

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

**REALIA BUSINESS, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estados financiero consolidados e
Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence

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

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

Informe sobre los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Realía Business, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Valoración de Inversiones inmobiliarias y Existencias

Descripción El Grupo tiene registrados en el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2025 "Inversiones inmobiliarias" por importe de 2.120.476 miles de euros que corresponden, fundamentalmente, a terrenos, edificios de oficinas y locales comerciales mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler o para obtener una plusvalía en su venta futura, y bienes inmobiliarios incluidos dentro del epígrafe de "Existencias" por importe de 781.539 miles de euros correspondientes a terrenos y solares, así como promociones en curso e inmuebles terminados que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

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

Hemos considerado esta área como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría debido a la significatividad de los importes involucrados y a la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las hipótesis consideradas en las valoraciones como, por ejemplo, las rentas estimadas, las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas en los cálculos para las inversiones inmobiliarias, y los costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización utilizados para estimar los flujos futuros asociados a los suelos en los cálculos para las existencias de bienes inmobiliarios.

La información relativa a las normas de valoración aplicadas a las inversiones inmobiliarias y las existencias de bienes inmobiliarios se encuentra recogida en las notas 4.c) y 4.f) de la memoria consolidada adjunta, y la relativa a las metodologías y principales asunciones empleadas en las valoraciones, así como los análisis de sensibilidad, en las notas 10 y 13 de la memoria consolidada.

Nuestra respuesta

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

- Entendimiento del proceso establecido por la Dirección del Grupo para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de los elementos de "Inversiones inmobiliarias" y los bienes inmobiliarios de "Existencias".

- ▶ Revisión de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes para la determinación de los importes recuperables, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo, para una muestra de las valoraciones realizadas, la coherencia matemática de los modelos y la evaluación de la razonabilidad de las rentas empleadas y/o los comparables utilizados, las tasas de descuento y las "yields" de salida empleadas para las inversiones inmobiliarias, y de los costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización para estimar los flujos futuros asociados a los suelos para las existencias, así como de los análisis de sensibilidad realizados por los expertos independientes, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Recuperabilidad de los activos por impuesto diferido

Descripción Según se indica en la Nota 21 de la memoria adjunta, la Sociedad tiene registrados en el balance de situación a 31 de diciembre de 2025 activos por impuesto diferido por importe de 109.745 miles de euros.

De acuerdo con la política contable que se detalla en la Nota 4.p) 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 consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de los estados financieros consolidados.

Nuestra opinión de auditoría sobre los estados financieros consolidados no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de los estados financieros consolidados del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de Realia Business, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2025 que comprenden el archivo XHTML en el que se incluyen los estados financieros consolidados del ejercicio y los ficheros XBRL con el etiquetado realizado por la entidad, que formarán parte del informe financiero anual.

Los administradores de Realia Business, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2025 de conformidad con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante, Reglamento FEUE). A este respecto el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros han sido incorporados por referencia en el informe de gestión consolidado.

Nuestra responsabilidad consiste en examinar los archivos digitales preparados por los administradores de la Sociedad dominante, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de los estados financieros consolidados incluidas en los citados archivos digitales se corresponde íntegramente con el de los estados financieros consolidados que hemos auditado, y si el formato y marcado de las mismas y de los archivos antes referidos se ha realizado, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

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

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 24 de febrero de 2026.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2024 nos nombró como auditores del Grupo por un periodo de un año, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

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.

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2026 Núm. 01/26/05089

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 2026

Realia Business, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Consolidados e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2025

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Miles de euros)

ACTIVO		31/12/2025	31/12/2024 (*)		31/12/2025	31/12/2024 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO (Nota 16):		
Activos intangibles (Nota 8)		144	68	Capital social	362.301	194.661
Inmovilizaciones materiales (Nota 9)		10.201	10.474	Prima de emisión	1.065.040	528.492
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)		2.120.476	2.089.562	Reservas	680.529	1.293.110
Inversiones en empresas asociadas (Nota 11)		363.266	409.157	Ajustes por valoración	1	(1.530)
Activos financieros no corrientes (Nota 14.2)				Resultado del ejercicio atribuido a la Dominante	129.397	74.239
Derivados		2.458	-	Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante	2.237.268	2.088.972
Otros activos financieros de terceros ajenos al grupo		15.831	15.130	Intereses minoritarios (Nota 17)	374	63.865
Activos por impuestos diferidos (Nota 21)		109.745	113.790	Total Patrimonio Neto	2.237.642	2.152.837
Total activo no corriente		2.622.121	2.638.181	PASIVO NO CORRIENTE		
				Provisiones no corrientes (Nota 18)	46.895	41.885
				Pasivos financieros no corrientes: (Nota 19)		
				Deudas con entidades de crédito	406.949	287.917
				Otros pasivos financieros no corrientes	173.730	27.167
				Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)	266.343	255.668
				Total pasivo no corriente	893.917	612.637
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE		
Existencias (Nota 13)		781.539	730.137	Provisiones corrientes (Nota 18)	425	4.007
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 14.1)				Pasivos financieros corrientes: (Nota 19)	281.405	637.894
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		8.088	7.423	Deudas con entidades de crédito	158	-
Otros deudores		3.293	1.901	Derivados	5.145	10.894
Activos por impuesto corriente (Notas 21 y 14.1)		14.680	8.496	Otros pasivos financieros corrientes		
Activos financieros corrientes (Nota 14.2)				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 20.a)		
Créditos corrientes a empresas asociadas		3.653	8.557	Proveedores	51.548	46.250
Otros activos financieros corrientes		1.567	2.531	Otros acreedores	105.226	65.496
Otros activos corrientes (Nota 14.3)		5.910	5.294	Otros pasivos corrientes (Nota 20.c)	1.059	2.544
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 15)		135.674	130.039	Total pasivo corriente	444.966	767.085
Total activo corriente		954.404	894.378			
TOTAL ACTIVO		3.576.525	3.532.559	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	3.576.525	3.532.559

(*) Datos no auditados, que refleja el consolidado de Realia Business, S.A como sociedad dominante (anterior consolidado de FCyC, S.A.)

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2025

(Miles de euros)

	2025	2024 (*)
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 23.a)	301.479	296.050
Otros ingresos de explotación (Nota 23.b)	25.349	23.786
Exceso de provisiones	59	14
Variación de existencias de productos terminados o en curso (Nota 23.c)	64.605	50.044
Aprovisionamientos (Nota 23.c)	(245.508)	(174.300)
Gastos de personal (Nota 23.d)	(8.085)	(7.473)
Otros gastos de explotación (Nota 23.c)	(40.474)	(56.164)
Variación depreciación de existencias y provisiones de tráfico (Nota 23.i)	52.598	25.078
Dotación a la amortización (Notas 8 y 9)	(384)	(248)
Otros resultados	(41)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	149.598	156.787
RESULTADO VARIACIÓN VALOR INVERSIONES INMOBILIARIAS (Notas 4.aa y, 10 y 23.f)	23.223	4.709
Ingresos financieros (Nota 23.g)	2.377	2.509
Gastos financieros (Nota 23.g)	(30.248)	(41.050)
RESULTADO FINANCIERO	(27.871)	(38.541)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Notas 11 y 23.e)	6.937	(9.798)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	151.887	113.157
Impuestos sobre beneficios (Nota 21)	(20.969)	(36.798)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	130.918	76.359
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	130.918	76.359
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante (Nota 23.h)	129.397	74.239
Intereses minoritarios (Nota 17 y 23.h)	1.521	2.120
Beneficio por acción:		
De operaciones continuadas € / acción		
Básico	0,055	0,092
Diluido	0,055	0,092

(*) Datos no auditados, que refleja el consolidado de Realia Business, S.A. como sociedad dominante (anterior consolidado de FCyC, S.A.).

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2025.

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

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

(Miles de euros)

	2025	2024 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (de la cuenta de pérdidas y ganancias)	130.918	76.359
<i>Otro resultado global que podrá ser reclasificado a la cuenta de pérdidas y ganancias en ejercicios posteriores:</i>		
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Por coberturas de flujos de efectivo	2.208	95
Diferencias de conversión	(194)	2
Efecto impositivo	(552)	(24)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	1.462	73
TRANSFERENCIA A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
Por cobertura de flujos de efectivo	92	(3.412)
Efecto impositivo	(23)	853
Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias	69	(2.559)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	132.449	73.873
a) Atribuidos a la Sociedad Dominante	130.928	71.753
b) Atribuidos a intereses minoritarios	1.521	2.120

(*) Datos no auditados, que refleja el consolidado de Realia Business, S.A. como sociedad dominante (anterior consolidado de FCyC, S.A.).

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado del resultado global consolidado del ejercicio 2025.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

(Miles de euros)

Miles de euros											
	Capital social (Nota 16)	Prima de emisión (Nota 16)	Reservas de la sociedad dominante (Nota 16)	Acciones propias (Nota 16)	Reservas de consolidación (Nota 16)	Coberturas (Nota 19)	Diferencias conversión	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Patrimonio atribuido a los accionistas de la sociedad dominante	Intereses minoritarios (Nota 17)	Total patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2023 (*)	196.864	528.492	432.333	(7.526)	583.600	2.488	(1.532)	186.324	1.921.043	62.853	1.983.896
	-	-	-	-	-	(2.488)	2	74.239	71.753	2.120	73.873
	-	-	43.565	-	142.759	-	-	(186.324)	-	-	-
	-	-	(9.118)	-	-	-	-	-	(9.118)	(1.926)	(11.044)
	-	-	105.735	-	-	-	-	-	105.735	-	105.735
	(2.203)	-	(5.350)	7.526	-	-	-	-	(27)	-	(27)
	-	-	(13)	-	444	-	-	-	431	-	431
Saldos al 31 de diciembre de 2024 (*)	194.661	528.492	567.152	-	725.958	-	(1.530)	74.239	2.088.972	63.865	2.152.837
	-	-	-	-	-	1.725	(194)	129.397	130.928	1.521	132.449
	-	-	22.916	-	51.323	-	-	(74.239)	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.865)	(1.865)
	-	536.548	(702.931)	-	(1.890)	-	-	-	(633)	-	(633)
	167.640	-	10.081	-	-	-	-	-	10.081	-	10.081
	-	-	-	-	7.917	-	-	-	7.917	(63.147)	(55.230)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	-	-	3	-	-	-	-	-	3	-	3
	362.301	1.065.040	(102.779)	-	783.308	1.725	(1.724)	129.397	2.237.268	374	2.237.642

(*) Datos no auditados, que refleja el consolidado Realia Business, S.A. como sociedad dominante (anterior consolidado de FCyC, S.A.)

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2025.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

(Miles de euros)

	2025	2024 (*)
Resultados antes de impuestos	151.887	113.157
Ajustes del resultado	(54.011)	33.224
a) Amortización del inmovilizado (Notas 8 y 9)	384	248
b) Otros ajustes del resultado	(54.395)	32.976
1. Variación de valor inversiones inmobiliarias (Nota 23.f)	(23.223)	(4.709)
2. Variación depreciación de existencias y provisiones de tráfico (Nota 23.i)	(52.598)	(25.078)
3. Ingresos financieros (Nota 23.g)	(2.377)	(2.509)
4. Gastos financieros (Nota 23.g)	30.248	41.050
5. Resultados entidades método de la participación	(6.937)	9.798
6. Otros	492	14.424
Cambios en el capital corriente	41.812	41.886
a) Existencias, deudores y otras cuentas a cobrar y otros activos corrientes (Notas 13 y 14)	17.839	18.713
b) Acreedores y otras cuentas a pagar y otros pasivos corrientes (Nota 20)	23.973	23.173
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	37.911	4.249
a) Cobro de dividendos (Nota 11)	52.456	23.743
b) Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	(14.545)	(19.494)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	177.599	192.516
Pago por inversiones:	(10.293)	(9.022)
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	-	(405)
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	(9.471)	(7.815)
c) Otros activos financieros	(822)	(802)
Cobros por desinversiones:	1.614	313
a) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	1	175
b) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias (Notas 8, 9 y 10)	1.473	-
c) Otros activos financieros (Nota 14.2)	140	138
Otros flujos de efectivo de actividades de inversión:	4.562	1.523
a) Cobros de intereses (Nota 14.2)	2.285	1.935
b) Otros cobros/pagos de actividades de inversión	2.277	(412)
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE INVERSIÓN	(4.117)	(7.186)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	(45.535)	105.735
a) Emisión	(616)	200.000
c) Adquisición (Nota 16)	(55.000)	(94.265)
d) Enajenación (Nota 16)	10.081	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:	(94.444)	(176.438)
a) Emisión	624.539	476.362
b) Devolución y amortización	(718.983)	(652.800)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio (Notas 3 y 17)	(1.864)	(11.043)
Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(25.996)	(35.001)
a) Pagos de intereses	(27.368)	(35.866)
b) Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación	1.372	865
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	(167.839)	(116.747)
EFECTO DE LAS VARIACIONES DEL TIPO DE CAMBIO Y OTROS	(8)	1
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	5.635	68.584
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	130.039	61.455
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	135.674	130.039

(*) Datos no auditados, que refleja el consolidado de Realia Business, S.A. como sociedad dominante (anterior consolidado de FCyC, S.A.)

Las Notas 1 a 30 descritas en los Estados Financieros Consolidados y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2025.

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

1) Actividad del Grupo Realia y operaciones societarias

a) Actividad del Grupo

Las Sociedades del Grupo y asociadas detalladas en los Anexos I y II, respectivamente, se dedican, fundamentalmente, a las actividades de promoción, arrendamiento de inmuebles y otros negocios inmobiliarios. Durante el ejercicio 2025, dichas actividades se han desarrollado en España, Rumanía, Croacia y Reino Unido.

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

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

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

b) Operaciones societarias en el ejercicio 2025

Con fecha de 23 de junio de 2025, las Juntas de accionistas de las sociedades Realia Business, S.A. y FCyC, S.A. aprobaron el proyecto de fusión por absorción inversa de Realia Business, S.A., como sociedad absorbente y FCyC, S.A. como sociedad absorbida. El Proyecto de Fusión había sido redactado y suscrito por la totalidad de los miembros de los órganos de administración de ambas compañías el 13 de mayo de 2025 y fue objeto de análisis y elaboración de un informe por la entidad independiente designada al efecto por el Registrador Mercantil competente. El informe elaborado fue presentado a las respectivas Juntas de las sociedades que se fusionaban.

Con fecha de 1 de julio de 2025 se otorgó ante el notario de Madrid D. Jaime Recarte Casanova, con el número 5.079 de orden de su protocolo, escritura de fusión. La escritura fue presentada el 2 de julio de 2025 para su inscripción en el Registro Mercantil, inscripción que se produjo el 2 de julio de 2025.

Como consecuencia de la fusión entre ambas compañías, FCyC, S.A. ha quedado disuelta y extinguida sin liquidación y el patrimonio de ésta se ha traspasado en bloque a la sociedad absorbente, Realia Business, S.A., que lo adquiere y asume íntegramente a título universal quedando subrogada en todos sus bienes, derechos y obligaciones.

En base a la realidad económica de la operación, se ha determinado que los activos y pasivos de sociedades FCyC (absorbida) y Realia Business, S.A. (absorbente) se deben registrar por su valor consolidado en los estados financieros consolidados del Grupo Realia al considerarse que se trata de una operación bajo control común y, por tanto, excluida del ámbito de aplicación de la NIIF 3 "Combinaciones de negocios" y que no procede realizarse revalorización alguna de los activos al no haberse realizado la operación frente a terceros.

2) Bases de presentación de los estados financieros consolidados

a) Bases de presentación

Los estados financieros consolidados del Grupo Realia Business (en adelante Grupo Realia) del ejercicio 2025, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el perímetro de consolidación del Grupo Realia (que se detallan en los Anexos I y II), son formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en su Consejo de Administración del 24 de febrero de 2026.

Estos estados financieros consolidados han sido formulados de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo Realia al 31 de diciembre de 2025 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros consolidados del Grupo del ejercicio 2025 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

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

Los estados financieros consolidados del Grupo correspondientes al ejercicio 2024, formulados de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), fueron aprobados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 23 de junio de 2025. Los estados financieros consolidados del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2025, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Socios o Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichos estados financieros serán aprobados sin ninguna modificación. Estos EEEF de 2024 no recogían el impacto de la fusión inversa aprobada en 2025 y que a efectos comparativos se recogen en las presentes cuentas consolidadas.

b) Moneda de valoración

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

c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En los estados financieros consolidados del Grupo correspondientes al ejercicio 2025 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas ratificadas posteriormente por sus Administradores para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

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

Para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo, se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo a 31 de diciembre de 2025 (Notas 4.c, 4.f, 10 y 13).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2025 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

d) Principios de consolidación

i) Sociedades dependientes

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

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

ii) Negocios en gestión conjunta

Durante los ejercicios 2025 y 2024 el Grupo ha desarrollado negocios de gestión conjunta mediante la participación en una comunidad de bienes que se han integrado en los estados financieros consolidados adjuntos en función del porcentaje de participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos derivados de las operaciones realizadas por las mismas, eliminando los saldos recíprocos en activos y pasivos, así como, los ingresos, gastos y resultados no realizados frente a terceros (Anexo III).

iii) Sociedades asociadas

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

iv) Operaciones entre empresas del Grupo

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

e) Diferencias de primera consolidación

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

f) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Realía (formado por Realía Business, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2025 y 2024 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

Como consecuencia de la citada fusión por absorción del 23 de junio de 2025 de Realía Business, S.A., como

sociedad absorbente y FCyC, S.A. como sociedad absorbida (Nota 1 b), el perímetro del Grupo ha variado por la incorporación de las siguientes sociedades dependientes de FCyC, S.A.: Jezzine Uno, S.L.U., Costa Verde Habitat, S.L.U., Hesperane, S.L.U.(en liquidación), Vela Borovica Konzern, D.O.O., FCC Real State UK, Metrovacesa, S.A., Las Palmeras de Garrucha, S.L., MDM-Teide, S.A.(en liquidación) y Teide-MDM Quadrat S.A.(en liquidación).

Durante el ejercicio 2024 no se produjo ninguna entrada al perímetro de consolidación del Grupo Realia.

Salidas del perímetro de consolidación

En el mes de junio de 2025 quedó inscrita la liquidación de la sociedad Hesperane, S.L.U., lo que produce su salida del perímetro de consolidación del Grupo Realia.

Durante el ejercicio 2024 no se ha producido ninguna salida del perímetro de consolidación del Grupo Realia.

Variaciones del perímetro de consolidación

Ejercicio 2025:

- En el mes de abril de 2025 el socio único realizó en Guillena Golf, S.A.U. una aportación dineraria por importe de 200 miles de euros, con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores. Esta operación no ha supuesto ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.
- Con fecha 14 de julio de 2025, la sociedad matriz del Grupo, Realia Business S.A., ha adquirido 1.872.000 acciones de la sociedad Planiges S.A. representativas del 12,6% del capital social. Tras esta adquisición el Grupo Realia es titular del 100% del capital social.

Ejercicio 2024:

- En los meses de marzo y noviembre de 2024 el socio único realizó en Guillena Golf, S.A.U. dos aportaciones dinerarias por importe de 250 miles de euros cada una de ellas, con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores. Estas operaciones no supusieron ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.
- En el ejercicio 2024 la empresa FCyC, S.A. (sociedad absorbida) realizó compras de acciones de Metrovacesa en el mercado por importe de 405 miles de euros, incrementando su participación directa desde el 21,191% a diciembre de 2023 hasta el 21,224% a diciembre de 2024.
- La salida de uno de los socios de la sociedad Las Palmeras de Garrucha, S.L., mediante la amortización de todas sus acciones y el reparto del capital entre el resto de los socios, supuso el incremento de la participación de FCyC, S.A. (sociedad absorbida) del 20% de 2023 al 25% de 2024 en esta sociedad. En el ejercicio 2024 se produce la reducción de capital en esta sociedad por importe de 700 miles de euros de la que FCyC, S.A. (sociedad absorbida) recibe 175 miles de euros. Esta operación supuso ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.

g) Fechas de cierre del ejercicio

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

h) Comparación de la información

La información contenida en los estados financieros consolidados correspondiente al ejercicio 2024 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

La fusión por absorción del 23 de junio de 2025 se trata de una combinación de negocios bajo control común y en consecuencia, se halla fuera del ámbito de aplicación de la NIIF 3 "Combinaciones de negocios" (NIIF 3.2.c). Al no existir una norma específica en relación a las combinaciones de negocios bajo control común, es

responsabilidad de los administradores desarrollar una política contable que refleje la sustancia económica de la operación. Teniendo en cuenta lo anterior y la obligación de aplicar políticas contables uniformes a operaciones de naturaleza similar, al existir el precedente de la reciente operación de escisión que dio origen al Grupo Inmocemento, se ha considerado que el tratamiento adecuado a aplicar es el mismo que se aplicó en la citada escisión, el denominado “pooling of interest” o método de los predecesores.

El método del “pooling of interest” establece que la operación se debe registrar como si ésta se hubiera realizado al principio del primer ejercicio que se presenta en los estados financieros. En este caso concreto el 1 de enero de 2024. Por tanto, a los efectos de comparar la información de 2025 con diciembre de 2024, se han elaborado estados financieros consolidados de la sociedad Realía Business S.A a 31 de diciembre de 2024 como si ambas entidades (Realía Business, S.A. y FCyC, S.A.) ya se hubiesen fusionado a dicha fecha.

La variación entre la información contenida en los estados financieros consolidados de 2024 del Grupo, aprobados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 23 de junio de 2025, y la contenida en esta memoria, se debe precisamente que los estados financieros de 2024 aquí formulados recogen los efectos de la fusión.

i) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2025 no se han producido cambios significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2024.

j) Corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros consolidados adjuntos no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en los estados financieros consolidados del ejercicio 2024.

3) Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2025 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	2025
Reserva legal	4.853
A compensar resultados negativos ejercicios anteriores	43.673
Total	48.526

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad Dominante no ha distribuido dividendos. En el ejercicio 2024 distribuyó un dividendo a cargo de reservas de libre disposición por importe de 0,05 euros por acción aprobado en la Junta General de Accionistas de 27 de junio de 2024, lo que supuso una salida de caja de 40.555 miles de euros.

4) Normas de valoración

En la elaboración de los estados financieros consolidados del Grupo Realía correspondientes al ejercicio 2025 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles

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

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

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

	Coeficientes de Amortización
Aplicaciones informáticas	33,33%

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

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

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

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

c) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

e) Arrendamientos

i) Grupo como arrendatario

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

- *Derechos de uso*

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

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

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

• *Pasivos por arrendamiento*

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

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

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

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

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

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

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

- ii) Grupo como arrendador operativo

Si el contrato no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, el arrendamiento se clasifica como operativo. El ingreso que genera el contrato se contabiliza linealmente durante el contrato y se incluye como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias en la medida que tiene una naturaleza operativa. Los costes directos que se incurren en la firma de un contrato de arrendamiento se incorporan como un mayor valor del activo arrendado y se amortizan durante el periodo de arrendamiento con el mismo criterio que los ingresos. Los pagos contingentes se reconocen como ingresos en el periodo que se devengan.

A fecha 31 de diciembre de 2025, al igual que a 31 de diciembre de 2024, la totalidad de los contratos de arrendamiento firmados por el Grupo se clasifican como arrendamientos operativos.

- iii) Permutas de activos

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

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

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

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

En los ejercicios 2025 y 2024 en el Grupo no se ha producido ninguna operación de permuta de activos.

f) Existencias

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

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

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

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

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

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

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

El valor en libros de las existencias del Grupo se ha corregido mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración al 31 de diciembre de 2025, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros.

Anualmente, el Grupo encarga a expertos independientes la determinación del valor razonable de las existencias aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales.

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

Mediante la aplicación del método de comparación, se obtienen, a través de un análisis del mercado inmobiliario basado en informaciones concretas, los datos comparables necesarios para aplicar como variables dentro del método residual dinámico. En la selección indicada se ha contrastado previamente los valores de aquellas variables que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplen las condiciones exigidas en la definición de valor razonables, como los que pudieran incluir elementos especulativos o que recojan condiciones particulares y propias de un agente específico y que estén alejadas de la realidad del mercado. Una vez definidas, determinadas y concretadas las variables a usar en el método residual dinámico; el valor del suelo a fecha presente día de hoy se calcula considerando los

flujos futuros asociados al desarrollo y promoción de dicho suelo, tanto cobros como pagos, en base hipótesis de precios de mercado (fundamentalmente en precios de venta y de construcción) y periodos de urbanización, construcción y comercialización conforme a las circunstancias propias de cada caso concreto.

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

g) Deudores comerciales

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

h) Anticipos de clientes

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

i) Activos financieros

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

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

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

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

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

- a) el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros y
- b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

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

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

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener activos financieros para cobrar flujos de efectivo contractuales.
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que

son únicamente pagos del principal e intereses sobre la cantidad del principal pendiente.

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

Cancelación

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

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

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

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

Deterioro de los activos financieros

El Grupo aplica el modelo simplificado de pérdida esperada para los activos financieros (cuentas a cobrar comerciales, los activos por contratos y las cuentas a cobrar por arrendamientos). Por lo tanto, el Grupo no hace un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una provisión para pérdidas basada en las pérdidas crediticias esperadas de por vida en cada fecha de reporte. El Grupo calcula la pérdida esperada considerando el riesgo o la probabilidad de que se produzca una pérdida crediticia atendiendo a la posibilidad de que esta se produzca y a la posibilidad de que no se produzca.

j) Pasivo financiero y Patrimonio Neto

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

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

Diferencias de conversión

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

- Capital y reservas que se han convertido a los tipos de cambio históricos.
- Las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias de las sociedades extranjeras, tanto dependientes como asociadas, que se han convertido aplicando los tipos de cambio medios del período.

- Para la conversión del resto de partidas de activos y pasivos se ha aplicado el tipo de cierre.

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

Instrumentos de capital

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

Préstamos bancarios

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

Acreedores comerciales

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

k) Instrumentos financieros derivados y de cobertura

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

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

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

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

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

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

Coberturas del valor razonable

Las coberturas del valor razonable son coberturas de la exposición del Grupo a los cambios del valor razonable

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

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

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

Cobertura de flujos de efectivo

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

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

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

l) Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones propias de la Sociedad Dominante se presentan minorando el Patrimonio Neto. A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante no tiene acciones en autocartera, ya que en noviembre de 2024 se efectuó la reducción de capital social de Realía Business, S.A. mediante la amortización del total de las acciones propias (9.176.469 acciones por un valor nominal de 0,24 euros), según lo aprobado en la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2024.

m) Provisiones

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

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

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

n) Indemnizaciones por despido

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

o) Planes de pensiones y obligaciones similares

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

p) Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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

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

Además de lo anterior:

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

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

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

La Ley 7/2024 de 20 de diciembre, amplió 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.

q) Régimen fiscal en España

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

El número del Grupo fiscal es el 135/07. En el ejercicio 2025 se han incorporado al Grupo Fiscal las sociedades Jezzine Uno, S.L.U. y Costa Verde Habitat, S.L.U. y en 2024, se incorporó la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000 S.L.U.

r) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes al efectivo

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

s) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

t) Costes por intereses

Los costes de financiación directamente imputables a la construcción de las inversiones inmobiliarias y

existencias del Grupo, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han activado gastos financieros en existencias.

