente	1.930	(5.131)
Impuesto diferido neto (Notas 16.4 y 16.5)	(4.119)	4.478
Ajuste por impuesto	13	(4.760)
Activación crédito fiscal derivado sentencia	-	34.125
Total ingreso/(gasto) por impuesto	(2.176)	28.712

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 en 2023 activó 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 2024 y 2023 es el siguiente:

Impuestos anticipados	Miles de Euros	
	2024	2023
Diferencias temporales:		
Gastos financieros no deducibles	13.698	13.346
Gastos amortización no deducibles	-	7
Provisión existencias	907	1.260
Otros	114	114
Crédito fiscal activado	66.898	69.617
Total activos por impuesto diferido	81.617	84.344

Al 31 de diciembre de 2024, existen registrados créditos por bases negativas por 66.074 miles de euros y deducciones fiscales por 824 miles de euros lo que suma un importe total de 66.898 miles de euros (69.617 miles de euros al 31 de diciembre de 2023), 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, estos activos podrán ser recuperables.

A 31 de diciembre de 2024 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			
	Cabecera	Dependientes	(Dividendos)				
2008	15.120	439	15.559	(15.120)	-	439	439
2009	3.000	-	3.000	(3.000)	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-
2014	3.373	1.969	5.342	(5.265)	-	77	77
2015	6	105	111	-	-	111	111
2022	1	44	45	-	-	45	45
2023	8	44	52	-	-	52	52
2024	8	44	52	-	-	52	52
	26.711	6.534	33.245	(32.421)	-	824	824

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 con 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 2024	Deducciones Pendientes 2023
2024	-	4.755
2025	15	15
Total	15	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 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Ajustes de consolidación	231	151
Total pasivos por impuesto diferido	231	151

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 2024, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2020 a 2024 para todos los impuestos estatales. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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 2024 y 2023, es el siguiente:

Actividad	Miles de Euros	
	2024	2023
Ingresos por venta de promociones y suelo	35.814	57.440
Ingresos por arrendamientos (Nota 7)	294	296
Ingresos por prestaciones de servicios	8.760	7.007
	44.868	64.743

Durante el ejercicio 2024, la sociedad ha comenzado la entrega de las viviendas de una nueva promoción terminada, "Levante Dreams" en el mes de julio, entregando el total de las viviendas antes de finalizar el año, 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, "Glories BCN" y "Realia Parque del Ensanche Fase II", así como restos de otras promociones.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2024 y 2023, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Mercados Geográficos	Miles de Euros	
	2024	2023
España:		
Andalucía	397	1.392
Cataluña	11.876	32.630
Madrid	13.163	30.702
Valencia	19.432	19
	44.868	64.743

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 2024 y 2023, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Aprovisionamientos		
Consumos y aprovisionamientos	(48.721)	(36.534)
Deterioro de terrenos y solares	3.720	(5.134)
Variación de existencias de prod terminados y en curso		
Variación de existencias de prod. terminado y curso	14.518	(7.906)
Deterioro de existencias de prod. terminado y curso	6.084	153
Total	(24.399)	(49.421)

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

17.3 Detalle de compras según procedencia

La totalidad de las compras efectuadas por la Sociedad durante los ejercicios 2024 y 2023 se han realizado en territorio nacional.

17.4 Cargas sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" de los ejercicios 2024 y 2023 presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Cargas sociales:		
Aportaciones planes de pensiones (Nota 4.n)	(181)	(174)
Seguridad Social y otras cargas sociales	(832)	(779)
Total	(1.013)	(953)

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 2024 y 2023 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Arrendamientos y cánones	(246)	(158)
Reparación y conservación	(84)	67
Servicios profesionales independientes	(234)	(176)
Primas de seguros	(32)	(54)
Gastos bancarios y similares	(73)	(56)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(420)	(419)
Suministros	(11)	(7)
Otros servicios	(4.837)	(4.035)
Tributos	(314)	(781)
Total servicios exteriores y tributos	(6.251)	(5.619)