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

u) Resultado de explotación

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

v) Estado de flujos de efectivo consolidado

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

w) Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

A fecha 31 de diciembre de 2025, al igual que a 31 de diciembre de 2024, el Grupo no tiene activos no corrientes mantenidos para la venta.

x) Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

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

El contravalor en euros de los activos y pasivos totales en moneda extranjera mantenidos por el Grupo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponden a las sociedades del Grupo: Realia Homes UK Ltd, MDM – Teide, S.A., Teide – MDM Quadrat, S.A. y Realia Contesti, S.R.L.

y) Activos y pasivos corrientes

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

	Miles de Euros	
	2025	2024
Existencias (Nota 13)	536.149	543.240
Total activos corrientes	536.149	543.240
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	18.164	21.881
Total pasivos corrientes	18.164	21.881

z) Costes repercutidos a inquilinos

El Grupo considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos, que en los ejercicios 2025 y 2024 han ascendido a 22.792 y 21.512 miles de euros, respectivamente, se encuentra registrada en el epígrafe “Otros ingresos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 23.b).

aa) Ventas de patrimonio inmobiliario

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

Durante el ejercicio 2025 se ha producido una venta de inversiones inmobiliarias de una parcela de la filial Valaise, S.A. por importe de 1.300 miles de euros coincidente con la última valoración del experto independiente y por tanto sin impacto en el epígrafe “Resultado variación valor inversiones inmobiliarias”. En el ejercicio 2024 no hubo movimientos de ventas de patrimonio inmobiliario.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 se ha registrado en el epígrafe “Resultado variación valor inversiones inmobiliarias” un importe positivo de 23.223 y 4.709 miles de euros, respectivamente, procedentes del cambio de valor razonable de los activos por la valoración realizada por un experto independiente.

5) Normas e interpretaciones contables

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio ha tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

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

6) Beneficio básico y diluido por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos

y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	2025	2024
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Dominante (miles de euros)	129.397	74.239
Número medio ponderado de acciones en circulación (Nota 16)	2.343.210.098	811.089.229
Beneficio básico por acción (euros)	0,055	0,092

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el beneficio diluido por acción es el mismo que el beneficio básico por acción, ya que no existen obligaciones o acciones que pudieran convertirse potencialmente en ordinarias.

7) Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

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

Segmentos principales de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Realía Business en vigor al cierre de los ejercicios 2025 y 2024; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En los ejercicios 2025 y 2024 el Grupo Realía centró sus actividades productivas en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

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

Segmentos secundarios – geográficos

Por otro lado, las actividades del Grupo se ubican fundamentalmente en España, aunque el Grupo Realía Business desarrolla una actividad incipiente en otros países (Rumanía, Croacia y Reino Unido).

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

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

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

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

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

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

Información de segmentos principales

	Miles de Euros							
	Promociones Inmobiliarias y Suelo		Patrimonio en Renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Ingresos:								
Cifra de negocios	178.296	177.500	123.183	118.550	-	-	301.479	296.050
Cifra de negocios entre segmentos	2.157	2.393	410	200	(2.567)	(2.593)	-	-
Otros ingresos de explotación (1)	2.118	1.993	23.231	21.793	-	-	25.349	23.786
Ot. Ingr. De explot. entre segmentos	25	2	141	142	(166)	(144)	-	-
Total ingresos	182.596	181.888	146.965	140.685	(2.733)	(2.737)	326.828	319.836
Resultados:								
Resultado de explotación (1)	38.287	48.928	111.311	107.859	-	-	149.598	156.787
Cambios de valor, deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado	-	-	23.223	4.709	-	-	23.223	4.709
Resultado financiero	(4.373)	(8.364)	(23.498)	(30.177)	-	-	(27.871)	(38.541)
Resultado de entidades valoradas método participación	3.083	(12.374)	3.854	2.576	-	-	6.937	(9.798)
Pérdidas netas por deterioro	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado antes de impuestos	36.997	28.190	114.890	84.967	-	-	151.887	113.157
Impuesto sobre Beneficios	6.635	(19.143)	(27.604)	(17.655)	-	-	(20.969)	(36.798)
Intereses minoritarios	-	5	1.521	2.115	-	-	1.521	2.120
Resultado de segmento	43.632	9.042	85.765	65.197	-	-	129.397	74.239

- (1) El epígrafe de "Otros ingresos de explotación" del segmento "Patrimonio en renta" incluyen la facturación por costes repercutidos a los inquilinos (véase Nota 4.2) y otros, dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 23.a se desglosa el importe neto de la cifra de negocios por situación geográfica. Las transacciones entre segmentos se efectúan a precios de mercado.

	Miles de Euros							
	Promociones Inmobiliarias y Suelo		Patrimonio en Renta		Ajustes de Consolidación		Total Grupo	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Otra información:								
Adiciones de activos fijos	86	52	8.426	6.704	-	-	8.512	6.756
Amortizaciones	(126)	(115)	(257)	(132)	-	-	(384)	(247)
Deterioros reconocidos en resultados:								
Inversiones Inmobiliarias	-	-	-	-	-	-	-	-
Existencias y otros activos	56.084	26.034	-	-	-	-	56.084	26.034
Estado de situación financiera:								
Activo-								
Activo por segmentos	1.615.901	1.507.533	2.273.418	2.221.589	(676.060)	(605.720)	3.213.259	3.123.402
Participaciones en empresas Asociadas	321.143	369.296	42.123	39.861	-	-	363.266	409.157
Activo total consolidado	1.937.044	1.876.829	2.315.541	2.261.450	(676.060)	(605.720)	3.576.525	3.532.559
Pasivo y Patrimonio Neto								
Patrimonio Neto por segmentos	1.508.409	1.453.108	1.298.082	1.213.952	(569.223)	(514.223)	2.237.642	2.152.837
Resto de pasivo por segmentos	428.635	423.721	1.017.459	1.047.498	(106.837)	(91.497)	1.338.883	1.379.722
Pasivo y Patrimonio Neto total consolidado	1.937.044	1.876.829	2.315.541	2.261.450	(676.060)	(605.720)	3.576.525	3.532.559

Información de segmentos secundarios

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

	Miles de Euros							
	Ingresos		Activos No Corrientes		Activos Totales		Adiciones a las Inversiones Inmobiliarias Inmovilizado Material y Activos Intangibles	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
España	326.773	319.791	2.621.945	2.637.947	3.549.523	3.520.188	8.512	6.758
Resto	55	45	176	234	27.002	12.371	-	-
	326.828	319.836	2.622.121	2.638.181	3.576.525	3.532.559	8.512	6.758

8) Activos intangibles

El movimiento habido durante los ejercicios 2025 y 2024 en las diferentes cuentas de activos intangibles ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
	Activos Intangibles
Coste:	
Saldos al 31 de diciembre de 2023	892
Adiciones	28
Bajas	(76)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	844
Adiciones	87
Bajas	(2)
Traspasos	40
Saldos al 31 de diciembre de 2025	969
Amortización acumulada:	
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(819)
Dotaciones	(33)
Bajas	76
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(776)
Dotaciones	(50)
Bajas	2
Traspasos	(1)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	(825)
Activo intangible neto:	
Saldos al 31 de diciembre de 2024	68
Saldos al 31 de diciembre de 2025	144

El saldo a 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponde fundamentalmente a aplicaciones informáticas.

Durante los ejercicios 2025 y 2024, el Grupo ha dotado gastos por amortización por activos intangibles por importes de 50 y 33 miles de euros, respectivamente, registrándolo en el epígrafe de "Dotación a la amortización", de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los elementos totalmente amortizados que siguen en uso al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascienden a un importe de 734 y 733 miles de euros respectivamente.

9) Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Construcciones Uso Propio, Planta y Equipo	Otro Inmovilizado	Total
Coste:			
Saldos al 31 de diciembre de 2023	629	3.811	4.440
Adiciones	16	88	104
Retiros	-	(134)	(134)
Traspasos y otros	9.951	-	9.951
Saldos al 31 de diciembre de 2024	10.596	3.765	14.361
Adiciones	1	74	75
Retiros	-	(724)	(724)
Traspasos y otros	-	1	1
Saldos al 31 de diciembre de 2025	10.597	3.116	13.713
Amortización acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(259)	(3.498)	(3.757)
Dotaciones	(132)	(81)	(213)
Retiros	-	134	134
Traspasos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(391)	(3.445)	(3.836)
Dotaciones	(228)	(79)	(307)
Retiros	-	680	680
Traspasos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025	(619)	(2.844)	(3.463)
Pérdidas por deterioro:			
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(52)	-	(52)
Reversiones	1	-	1
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(51)	-	(51)
Reversiones	2	-	2
Saldos al 31 de diciembre de 2025	(49)	-	(49)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2024	10.154	320	10.474
Saldos al 31 de diciembre de 2025	9.929	272	10.201

Dentro del epígrafe de “Construcciones de uso propio, planta y equipo” se incluyen principalmente las oficinas de Paseo de la Castellana, 216, Madrid, propiedad de Realía Patrimonio, donde actualmente se encuentra la sede de la mayoría de las empresas del Grupo, registradas por un valor de 9.951 miles de euros a 31 de diciembre de 2024. Desde el 12 de junio de 2024 la Sociedad dominante, así como las empresas del Grupo Realía, dejaron de utilizar las oficinas situadas Avenida Camino de Santiago 40 puesto que trasladaron su sede a Torre The Icon en Paseo de la Castellana, 216 (Madrid). En consecuencia, se produjo un cambio de uso del activo desde esa fecha, pasando a considerarse como como “uso propio”

El valor razonable de los activos, “Net Asset Value”, incluidos en el detalle de “Construcciones de uso propio, planta y equipo” del Grupo al 31 de diciembre de 2025 calculado en función de valoraciones realizadas por expertos independientes, valorador independiente no vinculado al Grupo, conforme a lo establecido en la Nota 4.c, asciende a 10.011 miles de euros (9.959 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Durante los ejercicios 2025 y 2024, el Grupo ha dotado gastos por amortización de inmovilizado material por importe de 307 y 214 miles de euros, respectivamente, de los cuales la totalidad han sido registrados en el epígrafe de “Dotación a la amortización”, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascienden a un importe de 2.129 y 2.786 miles de euros, respectivamente.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2025 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo no tiene compromisos firmes de adquisición o construcción de inmovilizaciones materiales.

10) Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Inmuebles para arrendamiento	Construcciones en curso y anticipos	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2023	2.081.985	6.193	2.088.178
Adiciones	723	5.903	6.626
Retiros	-	-	-
Traspasos (*)	(1.857)	(8.094)	(9.951)
Cambios de Valor Razonable	4.709	-	4.709
Saldo a 31 de diciembre de 2024	2.085.560	4.002	2.089.562
Adiciones	1.171	7.181	8.352
Retiros	(1.512)	(130)	(1.642)
Traspasos (*)	7.809	(6.828)	981
Cambios de Valor Razonable	23.223	-	23.223
Saldo a 31 de diciembre de 2025	2.116.251	4.225	2.120.476
Inversiones inmobiliarias:			
Saldos al 31 de diciembre de 2024	2.085.560	4.002	2.089.562
Saldos al 31 de diciembre de 2025	2.116.251	4.225	2.120.476

*El importe de los traspasos del ejercicio 2025, se corresponde a dos naves industriales clasificadas como existencias que se han reclasificado a inversiones inmobiliarias, respecto a 2024, corresponde al cambio a inmovilizado de "uso propio" de inversiones inmobiliarias que estaban registrados por un valor de 9.951 miles de euros por el traslado a Paseo de la Castellana, 216 de la sede del Grupo (Nota 9).

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe registrado en Cambios de Valor Razonable por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2025 ha supuesto un incremento de 23.223 miles de euros (un incremento de 4.709 miles de euros en 2024), de los cuales 7.888 miles de euros proceden de las inversiones inmobiliarias de Jezzine (1.936 miles de euros de variación de valor positiva en 2024) y 15.162 miles de euros del resto de sociedades del grupo con inversiones inmobiliarias (2.773 miles de euros de variación de valor positiva en 2024) recogida en el epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (ver nota 23 f).

Durante 2025 se ha consolidado el proceso iniciado en ejercicios anteriores destinado a impulsar inversiones en distintos inmuebles del Grupo Realía cuyo objetivo no es solo mejorar las instalaciones, la seguridad y el confort de los usuarios, sino también optimizar la eficiencia operativa mediante la reducción del consumo energético y del impacto medioambiental.

En 2025, la inversión total en los activos del Área de Patrimonio ascendió a 8.352 miles de euros, de los cuales 1.658 miles de euros (19,86%) se destinaron específicamente a iniciativas orientadas a mejorar la eficiencia de los inmuebles, minimizar su huella ambiental y reforzar el bienestar y la seguridad de las personas que trabajan en ellos.

En 2024, la inversión total fue de 6.626 miles de euros, de los que 704 miles de euros (un 10,62%) se dedicó a inversiones destinadas a mejorar la sostenibilidad de los inmuebles.

Durante el ejercicio 2025 se ha producido una baja de 1.469 miles de euros de inversiones inmobiliarias por, principalmente, la venta de una parcela de la filial Valaise, S.A. En 2024 no se produjo ningún retiro significativo.

a) Inmuebles para arrendamiento

Las adiciones y traspasos más significativas del ejercicio 2025 correspondían a las siguientes operaciones:

- La filial Realía Patrimonio, S.L.U. ha activado 836 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios. Del mismo modo, Realía Patrimonio, S.L.U. ha traspasado por las obras finalizadas un importe de 4.357 miles de euros de "Construcciones en curso" a "Inmuebles para arrendamiento".
- La filial Planiges, S.A. ha activado 333 miles de euros por obras de mejora y adecuación en varios edificios. Además, en proyectos iniciados en 2024 y finalizados en 2025 o realizados a lo largo de este último año, ha traspasado por las obras finalizadas un importe de 2.552 miles de euros de "Construcciones en curso"

a "Inmuebles para arrendamiento" y a "Otras Instalaciones".

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

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

b) **Construcciones en curso y anticipos**

Las principales adiciones y traspasos en el epígrafe de "Construcciones en curso y anticipos" del ejercicio 2025 y 2024 corresponden fundamentalmente a:

- Realía Patrimonio, S.L.U. ha activado en 2025 3.914 miles de euros en construcciones en curso (3.505 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). El importe de las inversiones en curso a inicio del año 2025 ascendía a 3.457 miles de euros y se ha traspasado a "Inmuebles para arrendamiento" un importe de 4.357 miles de euros por las obras finalizadas en el año. El importe de la inversión realizada por obras aún no finalizadas a cierre de 2025 asciende a 2.964 miles de euros.
- La filial Planigesá, S.A., ha activado en 2025 3.266 miles de euros (2.397 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) derivados de las obras de mejora y adecuación que está llevando a cabo en diversos edificios de su propiedad. El importe de las inversiones iniciadas y no finalizadas en 2024 ascendía a 545 miles de euros y se han traspasado en 2025 2.552 miles de euros por las obras finalizadas. El saldo de las inversiones iniciadas y no finalizadas a cierre de 2025 alcanza 1.259 miles de euros.

En los ejercicios 2025 y 2024 el Grupo no ha capitalizado intereses financieros asociados a inversiones en curso cuyo periodo de maduración es superior a doce meses.

Medición del valor razonable y sensibilidad

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

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina semestralmente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina semestralmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

La determinación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2025 y 2024, calculado en función de valoraciones realizadas por, valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 2.120.476 y 2.089.562 miles de euros respectivamente.

En la determinación del valor razonable del Grupo Realía debemos diferenciar entre la metodología aplicada a los activos que conforman las inversiones inmobiliarias de las sociedades Realía Business, Realía Patrimonio, Planigesá y Valaise; y la valoración de los activos que conforman las inversiones inmobiliarias de la sociedad Jezzine.

En el caso de las inversiones inmobiliarias de las sociedades del Grupo Realía (Realía Business, Realía Patrimonio, Planigesá y Valaise) la metodología utilizada por el valorador independiente para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se basan en los principios RICS que, fundamentalmente emplea el descuento de flujos de caja como método de valoración, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio y la duración de los mismos. Para los edificios con

superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Los criterios de valoración aplicados fueron los mismos a los utilizados en ejercicios anteriores.

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

El experto independiente aplica el método de descuento de flujo de caja sobre el 96,9% de los activos inmobiliarios.

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

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

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios de estas sociedades del Grupo Realia para el ejercicio 2025 han sido las siguientes:

	Renta media bruta actual	Exit Yield (1)	TIR (1)	ERV
Oficinas	23,4 €/m2/mes	5,2%	7,4%	21,6 €/m2/mes
Centros comerciales	11,6 €/m2/mes	6,4%	8,4%	10,7 €/m2/mes
Otros activos	3,1 €/m2/mes	5,7%	8,0%	2,6 €/m2/mes
Residencial	8,1 €/m2/mes	4,4%	6,4%	11,5 €/m2/mes

(1) Ponderada por valor de los activos

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios de estas sociedades del Grupo Realia para el ejercicio 2024 fueron las siguientes:

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

(1) Ponderada por valor de los activos

A continuación, se presenta un análisis de sensibilidad en relación a las principales variables que afectan a la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias de las sociedades del Grupo Realia señaladas

anteriormente.

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

	Miles de Euros			
	2025		2024	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(43.696)	(32.772)	(43.158)	(32.369)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	47.722	35.792	47.655	35.741

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

	Miles de Euros			
	2025		2024	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de un 10% del ERV	115.841	86.881	114.644	85.983
Disminución de un 10% del ERV	(115.195)	(86.396)	(112.381)	(84.286)

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

	Miles de Euros			
	2025		2024	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la TIR en un cuarto de punto	(27.670)	(20.753)	(27.255)	(20.441)
Disminución de la TIR en un cuarto de punto	28.190	21.143	27.610	20.708

En el caso de las inversiones inmobiliarias de Jezzine Uno, S.L.U., el contrato incluye un periodo de obtención de rentas asegurado, dado que existen cláusulas de rescisión anticipada sustanciales para compensar la pérdida de ingresos al arrendador en caso de que el arrendatario optase por rescindir el contrato, motivo por el cual se estima que no se producirá su resolución anticipada, hasta el ejercicio 2037, momento en que el arrendatario tiene la opción de recomprar a valor razonable. El método de valoración utilizado ha sido el de descuento de flujos de caja. El descuento de flujos de caja (“DFC”) es un método aceptado de forma general por los expertos en valoración tanto desde un punto de vista teórico como práctico, como el método que mejor incorpora al resultado de la valoración todos los factores que afectan al valor de un negocio, considerando la empresa como un auténtico proyecto de inversión.

Esta metodología tiene en cuenta el resultado de la actividad operativa, así como la política de inversiones y capital circulante para calcular la capacidad futura de generación de flujos de caja de los activos vinculados al negocio, que son descontados a la fecha de valoración para obtener el valor actual del negocio.

Para la determinación del valor razonable se han considerado la suma de los dos componentes siguientes:

- Flujos de caja estimados durante la duración del contrato hasta su finalización en el año 2037: Para su cálculo se ha estimado el importe de las rentas que se prevé obtener, incluyendo los gastos repercutibles al arrendatario según el contrato (IBI, gastos de comunidad y otras tasas), deduciendo los costes operativos incurridos para la administración de los inmuebles y los impuestos operativos correspondientes. Los flujos de caja obtenidos se actualizan en función de la inflación esperada.

- Valor de desinversión: Se ha estimado un valor de salida de la propiedad a la fecha de finalización del periodo de arrendamiento. En ese momento no es posible volver a aplicar una metodología de descuento de flujos de caja y resulta necesario calcular dicho valor de venta según una rentabilidad de salida (exit yield) basada en la renta de mercado que se ha previsto que podrían estar generando los inmuebles en el momento de su venta y que se puede capitalizar a perpetuidad. La renta de mercado en 2037 se ha determinado a partir de un análisis de la posible renta de mercado de los locales, asumiendo que la misma variará anualmente hasta el año 2037 de acuerdo con las tasas de inflación anuales previstas a futuro. A efectos de determinar la renta neta capitalizable a perpetuidad se ha deducido el importe total de los gastos asociados a los activos previsto en el año 2037 (ya no repercutibles en un contexto de venta en el mercado). Así mismo se ha supuesto la necesidad de acometer inversiones menores para la adecuación de los activos de cara a su venta en el mercado, estimando además los costes de comercialización y tributos locales que se incurrirían en su venta. Al importe de plusvalía así obtenido se le ha deducido el correspondiente efecto impositivo.

Las variables clave utilizadas en la valoración anterior son las siguientes:

- Importe de las rentas netas durante el contrato de arrendamiento calculados como se ha explicado anteriormente.
- Tasa de descuento: la tasa de descuento aplicada para calcular los valores presentes de los flujos de caja y del valor de desinversión de la cartera de inmuebles, se corresponde con una TIR (desapalancada) que refleja el retorno que se prevé que un comprador potencial esperaría obtener de un producto de inversión con un perfil de riesgo similar. En este sentido, la TIR utilizada está determinada a fecha de valoración a partir del tipo de interés de los bonos a largo plazo más una prima de riesgo que representa el incremento de rentabilidad adicional exigible en función del riesgo inherente a la cartera de inmuebles de la sociedad.
- Exit yield: Tasa de rentabilidad exigida al finalizar el contrato de arrendamiento por la venta de los activos.

El importe de las variables clave utilizadas en la valoración de los activos inmobiliarios de Jezzone Uno, S.L.U. en cada ejercicio es el siguiente:

2025	Renta media bruta actual	Exit Yield	TIR	ERV
Locales comerciales	27,7 €/m2/mes	8,00%	8,30%	22,3 €/m2/mes

2024	Renta media bruta actual	Exit Yield	TIR	ERV
Locales comerciales	27,0 €/m2/mes	8,00%	8,30%	21,1 €/m2/mes

Por su parte, en el caso de las inversiones inmobiliarias de Jezzone Uno, S.L.U., a continuación, se facilita el análisis de sensibilidad de las principales variables que afectan a su valoración.

El impacto de una variación en la tasa de descuento (TIR) utilizado para determinar el valor actual tanto de las rentas del contrato, como por su valor de desinversión sería el siguiente:

	Miles de Euros			
	2025		2024	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la TIR en un cuarto de punto	(11.357)	(8.518)	(11.707)	(8.780)
Disminución de la TIR en un cuarto de punto	11.650	8.738	12.026	9.020

El impacto de una variación en el exit yield exigida sería el siguiente:

	Miles de Euros			
	2025		2024	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	(6.268)	(4.701)	(5.592)	(4.194)
Disminución de la tasa de rentabilidad en un cuarto de punto	6.672	5.004	5.952	4.464

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

	Miles de Euros			
	2025		2024	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento de un 10% del ERV	22.148	16.611	19.793	14.845
Disminución de un 10% del ERV	(22.148)	(16.611)	(19.793)	(14.845)

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

Tipo de Activo	Miles de Euros	
	2025	2024
Oficinas Grupo Realia	4.404	(12.638)
Locales Jezzine	7.888	1.936
Centros comerciales	5.091	1.929
Otros activos	660	294
Residencial	5.180	13.188
	23.223	4.709

El Informe de valoración realizado por un experto independiente, para todas las inversiones inmobiliarias a excepción de los locales de Jezzine, cumple con la definición de valor de mercado sin albergar ninguna hipótesis ni condición ni advertencia especial relevante. Dicho experto independiente es el valorador regular de la cartera de propiedades del Grupo, y sigue un plan activo de valoración, con visitas cada tres años, salvo en las nuevas adquisiciones o la realización de inversiones significativas en los activos ya existentes. Las valoraciones de los ejercicios 2025 y 2024 se han realizado en base a las rentas contractuales y sus actualizaciones.

c) Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

	2025
Valoraciones a valor razonable recurrentes	
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>	
Oficinas	1.111.240
Locales Jezzine	596.065
Centros Comerciales	287.931
Otros activos	31.340
Residenciales (1)	93.900
Total activos valorados a valor razonable	2.120.476

	2024
Valoraciones a valor razonable recurrentes	
<i>Inversiones Inmobiliarias</i>	
Oficinas	1.102.042
Locales Jezzine	588.177
Centros Comerciales	282.694
Otros activos	27.849
Residenciales (1)	88.800
Total activos valorados a valor razonable	2.089.562

Durante el ejercicio 2025, ni el 2024, no se produjeron traspasos de activos entre los diferentes niveles.

d) Ubicación, grado de ocupación y usos

Todas las inversiones inmobiliarias se encuentran ubicadas en territorio español, y el grado de ocupación de las mismas al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 desglosado por sociedad es el siguiente:

	2025	2024
Sociedad	% Ocupación	
Realia	92,6	90,9
Jezzine Uno	100,0	100,0

La ubicación y grado de ocupación de los inmuebles destinados a alquiler del Grupo Realia (excepto Jezzine) por zonas geográficas es el siguiente:

	M² Alquilables S/R (3)		% Ocupación (3)	
	2025	2024	2025	2024
Madrid (1)	282.853	282.853	93,16	91,51
Barcelona	32.325	32.325	83,10	80,17
Logroño	40.544	40.544	100,00	100,00
Sevilla (2)	8.735	8.735	97,29	93,79
Guadalajara	32.440	32.440	89,32	88,87
Murcia	16.946	16.946	87,42	81,50
	413.843	413.843	92,60	90,88

(1) Incluye tres activos residenciales en explotación.

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

(3) No incluye m2 alquilables de la sociedad consolidada por el método de la participación As Cancelas S XXI.

(4) No incluye dos naves industriales incorporadas a inversiones inmobiliaria al cierre del ejercicio alquiladas al 100% y con una superficie alquilable de 3.148 m2

La ubicación y grado de ocupación de los inmuebles destinados a alquiler de Jezzine Uno, S.L.U. por zonas geográficas es el siguiente:

	M² Alquilables S/R (3)		% Ocupación	
	2025	2024	2025	2024
Gerona	5.417	5.417	100,00	100,00
Barcelona	79.719	79.719	100,00	100,00
Lerida	8.565	8.565	100,00	100,00
Tarragona	6.417	6.417	100,00	100,00
Madrid	10.883	10.883	100,00	100,00
Valencia	3.437	3.437	100,00	100,00
Baleares	4.448	4.448	100,00	100,00
Zaragoza	3.658	3.658	100,00	100,00
Resto	24.845	24.845	100,00	100,00
	147.389	147.389	100,00	100,00

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

	M² Alquilables S/R		% Usos	
	2025	2024	2025	2024
Oficinas	224.749	224.749	40,05	40,05
Locales Jezzine	147.389	147.389	26,26	26,26
Comercial	111.588	111.588	19,88	19,88
Residencial (2)	35.095	35.095	6,25	6,25
Otros (1)	42.411	42.411	7,56	7,56
	561.232	561.232	100,00	100,00

- (1) No incluye el campo de Golf de Guillena.
(2) Incorporación de dos nuevos activos en explotación
(3) No incluye dos naves industriales incorporadas a inversiones inmobiliaria al cierre del ejercicio alquiladas al 100% y con una superficie alquilable de 3.148 m2

Los ingresos derivados de rentas de alquileres, incluyendo los gastos repercutidos, provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron en 2025 y 2024 a 146.419 y 140.491 miles de euros (véanse Notas 23.a y 23.b) y los gastos de explotación operativos directamente relacionados con la actividad ascendieron a 30.820 y 29.088 miles de euros.

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

	Miles de Euros			
	Valor Razonable		Préstamo dispuesto	
	2025	2024	2025	2024
Realia Patrimonio, S.L.U.	813.531	805.479	397.648	411.753
Total inversiones con carga hipotecaria	813.531	805.479	397.648	411.753

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

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen activos inmobiliarios con restricciones a la titularidad.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo no tenía compromisos firmes de adquisición de inversiones inmobiliarias. En el desarrollo de sus actividades el Grupo ha formalizado compromisos de construcción en capex que a 31 de diciembre de 2025 estaban pendientes por importe de 1.770 miles de euros (2.238 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

11) Inversiones en empresas asociadas

El epígrafe Inversiones en empresas asociadas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 presenta el siguiente detalle, por sociedad:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Metrovacesa, S.A.	320.204	368.231
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	42.123	39.861
Las Palmeras de Garrucha, S.L.	763	852
Empresas asociadas	363.090	408.944
MDM-Teide, S.A. (en liquidación)	152	185
Teide-MDM Quadrat, S.A. (en liquidación)	24	28
Negocios conjuntos	176	213
Total	363.266	409.157

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de las inversiones inmobiliarias de las sociedades integradas por el método de la participación a su porcentaje de participación de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por el experto independiente (véase Nota 10). Al 31 de diciembre de 2025, la valoración de las inversiones inmobiliarias en As Cancelas S XXI, integrada por el método de la participación, al 50% asciende a 52.000 miles de euros (50.600 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho valor se ha visto recogido en el valor de la participación del Grupo. Respecto a Metrovacesa S.A., la valoración de la participación se realiza partiendo del porcentaje que posee en el patrimonio neto (incluye la valoración a mercado de las inversiones inmobiliarias, pero no de las existencias), incrementado por las plusvalías vivas, netas de efecto impositivo, de las existencias del año que se comenzó la consolidación por el método de la participación.

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

	As Cancelas Siglo XXI, S.L.	Las Palmeras de Garrucha, S.L.	Metrovacesa, S.A.	MDM-Teide, S.A.	Teide-MDM Quadrat, S.A.	Total
Saldos a 31 de diciembre de 2023	38.815	828	402.120	176	31	441.970
Dividendos	(1.530)	-	(22.160)	-	-	(23.690)
Traspasos y otros	-	32	630	11	2	675
Resultados del ejercicio (Nota 23.e)	2.576	(8)	(12.359)	(2)	(5)	(9.798)
Saldos a 31 de diciembre de 2024	39.861	852	368.231	185	28	409.157
Dividendos	(1.592)	-	(50.864)	-	-	(52.456)
Traspasos y otros	-	-	(336)	(33)	(3)	(372)
Resultados del ejercicio (Nota 23.e)	3.854	(89)	3.173	-	(1)	6.937
Saldos a 31 de diciembre de 2025	42.123	763	320.204	152	24	363.266

En el ejercicio 2025, Realia ha recibido 50.864 miles de euros en concepto de dividendo realizado con cargo a prima de emisión de la sociedad Metrovacesa (22.160 miles de euros en 2024). La sociedad As Cancelas Siglo XXI, S.A., ha repartido en el ejercicio 2025 dividendos a su accionista Realia Patrimonio, S.L.U., por importe de 1.592 miles de euros (1.530 miles de euros a 31 de diciembre 2024).

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

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el desglose de activos, pasivos y principales cifras de la cuenta de pérdidas y ganancias de las empresas asociadas, a su porcentaje de participación en el Grupo es el siguiente:

A cierre del ejercicio 2025:

	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Las Palmeras de Garrucha, S.L. (25%)	Metrovacesa, S.A. (21,241%) (1)	MDM-Teide, S.A. (50,00%)	Teide-MDM Quadrat, S.A. (50,00%)
Estado de situación financiera:					
Activos no corrientes	52.861	-	81.499	-	-
Activos corrientes	898	916	398.119	190	488
Total Activo	53.759	916	479.618	190	488
Patrimonio Neto	42.123	849	300.382	178	29
Pasivos no corrientes	6.825	-	68.476	-	-
Pasivos corrientes	4.811	67	110.760	12	459
Total Pasivo	53.759	916	479.618	190	488
Cuenta de pérdidas y ganancias:					
Ingresos	5.277	-	150.484	-	-
Resultado de explotación	3.934	(4)	19.003	(1)	(1)
Resultado antes de impuestos	5.138	(4)	15.407	(1)	(1)
Resultado del ejercicio	3.854	(4)	12.077	(1)	(1)

(1) Los datos del Grupo Metrovacesa no incluyen la valoración de sus activos netos a valor razonable realizada en el Grupo Realia.

A cierre del ejercicio 2024:

	As Cancelas Siglo XXI, S.L. (50,00%)	Las Palmeras de Garrucha, S.L. (20%)	Metrovacesa, S.A. (21,259%) (1)	MDM-Teide, S.A. (50,00%)	Teide-MDM Quadrat, S.A. (50,00%)
Estado de situación financiera:					
Activos no corrientes	51.422	-	82.503	-	-
Activos corrientes	832	919	430.586	360	520
Total Activo	52.254	919	513.089	360	520
Patrimonio Neto	39.861	852	339.480	194	34
Pasivos no corrientes	6.142	-	65.888	-	-
Pasivos corrientes	6.251	67	107.721	166	486
Total Pasivo	52.254	919	513.089	360	520
Cuenta de pérdidas y ganancias:					
Ingresos	6.883	-	138.982	-	-
Resultado de explotación	3.709	(7)	10.811	(2)	(5)
Resultado antes de impuestos	3.434	(7)	5.201	(2)	(5)
Resultado del ejercicio	2.576	(7)	3.377	(2)	(5)

(1) Los datos del Grupo Metrovacesa no incluyen la valoración de sus activos netos a valor razonable realizada en el Grupo Realia

12) Negocios de gestión conjunta

En determinadas ocasiones, la actividad se realiza mediante la agrupación con una o varias empresas en régimen de Unión Temporal de Empresas y Comunidades de Bienes en las que el Grupo FCyC ejerce el control juntamente con otros socios ajenos al grupo. Estos negocios se han consolidado en función del porcentaje de participación, tal como se indica en la Nota 2.d.

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

Las principales magnitudes, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, de las Operaciones conjuntas (incluidas en el Anexo IV), que se integran afectados de su % de participación en los estados financieros consolidados del Grupo, son las que se relacionan a continuación:

	Miles de euros a 31/12/25		
	UTE F C Y C – HARRI IPARRA 50,00 %	UTE SAGUNTO PARCELA M17-3 50,00 %	RESIDENCIAL TURO DEL MAR, CB 50,00 %
Importe neto de la cifra de negocios	121	-	-
Resultado de Explotación	92	30	-
Activos no corrientes	17	-	-
Existencias	4.262	1.827	68
Tesorería	391	3	8
Activos corrientes-resto	-	8	-
Pasivos corrientes - financieros	4.525	1.806	42
Pasivos corrientes - resto	13	1	32

	Miles de euros a 31/12/24		
	UTE F C Y C – HARRI IPARRA 50,00 %	UTE SAGUNTO PARCELA M17-3 50,00 %	RESIDENCIAL TURO DEL MAR, CB 50,00 %
Importe neto de la cifra de negocios	121	-	151
Resultado de Explotación	73	(48)	(2)
Activos no corrientes	17	-	-
Existencias	4.262	1.794	68
Tesorería	322	-	16
Activos corrientes-resto	-	8	1
Pasivos corrientes - financieros	4.475	1.848	44
Pasivos corrientes - resto	13	1	40

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 las sociedades del Grupo no han adquirido compromisos de adquisición de activos inmobiliarios para aportar a los negocios de gestión conjunta. Igualmente, no existen compromisos de adquisición de activos inmobiliarios formalizados directamente por los negocios de gestión conjunta durante el mismo periodo.

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

En el Anexo IV se relacionan las Uniones temporales de Empresas y Comunidades de Bienes indicando el porcentaje de participación en resultados.

13) Existencias

La composición de los saldos del epígrafe de existencias al 31 de diciembre de 2025 y 2024, mayoritariamente de uso residencial, es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2025			2024		
	Coste	Deterioro	Neto	Coste	Deterioro	Neto
Terrenos y solares	908.637	(458.698)	449.939	978.293	(499.405)	478.888
Materiales diversos	10	-	10	11	-	11
Obras en curso de construcción de ciclo corto	156.977	(5.185)	151.792	175.727	(56.419)	119.308
Obras en curso de construcción de ciclo largo	134.156	(47.946)	86.210	95.077	(30.725)	64.352
Edificios construidos	116.927	(26.190)	90.737	72.633	(6.811)	65.822
Anticipos a proveedores	2.851	-	2.851	1.756	-	1.756
	1.319.558	(538.019)	781.539	1.323.497	(593.360)	730.137

El valor de mercado de las existencias del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 874.442 y 800.216 miles de euros, respectivamente. Como consecuencia de dicha valoración a mercado y a las aplicaciones por venta, el Grupo ha registrado una reversión neta por importe de 54.582 miles de euros (reversión neta de 26.034 miles de euros en el ejercicio 2024) (Nota 23.i).

Anualmente, el Grupo encarga a expertos independientes la determinación del valor razonable de las existencias a 31 de diciembre aplicando la metodología RICS a la cartera de activos residenciales.

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

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

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

Las hipótesis clave consideradas para realizar las valoraciones son:

- 1) Plazos temporales que afectan a la obtención de licencias y comienzo de obras de urbanización y/o construcción.
- 2) Rango de ventas: que afectan tanto a una horquilla de precios de venta, como al porcentaje y plazo de comercialización, y venta real y efectiva de los diferentes inmuebles
- 3) Tasas de descuento de los flujos de caja generados que recogen el riesgo y el valor del dinero en el tiempo
- 4) La evaluación se basa en el precio de reventa del activo al final del periodo, incluyendo el riesgo de salida y bonificaciones.

Se ha analizado asimismo la incidencia sobre el valor de la cartera de existencias tomando diferentes muestras de ellas, para comprobar la fluctuación del valor de las mismas, en función de las siguientes hipótesis:

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

El resultado del análisis de sensibilidad para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Valor existencias muestra (miles de euros)	Fluctuación tipo Actualización		Fluctuación de Precio Productos Finales	
	-1%	+1%	-5%	+5%
629.134	31.666	(20.059)		
753.157			(81.863)	91.649

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 en los epígrafes de existencias, sin considerar los deterioros, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso de Ciclo Corto	Promociones en Curso de Ciclo Largo	Edificios Construidos	Elementos Incorporables	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2023	1.044.459	74.784	167.812	50.793	12	1.337.860
Diferencias de conversión	196	-	-	-	-	196
Adiciones	5.744	84.359	27.319	-	8	117.430
Bajas	(13.459)	-	-	(120.277)	(9)	(133.745)
Trasposos	(58.647)	16.584	(100.054)	142.117	-	-
Trasposos de inmovilizado material	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	978.293	175.727	95.077	72.633	11	1.321.741
Diferencias de conversión	(264)	-	(17)	-	-	(281)
Adiciones	35.335	51.153	90.323	14	10	176.835
Bajas	(25.609)	-	(229)	(154.162)	(11)	(180.011)
Trasposos	(79.118)	(69.903)	(50.998)	200.019	-	-
Trasposos a inversiones inmobiliarias	-	-	-	(1.577)	-	(1.577)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	908.637	156.977	134.156	116.927	10	1.316.707

a) Terrenos y solares y Promociones en curso

Ejercicio 2025

En relación con las adiciones por importe de 176.835 miles de euros, los principales movimientos son los siguientes:

- Terrenos y solares: La práctica totalidad de las adiciones se corresponde principalmente con adquisiciones de parcelas ubicadas en Teatinos (Málaga) por importe de 18.071 miles de euros y en el Reino Unido por valor de 15.334 miles de euros.
- Promociones en curso: Trabajos de ejecución de obra en promociones en curso en Tres Cantos (Madrid) por un importe de 64.919 miles de euros, Badalona (Barcelona) por importe de 4.818 miles de euros, Sant Joan Despí (Barcelona) por valor de 16.396 miles de euros, Málaga 3.595 miles de euros, Valencia 1.122 miles de euros, y Valdemoro por un importe de 9.350 miles de euros.

En relación con las bajas por importe de 180.011 miles de euros (antes de considerar los deterioros aplicados), los principales movimientos son los siguientes:

- Terrenos y solares: Las bajas registradas corresponden a la venta de diferentes terrenos ubicados en el municipio de Tres Cantos (Madrid) por valor de 626 miles de euros, San Mateo de Gállego (Zaragoza) por un importe de 24.472 miles de euros, Ayamonte (Huelva) y El Quiñón (Toledo) por un valor de 446 miles de euros.
- Inmuebles terminados: Las bajas registradas se corresponden fundamentalmente, con la venta de activos ubicados en Tres Cantos (Madrid) por un importe de 37.947 miles de euros, Madrid capital (Arroyo Fresno) por 21.510 miles de euros, Sevilla, Alcalá de Henares (Madrid) por un importe de 28.891 miles de euros, Sabadell (Barcelona) por 5.829 miles de euros, Badalona (Barcelona) por un importe de 54.330 miles de euros y Guillena (Sevilla) por un importe de 2.051 miles de euros.

Respecto a los trasposos por importe de 1.577 miles de euros, corresponden a la reclasificación como inversiones inmobiliarias, de las naves industriales de Bedia (Vizcaya) y de la Nave de Colmenar Viejo (Madrid)

Ejercicio 2024

En relación con las adiciones por importe de 117.430 miles de euros, los principales movimientos son los siguientes:

- Terrenos y solares: La práctica totalidad de las adiciones se corresponde principalmente con adquisiciones de parcelas ubicadas en Tres Cantos, en El Molar y en Valdemoro, todas ellas en Madrid.
- Productos en curso: Trabajos de ejecución de obra en promociones en curso en Tres Cantos (Madrid), Arroyo Fresno (Madrid), Badalona (Barcelona), Valencia, Guillena (Sevilla), Alcalá de Henares (Madrid) y las Palmas de Gran Canaria.

En relación con las bajas (antes de considerar los deterioros aplicados), los principales movimientos son los siguientes:

- Terrenos y solares: Se corresponden, fundamentalmente con la venta a terceros de parcelas situadas en Tres Cantos (Madrid).
- Edificios construidos: Las bajas registradas se corresponden, fundamentalmente, con la venta de activos ubicados en Tres Cantos (Madrid), Sevilla, Vitoria, Sabadell (Barcelona), Barcelona capital y Madrid capital (Ensanche, Valdebebas y Arroyo Fresno).

Las diferencias de conversión por importe negativo de 281 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (positivo de 196 miles de euros en 2024) se corresponden al cambio de moneda en la valoración de los terrenos de Realia Homes UK y Realia Contesti.

b) **Anticipos a proveedores**

El detalle del epígrafe de “Anticipos a proveedores” a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Anticipos a proveedores y subcontratistas	2.285	1.190
Costa Verde Habitat, S.L.	24	24
Realia Business, S.A.	2.261	1.166
Anticipos a proveedores suelo	566	566
Realia Business, S.A.	20	20
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.U	546	546
Total anticipos a proveedores	2.851	1.756

Los anticipos a proveedores de los ejercicios 2025 y 2024 corresponden al suelo sito en el Molar, así como a los depósitos efectuados para el ejercicio del derecho de retracto sobre parcelas en Tres Cantos.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han capitalizado gastos financieros. Los gastos financieros que se encuentran capitalizados en existencias son:

	Miles de Euros			
	31.12.2025		31.12.2024	
	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados	Intereses Capitalizados en el Ejercicio	Intereses Capitalizados Acumulados
Terrenos y solares	-	5.734	-	5.734
Obras en curso de construcción de ciclo largo	-	964	-	1.163
Obras en curso de construcción de ciclo corto	-	198	-	-
Edificios construidos	-	30	-	228
Total	-	6.926	-	7.125

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

Al 31 de diciembre de 2025 existen activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable asciende a 4.325 miles de euros, y que sirven de garantía hipotecaria de los préstamos suscritos en Realia Patrimonio, S.L.U. con el “sindicado” por importe de 2.408 miles de euros (véase Nota 19). Al 31 de diciembre de 2024 existían activos incluidos en el epígrafe de existencias, cuyo valor neto contable ascendía a 4.454 miles de

euros, y que servían de garantía hipotecaria de los préstamos suscritos en Realía Patrimonio, S.L.U. con el “sindicado” por importe de 2.493 miles de euros (véase Nota 19).

c) **Deterioros de existencias**

Los movimientos que han afectado a los deterioros de las existencias en los ejercicios 2025 y 2024 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Saldo inicial	(593.360)	(619.393)
Dotaciones/aplicaciones netas terrenos (Nota 23.i)	24.850	16.459
Aplicaciones/reversiones netas promoción en curso y terminados (Nota 23.i)	29.732	9.574
Variaciones por diferencias de conversión	204	-
Traspasos	555	-
Saldo final	(538.019)	(593.360)

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

14) **Otros activos**

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

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

	Miles de Euros	
	2025	2024
Clientes	7.549	6.868
Clientes impagados	857	884
Clientes de dudoso cobro	524	515
Deterioro de clientes	(842)	(844)
Deudores diversos	1.540	1.442
Deterioros de deudores	(838)	(695)
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 21)	2.591	1.154
Activos por impuestos corrientes (Nota 21)	14.680	8.496
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	26.061	17.820

El saldo de “Clientes” al cierre del ejercicio 2025 corresponde principalmente a facturas pendientes de emitir por las sociedades patrimoniales, principalmente en concepto de linealización de las carencias y bonificaciones de los contratos de alquiler por importe de 5.247 miles de euros (5.785 miles de euros en el ejercicio 2024), de acuerdo al tratamiento contable en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIIF 16 / NIC 17).

El saldo de clientes impagados y de dudoso cobro ha ascendido al cierre del ejercicio a 1.381 miles de euros, frente a 1.399 miles de euros del cierre de 2024. El Grupo provisiona los riesgos derivados de la insolvencia de sus clientes una vez deducidas las garantías que posee. Al cierre del ejercicio, el importe de las provisiones por riesgos de insolvencia de clientes asciende a 842 miles de euros (844 miles de euros a cierre de 2024).

El epígrafe “Activos por impuesto corriente” recoge a 31 de diciembre de 2025 la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio por importe de 5.668 miles de euros de Realía y 8.325 miles de euros procedentes de 2024 (3.028 miles de euros de Realía y 5.297 miles de euros de FCyC). Durante el ejercicio 2025 se ha cobrado 175 miles de euros de la diputación foral de Alava y adicionalmente a la fecha de formulación de estas cuentas

3.028 miles de euros del impuesto sobre sociedades de Realia del 2024. También se recoge en este epígrafe el crédito con la administración tributaria inglesa de Realia Home UK por importe de 687 miles de euros.

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

14.2 Activos financieros no corrientes y corrientes

Los epígrafes “Activos financieros no corrientes” y “Activos financieros corrientes” según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2025		2024	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Créditos	-	3.653	-	8.557
Activos por derivados financieros (Nota 19)	2.458	-	-	-
Otros activos financieros ajenos al grupo	15.831	1.567	15.130	2.531
Total otros activos financieros	18.289	5.220	15.130	11.088

Respecto a los otros activos financieros no corrientes ajenos al grupo incluyen principalmente las fianzas recibidas de los clientes de arrendamiento del Grupo Realia y que son depositadas en organismo oficiales por un importe de 15.831 miles de euros (15.130 miles de euros en 2024). Así como el importe de 2.458 miles de euros por la valoración positiva realizada por un experto independiente de los derivados financieros contratados por el grupo.

Los activos financieros corrientes por “Créditos” reflejan un saldo al cierre de 2025 que corresponde principalmente al préstamo concedido por la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U. a su filial As Cancelas Siglo XXI, S.L., por importe de 3.650 miles de euros (4.951 miles de euros al cierre de 2024) y ha sido prorrogado de forma expresa hasta el 31 de enero de 2027 a la fecha de formulación de estas cuentas anuales. A 31 de diciembre de 2024 también se incluían créditos por efecto impositivo de FCyC S.A. del ejercicio con la matriz del grupo fiscal anterior (FCC, S.A.) por importe de 3.606 miles de euros.

La partida de otros activos financieros corrientes tiene a 31 de diciembre de 2025 un saldo de 1.567 miles de euros (2.531 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) que corresponde principalmente a las cantidades depositadas en el juzgado por sentencias judiciales de litigios del grupo Realia por importe de 705 miles de euros.

La totalidad de los créditos concedidos devengan intereses de mercado.

14.3 Otros activos corrientes

Dentro del epígrafe “Otros activos corrientes” se recogen los gastos anticipados generados en la actividad que ascienden a 5.910 y 5.294 miles de euros en los ejercicios 2025 y 2024, respectivamente. .

15) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Miles de Euros	
	2025	2024
Otros activos líquidos equivalentes	249	269
Tesorería y cuentas corrientes	135.425	129.770
Total efectivo y otros activos líquidos equivalentes	135.674	130.039

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

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, de acuerdo al contrato de préstamo “sindicado” de Realia Patrimonio S.L.U , las cuentas corrientes de esta sociedad se encuentran pignoradas. Los saldos de las cuentas pignoradas a 31 de

diciembre de 2025 y 2024 ascienden a 1.580 y 3.846 miles de euros respectivamente.

El saldo recogido en tesorería corresponde a saldos en cuenta corriente al 31 de diciembre de 2025 y 2024 que, en general, no tienen restricciones en cuanto a su disponibilidad, exceptuando cuentas bancarias vinculadas a diferentes promociones de viviendas que están en curso de edificación. Se trata de cuentas donde se recogen las cantidades totales entregadas por los compradores, a cuenta de la futura compra de viviendas. Los importes entregados por los compradores se garantizan, en cumplimiento de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, modificada por la Ley 20/2015, de 14 de julio, haciéndoseles entrega de un aval o seguro por esas cantidades depositadas. El importe de esas cuentas sólo puede ser utilizado para efectuar pagos directamente relacionados con la promoción y han de ser autorizados por la compañía aseguradora o emisora del aval.

Los otros activos líquidos equivalentes corresponden a intereses devengados y no cobrados por la remuneración de las cuentas corrientes (78 miles de euros) y a depósitos a corto plazo con vencimiento inferior a 3 meses (171 miles de euros) en entidades de crédito. Todos estos activos son considerados inversiones muy líquidas, fácilmente convertibles en importes de efectivo en euros y que están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en su valor.

16) Patrimonio Neto

Capital Social

A 31 de diciembre de 2025 el capital social de Realia Business asciende a 362.301 miles de euros (194.661 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), compuesto por 1.509.588.251 acciones (811.089.229 acciones en diciembre de 2024) todas ellas al portador de 0,24 euros el valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Esta ampliación de capital como se comenta en la nota 1 está motivada por el acuerdo, con fecha 23 de junio de 2025, de la Junta General de Accionistas de las sociedades Realia Business, S.A y FCyC, S.A que aprobaron la fusión por absorción inversa, siendo Realia Business, S.A. la sociedad absorbente y FCyC, S.A. la sociedad absorbida.

Como consecuencia de la fusión, los accionistas de FCyC, S.A. se han integrado en el capital social de Realia Business, S.A., recibiendo un número de acciones en proporción a su respectiva participación en el capital social de FCyC, S.A. y sobre la base del tipo de canje que ha sido acordado para la Fusión: 19,916 acciones de Realia Business, S.A. de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas por cada (1) acción de FCyC, S.A. de 1 euro de valor nominal cada una (sin compensación complementaria en efectivo). Considerando el número total de acciones de FCyC, S.A. (66.180.434 acciones, de 1 € de valor nominal cada una), el número de acciones de Realia Business, S.A. emitidas para atender el canje de la Fusión asciende a la cantidad de 698.499.022 acciones ordinarias de 0,24 € de valor nominal, lo que representa un aumento de capital por un importe nominal total de 167.640 miles de euros junto con una prima de emisión de 536.548 miles de euros (siendo por tanto el importe efectivo total de 704.188 miles de euros).

Este canje se ha efectuado, por un lado, con la entrega de 9,362 acciones ordinarias ya existentes de la sociedad cuya titularidad era de FCyC, S.A. y por otro lado 10,554 acciones ordinarias de nueva emisión.

La ampliación de capital efectuada ha sido de 698.499.022 acciones de valor nominal 0,24 euros y una prima de emisión de 0,768 euros por acción.

La adjudicación de las nuevas acciones emitidas, de acuerdo con lo previsto en el art. 50 del RDLME y conforme al libro registro de acciones nominativas de FCyC, S.A. en la fecha del otorgamiento de la escritura de fusión, así como la renuncia de fracciones de Inmocementos, se ha concretado en:

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| - Inmocemento, S. A. | 559.017.872 nuevas acciones |
| - Soinmob Inmobiliaria Española, S.A | 139.481.150 nuevas acciones |

Anteriormente a la fusión, en el mes de mayo de 2025, FCyC,S.A. (absorbida en la fusión por Realia Business, S.A.) vendió una participación de la sociedad Realia Business, S.A. representativa del 1,23% del capital social a Finver Inversiones 2000, S.L.U. por un importe de 10.081 miles de euros, pasando a ostentar FCyC, S.A. una participación del 76,39% tras la venta. Esta operación se ha reflejado en el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado como una operación con valores propios.