Las variaciones más significativa del importe de los Servicios Exteriores en 2024 respecto al 2023 se producen en el epígrafe "Arrendamientos y cánones" por el traslado de las oficinas a la nueva sede social de la empresa a Paseo de la Castellana, 216 en Madrid en junio de 2024, que ha supuesto el incremento del coste del alquiler respecto al de Avenida Camino de Santiago, 40; en el epígrafe "Otros servicios" por el incremento en los servicios prestados por comercializadoras y por último, en el epígrafe de "Tributos" se produce una disminución por la devolución de plusvalías municipales reclamadas a ayuntamientos.

17.6 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros durante los ejercicios 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Ingresos de valores negociables en empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	6.658	6.036
Otros ingresos	938	1.348
Total ingresos financieros	7.596	7.384
Gastos financieros por intereses de deuda con empresas del Grupo (Nota 18.1)	(4.662)	(3.759)
Otros Gastos financieros	(1)	(4)
Total gastos financieros	(4.663)	(3.763)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	-	-
Deterioro de participaciones de capital con empresas del Grupo y asociadas (Nota 9.1)	(416)	(511)
Resultado enajenaciones y otros deterioros	-	113
Resultado financiero	2.517	3.223

18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

18.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2024

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Ventas	197	-
Prestación de servicios	8.411	304
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	280	-
Aprovisionamientos	(8.798)	-
Servicios exteriores	(878)	-
Ingresos financieros por dividendos (Nota 9.1 y 17.6)	4.824	-
Ingresos financieros por préstamos (Nota 17.6)	1.834	-
Gastos financieros (Nota 17.6)	(4.662)	-
Deterioro y pérdidas de instrumentos financieros (Nota 9.1)	(416)	-
Total	792	304

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 9.1 y 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)	-
Total	1.596	295

18.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

Al cierre del ejercicio 2024

	Miles de Euros	
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Inversiones a largo plazo:		
Instrumentos de patrimonio (Nota 9.1)	329.314	-
Créditos a empresas (Nota 9.1)	25.624	-
Otros activos no corrientes	51	-
Deudores comerciales (Nota 9.4)	2.894	61
Inversiones a corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 9.2)	16.236	-
Otros pasivos no corrientes	(28)	-
Deudas a corto plazo (Nota 14)	(97.713)	-
Acreedores comerciales (Nota 15)	(5.203)	-
Total	271.175	61

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 (Nota 15)	(2.420)	-
Total	271.867	60

18.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

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

Ejercicio 2024

	Número Medio personas	Miles de Euros				
		Sueldos	Otras retribuciones	Atenciones estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros
Consejo de Administración	6	-	386	311	-	-
Alta Dirección	4	816	-	-	52	6
TOTAL	10	816	386	311	52	6

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	-	-	49	6
TOTAL	10	762	373	327	49	6

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

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 5 miles de euros en 2024 y 20 miles de euros en 2023.

18.4 Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

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

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

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 2024 y 2023, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Número Medio de Personas Empleadas	
	2024	2023
Alta dirección	4	4
Directivos y titulados superiores	27	25
Técnicos y titulados medios	4	4
Personal administrativo	9	9
	44	42

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 el número de personas empleadas en la Sociedad ascendía a 45 y 43 personas respectivamente.

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2024 y 2023, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2024		2023	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta dirección	3	1	3	1
Directivos y titulados superiores	18	10	17	9
Técnicos y titulados medios	3	1	3	1
Personal administrativo	5	4	5	4
	29	16	28	15

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, 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 2024 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 2024

Descripción	Servicios Prestados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	73
Otros servicios no relacionados con la auditoría	2
Total servicios de auditoría y relacionados	75

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

21. Hechos posteriores

No se han producido hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio.

Informe de Gestión de Realia Business S.A. del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

1. LA SOCIEDAD Y SU ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DE FUNCIONAMIENTO

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

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

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

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

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

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

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

c) ALQUILER DE VIVIENDAS RESIDENCIALES: Se ejecuta esta línea de negocio a través de la sociedad VALAISE, S.L.U. participada al 100% por Realia Business, S.A. Durante 2023 finalizó 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). A cierre de 2024 se encuentra en explotación tres activos "Residencial Provenza", "Residencial Nao" y "Residencial Jardín de Tres Cantos" con un total de 280 viviendas con protección pública. La inversión total realizada en los tres proyectos de Build to Rent, ha ascendido a 59,5 M € y a 31 de diciembre de 2024 alcanza un porcentaje de ocupación del 98,9%.

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

La descripción de su estructura organizativa se puede resumir:

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

PRESIDENCIA NO EJECUTIVA: Presidiendo el Consejo de Administración.

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

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

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

2. VARIACIONES EN LA CARTERA DE PARTICIPACIONES FINANCIERAS

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

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

Las operaciones más significativas realizadas durante el ejercicio 2023 fueron:

- 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 Reyal Urbis, S.A. en la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. Con fecha 27 de abril de 2023, el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid, dictó auto acordando la venta y adjudicación judicial del pleno y completo dominio de 1.004 participaciones sociales titularidad de Reyal Urbis, S.A. en la mercantil Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L. representativas del 29,99% de su capital social y del préstamo participativo otorgado por Reyal Urbis, S.A a la sociedad, a favor de Realía Business por un precio total de 3.190 miles de euros. Posteriormente, el 23 de junio de 2023 Realía Business, S.A. firmó con Inmuebles Carpe, S.L. escritura pública de compraventa de 111 participaciones sociales y de cesión de un contrato de crédito y de cuantos derechos de cobro se derivan del mismo, por un importe total de 353 miles de euros. Tras estas dos compras, Realía alcanzó el 100% de participación en la sociedad.

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.

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	52	59
Ratio de operaciones pagadas	57	66
Ratio de operaciones pendientes de pago	33	30
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	40.743	28.195
Total pagos pendientes	11.622	6.230

Total pagos realizados en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	37.358	26.161
	Ratio	Ratio
	92	93
Número total de facturas pagadas en el período	2.861	2.595
Número de facturas pagadas en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	2.441	2.111
	Ratio	Ratio
	85	81

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

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha en que se 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 2024:

Las principales magnitudes de la sociedad durante el ejercicio 2024 han sido:

- Realia Business S.A. ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio 2024 de 45,3 millones de euros, frente a los 65,1 millones de euros del año 2023, lo que supone una disminución del 30,4%, motivado por la entrega de un menor número de unidades (viviendas y locales) en 2024 (83 unidades por importe de 35,8 millones de euros) frente a las entregadas en 2023 (144 unidades por importe de 57,5 millones de euros).
- El resultado de explotación se sitúa en 10 millones de euros en el ejercicio 2024, frente a 4,5 millones de euros del ejercicio 2023. Este incremento del 122,2% está motivado principalmente por la reversión de deterioros de existencias realizados. En 2024 ha habido reversiones netas de deterioros por importe de 9,8 millones de euros, frente a las dotaciones netas realizadas en 2023 que ascendieron a 5,0 millones de

euros. Si eliminamos el efecto de los deterioros, el resultado de explotación ajustado hubiera sido de 0,2 millones de euros en 2024 frente a 9,5 millones de euros en 2023.

- 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 2024, respecto a 2023 han sido las siguientes:
 - En 2024 Realia ha realizado una reversión neta de deterioros de suelos por importe de 3,7 millones de euros frente a la dotación neta de 2023 por importe de 5,1 millones de euros.
 - La reversión de deterioro de existencias de producto terminado y en curso ha sido de 6,1 millones de euros en 2024, frente a la reversión neta de 0,2 millones de euros en 2023.
 - Por último, en 2024 se han dotado provisiones por operaciones comerciales por 0,1 millón de euros, frente a la dotación de 2023 por 1,0 millones de euros.