Los accionistas más representativos a 31 de diciembre de 2025, según las participaciones declaradas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, CNMV) son los siguientes:

	Nº de acciones	% Participación
Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U.	319.738.692	21,18%
Inmocemento, S.A	1.054.873.739	69,88%
Finver Inversiones 2020, S.L.U.	85.060.632	5,63%
Resto	49.915.188	3,31%
Total	1.509.588.251	100,00%

El principal accionista del Grupo Realia es Inmocemento S.A., y se integra en el Grupo Control Empresarial de Capitales, S.A. de CV que ostenta un porcentaje total del 72,79% según comunicación realizada a CNMV.

Al cierre de 2024 los accionistas más representativos eran los siguientes:

Accionistas	Nº de acciones	% Participación
Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U.	90.536.012	11,16%
FC y C, S.A. (filial 80,03% Inmocemento, S.A.)*	629.567.397	77,62%
Finver Inversiones 2020, S.L.U.	41.060.632	5,06%
Resto	49.425.188	6,16%
	811.089.229	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.

En base al acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el pasado día 27 de junio de 2024, el Consejo de Administración acordó, 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 en autocartera, de 0,24 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicho acuerdo supuso 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 quedó 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.

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 suponían 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 realizó otras compras de acciones de Realia que, junto al efecto de la reducción de capital mediante la amortización de las acciones en autocartera, incrementaron su participación directa de control de Realia hasta el 77,62%.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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 2025 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 0,98 y 1,00 euros por acción, respectivamente (1,00 y 1,00 euros por acción, respectivamente a 31 de diciembre de 2024).

Prima de emisión

El texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite, expresamente, la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de su saldo para otros fines. El importe de la prima de emisión asciende a 1.065.040 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (528.492 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Reservas de la Sociedad Dominante

Reserva legal

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

Al cierre del ejercicio 2025, la reserva legal asciende a 33.020 miles de euros (31.988 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), no encontrándose totalmente constituida.

Otras reservas

El desglose de otras reservas es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Reservas especiales	43.876	43.876
Reservas voluntarias	173.402	174.018
Reserva por capital amortizado	2.202	2.202
Reserva por fusión – ajuste proforma	26.277	705.917
Total	245.757	926.013

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

La Reserva por Capital Amortizado por importe de 2.202 miles de euros se constituyó en la reducción de capital de 14 de noviembre de 2024, mediante la amortización de acciones propias aprobada en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2024.

En la elaboración de los estados financieros proforma de 2024, se incluyó dentro del epígrafe “reservas de fusión” el importe de 705.917 miles de euros para reflejar el importe de la futura ampliación de capital con prima de emisión realizada en junio de 2025 por importe de 740.187 miles euros. Como resultado de la ampliación de capital se ha producido unas reservas de fusión por importe de 26.277 miles de euros.

Adicionalmente, existen “Resultados negativos de ejercicios anteriores” por importe negativo de 381.556 miles de euros (390.849 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Reserva en sociedades consolidadas

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

	Miles de Euros	
	2025	2024
Realía Business, S.A. y ajustes de consolidación	2.935	4.973
Planigesá, S.A.	169.142	159.258
Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.U.	13.396	14.057
Realía Contesti, S.R.L.	1.720	1.722
Realía Patrimonio, S.L.U.	345.405	332.606
Valaise, S.L.U.	24.625	13.257
Costa Verde Habitat, S.L.	609	641
Jezzine Uno, S.L.U.	85.289	50.923
Realía Homes UK Ltd	(1.417)	(206)
Heresane, S.L.U.	-	(1)
Vela Borovica Koncern, d.o.o.	(4.213)	(8.707)
Total integración global	637.491	568.523
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	16.093	15.109

Metrovacesa, S.A.	129.943	142.638
Las Palmeras de Garrucha, S.L.	162	170
MDM-Teide, S.A.	(187)	(293)
Teide-MDM Quadrat, S.A.	(194)	(189)
Total método de la participación	145.817	157.435
Total	783.308	725.958

Se incluye en 2025 y 2024 dentro de las reservas en sociedades consolidadas el importe de 730.952 y 680.492 miles de euros, respectivamente y sin incluir al Grupo Metrovacesa, por la revalorización de inversiones inmobiliarias utilizando el modelo del valor razonable en lugar de hacerlo por el modelo del coste.

El impacto de la fusión por absorción del 23 de junio de 2025 de Realía Business, S.A., como sociedad absorbente y FCyC, S.A. como sociedad absorbida en el patrimonio neto del Grupo supuso una disminución de 663 miles de euros, siendo el efecto en las reservas de sociedades consolidadas una disminución de 1.890 miles de euros.

El 14 de julio de 2025, la sociedad matriz del Grupo, Realía Business S.A., adquirió 1.872.000 acciones de la sociedad Planigesa S.A. representativas del 12,6% del capital social. El impacto de esta operación en el patrimonio neto del Grupo supuso un aumento de 7.917 miles de euros en reservas de la dominante y una reducción de 63.147 miles de euros en minoritarios.

Acciones propias

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

En la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2024 se aprobó reducir el capital social de Realía Business, S.A. (la "Sociedad") en un importe nominal máximo de 2.203 miles de 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 efectuó en el mes de noviembre de 2024 mediante la amortización del total de las acciones propias que la Sociedad tenía en autocartera (9.176.469 acciones), no quedando acciones en autocartera al cierre del ejercicio 2024 ni durante 2025 se han adquirido acción alguna para autocartera. Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 no hay acciones en autocartera.

17) Intereses minoritarios

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

	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2023	62.853
Distribución de dividendos	(1.926)
Resultado del ejercicio 2024	2.120
Otros movimientos	818
Saldo al 31 de diciembre de 2024	63.865
Variaciones % participación (Nota 2.f)	(63.147)
Distribución de dividendos	(1.865)
Resultado del ejercicio 2025	1.521
Saldo al 31 de diciembre de 2025	374

La compra de la sociedad Realía Business, S.A. de acciones representativas del 12,6% del capital social de la sociedad Planigesa, S.A. ha supuesto la salida del Grupo de los minoritarios de Planigesa, provocando una disminución en este epígrafe de 63.147 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, los "Intereses minoritarios", por sociedad, son los siguientes:

	Miles de euros	
	2025	2024
Planigesa, S.A. (Nota 2.f)	-	63.492
Servicios Índice, S.A. (Nota 2.f)	374	373
Saldo final	374	63.865

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

	Sociedad	Porcentaje de Participación	
		2025	2024
Cesualdo Inversiones, S.L.U.	Planigesa, S.A.	-	12,33%

18) Provisiones

Provisiones no corrientes

El movimiento habido en las cuentas de provisiones no corrientes en los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Actas y litigios fiscales	Garantías	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2023	-	4.647	21.752	26.399
Dotaciones	6.749	229	9.159	16.137
Aplicaciones	-	-	(499)	(499)
Traspasos y otros	-	(152)	-	(152)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	6.749	4.724	30.412	41.885
Dotaciones	496	422	659	1.577
Aplicaciones	(755)	-	(264)	(1.019)
Traspasos y otros	-	4.452	-	4.452
Saldo al 31 de diciembre de 2025	6.490	9.598	30.807	46.895

Durante el ejercicio 2025 se han dotado provisiones por importe de 1.577 miles de euros (16.137 miles de euros en el ejercicio 2024), y se han aplicado por un valor de 1.019 miles de euros (499 miles de euros en el ejercicio 2024). Los movimientos habidos durante 2025 se desglosan en los siguientes riesgos:

- **Actas y litigios fiscales:** Se han dotado 496 miles de euros por las BINs aplicadas por FCYC en el Impuesto sobre Sociedades de 2024, y que se encuentran dentro del conjunto de BINs que han sido desestimadas por Hacienda en el proceso de Inspección que sigue el organismo Público contra el Grupo FCC por el Impuesto sobre Sociedades de varios ejercicios. La aplicación de 755 miles de euros corresponde al Impuesto sobre Sociedades que Realia Homes UK ha registrado en el ejercicio, como consecuencia de su salida del grupo fiscal de Mediambiente en U.K. El saldo de provisiones por actas y litigios en 2024 era de 6.749 miles de euros.
- **Garantías:** El importe registrado como “Garantías” corresponde a la estimación realizada por el Grupo para poder hacer frente en cualquier momento a responsabilidades derivadas por defecto de calidad, vicios ocultos o reparaciones extraordinarias u otras contingencias de los inmuebles entregados, terminados y pendientes de venta, que pudieran acaecer durante el período máximo de responsabilidad del promotor (diez años). En 2025 se ha dotado provisión por importe de 422 miles de euros por esos conceptos y se han traspasado provisiones desde el corto plazo al largo plazo por un importe de 4.452 miles de euros, que cubrían el mismo riesgo descrito anteriormente. En 2024 el saldo de las provisiones por este concepto ascendía a 4.724 miles de euros.
- **Otras Provisiones:** Se han dotado 659 miles de euros y revertido 264 miles de euros en Realia Business, S.A. para poder responder de incumplimientos en diferentes procesos de urbanización de varias parcelas, así como de la pérdida de edificabilidad en alguna parcela de Tres Cantos. A su vez, en el Grupo Realia dentro de este concepto

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. En el ejercicio 2024 el saldo de las provisiones por este concepto era de 30.807 miles de euros.

Provisiones corrientes

A 31 de diciembre de 2025 las provisiones corrientes incluyen, fundamentalmente, provisiones por garantías al corto plazo por importe de 425 miles de euros. A 31 de diciembre de 2024 las provisiones corrientes ascendían a 4.007 miles de euros.

Durante el ejercicio 2025 se han traspasado provisiones por importe de 4.452 miles de euros desde el corto plazo al largo plazo, que corresponden 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

19) Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo mantiene saldos con entidades de crédito y otros pasivos financieros con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2025	2024
No corrientes:		
Deudas con entidades de crédito	406.949	287.917
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito (Gastos de formalización)	410.368 (3.419)	288.500 (583)
Otros pasivos financieros no corrientes	173.730	27.167
Deudas con empresas del grupo	149.433	4.267
Crédito Inmocemento	130.000	-
Intereses crédito Inmocemento	10	-
Otras deudas con empresas del grupo	19.423	4.267
Fianzas y depósitos recibido no corrientes, terceros	24.297	22.900
Activos por derivados no corrientes	(2.458)	-
Corrientes:		
Deudas con entidades de crédito	281.404	637.894
Préstamos y otras deudas con entidades de crédito (Gastos de formalización)	278.187 (390)	635.246 (878)
(Ajustes de valoración NIIF 9)	-	(688)
Intereses corrientes de deudas con entidades de crédito	3.587	4.214
Intereses corrientes por derivados	20	-
Pasivos por derivados corrientes	158	-
Otros pasivos financieros corrientes	5.145	10.894
Intereses corrientes de deudas con empresas del grupo	10	-
Otras deudas con empresas del grupo y asociadas	951	5.645
Proveedores de inmovilizado	3.276	4.154
Fianzas y depósitos recibidos corrientes, terceros	517	522
Otros	391	573
Total deuda financiera (incluye derivados)	864.928	963.872

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las deudas con entidades de crédito y de otros pasivos financieros de créditos con empresa del grupo clasificadas por su naturaleza tienen la siguiente composición:

Naturaleza	Miles de Euros			
	2025		2024	
	Límite	Dispuesto	Límite	Límite
Personal y otras garantías	468.500	418.500	539.500	509.500
Sindicado Patrimonio	400.055	400.055	414.246	414.246
Gastos de formalización y ajustes valoración NIIF 9	(3.809)	(3.809)	(2.149)	(2.149)
Intereses de deudas corrientes	3.617	3.617	4.214	4.214
Endeudamiento financiero bruto	868.363	818.363	955.811	925.811
Derivados	(2.300)	(2.300)	-	-
Total endeudamiento financiero	866.063	816.063	955.811	925.811

Atendiendo a la naturaleza del endeudamiento, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle es el siguiente:

Préstamos y Créditos Corrientes y No Corrientes	Miles de Euros	
	2025	2024
Sindicado Patrimonio	400.055	414.246
Préstamo y crédito bilateral con entidades de crédito	288.500	509.500
Préstamos y otras deudas con empresas del grupo	130.000	-
Gastos de formalización y ajustes valoración NIIF 9	(3.809)	(2.149)
Intereses	3.607	4.214
Intereses con empresas del grupo	10	-
Derivados	(2.300)	-
Total	816.063	925.811

El vencimiento del endeudamiento es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
2025 (*)	-	635.246
2026	278.187	263.500
2027	156.155	12.500
2028	26.596	12.500
2029	357.617	-
Intereses (2024)	3.617	4.214
Gastos formalización y ajustes valoración NIIF 9	(3.809)	(2.149)
Derivados	(2.300)	-
	816.063	925.811

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

A 31 de diciembre de 2025 el saldo de los gastos de formalización de deudas pendientes de devengo asciende a 3.809 miles de euros (2.149 miles de euros al cierre de 2024), este saldo de 2024 incluía 688 miles de euros por los ajustes de valoración derivados de la aplicación de la NIIF 9 de la novación de abril de 2020 del préstamo sindicado de Realia Patrimonio, S.L.U. y 1.461 de gastos de formalización de las sociedades Realia Patrimonio, Planigesa y Jezzine SLU, esta última, por la incorporación de esta sociedad con motivo de la fusión inversa.

Durante el ejercicio 2025, se han generado 4.320 miles de euros de gastos de formalización como consecuencia de la novación del préstamo sindicado de Realia Patrimonio y se han llevado a resultados 2.660 miles de euros

Estos gastos se presentaron al 31 de diciembre de 2025 y 2024 minorando el saldo en pasivos financieros corrientes y no corrientes de "Deudas con entidades de crédito" del estado de situación financiera adjunto.

Deudas con entidades de crédito

Préstamo sindicado

Con fecha 27 de abril de 2017, se contrató un préstamo sindicado con varias entidades, donde CaixaBank es el banco agente, por un importe total de 582.000 miles de euros y cuyo vencimiento se estableció en Abril de 2024,

posteriormente y mediante novación de 27 de abril de 2020 el vencimiento se prorrogó hasta el 27 de abril de 2025.

Con fecha 16 de enero de 2025, Realia Patrimonio subscribió una novación modificativa no extintiva del citado préstamo prorrogando el vencimiento hasta el 26 de octubre de 2029 y renegociando a precios de mercado una modificación del margen aplicable al tipo de referencia para el cálculo de los intereses y ratificando las garantías actuales. Como consecuencia de esta novación, el tipo de interés aplicable es el Euribor más un margen de mercado, manteniéndose el resto de las condiciones del préstamo.

Durante 2025 la sociedad Realia Patrimonio realizó una amortización anticipada obligatoria parcial en concepto de Barrido de Caja por importe de 2.192 miles de euros (12.601 miles de euros en 2024) y una amortización ordinaria de 11.999 miles de euros (13.647 miles de euros en 2024). A 31 de diciembre de 2025 el saldo pendiente del citado préstamo sindicado es de 400.055 miles de euros (414.246 miles de euros a 2024), que no incluyen los gastos de formalización derivados de la concesión del préstamo pendiente de devengo por importe de 3.528 miles de euros (830 miles de euros a diciembre de 2024) e intereses devengados por importe de 2.877 miles de euros (3.201 miles de euros a diciembre de 2024).

Durante la vigencia de la financiación, la Sociedad debe cumplir diversas ratios relativos a coberturas del servicio a la deuda (RCSD igual o superior a 1,10x) y a niveles de endeudamiento neto con relación al GAV de los activos inmobiliarios ("Loan to Value" o LTV inferior al 60%). A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad cumple con los covenants establecidos en el contrato de crédito. Igualmente, la Sociedad deberá destinar anualmente a la amortización anticipada un importe equivalente al 50% del flujo de caja excedentario, tal como se define en el contrato de financiación.

Como garantías de la financiación sindicada, se constituyeron garantías hipotecarias sobre inversiones inmobiliarias y sobre determinados terrenos clasificados en el epígrafe de existencias, como establecen las Notas 10 y 13, así como prenda de los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento, contratos de seguros, préstamos intragrupo suscritos y dividendos recibidos por Realia Patrimonio, S.L.U. y prenda sobre determinado número de acciones de Planiges, S.A. y As Cancelas Siglo XXI, S.L.

Adicionalmente, la Sociedad ha firmado en 2025 contratos de permuta financiera de interés (IRS), por el 75% del saldo vivo del préstamo para reducir el riesgo de variación de tipos de interés y su impacto en los flujos de efectivo asociado a la financiación cubierta, la sociedad tiene registrados 1.725 miles de euros en el epígrafe ajustes por valoración incluido en el patrimonio neto, de acuerdo a la valoración del derivado a valor razonable realizada por un experto independiente. El periodo de vigencia de dicho instrumento de cobertura era hasta el 26 de octubre de 2029 siendo el notional pendiente del mismo a 31 de diciembre de 2025 de 300.863 miles de euros.

Préstamos bilaterales

Con fecha 19 de septiembre de 2024, la sociedad FCyC, S.A. formalizó un préstamo con Caixabank por un importe máximo de 200.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a tres meses, más un diferencial de mercado y cuyo vencimiento final es el 19 de septiembre de 2025, el destino de este préstamo era atender necesidades corporativas.

Al cierre del ejercicio 2024 el saldo del citado préstamo ascendió a 200.000 miles de euros más 233 miles de euros de intereses devengados y no pagados.

Con motivo de la fusión inversa se incorporó al balance de Realia Business, S.A. el importe de principal de este préstamo más los intereses devengados a 31 de diciembre de 2024. A lo largo del ejercicio 2025 este préstamo ha ido devengando intereses por importe de 4.355 miles de euros hasta julio de 2025, fecha en la que Realia Business S.A. amortiza la totalidad del préstamo y liquida los intereses devengados por importe total de 204.588 miles de euros.

La sociedad Planiges, S.A. tiene a 31 de diciembre de 2025 concedidos una póliza de crédito y préstamos con un límite que asciende a 37.500 miles de euros (60.000 miles de euros a 2024). Durante el ejercicio 2025, vencieron dos créditos por importe de 30.000 miles de euros y se novó uno de ellos por 10.000 miles de euros, los préstamos han sido amortizados en 2.500 miles de euros según su calendario ordinario de amortización. A cierre del ejercicio 2025 el crédito se encuentra sin disponer y los préstamos se encuentran dispuestos en su totalidad, es decir, 27.500 miles de euros (30.000 miles de euros a cierre de ejercicio 2024). Durante el año 2026 vencen 2.500 miles de euros y el resto a largo plazo.

La sociedad Jezzine Uno, S.L.U. formalizó un contrato de préstamo con fecha 19 de octubre de 2021, por importe de nominal 335.000 miles de euros, que contempla vencimientos parciales y vencimiento final 19 de octubre de 2026. El tipo de interés aplicable a este préstamo es un tipo fijo de mercado.

A 31 de diciembre de 2025 el saldo contractual de este préstamo es de 261.000 miles de euros (279.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), los intereses devengados ascienden a 633 miles de euros (659 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Información sobre coberturas

A 31 de diciembre de 2025, Realía Patrimonio, S.L.U. tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestos sus flujos de efectivo futuros. El detalle en el ejercicio 2025 de los instrumentos derivados contratados, así como su desglose de vencimiento de los valores nominales se presenta a continuación:

Miles de euros	Valoración	Nocionales	Vencimientos nominales			
			2026	2027	2028	2029
I.R.S	2.280	300.863	9.911	10.241	10.572	270.139

El nominal de la permuta financiera se reduce de forma similar al principal del préstamo sindicado formalizado en el ejercicio 2025.

Durante 2025 la imputación como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio del importe de los derivados de cobertura de flujos de efectivo ha sido de 92 miles de euros para el ejercicio.

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

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

- a) De cobertura eficaz, siempre que se cumplan los requisitos de eficacia de la cobertura siguientes:
- Existe una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura.
 - El riesgo de crédito no ejerce un efecto dominante sobre los cambios de valor resultantes de esa relación económica.
 - La ratio de cobertura de la relación de cobertura es la misma que la resultante de la cantidad de la partida cubierta que la entidad realmente cubre y la cantidad del instrumento de cobertura que la entidad realmente utiliza para cubrir dicha cantidad de la partida cubierta. No obstante, esa designación no debe reflejar un desequilibrio entre las ponderaciones de la partida cubierta y del instrumento de cobertura que genere una ineficacia de cobertura (independientemente de que esté reconocida o no) que pueda dar lugar a un resultado contable contrario a la finalidad de la contabilidad de coberturas.
- b) De cobertura ineficaz, en cuyo caso, el efecto de la variación de los derivados designados como ineficaces o especulativos se recoge en el resultado del ejercicio.

El importe reconocido en el Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2025 era positivo por importe de 1.725 miles de euros netos de impuestos, no reconociendo importe alguno en 2024. Durante el ejercicio 2025 se ha traspasado a la cuenta de pérdidas y ganancias un importe negativo de 92 miles de euros por efecto de la cobertura del tipo de interés (3.412 miles de euros en 2024).

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

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivo idénticos.
- Nivel 2: variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo

o pasivo, directamente, es decir, como precios o indirectamente, es decir, derivadas de los precios.

- Nivel 3: variables que no estén basadas en datos de mercado observables (variables no observables)

Miles de Euros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Valor Razonable de derivados de cobertura	-	2.280	-	2.280
	-	2.280	-	2.280

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se produjeron transferencias entre niveles de jerarquía de valor razonable.

19.1 Cambios en pasivos provenientes de actividades de financiación

En el siguiente cuadro se resumen la variación de los flujos de efectivos del endeudamiento financiero bruto durante los ejercicios 2025 y 2024:

	31 de diciembre de 2024	Estado de Flujos Efectivo		Otros	31 de diciembre de 2025
		Emisión	Devolución		
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	287.917	396.968	(9.107)	(268.829)	406.949
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	633.680	81.486	(708.857)	271.488	277.797
Deudas con empresas del grupo a largo plazo	4.189	145.227	-	(69)	149.347
Deudas con empresas del grupo y asoc a corto plazo	973	6	-25	(8)	946
Deudas con empresas fuera grupo a largo plazo	-	46	-	(46)	-
Deudas con empresas fuera grupo a corto plazo	558	806	-994	6	376
Cob/Pag x instr pas. Financ - EFE	927.317	624.539	(718.983)	2.542	835.415
Intereses deudas ent. Cdto a corto plazo	4.214	2.795	(37)	(3.365)	3.607
Intereses deudas con emp. gpo a corto plazo	-	10	-	-	10
Deudas con empresas del grupo a largo plazo	(4.189)	(15.227)	-	69	(19.347)
Deudas con empresas del grupo y asoc a corto plazo	(973)	(6)	25	8	(946)
Deudas con empresas fuera grupo a corto plazo	(558)	(806)	994	-6	(376)
Endeudamiento financiero bruto	925.811	611.305	(718.001)	(752)	818.363
Activos por derivados a largo plazo	-	46	-	(2.504)	(2.458)
Derivados a corto plazo	-	-	(138)	296	158
Total Endeudamiento financiero	925.811	611.351	(718.139)	(2.960)	816.063

	31 de diciembre de 2023	Estado de Flujos Efectivo		Otros	31 de diciembre de 2024
		Emisión	Devolución		
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	687.778	27.495	-	-427.356	287.917
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	80.110	270.814	(149.095)	431.851	633.680
Deudas con empresas del grupo a largo plazo	3.996	1	-	192	4.189
Deudas con empresas del grupo y asoc a corto plazo	326.701	176.782	(502.510)	-	973
Deudas con empresas fuera grupo a corto plazo	483	1.270	(1.195)	-	558
Cob/Pag x instr pas. Financ - EFE	1.099.068	476.362	-652.800	4.687	927.317
Intereses deudas ent. Cdto a corto plazo	4.953	4.729	(973)	(4.495)	4.214
Intereses deudas con emp. gpo a corto plazo	1.628	8.802	(9.693)	(737)	-
Deudas con empresas del grupo a largo plazo	(3.996)	(1)	-	(192)	(4.189)
Deudas con empresas del grupo y asoc a corto plazo	(957)	-	11	(27)	(973)
Deudas con empresas fuera grupo a corto plazo	(483)	(1.270)	1.195	-	(558)
Endeudamiento financiero bruto	1.100.213	488.622	(662.260)	(764)	925.811
Derivados a corto plazo	(5.252)	5.347	-	(95)	-
Total Endeudamiento financiero	1.094.961	493.969	(662.260)	(859)	925.811

La columna "Otros" incluye el efecto de la reclasificación entre no corriente y corriente debido al paso del

tiempo, a la valoración de los derivados y el efecto de los intereses devengados pendientes de pago por préstamos y créditos.

19.2 Valores razonables de instrumentos financieros

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

	Miles de euros			
	Valor contable		Valor razonable	
	2025	2024	2025	2024
• Activos financieros (Nota 14.2)				
Créditos y otros activos no corrientes	15.831	15.130	15.831	15.130
Créditos y otros activos corrientes	5.220	11.088	5.220	11.088
Derivados	2.458	-	2.458	-
	23.509	26.218	23.509	26.218
• Pasivos financieros (Nota 19)				
Deudas con entidades de crédito	688.354	925.811	688.354	925.811
Deudas con terceros	178.875	38.061	178.875	38.061
Derivados	158	-	158	-
	867.387	963.872	867.387	963.872

La Dirección estima que el efectivo y los depósitos a corto plazo, las cuentas a cobrar, las cuentas a pagar y otros pasivos corrientes tienen un valor razonable muy próximo a su valor contable debido en gran parte a los vencimientos a corto plazo de los mismos.

19.3 Otros pasivos financieros no corrientes

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes	24.297	22.900
Fianzas y depósitos recibidos no corrientes emp. grupo	87	77
Deudas con empresas del grupo	149.346	4.190
	173.730	27.167

En la partida "Deudas con empresas del grupo" a 31 de diciembre de 2025 se recoge el crédito concedido por la sociedad matriz Inmocemento en julio de 2025 por un importe máximo de 170.000 miles de euros, devengando un interés referenciado a Euribor a tres meses, más un diferencial de mercado y cuyo vencimiento actual es el 22 de enero de 2027, , el destino de este préstamo es atender necesidades corporativas. Durante el ejercicio 2025 se han dispuesto 130.000 miles de euros del citado crédito siendo este su saldo a final de ejercicio y quedando al cierre un saldo de intereses devengados pendiente de pago por 10 miles de euros.

Adicionalmente, en "Deudas con empresas del grupo" se incluye una deuda financiera entre la filial Realia Homes UK y FCC Recycling UK por importe de 19.347 miles de euros (3.981 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) correspondiente a la adquisición de unos terrenos a una empresa del grupo que estaban destinados a "landfills" y comprados con el objetivo de realizar gestiones y desarrollos inmobiliarios.