El conjunto de estas provisiones ha supuesto en 2024 un impacto positivo en la cuenta de resultados de 9,7 millones de euros, frente al impacto negativo en 2023 de 5,9 millones de euros.

- El Resultado financiero de Realia, al 31 de diciembre de 2024 ha sido positivo por 2,5 millones de euros frente a los 3,2 millones de euros de 2023. La disminución viene motivada principalmente al mayor gasto financiero por el incremento de la deuda media con empresas del grupo en 2024 frente a 2023, el gasto financiero ha ascendido a 4,7 millones de euros frente a 3,8 millones de euros en 2023.
- El Resultado antes de impuestos al 31 de diciembre de 2024 asciende a 12,5 millones de euros, frente a 7,7 millones de euros de 2023, el incremento del resultado antes de impuestos se justifica principalmente por la variación positiva de los deterioros de existencias y por el menor resultado financiero positivo obtenido en 2024.
- El Resultado después de impuestos al 31 de diciembre de 2024, asciende a 10,3 millones de euros, frente a 36,4 millones de euros de 2023, esta disminución está motivada por la aplicación en 2023 de la sentencia que declaró la inconstitucionalidad de determinadas medidas que fueron introducidas en el Impuesto sobre Sociedades por el Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre (RDL 3/2016), entre las que destaca la fijación de límites más severos para la compensación de bases imponibles negativas. Esta sentencia permitió al Grupo activar un mayor crédito fiscal por bases imponibles negativas por 34,1 millones de euros.

ENDEUDAMIENTO BANCARIO E INTRAGRUPPO

Durante el ejercicio 2024, 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 tres préstamos/créditos otorgados por la sociedad matriz del Grupo mercantil al que pertenece, FCyC 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 2025, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses.

El tipo de interés está referenciado al euribor a seis meses más un diferencial de 1,10%.

- Préstamo, otorgado en julio de 2023, por importe de 34 millones de euros para necesidades corporativas, el saldo al cierre de 2024 es de 20 millones de euros y tiene un interés referenciado a euribor a seis meses, más un diferencial de 115 puntos básicos y cuyo vencimiento es en julio de 2025.

- Crédito por importe de 60 millones de euros, con un saldo dispuesto al cierre de 2024 de 5 millones de euros, que devenga un interés referenciado a Euribor a tres meses más un diferencial de 1,15% y cuyo vencimiento quedó establecido en un año con prórrogas anuales, actualmente, 30 de septiembre de 2025, si bien dicho plazo

se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de quince días.

POSICION DE TESORERIA

Al cierre de 2024 la sociedad Realia Business, S.A. tiene un saldo positivo de tesorería de 10,8 millones de euros que le permitirá afrontar, junto con los flujos futuros previstos y las fuentes de financiación disponibles, 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 2024, por dos expertos independientes, bajo la metodología RICS:

- Al cierre de 2024, 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 1.916,6 millones de euros, un 1,1% superior al valor de mercado de 2023. En términos homogéneos de activos (like for like), eliminando las incorporaciones y salida de activos, así como las inversiones realizadas a lo largo de 2024, la variación respecto a 2023 sería positiva en un 0,2% en los activos patrimoniales y del 1,5% en los activos clasificados como existencias.
- El valor de liquidación neto (NNAV), a diciembre de 2024, es de 1.178 millones de euros frente a 1.185 millones a la misma fecha de 2023. En términos unitarios, tras el pago del dividendo de 0,05 €/acción, se sitúa en 1,45 euros por acción, un 0,7% inferior al valor del ejercicio precedente, que era de 1,46 euros por acción.
- El 82 % del valor de los activos corresponde a la actividad patrimonial (1.557,5 millones de euros) y el 18% (359,1 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, Valaise y la sociedad puesta en equivalencia As Cancelas Siglo XXI.

- Los ingresos por rentas operativas en el ejercicio 2024, incluyendo a As Cancelas S XXI, ascienden a 76,11 millones de euros con una subida del 1,7% respecto al mismo periodo de 2023 (74,83 millones de euros).
- El margen bruto del negocio patrimonial se ha incrementado un 2,0% (68,04 millones de euros) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2023 (66,71 millones de euros), debido principalmente al aumento de las rentas (1,7%).
- En 2024 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 2024 en capex de nuestros edificios ha ascendido a 6,4 millones de euros.

- El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), con la explotación de tres proyectos finalizados “Residencial Provenza”, “Residencial Nao” y “Residencial Jardín de Tres Cantos”, con un total de 280 viviendas (VVPPB-VPPL) en Tres Cantos (Madrid). La ocupación global de los inmuebles de uso residencial se sitúa al cierre de 2024 en el 98,9%, frente al 69,4% de diciembre 2023.
- Los ingresos por rentas de la actividad Residencial Build to Rent (BTR) en el ejercicio del ejercicio 2024 ascienden a 2,92 millones de euros con una subida del 137,4% respecto al mismo periodo de 2022 (1,23 millones de euros), y obedece a la incorporación de 152 viviendas en la segunda mitad del ejercicio 2023.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN

Esta actividad se realiza principalmente través de la matriz Realía 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 2024 han ascendido a 36,67 M.€ (-37,4%), frente a 58,58 M.€ del mismo periodo de 2023.
- Durante el ejercicio 2024, se ha iniciado la entrega de una nueva promoción, además de continuar con las entregas del stock del producto terminado en las distintas promociones; habiéndose entregado a 31 de diciembre de 2024 un total de 83 unidades por un importe de 35,85 M.€, frente al ejercicio 2023, en el que se entregaron 143,5 unidades por importe de 57,51 M.€.
- Realía cuenta a 31 de diciembre de 2024 con un stock de 487,5 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 227,5 de ellas se encuentran reservadas o vendidas. Además, cuenta con 25 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial.
- Realía cuenta, a 31 de diciembre de 2024, con una cartera de suelo, en sus distintos estadios urbanísticos, de 6.941.580 m2 de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 1.726.768 m2 edificables. El 26,1% de ellos son suelos finalistas y el 52,9% están en Madrid.
- A diciembre de 2024 el valor razonable de los suelos, promociones en curso y producto terminado que configuran el importe del epígrafe de existencias, alcanza el valor de 356,9 millones de euros. Se han valorado por TINSÁ, bajo la metodología RICS.

DATOS BURSÁTILES

Los principales parámetros bursátiles de la Sociedad dominante Realía Business, S.A. de 2024 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización al cierre 2024 (€/acción)	1,02
Cotización al cierre 2023 (€/ acción)	1,06
Variación de cotización (%)	-3,8%
Capitalización bursátil al cierre 2024(€)	827,31 M.€.
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,280
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,924
Cotización media del periodo (€ / acción)	1,017
Efectivo medio diario negociado (€)	39 miles €
Volumen medio diario de contratación (acciones)	526 miles €

En septiembre de 2024, 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 27 de junio 2024 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.

Este ejercicio, en la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2024 se aprobó reducir el capital social de Realía Business, S.A. (la "Sociedad") en un importe nominal máximo de 2.202.352,56 euros, mediante la amortización de hasta 9.176.469 acciones propias de 0,24 euros de valor nominal (que representaban aproximadamente el 1,12% del capital social actual de la Sociedad). La reducción de capital social se ha efectuado con fecha 14 de noviembre de 2024 mediante la amortización del total de las acciones propias que la Sociedad tenía en autocartera.

El movimiento registrado durante el ejercicio ha sido el siguiente:

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

A cierre del ejercicio 2024 la empresa ya no tiene acciones en autocartera. El precio medio de la autocartera al cierre del ejercicio 2023 era de 0,82 €/acción y el número de acciones en autocartera representaba el 1,119% del total.