En la partida de Fianzas y depósitos recibidos no corrientes se incluyen las fianzas y depósitos recibidos, en su mayor parte, por contratos de arrendamiento del grupo Realia (como más significativos Realia Patrimonio, S.L.U. 9.521 miles de euros, Planigesca, S.A. 7.812 miles de euros y Jezzine Uno 5.807 miles de euros).

19.4 Otros pasivos financieros corrientes

El importe más representativo recogido en esta partida a 31 de diciembre de 2025 se corresponde con deuda con proveedores de inmovilizado por importe de 3.276 miles de euros (4.154 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). A 31 de diciembre de 2024 se recogía además la deuda que por efecto impositivo mantenía FCyC (ahora Realia Business) con su matriz Inmocemento por 4.673 miles de euros.

20) Otros pasivos

a) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Proveedores empresas vinculadas	14.159	16.955
Proveedores por compra de suelo:		
Sin instrumento de pago	634	3.170
Proveedores – Resto	36.755	26.125
Anticipos de clientes promoción (Nota 4.h)	82.727	46.853
Acreedores empresas vinculadas	2.864	400
Acreedores y personal	8.303	9.734
Hacienda pública acreedora (Nota 21)	11.332	8.509
	156.774	111.746

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

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

b) Periodo medio de pago a proveedores

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

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	50	56
Ratio de operaciones pagadas	53	61
Ratio de operaciones pendientes de pago	28	34
	Miles de euros	
Total pagos realizados	195.232	72.293
Total pagos pendientes	33.420	17.903

	2025	2024
Total pagos realizados en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	134.203	59.377
	Ratio	Ratio
	69	82
Número total de facturas pagadas en el período	15.940	10.046
Número de facturas pagadas en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	12.612	7.635
	Ratio	Ratio
	79	76

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

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

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

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

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

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

c) Otros pasivos corrientes

Dentro de este epígrafe se recogen principalmente rentas por facturaciones de arrendamientos anticipados, que se imputan a pérdidas y ganancias en función del devengo de las mismas, por importe de 1.059 miles de euros (2.544 miles de euros en 2024).

21) Administraciones públicas y situación fiscal

Desde el ejercicio 2007, el Grupo Realía tributa en régimen de consolidación fiscal, siendo la Sociedad Dominante la matriz del Grupo Fiscal. El grupo de consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75% del capital (véase Anexo I). El 2 de febrero de 2007 la Sociedad Dominante recibió de la Agencia tributaria el número del grupo fiscal asignado, correspondiendo el nº 135/07.

Hasta el 31 de diciembre 2023, FCyC, S.A. y sus sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español, (a excepción del Grupo Realía) tributaron en régimen de consolidación fiscal dentro del grupo Consolidado de FCC, S.A. (grupo 18/89). El 7 de noviembre de 2024 Fomento de Construcciones y Contratas S.A., hace una escisión de rama de actividad y traspassa las participaciones que poseía de FCyC, S.A a la sociedad Inmocemento S.A. Con fecha 26 de noviembre de 2024, Inmocemento comunicó a la Agencia Tributaria el acuerdo adoptado por todas las sociedades del grupo para tributar en régimen de consolidación fiscal. El número de grupo asignado es el 632/24. Con motivo de estas operaciones FCyC y sus sociedades dependientes (a excepción del Grupo Realía), tributarán de forma individual para el periodo 01/01/2024 al 06/11/2024, y en consolidación fiscal durante el periodo 07/11/2024 al 31/12/2024.

Como consecuencia de la fusión inversa realizada en escritura pública de fecha 1 de julio de 2025, (ver nota 1), con efectos del 1 de enero de 2025, se han incorporado al grupo fiscal de Realía Business, las sociedades Jezzine Uno, S.L.U y la sociedad Costa Verde Habitat, S.L.U. El 1 de enero de 2024, se incorporó al grupo fiscal de Realía la sociedad Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.U.. Dicha fusión se acogió a lo establecido en el capítulo VII del título VII de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, del Impuesto de sociedades.

Con fecha 14 de octubre de 2024, FCyC recibió de la Agencia Tributaria comunicación de inicio de actuaciones de comprobación e investigación del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2019 a 2020.

Como consecuencia de dicha inspección, la Agencia Tributario comprobó el crédito fiscal que FCyC tenía registrado por importe de 8.558 miles de euros, procedentes de las bases imponible negativas transmitidas por la sociedad Proyecto Front Marítim, S.L.U por la fusión por absorción que se formalizó en escritura pública de 16 de diciembre de 2019, ante el notario don Valerio Pérez de Madrid Carreras. Dicha fusión se acogió al régimen especial del capítulo VII del Título VII de la Ley del Impuesto.

En diligencia de consolidación de fecha 19 de diciembre de 2024, la Agencia Tributaria ha manifestado que en base al art 84 de la LIS, que regula la subrogación en los derechos y las obligaciones tributarias bajo dicho régimen especial y que en su apartado 2 pone límites a la transmisión a la sociedad adquirente de las BIN's pendientes de compensación, éstas no podrían ser aprovechadas por FCyC. Durante el ejercicio 2025, se ha procedido a efectuar los correspondientes recursos a dicha diligencia.

A tal efecto FCyC procedió a dar de baja créditos fiscales por importe de 2.564 miles de euros y dotar una provisión por posibles responsabilidades de 5.994 miles de euros por las bases ya compensadas.

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

La Ley 7/2024 de 20 de diciembre, amplió 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.

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

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

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

	Miles de Euros							
	Activos Fiscales				Pasivos Fiscales			
	Corrientes		Diferidos		Corrientes		Diferidos	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Impuestos anticipados	-	-	39.439	44.748	-	-	-	-
Créditos por pérdidas a compensar	-	-	70.306	68.179	-	-	-	-
Créditos por deducc. pdtes. aplicar	-	-	0	863	-	-	-	-
H.P. por IVA/IGIC	2.586	1.132	-	-	7.508	5.046	-	-
H.P. por devolución de impuestos	14.680	8.496	-	-	-	-	-	-
H.P. acreedora por IRPF	-	-	-	-	348	482	-	-
H.P. acreedora por I. Sdes	-	-	-	-	553	257	-	-
Organismos de Seguridad Social	4	22	-	-	155	160	-	-
Otras entidades	-	-	-	-	2.768	2.564	-	-
Impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	266.343	255.668
	17.270	9.650	109.745	113.790	11.332	8.509	266.343	255.668

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

Los activos por impuestos diferidos solo se reconocen en la medida que se considere probable que la Sociedad o el Grupo Fiscal vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos. El importe de los activos por impuestos diferidos que el Grupo no tiene activados a 31 de diciembre de 2025 asciende a 42.765 miles de euros, (44.749 miles de euros a 31 de diciembre de 2024)

El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en los ejercicios 2025 y 2024 son los siguientes:

	Euros	
	Impuesto diferido de Activo	Impuesto diferido de Pasivo
Saldo al 31 de diciembre de 2023	105.884	189.852
Derivados		
Créditos fiscales y deducciones en el ejercicio	(1.660)	-
Provisiones y deterioros	5.939	-
Libertad de amortización	-	(135)
Gastos financieros no deducibles	1.281	-
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	(105)	60.218
Otros	2.451	5.733
Saldo al 31 de diciembre de 2024	113.790	255.668
Derivados	40	
Créditos fiscales y deducciones en el ejercicio	1.262	-
Provisiones y deterioros	(1.072)	-
Ajustes consolidación	135	(5)
Libertad de amortización	-	(135)
Gastos financieros no deducibles	(4.368)	-
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	-	10.239
Otros	(42)	575
Saldo al 31 de diciembre de 2025	109.745	266.342

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos, a cierre de los ejercicios 2025 y 2024 son los siguientes:

	Miles de euros			
	Activos Diferidos		Pasivos Diferidos	
	2025	2024	2025	2024
Créditos por pérdidas a compensar	70.302	68.179	-	-
Créditos por deducc. pdtes. Aplicar	3	863	-	-
Provisiones y deterioros	13.440	14.512	-	-
Eliminaciones intragrupo	556	421	-	-
Gastos financieros no deducibles	22.646	27.291	-	-
Otros	2.798	2.800	-	-
Ajustes de consolidación	-	-	1.511	1.516
Ajuste NIC 40 a Valor Razonable (Nota 4.c)	-	-	240.674	230.435
Fondo de comercio	-	-	12.210	12.210
Libertad de amortización	-	-	4.149	4.284
Valor activos en fusión (Nota 2.f)	-	-	6.247	6.247
Otros	-	-	1.552	976
Total	109.745	113.790	266.343	255.668

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

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2025 es la siguiente:

	Datos en miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			151.887
Diferencias permanentes			(68.103)
Diferencias permanentes			(9.641)
- Recargos y sanciones	34		
- Resultados de sociedades consolidadas método de participación		(10.217)	
- Otros ajustes de consolidación	348	(554)	
- Ajustes por dividendos	727		
- Otros ajustes	21		
Diferencias temporales no activada			(58.462)
- Provisión deterioro de cartera		(60.863)	
- Provisión deterioro existencias e inmovilizado	2.717	(316)	
Diferencias temporales con origen en el ejercicio			(42.479)
- Provisión para gastos	1.013		
- Provisión deterioro existencias e inmovilizado	850		

- Aplicación NIC 9	691		
- Aplicación NIC40 y eliminación de amortizaciones		(44.097)	
- Eliminación operaciones intragrupo		(936)	
Diferencias temporales con origen en ejercicios anteriores			(32.699)
- Libertad de amortización y revalorizaciones	706		
- Provisión deterioro existencias e inmovilizado		(2.880)	
- Gastos financieros no deducibles		(18.187)	
- Otros		(876)	
- Compensación de bases activadas		(11.462)	
Compensación de BIN de ejerc. Anteriores no activadas		(4)	(4)
BASE IMPONIBLE (Resultado fiscal)	7.107	(150.392)	8.602

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

	Datos en miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			113.157
Diferencias permanentes			8.840
Diferencias permanentes			8.415
- Recargos y sanciones	14		
- Resultados de sociedades consolidadas método de participación	9.798		
- Otros ajustes de consolidación	834	(4.565)	
- Ajustes por dividendos	2.317		
- Otros ajustes	17		
Diferencias temporales no activada			425
- Provisión para gastos y responsabilidades	353		
- Provisión deterioro existencias e inmovilizado	72		
Diferencias temporales con origen en el ejercicio			(30.021)
- Gastos financieros no deducibles	4.823		
- Provisión deterioro existencias e inmovilizado	4.581		
- Aplicación NIC 9	2.062		
- Aplicación NIC40 y eliminación de amortizaciones		(41.487)	
Diferencias temporales con origen en ejercicios anteriores			(15.521)
- Libertad de amortización y revalorizaciones	707		
- Amortizaciones no deducibles		(947)	
- Provisión deterioro existencias e inmovilizado		(6.213)	
- Provisión para insolvencias		(293)	
- Otros		0	
- Compensación de bases activadas		(8.775)	
Compensación de BIN de ejerc. Anteriores no activadas		(31)	(31)
BASE IMPONIBLE (Resultado fiscal)	25.578	(62.311)	76.424

Durante el ejercicio 2025, se ha procedido a la reversión de la provisión por depreciación de la cartera de la sociedad Desarrollo Urbanístico y Desarrollo Sevilla Este, S.L con motivo de la disolución y extinción de la sociedad de acuerdo al auto de conclusión del proceso concursal de fecha 18 de junio de 2025

El resto de diferencias permanentes de los ejercicios 2025 y 2024 se producen fundamentalmente por la eliminación de los resultados de las sociedades consolidadas por método de participación, el ajuste de los dividendos percibidos (95% de dividendos de sociedades fuera del grupo y 5% de dividendos recibidos de sociedades del grupo), así como la eliminación del resultado de aquellas sociedades que no registran el gasto/ingreso por impuesto sobre sociedades.

Las principales diferencias temporarias activadas y no activadas de los ejercicios 2025 y 2024 se producen por:

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

En este sentido, los gastos financieros netos serán deducibles con el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio. A estos efectos, la norma entiende por “gastos financieros netos” el exceso de gastos financieros respecto de los ingresos derivados de la cesión a terceros de capitales propios devengados en el período impositivo. En todo caso, serán deducibles, sin límite alguno, gastos financieros netos del período impositivo por importe de hasta 1 millón de euros. En el ejercicio 2025 se ha registrado un ajuste negativo de 18.187 miles de euros, (un ajuste positivo de 4.823 miles de euros en el ejercicio 2024).

- Ajuste negativo por importe de 44.097 miles de euros correspondientes a la revalorización a valor razonable y eliminación de amortizaciones (Nota 10 y 23 f), (ajuste negativo de 41.487 miles de euros en el ejercicio 2024).

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minorra en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

El gasto por Impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio 2025 asciende a 20.969 miles de euros (36.798 miles de euros de ingreso en el ejercicio 2024) tal como se ha recogido en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas adjuntas. A continuación, se presenta la conciliación entre el gasto y la cuota fiscal devengada:

	2025	2024
Base contable antes de impuestos	151.887	113.157
Resultado de sociedades consolidadas por el método de la participación	(6.937)	9.798
Otros ajustes de consolidación	(296)	(3.731)
Resto diferencias permanentes	782	2.270
Diferencias temporales no activadas	(58.462)	425
Compensación de bases no activadas	(4)	(31)
Resultado contable ajustado	86.970	121.888
Cuota	(21.743)	(30.472)
Deducciones y bonificaciones	158	1.825
Ajustes a la imposición	616	(8.151)
(Gasto)/Ingreso por Impuesto sobre Sociedades	(20.969)	(36.798)

A 31 de diciembre de 2025 el importe de créditos fiscales por Bases imponibles negativas activados, ascendía a 70.302 miles de euros (68.179 miles de euros en 2024). Los administradores estiman que los mismos podrán ser recuperados en el futuro por la evolución esperada del negocio, tanto en el área de promociones como patrimonial, así como por las altas plusvalías latentes que tienen las inversiones inmobiliarias del Grupo por las que tiene recogido un impuesto diferido de pasivo de 240.674 miles de euros en el ejercicio 2025 (230.435 miles de euros en el ejercicio 2024).

Todos los créditos fiscales recogidos en los estados financieros, activados y no activados, generados hasta el 31 de diciembre de 2015, del grupo fiscal Realía Business, han sido inspeccionados y reconocido su deducibilidad de acuerdo con la normativa fiscal vigente. Estos créditos del grupo fiscal, ascienden a un total de 99.673 miles de euros por BIN, y 3 miles de euros por deducciones, de los cuales se encuentran activados 70.303 miles de euros y 3 miles de euros respectivamente.

El detalle de los Ajustes a la imposición es:

Concepto	Miles de euros	
	2025	2024
Por liquidación I. Sociedades ejercicios anteriores	616	1.240
Por activación de Bases imponibles Negativas	-	(8.563)
Por riesgos fiscales	-	(828)
Total ajustes a la imposición	616	(8.151)

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades correspondiente a los ejercicios 2025 y 2024, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Impuesto corriente	(39.763)	(48.183)
Impuesto diferido	18.794	11.385
Total gasto por impuesto	(20.969)	(36.798)

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo Realía Business a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Año Origen	Miles de Euros	
	2025	2024
1998	30	33
1999	393	393
2000	204	204
2001	832	832
2002	185	185
2003	547	547
2004	143	143
2005	294	294
2006	335	335
2007	480	480
2008	1.098	1.098
2009	1.477	1.477
2010	640	640
2011	41.785	53.204
2012	246.046	246.046
2013	29.672	29.672
2014	31.331	31.331
2015	199	199
2016	6.136	6.136
2017	8.306	8.306
2018	244	244
2019	141	141
2020	11.614	11.613
2021	137	137
2022	1.432	1.432
2023	450	521
2024	719	705
2025	19.991	
	404.861	396.348

Del total de las bases imponibles pendientes de compensar, corresponden a las sociedades que forman el Grupo Fiscal de Realia el importe de 387.432 y 382.227 miles de euros en 2025 y 2024 respectivamente, correspondiendo el resto a bases generadas en ejercicios anteriores a la incorporación en el grupo fiscal.

El Grupo únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que los administradores estiman posible su recuperación (ver Nota 4.p), siendo el importe de las bases imponibles no activadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2025 de 123.640 miles de euros; (a 31 de diciembre de 2024 de 124.885 miles de euros).

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo Realia únicamente tenía deducciones pendientes de aplicación por importe de 3 miles de euros. El detalle a 31 de diciembre de 2024, las cuales se encontraban todas activadas era el siguiente:

Año origen	2024
2008	457
2010	48
2014	162
2015	4
2017	3
2022	46
2023	53
2024	54
	827

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

Por todo ello, para los cierres de los ejercicios 2025 y 2024 el Grupo ha procedido a evaluar de conformidad con el párrafo 39 de la NIC 12, estimando que el impacto de registrarse los correspondientes impuestos diferidos de pasivo por las reservas de las filiales y asociadas del Grupo no distribuidas no es significativo.

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

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2025 todas las sociedades del grupo tienen abiertos a inspección los ejercicios 2021 a 2025 para todos los impuestos estatales. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones.

22) Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Compras de suelos, cargas urbanísticas, litigios y otros (1)	7.211	9.074
Entregas a cuenta realizadas por clientes en promociones	98.189	70.004
	105.400	79.078

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

23) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

Los ingresos obtenidos por el Grupo provienen principalmente de la venta de activos inmobiliarios en España, así como de los arrendamientos de locales, viviendas y oficinas en propiedad. La distribución del importe neto de la cifra de negocios por Comunidades Autónomas correspondiente ejercicio de 2024 y 2023 es la siguiente:

Comunidad Autónoma	Miles de Euros	
	2025	2024
Andalucía	10.932	7.531
Aragón	4.606	-
Castilla - La Mancha	4.861	3.803
Cataluña	83.584	72.232
Valencia	2.015	22.250
Galicia	3.000	3.229
Madrid	185.309	178.286
Murcia	1.260	1.341
Pais Vasco	991	1.118
La Rioja	1.485	1.441
Islas Baleares	2.194	2.139
Resto de comunidades	1.187	2.635
Total España	301.424	296.005
Reino Unido	55	45
Total fuera de España	55	45
Total Cifra de Negocios	301.479	296.050
Venta Promociones y suelo	177.162	175.843
Arrendamientos	123.183	118.550
Otros servicios	1.134	1.657
Total Cifra de Negocios	301.479	296.050

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Grupo tiene contratado con los arrendatarios cuotas de arrendamiento mínimas en el grupo Realia 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, con los siguientes vencimientos:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Menos de un año	120.495	116.928
Entre dos y cinco años	308.665	311.716
Más de cinco años	381.245	435.227
Total	810.405	863.871

b) Otros ingresos de explotación

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

	Miles de Euros	
	2025	2024
Gastos repercutidos por arrendamientos (Nota 4.z)	22.792	21.512
Otros	980	2.274
Existencias incorporadas a inversiones inmobiliarias	1.577	-
Total otros ingresos	25.349	23.786

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

El desglose del importe registrado como "Aprovisionamientos" y "Variación de existencias de producto terminado y en curso" en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2025 y 2024 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Aprovisionamientos	(245.508)	(174.300)
Compras de terrenos y solares	(34.760)	(5.915)
Variación de existencias de terrenos y solares	(69.378)	(66.359)
Obras y servicios realizados por terceros	(141.370)	(102.026)
Variación de existencias de prod.term. y curso	64.605	50.044
Total	(180.903)	(124.256)

Las compras de terrenos y solares y su variación recogen principalmente la adquisición de solares y terrenos para el desarrollo de la actividad promotora, así como los gastos incurridos en el desarrollo de distintos ámbitos urbanísticos. Las obras y servicios realizados por terceros recogen las inversiones realizadas para la ejecución de las obras de promoción de las futuras viviendas objeto de compraventa.

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

El detalle de otros gastos externos de los ejercicios 2025 y 2024 del Grupo es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Arrendamientos y cánones	96	301
Reparaciones y conservación	8.809	8.323
Servicios profesionales independientes	594	475
Seguros	717	1.082
Servicios bancarios y similares	802	404
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.130	1.109
Suministros	3.168	3.101
Servicios prestados por terceros	13.004	25.709
Otros tributos	12.154	15.660
Total otros gastos externos	40.474	56.164

En 2024, los servicios prestados por terceros incluían 8.837 miles de euros por riesgos derivados de obligaciones asumidas en subastas de suelos.

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2025	2024
Sueldos, salarios y asimilados	6.095	5.768
Cargas sociales	1.446	1.321
Aportaciones y dotaciones en materia de pensiones (1)	264	220
Otros gastos sociales	280	164
Total gastos de personal	8.085	7.473

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

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2025 y 2024 ha sido de 95 y 95 personas respectivamente. La distribución por categorías de los ejercicios 2025 y 2024, es la siguiente:

	Número Medio de Empleados			
	2025			
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional
Directivos y titulados grado superior	50	33	17	50
Técnicos y titulados grado medio	13	10	3	13
Administrativos y asimilados	14	5	9	14
Resto personal asalariado	18	18	-	18
	95	66	29	95

	Número Medio de Empleados			
	2024			
	Total	Hombres	Mujeres	Nacional
Directivos y titulados grado superior	51	34	17	51
Técnicos y titulados grado medio	11	9	2	11
Administrativos y asimilados	13	5	8	13
Resto personal asalariado	20	20	-	20
	95	68	27	95

El número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a 81 y 95 respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2025, el Grupo tiene un empleado con discapacidad mayor o igual al 33% (ninguno a 31 de diciembre de 2024).

e) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

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

	Miles de Euros	
	2025	2024
Metrovacesa	3.173	(12.359)
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	3.854	2.576
MDM Teide, S.A.	-	(2)
Teide – MDM Quadrat, S.A.	(1)	(5)
Las Palmeras de Garrucha	(89)	(8)
Total (Nota 11)	6.937	(9.798)

En las sociedades Metrovacesa y As Cancelas Siglo XXI, SL se recoge el impacto de las valoraciones de las propiedades de inversión a NIC 40 Valor Razonable, en 2025 el impacto positivo ha sido por importe de 1.815 y 1.036 miles de euros, respectivamente y en 2024 positivo por importe de 562 y 984 miles de euros respectivamente.

f) Variación de valor de inversiones inmobiliarias

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

	Miles de Euros	
	2025	2024
Variación de valor por tasaciones expertos independientes (Nota 10)	23.223	4.709
Resultado Variación Valor Inversiones Inmobiliarias	23.223	4.709

g) Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de Euros	
	2025	2024
Ingresos financieros:		
Intereses de activos financieros	1.936	1.936
Otros ingresos financieros	94	573
	2.377	2.509
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos (1)	(30.045)	(44.078)
Gastos financ. instrumentos cobertura flujos efectivo	(92)	3.412
Otros	(111)	(384)
	(30.248)	(41.050)
Resultado financiero	(27.871)	(38.541)

(1) Incluye el gasto financiero devengado por la reversión de la NIIF 9 por importe de 688 miles de euros en 2025 y 2.070 miles de euros en 2024.

h) Aportación al resultado consolidado

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

Sociedad	Miles de Euros					
	2025			2024		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Intereses minoritarios	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Intereses minoritarios	Total
Integración global:						
Realia Business, S.A.	44.250	-	44.250	(1.945)	-	(1.945)
FCyC, S.A.	-	-	-	16.554	-	16.554
Valaise, S.L.U.	6.603	-	6.603	12.596	-	12.596
Servicios Índice, S.A.	21	-	21	58	5	63
Planigesca, S.A.	22.529	1.521	24.050	14.797	2.115	16.912
Realia Patrimonio, S.L.U.	14.322	-	14.322	4.895	-	4.895
Realia Contesti, S.R.L.	(152)	-	(152)	(159)	-	(159)
Inversiones Inmob. Rústicas y Urbanas 2000, S.L.U.	(2.668)	-	(2.668)	(23)	-	(23)
Guillena Golf, S.L.U.	(17)	-	(17)	(2)	-	(2)
Jezzine, S.A.	39.325	-	39.325	34.014	-	34.014
Realia Homes UK Ltde	(1.653)	-	(1.653)	(1.210)	-	(1.210)
Vela Borovica Konzern, D.O.O.	(107)	-	(107)	4.494	-	4.494
Costa Verde Habitat, S.L.U.	7	-	7	(13)	-	(13)
Heresane, S.L.U.	-	-	-	(19)	-	(19)
Método de la participación:						

Grupo Metrovacesa	3.173		3.173	(12.359)		(12.359)
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	3.854	-	3.854	2.576	-	2.576
Las Palmeras de Garrucha, S.L.	(89)	-	(89)	(8)	-	(8)
MDM – Teide, S.A.	-	-	-	(2)	-	(2)
Teide – MDM Quadrat, s.a.	(1)	-	(1)	(5)	-	(5)
	129.397	1.521	130.918	74.239	2.120	76.359

i) Variación depreciación de existencias y provisiones de tráfico

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

	Miles de Euros	
	2025	2024
Provisión neta depreciación productos en curso y terminados (Nota 13)	29.732	9.574
Provisión neta depreciación terrenos y solares (Nota 13)	24.849	16.460
Provisiones netas de tráfico	(1.983)	(956)
Total	52.598	25.078

24) Saldos y transacciones con empresas vinculadas

El Grupo mantenía los siguientes saldos con Empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2025:

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
FCC, S.A.	-	2	2	28	-	28	-	88	88
FCC Construcción, S.A.	-	9	9	-	-	-	-	14.075	14.075
FCC Medio Ambiente, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	77	77
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U.	-	-	-	-	3	3	-	507	507
Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	172	172
Aqualia Gest. Integ. Agua, SA	-	-	-	-	2	2	-	-	-
FCC Recycling (UK)	-	98	98	19.347	-	19.347	-	1.587	1.587
FCC Medio Ambiente, (UK)	-	948	948	-	-	-	-	-	-
Fedemes, S.L.	-	7	7	59	-	59	-	10	10
Asesoría Financiera y de Gestión, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	47	47
Inmocemento, S.A.	-	14	14	130.000	10	130.010	-	477	477
Teide – MDM Quadrat, S.A.	-	-	-	-	571	571	-	-	-
MDM Teide, S.A.	-	-	-	-	375	375	-	-	-
Las Palmeras de Garrucha, S.L	-	1	1	-	-	-	-	-	-
Metrovacesa	-	-	-	-	-	-	-	30	30
Soinmob Inmobiliaria Española, SAU	-	11	11	-	-	-	-	-	-
Dominun Dirección y Gestión, SAU	-	7	7	-	-	-	-	-	-
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	2.195	3.713	5.908	-	-	-	-	-	-
	2.195	4.810	7.005	149.434	961	150.395	-	17.070	17.070

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

	Miles de Euros								
	Activos			Pasivos Financieros			Otros Pasivos		
	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total	No Corrientes	Corrientes	Total
FCC, S.A.	-	3.605	3.605	27	26	53	-	77	77
FCC Construcción, S.A.	-	9	9	-	-	-	-	16.167	16.167
FCC Medio Ambiente, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	78	78
FCC Indust. e Infraest. Energ, S.A.U.	-	-	-	-	3	3	-	377	377

Serv. Especiales de Limpieza, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	267	267
FCC Recycling (UK)	-	103	103	4.189	-	4.189	-	339	339
Fedemes, S.L.	-	-	-	50	-	50	-	3	3
Asesoría Financiera y de Gestión, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	47	47
Inmocemento, S.A.	-	8	8	-	4.673	4.673	-	-	-
Cementos Portland Valderribas, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Teide – MDM Quadrat, S.A.	-	-	-	-	571	571	-	-	-
MDM Teide, S.A.	-	-	-	-	375	375	-	-	-
Soinmob Inmobiliaria Española, SAU	-	11	11	-	-	-	-	-	-
Dominun Dirección y Gestión, SAU	-	6	6	-	-	-	-	-	-
As Cancelas Siglo XXI, S.L.	2.028	5.012	7.040	-	-	-	-	-	-
	2.028	8.754	10.782	4.266	5.648	9.914	-	17.355	17.355

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

	Miles de Euros	
	Empresas Vinculadas	
	2025	2024
Ingresos por arrendamiento	2.387	2.517
Servicios prestados	425	405
Otros Ingresos	232	185
Obras y Servicios	(74.487)	(47.280)
Servicios recibidos	(3.426)	(3.100)
Gastos financieros	(1.740)	(11.305)
Ingresos financieros	166	305

Durante los ejercicios 2025 y 2024, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

25) Situaciones de conflicto de interés de los Administradores.