5. DESCRIPCION DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

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

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

Las incertidumbres acerca de las perspectivas macroeconómicas de la economía española a corto y a medio plazo se mantienen y están condicionadas por riesgos externos e internos. Entre las distintas fuentes de incertidumbre existentes, destacan:

- Impacto de la política arancelaria de la Administración Estadounidense en el que un aumento de los aranceles presionaría a la baja la actividad económica mundial y al alza la inflación con el consiguiente impacto en la política monetaria.
- Eventual agravamiento de algunas de las tensiones geopolíticas actuales por los conflictos bélicos en Ucrania y Oriente Medio, así como la inestabilidad política en Francia, y la inestabilidad política y la debilidad económica en Alemania.
- Posibles cambios en la evolución de las expectativas de los tipos de interés oficiales de Estados Unidos o la UEM, que originen turbulencias financieras que provoquen una acusada corrección en los precios de los activos financieros y un deterioro de las perspectivas macroeconómicas en el corto y medio plazo.

- La inestabilidad política puede tener un impacto significativo en los inversores en España, afectando tanto la confianza como las decisiones de inversión que ha supuesto que la inversión empresarial privada ha tenido un comportamiento más débil de lo esperado.
- Un riesgo fundamental en nuestro entorno doméstico, son los cambios regulatorios de toda índole, sociales (reducción de jornada, SMI, beneficios sociales...), políticos (cesiones o enfrentamientos a/con comunidades autónomas), fiscales (impuestos temporales, compensación BIN's), donde incluso se aplican con carácter retroactivo, cambiando las reglas de juego de los empresarios e inversores.
- A medio y largo plazo, la persistencia de un déficit público elevado es un factor de vulnerabilidad para la economía española, en un contexto de reactivación de las reglas fiscales europeas y de retirada del apoyo del banco central, tanto en materia de tipos como de compra de deuda.
- La evolución del mercado de trabajo donde el envejecimiento de la mano de obra en el sector de la construcción e inmobiliario es muy importante. Esto implica que en los próximos años se deberá hacer frente a un relevo generacional en un contexto de déficit de mano de obra. La formación de sus trabajadores y la inversión en industrializar los procesos constructivos deben ser prioritarios para mejorar la productividad del sector y atenuar, en la medida de lo posible, la escasez de oferta de trabajo.

A pesar de las dificultades del actual entorno macroeconómico y doméstico en el que nos encontramos, se espera que durante 2025:

- a) La actividad promotora debe acelerarse, y ello lo indica el incremento de visados de proyectos residenciales que se ha hecho en 2024 (+ de 120.000) y que viene avalada por la necesidad de viviendas que reduzca el actual déficit existente entre la oferta y la demanda.
- b) Se debe ir creciendo en desarrollos destinados al alquiler, tanto en colaboración, público-privada, como en el ámbito estrictamente público que posibilite el acceso a una vivienda a la gente joven y vaya desplazando el "problema de la vivienda" del ranking privilegiado que tiene entre las preocupaciones de los españoles, que incluso ha llevado al Gobierno a anunciar la creación de la Empresa Estatal de la Vivienda, con aportación inicial de activos de la Sareb.
- c) Para conseguir lo expuesto en los dos puntos anteriores, será necesario reformular una nueva Ley de la Vivienda, así como una ley del Suelo que permita poner en el mercado más suelo y por ende con una bajada de precio.
- d) Las gestiones, permisos y planes urbanísticos se deben agilizar en cuanto a plazos y armonización de requisitos y requerimientos, tanto municipales, como autonómicos, pues ello debe contribuir a una reducción de plazos de ejecución de los proyectos y por tanto a reducción su coste.
- e) Mantenga la actividad promotora, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de nuevos proyectos, con una especial atención a la rentabilidad de los mismos (prestando así, especial atención, a la demanda, a su localización geográfica y a la tipología de productos demandados), a la minimización del riesgo y a la viabilidad de su comercialización, teniendo para ello presente la evolución de la demanda, los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros) derivados de la inflación y el escenario macro de la economía española, que son relevantes para el desarrollo de la actividad promotora.
- f) El cumplimiento en los próximos años de muchas normas Europeas relativas a ESG (sostenibilidad, descarbonización ...etc.) que tiene un impacto en los costes de construcción y consecuentemente en el precio final del producto que va en contra de poder abaratar el precio de la vivienda.
- g) Sería necesario que se habiliten en el sistema financiero (privado o estatal) líneas para la compra de suelo, pues actualmente las entidades financieras entienden que debe ser financiado con fondos propios
- h) La financiación a compradores ha resurgido en el sistema financiero, las entidades siguen queriendo a clientes solventes, con hipotecas y mucha vinculación de productos, y eso ha hecho que la competencia entre ellos, ha favorecido al comprador de viviendas que puede conseguir una financiación con muy buenos tipos de interés y restos de condiciones contractuales muy ajustadas.
- i) En el segmento de los activos en alquiler residenciales, las medidas regulatorias del Gobierno encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler no están consiguiendo los objetivos perseguidos. Las incertidumbres legislativas en el desarrollo de la nueva Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, está provocando

en inversores, promotores y compradores paralización en la toma de decisiones. Son muchos los aspectos e incertidumbres que afectan a este segmento de actividad, tales como la limitación del precio de los alquileres, la creación de un nuevo índice de revisión de precios y la regulación de los plazos de descalificación de la vivienda protegida, prórroga de las políticas antidesahucio, la limitación de los pisos de alquiler vacacional, o de corta duración..... etc. , normativas disparares entre las distintas Comunidades Autónomas.

La conjunción de todos estos factores descritos en los puntos anteriores puede afectar negativamente a las cuentas del Grupo, y la intensidad del impacto vendrá dado por la capacidad de la economía europea para continuar el proceso des inflacionista que permita cambiar la política monetaria generando un mayor dinamismo inversor que provoque la recuperación de la actividad económica, del consumo, del empleo y de la capacidad del ahorro.

Por tanto, el Grupo Realia, debe continuar en sus inversiones en capex y realizando actuaciones en la mayoría de los activos destinados al alquiler, para adecuarlos a las nuevas tendencias de digitalización, sostenibilidad y eficiencia de los mismos. También el Grupo Realia, debe ser activo en las oportunidades de compra de activos que aporten buena rentabilidad, riesgo moderado y que mantengan su valor en el tiempo

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

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

Por todo ello, los Administradores de la Sociedad 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 2024 y 2023 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 2025, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses. Con anterioridad al ejercicio 2023, se procedió a la devolución anticipada de 50.000 miles de euros y durante el ejercicio 2023 se amortizaron anticipadamente 5.000 miles de euros de dicho préstamo, siendo el saldo pendiente al cierre de ejercicio de 65.000 miles de euros, por este importe con fecha 19 de septiembre de 2024 Realia Business S.A. consintió expresamente como deudora la cesión del contrato de financiación de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A como cedente a FCYC, S.A. como cesionaria, siendo el importe pendiente a cierre de ejercicio de 65.000 miles de euros y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 74 miles de euros.

Con fecha 17 de julio de 2023, la Sociedad formalizó 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 2025, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de dos meses, el destino de este préstamo es atender necesidades corporativas. Durante 2023 se dispusieron 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; durante el ejercicio 2024 se han amortizado anticipadamente 14.000 miles de euros siendo el saldo pendiente de 20.000 miles de euros, por este importe con fecha 19 de septiembre de 2024 Realia Business S.A. consintió expresamente como deudora la cesión del contrato de financiación de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A como cedente a FCYC, S.A. como cesionaria, siendo el importe pendiente a cierre de ejercicio de 20.000 miles de euros y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 438 miles de euros.