Al cierre del ejercicio 2025 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. Don Gerardo Kuri Kaufmann se abstuvo igualmente de la deliberación y votación del acuerdo relativo a su contrato de prestación de servicios.

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

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2025 y 2024 y el número medio de los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Realía Business, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2025

	Miles de Euros					
	Nº Personas	Sueldos	Otras Retribuciones	Atenciones Estatutarias	Planes de Pensiones	Primas de Seguros
Consejo de Administración	6	-	596	330	-	-
Alta dirección	5	1.081	-	-	62	14
	11	1.081	596	330	62	14

Ejercicio 2024

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

La información individualizada de las remuneraciones de cada Consejero se hace constar en el Informe Anual de Retribuciones de la Sociedad Dominante del ejercicio 2025

La Sociedad Dominante tiene contratado a 31 de diciembre de 2025 una póliza de responsabilidad civil para dar cobertura a consejeros, directivos y apoderados por la que pagó una prima de 67 miles de euros (5 miles de euros en 2024).

27) Retribución a los auditores

Durante los ejercicios 2025 y 2024, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de estados financieros consolidados del Grupo, excluyendo a las sociedades consolidadas por el método de la participación, Ernst & Young, S.L., así como los honorarios por los servicios facturados por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Ejercicio 2025

	Servicios Prestados por el Auditor y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	183
Otros servicios de verificación	63
Total servicios de auditoría y relacionados	246

Ejercicio 2024

	Servicios Prestados por el Auditor y por Empresas Vinculadas
Servicios de auditoría	201
Otros servicios de verificación	75
Total servicios de auditoría y relacionados	276

28) Información sobre medioambiente

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

Durante el ejercicio 2025 el Grupo ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental por importe de 196 miles de euros (167 miles de euros en el ejercicio 2024).

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

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

29) Gestión de riesgos

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

Gestión de capital

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

El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital semestralmente, así como el ratio de Deuda financiera neta sobre GAV. Durante 2025 y 2024, el Grupo cumplió con todos los ratios exigidos en sus contratos de financiación.

Se muestran a continuación ratios referidos a los ejercicios 2025 y 2024 que reflejan la solidez de la estructura financiera del Grupo Realia:

Magnitudes Cuantitativas	2025	2024
Pasivos financieros (Deuda bancaria y otros pasivos financieros) (nota 19)	864.929	963.872
(-) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(135.674)	(130.039)
A) Deuda financiera neta	729.255	833.833
B) Patrimonio Neto	2.237.269	2.152.837
(A+B) Total patrimonio neto + deuda financiera neta	2.966.524	2.986.670
Ratio de Apalancamiento de capital (A /A+B)	0,25	0,28
C) GAV activos	3.358.184	3.298.935
Inversiones inmobiliarias	2.120.476	2.089.562
Existencias	874.442	800.216
Inversiones en empresas asociadas (*)	363.266	409.157
Ratio deuda financiera neta/GAV activos (A/C)	21,7%	25,3%

(*) No recoge el valor razonable de las existencias de la participada Metrovacesa S.A.

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

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

Los principales riesgos a reseñar son:

Riesgos financieros

El concepto de riesgo financiero hace referencia a la variación que por factores de mercados y otros, tienen los

instrumentos financieros contratados por el Grupo y su repercusión en los estados financieros.

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

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

Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo Realia Business son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios la dirección del Grupo analiza de forma periódica la exposición de sus saldos de clientes de arrendamiento al riesgo de mora, llevando a cabo las acciones necesarias para el cobro, y en su caso, registrando un deterioro.

El saldo de clientes impagados y de dudoso cobro ha ascendido al cierre del ejercicio a 1.381 miles de euros, frente a 1.399 miles de euros del cierre de 2024. El Grupo provisiona los riesgos derivados de la insolvencia de sus clientes una vez deducidas las garantías que posee. Al cierre del ejercicio, el importe de las provisiones por riesgos de insolvencia de clientes asciende a 842 miles de euros (844 miles de euros a cierre de 2024). (Nota 14.1)

Riesgo de tipo de interés

Con efecto 27 de abril de 2025 el Grupo ha contratado derivados con varias de las entidades que componen el préstamo sindicado. El importe total cubierto es del 75% del saldo vivo del préstamo y al 31 de diciembre de 2025 ascendía a 300.863 miles de euros. El tipo de instrumento de cobertura es un IRS. El periodo de vigencia de dicho instrumento de cobertura es hasta el 26 de octubre de 2029.

Hasta el 27 de abril de 2024 el Grupo mantuvo contrato de derivados con varias de las entidades que componen el préstamo sindicado. El importe total cubierto era del 74% del saldo vivo del préstamo y en la fecha anteriormente indicada vencieron los contratos de derivados que no fueron renovados a lo largo del ejercicio 2024. El tipo de instrumento de cobertura era un IRS más una opción de floor del euribor al 0%.

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

Durante el ejercicio 2025, esta cobertura valorada a mercado ha supuesto un impacto negativo de 92 miles de euros en pérdidas y ganancias (3.412 miles de euros positivos en 2024) y con efecto en el patrimonio neto a cierre del ejercicio 2025 de 1.725 miles de euros y sin impacto al cierre de 2024 (Nota 19)

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, detallando el riesgo cubierto a tipo de interés fijo:

	Miles de Euros			
	2025	%	2024	%
Deuda a tipo de interés fijo	561.863	69%	279.500	30%
Deuda a tipo de interés variable	256.692	31%	644.246	70%
Total Deuda Financiera (*)	818.555	100%	923.746	100%

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

Al cierre de 2025 el grupo dispone de instrumentos de coberturas que fijan el tipo de interés, asegurando que el 69% de la deuda sea a un tipo fijo máximo a pagar por los préstamos asociados a activos para alquiler, mientras que a finales de 2024 tan solo el 30% de la deuda financiera total estaba cubierta.

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

	Millones €	
	2025	
	+1%	-0,25%
Impacto en Resultado (Antes de Impuestos)		
Gasto financiero al coste medio	2,57	-0.64
Variación en cobertura		
Impacto en Resultado:	-	-
Impacto en Patrimonio	12,34	-0,30

El impacto en resultados de la variación del análisis de sensibilidad se ve mitigado por los contratos de permuta financiera de interés (IRS) suscritos por el Grupo.

Riesgo de liquidez

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

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

Con fecha 22 de julio de 2025, la sociedad Inmocemento, S.A. concede un crédito a la Sociedad Dominante por un importe máximo de 170.000 miles de euros, el destino de este préstamo es atender necesidades corporativas. Durante el ejercicio 2025 se han dispuesto 130.000 miles de euros del citado crédito siendo este su saldo a final de ejercicio este crédito, junto con la tesorería generada por el grupo le ha permitido cancelar totalmente el préstamo de 200.000 miles de euros que tenía con una entidad de crédito.

Asimismo, al cierre de 2025 el Grupo Realia Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 509.438 miles de euros (127.293 miles de euros en 2024), este incremento viene motivado principalmente por el reflejo a largo plazo del préstamo sindicado de Realia Patrimonio, el cual ha sido novado en enero de 2025 siendo su saldo al final del periodo de 400.055 miles de euros y su vencimiento en octubre de 2029.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del Grupo Realia Business elaboradas, sobre una base de negocio recurrente y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 520 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 339 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones e inversiones previstas, da lugar a un cash flow operacional positivo de 181 millones de euros,

Este cash flow junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 136 millones de euros, sus fuentes de financiación disponibles y cobro de dividendos de sus filiales, le permitirá atender el servicio a la deuda (intereses más amortizaciones), acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas en desarrollo de nuevos proyectos de alquiler residencial, en capex de los edificios destinados al arrendamiento y oportunidades de inversión que surjan en el mercado.

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de solvencia

A 31 diciembre de 2025 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos y otros pasivos financieros, más la valoración de los derivados del Grupo Realía Business ascendía a 729.255 miles de euros (833.833 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Diciembre 2025	Diciembre 2024
Bancario y crédito empresas del grupo		
Préstamos garantía hipotecaria		
Sindicado	400.055	414.246
Préstamos bilaterales (*)	418.500	509.500
Gastos formalización y ajustes valor NIIF 9	(3.809)	(2.149)
Intereses	3.617	4.214
Derivados	(2.300)	-
Otros pasivos financieros	48.866	38.061
Endeudamiento financiero bruto (Nota 19)	864.929	963.872
Tesorería y equivalentes (Nota 15)	135.674	130.039
Endeudamiento financiero neto	729.255	833.833

(*) Incluye créditos bilaterales con empresas del grupo por 130.000 miles de euros en 2025

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

Ratios endeudamiento	Consolidado
Endeudamiento financiero neto / GAV activos (*)	21,7%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	4,96

(*) Incluye inversiones empresas asociadas sin actualizar el valor razonable de las existencias de Metrovacesa S.A

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2025 es positivo por importe de 509.438 miles de euros (127.293 miles de euros en 2024), este incremento viene motivado principalmente por el reflejo a largo plazo del préstamo sindicado de Realía Patrimonio, el cual ha sido novado en enero de 2025 siendo su saldo al final del periodo de 400.055 miles de euros y su vencimiento en octubre de 2029.

Riesgo de concentración

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

- Fuentes de financiación: El Grupo Realía Business obtiene financiación principalmente de 6 Entidades Financieras, tanto nacionales como internacionales, las cuales actúan mayoritariamente a través de un préstamo sindicado. El Grupo obtuvo apoyo financiero de su matriz Inmocoemiento para atender necesidades corporativas y de inversión, por importe dispuesto de 130 Millones de euros.
- Mercados / Geografía (doméstico, extranjero): El Grupo Realía Business opera en mercados tanto nacionales e internacionales, estando la deuda en su mayoría concentrada en euros.
- Productos: Una diversidad de productos financieros son contratados por el Grupo Realía Business, préstamos, créditos y operaciones sindicadas, entre otros.
- Divisa: El Grupo Realía Business gestiona cuentas de resultados en distintas monedas. Las inversiones tienden a financiarse en la moneda local siempre y cuando esto sea posible en el país de origen.

30) Hechos posteriores

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

ANEXO I:

Ejercicio 2025

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	GRUPO FISCAL	MILES DE EUROS				
						COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%			
							CAPITAL	PATRIMONIO NETO Y RESERVAS	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	
										RESULTADO (c)
JEZZINE UNO, S.L.U.(***)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	135/07	212.696	13.263	312.711	53.709	
COSTA VERDE HABITAT, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	135/07	4.768	5.410	(26)	(19)	
VELA BORAVICA KONCERN D.O.O	CROACIA	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%		-	3	(1.273)	(107)	
REALIA HOMES UK LTED (b) (**)	REINO UNIDO	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%		-	-	(3.070)	(2.753)	
INVERSIONES INMOBILIARIAS RUSTICAS Y URBANAS 2000, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	135/07	20.227	20	30.295	(4.449)	
SERVICIOS INDICE, SA	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	90,42%	135/07	3.527	4.160	(259)	5	
VALAISE, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	135/07	29.010	2.910	28.577	7.363	
REALIA PATRIMONIO, S.L.U. (*)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	135/07	118.781	90.000	387.714	37.170	
REALIA CONTESTI, S.R.L (a)	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%		3.004	3.026	1.455	(62)	
GUILLENA GOLF, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación serv. Inmob.	100,00%	135/07	690	4	683	(423)	
PLANIGESA, S.A. (*)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	44,16%	135/07	208.736	89.283	149.407	21.106	
PLANIGESA, S.A. (*)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	55,84%	135/07	112.745	89.283	149.407	21.106	

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

(b) El capital social de la sociedad Realia Homes UK Ltd. es de 1 Libra. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación.

(c) Incluido el resultado del ejercicio 2025.

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

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

(***) Sociedad auditada por SW Auditores España, S.L.P.

ANEXO I:

Ejercicio 2024

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	GRUPO FISCAL	MILES DE EUROS			
						COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		
							CAPITAL	PATRIMONIO NETO Y RESERVAS	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
JEZZINE UNO, S.L.U.(***)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	632/24	212.696	13.263	284.722	45.821
COSTA VERDE HABITAT, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	632/24	4.768	5.410	(13)	(12)
HESERANE, S.L.U.	Cl. Velazquez 64, Madrid	COSTA VERDE HABITAT, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	100,00%		4	4	(20)	(18)
VELA BORAVICA KONCERN D.O.O	CROACIA	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%		-	3	(1.166)	(6)
REALIA HOMES UK LTD (b) (**)	REINO UNIDO	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%		-	-	(465)	(173)
REALIA BUSINESS, S.A.(*)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	77,82%	135/07	593.829	194.661	400.115	12.502
INVERSIONES INMOBILIARIAS RUSTICAS Y URBANAS 2000, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%	135/07	20.227	20	33.602	(843)
SERVICIOS INDICE, SA	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	90,42%	135/07	3.523	4.160	(264)	59
VALAISE, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	135/07	29.010	2.910	26.953	736
REALIA PATRIMONIO, S.L.U. (*)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	100,00%	135/07	118.781	90.000	110.484	16.282
REALIA CONTESTI, S.R.L (a)	Candiano Popescu, 63 (Bucarest)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	100,00%		3.233	3.997	660	(30)
GUILLENA GOLF, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Prestación serv. Inmob.	100,00%	135/07	804	4	800	(408)
PLANIGESA, S.A. (*)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Arrendamiento	31,56%	135/07	153.736	89.283	148.374	17.958
PLANIGESA, S.A. (*)	Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	55,84%	135/07	112.745	89.283	148.374	17.958

(a) El capital social de la sociedad Realia Contesti, S.R.L. es de 15.428 miles de Ron. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación.
(b) El capital social de la sociedad Realia Homes UK Ltd. es de 1 Libra. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación.
(c) Incluido el resultado del ejercicio 2023.

(*) Sociedad auditada por Ernst & Young, S.L.
(**) Sociedad auditada por Ernst & Young, L.L.P.
(***) Sociedad auditada por SW Auditores España, S.L.P.

ANEXO II: SOCIEDADES ASOCIADAS
(CONSOLIDADAS POR PUESTA EN EQUIVALENCIA)

Ejercicio 2025

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS			
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		
						PATRIMONIO NETO	RESERVAS Y RESULTADO	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
METROVACESA, S.A. (*) LAS PALMERAS DE GARRUCHA S.L. MDM-TEIDE, S.A. (en liquidación)(c) TEIDE-MDM QUADRAT, S.A. (en liquidación) (d) AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. (**)	C/ Puerto de Somport, 21-23 (Madrid) C Apolonio Morales 13 b, 28036 Madrid PANAMÁ PANAMÁ Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A. REALIA BUSINESS, S.A. REALIA BUSINESS, S.A. REALIA BUSINESS, S.A. REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria Promoción inmobiliaria Promoción inmobiliaria Promoción inmobiliaria Arrendamiento	21,24% 25,00% 50,00% 50,00% 50,00%	187.088 690 298 200 22.176	1.092.070 2.260 811 412 900	322.093 1.134 (650) (366) 79.300	72.535 (15) (1) (1) 5.394

(c) El capital social de la sociedad MDM-TEIDE, S.A. es de 1.000 miles de dólares. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación.
(d) El capital social de la sociedad TEIDE-MDM QUADRAT, S.A. es de 500 miles de dólares. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación.
(e) Incluido el resultado de 2025
(*) Sociedad Auditada por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.
(**) Sociedad Auditada por Ernst & Young, S.L

Ejercicio 2024

SOCIEDAD	DOMICILIO	SOCIEDAD TITULAR	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EFECTIVO SOCIEDAD TITULAR	MILES DE EUROS			
					COSTE NETO DE LA PARTICIPACIÓN	DATOS ENTIDAD PARTICIPADA 100%		
						PATRIMONIO NETO		RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS
						CAPITAL	RESERVAS Y RESULTADO (e)	
METROVACESA, S.A. (*)	C/ Puerto de Somport, 21-23 (Madrid) C Apolonio Morales 13 b, 28036 Madrid Aljarafe Center. Mairena de Aljarafe (Sevilla) PANAMÁ PANAMÁ Paseo de la Castellana, 216 (Madrid)	REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	21,26%	237.952	1.092.070	504.808	24.463
LAS PALMERAS DE GARRUCHA S.L.		REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción inmobiliaria	25,00%	690	2.260	1.149	(30)
Desarrollo Urbanístico Sevilla Este en liquidación (*)		REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	30,52%	-	1.392	(220.087)	-
MDM-TEIDE, S.A.) (en liquidación) (c)		REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción Inmobiliaria	50,00%	298	574	(204)	(4)
TEIDE-MDM QUADRAT S.A.) (en liquidación) d)		REALIA BUSINESS, S.A.	Promoción inmobiliaria	50,00%	200	412	(356)	(10)
AS CANCELAS SIGLO XXI, S.L. (**)		REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	Arrendamiento	50,00%	22.176	900	49.102	4.245

(c) El capital social de la sociedad MDM-TEIDE, S.A. es de 1.000 miles de dólares. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación.

(d) El capital social de la sociedad TEIDE-MDM QUADRAT, S.A. es de 500 miles de dólares. El dato que figura en el cuadro es el resultante de la conversión a euros al tipo de cambio del día de aportación.

(e) Incluido el resultado de 2024.

(*) Sociedad Auditada por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

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

(***) El 18 de junio de 2025 el Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de Sevilla decretó la conclusión del proceso concursal y liquidación de la sociedad Desarrollo Urbanístico Sevilla Este, S.L., inscribiéndose su disolución en el Registro Mercantil de Sevilla.

ANEXO III. UNIONES TEMPORALES DE EMPRESAS Y COMUNIDADES DE BIENES

Ejercicio 2025

Nombre	Cifra de Negocios Global	% Participación	Sociedad en la que se integra
UTE FCYC – HARRI IPARRA	247	50,00%	REALIA BUSINESS, S.A.
UTE SAGUNTO PARCELA M17-3	-	50,00%	REALIA BUSINESS, S.A.
COMUNIDAD DE BIENES TURÓ DEL MAR	-	50,00%	REALIA BUSINESS, S.A.

Ejercicio 2024

Nombre	Cifra de Negocios Global	% Participación	Sociedad en la que se integra
UTE FCYC – HARRI IPARRA	242	50,00%	REALIA BUSINESS, S.A.
UTE SAGUNTO PARCELA M17-3	-	50,00%	REALIA BUSINESS, S.A.
COMUNIDAD DE BIENES TURÓ DEL MAR	301	50,00%	REALIA BUSINESS, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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 que realizó FCC S.A. con fecha 7 de noviembre de 2024) y desarrolla sus actividades de forma directa o a través de toma de participaciones accionariales en diferentes sociedades.

Con fecha 23 de junio de 2025, la Junta General de Realia y FCyC aprobaron el proyecto común de fusión por absorción inversa de FCyC, S.A. (sociedad absorbida) por Realia Business, S.A. (sociedad absorbente) de conformidad con los términos del proyecto común de fusión suscrito el 13 de mayo de 2025 por todos los miembros del Consejo de Administración de Realia Business, S.A. y de FCyC, S.A., en virtud de la cual FCyC, S.A. será absorbida por parte de su sociedad filial cotizada Realia Business, S.A., con la consiguiente disolución (sin liquidación) y extinción de la primera, que transmitirá en bloque todo su patrimonio a Realia Business, S.A., adquiriendo esta última por sucesión universal todos los derechos y obligaciones de FCyC, S.A. Los efectos de la fusión inversa se retrotraen al 1 de enero de 2025. Dicha operación se ha acogido al régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre de Impuesto sobre Sociedades

La actividad empresarial del Grupo, 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 (principalmente Naves Industriales). Los activos se encuentran en el patrimonio de la sociedad Realia Patrimonio, S.L.U. (participada 100% por Realia Business, S.A.), la sociedad Planiges, S.A. (participada directa e indirectamente por Realia Business S.A. al 100%), la sociedad Jezzone Uno S.L. (sociedad participada al 100% procedente de la fusión de FCyC S.A.) y de As Cancelas, S.L. (50% de participación directa). Toda la actividad se desarrolla en España.

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, aunque el Grupo tiene suelos pendientes de desarrollo en Rumania (Bucarest), Croacia y Reino Unido. 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
- 5) Cantabria y País Vasco

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. El Grupo cuenta con una cartera en explotación de 280 viviendas con protección pública (VPPL-VPPB) destinadas al alquiler en el término municipal de Tres Cantos (Madrid). La ocupación a 31 de diciembre de 2025 es del 99,6%.

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 las sociedades Inmocemento S.A., Soinmob Inmobiliaria Española, S.A.U. y Finver Inversiones 2020 S.L.U. con unas participaciones, comunicadas a la CNMV, a 31 de diciembre de 2025 del 69,88%, del 21,18% y del 5,63%, respectivamente.

El Grupo Realia ha desarrollado una estructura organizativa y de control que tiene en cuenta tanto las características propias del Grupo, como aquellas propias de los entornos en los que desarrolla sus actividades, tanto a nivel económico, como geográfico y regulatorio. Dicho sistema se basa en cuatro puntos:

a) Una estructura organizativa que se puede resumir en:

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

- b) un marco de identificación, cuantificación y evaluación de los riesgos que pueden afectar al Grupo;
- c) una respuesta ante los riesgos identificados, supervisada por el Comité de Auditoría y Control ("CAC");
- d) una revisión continua del sistema, supervisada por el Comité de Auditoría y Control.

Actualmente, el sistema de gestión de riesgos del Grupo se encuentra implantado a nivel corporativo con el objetivo de que funcione de una forma integral y continua.

Los órganos de gobierno y funciones de alta dirección que intervienen en el sistema de control y gestión de riesgos son el Consejo de Administración, el Comité de Auditoría y Control, la Auditoría Interna y Alta dirección (direcciones operativas).

Las direcciones de cada una de las áreas funcionales son responsables de su desarrollo e implementación, y de la identificación y estimación de la valoración de los diferentes riesgos asociados a sus competencias y áreas de actuación. Así pues, la dirección de Negocio supervisa y gestiona los riesgos operativos y financieros (control presupuestario) que se atribuyen a las líneas de negocio operativas -incluyendo los relacionados con la sostenibilidad-, la Dirección de Administración y Finanzas, los de índole contable, financiera, fiscal y recursos humanos, la dirección de Asesoría Jurídica los de índole legal y de cumplimiento, y la dirección de I.T. los riesgos tecnológicos y de ciberseguridad.

2. VARIACIONES PERIMETRO DE GRUPO REALIA

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Realia (formado por Realia Business, S.A. y sus sociedades dependientes) durante los ejercicios 2025 y 2024 han sido las siguientes:

Entradas

Como consecuencia de la citada fusión por absorción del 23 de junio de 2025 de Realia Business, S.A., como sociedad absorbente y FCyC, S.A. como sociedad absorbida, el perímetro del Grupo ha variado por la incorporación de las siguientes sociedades dependientes de FCyC, S.A.: Jezzine Uno, S.L.U., Costa Verde Habitat, S.L.U., Hesperane, S.L.U.(en liquidación), Vela Borovica Koncern, D.O.O., FCC Real State UK, Metrovacesa, S.A., Las Palmeras de Garrucha, S.L., MDM-Teide, S.A.(en liquidación) y Teide-MDM Quadrat S.A.(en liquidación).

Durante el ejercicio 2024 no se produjo ninguna entrada al perímetro de consolidación del Grupo Realia.

Salidas

En el mes de junio de 2025 quedó inscrita la liquidación de la sociedad Hesperane, S.L.U., lo que produce su salida del perímetro de consolidación del Grupo Realia.

Durante el ejercicio 2024 no se ha producido ninguna salida del perímetro de consolidación del Grupo Realia.

Variaciones

Ejercicio 2025:

- En el mes de abril de 2025 el socio único realizó en Guillena Golf, S.A.U. una aportación dineraria por importe de 200 miles de euros, con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores. Esta operación no ha supuesto ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.

- Con fecha 14 de julio de 2025, la sociedad matriz del Grupo, Realía Business S.A., ha adquirido 1.872.000 acciones de la sociedad Planiges S.A. representativas del 12,6% del capital social. Tras esta adquisición el Grupo Realía es titular del 100% del capital social.

Ejercicio 2024:

- En los meses de marzo y noviembre de 2024 el socio único realizó en Guillena Golf, S.A.U. dos aportaciones dinerarias por importe de 250 miles de euros cada una de ellas, con el objetivo de dotar de liquidez y reponer pérdidas de ejercicios anteriores. Estas operaciones no supusieron ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.
- En el ejercicio 2024 la empresa FCyC, S.A. (sociedad absorbida) realizó compras de acciones de Metrovacesa en el mercado por importe de 405 miles de euros, incrementando su participación directa desde el 21,191% a diciembre de 2023 hasta el 21,224% a diciembre de 2024.
- La salida de uno de los socios de la sociedad Las Palmeras de Garrucha, S.L., mediante la amortización de todas sus acciones y el reparto del capital entre el resto de los socios, supuso el incremento de la participación de FCyC, S.A. (sociedad absorbida) del 20% de 2023 al 25% de 2024 en esta sociedad. En el ejercicio 2024 se produce la reducción de capital en esta sociedad por importe de 700 miles de euros de la que FCyC, S.A. (sociedad absorbida) recibe 175 miles de euros. Esta operación supuso ningún cambio de porcentaje de integración de la sociedad en el Grupo.