Con fecha 30 de septiembre de 2024, la Sociedad formalizó un contrato de crédito con la empresa del grupo FCYC, S.A. por importe de 60.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a tres meses más un diferencial de 1,15% y cuyo vencimiento quedó establecido en un año con prórrogas anuales, actualmente, 30 de septiembre de 2025, si bien dicho plazo se considera tácitamente prorrogable por un año adicional de no mediar denuncia expresa con una antelación mínima de quince días. Durante el ejercicio se han dispuesto 5.000 miles de euros siendo este el saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2024 y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 50 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 inversiones no tendría problema de obtener liquidez y a costes competitivos del conjunto de entidades financieras.

Asimismo, al cierre de 2024 Realia Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 169 millones de euros (188 millones de euros en 2023).

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 79 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 93 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones, da lugar a un cash flow neto operacional negativo de 14 millones de euros, que será cubierto con la actual posición de tesorería de la Sociedad por importe de 11 millones de euros y la disponibilidad de línea de crédito 55 millones de euros.

c) Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2024 Realia Business, S.A., tiene como endeudamiento financiero los préstamos y crédito concedidos por su matriz FCyC, S.A.; continúa sin endeudamiento financiero bancario y dispone de tesorería y equivalentes por importe de 10.762 miles de euros (31.097 miles euros en 2023).

	Miles de euros	
	2024	2023
Deuda financiera con empresas del Grupo (Nota 14)	90.562	99.900
Tesorería y Equivalentes (Nota 11)	10.762	31.097
Endeudamiento financiero neto	79.800	68.002

Al cierre del ejercicio 2024, la Sociedad mantiene un fondo de maniobra positivo de 169 millones de euros (188 millones de euros al cierre del ejercicio 2023).

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 préstamos intragrupo otorgados por su matriz FCyC, 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 2025

A pesar de la incertidumbre sociopolítica y financiera que se vive actualmente y que probablemente persista a lo largo de 2025, las líneas de actuación Realía Business para este año se deben centrar en:

a) Incrementar la actividad promotora, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de nuevos proyectos, con una especial atención a la rentabilidad de los mismos, la localización geográfica, la minimización del riesgo y a la viabilidad de su comercialización; teniendo para ello presente la evolución de la demanda, los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros) derivados de la inflación y el escenario macro de la economía española, y la previsible buena marcha del sector promotor, cuestiones que son relevantes para el desarrollo de nuestra actividad.

b) Para dicho incremento de actividad promotora, es preciso ir adquiriendo suelo finalista y a medio plazo, para que nuestro actual banco de suelo pueda hacer posible atender a futuros desarrollos que demande el mercado.

c) Hasta 2024, el desarrollo de proyectos en suelos con calificación protegida (VPP/VPPL) era difícil promover viviendas, pues la limitación del precio de venta, hacían inviables dichos suelos. Esta situación ha cambiado en 2024 en la Comunidad de Madrid con la actualización del precio del módulo, por lo que debemos tener presente este nuevo nicho de actividad.

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

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

- Las rentas de activos de oficinas CBD y BD tienden a subidas moderadas y las ocupaciones estables.

- Las oficinas de periferia siguen sufriendo en cuanto a rentas y ocupación.

- Los centros comerciales prime se han dinamizado y han mejorado sus niveles de ocupación y renta por el incremento de consumo y por ende de la renta variable.

En resumen, el año 2025 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 Realía 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 Realía y su capacidad de endeudamiento que le permitirá aprovechar cualquier oportunidad de negocio y crecimiento ; b) la tipología de activos que posee el Grupo Realía 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) 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

No se han producido hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio.

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 2024 se incluyen, como sección separada, en el informe de gestión individual de acuerdo con lo establecido en el artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital. Los mencionados informes se remiten individualmente, como otra información relevante, a la CNMV, y forman parte, como una sección del mismo, del informe de gestión individual. Están disponibles en la página web corporativa del Realia (www.realia.es) y en la web de la CNMV (www.cnmv.es).