3. PERIODO MEDIO DE PAGO PROVEEDORES

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

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	50	56
Ratio de operaciones pagadas	53	61
Ratio de operaciones pendientes de pago	28	34
	Miles de euros	
Total pagos realizados	195.232	72.293
Total pagos pendientes	33.420	17.903

	2025	2024
Total pagos realizados en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	134.203	59.377
	Ratio	Ratio
	69	82
Número total de facturas pagadas en el período	15.940	10.046
Número de facturas pagadas en un período inferior al máx establecido en la normativa de morosidad	12.612	7.635
	Ratio	Ratio
	79	76

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

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

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

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

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

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

4. MAGNITUDES PRINCIPALES DE 2025

Realia ha obtenido unos ingresos totales en el ejercicio de 2025 de 326,83 millones de euros, frente a los 319,84 millones de euros obtenidos en el mismo periodo de 2024 (+2,2%).

La distribución de los ingresos en las distintas áreas de actividad, respecto al mismo periodo de 2024, ha sido:

Patrimonio: 146,42 millones de euros (+4,2%)

Promociones: 177,66 millones de euros (-0,3%)

Adicionalmente el Grupo ha obtenido otros ingresos de explotación:

- Por prestación de servicios y otros por importe de 1,18 millones de euros (+6,9%).
- Por existencias incorporadas a inversiones inmobiliarias 1,57 millones de euros.

En el área de patrimonio el incremento de los ingresos del 4,2% se justifica por el impacto positivo de la subida del 3,8% en las rentas (4,54 millones de euros); b) los mayores ingresos por repercusión de gastos comunes a los arrendatarios del 5,9% (1,26 millones de euros).

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

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

Los gastos operacionales (incluyen provisiones asociadas al activo circulante) han alcanzado 165,65 M.€ con un incremento del 7,9% respecto a diciembre de 2024 (153,49 M. €); este incremento en los gastos obedece

al incremento del número de unidades entregadas, al aumento de los costes de explotación de los edificios en arrendamiento y al menor coste de venta de suelo en el área de promoción.

Los gastos generales se sitúan en 9,64 millones de euros, con un incremento del 3,7% respecto al mismo periodo del 2024 (9,30 millones de euros).

Respecto a las provisiones, en el ejercicio 2025 se ha producido una reversión neta de +52,66 millones de euros, frente a una reversión neta de +16,15 millones de euros en el mismo periodo de 2024.

El Resultado Bruto de Explotación "EBITDA" (incluyendo las provisiones asociadas al activo circulante por importe de 52,66 M.€ y 16,15 M.€ en los ejercicios 2025-2024) disminuye un 4,5%, situándose en 149,98 M.€, frente a los 157,05 M.€ del ejercicio 2024, debido principalmente a la menor aportación de las operaciones de venta de suelo por -9,03 M.€ respecto al ejercicio 2024.

El impacto por valoración de los activos patrimoniales (NIC 40) recogido en los estados financieros, según la valoración realizada por expertos independientes a 31 de diciembre de 2025, ha supuesto un resultado positivo de 23,22 millones de euros, frente a los 4,71 millones de euros positivos del ejercicio 2024.

El resultado financiero en del ejercicio 2025 ha sido negativo por importe de 27,87 millones de euros, frente a un importe negativo de 38,54 millones de euros del mismo periodo de 2024. Esta variación positiva interanual de 10,67 millones de euros es debida principalmente a la reducción del endeudamiento financiero bruto y al ajuste de los tipos de interés.

El resultado de las sociedades puestas en equivalencia a 31 de diciembre de 2025 asciende a 6,94 M. € frente a -9,80 M.€ del ejercicio anterior. Este incremento se debe principalmente a la mejor evolución de los resultados obtenidos por la sociedad participada Metrovacesa S.A., ajustados por las plusvalías ya afloradas por Realia en 2023, con motivo del cambio de método de consolidación.

En resumen, el beneficio antes de impuestos a diciembre de 2025 asciende a 151,89 millones de euros, frente a los 113,16 millones de euros en el mismo periodo de 2024 (+34,2%). Este incremento se origina principalmente por:

1. Mayor resultado por valoración de los activos patrimoniales (+18,51 millones de euros).
2. A la disminución del resultado financiero negativo (+10,67 millones de euros).
3. Al mejor resultado de la puesta en equivalencia (+16,74 millones de euros).
4. Al menor EBITDA (-7,07 millones de euros), motivado fundamentalmente por la menor aportación de las operaciones de venta de suelo (-9,03 millones de euros), respecto al ejercicio 2024.

El gasto por impuesto a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en -20,97 millones de euros tras el reconocimiento e incorporación de un ajuste negativo en la base imponible por la resolución judicial de liquidación de una sociedad participada, que ha generado un ingreso por impuesto de sociedades de 15,4 millones de euros.

El BDI a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 130,92 millones de euros, lo que supone un incremento del 71,5% respecto a los 76,36 millones de euros del mismo periodo de 2024.

El Resultado Neto atribuible alcanzó 129,40 millones de euros a 31 de diciembre de 2025, un 74,3% superior al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2024 (74,24 millones de euros), debido principalmente (deducidos los impuestos) al impacto de la subida de la valoración de activos patrimoniales, a la disminución del resultado financiero, al mejor resultado de la puesta en equivalencia; al ajuste realizado en el Impuesto sobre Sociedades y a la compra a minoritarios del 12,6% de la sociedad Planigesca.

ENDEUDAMIENTO

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo Realia tienen una deuda financiera neta de 680,39 millones de euros, frente a los 795,77 millones de euros de diciembre de 2024 (-14,5%).

El Grupo Realia ha situado su deuda financiera bruta en 816,06 millones de euros a 31 de diciembre de 2025, frente a los 925,81 millones de euros del mismo periodo del ejercicio 2024 (-11,9%), y una tesorería y equivalentes a 31 de diciembre de 2025 que asciende a 135,67 millones de euros, frente a los 130,04 millones de euros de diciembre de 2024 (+4,3%). Esta tesorería y equivalente se destinará: al repago de la deuda, la finalización de las promociones en curso, inicio de nuevas promociones, la realización de capex de los actuales activos que permitan cubrir las exigencias de los arrendatarios en cuanto a sostenibilidad y bienestar (tecnología,

salud laboral...), incremento de la inversión en BtR y al desarrollo de nuevos proyectos, adquisición de suelos y oportunidades de inversión.

El resultado financiero en el ejercicio 2025 ha sido negativo por importe de 27,87 millones de euros, frente a un importe negativo de 38,54 millones de euros del mismo periodo de 2024. Esta variación positiva interanual de 10,67 millones de euros, se justifica principalmente a la reducción del endeudamiento financiero bruto y al ajuste de los tipos de interés.

Con fecha 16 de enero de 2025 la sociedad del Grupo, Realia Patrimonio, ha firmado con las entidades financieras prestamistas la novación del préstamo sindicado, por importe de 414,2 millones de euros, estableciendo un nuevo vencimiento en octubre de 2029.

Tras la de fusión inversa realizada en junio de 2025, en base a la cual Realia Business absorbe a su matriz FCyC., en el mes de julio de 2025 se cancela un préstamo que FCyC mantenía con una entidad de crédito por 200 millones de euros, mediante un nuevo préstamo concedido por la matriz Inmocemento por 130 millones de euros y el resto con excedente de tesorería.

A fecha 31 de diciembre de 2025, la sociedad del Grupo, Realia Patrimonio, tiene contratada coberturas por el 75% del préstamo sindicado 300,86 millones de euros hasta el vencimiento de la deuda en octubre de 2029.

El tipo medio ponderado de los préstamos se sitúa en el 2,83% (incluyendo derivado) a 31 de diciembre de 2025, frente al 3,18% en el mismo periodo del año 2024.

VALORACIÓN DE ACTIVOS

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

Los activos de uso terciario (oficinas, centros comerciales/ocio y resto) que representan el 93,8% de los activos patrimoniales tienen al cierre de 2025 un valor razonable de 2.042,5 millones de euros un 1,4% superior a diciembre de 2024 (+28,4 millones de euros).

Los activos residenciales en renta corresponden a la actividad BtR e incluyen tres inmuebles ubicados en el término municipal de Tres Cantos cuya valoración conjunta ha ascendido a 93,9 millones de euros, con un incremento respecto a dic. 2024 del 5,7% (5,1 millones de euros).

Las inversiones realizadas en el ejercicio 2025 por importe de 8,2 millones de euros, se corresponden con activos en renta (incluye inversiones de la sociedad As Cancelas XXI consolidada por el método de la participación).

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

El 71% del GAV total corresponde al negocio patrimonial y el 29% restante al negocio residencial.

VALOR LIQUIDATIVO NETO (NNAV)

El valor de liquidación neto de Realia (NNAV), a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en 1,53 euros por acción, un 7,7% superior al de diciembre 2024 (1,42 euros por acción).

El cálculo del NNAV por acción del ejercicio partiendo del patrimonio neto de los estados financieros consolidados es;

PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A DOMINANTE (M.€)	2.237,3
+ Plusvalías netas Inmovilizado material (uso propio)	0,2
+ Plusvalías netas Existencias	71,8
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A DOMINANTE AJUSTADO (M.€)	2.309,3
Número acciones	1.509.588.251
NNAV POR ACCIÓN (euros)	1,53

NEGOCIO PATRIMONIAL

Los ingresos del área patrimonial por alquileres de los inmuebles de Realia ascienden a 146,42 M.€ al 31 de diciembre de 2025, con un aumento del 4,2% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente (140,49 M.€.), que se justifica por; a) impacto positivo de la subida del 3,8% de las rentas (+4,54 M.€); b) los mayores ingresos por repercusión de gastos comunes a los arrendatarios del 5,9% (1,26 M.€).

El margen bruto del negocio patrimonial se ha incrementado en el ejercicio 2025 un 3,0% (115,02 millones de euros) frente al obtenido en el mismo periodo del ejercicio 2024 (111,70 millones de euros), debido principalmente al aumento de las rentas (+3,8%).

La ocupación global de los inmuebles de uso terciario, incluyendo la sociedad consolidada por el método de la participación (As Cancelas Siglo XXI, SL), se sitúa en el 94,4 % a diciembre de 2025 frente al 93,2 % de diciembre 2024. La ocupación media en 2025 se sitúa en el 93,2% frente al 92,9% de 2024.

El Grupo continúa con la explotación del Build to Rent (BTR), teniendo a 31 de diciembre de 2025 y 2024 un total de 280 viviendas en Tres Cantos (Madrid).

La ocupación global de los inmuebles destinados a la actividad Built to Rent (BTR) se sitúa a diciembre de 2025 en un 99,6%, frente al 98,9% de diciembre 2024.

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

Los ingresos por rentas de la actividad Residencial Build to Rent (BTR) en el ejercicio 2025 ascienden a 3,35 millones de euros con una subida del 14,6% respecto al mismo ejercicio 2024 (2,93 millones de euros).

Se ha continuado trabajando en actualizar nuestros edificios, modernizando sus prestaciones (eficiencias energéticas, sostenibilidad, zonas de Hospitality, servicios comunes, instalaciones, gimnasios...), así como la adecuación de espacios alquilables para las nuevas modalidades de demanda (co-working, Flexible space....) todo ello con el objetivo de estar en la vanguardia de las demandas más actualizadas de nuestros actuales y futuros clientes. El importe destinado a capex en nuestros edificios ha ascendido a 8,2 millones de euros.

NEGOCIO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

Esta actividad se realiza principalmente través de la matriz Realia Business, S.A. Durante el ejercicio 2025, se han entregado 324 unidades por un importe de 170,53 millones de euros, frente a las 293 unidades que se entregaron en el mismo periodo de 2024 por importe de 151,93 millones de euros.

Realia cuenta a 31 de diciembre de 2025 con un stock de 1.269 unidades (viviendas y locales) terminadas o en curso y pendientes de entrega, de las cuales 920,5 de ellas se encuentran reservadas o vendidas (72,5 % del total del stock). Además, cuenta con 24 parcelas unifamiliares destinadas a venta para autopromoción residencial. Al cierre de 2025, el Grupo tiene unidades reservadas o vendidas que proporcionan una cobertura del 81,2% y del 51% de las entregas previstas para los años 2026 y 2027 respectivamente.

El margen bruto (incluye provisiones asociadas al activo circulante) a 31 de diciembre de 2025 asciende a 47,03 millones de euros que supone un 26,5% s/ los ingresos totales del área, frente a los 55,12 M.€ (30,9% s/ los ingresos totales del área) del mismo periodo del ejercicio 2024.

La cartera de suelo actual de Realia, en sus distintos estadios urbanísticos, asciende a 12.157.460 m² de superficie bruta y con una edificabilidad estimada de 2.210.581 m².

DATOS BURSATILES

Los principales parámetros bursátiles de la Sociedad dominante Realia Business, S.A. de 2025 y su evolución se reflejan en los siguientes datos:

Cotización al cierre 2025 (€/acción)	0,98
Cotización al cierre 2024 (€/acción)	1,02
Variación de cotización (%)	-3,5%
Capitalización bursátil al cierre 2025 (M.€)	1.485,43
Cotización máxima del periodo (€ / acción)	1,10
Cotización mínima del periodo (€ / acción)	0,86
Cotización media del periodo (€ / acción)	0,9623
Efectivo medio diario negociado (miles de €)	26,6
Volumen medio diario de contratación (miles de acciones)	27,5

Durante 2025, la sociedad matriz Realia no ha repartido dividendo, frente al reparto de 0,05 € brutos por acción en 2024.

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

En la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2024 se aprobó reducir el capital social de Realia Business, S.A. (la "Sociedad") en un importe nominal máximo de 2.202 miles de euros, mediante la amortización de hasta 9.176.469 acciones propias de 0,24 euros de valor nominal (que representan aproximadamente el 1,12% del capital social actual de la Sociedad). La reducción de capital social se ha efectuado mediante la amortización del total de las acciones propias que la Sociedad tenía en autocartera (9.176.469 acciones). Al cierre del ejercicio 2024 ya no hay acciones en autocartera.

5. DESCRIPCION DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

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

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

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

- Continúan las tensiones geopolíticas, comerciales y arancelarias que fragmentan el comercio internacional con el riesgo de que se vean afectadas las cadenas globales de suministros.
- Continúan los riesgos inflacionarios, a pesar de la moderación de los últimos años se mantienen en niveles altos en España donde ha aumentado los diferenciales con la eurozona y que pueden afectar a su competitividad.
- Incertidumbre en la política monetaria condicionado por la convergencia de la inflación a tasas del 2% que es el objetivo fijado por el Banco Central Europeo.
- Continúa la inestabilidad política y la incertidumbre de los cambios regulatorios que pueden tener un impacto en los inversores en España, afectando tanto la confianza como las decisiones de inversión.

- Tensiones en la eurozona y especialmente en España, por la progresiva dificultad de acceso a la vivienda, tanto por la falta de oferta como de los constantes incrementos de precios que hace que año a año se vea incrementada la tasa de esfuerzo para adquirir una vivienda.
- A medio y largo plazo, la persistencia de un déficit público elevado es un factor de vulnerabilidad para la economía española, en un contexto de reactivación de las reglas fiscales europeas y de retirada del apoyo del banco central, tanto en materia de tipos como de compra de deuda.
- La evolución del mercado de trabajo donde el envejecimiento de la mano de obra en el sector de la construcción e inmobiliario es muy importante. Esto implica que en los próximos años se deberá hacer frente a un relevo generacional en un contexto de déficit de mano de obra. La formación de sus trabajadores y la inversión en industrializar los procesos constructivos deben ser prioritarios para mejorar la productividad del sector y atenuar, en la medida de lo posible, la escasez de oferta de trabajo.

A pesar de las dificultades del actual entorno macroeconómico y doméstico en el que nos encontramos, se espera que durante 2026:

- a) Continúe el incremento de la actividad promotora ante la urgente necesidad de viviendas que reduzca el actual déficit existente entre la oferta y la demanda. Hasta octubre de 2025, el número de visados para obra nueva superó las 115.000 unidades, con un fuerte aumento en la vivienda colectiva (+8,8%).
- b) Se impulse el desarrollo de proyectos destinados al alquiler, con especial énfasis en viviendas asequibles y fórmulas de colaboración público-privada, alineándose con las nuevas dinámicas regulatorias y de mercado. Este enfoque adquiere una relevancia estratégica adicional en el actual contexto institucional, marcado por la creación de la nueva Empresa Estatal de la Vivienda, diseñada por el Gobierno para ampliar de forma estructural el parque público residencia y que sean gestionados bajo criterios de transparencia, accesibilidad y sostenibilidad. Este refuerzo del parque público, unido al impulso regulatorio y financiero previsto para los próximos ejercicios, abre nuevas oportunidades de colaboración y permite anticipar un ecosistema más sólido y ordenado para la expansión de desarrollos en régimen de alquiler.
- c) Para conseguir lo expuesto en los dos puntos anteriores, resulta imprescindible avanzar hacia una nueva Ley del Suelo y una Ley de Vivienda modernizadas, capaces de responder a las necesidades reales del mercado y de corregir los desequilibrios estructurales que hoy limitan la oferta, eliminando las rigideces en los procesos de clasificación, calificación y transformación del suelo, lo que genera plazos excesivamente largos, incertidumbre regulatoria y una incapacidad manifiesta para movilizar suelo finalista en la cantidad y velocidad que exige la demanda residencial.
- d) Se mantenga la actividad promotora, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de nuevos proyectos, con una especial atención a la rentabilidad de los mismos (prestando así, especial atención, a la demanda, a su localización geográfica y a la tipología de productos demandados), a la minimización del riesgo y a la viabilidad de su comercialización, teniendo para ello presente la evolución de la demanda, los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros) derivados de la inflación y el escenario macro de la economía española, que son relevantes para el desarrollo de la actividad promotora.
- e) Debemos estar atentos a la evolución de los costes y plazos de construcción; pues tanto el marco geopolítico y económico mundial puede incidir en la cadena de suministros y consecuentemente en los precios; como la escasez de mano de obra en el sector de la construcción que hace encarecer el coste e incide en los plazos de ejecución, a pesar de la creciente, pero lenta, implantación de la industrialización de la construcción.
- f) El progresivo endurecimiento del marco regulatorio europeo en materia ESG —y las obligaciones de información corporativa en sostenibilidad— está generando impactos significativos en los costes de construcción y en la gestión integral de proyectos inmobiliarios. La actualización de la EPBD (Directiva Europea de Eficiencia Energética de los Edificios) establece estándares mucho más exigentes, como la obligación de que los edificios nuevos sean de ‘cero emisiones’ antes de 2030 y la mejora obligatoria de la eficiencia energética en los edificios existentes mediante rehabilitación profunda, lo que exige mayores inversiones. Todo ello va en contra de poder abaratar el precio de la vivienda.
- g) El acceso a financiación para la adquisición y desarrollo de suelo se ha consolidado como uno de los mayores problemas del sector inmobiliario español. La banca tradicional mantiene criterios de riesgo muy restrictivos para esta fase inicial del ciclo promotor, especialmente cuando el suelo no es finalista

o carece de un nivel avanzado de licencia, lo que limita la capacidad de iniciar nuevos proyectos y frena la creación de oferta residencial. Ante esta situación, el sector promotor y financiero coinciden en la necesidad de poner en marcha mecanismos público-privados que permitan complementar el crédito bancario con garantías institucionales, avales públicos y líneas de financiación específicas que reduzcan el riesgo estructural asociado al suelo, permitiendo a promotores y cooperativas acceder a recursos desde las fases más tempranas del proyecto.

- 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; eso ha hecho que la competencia entre entidades financieras haya favorecido al comprador que puede conseguir una financiación con muy buenos tipos de interés y restos de condiciones contractuales muy ajustadas.
- i) El segmento de alquiler residencial continúa condicionado por un elevado nivel de incertidumbre legislativa que afecta tanto a la oferta disponible como a las decisiones de inversión. La Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda y sus modificaciones posteriores introdujeron nuevas obligaciones para los arrendadores, limitaciones a la actualización y fijación de rentas en zonas tensionadas y mayores cargas documentales, lo que ha provocado la retirada de parte de la oferta y una creciente complejidad operativa para propietarios e inversores. A ello se suma un marco de protección reforzado para inquilinos vulnerables que, si bien cumple una función social necesaria, introduce importantes retrasos y restricciones en la recuperación de inmuebles. Este conjunto de factores configura un entorno donde la seguridad jurídica se ve erosionada y donde los inversores perciben un aumento del riesgo regulatorio y procesal. En consecuencia, la sostenibilidad de la oferta depende en gran medida de la estabilización del marco normativo, la agilización de los procedimientos y una política pública coordinada que combine protección social con incentivos reales para preservar y ampliar la oferta de vivienda en alquiler.

Ante todos estos riesgos e incertidumbres, Realia centrará su actividad en:

- a) Incrementar la actividad promotora, con la finalización de los proyectos en curso, así como el inicio de nuevos proyectos, con una especial atención a la rentabilidad de los mismos, la localización geográfica, la minimización del riesgo y a la viabilidad de su comercialización; teniendo para ello presente la evolución de la demanda, los riesgos de incrementos de costes (mano de obra y suministros) y el escenario macro de la economía española, y la previsible buena marcha del sector promotor, cuestiones que son relevantes para el desarrollo de nuestra actividad.
- b) Continuar con la gestión activa del banco de suelo, avanzando en el proceso de consolidación como suelo urbano, con el consiguiente incremento de valor aparejado y así, aumentar la cartera de suelo que permita incrementar la actividad promotora del Grupo. Adicionalmente, continuara atento a oportunidades que surjan en el mercado que permita adquirir suelo finalista o con un desarrollo a medio plazo.
- c) Centrarse en la promoción, gestión y explotación de viviendas destinadas al alquiler. Asimismo, analizar posibles adquisiciones o desarrollo de nuevos suelos con el mismo objetivo de viviendas residenciales en alquiler, monitorizando la evolución de las medidas regulatorias que adopte el Gobierno, encaminadas a impedir las tensiones en los precios de alquiler y sus posibles impactos en la rentabilidad y seguridad jurídica del negocio. Debemos seguir en esta línea e incluso transformando suelo terciario a viviendas en alquiler asequible. Todo ello dentro de la Comunidad de Madrid.
- d) Incrementará sus esfuerzos para ofrecer promociones inmobiliarias, tanto en venta como en alquiler, con la mejor calificación energética, con una construcción sostenible, que optimice el uso de materiales sostenibles en las obras, minimice la generación de residuos y fomente su reutilización y reciclaje. Aspectos tales como dotar a sus promociones de la máxima calificación energética (A) tanto en consumos como en emisiones de CO₂, el diseño de edificios con consumos casi nulos (Pasive Haus), la industrialización de la construcción..., se configuran como claves dentro de la estrategia de sostenibilidad de REALIA.
- e) Fortalecer las acciones que posibiliten la generación de caja, proporcionen estabilidad financiera y permitan el desarrollo de la actividad inmobiliaria, sin verse afectada por las vicisitudes de los mercados financieros, así como permitan adquirir nuevos activos y/o suelos con recorrido de valor, bien por la gestión o por el mercado.

- f) En el segmento de los activos en alquiler terciario (oficinas, locales y centros comerciales), donde, las rentas de activos de oficinas CBD y BD tienden a subidas moderadas y las altas ocupaciones se mantienen estables, las oficinas de periferia siguen sufriendo en cuanto a rentas y ocupación, y por último, los centros comerciales primen se han dinamizado y han mejorado sus niveles de ocupación y renta por el incremento de consumo y por ende de la renta variable. El Grupo tiene entre sus objetivos:
- Apoyar a las sociedades filiales patrimoniales para adecuar sus edificios y su negocio a las nuevas tendencias del mercado de oficinas y centros comerciales, atendiendo especialmente a las demandas de eficiencia energética y de sostenibilidad de los mismos.
 - Responder de forma flexible a las necesidades de los arrendatarios, en términos de superficie y facilidades para la ampliación o disminución de la misma, duración de los contratos, oferta de superficies implantadas, exigencias de sostenibilidad alineadas con sus políticas corporativas, actividades de dinamización dirigidas a los ocupantes finales, etc.
 - Generación de valor, tanto para los clientes del Grupo, mediante la oferta de productos y servicios adaptados a los nuevos hábitos y tendencias, como para los accionistas de la Sociedad, mediante la maximización de la rentabilidad.

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

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

Objetivos y Políticas de gestión del riesgo financiero:

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

Gestión de capital

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

El Área Financiera, responsable de la gestión de riesgos financieros, revisa la estructura de capital semestralmente, así como el ratio de Deuda financiera neta sobre GAV. Durante 2025 y 2024, el Grupo cumplió con todos los ratios exigidos en sus contratos de financiación.

Se muestran a continuación ratios referidos a los ejercicios 2025 y 2024 que reflejan la solidez de la estructura financiera del Grupo Realia:

Magnitudes Cuantitativas	2025	2024
Pasivos financieros (Deuda bancaria y otros pasivos financieros) (nota 19)	864.929	963.872
(-) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(135.674)	(130.039)
A) Deuda financiera neta	729.255	833.833
B) Patrimonio Neto	2.237.269	2.152.837
(A+B) Total patrimonio neto + deuda financiera neta	2.966.524	2.986.670
Ratio de Apalancamiento de capital (A /A+B)	0,25	0,28
C) GAV activos	3.358.184	3.298.935
Inversiones inmobiliarias	2.120.476	2.089.562
Existencias	874.442	800.216
Inversiones en empresas asociadas (*)	363.266	409.157
Ratio deuda financiera neta/GAV activos (A/C)	21,7%	25,3%

(*) No recoge el valor razonable de las existencias de la participada Metrovacesa S.A.

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

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

Los principales riesgos que reseñar son:

Riesgos financieros

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

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

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

Riesgo de crédito

Las actividades principales del Grupo Realia Business son la promoción inmobiliaria, la venta de suelo y el arrendamiento de activos inmobiliarios. La primera de ellas no tiene riesgo de crédito puesto que la entrega del bien conlleva automáticamente el cobro del mismo. Respecto a la venta de suelo, es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. Por último, respecto al arrendamiento de activos inmobiliarios la dirección del Grupo analiza de forma periódica la exposición de sus saldos de clientes de arrendamiento al riesgo de mora, llevando a cabo las acciones necesarias para el cobro, y en su caso, registrando un deterioro.

El saldo de clientes impagados y de dudoso cobro ha ascendido al cierre del ejercicio a 1.381 miles de euros, frente a 1.399 miles de euros del cierre de 2024. El Grupo provisiona los riesgos derivados de la insolvencia de

sus clientes una vez deducidas las garantías que posee. Al cierre del ejercicio, el importe de las provisiones por riesgos de insolvencia de clientes asciende a 842 miles de euros (844 miles de euros a cierre de 2024).

Riesgo de tipo de interés

Con efecto 27 de abril de 2025 el Grupo ha contratado derivados con varias de las entidades que componen el préstamo sindicado. El importe total cubierto es del 75% del saldo vivo del préstamo y al 31 de diciembre de 2025 ascendía a 300.863 miles de euros El tipo de instrumento de cobertura es un IRS. El periodo de vigencia de dicho instrumento de cobertura es hasta el 26 de octubre de 2029.

Hasta el 27 de abril de 2024 el Grupo mantuvo contrato de derivados con varias de las entidades que componen el préstamo sindicado. El importe total cubierto era del 74% del saldo vivo del préstamo y en la fecha anteriormente indicada vencieron los contratos de derivados que no fueron renovados a lo largo del ejercicio 2024. El tipo de instrumento de cobertura era un IRS más una opción de floor del euribor al 0%.

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

Durante el ejercicio 2025, esta cobertura valorada a mercado ha supuesto un impacto negativo de 92 miles de euros en pérdidas y ganancias (3.412 miles de euros positivos en 2024) y con efecto en el patrimonio neto a cierre del ejercicio 2025 de 1.725 miles de euros y sin impacto al cierre de 2024 (Nota 19)

El siguiente cuadro muestra la estructura de este riesgo financiero al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, detallando el riesgo cubierto a tipo de interés fijo:

	Miles de Euros			
	2025	%	2024	%
Deuda a tipo de interés fijo	561.863	69%	279.500	30%
Deuda a tipo de interés variable	256.692	31%	644.246	70%
Total Deuda Financiera (*)	818.555	100%	923.746	100%

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

Al cierre de 2025 el grupo dispone de instrumentos de coberturas que fijan el tipo de interés, asegurando que el 69% de la deuda sea a un tipo fijo máximo a pagar por los préstamos asociados a activos para alquiler, mientras que a finales de 2024 tan solo el 30% de la deuda financiera total estaba cubierta.

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

	Millones €	
	2025	
	+1%	-0,25%
Impacto en Resultado (Antes de Impuestos)		
Gasto financiero al coste medio	2,57	-0,64
Variación en cobertura		
Impacto en Resultado:	-	-
Impacto en Patrimonio	12,34	-0,30

El impacto en resultados de la variación del análisis de sensibilidad se ve mitigado por los contratos de permuta financiera de interés (IRS) suscritos por el Grupo.

Riesgo de liquidez

El sistema financiero global se caracteriza por el elevado nivel de liquidez que aporta. Si lo analizamos en el sector inmobiliario vemos que esa liquidez también ha sido elevada, pero solo para proyectos con bajo nivel de riesgo comercial y para promotores que acrediten solvencia financiera, esto ha hecho que determinadas promotoras hayan acudido a fuentes de financiación alternativas, pero con unos costes muy superiores. La

situación actual de tendencia a la baja de los tipos de interés se encuentra amenazada por la incertidumbre sociopolítica y el control de la inflación. Se continúa trabajando en consolidar la bajada de las tasas de inflación, al mismo tiempo que la reducción de los tipos de interés que permitan reactivar la inversión y la actividad económica en la Eurozona.

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

Con fecha 22 de julio de 2025, la sociedad Inmocoemto, S.A. concede un crédito a la Sociedad Dominante por un importe máximo de 170.000 miles de euros, el destino de este préstamo es atender necesidades corporativas. Durante el ejercicio 2025 se han dispuesto 130.000 miles de euros del citado crédito siendo este su saldo a final de ejercicio este crédito, junto con la tesorería generada por el grupo le ha permitido cancelar totalmente el préstamo de 200.000 miles de euros que tenía con una entidad de crédito.

Asimismo, al cierre de 2025 el Grupo Realia Business presenta fondo de maniobra positivo por importe de 509.438 miles de euros (127.293 miles de euros en 2024), este incremento viene motivado principalmente por el reflejo a largo plazo del préstamo sindicado de Realia Patrimonio, el cual ha sido novado en enero de 2025 siendo su saldo al final del periodo de 400.055 miles de euros y su vencimiento en octubre de 2029.

Las principales magnitudes de las proyecciones de tesorería para los próximos 12 meses del Grupo Realia Business elaboradas, sobre una base de negocio recurrente y otros cobros de servicios prestados a sociedades del grupo, arroja una previsión de cobros de 520 millones de euros que junto con unas previsiones de pago de 339 millones de euros, donde se incluyen los desarrollos de nuevas promociones e inversiones previstas, da lugar a un cash flow operacional positivo de 181 millones de euros.

Este cash flow junto con la actual posición de tesorería del Grupo por importe de 136 millones de euros, sus fuentes de financiación disponibles y cobro de dividendos de sus filiales, le permitirá atender el servicio a la deuda (intereses más amortizaciones), acometer y cumplir los objetivos de nuevas inversiones previstas en desarrollo de nuevos proyectos de alquiler residencial, en capex de los edificios destinados al arrendamiento y oportunidades de inversión que surjan en el mercado.

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de solvencia

A 31 diciembre de 2025 el endeudamiento financiero neto con entidades de créditos y otros pasivos financieros, más la valoración de los derivados del Grupo Realia Business ascendía a 729.255 miles de euros (833.833 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Diciembre 2025	Diciembre 2024
Bancario y crédito empresas del grupo		
Préstamos garantía hipotecaria		
Sindicado	400.055	414.246
Préstamos bilaterales (*)	418.500	509.500
Gastos formalización y ajustes valor NIIF 9	(3.809)	(2.149)
Intereses	3.617	4.214
Derivados	(2.300)	-

Otros pasivos financieros	48.866	38.061
Endeudamiento financiero bruto (Nota 19)	864.929	963.872
Tesorería y equivalentes (Nota 15)	135.674	130.039
Endeudamiento financiero neto	729.255	833.833

(*) Incluye créditos bilaterales con empresas del grupo por 130.000 miles de euros en 2025

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

Ratios endeudamiento	Consolidado
Endeudamiento financiero neto / GAV activos (*)	21,7%
Ratio Cobertura	
EBITDA/Gasto financiero	4,96

(*) Incluye inversiones empresas asociadas sin actualizar el valor razonable de las existencias de Metrovacesa S.A

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2025 es positivo por importe de 509.438 miles de euros (127.293 miles de euros en 2024), este incremento viene motivado principalmente por el reflejo a largo plazo del préstamo sindicado de Realía Patrimonio, el cual ha sido novado en enero de 2025 siendo su saldo al final del periodo de 400.055 miles de euros y su vencimiento en octubre de 2029.

Riesgos operativos

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

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

Riesgos en materias de índole legal y fiscal.-

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

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

a) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales.-

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

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

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

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

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

Riesgos en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo.-

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

Como todos los años, en el ejercicio 2025 Realia se ha sometido a la auditoría anual por experto independiente que establece la Ley, de la que, una vez más, se desprende la inexistencia de riesgos significativos para la Compañía en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias.

Riesgos en materia de Protección de Datos de Carácter Personal.-

Estos riesgos se controlan mediante el sistema de prevención en materia de protección de datos de carácter personal del Grupo, que se adapta a las exigencias del RGPD y de la LOPDGDD. Este sistema cuenta con una Política de PD, con un Manual de Sistema de Gestión de PD, y con toda una serie de Procedimientos Normalizados de Tratamiento para las diferentes áreas de la actividad, que facilitan el cumplimiento de la normativa que regula esta materia por todo el personal de la compañía. En el ejercicio 2025 la Sociedad se sometió a la auditoría bienal por un experto independiente que establece la Norma, habiendo sido el resultado de la misma muy satisfactorio.

Riesgos en materia de Protección de los Consumidores y Usuarios.-

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

Riesgos en materia de Cumplimiento Normativo.-

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

1º) El Reglamento Interno de Conducta determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con las operaciones, así como con el tratamiento, utilización y divulgación de información relevante, para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores. El Reglamento se aplica como mínimo a los Administradores y Directivos del Grupo Realia, a los Asesores externos y al personal integrado en los Departamentos de Bolsa y Relaciones con los Inversores. Dicho Reglamento está en proceso de revisión y se prevé que su nueva versión quede aprobada en febrero de 2026.

2º) El Código Ético y de Conducta fue aprobado por primera vez en noviembre de 2010. Posteriormente, en abril de 2018, se aprobó una nueva versión, que ha sido actualizada posteriormente en diversas ocasiones, habiendo

sido la última vez en octubre de 2025, con motivo de la aprobación de diversas políticas corporativas a lo largo del ejercicio. Su objetivo es establecer los principios, valores y normas de conducta que deben presidir la actuación de las empresas que conforman el Grupo Realia, la de todos sus empleados, y la de los restantes grupos de interés, así como delimitar los criterios de actuación de los directivos y empleados del Grupo Realia. Este Código es de cumplimiento obligado.

3º) La Política de Cumplimiento, aprobada en noviembre de 2025, esta Política define los principios básicos y el marco general de actuación dentro del Grupo REALIA, en materia de cumplimiento. Su cumplimiento es obligado para toda la Organización y, en consecuencia, se exige de todos sus integrantes un comportamiento acorde con los principios y normas que tanto la Política de Cumplimiento como el Código Ético y de Conducta establecen.

4º) La Política del Sistema Interno de Información, aprobada en octubre de 2023 y revisada en noviembre de 2025, recoge los principios generales que rigen el Sistema Interno de Información del Grupo.

5º) El Procedimiento del Sistema Interno de Información (antes llamado Procedimiento del Canal Ético), aprobado en diciembre de 2022 y revisado por última vez en noviembre de 2025, que regula el uso y funcionamiento del Sistema Interno de Información, y proporciona a los empleados del Grupo Realia y a cualquier contraparte que tenga un interés legítimo por su relación con el Grupo, un canal de denuncias a fin de garantizar y promover el comportamiento ético. Dicho canal de denuncias fue adaptado antes de final del año 2023, a los requerimientos de la Ley 2/2023 de Protección del Informante.

6º) El Procedimiento de Investigación y Respuesta, aprobado en diciembre de 2022 y revisado en octubre de 2023, pretende definir las directrices, el procedimiento, las herramientas y los mecanismos para gestionar los diferentes tipos de investigaciones llevadas a cabo por la Organización dentro de la Función de Supervisión del Modelo de Prevención Penal y del Código Ético y de Conducta, atendiendo a la finalidad de las mismas y considerando el proceso de comunicación al Comité de Cumplimiento.

7º) El Manual de Prevención Penal, aprobado al inicio de 2020 y revisado en octubre de 2025 por última vez, define el diseño, la estructura y pautas de funcionamiento del Modelo de Cumplimiento y Prevención Penal del Grupo, y detalla y regula sus órganos y procedimientos. Además, Realia cuenta con un “Responsable de Cumplimiento” y con un Comité de Cumplimiento que velan por el buen funcionamiento del Modelo.

8º) El Reglamento del Comité de Cumplimiento, que regula el funcionamiento del Comité de Cumplimiento, órgano creado por el Consejo de Administración en diciembre de 2022, y que está encargado de impulsar la cultura ética en toda la organización y velar por el cumplimiento regulatorio y normativo, tanto interno como externo. Dicho Reglamento se aprobó en diciembre de 2022 y se revisó por última vez en noviembre de 2025.

9º) La Política de Competencia, aprobada en noviembre de 2022 y revisada en octubre de 2025, está diseñada como un instrumento eficaz para garantizar que las actividades del Grupo Realia se encuentran plenamente alineadas con la normativa de defensa de la competencia.

10º) La Política Anticorrupción, aprobada por el Consejo de Administración en mayo de 2019 y actualizada por última vez en octubre de 2025, en la que se desarrolla la “tolerancia cero” a actividades de fraude y corrupción.

11º) La Política Fiscal Corporativa, que recoge el compromiso de la aplicación de buenas prácticas tributarias.

12º) La Política de Regalos, aprobada también en noviembre de 2022 y revisada en octubre de 2025, pretende establecer principios claros relativos a la realización o aceptación de regalos y hospitalidades por parte de la empresa.

13º) La Política de Derechos Humanos, aprobada igualmente en noviembre de 2022 y revisada en octubre de 2025, en la que el Grupo declara su compromiso en respetar los derechos humanos contenidos en la Declaración Universal de Derechos Humanos de Naciones Unidas, y aquellos otros recogidos tanto en la Declaración de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), relativa a los principios y derechos fundamentales en el trabajo, como en los denominados ocho convenios fundamentales de la OIT.

14º) La Política de Igualdad, Diversidad e Inclusión, aprobada en noviembre de 2025, que ratifica el compromiso del Grupo Realia con la diversidad de sus equipos de trabajo y con los valores de lealtad, profesionalidad, bienestar y desarrollo de sus comunidades reconocidos en el Código Ético y de Conducta.

15º) El Protocolo para la prevención y erradicación del acoso, aprobado en diciembre de 2022 y revisado por última vez en octubre de 2025, cuyo objetivo es reiterar el compromiso del Grupo Realia con el cumplimiento de las normas y el desarrollo de un comportamiento ético en sus actividades empresariales que no tolera el abuso de autoridad y cualquier tipo de acoso, ya sea de tipo físico, psicológico o moral, así como cualquier otra conducta

que pueda generar un entorno de trabajo intimidatorio, ofensivo u hostil para las personas.

Riesgos derivados de la sostenibilidad (ESG)

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

1º) En relación con los riesgos ambientales (E – Environmental), la Sociedad Dominante se enfrenta a riesgos ambientales asociados principalmente al impacto energético y ambiental de sus activos inmobiliarios, entre los que destacan:

- **Eficiencia energética y cambio climático:** La elevada intensidad energética de los edificios supone un riesgo ante el endurecimiento progresivo de la normativa en materia de eficiencia energética, descarbonización y reducción de emisiones. La necesidad de adaptar activos existentes puede implicar inversiones en el medio plazo en rehabilitación y mejora energética.
- **Riesgos físicos derivados del cambio climático:** Fenómenos climáticos extremos (olas de calor, lluvias intensas o inundaciones) pueden afectar al incremento de costes de mantenimiento y operativa de los inmuebles en arrendamiento.
- **Gestión de recursos y residuos:** La actividad promotora conlleva riesgos relacionados con el consumo de agua, la generación de residuos de construcción y la correcta gestión ambiental, especialmente en un contexto de mayor exigencia regulatoria y social.

Para mitigar estos riesgos, la Sociedad ha orientado su estrategia hacia:

- La mejora de la eficiencia energética del parque inmobiliario mediante actuaciones de rehabilitación, modernización de instalaciones y progresiva incorporación de criterios de eficiencia energética en edificios existentes y nuevos desarrollos.
- La integración de criterios de sostenibilidad en la promoción inmobiliaria, incluyendo el uso de materiales más eficientes, soluciones constructivas sostenibles y diseños orientados a la reducción del consumo energético y de emisiones.
- La gestión ambiental de obras y activos, con especial atención a la correcta gestión de residuos de construcción y demolición, al consumo responsable de recursos (agua y energía) y al cumplimiento de la normativa ambiental aplicable.
- Evaluación del riesgo climático físico, incorporando consideraciones relacionadas con la resiliencia de los activos frente a fenómenos climáticos extremos en la planificación y gestión a largo plazo.

Estas actuaciones permiten reducir tanto los riesgos regulatorios como el riesgo de obsolescencia de los activos y la pérdida de valor a medio y largo plazo.

2º) En relación con los riesgos sociales (S – Social), estos se relacionan con la interacción de las sociedades con empleados, arrendatarios, proveedores y la sociedad en general:

- **Salud y seguridad:** Existe un riesgo inherente en las actividades de construcción, promoción y mantenimiento de activos, especialmente en lo relativo a la seguridad laboral de empleados y contratistas.
- **Relación con inquilinos y usuarios:** La calidad de los espacios, la accesibilidad, el confort y la atención al cliente son factores clave. Una gestión inadecuada puede derivar en riesgos reputacionales y contractuales.
- **Impacto social y aceptación del entorno:** Los desarrollos inmobiliarios pueden generar riesgos asociados a la oposición social o vecinal, especialmente si no se integran adecuadamente en el entorno urbano o no responden a criterios de sostenibilidad y utilidad social.

Para mitigar estos riesgos la Sociedad Dominante adopta medidas orientadas a garantizar relaciones responsables con sus principales grupos de interés:

- Políticas de salud y seguridad laboral, aplicables tanto a empleados propios como a contratistas y proveedores, especialmente relevantes en las actividades de promoción, rehabilitación y mantenimiento de activos.
- Gestión responsable de la relación con inquilinos, centrada en la calidad de los espacios, la seguridad, el mantenimiento de los edificios y la atención a las necesidades de los usuarios, con el fin de minimizar riesgos operativos y reputacionales.
- Selección y control de proveedores, incorporando criterios de cumplimiento legal, laboral y ético, lo que contribuye a reducir riesgos en la cadena de suministro.
- Atención al entorno social y urbano, promoviendo desarrollos alineados con el entorno, la normativa urbanística y las expectativas sociales, reduciendo así el riesgo de conflictos vecinales o rechazo social.

3º) Por su parte, los riesgos de gobernanza (G – Governance) están vinculados a la estructura de control, cumplimiento normativo y toma de decisiones:

- Cumplimiento normativo y regulatorio: El sector inmobiliario está sujeto a una normativa compleja en materia urbanística, fiscal, ambiental y de reporting ESG. El incumplimiento puede conllevar sanciones, retrasos en proyectos y daños reputacionales.
- Transparencia y reporting ESG: El aumento de las exigencias en materia de información no financiera y sostenibilidad supone un riesgo si no se dispone de sistemas adecuados de control, medición y reporte.
- Gestión de riesgos y ética empresarial: Una gobernanza insuficiente en materia de control interno, prevención de conflictos de interés o prácticas éticas puede afectar a la confianza de inversores, financiadores y otros grupos de interés.

Para mitigar los riesgos asociados a la gobernanza corporativa, Realia refuerza sus mecanismos de control y supervisión a través de:

- Estructuras de gobierno corporativo y control interno, que aseguran una adecuada supervisión de la gestión, la toma de decisiones y la gestión de riesgos.
- Cumplimiento normativo (compliance), con especial foco en la normativa urbanística, fiscal, ambiental y en las crecientes exigencias en materia de información no financiera y sostenibilidad.
- Mejora progresiva del reporting ESG, avanzando en la calidad, trazabilidad y transparencia de la información no financiera, en línea con las expectativas del mercado y los marcos regulatorios (CSRD, taxonomía europea).
- Políticas éticas y de conducta, orientadas a prevenir conflictos de interés, prácticas indebidas y riesgos reputacionales.

Riesgo transversal: reputación y acceso a financiación. De forma transversal, los riesgos ESG pueden impactar en la reputación corporativa de la Sociedad y en su capacidad de acceso a financiación, especialmente en un contexto en el que inversores y entidades financieras integran cada vez más criterios de sostenibilidad en sus decisiones.

Para mitigar este riesgo, la sociedad de forma transversal integra la sostenibilidad como un factor clave en la gestión del riesgo reputacional y financiero, lo que contribuye a:

- Mantener la confianza de inversores, entidades financieras y otros grupos de interés.
- Mejorar el reporte ESG adecuándose a los requerimientos de mercado, que son más exigentes que el contexto normativo.
- Reforzar la viabilidad y el valor a largo plazo de su cartera inmobiliaria.

Riesgos de ciberseguridad

Desde la Dirección de I.T. se vigilan y gestionan los riesgos que afectan a la seguridad de la información, quien se apoya en asesores externos para identificar y monitorizar este tipo de riesgos.

6. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (APMS)

Para cumplir con las Directrices del ESMA sobre APMs, se presenta esta información adicional que favorecerá la comparabilidad, fiabilidad y comprensión de su información financiera. El Grupo presenta sus resultados de acuerdo con la normativa contable generalmente aceptada (NIIF), así como ciertas Medidas Alternativas de Rendimiento que proporcionan información financiera adicional útil a la hora de evaluar su rendimiento y que son utilizadas en la toma de decisiones financieras y para evaluar el rendimiento del Grupo. A continuación, se expone esa información adicional de los indicadores recogidos en el presente informe de gestión.

EBITDA

El Grupo define el EBITDA como Resultado de explotación deducido el impacto de dotaciones a la amortización y los deterioros y resultados por enajenación del inmovilizado.

El EBITDA proporciona un análisis de los resultados operativos excluyendo la depreciación y amortización del inmovilizado, 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.

EBITDA	miles de euros	
	2025	2024
Datos cuenta de pérdidas y ganancias:		
+ Resultado de explotación	149.598	156.797
+ Dotación amortización	384	248
+ Deterioro y otros resultados de inmovilizado	-	-
	149.982	157.045

MARGEN BRUTO:

Resultados atribuibles directamente a la actividad. Se calcula partiendo del resultado de explotación, ajustado por la dotación de amortización, el deterioro y otros resultados, así como los gastos generales (incluidos en otros gastos de explotación y los gastos de personal).

	miles de euros	
	2025	2024
Datos cuenta de pérdidas y ganancias:		
+ Resultado de explotación	149.598	156.797
+ Dotación amortización	384	248
+ Deterioro y otros resultados	-	-
+ Gastos Generales	9.637	9.296
Margen Bruto	159.619	166.341
Desglose por áreas:		
Patrimonial	115.017	111.703
Promoción	47.034	55.120
Otros	(2.432)	(482)

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO:

El Grupo define endeudamiento financiero bancario neto como la deuda con entidades de crédito corrientes y no corrientes más la valoración de derivados, excluyendo de éstos deuda financiera las que no tienen origen bancario como deudas con empresa del grupo, fianzas, dividendos y deudas por proveedores de inmovilizado menos el saldo de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El endeudamiento financiero neto bancario es un indicador financiero utilizado por inversores, Analistas financieros, agencias de rating, acreedores y otras partes para determinar la posición de endeudamiento de una compañía.

Endeudamiento Financiera Neto Bancario	miles de euros	
Datos balance de situación	2025	2024
+ Deudas entidades de crédito no corrientes	406.949	287.917
- Activos por derivados no corriente (Nota 14.2)	2.458	-
+ Deudas entidades de crédito corrientes	281.405	637.894
+ Pasivos por derivados corriente (Nota 19)	158	-
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	135.674	130.039
	550.380	795.772

Adicionalmente, existen otros pasivos financieros corriente y no corrientes que forman parte del endeudamiento financiero pero que no tiene origen bancario.

Endeudamiento Financiero sin origen bancario	miles de euros	
Datos balance de situación	2025	2024
+ Deudas financieras con empresas del Grupo	149.433	4.267
+ Otras Deudas (proveedores de inmovilizado, fianzas...)	29.442	33.794
	178.875	38.061

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:

Net Net Asset Value (NNAV)	millones de euros	
	2025	2024
Patrimonio neto atribuido a dominante	2.237,27	2.088,97
+ Plusvalías netas de inmovilizado material (uso propio)	0,18	0,05
+ Plusvalías netas de existencias	71,82	53,37
	2.309,27	2.142,39

LOAN TO VALUE (LTV):

Se determina como cociente entre el endeudamiento financiero neto EFN y el GAV de los activos clasificados como inversiones inmobiliarias y existencias determinado por expertos independientes, incrementado por el valor de las inversiones en empresas asociadas.

Con origen bancario:

Loan to Value (LTV)	miles de euros	
Cociente entre	2025	2024
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) bancario	550.380	795.772
GAV de activos	3.358.184	3.298.935
Inversiones inmobiliarias	2.120.476	2.089.562
Existencias	874.442	800.216
Inversiones en empresas asociadas (*)	363.266	409.157
	16,39%	24,12%

(*) No recoge el valor razonable de las existencias de la participada Metrovacesa S.A.

Total deuda financiera:

Loan to Value (LTV)	miles de euros	
Cociente entre	2025	2024
Endeudamiento Financiero Neto (EFN) total	729.255	833.833
GAV de activos	3.358.184	3.298.935
	21,72%	25,28%

7. POLÍTICA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

8. HECHOS POSTERIORES

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

9. INFORMES DE GOBIERNO CORPORATIVO Y REMUNERACIONES DE CONSEJEROS

El informe anual de gobierno corporativo y el informe anual de remuneraciones de consejeros de 2025 se incluyen, como sección separada, en el informe de gestión individual de acuerdo con lo establecido en el artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital. Los mencionados informes se remiten individualmente, como otra información relevante, a la CNMV, y forman parte, como una sección del mismo, del informe de gestión consolidado. Están disponibles en la página web corporativa de Realia (www.realia.es) y en la web de la CNMV (www.cnmv.es).

DILIGENCIA QUE PONGO YO, JESÚS RODRIGO FERNÁNDEZ, Secretario del Consejo de Administración de REALIA BUSINESS, S.A., para hacer constar que:

Los Estados Financieros consolidados y el Informe de Gestión consolidado correspondientes al ejercicio 2025 han sido elaborados siguiendo el Formato Electrónico Único Europeo (FEUE), conforme a lo establecido en el Reglamento Delegado (UE) 2019/815, con número de identificación 41c6f02c179ba1cdd5121f75d958ac36e5ee49b59bd434304c9d4472de14f55b y han sido formulados por el Consejo de Administración de Realia Business, S.A. en su sesión de 24 de febrero de 2026, con la asistencia y voto favorable de todos los Sres. Consejeros, que se relacionan más abajo. Al haber asistido parte de los Consejeros por videoconferencia, dichos Estados Financieros solo se suscriben por los Consejeros que han asistido presencialmente, quienes firman la presente hoja, si bien en el Acta de la reunión figura el voto favorable y unánime de todos los Consejeros a su formulación.

Asimismo, a los efectos del Real Decreto 1.362/2007, de 19 de octubre (art.8.1.b), los Administradores de Realia Business, S.A. han realizado la siguiente declaración de responsabilidad, de la que ha quedado constancia expresa en Acta:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el Informe de Gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

D. JUAN RODRÍGUEZ TORRES

Presidente no ejecutivo
Consejero dominical

D. GERARDO KURI KAUFMANN

Vicepresidente no ejecutivo
Consejero dominical

D^a ESTHER ALCOCER KOPLOWITZ

Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical

D^a ALICIA ALCOCER KOLPLOWITZ

Vocal del Consejo de Administración
Consejera dominical

D. ELÍAS FERERES CASTIEL

Vocal del Consejo de Administración
Consejero independiente

D^a XIMENA CARAZA CAMPOS

Vocal del Consejo de Administración
Consejera independiente

En Madrid, 24 de febrero de 2026.

Fdo.: Jesús Rodrigo Fernández
SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN